ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KORUMA ALANLARINDA PLANLAMA VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ: NEVŞEHİR KAPADOKYA BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Emine BAYDAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2021

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KORUMA ALANLARINDA PLANLAMA VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ:
NEVŞEHİR KAPADOKYA BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Emine BAYDAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Küreselleşmenin etkisi ile birlikte ülke sınırlarının ortadan kalkmaya başladığı dönemde; çevre sorunları ve koruma olgusu hemen her ülkenin ortak paydası haline gelmiştir. Koruma uygulamalarının taşınmazların kullanımlarını doğrudan etkilediği bilinmekte olup, özel mülkiyete konu taşınmazların kullanımı, yararlanma ve tasarruf haklarında kısıtlılıkların etkileri tam olarak bilinememektedir. Türkiye'de "kamu yararı" ve "toplum yararı" kavramları üzerine kurulan koruma olgusu, Anayasa ve yasallarla korunan mülkiyet hakkını kısıtlamakta ve koruma alanlarında planlama, koruma uygulamaları ve özel mülkiyet arasında çatışmaların oluşmasına neden olmaktadır. Mülkiyet hakkı ile koruma olgusunun karşı karşıya gelmesi ve mevcut araçlar ile oluşan sorunların çözülememesi, koruma politikalarında alternatif uygulama araçlarının geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Çalışma kapsamında, Nevşehir ili Kapadokya Alanı sınırları içindeki Ürgüp ilçesi ve Göreme beldesi yerleşik alanları özelinde koruma uygulamaları, planlama süreçleri, yetkili kurum ve kuruluşların koruma yaklaşımları ve özel mülkiyete getirilen yükümlülükler ele alınarak yargı kararları ışığında, alandaki kamu yararı ve özel mülkiyet çatışmaları irdelenmiştir. Araştırmada paydaşlar ile köy ve mahalle muhtarları olmak üzere iki farklı kitle ile yüzyüze görüşme ve anket çalışması yapılarak veri toplanmıştır. Anket sonuçları betimsel istatistiklerle değerlendirilmiş olup, paydaşların demografik nitelikleri ile koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkilerine yaklaşımları t-testi ve tek yönlü varyans analizi testleri ile değerlendirilmiştir. Saha çalışmasında sit sertifikası ve imar hakkı transferi araçlarının alanda kullanıldığını beyan eden paydaşların oranı % 92 olarak bulunmuş olup, bu durum koruma uygulama araçlarının paydaşlarca yeterince bilinmediğini göstermektedir. Paydaşların % 24'ünün ise koruma uygulamalarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının rol alması gerektiğini ifade etmeleri dikkat çekmektedir. Kapadokya Alanı sınırları içinde gözlemlenen koruma uygulamalarının mülkiyet üzerindeki etkileri, ülke genelinde benimsenen koruma yaklaşımları ile paralellik gösterse de, alana özgü yasal düzenlemelerle oluşturulan kurumsal yapı ve koruma yaklaşımlarının yeniden şekillendirilmiş olduğu ve koruma alanlarında kurumsal açıdan güçlendirilmiş yeni bir yönetim yaklaşımının oluştuğu vurgulanmalıdır.

Temmuz 2021, 270 sayfa

Anahtar Kelimeler: Koruma alanı, koruma planı, mülkiyet hakkı, mülkiyet kısıtlaması, kamu yararı, koruma-kullanma dengesi ve maliklerin hak kayıplarının giderilmesi.

ABSTRACT

Master Thesis

PLANNING AND PROPERTY RELATIONS IN PROTECTED AREAS: THE CASE OF NEVŞEHİR CAPPADOCIA REGION

Emine BAYDAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Environmental problems, cultural and natural heritage areas and the concept of protection have become the common ground of all countries at a time when country borders began to disappear with the effect of globalization. It is known that conservation practices directly affect the use of real estate while the extent of the restrictions on the use, utilization and tenure rights of privately owned real estate is well known. The concept of protection, which is based on the concepts of "public interest" and "community or general interests" in Turkey, restricts the right to property and property owneers protected by the Constitution and laws and hence causes conflicts between planning authorities, protection practices and private property in protected areas. In practice, the conflict between ownership and protection, and the inability to solve the problems with existing tools necessitate the development of alternative implementation tools for conservation policies. Within the scope of the study, public interest and private property conflicts in the field were examined in the light of judicial decisions by considering conservation practices, planning processes, protection approaches of authorized institutions and organizations and obligations imposed on private property within the boundaries of Ürgüp district and Göreme town within the boundaries of Cappadocia area of Nevşehir province. In the research, a survey was conducted with two different audiences namely the stakeholders and the headmen of village and neighbourhood. The results were evaluated through descriptive statistics and the demographic information of the stakeholders and their responses on the linkages between planning and ownership in conservation areas were evaluated together and examined by applying the "independent samples "t" and "one way ANOVA" tests results. In the conducted research, the proportion of stakeholders who declared that site certification and zoning rights transfer tools were used in the area was 92%, and it was determined that the means of implementing protection were not sufficiently known to the stakeholders. However, 24% of stakeholders stated that real estate development and management experts should play a role in conservation practices. Although the effects of the conservation practices observed within the borders of the Cappadocia area on ownership are in parallel with the conservation approaches adopted throughout the country, it should be emphasized that the institutional structure and protection approaches created by the area-specific legal regulations have been reshaped and a new corporately strengthened management approach has been formed in the areas of protection.

July 2021, 270 pages

Key Words: Conservation area, conservation plan, property rights, property restriction, public interest, protection-utilization balance and ellimination of loses in property rights.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Çalışma konusunun belirlenmesinde ve çalışmanın hazırlanması sürecinde değerli bilgilerini benimle paylaşan, kendisine ne zaman danışsam kıymetli zamanını bana ayırarak sabırla ve büyük bir ilgi ile beni dinleyen, süreçte benden desteğini esirgemeyen kıymetli danışman hocam sayın Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ'e ve çalışma sürecinde desteğini, değerli zamanını ve emeğini esirgemeyen hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı), akademik anlamda her zaman desteğini gördüğüm, gelecekte mesleki hayatımda da bilgilerinden faydalanacağımı düşündüğüm, benden manevi desteğini hiçbir zaman esirgemeyen kıymetli hocam sayın Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi) ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda üzerimde emeği geçen tüm hocalarıma teşekkürü borç bilirim. Yine çalışma sürecinde desteklerini ve yardımlarını benden esirgemeyen değerli çalışma arkadaşlarım Arş. Gör. Abdurrahman TURSUN, Arş. Gör. Esra KESKİN, Öğr. Gör. Ümit GEDİK, Arş. Gör. Toygun ATASOY, Arş. Gör. Ahmet Hilmi ERCİYES, Arş. Gör. Parla GÜNEŞ başta olmak üzere ismini sayamadığım tüm çalışma arkadaşlarıma; çalışma süreci boyunca veri toplamama katkı sağlayan ve desteklerini esirgemeyen Kapadokya Alan Başkanlığı, Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanı Celalettin APAK, şehir plancısı Salih Kaan TAŞMEKTEPLİGİL ve Zeynep BOZDAĞ başta olmak üzere tüm kurum çalışanlarına, çalışmamın soru formlarının cevaplandırılması aşamasında cevaplarıyla çalışmama destek sağlayan paydaş kurum ve kuruluşların yönetici ve uzmanları ile ilgili köy ve mahalle muhtarlarına teşekkür ederim. Beni bu günlere sevgi ve saygı kelimeleri ile yetiştiren, merhameti, sabrı ve hoşgörüyü öğreten değerli annem Fatma ŞEN ve değerli babam Ünal ŞEN'e; hayatımın en güzel varlıklarından sevgili kardeşim Merve ŞEN AYDIN ve eşine; ilk günden beri desteklerini esirgemeyen değerli kayınvalidem Emine BAYDAN ve değerli kayınpederim Ergün BAYDAN'a; her daim yanımda olan, bu hayattaki en büyük şansım kıymetli eşim Berker BAYDAN'a ve o minicik kalbiyle benim için en kocaman fedakarlıkları yapan hayatımın anlamı canım kızım Duru BAYDAN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Emine BAYDAN

Ankara, Temmuz 2021

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK ..... **i**

ÖZET ..... **ii**

ABSTRACT ..... **iii**

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR ..... **iii**

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ ..... **viii**

ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **x**

ÇİZELGELER DİZİNİ ..... **xii**

1. GİRİŞ **1**

1.1 Araştırmanın Önemi **3**

1.2 Araştırmanın Amacı **3**

1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları **4**

1.4 Materyal ve Araştırma Yöntemleri **5**

2. ARAŞTIRMA KONUSU İLE İLİŞKİLİ OLARAK DAHA ÖNCE YAPILAN ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ VE LİTERATÜR TARAMASI **9**

2.1 Koruma Yaklaşımı, Koruma Sorunları ve Koruma Süreçlerine İlişkin Yapılan Çalışmalar **9**

2.2 Koruma Alanlarında Planlama ve Koruma Alanlarının Yönetimine İlişkin Yapılan Çalışmalar **13**

2.3 İmar Planı Uygulama Araçları ve Koruma Kararlarının Taşınmaz Kullanımları Üzerindeki Etkilerine İlişkin Yapılan Çalışmalar **19**

2.4 Araştırma Konusu Çalışmasının Daha Önce Yapılan Çalışmalardan Farkı **24**

3. TEMEL KAVRAMLAR ÜZERİNE DEĞERLENDİRME **29**

3.1 Koruma Olgusu Çerçevesinde Kullanılan Kavramlar **30**

3.1.1 Koruma alanı, korunma alanı ve korunan alan kavramları **30**

3.1.2 Sit kavramı ve sit türleri **37**

3.2 Koruma Konusunda Önem Arz Eden Uluslararası Düzenlemeler ve Kurumlar **50**

3.2.1 Kültürel mirasın korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler **50**

3.2.2 Çevrenin korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler **53**

3.3 Koruma Kavramının Planlama Sistemine Entegrasyonu **59**

3.4 Mülkiyet Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması **62**

3.4.1 Koruma alanlarında mülkiyet hakkının sınırlandırılması **65**

3.4.1.1 Kamulaştırma işlemi 72
3.4.1.2 Trampa (takas) işlemi 76
3.4.1.3 Sit setifikası işlemi 79
3.4.1.4 İmar hakkı transferi işlemi 82
3.4.1.5 Koruma irtifakı işlemi 85
3.4.1.6 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçları hakkında genel değerlendirme 91
4. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE PLANLAMA SİSTEMLERİ İÇERİSİNDE KORUMA ALANLARINDA PLANLAMA YAKLAŞIMLARI 99
4.1 Dünyada Koruma Planlaması Yaklaşımları 100
4.1.1 Japonya'da koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları 101
4.1.2 Avustralya'da koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları 102
4.1.3 İngiltere'de koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları 105
4.2 Türkiye'de Koruma Anlayışının ve Koruma Alanlarında Planlamanın Yasal ve Kurumsal Gelişimi 108
4.2.1 Osmanlı Dönemi'nde koruma anlayışının gelişimi (1840-1923 dönemi) 110
4.2.2 Cumhuriyet ilanı sonrası koruma anlayışının gelişimi (1923-1950 dönemi) 111
4.2.3 II. Dünya Savaşı sonrası koruma anlayışının gelişimi (1950-1980 dönemi) . 112
4.2.4 1982 Anayasası'nın kabulü ile koruma anlayışının gelişimi (1980-2004 dönemi) 113
4.3 5226 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile koruma amlayışının gelişimi (2004 ve sonrası dönem) 115
4.4 Türkiye'de Koruma Alanlarında Planlama: Koruma Amaçlı İmar Planları . 116
4.5 Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapım ve Uygulama Süreci 119
5. KAPADOKYA ALANI'NDA PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ 125
5.1 Kapadokya Alanı Tanımı ve Koruma Statüleri 126
5.2 Kapadokya Alanı Kapsamında Yargı Kararlarının Koruma Uygulamaları Açısından İncelenmesi 140
5.3 Kapadokya Alanı Planlama Sürecinin Analizi 147
5.4 Kapadokya Alanı Planları Hazırlık Sürecinde Uygulanan GDKEKŞ'nın Özel Mülkiyet Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi 154
5.5 Kapadokya Alanı Sınırları İçerisinde Koruma Alanlarında Planlama Çalışmaları ve Mülkiyet Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi 160
5.5.1 Göreme beldesi koruma alanlarında planlama çalışmaları ve mülkiyet üzerindeki etkilerinin incelenmesi 160

5.5.2 Ürgüp ilçesi koruma alanlarında planlama çalışmaları ve mülkiyet üzerindeki etkilerinin incelenmesi 167

5.6 Çalışma Alanı Kapsamında Uygulanan Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi . 179

5.6.1 Muhtar anketi sonuçlarının değerlendirilmesi 180

5.6.2 Paydaş anketi sonuçlarının değerlendirilmesi 187

5.7 Kapadokya Alanı Planlama Süreci ve Koruma Uygulamalarına İlişkin SWOT ve PESTEL analizi 201

5.7.1 PESTEL analizi 201

5.7.2 SWOT analizi 206

6. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER 212

KAYNAKLAR 217

EKLER 234

EK 1 Nevşehir İli Yargı Kararlarının Koruma Uygulamaları Açısından Analizi 235

EK 2 Kapadokya Alanı Sınırları İçerisinde Yürürlükte Bulunan Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Analizi 241

EK 3 Göreme Beldesi "B" bölgesinde onaylanan 2014 tarihli koruma amaçlı uygulama imar planı 245

EK 4 Ürgüp İlçesi 2004 tarihli koruma amaçlı UİP 246

EK 5 Ürgüp İlçesi 2018 tarihli koruma amaçlı UİP değişikliği ve ilavesi 248

EK 6 Paydaş Soru Formu 249

EK 7 Muhtar Soru Formu 260

ÖZGEÇMİŞ 270

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ha	Hektar
m	Metre
m^2	Metrekare
km^2	Kilometrekare
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
$Y_{ençok}$	Yapı yüksekliği en çok
E	Emsal

Kısaltmalar

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ÇDP	Çevre Düzeni Planı
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DKMP	Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
GDKEKŞ	Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları
GEEAYK	Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
ICOMOS	Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi / International Council on Monuments and Sites
IUCN	Uluslararası Doğa Koruma Birliği / International Union for Conservation of Nature
İHT	İmar Hakkı Transferi
KA	Kapadokya Alanı
KAB	Kapadokya Alan Başkanlığı
KAHK	Kapadokya Alanı Hakkında Kanun
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
KAK	Kapadokya Alan Komisyonu
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KANİP	Kapadokya Alanı Nazım İmar Planı
KAP	Kapadokya Alan Planı
KAUİP	Kapadokya Alanı Uygulama İmar Planı
KBK	Koruma Bölge Kurulu

KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KTB	Kültür ve Turizm Bakanlığı
KTKGB	Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
KTVKK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
KUDEB	Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları
KVKBK	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
NİP	Nazım İmar Planı
NPPF	Ulusal Planlama Politika Çerçevesi / National Planning Policy Framework
OGM	Orman Genel Müdürlüğü
ÖÇKB	Özel Çevre Koruma Bölgesi
PPG	Planlama Politikaları Rehberi / Planning Policy Guidance
PPS	Planlama Politikası Tebliği / Planning Policy Statement
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TMK	Türk Medeni Kanunu
TVKBK	Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
TVKGM	Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünü
UDGP	Uzun Devreli Gelişme Planı
UİP	Uygulama İmar Planı
UNESCO	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü / United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Kültürel mirasın korunmasına ilişkin uluslararası belgeler ve örgütler 54
Şekil 3.2 Türkiye'nin taraf olduğu çevrenin korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler 56
Şekil 3.3 Türkiye'nin Dünya Mirası Listesi'nde bulunan varlıkları 59
Şekil 3.4 Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürütülen kamulaştırma işlemlerinde öncelik sıralaması 75
Şekil 3.5 KTB tarafından yapılan kamulaştırma harcamaları (2008-2019) 75
Şekil 3.6 KTB tarafından takas başvurusu değerlendirilen ve kamulaştırmaya konu edinilen taşınmaz sayıları 77
Şekil 3.7 Takas/trampa aracının kullanım aşamaları 79
Şekil 3.8 Sit sertikası aracına ilişkin yasal düzenleme süreci 83
Şekil 3.9 İmar hakkı aktarım aracının kullanım aşamaları 84
Şekil 3.10 Türk hukuk sisteminde ayni hak çeşitleri 88
Şekil 3.11 Türk Hukuk Sistemi'ndeki irtifak hakkı ile koruma irtifakı karşılaştırması 90
Şekil 4.1 Yasal düzenlemeler çerçevesinde plan kademelenmesi içerisinde koruma amaçlı imar planlarının yeri 118
Şekil 4.2 Türkiye'de koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma ve onay süreci 124
Şekil 5.1 Kapadokya olarak tanımlanan bölgenin konumu 126
Şekil 5.2 UNESCO Dünya Miras Listesine tanımlanan yerler 127
Şekil 5.3 Kapadokya Alanı'nın Nevşehir ili içerisindeki konumu 130
Şekil 5.4 Göreme Milli Parkı statüsünden Kapadokya Alanı'na geçiş 131
Şekil 5.5 Kapadokya Alan Başkanlığı organizasyon şeması 134
Şekil 5.6 Kapadokya Alan Planları kademelenmesi 135
Şekil 5.7 Kapadokya Alan Komisyonu kararlarının konularına göre analizi (2019-2020) 139
Şekil 5.8 Kapadokya Alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilen yıkım faaliyetlerinin idari sınırlara göre dağılımı (2020) 140
Şekil 5.9 Koruma uygulamalarına göre incelenen yargı kararlarının konularına göre dağılımı 143
Şekil 5.10 Göreme Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı 149
Şekil 5.11 Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 151
Şekil 5.12 Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan sit statülerinin dağılımı 152
Şekil 5.13 Kapadokya Alanı planlama süreci 153

Şekil 5.14 Kapadokya Alanı içerisinde GDKEKŞ belirlenmesi ve geçerlilik süreci ... 155
Şekil 5.15 Göreme beldesi yerleşik alanı koruma statüleri ve yüzölçümleri ... 161
Şekil 5.16 Göreme Beldesi planlanan koruma alanları ... 166
Şekil 5.17 Ürgüp ilçesi planlama alanı koruma statüleri ve yüzölçümleri ... 170
Şekil 5.18 Ürgüp yerleşik alanı sınırları içerisinde planlama sınırları ... 173
Şekil 5.19 Sit alanı ya da kültür varlığı kavramlarının anlamsal karşılığı ... 181
Şekil 5.20 Kapadokya Alanı'nın ne kadarının korunması gerektiği hususunda katılımcı yaklaşımları ... 181
Şekil 5.21 "Milli Park" statüsünün kaldırılması hususunda muhtar anketi katılımcılarının görüşleri ... 182
Şekil 5.22 Kapadokya Alanı'nın yeterince iyi korunamamasının nedenleri ... 182
Şekil 5.23 Sit alanlarına ilişkin önermeler hakkında katılımcı yaklaşımları ... 185
Şekil 5.24 "Milli Park" statüsünün kaldırılması hususunda paydaş anketi katılımcılarının görüşleri ... 189
Şekil 5.25 GDKEKŞ ve KAİP yargılarına katılımcıların yaklaşımları ... 191
Şekil 5.26 KAİP ve bölgeye ait imar planlarına ilişkin yargılara katılımcıların yaklaşımları ... 193
Şekil 5.27 PESTEL analizinin gelişimi ve kapsamı ... 202
Şekil 5.28 Kapadokya Alanı'na ilişkin PESTEL analizi ... 205
Şekil 5.29 Kapadokya Alanı'na ilişkin SWOT analizi ... 208
Şekil 5.30 Üstün evrensel değer açısından ulusal, bölgesel ve uluslararası korunan alan statüleri arasındaki ilişki ... 209

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Koruma yaklaşımlarının ve koruma sorunlarının incelendiği çalışmaların kapsamı 24
Çizelge 2.2 Koruma alanlarında planlama ve alan yönetiminin incelendiği çalışmaların kapsamı 26
Çizelge 2.3 İmar planı uygulama araçları ve koruma kararlarının taşınmaz kullanımlarına etkilerine ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı 26
Çizelge 2.4 Araştırma konusu ile ilintili olarak incelenen çalışmaların kapsamlarının zamansal dağılımı 28
Çizelge 3.1 Uluslararası korunan alan statüleri ve açıklamaları 32
Çizelge 3.2 Ulusal korunan alan statüleri, sayıları ve yüzölçümleri 34
Çizelge 3.3 Türkiye'de korunan alanlarda yetki dağılımı 36
Çizelge 3.4 Sit statülerinin mevzuat hükümleri doğrultusunda tanımlamaları 40
Çizelge 3.5 İlke kararları çerçevesinde doğal sit alanı derecelendirmeleri 42
Çizelge 3.6 Türkiye'de mevcut sit alanı statüleri ve sayıları 46
Çizelge 3.7 Türkiye'de sit alanı statülerine göre yetki dağılımı 48
Çizelge 3.8 Protokol kapsamında çakışan alanlarda uygulama esasları ve yetki dağılımı . 49
Çizelge 3.9 Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası korunan alan statüleri 57
Çizelge 3.10 Koruma ve kullanma koşulları ilke kararları ile koruma statülerine göre taşınmaz kullanımına getirilen kısıtlamalar 67
Çizelge 3.11 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarının karşılaştırılması 96
Çizelge 4.1 Avustralya eyalet ve bölgelerinde kullanılan planlama mevzuatı ve kurumlar 103
Çizelge 4.2 Koruma amaçlı imar planlarının kapsamı ve yetkili kurumlar 122
Çizelge 5.1 Nevşehir ili belediye sınırlarının Kapadokya Alanı içerisindeki durumu . 132
Çizelge 5.2 Kapadokya Alanı Planları ile koruma amaçlı imar planı kavramlarının karşılaştırılması 137
Çizelge 5.3 Kapadokya Alan Komisyonu ile koruma bölge kurullarının kuruluşu 138
Çizelge 5.4 Kapadokya Alanı içerisinde yargı karalarının koruma uygulamaları açısından analizi (2004-2020) 141
Çizelge 5.5 Yargı kararı konularının yıllara göre dağılımı 146
Çizelge 5.6 Yargı konularının ilçelere/beldelere göre dağılımı 147
Çizelge 5.7 Kapadokya Alanı içerisinde yürürlükte bulunan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının kapsadığı koruma statüleri 156
Çizelge 5.8 Plansız kırsal yerleşik alanlara ilişkin uygulanan GDKEKŞ 158

Çizelge 5.9 İskan dışı alanlarda yapılaşma ve kullanım koşulları 159
Çizelge 5.10 Göreme beldesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların mülkiyet nitelikleri..... 162
Çizelge 5.11 Göreme Beldesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların belirtme türlerine göre dağılım matrisi 163
Çizelge 5.12 Göreme beldesi "B" bölgesi KAİP hükümlerine göre yapılaşma koşulları 167
Çizelge 5.13 Ürgüp ilçesi Ürgüp Belediyesi sınırları içerisinde bulunan mahalle ve köyler..... 169
Çizelge 5.14 Ürgüp KAİP alanını kapsayan yerleşim birimleri kapsamında tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların mülkiyet nitelikleri 171
Çizelge 5.15 Ürgüp İlçesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların belirtme türlerine göre dağılım matrisi 172
Çizelge 5.16 Ürgüp KAİP (2004) sınırları içerisinde bulunan koruma alanlarında yapılaşma koşulları..... 175
Çizelge 5.17 Ürgüp KAİP değişikliği ve ilavesi (2018) sınırları içerisinde bulunan koruma alanlarında yapılaşma koşulları..... 177
Çizelge 5.18 Mesleki deneyim değişkenine ait t testi sonuçları 198
Çizelge 5.19 Meslek değişkenine ait t testi sonuçları 200

1. GİRİŞ

Kültür kavramı, antropologlar ve biyologlar tarafından basitçe, bir grubu diğerinden ayıran özellikler kombinasyonu olarak (Nilson ve Thorell 2018) tanımlanırken, "kültürel miras" kavramı geçmiş nesillerden miras alınan, mevcut zaman dilimi içerisinde korunan ve gelecek nesillerin yararına aktarılan bir grubun veya toplumun fiziksel eserleri ve maddi olmayan nitelikleri kapsamaktadır (Pasikowska 2018). Sit kavramı tanımına ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK)'nun 3. maddesinde en geniş hali ile yer verilmiştir. Yapılan tanımlamaya göre sit kavramı; farklı birçok uygarlığın izi olarak geçmişten bugüne taşınan, ait oldukları dönemin özelliklerini yansıtan, kültürel miras niteliğinde olan taşınmaz varlıkların koruma çerçevesine alınması olgusunu ifade etmektedir (Dönertaş 2014).

Kültürel miras unsurları arasında yer alan eski yerleşim yerleri ve tarihi yapılar; kentlerin kimliğini oluşturma, geçmiş ile bağ kurma, geçmişte kazanılan bilgi ve becerilerin ve biriken değerlerin yeni nesillere aktarılarak kuşaklararası iletişimin sağlanması açısından büyük öneme sahiptir. Toplumlarda ortak bir yer, bir kültür veya bir ulusa ait olma duygusu, dayanışma ve birlikte yaşama güdüsünü güçlendirmektedir. Bu sebeple, tarihi alanların ve yapıların korunmasının ve sürdürülebilir olmasının bir kentin kimliğinin korunmasına ve gelişimine katkı sağlayacağı düşünülmektedir (Kurtar ve Somuncu 2013, Kiper 2005, Durğun 2017, Prompayuk ve Chairattananon 2016).

Kültürel miraslar; yıpranması veya tahrip olması kolay olan, çabuk hasar görebilen ve yok olduğu takdirde de yenisi ile telafi edilebilmesi mümkün olmayan değerler bütünü olup, korunmaları önem arz etmektedir (Avcı 2002). Bir zamanlar çoğunlukla eski şehirlerde bulunan eski tarz bozulmamış binalar, insanlar tarafından çok önemsenmediğinden ve çoğunlukla kentsel dönüşüm projeleri kapsamına alındığından önemli oranda kaybolmuştur. Yapılaşmanın olduğu yerlerde tek yapı ölçeğinde tarihi bir bina genellikle çok nitelikli görülmemektedir. Ancak tarihi yapılar bir arada bulunduğunda, o şehrin belirli bir tarihsel dönemdeki tipik sahnesini sergilediğinden, daha değerli olmalarını sağlayan bir görünüm kazanmaktadırlar. Dünyanın pek çok yerinde, tarihi kentsel alan koruma kavramı, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ekonominin

canlandığı 1960'lı yıllarda ortaya çıkmıştır. Savaş sonrasında çok sayıda insan için çok sayıda konut blokları inşa edilmiş, eski yapılar yıkılmış, yollar genişletilmiş ve yüksek katlı yapılar inşa etmek yaygın bir uygulama halini almıştır. Ancak insanlar kısa süre sonra bu uygulamaların tarihin sürekliliğini ve şehrin kimliğini yok ettiğini fark etmişlerdir (Wang 2012).

Koruma kavramı, onarım veya değişiklik gerekli olsa bile, mevcut binaların karakter veya ayrıntısını değiştirmeden veya yok etmeden tutulması anlamına gelmekte (Curl 2000 aktaran: Azizia vd. 2016) olup, zaman içerisinde koruma kavramı kapsamı tek yapı ölçeğinde koruma düşüncesinden üst ölçekte tarihi çevrenin koruması boyutuna ulaşmıştır. Avrupa'nın merkezinde ortaya çıkan "koruma" yaklaşımı, Atina Tüzüğü ile evrenselleşmeye başlamış ve daha sonra yayımlanan Venedik Tüzüğü ve Amsterdam Bildirgesi ile de bütün ülkelere yayılmıştır (Yener 2018). İnsanoğlunun daha refah yaşaması için yapılan pek çok uygulama, çevre değerlerinin olumsuz etkilenmesine ve özellikle doğal kaynakların korunması ve sürdürülebilirliği noktasında bazı sorunlar yaşanmasına neden olmuştur. Doğal ve kültürel çevre değerlerinin korunması bilinci 18. yüzyılın sonunda oluşmaya başlamasına rağmen, bu konuda ülkelerin ortak hareket etmeleri yönünde görüş birliği oldukça güç sağlanmıştır (Aliefendioğlu 2011).

Tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına yönelik örnekler ilk çağlara kadar uzanmaktadır. Tarihi yapıların korunması ve kullanılması, insanların geçmiş dönemlerde ve içinde bulundukları zaman diliminde mimari eserlere verdikleri değerin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir (Durğun 2017). İkinci Dünya Savaşı etkilerinin en ağır şekilde görüldüğü pek çok Avrupa kentinde savaş sonrası yaşanan modernleşme sürecinde, "old city" adı ile tarihi değerler yenilenip korunarak hem kültürel turizme kazandırılmış, hem de yerel halkın aidiyetlik duygusu güçlendirilmiştir (Karagülle 2020). Nitekim Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (The United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation-UNESCO) tarafından, somut kültürel değerlerin tarihin yansısı olması nedeniyle bütün insanlığa ait olarak görülmüş ve bu değerlerin korunması evrensel bir yükümlülük olarak kabul edilmiştir (Karagülle 2020, Vincente vd. 2018).

1.1 Araştırmanın Önemi

Dünyada doğal, kültürel ve tarihsel değerlerin kent olgusu içerisinde korunması, küreselleşmenin getirmiş olduğu kentsel rekabet açısından her geçen zaman dilimi içerisinde önem kazanmaktadır. Koruma alanlarında yapılan planlama çalışmaları, koruma politikaları ve uygulamaları, taşınmaz kullanımlarını doğrudan etkilemekte olup, bu alanlarda bulunan taşınmazlara getirilen kullanım ve yararlanma kısıtlarının boyutu tam olarak bilinememektedir. Taşınmaz pazarının temel özelliğinin yerel nitelik taşıması ve nakledilememesi olduğu dikkate alındığı zaman (Tanrıvermiş 2017), hemen her yerleşim yerinde koruma statülerinin neden olduğu mülkiyet ve kullanım kısıtları ile bunların taşınmazın piyasa değerine etkisinin ayrı ayrı incelenmesinin zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır. Korumanın ülke sınırlarını aşarak dünya ölçeğinde önem kazandığı bu süreçte; yapılan araştırma kapsamında Türkiye'nin koruma sistematiği içerisinde yaşanan sorunların ve mülkiyet kısıtlarının tespit edilmesi ve tespit edilen aksaklıklara çözüm getirilmesi, ülkenin uluslararası düzeyde kabul gören doğal, kültürel ve tarihsel değerlerinin korunması ve yönetimi bakımından önem taşımaktadır. Gerek önceki çalışmaların kapsamı ve sınırlılıkları, gerekse alan koruma yaklaşımındaki yeni gelişmeler birlikte dikkate alındığında araştırma alanı olarak seçilen konu ve koruma alanında mülkiyet-planlama ilişkilerinin analizi ve bu çatışmaların çok yönlü etkilerinin katılımcı bir yaklaşımla değerlendirilmesine gereksinim olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

1.2 Araştırmanın Amacı

Araştırmanın amacı, dünyada yapılan koruma çalışmaları ve koruma planlaması kapsamında başarılı ülkelerin koruma sistemleri içerisinde yetkili kurum ve kuruluşlar, koruma planlamasında yetkili yönetimler, uygulanan koruma yasaları, koruma faaliyetlerindeki yetki dağılımları analiz edilerek Türkiye'de mevcut koruma planlaması sistematiğinin değerlendirilmesi, koruma planlaması noktasında uluslararası literatürde ve hukuk sistemi içerisinde geçen kavramlar ile Türkiye'deki koruma amaçlı imar planı yaklaşımının analiz edilmesi, Türkiye'de koruma amaçlı imar planı uygulamalarında koruma kullanma dengesi ile mülkiyet ilişkisinin kurularak Nevşehir ili hem doğal, hem

de kültürel miras olarak UNESCO dünya miras listesine kabul edilen Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan Ürgüp ilçesi ve Göreme beldesinde koruma amaçlı imar planlarının özel mülkiyet üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesidir. Koruma amaçlı imar planlarının uygulanması aşamasında, yetkili kurum ve kuruluşların kamu yararı ve koruma-kullanma dengesi gözetilmesi, özel mülkiyete getirilen yükümlülükler ele alınarak yargı kararları ışığında alandaki kamu yararı ve özel mülkiyet çatışmaları irdelenmiştir. Türkiye'de uygulanan koruma mevzuatının planlama boyutu ele alınarak koruma amaçlı imar planlarının, planlama sistemi içerisindeki yeri incelenmiş ve yetkili kurum / kuruluşların, paydaşların koruma planlaması sürecine katılımları irdelenerek alanın yönetimi ve planların uygulanması noktasında yaşanan çatışmalar paydaş analizleri sonucunda ortaya konulmuştur.

1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırma kapsamında koruma alanlarında yapılan planlama çalışmalarının uygulanması aşamasında alandaki özel mülkiyete ilişkin çatışmalar; önceki çalışamlar, idari kayıtlar ve saha çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak değerlendirilmiştir. Çalışma üç temel aşamadan oluşmakta olup, ilk bölümde literatür taraması ve yasal düzenlemelerin incelenmesine dayalı olarak "koruma" olgusu çerçevesinde dünyada ve Türkiye'de yaşanan kavramsal çatışmalar ele alınmıştır. Koruma çalışmalarının kürselleşmesi ile birlikte dil birliğinin sağlanması üzerinde durularak, koruma alanında faaliyet gösteren uluslararası kurumlar ve yapılan düzenlemeler, ulusal açıdan bağlayıcı olması yönüyle ele alınmış ve koruma yaklaşımları irdelenmiştir. Çalışmanın temel kavramlarından olan mülkiyet kavramı da koruma uygulamaları kapsamında analiz edilmiş olup, mülkiyet hakkının sınırlandırılması hususu anayasal ve yasal düzenlemeler çerçevesinde irdelenerek, koruma alanlarında uluslararası ve ulusal düzeyde kullanılan uygulama araçlarının gelişimi, kullanım alanları, yasal düzenlemeler içerisindeki yeri analiz edilmiştir.

Araştırmanın ikinci temel bölümünde; dünyada ve Türkiye'de planlama sistemi içerisinde koruma yaklaşımı, korunan alanlarda planlama yaklaşımları ele alınmıştır. Literatür araştırmasına dayalı olarak yapılan bu bölümde dünya ülkelerinden koruma planlaması

uygulamalarında başarılı olan ve farklı yönetim biçimleri bulunan Japonya, Avustralya ve İngiltere'deki yaklaşımlar kaynak araştırması sonuçlarına göre değerlendirilmiştir. Her bir ülkenin koruma planlaması yasaları, mevcut planlama sistemleri içerisinde koruma planlarının uygulamaları, planlama hususunda yetkili kuruluşları ele alınmıştır. Seçilen ülkelerin planlama sistemi içerisindeki koruma yaklaşımlarının değerlendirilmesinin devamında Türkiye'de planlama sistemi içerisinde koruma amaçlı imar planlarının yeri ve kapsamı tartışılmış, dünya örnekleri ışığında Türkiye'de koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ve uygulanması süreçleri analiz edilmiştir. Araştırmanın son bölümünde; öncelikle UNESCO koruma alanlarının da içerisinde bulunduğu Kapadokya Koruma Bölgesi'ne ilişkin yargı kararları incelenmiş olup, yargı kararları ışığında koruma alanlarında karşılaşılan sorunlar ortaya konularak ve koruma alanlarında yargıya konu olmuş mülkiyete getirilen kısıtlar tespit edilmiştir. Kapadokya Alanı'nın yasal ve kurumsal durumu analiz edilerek, planlama süreçleri ile ilişkilendirilmiştir. Ürgüp ilçesi ile Göreme beldesi özelinde koruma amaçlı imar planı çalışmalarının ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartlarının mülkiyet üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Kapadokya bölgesi özelinde yargıya konu olan sorunlar, bölgede bulunan koruma statüleri ile ilişkili olarak taşınmaz kullanımına ilişkin kısıtlamalar, iç ve dış paydaş analizleri ile tespiti yapılan mülkiyet kısıtlamaları ve koruma sorunları detaylı olarak tartışılmıştır. İlgili bölüm kapsamında Kapadokya Alanı planlama süreçleri ve koruma uygulamalarına ilişkin mevcut durum analizi yapılarak, PESTEL ve SWOT analizleri ile alanın avantaj ve dezavantajları çıkarılmış, sorun alanları tespit edilmiştir. Koruma yaklaşımlarının yasal ve kurumsal açıdan gelişimi, koruma türleri ve mahkeme kararları bir bütün olarak ele alınmış olup, alt ölçekte koruma kararlarının mülkiyet hakkı ve taşınmaz kullanımlarına getirilen kısıtlamalar kapsamlı olarak tartışılmıştır. Yapılan çalışmaların toplu sonuçlarına göre temel sorunlar ve bunların etkilerinin hafifletilmesi veya ortadan kaldırılmasına yönelik çözüm önerileri getirilmiştir.

1.4 Materyal ve Araştırma Yöntemleri

Kapadokya Alanı; hem 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Kanunu, hem de 2019 yılı öncesinde 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında korunan ve 1985 yılında UNESCO Dünya Miras Listesine alınan "Göreme Milli Parkı ve Kapadokya

Kayalık Bölgesi"ni de içinde barındıran; arkeolojik, kentsel, doğal, karma ve çakışan koruma alanlarının bulunduğu; yönetimsel açıdan merkezi ve yerel birçok idari birimin yetkili olduğu; yaklaşık 83.022 ha yüzölçümlü, doğal ve kültürel nitelikleri gereği korunması gereken geniş bir alanı ifade etmektedir. Kapadokya Alanı'nın yönetimi ve alanda planlama yetkileri, 1 Haziran 2019 tarih ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun (KAHK) ile Kapadokya Alan Başkanlığı (KAB)'na devredilmiştir. Bu Kanun ile alan sınırları aynı kalmakla birlikte planlama yetkilerinde değişiklik yapılmıştır. Çalışma alanı olarak seçilen Kapadokya Bölgesi'nin Nevşehir ili sınırları içerisinde kalan kısmında öncelikle koruma ve planlama hususlarında yetkili kurum ve kuruluşların incelenmesinde; Kapadokya Alan Başkanlığı, Kapadokya Alan Komisyonu (KAK), il ve ilçe belediye başkanlıkları gibi planlama ve koruma konularında yetkili kurum ve kuruluşlardan koruma alanlarına ilişkin koruma amaçlı imar planı bilgileri, plan notları, plan açıklama raporları, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları gibi alana ilişkin bilgi ve belgeler arşiv çalışmaları sonucunda temin edilmiştir. Çalışmanın veri toplama aşamasında yalnızca yazılı kaynaklar ile sınırlı kalınmamış olup, alanda mevcut planlama çalışmalarında görev alan uzman kişiler ile de görüşmeler yapılmış alanda mevcut koruma çalışmaları ve uygulamalarına ilişkin bilgiler de toplanmıştır. Yapılan arşiv çalışmaları ve görüşmeler neticesinde elde edilen veriler ile alanın planlama süreci, planlama konusunda yetki dağılımları, mevcut durum analizleri yapılmış, sorun alanları tespit edilmiştir. Ürgüp ve Göreme Koruma Amaçlı İmar Planları ile Kapadokya Alanı genelinde hazırlanarak uygulamaya konulan Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları (GDKEKŞ) inecelenmiş ve karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan farklı koruma statülerinin özel mülkiyete konu taşınmazların kullanımları üzerindeki etkileri ve kısıtlılıkları çerçevesinde dönemsel olarak 2004 ile 2020 yılları arasındaki yargı kararları analiz edilmiştir. İncelenen yargı kararları, mekansal açıdan Kapadokya Alanı ile, zamansal açıdan ise son 15 yılı yapsayacak şekilde sınırlandırılmıştır. Koruma uygulamalarının ve politikalarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkileri açısından değerlendirilmek üzere toplam 42 adet yargı kararı söz konusu çalışma kapsamında incelenerek analizi gerçekleştirilmiştir.

Eş zamanlı olarak, araştırma kapsamında merkezi ve yerel yönetimlerin koruma yaklaşımlarının ve bölgedeki koruma statülerinin taşınmaz kullanımları üzerindeki etkilerinin irdelenmesi, alan içerisinde yürütülen koruma çalışmalarına kurumsal yaklaşımların tespiti amacı ile alanda planlama çalışmalarında yetkili kurum ve kuruluşlar ve planlama sürecinde görüş talebinde bulunulan yerel ve merkezi idarelerin ilgili müdürlükleri, şubeleri ve sivil toplum kuruluşlarına uygulanmak üzere 52 soruluk "paydaş soru formu"; ilgili köy ya da mahallelerde uygulanan koruma politikalarına yaklaşımın irdelenmesi, koruma faaliyetlerinin taşınmaz kullanımları üzerindeki etkilerinin analiz edilmesi ve yerel ölçekte karşılaşılan problemlerin analiz edilmesi amacı ile köy ve mahalle muhtarlarına uygulanmak üzere 60 soruluk "muhtar soru formu" olmak üzere toplam iki farklı soru formu hazırlanmıştır (Ek-6 ve Ek-7). Alan içerisinde paydaşlar ve muhtarlar olmak üzere iki farklı kitle tespiti yapılarak, anket uygulamalarında kitlelerin tamamına gidilmesi hedeflenmiştir.

Paydaş soru formu; bölgede planlama ve koruma çalışmalarında rol alan karar vericiler ve kurum görüşü ileten sorumlu merkezi ve yerel idarelerin ilgili birimleri başta olmak üzere; Nevşehir Valiliği, Kapadokya Alan Başkanlığı, Nevşehir İl Özel İdaresi, Nevşehir ve Ürgüp Tapu Müdürlükleri, Nevşehir Belediye Başkanlığı, Ürgüp Belediye Başkanlığı, Göreme Belde Belediye Başkanlığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Nevşehir ve Ürgüp Müze Müdürlükleri, Mülga Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu üyeleri ve sivil toplum kuruluşları ile çevrimiçi platformda uygulanmış ve derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Kapadokya Alanı içerisinde yerleşik alan sınırlarında koruma statüsü bulunmak sureti ile planlama çalışmalarının yürütüldüğü Göreme Beldesi ve Ürgüp İlçesi köy ve mahalle muhtarlıklarına çevrimiçi (online) platformda soru formu uygulanmıştır. Paydaş analizi ve malik anketleri ile koruma alanlarında koruma uygulamalarının mülkiyet üzerine etkileri, koruma alanlarında yetkili kurum ve kuruluşların koruma-kullanma dengesi yaklaşımları, koruma politikalarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkileri, toplanan anket verileri ile analiz edilmiş ve anket sonuçları betimsel istatistiklerle değerlendirilmiştir. Paydaş anketi kapsamında, paydaş görüşlerinin detaylı irdelenmesi için kurumlarda çalışan katılımcıların demografik bilgileri ile koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkilerine yönelik cevapları birlikte değerlendirilmiş ve bu amaçla

çapraz tablolar oluşturularak değerlendirme yapılması yoluna gidilmiştir. Çapraz tablolar oluşturulduktan sonraki aşamada seçilmiş önermelere t testi (independent samples t) ve tek yönlü varyans analizi (one way ANOVA) testleri uygulanmıştır. Bu yolla paydaşların koruma politikalarına yönelik olarak olumlu veya olumsuz bir tutum içinde olup olmadıkları irdelenmiş ve paydaşların demografik özellikleri ile koruma politikalarına ilişkin görüşleri arasındaki anlamlı farklılık da tartışılmış ve saha çalışmalarının sonuçlarına katılımcı bir yaklaşımla koruma politikalarının geliştirilmesi ve etkin uygulama yapbilme olanakları da değerlendirilmiştir.

İlgili kurum verileri kapsamında detaylı inceleme yapılarak ve aynı zamanda anket sonuçları analiz edilerek; farklı koruma statülerinin, koruma kararlarının ve koruma planı uygulamalarının alandaki maliklere ve kullanıcılara etkisi, yol açtığı mülkiyet sorunları ve sonuçları incelenmiştir. Paydaş görüşmelerinin sonuçları genellikle basit oran ve sayı olarak verilmiş ve sonuçların anlaşılabilirliğini kolaylaştırmak için çizelge vee grafiklerle gösterim tercih edilmiştir. Seçilen çalışma alanlarında mikro ölçekte koruma kararlarının ve mevcut koruma politikalarının taşınmaz kullanımları açısından avantaj ve dezavantajları; SWOT ve PESTEL analizleri ile ortaya konulmuştur. PESTEL analizi ile durum analizi yapılarak PESTEL sonuçları SWOT analizinde girdi olarak kullanılmış ve SWOT analizi neticesinde alanda koruma kararlarının taşınmaz kullanımlarına etkileri üzerine genel değerlendirme yapılmış ve öneriler geliştirilmiştir.

2. ARAŞTIRMA KONUSU İLE İLİŞKİLİ OLARAK DAHA ÖNCE YAPILAN ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ VE LİTERATÜR TARAMASI

Yapılan araştırma kapsamında koruma alanları özelinde, koruma kararlarının bölgede bulunan özel mülkiyet kullanımlarının üzerindeki etkileri incelenmiştir. Konu ile ilişkili olarak yapılan literatür taraması sonucunda, erişilebilen çalışmaların kapsamı incelenmiş ve çalışma konularına göre gruplanarak bu bölümde özetlenmiştir. Erişilebilen önceki çalışmaların içerikleri incelendiğinde, araştırma konusuna ilişkin doğrudan ilişkili bir araştırma olmadığı görülmüştür. Daha önce yapılan ve erişilebilen önceki çalışmalardan araştırmanın konusu ile ilgili olanlar, bu bölümde detaylı olarak incelenmiş ve literatürde bulunan araştırma yetersizlikleri tespit edilerek araştırma konusu kapsamında değerlendirilmiştir:

2.1 Koruma Yaklaşımı, Koruma Sorunları ve Koruma Süreçlerine İlişkin Yapılan Çalışmalar

Koruma olgusu kentler açısından; tarihleri ile içinde bulundukları zaman dilimleri ve hatta gelecekleri arasında güçlü bir bağ oluşturmaktadır. Bu yaklaşım doğrultusunda Amit-Cohen (2005) tarafından yapılan "Synergy Between Urban Planning, Conservation of the Cultural Built Heritage and Functional Changes in the Old Urban Center-The Case of Tel Aviv" adlı çalışmada; Tel Aviv tarihinin, kentin kimliği haline geldiği ve eş zamanlı olarak kentin modern bir merkez olarak da geliştiği üzerinde durulmuştur. Yapılan araştırma ile birçok miras varlığının korunan bina olarak tanımlanması hususunun, kentsel renovasyon ve ekonomik kalkınma süreçlerini hızlandırdığı, diğer bir deyişle; koruma faaliyetleri ve kentsel gelişim arasında bir sinerjinin olduğu sonucuna varılmıştır. Benzer şekilde, koruma yaklaşımlarının kent içerisinde yatırımları da teşvik ettiği, kentsel planlama otoritelerinin teşviki ile birlikte kent merkezi içerisinde girişimcilerin kültürel miras binalarına olan taleplerinin artması, mirasın korunması gerekliliği ve kentsel yenileme arasında bir çatışmanın olmadığı ifade edilmiştir.

Gordon vd. (2009) tarafından yapılan "Integrating conservation planning and land use planning in urban landscapes: Landscape and Urban Planning" adlı araştırmada; kentlerin

hızlı büyümesi ile ilişkili olarak biyo-çeşitliliğin zarar gördüğü ve dolayısıyla korumanın da açık bir politika hedefi olarak kabul görülmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Dünyada kent merkezlerinde arazi kullanımındaki değişiklikler yaygınlaşmakta olup, buna bağlı olarak karşılaşılan biyolojik çeşitlilikteki kaybın önlenebilmesi için koruma planlama araçlarının kullanılması gerekliliğine değinilmiştir. "Zonation" adlı koruma planlaması için kullanılan yazılım aracı; yapılan çalışma kapsamında araştırma alanı olarak seçilen Avustralya ülkesinin Melbourne kentinde mekânsal olarak biyolojik korunması gerekli türlerin bulunduğu bölgeler arasında koruma önceliklendirmesi için analiz imkânı sağlamaktadır. Kentsel bağlamda koruma planlaması aracı olan "Zonation" yazılımı yerel düzeyde uygulanmış ve habitatı korumak için bu yöntemin kentsel planlama ve arazi kullanım planlamasına nasıl entegre edilebileceği söz konusu çalışma alanı üzerinden tartışılmıştır. "Alan önceliklendirme"; türe özgü kriterlerin kentsel bağlamda koruma planlamasına dâhil edilmesi açısından yenilikçi bir yaklaşım olarak değerlendirilmiştir.

Kentlerin büyümesi ile biyolojik çeşitlilik arasında bağlantı kuran Gordon vd. (2009) ile benzer çalışmalardan biri de Güneralp vd. (2015) tarafından hazırlanan "Kentsel büyüme ve ekolojik korumanın dengelenmesi: Çin'de planlama ve hükümet için bir zorluk (Balancing urban growth and ecological conservation: A challenge for planning and governance in China)" başlıklı makaledir. Anılan çalışmada; biyolojik çeşitliliğin oldukça fazla olduğu Çin'de, hızlı kentsel büyümenin 2030 yılına kadar olan süreçte biyolojik çeşitlilik üzerindeki olası etkilerini araştırmışlardır. Yapılan araştırma ile korunan alanların ya da biyolojik çeşitliliğin fazla olduğu alanların çevresinde kentsel genişlemenin yaşanması olasılığının yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Kent planlamasında, doğal kaynakların korunmasına ilişkin politikaların kâğıt üzerinde kaldığı, merkezi ve yerel yönetimler arasında kurumsal düzenlemeler ve mevcut teşvik tedbirlerinin planlama ve koruma entegrasyonunu engellediği kanaatine varılmıştır.

Kentlerin gelişim sürecinde, biyolojik çeşitliliğin ve doğal alanların korunması konuları 21. yüzyılda da araştırmalara konu edilmişse de koruma olgusunun önemli olan bir diğer ayağını ise "kentsel koruma" yaklaşımı oluşturmaktadır. Ulusal ve uluslararası akademik çalışmalarda koruma alanlarında karşılaşılan koruma sorunları bölgesel olarak ele alınmaya devam etmektedir. Bu kapsamda, Tadmori (2004)'nin "Lübnan-Trablus kentsel

sit alanı'nın koruma sorunsalı ve koruma planlanması için yönlendirici kavramsal çerçeve" adlı yüksek lisans tezinde; Trablus kentinin eski kent dokusu koruma uygulamaları çerçevesinde incelenmiş ve koruma planlaması sorunsalları ortaya konulmuş, sorunlar irdelenmiş ve çözüm önerileri de sunulmuştur. Çalışma kapsamında öncelikle kent dokusunun gelişimi ve planlama süreçleri analiz edilmiş ve yerel ve merkezi yönetimlerin koruma yönündeki eylemleri, uygulamaları incelenmiştir. Trablus komşu ülkelerindeki kentsel sit alanına ilişkin çalışmalar irdelenmiş ve Trablus koruma sorunsallarının çözümüne öneriler getirilmiştir. Benzer şekilde ulusal düzeyde ise, Şahin'in (2004) "Türkiye'de kentsel koruma politikalarının gelişimine yardımcı bir yöntem denemesi, örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada" adlı doktora tezinde; Türkiye'de korumaya ilişkin geliştirilen koruma politikalarının, planlama ilkelerinin, planlama süreci ve aşamalarının, idari ve yönetsel örgütlenmenin yetersiz olduğu görüşü ile söz konusu süreçlerin yeniden yapılanması gerekliliği üzerinde durulmaktadır. Bu kapsamda öncelikle ulusal ve uluslararası düzenlemeler incelenmiş ve seçilen bölgede koruma konusunda analitik araştırmalar yapılmıştır. Araştırma sonucunda da elde edilen sonuçlar ile hem ülke genelinde, hem de çalışma bölgesi özelinde koruma hususunda yöntem geliştirilmeye çalışılmış ve koruma politikaları ortaya konulmuştur.

Yılmaz (2005) tarafından yapılan "Kent merkezlerindeki kentsel sit alanlarında değişim sürecinin değerlendirilmesi: Kayseri kentsel sit alanı ve Talas kentsel sit alanları örneği" adlı yüksek lisans tezinde; tarihi kent merkezlerinde bulunan iki farklı kentsel sit alanı örnekleme alanı olarak seçilmiş olup, kentlerdeki değişimlerin sit alanları üzerindeki baskısı, sit alanlarının etkilenme dereceleri, hangi koşullara bağlı olarak etkilenme durumlarının oluştuğu noktaları tespit edilmiştir. Seçilen iki farklı bölgede kentsel sit alanlarındaki değişimler, koruma politikaları ve değişim süreçleri irdelenmiştir. Çalışma sonucunda sit alanı sınırlarının daraltılması, planlama çalışmalarının koruma yanlı olmaması, yoğun yapılaşma baskısı, yerleşim yerinin asıl kullanıcılarının söz konusu alanı terk etmesi ve gelen nüfusun alanı sahiplenmemesi gibi etkenlerin alandaki dokunun bozulmasında temel etkenler olduğu saptanmıştır.

Wang (2012), "Tarihi kentsel alanların korunmasında sorunlar ve çözümler (Problems and solutions in the protection of historical urban areas)" başlıklı çalışmasında; dünyadaki

tarihi kentsel alanların korunması hakkında genel bir bakış açısı sunarak, Çin'de yürürlükte olan yasa ve yönetmeliklerin ışığında tarihi kentsel sit alanlarında karşılaşılan sorunlara ve uygulanmakta olan ilkelere ve yöntemlere odaklanmaktadır. Çıkarılan sonuçlar çerçevesinde ise tarihi kentsel alanların korunması için bazı önlemler önerilerek tarihi kentsel alanların ülkenin tarihinin ve kültürünün korunması amacına hizmet ettiği ve korumanın yerelde yaşayan halkın yaşam standartlarını yükselteceğini vurgulamıştır.

Son yıllarda yapılan çalışmalar göz önüne alındığında; uluslararası düzeyde koruma çerçevesinin oluşturulması, koruma konusunda uluslararasılaşma gibi konuların tartışıldığı görülmektedir. Bektaş (2019), "Gelibolu Tarihi Alanı'nın koruma sürecini anlamak (Understanding the conservation process of Gallipoli Historical Site)" başlıklı yüksek lisans tezinde; Türkiye'nin tarihi açıdan özel bir öneme sahip olan Gelibolu Tarihi Yarımadasının koruma sürecinin geçmişten bugüne gelişimi, uygulamaları detaylı şekilde ele alınarak "Burra Tüzüğü" ve diğer koruma yaklaşımları çerçevesinde analiz etmiş ve taraf olunan uluslararası çalışmalar esas alınmıştır.

Xie vd. (2020) tarafından yapılan "urban conservation in China in an international context: retrospect and prospects" adlı çalışmada; uluslararası bağlamda Çin'deki kentsel koruma yaklaşımını ele alınmış ve çalışmada geriye dönük ve geleceğe ilişkin beklentiler irdelenmiştir. Çin'deki kentlerin ekonominin büyümesine bağlı olarak yeniden gelişme ve değişikler için ciddi ölçüde baskılandığı ifade edilerek Çin'deki kentsel koruma pratiği hem Batı'daki uygulamalarla, hem de uluslararası düzeyde karşılaştırılmıştır. Çin'de özgün koruma politikaları ile büyüme taleplerini karşılamak için ciddi çaba harcandığı belirtilse de gelecekte kentsel değişim için daha uyarlanabilir ve tarihi açıdan daha hassas bir koruma çerçevesinin geliştirilmesinin yavaş olduğu eleştirilmektedir. Araştırma sonuçlarına göre; tarihi kentsel mekanların hayati, sosyal ve kültürel sermaye olduğu vurgulanmış ve küreselleşmenin insanların tercihlerini de etkilemesi ile birlikte bu alanların tehlike altında olduğu hem Çin'de, hem de uluslararası düzeyde kentsel korumanın iyileştirilebilmesi için daha fazla kültürler arası karşılaştırmalı araştırmanın yapılması gerektiğini vurgulamıştır.

2.2 Koruma Alanlarında Planlama ve Koruma Alanlarının Yönetimine İlişkin Yapılan Çalışmalar

Önceki çalışmalar incelendiğinde; koruma alanlarında planlama hususuna akademik çalışmalar açısından önem verildiği ve hatta son yıllarda koruma alanlarında planlama konusunun yanı sıra koruma alanlarında "alan yönetimi" yaklaşımının da koruma uygulamaları açısından önem taşıdığı görülmektedir. Literatür çalışmalarında; daha çok örnek saha çalışmaları üzerinden, bölgesel olarak yapılan alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarının incelenmesi ve uygulamalarının gözlemlenmesi, planlamada yaşanan aksaklıkların tespit edilmesi ve çözüm önerilerinin getirilmesi konuları ele alınmaktadır. Eş zamanlı olarak gerçekleştirilen araştırma çalışmaları kapsamında, koruma alanlarında yönetim hususunda ise yönetim planı analizlerinin ve değerlendirmelerinin yapıldığı, alan yönetiminin koruma açısından önemini vurgulayan çalışmalar yapılmaktadır:

Zancheti ve Jokilehto (1997), "değerler ve kentsel koruma planlaması: ilkeler ve tanımlar üzerine bazı düşünceler (Values and urban conservation planning: some reflections on principles and definitions)" başlıklı çalışmasında; tarihi kentlerin planlama ve koruma yönetimi ile ilgili değerler sorunu tartışılmıştır. Kentsel planlama sürecinde "değer" kategorisinin kullanımı sürecindeki sorunların ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Çalışmada kentsel koruma ilkelerinin sadece kentsel yapıların durumlarını değil, kentsel süreçleri de kapsayacak şekilde genişletilmesi olasılığı üzerinde de durulmuştur. Çalışma sonucunda değerlerin tasarlandığı zaman diliminin, kentsel planlama sürecinin amaçlarının tartışıldığı an olduğu vurgulanarak planlama süreci içerisinde değerlerin tartışılması gerekliliği vurgulanmıştır. 1900'lü yıllardan beri süregelen koruma planlaması ve koruma yönetimi tartışmaları 21. yüzyılda da güncelliğini korumaktadır.

Hobson (2000), "conservation of the built environment: an assessment of values in urban planning" başlıklı doktora tezinde; koruma politikaları ve uygulamaları altında yatan gerçekleri incelemeyi amaçlamış ve ulusal ve yerel seviyeler arasında korumanın farklı algılanması nedeniyle araştırmanın da mümkün olduğunca geniş bir ağ oluşturmasına önem vermiştir. Çalışma kapsamında korumanın çağdaş önemi ve planlama sistemine katkısının altı çizilmiştir. Koruma faaliyetlerinin yerel ve ulusal düzeyleri ele alınarak

koruma ilişkileri araştırılmıştır. Mikro ölçekte koruma uygulamalarında bulunan iki farklı yerel otorite örnek olay analizi olarak ele alınmış ve yetkili makamların koruma faaliyetleri kültürel, tarih ve organizasyon açısından ayrıntılı olarak incelenmiştir. Araştırma çerçevesinde; korumanın, sürdürülebilir kentler oluşturulmasında ve insan algısı temelinde yaşanabilir, anlaşılır kent formlarının ortaya çıkmasında önem arz ettiği vurgulanmıştır.

Yücel (2004) tarafından yapılan "Türkiye'de kentsel koruma alanlarının planlanmasına yönelik bir sistem önerisi" adlı doktora tezinde; Türkiye'de kentsel sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planlarının uygulanması sürecinde ortaya çıkan sorunlar ele alınarak planlama sistemine yeni bir öneri getirilmiştir. Çalışma içeriğinde öncelikle dünyada koruma konusunda gelişmiş, farklı coğrafi bölgelerden Almanya, ABD, Avusturya, İngiltere, İtalya ve Kanada gibi ülkelerin sistemleri, koruma alanlarında planlama ilkeleri, uygulamaları incelenmiştir. Daha sonra Türkiye'nin koruma planlamasında yasal ve kurumsal yapısı incelenerek, sistem içerisinde yaşanan sorunların genellikle yönetimsel yapıda yaşandığı tespit edilmiştir. Korumanın planlama mevzuatı ile yapıldığı durumda, koruma ile fiziki planlama kademelenmesinin entegre edilmesi gerekliliği savunulmuştur.

Türkiye'de koruma sistematiğinin uluslararası karşılaştırmalar ile tartışılması, beraberinde Türkiye'deki koruma sorunlarını ortaya koymak için yapılan koruma amaçlı imar planlarına yönelik yargı kararlarının incelenmesi gerekliliğini doğurmuştur. Çelik'in (2010) "koruma amaçlı planlama ve koruma amaçlı imar planlarıyla ilgili idari yargı kararları" adlı yüksek lisans tezinde; koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma süreçlerine ilişkin yasal düzenlemeleri incelemiş ve idari yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda neler yapılabileceği üzerinde durmuştur. Esas üzerinde durulan konu ise; yasal düzenlemelerin içeriğinden çok mevcut olan mevzuat hükümlerinin nasıl uygulandığına ilişkin analizlerin yapılmasıdır. Taşınmaz tabiat ve kültür varlıklarının korunmasına ilişkin bu sürecin nasıl işlemesi gerektiği de ele alınmış ve koruma kültürünün benimsenmesinin önemi vurgulanmıştır. Koruma kültürünün topluma aşılanmasının eğitim yoluyla sağlanabileceği vurgulanmıştır.

Koruma amaçlı imar planlarının konu olduğu yargı kararlarının incelenmesine ilişkin çalışmaların yanı sıra eş zamanlı olarak koruma planlamasında yaşanan sorunların alt

ölçeklerde mekânsal olarak incelenmesi ve koruma alanlarında alan yönetimine dair çalışmalar da sürdürülmüştür. Karpuz (2009) tarafından sunulan "koruma alanlarında alan yönetimi kapsamında Tarihi Yarımada" başlıklı yüksek lisans tezinde; alan yönetimi planlarının koruma yaklaşımı içerisindeki önemine vurgu yapılarak pilot bölge olarak seçilen Tarihi Yarımadanın alan yönetim planları hazırlanma süreçleri incelenmiş, dünyada başarılı alan yönetimi planları ile kıyaslanarak Tarihi Yarımada için alan yönetim planı önerisi geliştirilmiştir. Alan yönetim planları, koruma alanlarının UNESCO Dünya Miras Listesinde yer alabilmesi için yerine getirilmesi gereken kriterlerden biri olmakla birlikte, koruma yaklaşımı içerisinde geliştirilen bir kavram olup, koruma alanı planlama sistemi içerisinde de koruma alanlarının yönetilmesi noktasında önemli bir rehber niteliğindedir.

Hacar'ın (2013) "arkeolojik alanların korunmasında planlamanın önemi: Güvercinkayası alan yönetim planı ve ilk uygulamalar" adlı çalışmasında; Aksaray ili Gülağaç ilçesi sınırları içerisinde bulunan Güvercinkayası Arkeolojik Alanı özelinde hazırlanmış olan yönetim planı incelenmiş ve mevcut durum analizi yapılmıştır. Anılan yönetim alanı; Kapadokya bölgesi olarak tanımlanan alanın batısında yer almakta ve yönetim planı kararlarında "sürdürülebilir korunma" esas alınmıştır. Çalışmada koruma çalışmasının bütüncül olarak sağlanabilmesinin önemine vurgu yapılmıştır. Hazırlanan koruma kararlarının, koruma sorunlarına çözüm önerisi getirmesinin yanı sıra, yerelde yaşayan kişilerin sosyal ve ekonomik şartlarını iyileştirici yönde olması önemli görülmektedir. Çalışma kapsamında yönetim alanı sınırları uygulanabilirliğin yüksek olması açısından dar tutulmuş ve yönetim planı kararlarının da uygulanması aşamasında sorumlu esas kurum olarak kazı yönetimi öngörülmüştür. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından söz konusu çalışma alanının "Yönetim Alanı" olarak ilan edilmesi mevcut düzen içinde kazı yönetiminin sorumluluklarını kısıtlayacağı için bürokratik sebeplerle uygun olmadığı vurgulanmıştır.

Korumada sürdürülebilirliğin vurgulandığı başka bir çalışma ise Holland vd. (2012) tarafından yapılan "geleceği korumak: şehir planlama ve korumada sürdürülebilirlik ihtiyacı (conserving the future: the need for sustainability in city planning and preservation)" başlıklı makale olup, çalışma kapsamında; korumaya ilişkin yaşanan sorunların çözümlerinin çoğunlukla geçmişten öğrenilerek, o dönemlerdeki bilgi ve

teknolojinin günümüz şartlarına entegre edilmesinde güçlükler yaşandığını belirtmektedir. Yapılan çalışmada, mirasın korunması ve sürdürülebilirlik hedeflerinin aynı kent üzerinde birleştirilmesi ile geçmiş ve geleceğin korunmasının mümkün kılınabileceği vurgulanmıştır. Çalışma kapsamında söz konusu vurgunun gerçekleştirilebilmesi adına; sürdürülebilir bir topluluk oluşturma, düşük etkili ulaşım sistemlerinin oluşturulması, yeşil bina tasarımları, yenilikçi altyapı sistemlerine önem verilmesi gibi sekiz ayrı eylem alanı belirlenmiştir. Geçmişi korumanın, gelecekte yapılacak olan tüm eylemlere güçlü bir altlık teşkil edeceği vurgusu yapılmıştır.

Elkekli'nin (2014) "Medine, Tripoli, Libya kimliği: dokuzuncu yüzyıldan bugüne koruma ve kentsel planlama (The Identity of the Medina, Tripoli, Libya: conservation and urban planning from the nineteenth century to the present)" başlıklı doktora tezinde; insanların bakış açılarının tarihi kentlerin korunmasını nasıl etkilediğinin anlaşılması noktasında uygulanabilir bir strateji oluşturulmasına katkı sağlama amacı ile çalışmaya başlandığı ifade edilmiştir. Araştırmada anket verileri ve coğrafi bilgi sistemlerinden faydalanılarak analiz yapılmıştır. Çalışma kapsamında; Libya'nın Trablus kentinin Medine bölgesi ele alınmış olup, bu bölgenin uzun süren, planlanmayan değişim ve bozulma sürecinden sonra bölgenin kentsel planlama ve özellikle korunması için yararlı bir metodoloji geliştirilmesi amaçlanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre Medine'de tarihi yapıların restorasyonu için kamu fonları ile desteklenen katılımcı bir planlama çerçevesinin oluşturulması ve Medine'nin tarihi değerleri ile ilgili eğitim ve tarihi binalarla ilgili farkındalığın oluşturulması önerilmiştir.

Yener (2018), "Ünye kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planının koruma ve sürdürülebilirlik bağlamında değerlendirilmesi" başlıklı yüksek lisans tezinde; öncelikle sürdürülebilir kalkınma ve koruma kavramları tartışılmış ve ülke ölçeğinde koruma planlamasının önemine ve süreçlerine ilişkin bilgi verilmiştir. Koruma sürecinde katılımcı yaklaşımın ön planda tutulması gerekliliği öne sürülerek adil ve dengeli bir koruma planlamasının sürecin başarı için önem taşıdığı belirtilmiştir. Çalışma kapsamında Ünye kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planları incelenmiş ve sürdürülebilir kentsel koruma bağlamında önerilerde bulunulmuştur.

Liang vd. (2018) tarafından yapılan çalışmada; Çin'deki büyük ölçekli korunan alan ağı ile ilişkili koruma planlaması, arazi örtüsü ve peyzaj ile ilgili önemli ilgi boşlukları içerdiği belirtilmiş olup, çalışma ile ülkede daha verimli bir ekolojik korunan alan ağının ve en düşük maliyetli ekolojik koridorların belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılan uygulamada öncelikli olarak hiyerarşik koruma koridorları elde etmek için uzamsal önceliklendirme yazılımı olan "Zonation" kullanılmış ve en öncelikli koruma alanı seçilmiştir. İkinci olarak, en düşük maliyetli yol algoritması benimsenerek en uygun bağlantı koridorları seçilmiş ve son olarak da Çin için koruma önceliği olan ekolojik koridorlardan oluşan yeni bir korunan alan ağı çerçevesi çizilmiştir. Çalışma sonuçlarına göre koruma planlamasında korunan alanların ve ekolojik koridorların önceliklendirilmesinin önemi ortaya konulmuştur.

Öztürk (2019), "Ankara Ulus tarihi kent merkezinde koruma planına geçiş dönemlerindeki uygulamalar ve neden oldukları sorunların incelenmesi" başlıklı yüksek lisans tezinde; koruma bağlamında geçiş dönemi yapılanma koşullarının uygulandığı koruma amaçlı imar planlarının hazırlık dönemi olarak belirlenen hassas dönemler incelenmiş ve geçiş dönemi koruma koşullarının olumlu ve olumsuz yönleri ele alınmıştır. Çalışma kapsamında Ankara ili Ulus tarihi kent merkezi çalışılmış olup, bu bölgede geçiş dönemi yapılanma koşullarının koruma amaçlı imar planlarının yerini aldığı ve hatta bölgede yerel ve merkezi aktörlerin geçiş dönemi yapılanma koşullarını koruma amaçlı imar planlarına tercih ettiği tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda yazar tarafından geçiş dönemi yapılanma koşullarının tanım ve içerik bakımında sorunlu olduğu, söz konusu kavramın yeniden tanımlanması gerektiği ve üretilmesi aşamasında yerele özgü koşulların belirlenebilmesi için katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

Porfyriou (2019) yaptığı "urban heritage conservation of China's Historic Water Towns and the role of professor Ruan Yisan: Nanxun, Tongli, and Wuzhen" adlı araştırmada; daha fazla araştırma ve miras koruma planlaması için temel olarak Çin'in tarihi su kentlerinin kentsel biçimine yönelik daha sistematik bir analitik yaklaşıma katkıda bulunulması hedeflenmiştir. Yapılan araştırma ile "Çin'in Venedik'i" ya da "Doğu'nun Venedik'i" olarak ifade edilen "Çin Tarihi Su Kentlerinin" kentsel örüntülerini ve

morfolojilerini belirlemek ve incelemek amaçlanırken; Profesör Ruan Yisan tarafından bu kentler ile ilgili olarak yayımlanan araştırmalarının koruma ve turist gelişimindeki etkisi de araştırılmıştır. "Miras koruma" olgusuna son yıllarda ilgi artmış olsa da Çin'de kentsel koruma, geleneksel yerleşim yerlerine sistematik bir analitik yaklaşımdan yoksun olduğu belirtilmiştir.

Rodenbiker (2020) da benzer şekilde, "Urban ecological Enclosures: Conservation Planning, Peri-Urban Displacement, and Local State Formations in China" adlı araştırmasında; çağdaş Çin düzeni içerisinde kent yönetimlerinin oluşturmuş olduğu yeni kentsel ekolojik koruma alanları ve kent çevresindeki köylülerin arazilerinin ve konutlarının eşit olmayan bir şekilde bölgeselleştirilmesinden bahsetmektedir. Söz konusu bölgeselleştirme durumunu ise "ekolojik bölgelendirme" olarak tanımlamakta olup, kapsamlı kentsel-kırsal planlama, koruma alanı finansmanı, yönetimi ve ekolojik göç için kurumsal sorumluluklar üzerinden tartışmıştır. Çalışma kapsamında, kırsal alanları içeren yeni kentsel planlama uygulamaları ve koruma politikalarının bir araya gelmesi, kırsal yerleşim (köy) arazilerinin çevrelenmesi ve kırsal kesimde konut komplekslerinin yoğunlaşmasını etkilemekte olduğu vurgulanmıştır.

Pietrostefani ve Holman (2020), "Koruma planlaması politikaları: Küresel Kuzey ve Küresel Güney'de kentsel miras yapımı üzerine karşılaştırmalı bir çalışma (the politics of conservation planning: a comparative study of urban heritage making in the Global North and the Global South)" konulu çalışmalarında; koruma planlama yapıları, plan uygulamaları arasındaki karmaşıklıkları ve kuzey ile güney ülkeler arasında planlama sistemlerinin nasıl değişiklik gösterdiğini saptamışlardır. Çalışmada, beş farklı ülkeden seçilen beş farklı kent üzerinde kent planlama sistemi içerisinde korumanın yeri incelenmiştir. Yapılan araştırma sonucunda; her ulus devlet içerisinde şehircilik tarihinin gelişimi, planlama yasaları, miras kavramının gelişimi ve kavramsallaşma süreci ayrı ayrı ilerlemiş olsa da genel çerçeveye bakıldığında paralellik gösterdiği gözlemlenmiştir.

2.3 İmar Planı Uygulama Araçları ve Koruma Kararlarının Taşınmaz Kullanımları Üzerindeki Etkilerine İlişkin Yapılan Çalışmalar

Rushman (2000) tarafından sunulan "Planning and property: two regimes for ordering the natural world" başlıklı doktora tezinde; mülkiyet hakları, ekonomi, ekoloji, çevre etiği ve ekolojik temelli planlama ve arazi düzenlemesi konuları, çalışmanın konu başlıklarını oluşturmuştur. Belirtilen konu başlıkları özelinde tek disiplinli bakış açısı ile yapılan çalışmalar olsa da mülkiyet hakları ile doğal dünya arasındaki ilişkinin disiplinlerarası bir bakış açısıyla araştırılmamış olmasına vurgu yapılmıştır. Çalışmada mülkiyet, bir kültür bilgisinin, değerlerin ve inançların yansıması olarak değerlendirilmiştir. Başka bir ifade ile mülkiyet; herhangi bir kültürün veya toplumun en açıklayıcı özelliklerinden biri olduğu belirtilmiştir. Planlama, özel mülk kullanımlarının düzenlenmesi için kolektif bir araç olarak değerlendirilmiştir. ABD'de özel mülkiyet ile planlama arasında kırılgan bir ilişkinin olduğu ifade edilmiştir. Kitamura (2010) tarafından yapılan "common property protected areas" adlı doktora tezinde; koruma konusuna mekânsal bir yaklaşım ile korunan alanları ele almıştır. Korunan alanlar, biyoçeşitliliğin ve diğer çevresel hizmetlerin korunmasında önemli bir rol alsa da yerel halkın haklarını ele almada yetersiz kalmaktadır. Çalışma kapsamında, geleneksel koruma alanları ortak mülkiyet teorileri ile kıyaslanmış ve hem doğal çevrenin korunması, hem de yerel halkın refahı için yönetilen karma bir kamu orta malı korunan alanlar (common property protected areas-CPPA) kavramı önerilmiştir.

Aliefendioğlu'nun (2011) "Türkiye'de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkisi: Muğla ili örneği" adlı doktora tezinde; farklı koruma statülerinin taşınmazların kullanımları ve piyasa değerlerine etkisi incelenmiş ve bu amaçla kurumsal veriler, saha çalışmalarının sonuçları, paydaş görüşmeleri ve mahkeme kararları birlikte kullanılarak farklı koruma statülerinin gayrimenkul piyasalarına yansımaları ve maliklerin hak kayıplarının boyutları ortaya konulmuştur. Parsel ölçeğinde alınan koruma kararlarının, taşınmaz piyasa değerini düşürdüğü, taşınmazlar üzerinde getirilmiş olan kısıtlamaların maliklerin hak kayıplarına neden olduğu gözlemlenmiştir. Maliklerin hak kayıplarının korunması amacı ile kanunda anılmış olan kamulaştırma, imar hakkı transferi, trampa gibi araçların uygulamalarının da bu noktada yetersiz kaldığı tespit edilmiştir.

Rifaioğlu (2012) tarafından hazırlanan "mülkiyet haklarının kentsel korumada tanımlanması üzerine bir araştırma: 1929 tapu kayıtları ve kadastral planlar ışığında Antakya (Antioch) (an enquiry into the definition of property rights in urban conservation: Antakya (Antioch) from 1929 title deeds and cadastral plans)" konulu doktora tezinde; mülkiyet hakkının kentsel bağlamda fiziksel ilişkisi araştırılmıştır. Bu amaç doğrultusunda, alt ölçekte Antakya tarihi kent dokusu ele alınarak, tapu kayıtları, kadastral plan analizleri yapılmış ve kent formu ile mülkiyet arasındaki ilişki ortaya konulmuştur. Yapılı çevrenin oluşumunda, kentsel çekirdekteki fiziki müdahalelerde, kentin oluşumda etkin olan doğal unsurların dikkate alınması gibi hususlarda mülkiyetin etkisinin görülmekte olduğu vurgulanmıştır.

Usta'nın (2014), "Arazi yönetimi uygulamalarında imar haklarının aktarımı yöntemi: Trabzon örneği" adlı yüksek lisans tezinde; "imar hakkı aktarımı" yöntemi ele alınmış ve imar hakkı aktarımında başarılı ülke örnekleri seçilerek incelenmiştir. Dünyada yapılan örnek uygulamalar çerçevesinde söz konusu yöntem, pilot bölge olarak seçilen Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Karşıyaka Mahallesi bölgesinde uygulanması planlanmıştır. Uygulama sonuçları arasında parsel mülkiyeti ile parsel üzerindeki imar hakkının mülkiyetini ayıran bir yöntemin ihtiyacından söz edilmiştir. Zorlu Kaman (2016) tarafından yapılan "doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi üzerine bir inceleme" başlıklı yüksek lisans tezinde; doğa koruma alanlarında karşılaşılan mülkiyet sorunlarına ilişkin "imar hakkı" aktarımının uygulanma süreci ve karşılaşılan sorunlar farklı ülke örnekleri incelenerek ele alınmıştır. Mülkiyet sorunları tespiti aşamasında sahada yapılan anket çalışmaları ve paydaş görüşmeleri dikkate alınmıştır. Yapılmış bilimsel çalışmalar, anket sonuçları, çevre düzeni planları (ÇDP), inceleme alanı olarak seçilmiş olan Karaoğlan Mahallesi verileri çalışmanın girdilerini oluşturmuş olup, "imar hakkı" aktarımının başarı ile gerçekleştirilebilmesinin "gönderen bölge" olarak tanımlanan bölgenin kamu eline geçmesi ile başarının sağlanabileceği vurgulanmıştır.

Duman'ın (2016), "imar hakları transferi ve uygulama olanakları: teorik ilkeler ve uygulama yönlerinden Van ili örneğinin değerlendirilmesi" başlıklı dönem projesinde; afete maruz alanların dönüştürülmesi hususunda ABD ve Avrupa'da uygulanan imar hakları transferi yöntemini incelemiş ve Van ili örneği üzerinde imar hakkı transferi (İHT)

yönetiminin uygulanma olanaklarını ele almıştır. Van Gölü Havzası'nda, afete maruz bölge olarak belirlenmiş olan alan içerisinde yapılan uygulamalar değerlendirilmiş ve bu alan içerisinde pilot örnek uygulama alanı seçilmiş değer esaslı imar hakkı aktarımına ilişkin karma bir model üzerinde çalışılmıştır.

Özdemir (2016) tarafından sunulan "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlamalar ve yargısal denetimi" başlıklı doktora tezinde; kültür ve tabiat varlıklarının gelecek nesillere aktarımının sağlanabilmesi için bu varlıkların mülkiyetleri üzerinde kısıtlamaların getirilmesi zorunlu görülmekte ve söz konusu kısıtlamaların koruma amaçlı imar planı, kamulaştırma ve sit ilanı gibi araçlar ile gerçekleştirildiği ifade edilmiştir. Belirtilen kısıtlamaların karşısında, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda kısıtlamaların ortadan kaldırılması ya da hafifletilmesi adına kamulaştırma ve takas/trampa işlemleri tartışılmış ve mülkiyet hakkına getirilen istisna ve muafiyetlere de değinilmiştir. Durğun'un (2017) "koruma amaçlı imar planlarının taşınmaz piyasasına etkisi: Antalya ili Kaleiçi örneği" başlıklı dönem projesinde; Antalya ili Kaleiçi Bölgesi kapsamında hazırlanmış olan koruma amaçlı imar planının hazırlanma sürecini incelemiş ve alan sınırları içindeki gayrimenkullerin kullanımları ve değerlerine etkileri değerlendirilmiştir. Kaleiçi Bölgesi'nde koruma amaçlı imar planlarının taşınmaz piyasasına olumsuz yansımalarının olduğu sonucuna ulaşılmış ve koruma planlaması sürecinde hak kayıplarının önlenmesi amacı ile etkili koruma uygulamalarının gerekliliği ortaya konulmuştur.

Tezel ve İnam (2017) tarafından yapılan "korunan alanlarda mülkiyet hakkı ve yaşanan sorunlar" adlı çalışmada; temel haklardan olan mülkiyet hakkının korunan alanların yönetiminde önemli bir kıstas olduğu vurgulanarak, mekânsal kullanma kriterlerinin mülkiyet hakkını kısıtlayan ya da ortadan kaldıran bir etmen olduğu ifade edilmiştir. Çalışma çerçevesinde, özel çevre koruma bölgesi ve sit alanı niteliğinde olan Kaş-Kekova Bölgesi pilot bölge olarak seçilmiş, bölge özelinde "çevre hakkı"nın mülkiyet üzerindeki etkileri ve kısıtları ele alınmış ve alan yönetim sisteminin güçlendirilmesi hususu vurgulanmıştır.

Chen ve Yang (2018) tarafından yapılan "Çin sosyo-kültürel sürdürülebilirlik yaklaşımı: koruma planlamasının yerel nüfus ve konut hareketliliği üzerindeki etkisi (the Chinese

socio-cultural sustainability approach: the impact of conservation planning on local population and residential mobility)" başlıklı çalışmada; tarihi kentsel alanların sürdürülebilir gelişimi ve bu alanların korunması için yerli nüfusun korunması gerekliliği görüşünden yola çıkarak, Çin'in tarihi kentsel bölgelerinde koruma planlamasına bağlı olarak nüfus değişimlerini, konut hareketliliklerini, yer değiştirme davranışlarını araştırmışlardır. Çalışma kapsamında Çin'de seçilen inceleme bölgesinden toplanan veriler ile demografik analiz ve regresyon modelleri kurulmuş ve çalışma sonucu bölgedeki yer değiştirme davranışının refah konut politikası ve mülk sahipliğinin sonucu olduğu görülmüştür. Ancak planlama etkileri değerlendirildiğinde, refah politikası konut hareketliliğini azaltırken, konut sakinlerinin kendi evlerini korumak için özgüvenlerini zayıflattığı belirtilmiştir. Çin koruma planlaması açısından çalışma sonucunda yapılan çıkarımların başında; imar planlarının konut sakinlerinin talepleri ile tutarlı olması açısından planlarda iç mekân konut bakım ve altyapı kurulumlarına yapılan yatırımlara öncelik verilmesi gerekliliği gelmektedir. İkincil olarak tarihi alanlarda, normal konut bloklarından çok daha fazla sağlık tesisi ve yaşlı bakım tesislerine ihtiyaç duyulduğu çıkarımı da yapılmıştır. Bir diğer çıkarım; taşınmak isteyen sakinlerden boş konutlar yerel yönetim tarafından satın alınarak ya da kiralanarak, gerekli onarım ve bakımları yapıldıktan sonra bu konutlar öğrenci ve orta gelirli aileleri çekmek için yeni bir tür sosyal ya da ticari konut olarak kullanılabilmesidir.

Akçay'ın (2019) "milli parklarda özel mülkiyete getirilen kısıtlara bir çözüm önerisi: Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Örneği" adlı çalışmasında; "milli park" kavramı etrafında Uzun Devreli Gelişme Planları (UDGP) ile söz konusu alanda özel mülkiyet kısıtlamaları ele alınmış olup, bu kısıtlamalar noktasında çözüm olarak Milli Parklar Kanunu'nun 5. maddesi doğrultusunda "kamulaştırma" aracı uygulaması ve "imar hakkı transferi" yöntemi ile mülkiyet kısıtlarına çözüm getirilmesi tartışılmıştır. Milli park bölgesi sınırları içerisinde kalan özel mülkiyete konu alanların imar hakkı transferi aracı ile kullanılamayan imar haklarının kullanılmasının sağlanması amaçlanmıştır. Sevinç (2019) tarafından yapılan "imar uygulamalarının mülkiyet hakkına etkisi" adlı yüksek lisans tezinde; 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapılan imar uygulamalarının mülkiyet hakkına müdahale biçimleri özel hukuk kapsamında ele alınmış olup, hukuka aykırı ve hukuka uygun olma durumları yargı kararları çerçevesinde ortaya konulmuştur. Çalışmada, hukuka aykırı müdahalelerin ortadan nasıl kaldırılacağı tartışılırken,

parselasyon uygulamalarının mülkiyete yansımaları ve uyuşmazlıkları değerlendirilmiştir.

Ergül (2020) tarafından hazırlanan "koruma amaçlı imar planları ve yenileme alanlarındaki kısıtlılıkların değerlendirilmesi" başlıklı dönem projesinde; koruma amaçlı imar planlarının taşınmaz kullanım kısıtları üzerindeki etkisi, İstanbul ili Fatih ilçesi özelinde Tarihi Yarımada'da mülkiyet ve kullanım kısıtlamaları analiz edilmiştir. Alanda koruma-kullanma dengesinin sağlanamadığı, maliklerin haklarına zarar verildiği tespit edilmiş, planlama sürecinde yalnızca hukuki düzenlemeler değil idari düzenlemelerinde süreç yönetiminde önem taşıdığı belirtilerek koruma politikalarının tespiti ve uygulanması sürecinde gayrimenkul geliştirme ve değerleme açısından da yaklaşılması gerekliliği tartışılmıştır.

Guzle vd. (2020) tarafından sunulan "koruma planlarının etkililiği için imar hakları transferi: İzmir Tarihi Kemeraltı örneği (transfer of development rights for the effectiveness of the conservation plans: A case from Historic Kemeraltı, İzmir)" başlıklı çalışmada; imar hakkı transferinin Türk planlama sistemine entegrasyonunun sağlanması için sistematik bir analiz yapılmış ve literatürden çıkarılan faktörlerin kullanılmasının olasılıkları ve tuzakları tartışılmış ve varsayımsal bir imar hakkı transferi modeli çalışması yapılmıştır. Böke (2020) tarafından hazırlanan "imar hakkı aktarımı ve Türkiye'de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi" adlı doktora tezinde; koruma alanlarında, askeri güvenlik bölgelerinde, imar hakkı tanınamayan alanlarda mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ile maliklerin hak kayıplarını gidermeye yönelik imar hakkı transferi veya imar hakkı aktarımı kavramı tartışılmış ve öncelikle ABD, Fransa, İtalya, Japonya gibi ülkelerde imar hakkı transferi uygulamaları araştırılarak başarılı imar hakkı transferi uygulama örnekleri incelenmiş ve daha sonra Türkiye'de mevcut mevzuat içerisinde söz konusu programın uygulanabilirliği tartışılmıştır. İmar hakkı transferi programı, Böke (2020) tarafından maliklerin mülke erişimini, mülkiyet ve imar hakkının kullanımını kolaylaştıran bir uygulama aracı olarak değerlendirilmiş; imar hakkı ve taşınmaz kullanım haklarının kısıtlamaları sonucu ortaya çıkan hak kayıplarının da azaltılabileceği ve memnuniyetsizliklerin minimize edilebileceği ortaya konulmuştur.

2.4 Önceki Araştırmaların Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve İlave Araştırma Gereksiniminin Tanımlanması

Son yıllarda kent nüfuslarında meydana gelen artış, kentsel mekanlardaki nüfus baskısı, kentsel parseller üzerindeki imar hakkı taleplerinin artması nedeni ile koruma alanı olarak belirlenen bölgeler yapılaşma baskısı altında yok olma riski ile karşı karşıya kalmaktadır. Koruma alanlarında, koruma anlayışı çerçevesinde yapılan planlama çalışmaları ve uygulamaları sonucu "idare", "koruma alanı", "taşınmaz malikleri" üçgeninde toplumsal adalet açısından çatışmalar yaşanmaktadır. Bu bağlamda araştırma konusu ile ilintili olarak yapılan çalışmaların kapsamına bakıldığında; koruma olgusunun uluslararası düzeyde önem arz ettiği de göz önünde bulundurularak, ülkelerin koruma yaklaşımları ve koruma alanlarında yaşanan sorunlar (Çizelge 2.1), koruma alanlarında planlama ve bu alanların yönetimi (Çizelge 2.2), plan uygulama araçları ve mevcut koruma alanlarında bulunan mülkiyetlerin kısıtlılık durumları (Çizelge 2.3) araştırma çalışmalarına konu edilmiştir.

Çizelge 2.1 Koruma yaklaşımlarının ve koruma sorunlarının incelendiği çalışmaların kapsamı

Yazar	Yıl	Çalışmanın Kapsamı
Amit-Cohen	2005	Tel Aviv'de kentsel ekonomik gelişme ve yenileme ile kentin tarihi değerlerinin korunması arasındaki sinerji incelenmiştir.
Gordon vd.	2009	Büyük Melbourne bölgesinde, sistematik koruma planlamasının alan önceliklendirme yönü ve tehdit altındaki türlere ilişkin verilerin farklı ölçeklerde arazi kullanım planlamasına entegrasyonunun nasıl sağlanacağı incelenmiştir.
Güneralp vd.	2015	Çin'deki kentsel arazi örtüsündeki değişimin biyolojik çeşitlilik üzerindeki etkileri incelenmiş ve kentleşmenin koruma alanları çevresindeki bölgeler üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.
Tadmori	2004	Lübnan'da koruma yaklaşımları ve planlama evreleri incelenmiş ve Trablus Kentsel Sit alanı çerçevesinde kültürel ve doğal değerlerin korunmasına ilişkin öneriler geliştirilmiştir.
Şahin	2004	Hem ulusal hem uluslararası ölçekte koruma politikalarının gelişimi incelenmiş ve işlevsel koruma planlamasında uygulanmak üzere süreç aşamaları akış diagramı geliştirilmiştir.
Yılmaz	2005	Kentsel değişimin kentsel sit alanları üzerindeki etkileri, Kayseri ve Talas Kentsel Sit Alanlarındaki değişim süreçleri incelenerek analiz edilmiştir.
Wang	2012	Çin'deki koruma yasaları çerçevesinde tarihi kentsel alanların korunmasına ilişkin mevcut koruma sorunlarına değinilerek bazı önlemler önerilmiştir.
Bektaş	2019	Gelibolu tarihi yarımadasının koruma süreci, ülke genelinde uygulanan koruma süreçleri ve uluslararası kabul gören koruma yaklaşımları çerçevesinde incelenmiştir.
Xie vd.	2020	UNESCO'nun Tarihi kentsel peyzaj önerilerinin Çin'deki uygulama sorunları incelenmiş ve kentsel korumanın teorik, kurumsal ve pratik yönleri tartışılmıştır.

Küreselleşme ile birlikte hızlı kentleşme hareketleri, nüfus baskıları, ulusaşırı yer değiştirmelerin ortaya çıkışı, her ülkede koruma alanlarında da kentsel mekân kullanımı açısından baskı oluşturmuştur. Koruma olgusunun ülke düzeyinde önemli bir politika haline geldiği süreçte, akademik olarak da ülkelerin koruma politikaları, koruma yaklaşımları, koruma uygulamaları ve karşılaşılan sorunlar çalışmalara konu edilmekte olup, mevcut düzen içerisinde de çözüm arayışlarına devam edilmektedir (Çizelge 2.1).

Koruma politikalarının uygulanmasına yönelik yapılan akademik çalışmaların temelini zaman içerisinde koruma alanlarında planlama konusu oluşturmuştur. Tek yapı ölçeğinde koruma uygulamalarına yönelik yapılan çalışmalar zaman içerisinde yerini alan ölçeğinde koruma uygulamalarına yönelik araştırma ve uygulama çalışmalarına bırakmıştır. Yapılan çalışmaların kapsamına bakıldığında tüm ülkelerde koruma planlamasına önem verildiği, zaman içerisinde koruma planlaması ile "sürdürülebilirlik" ve "alan yönetimi" kavramlarının da beraber tartışılmaya başlandığı görülmektedir (Çizelge 2.2).

Türkiye'de mevzuat gereği korunması gerekli alanlarda koruma amaçlı kullanılan uygulama araçlarının başında; kamulaştırma, İmar Kanunun 18. madde uygulaması, tespit ve tescil işlemleri ile taşınmaz kullanımlarının kısıtlanması gelmektedir. Mevzuat kapsamında çerçeveleri çizilen söz konusu uygulama araçlarının yanı sıra son yıllarda literatürde, özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerinin mülkiyet kısıtlamalarından doğan hak kayıplarının giderilmesine yönelik "imar hakkı transferi", "değer ölçütüne göre eşdeğerlik ilkesi", "koruma irtifakı" gibi araçlar da tartışılmaktadır. Yapılan çalışmalar çerçevesinde pilot bölge uygulamaları ile söz konusu araçların uygulanabilirlikleri irdelenmiş, öneri araçlar geliştirilmiş, sorun alanları saptanmış ve çözüm önerileri geliştirilmiştir (Çizelge 2.3).

Yapılan çalışmaların kapsamına bakıldığında; "koruma" olgusunun uluslararası ölçekte önem arz etmesi nedeni ile "koruma" yaklaşımları ve "koruma politikaları" hem ülkesel düzeyde, hem de küresel ölçekte akademik çalışmalara konu edilmiştir. Yapılan çalışmalar ışığında koruma yaklaşımının "yapı" ölçeğinden "mekân" ölçeğine kayması ile birlikte "koruma" olgusunun mekâna yansımalarının araştırılması ve incelenmesi, korumanın "planlama" boyutunun da tartışılması gerekliliğini doğurmuştur. Her ülkenin

farklı planlama sistematiği içerisinde yerini bulan koruma yaklaşımı, uygulama ölçeğinde farklılıklar göstermiş olsa da yapılan çalışmaların kapsamlarına bakıldığında ortak noktanın koruma uygulamalarında uygulama ölçeğine inildiğinde sorunların yaşanmakta olduğu ve çözüm arayışlarının devam etmekte olduğudur.

Çizelge 2.2 Koruma alanlarında planlama ve alan yönetiminin incelendiği çalışmaların kapsamı

Yazar	Yıl	Çalışmanın Kapsamı
Zancheti ve Jokilehto	1997	Kentsel koruma ilkelerinin yapı ölçeğinin dışında kentsel süreçleri de kapsayacak şekilde genişletilmesi olasılığı üzerinde tartışılmıştır.
Hobson	2001	Koruma faaliyetleri ve politikalarının yerel ve ulusal düzeylerde farklı algılanması üzerinde durulmuş ve korumanın planlama sistemine katkısı vurgulanmıştır.
Yücel	2004	Türkiye'de koruma planlamasının yasal yapısı ve kurumsal oluşumu incelenmiş olup, yeni bir planlama sistemi önerisi geliştirilmiştir.
Çelik	2010	Koruma amaçlı imar planlarının yapılması aşamasında yaşanan ve planların hazırlanma / uygulanma sürecinde yetkili kurum ve kuruluşların sorumluluklarından kaynaklı ortaya çıkan sorunlar ve idari yargı mercilerinin bu sorunları nasıl değerlendirdiği tartışılmıştır.
Karpuz	2019	Dünyada ve Türkiye'de uygulanan yönetim planları incelenerek, karşılaştırmalı analizleri yapılmış ve İstanbul Tarihi Yarımada özelinde yönetim modeli oluşturulmuştur.
Hacar	2013	Aksaray ili, Gülağaç ilçesi, Çatalsu köyü içerisinde bulunan Güvercinkayası Arkeolojik alanı içerisinde hazırlanan Yönetim Planı ve uygulamaları incelenmiştir.
Holland	2012	Çağdaş sürdürülebilir kent planlaması ve miras korumanın entegre edilmesi gerekliliği savunularak eylem alanları tartışılmıştır.
Elkekli	2014	Bölgesel bozulmaların ve plansız yapılaşmanın görüldüğü Libya'nın Trablus kenti, Medine bölgesi özelinde planlaması süreçleri ele alınarak, koruma metodolojisi geliştirilmiştir.
Yener	2018	Ordu ili, Ünye ilçesi koruma amaçlı imar planları incelenmiş ve sürdürülebilirlik ve koruma kavramları çerçevesinde daha etkin koruma üzerinde tartışılmıştır.
Liang vd.	2018	Çin'de korunan alan sistemlerini güçlendirmek üzere ekolojik ağ analizi yapılmış ve mevcut koruma ve planlama sistemlerine rehberlik edecek öneriler geliştirilmiştir.
Öztürk	2019	Ankara ili, Ulus Tarihi Kent Merkezi özelinde geçiş dönemi yapılanma koşullarına kurumların yaklaşımları, uygulamalar ve sorunları incelenmiştir.
Pofyriou	2019	Çin'in tarihi su kentlerinin korunmasında ve planlanmasında, koruma planlamasını teşvik eden akademik çalışmaların etkisi incelenmiş ve tarihi su kasabalarında koruma planlaması, sistematik bir yaklaşım ile ele alınmıştır.
Rodenbiker	2020	Çin'de kentsel ekolojik koruma alanları, ekolojik bölgelendirmeler; kapsamlı kentsel-kırsal planlama, kentsel çevre (ekolojik göç) ve koruma alanları finansmanı, inşaat ve yönetim için kurumsal sorumlulukların dağılımı olmak üzere birbiri ile ilişkili üç temel mekânsal araç ile analiz edilmiştir.
Pietrostefani ve Holman	2020	Kuzey ve güney ülkelerinde planlama sistemlerinin kentsel miras yaklaşımını nasıl benimsediği, planlama sistemine nasıl entegre edildiği, planlama kısıtlamalarının koruma planlamasında yol açtığı sonuçlar analiz edilmiştir.

Genel çerçevede değerlendirildiğinde, yapılan önceki çalışmaların kapsamları son yıllarda "koruma" yaklaşımının da "mekansal" boyutta ele alınması ile birlikte gündeme

gelen planlama sorunlarının sıkça tartışılmakta olduğu ve hatta koruma planlaması ile birlikte koruma alanlarında ortaya çıkan "alan yönetim" problemlerinin de "koruma planlaması" ile birlikte ele alındığı, "alan yönetim planları"nın tartışılmakta olduğu görülmektedir. Planlamanın yönetimsel ve uygulama süreçlerinin tartışılması, beraberinde plan uygulama araçlarının etkinliğinin ve uygulanabilirliğinin tartışılmasını kaçınılmaz kılmıştır (Çizelge 2.4). Dolayısıyla koruma alanlarında da planların uygulanması aşamasında kullanılabilecek araçların tartışılması ve koruma kararlarının mülkiyet dokusu üzerindeki etkilerinin gözlemlenmesi gerekliliği oluşmuştur.

Çizelge 2.3 İmar planı uygulama araçları ve koruma kararlarının taşınmaz kullanımlarına etkilerine ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

Yazar	Yıl	Çalışmanın Kapsamı
Rushman	2000	Mülkiyet hakları ile kentsel büyümenin yönetilmesi ve çevre koruma girişimleri arasındaki mevcut problemlerin ortadan kaldırılmasına ilişkin mülkiyetin planlama, ekonomi ve ekoloji ile ilişkilendirildiği yeni mülkiyet paradigması önerilmiştir.
Kitamura	2010	Kamu orta malı teorisinin korunan alanlar politikası ile ilişkilendirmek üzere Costa Rica yerel yönetim mülkiyetinde ve bireysel mülkiyette bulunan iki alan CPPA (kamu orta malı korunan alanlar kavramı) ile karşılaştırılmıştır.
Aliefendioğlu	2011	Sit alanları ve özel çevre koruma bölgeleri gibi koruma statülerinin taşınmaz piyasa değerlerine ve arazi piyasasına etkileri ve kullanım kısıtlamalarının malik üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.
Rifaioğlu	2012	Antakya tarihi kentsel doku, mülkiyet hakları ile kentsel koruma arasındaki ezoterik değerler incelenmiştir.
Usta	2014	Trabzon ili Karşıyaka Vadisi'nde uygulaması yapılmak üzere gelişmiş ülkelerde kullanılan İHT modelleri örnek alınarak Türkiye için yeni bir İHT modeli geliştirilmiştir.
Zorlu Kaman	2016	Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde İHA yönteminin uygulanabilirliği incelenmiştir.
Duman	2016	Afet riski altında bulunan özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerinin hak kayıplarının giderilebilmesi için İHT modeli, Van Gölü Havzası pilot bölgesinde irdelenerek avantaj ve dezavantajları sunulmuştur.
Özdemir	2016	Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilişkili olarak mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamalar Yüksek Mahkeme Kararları ile birlikte incelenmiştir.
Durğun	2017	Antalya Kaleiçi bölgesinde koruma amaçlı imar planı uygulamalarının taşınmaz piyasalarına etkisi incelenmiştir.
Tezel ve İnam	2017	Özel çevre koruma bölgesi ve sit alanı niteliğinde olan Kaş-Kekova bölgesinde mekansal kullanımlar, çevre hakkının mülkiyet hakkı üzerindeki etkileri, sorunlar ve çözümlerine ilişkin değerlendirme yapılmıştır.
Chen ve Yang	2018	Çin'in Ping-Jiang Tarihi Bölgesinde koruma planlamasının, mevcut yerel nüfusun hareketliliğine ve konut sahipliliğine etkisi incelenmiştir.
Akçay	2019	Milli parklar için İHT modelinin uygulanabilirliği, Erzurum ili Nene Hatun Tarihi Milli Parkı pilot çalışma alanı özelinde incelenmiştir.
Sevinç	2019	İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulamalarının mülkiyet hakkına etkileri ve özel hukukta mülkiyet ile ilgili uyuşmazlıklara yansıması incelenmiştir.
Ergül	2020	İstanbul ili, Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planlarının neden olduğu mülkiyet ve taşınmaz kullanım kısıtlılıkları incelenmiştir.
Guzle vd.	2020	İHT modelinin planlama sistemine entegrasyonunun değerlendirilmesi İzmir ilinin tarihi Kemeraltı bölgesi örnek olay incelemesi ile yapılmıştır.
Böke	2020	Örnek proje analizleri, ülke incelem eleri ve mevzuat analizi ile İHT geniş kapsamlı olarak ele alınmış, İHT uygulama olanakları değerlendirilmiştir.

Çizelge 2.4 Araştırma konusu ile ilintili olarak incelenen çalışmaların kapsamlarının zamansal dağılımı

1997	2000	2001	2004	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zancheti ve Jokilehto		Hobson	Yücel			Çelik		Holland	Hacar	Elkekli				Liang vd.	Karpuz	Rodenbiker
														Yener	Öztürk	Pietrostefan ve Holman
															Pofyriou	
			Tadmori	Amit-Cohen	Gordon vd.			Wang			Güneralp vd.				Bektaş	Xie vd.
			Şahin	Yılmaz												
	Rushman					Kitamura	Aliefendioğlu	Rifaioğlu		Usta		Duman	Durğun	Chen ve Yang	Akçay	Ergül
												Özdemir	Tezel ve İnam		Sevinç	Guzle vd.
												Zorlu Kaman				Böke

	Koruma alanlarında planlama ve alan yönetiminin incelendiği çalışmalar
	Koruma yaklaşımlarının ve koruma sorunlarının incelendiği çalışmalar
	İmar planı uygulama araçları ve koruma kararlarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkilerine ilişkin yapılan çalışmalar

Önceki çalışmalardan farklı olarak bu araştırmada, Türkiye'de koruma alanlarında planlama hususunun planlama sistematiği içerisinde ve uluslararası uygulamaların ışığında değerlendirilmesi, Türkiye'de mevcut olan UNESCO alanlarında ve koruma alanlarında plan uygulamalarına ve taşınmaz kullanımlarına yönelik yargı kararları incelenerek, yargıya taşınan sorunların ve söz konusu sorunların seçilen pilot bölge içerisindeki etkisinin tespit edilmesi, çalışma alanında koruma amaçlı imar planlarının gelişim süreçlerinin incelenmesi ve plan uygulamalarının mekânsal sonuçlarının gözlemlenmesi ve koruma amaçlı imar planlarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkilerinin ve oluşturdukları sorunların tespit edilmesi ve bu sorunlara çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

3. TEMEL KAVRAMLAR ÜZERİNE DEĞERLENDİRME

3.1 Koruma Olgusu Çerçevesinde Kullanılan Kavramlar

Yapılan akademik çalışmalarda ve yasal düzenlemelerde "koruma alanı", "korunan alan", "korunma alanı", "sit alanı" kavramları içiçe kullanılmakta olup, evrensel bir gereklilik haline gelen koruma hususunda her ülkenin kendi ulusal düzenlemeleri olduğu gibi uluslararası ölçekte de koruma alanlarına ilişkin hem kurumsal hem yasal düzenlemeler mevcuttur. Koruma olgusu kapsamında küresel ölçekte dil birliğinin sağlanması önem arz etmekle birlikte, her ülkenin koruma yaklaşımları farklılık göstermekte ve kavramsal çatışmalar ortaya çıkabilmektedir.

3.1.1 Koruma alanı, korunma alanı ve korunan alan kavramları

"Koruma alanı" kavramı uluslararası ölçekte ICOMOS tarafından "taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve içinde bulundukları korunması gerekli çevrenin değerlerinin korunabilmesi için gelişme ve yapılaşması kontrol altında tutulması gereken alan" (Anonim 2013a) olarak tanımlanmaktadır. İngiltere'de 1990 tarihli Planlama Kanunu çerçevesinde ise; koruma alanı (conservation area) "karakter veya görünümünün korunması veya geliştirilmesi istenen, tarihi ve özel mimari açıdan ilgi çekici alanlar" (Anonymous 1990) olarak tanımlanmakta iken ulusal ölçekte Türk Hukuk Sistemi içerisinde koruma alanlarına ilişkin yasal düzenlemelerin mevcut olmasına karşın "koruma alanı" kavramsal olarak tanımlanmamıştır.

Türkiye'de koruma alanlarına ilişkin yasal düzenlemelerin temelini 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) oluşturmaktadır. Kanun içerisine koruma alanlarındaki iş ve faaliyetlere yönelik düzenlemeler mevcut olsa da kavramsal olarak "tanımlar" bölümünde yer verilmemiştir. Ancak "koruma alanı" kavramsal olarak ilgili kanunda açıklanmamış olmakla birlikte "koruma" ve "korunma" kavramları eş anlamlı tutularak *"taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleri"* ifadeleri ile açıklanmaktadır.

Türk Hukuk Sistemi içerisinde "koruma" ve korunma" kavramları eş tanımlamalar ile açıklansa da korunma alanı ve koruma alanı ifadelerinin kullanımlarında hem hukuk sistemi içerisinde, hem de literatürde anlam karmaşasının olduğu görülmektedir. Kavram tartışmalarının içerisinde; "koruma alanı" kavramının yanı sıra koruma yaklaşımlarının şekillendiği temel kanun ve yönetmeliklerde "korunma alanı" ifadesine de yer verilmektedir. Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik[1]'in 4/p maddesinde; "korunma alanı" kavramı *"...taşınmaz tabiat varlıklarının muhafazaları veya tabii çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanı..."* ifadeleri ile tanımlanmakta iken; Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik[2]'in 3/i maddesinde; *"...taşınmaz kültür varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanları..."* hükümleri ile tanımlanmatadır. İlgili yönetmeliklerde bulunan tanımlamalara ek olarak KTVKK'nun 3/a maddesinin 5. fıkrası doğrultusunda da "korunma alanı" kavramı temel kavramlardan sayılarak tanımlama getirilmiş olup, tanımalamada "*taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları..."* ifadeleri kullanılarak kapsamı geniş tutulmuştur. Yapılan tanımlar çerçevesinde; korunma alanlarının ortak noktaları varlıkların muhafazalarında etkinlik taşımaları ve korunma zorunluluklarıdır.

"Koruma alanı" kavramı tanımsal olarak ele alınmasa da, "korunan alan" kavramı yasal düzenlemelerde bir karşılık bulmakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik'in 4/ö maddesi kapsamında *"...biyolojik çeşitliliğin, doğal ve bununla ilişkili kültürel kaynakların korunması ve devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili mevzuata göre yönetilen; milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan kara, su ya da deniz alanları..."* olarak tanımlanmaktadır. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği[3]'nin 4/m maddesinde ise söz konusu kavram *"...hedeflenen koruma maksatlarını gerçekleştirmek için belirlenen veya düzenlenen ve yönetilen ve coğrafi olarak tanımlanmış milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı,*

[1] Resmî Gazete, Tarih: 19.02.2012, Sayı: 28358.
[2] Resmî Gazete, Tarih: 13.03.2012, Sayı: 28232.
[3] Resmî Gazete, Tarih: 04.04.2014, Sayı: 28962.

yaban hayatı geliştirme sahası, yaban hayatı koruma sahası, muhafaza ormanı, gen koruma ve yönetim alanları, doğal sitler ve özel çevre koruma bölgeleri…" hükmü ile açıklanmaktadır. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ile "korunan alan" kavramının kapsamı genişletilerek; "yaban hayatı geliştirme sahası", "yaban hayatı koruma sahası", "muhafaza ormanı", "gen koruma ve yönetim alanları" da korunan alanlar kapsamına dahil edilmiştir.

Uluslararası boyutta ise korunan alan (protected area) kavramı tanımı için "doğanın uzun vadeli olarak ekosistem hizmetleri ve kültürel değerler ile birlikte korunmasını sağlamak amacı ile yasal ve diğer etkili yollar ile yönetilen, tahsis edilen, tanınan açıkça tanımlanmış coğrafi alan" ifadeleri kullanılmaktadır (Dudley 2008, Crofts 2020). Korunan alan kavramı uluslararası ölçekte yapılan tanımlamalar kapsamında ele alındığında; kavramın doğal değerlerin yanı sıra sanata, beşerî bilimlere ve edebiyata ilham veren peyzaj, manzara ve estetiki güzellikleri de kapsadığı ifade edilebilmektedir. Ancak kültürel ve doğal miras değerlerinin çakıştığı alanlarda Dünya Koruma Birliği (IUCN) tanımı doğrultusunda korunan alanlarda doğal miras değerlerinin korunmasına öncelik verilmektedir (Groves 2021). Söz konusu tanımlama çerçevesinde, ilgili uluslararası uygulama kılavuzunda korunan alanlar IUCN tarafından Mutlak Doğa Koruma Alanı (Kategori Ia), Yaban Hayat Alanları (Kategori Ib), Milli Park (Kategori II), Tabiat Anıtı veya Özelliği (Kategori III), Habitat/Tür Yönetim Alanı (Kategori IV), Korunan kara veya deniz peyzaj alanı (Kategori V) ve Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Kullanımı ile Korunan Alanlar (Kategori VI) olmak üzere 6 temel kategoride gruplandırılmaktadır (Çizelge 3.1):

Çizelge 3.1 Uluslararası korunan alan statüleri ve açıklamaları

Korunan alan kategorileri		**Açıklama**
Kategori I	**Ia: Mutlak Doğa Koruma Alanı** (Strict nature reserve)	Sıkı koruma altında bulunan ve bilimsel amaçlar için yönetilen alanlardır.
	Ib: Yaban Hayat Alanları (Wilderness area)	Doğal niteliği gereği yaban hayatın korunması ve doğal durumunu sürdürebilmesi için korunan alanlardır.
Kategori II	**Milli Parklar** (National park)	Mevcut ekosistem zincirinin korunabilmesi için rekreasyon amacı ile yönetilen alanlardır.
Kategori III	**Tabiat Anıtı veya Özelliği** (Natural monument or feature)	Tekil olma özelliği nedeni ile doğal ya da kültürel karakterli korunan alanlardır.

Çizelge 3.1 Uluslararası korunan alan statüleri ve açıklamaları (devam)

Korunan alan kategorileri		Açıklama
Kategori IV	**Habitat/Tür Yönetim Alanı** (Habitat/species management area)	Habitatların ya da türlerin ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı etkin müdahaleler ile yönetilen alanlardır.
Kategori V	**Korunan kara veya deniz peyzaj alanı** (Protected landscape or seascape)	İnsan ve doğanın birlikteliği sonucu oluşmuş olan ekolojik veya kültürel öneme haiz söz konusu etkileşimin korunması için önem arz eden alanlardır.
Kategori VI	**Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Kullanımı ile Korunan Alanlar** (Protected areas with sustainable use of natural resources)	Kültürel değerler ve geleneksel doğal kaynakların yönetimi ile birlikte ekosistemlerin korunduğu alanlardır.

*Groves 2021 ve Caner 2007 kaynaklarından derlenmiştir.

Türk Hukuk Sistemi içerisinde ise; uluslararası ölçekte Birlik tarafından belirlenen korunan alan kategorilerine benzer bir korunan alan sınıflandırması bulunmaktadır. Söz konusu sınıflandırmada ilgili yönetmelikler çerçevesinde; milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri, yaban hayatı geliştirme sahası, yaban hayatı koruma sahası, muhafaza ormanı, gen koruma ve yönetim alanları (Çizelge 3.2) korunan alan statüleri arasında sayılmaktadır. Türkiye'de korunan alan statülerinin yüzölçümleri dikkate alındığında; ülke genelinde özel çevre koruma bölgelerinin, sulak alan ve milli parkların daha geniş alan kapsadıkları görülmektedir. Belirtilen korunan alan statülerinin tanımlanması, belirlenmesi ve sınırlarının çizilmesi, alan kullanım ilkeleri, yetkili kurum ve kuruluşlara ilişkin düzenlemeler de ilgili kanun ve yönetmelik maddeleri ile düzenlenmektedir. Alanların sınırlarının belirlenmesi ve statülerin tanımlanmasının yanısıra alan yönetimleri de alanların sürdürülebilirliği açısından büyük önem arz etmektedir.

Mutlak Koruma Doğa Alanı (kategori Ia); biyolojik çeşitliliğin bulunduğu, jeolojik / jeomorfolojik özellikler nedeniyle korunması gerekli alanlar olup, insan ziyaretlerinin ve kullanımların kısıtlandığı, kullanım etkilerinin kontrol edildiği, bilimsel çalışmaların yürütülmesine ilişkin olarak yönetilen alanlar (Groves 2021, Thomas 2006) olarak tanımlanmakta ve ulusal korunan alan statülerinden "tabiatı koruma alanı"na denk gelmektedir.

Çizelge 3.2 Ulusal korunan alan statüleri, sayıları ve yüzölçümleri (Anonim 2021a, Anonim 2021b)

Korunan alan statüsü	**TR Geneli Toplam sayı**	**TR Geneli Toplam alan (ha)**	**Toplam alanın Türkiye yüzölçümüne oranı (%)**
Milli Park	45	895.955,37	1,14
Tabiat Parkı	250	105.610,60	0,13
Tabiat Anıtı	115	6.687,04	0,01
Tabiatı Koruma Alanı	31	46.521,29	0,05
Sulak Alan	86	998.794,00	1,27
- Ramsar Alanı	*14*	*184.487,00*	*0,24*
-Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan	*59*	*800.588,00*	*1,01*
-Mahalli Öneme Haiz Sulak Alan	*13*	*13.719,00*	*0,02*
Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB)	18	2.582.968,00	3,30
Yaban Hayatı Geliştirme Sahası	84	1.162.788,48	1,48
Muhafaza Ormanı*	55	251.493,46	0,32
Gen Koruma ve Yönetim Alanı*	325	43.015,90	0,05
Şehir (Kent) Ormanı*	134	10.198,47	0,01
Tohum Bahçesi*	202	1.470,80	0,002
Tohum Meşcereleri*	315	41.566,90	0,05

*2019 yılına ait Tarım ve Orman Bakanlığı verileridir.

IUCN tarafından belirlenen kategori II (milli parklar) statüsü ulusal sistemde milli parkları; kategori III'te bahsi geçen tabiat anıtı ulusal sistemde tabiat anıtı korunan alan statüsünü; habitat/tür yönetim alanı (kategori IV) ulusal sistemde yaban hayatı geliştirme/koruma sahasına; korunan kara veya deniz peyzaj alanı (kategori V), ulusal korunan alan statülerinden tabiat parkı statüsüne karşılık gelmektedir (Eroğlu 2014). Ulusal korunan alan statülerinden milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları uluslararası sistem ile benzer şekilde mutlak korunması gerekli alanlar olup, hiçbir yapılaşma ve kullanma izni verilmemekte, irtifak hakkı tesis edilememektedir[4].

Uluslararası korunan alan sistemi ile ulusal korunan alan sistemi içerisinde bulunan koruma statüleri yaklaşık olarak birbiri ile ötüşmekte olup, uluslararası korunan alan kategorilerinden "Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Kullanımı ile Korunan Alanlar (kategori VI)" ulusal sistem içerisinde net bir karşılık bulamamaktadır. Benzer şekilde

[4] Milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanında, Milli Parklar Kanunu'nun 5. ve 6. maddelerinde taşınmaz kullanımlarına ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

ulusal yasal düzenlemeler içerisinde tanımlanan korunan alan statülerinin bazıları da Birlik tarafından tanımlanan sistem içerisinde yer almamaktadır (Eroğlu 2014).

Korunan alan statülerinin belirlenmesi kadar yönetilmesi de büyük önem taşımakta ve ulusal yasal düzenlemeler ile korunan alanın tespiti, tescili ve yönetimsel süreçleri açısından kurumsal sorumluluklar her bir statü için ayrı ayrı belirlenmiştir (Çizelge 3.3). Kurumsal yetki dağılımı yasal düzenlemeler genelinde, her bir korunan alan statüsünün tespit ve tescil işlemleri için ayrı ayrı belirlenmektedir. "Tespit" işlemi ilgili düzenlemeler kapsamında korunan alanlarda yapılan teknik çalışma ifade edilirken; "tescil" işlemi ile ise ilgili korunan alanların belirlenmesi, bu alanların kadastral parseller üzerine işlenmesi ve ilgili taşınmazların tapu siciline şerh konulmasını ifade edilmektedir[5]. Doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi ve tabiat varlıklarının tespiti hususunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (ÇŞB) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü (TVKGM) yetkili kılınırken, milli park, tabiatı koruma alanı, tabiat parkı, sulak alan gibi diğer korunan alan statülerinde ise Tarım ve Orman Bakanlığı yetkilendirilmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikler kapsamında tanımı yapılan korunan alan statülerinin tescil işlemlerinde ise; alan içerisinde yapı yasağı olup olmama durumu, alanın orman rejimi içerisinde kalıp kalmama durumu, mülkiyetin devlet ormanı olması ya da mülkiyetin özel mülkiyet olması durumuna göre yetki dağılımları belirlenmiştir.

Korunan alan statülerinin tescil işlemlerinde, orman rejiminde olup olmama durumu ya da mülkiyet durumu gibi özel durumlar da dikkate alındığında yetki dağılımı kurumsal anlamda çeşitlilik arz etmiştir. Çizelge 3.3'te görüldüğü gibi korunan alanların tespit, tescil ve yönetiminde birden fazla kurum ya da birimin yetkisi mevcuttur. Örneğin milli parkların tespiti hususunda Tarım ve Orman Bakanlığı'nın Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (DKMP) yetkili kılınmışken, milli parkların tescil işlemlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ve hatta Cumhurbaşkanı'nın da yetkili olduğu görülmektedir. Söz konusu durumda, aynı alan içerisinde birden fazla kurumun yetkili olması durumu

[5] Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik. Resmî Gazete, Tarih: 9.07.2012, Sayı: 28358

alan yönetimi ve uygulama noktasında yönetimsel karmaşaya yol açmakta, etkin bir yönetim sisteminden yoksun kalınmaktadır.

Çizelge 3.3 Türkiye'de korunan alanlarda yetki dağılımı[6]

<table>
<tr><th rowspan="2">Ulusal Korunan Alan Statüleri</th><th colspan="3">Alanda Yetkili Kurum / Birim</th><th rowspan="2">Yasal Dayanak*</th></tr>
<tr><th>Tespit:</th><th colspan="2">Tescil:</th></tr>
<tr><td>Doğal Sit Alanı</td><td rowspan="3">ÇŞB: TVKGM</td><td>Yapı yasağı var ise;</td><td>Yapı yasağı yok ise;</td><td>B</td></tr>
<tr><td>Özel Çevre Koruma Bölgesi</td><td rowspan="3">Cumhurbaşkanı kararı</td><td rowspan="3">ÇŞB Bakan onayı</td><td>B</td></tr>
<tr><td>Tabiat Varlığı</td><td>B</td></tr>
<tr><td>Milli Park</td><td>Tarım ve Orman Bakanlığı: DKMP**</td><td>A, B, D</td></tr>
<tr><td>Tabiat Parkı</td><td rowspan="5">Tarım ve Orman Bakanlığı: DKMP**</td><td>Orman alanı içinde;</td><td>Orman alanı dışında;</td><td>A, B, D</td></tr>
<tr><td>Tabiat Anıtı</td><td rowspan="3">Tarım ve Orman Bakanı onayı</td><td rowspan="3">Cumhurbaşkanı kararı</td><td>A, B, D</td></tr>
<tr><td>Tabiatı Koruma Alanı</td><td>A, B, D</td></tr>
<tr><td>Yaban Hayatı Geliştirme / Koruma Sahası</td><td>E, F</td></tr>
<tr><td>Sulak Alanlar</td><td>Tarım ve Orman Bakanı onayı</td><td>ÇŞB Bakan onayı</td><td>B, C</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Muhafaza Ormanı</td><td rowspan="3">Tarım ve Orman Bakanlığı: OGM***</td><td>Devlet ormanı ise;</td><td>Mülkiyeti devletten başkası ise;</td><td rowspan="2">G, H</td></tr>
<tr><td>Tarım ve Orman Bakanı onayı</td><td>Cumhurbaşkanı kararı</td></tr>
<tr><td>Gen Koruma ve Yönetimi Alanı</td><td colspan="2">Tarım ve Orman Bakanı onayı</td><td>H, I, J</td></tr>
</table>

*Kısaltmalar:

A:	Milli Parklar Kanunu	Resmî Gazete, T: 11.08.1983, S:18132
B:	Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik	Resmî Gazete, T: 19.07.2012, S: 28358
C:	Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği	Resmî Gazete, T: 04.04.2014, S: 28962
D:	Milli Parklar Yönetmeliği	Resmî Gazete, T: 12.12.1986, S: 19309
E:	Yaban Hayatı Koruma ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları ile İlgili Yönetmelik	Resmî Gazete, T: 08.11.2004, S: 25637
F:	Kara Avcılığı Kanunu	Resmî Gazete, T: 11.07.2003, S: 25165
G:	Muhafaza Ormanlarının Ayrılması ve İdaresi Hakkında Yönetmelik	Resmî Gazete, T: 13.08.1984, S: 18492
H:	Orman Kanunu	Resmî Gazete, T: 08.09.1956, S: 9402
I:	Orman Genel Müdürlüğü Ormancılık Araştırma Enstitüsü Müdürlüklerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Yönetmelik	Resmî Gazete, T: 17.08.2012, S: 28387
J:	Orman Kanunu'nun 16'ncı Maddesinin Uygulama Yönetmeliği	Resmî Gazete, T: 18.04.2014, S: 28976

**DKMP: Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ***OGM: Orman Genel Müdürlüğü

[6] Çolakkadıoğlu (2012) çalışmasından güncel yasal düzenlemeler ışığında güncellenerek geliştirilmiştir.

3.1.2 Sit kavramı ve sit türleri

Her ne kadar "doğal sit" kavramı korunan alan kavramı içerisinde tanımlanmakta olsa da "sit" kavramı, yasal düzenlemeler kapsamında "korunan alan" ve "koruma alanı" kavramlarından ayrı olarak ele alınmakta olup, alan kullanım ilkeleri ve koşulları ayrı olarak düzenlenmektedir. "Sit" kavramı temel olarak; koruma politikalarına altlık teşkil eden 2863 Sayılı Kanun kapsamında tanımlanmakta olup, *"…tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar…"* ifadesi kullanılmaktadır. Yapılan tanımlamadan yola çıkılarak bir alanın "sit" özelliği taşıması için öncelikle tarih öncesinden inceleme yapılan zaman dilimine kadar süregelmesi gerekmektedir. "Sit" olarak tanımlanan alanların, ait oldukları dönemin özelliklerini taşıması gerekmekte olup, mekânsal olarak bu alanlar kent ya da kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu mekânlar, önemli tarihi olayların yaşandığı alanlar ve doğal özellikleri nedeni ile korunması gereken alanlar olarak tasnif edilmektedir.

Ulusal mevzuat hükümlerinin yanısıra Türkiye'nin de taraf olduğu Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi[7]'nde "sit" kavramı *"Tarihsel, estetik, etnolojik veya antropolojik bakımlardan istisnaî evrensel değeri olan insan ürünü eserler veya doğa ve insanın ortak eserleri ve arkeolojik sitleri kapsayan alan..."* ifadeleri ile tanımlanmaktadır. Uluslararası taraf olunan sözleşme ve ulusal düzenlemelerde yer alan "sit" kavramı tanımlamaları benzer niteliklerde olup, sözleşmede hem kültürel değerlere hem de tabii değerlere değinilmiştir. Ancak hem taraf olunan sözleşmede, hem de koruma yaklaşımına temel oluşturan 2863 Sayılı Kanun hükmünde "sit" kavramına tanımlama getirilmiş olsa da, sit statülerine açıklama getirilmemiştir. Kanun maddelerinin uygulanmalarına yönelik olarak hazırlanan ve düzenleyici işlem olan yönetmeliklerde; sit türlerine, tespit ve tescil işlemlerine ve yönetimlerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Sit

[7] Söz konusu Sözleşme, 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmış ve 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır (Anonim 2021e).

statüleri, ilgili yönetmelikler[8] kapsamında detaylandırılmış olmakla birlikte, mevzuat hükümlerinde; arkeolojik sit, tarihi sit, doğal (tabii) sit, kentsel sit ve kentsel arkeolojik sit türleri ele alınmaktadır. Tüm sit statüleri için yasal düzenlemeler kapsamında farklı tanımlamalar getirildiği görülmektedir. Koruma çalışmalarının anayasası niteliğinde olan 2863 Sayılı Kanun çerçevesinde sit kavramı tanımlanmakta iken doğal sit statüsü hariç diğer sit türleri kavramsal olarak ele alınmamış ve gruplandırılmamıştır. Ancak sit kavramının tanımı; tarihi sit, kentsel sit ve arkeolojik sit türlerini anlamsal açıdan kapsamaktadır. Kanun uygulamalarının düzenlendiği yönetmelikler kapsamında her bir sit türü tanımsal olarak ele alınmakta ve söz konusu alanlarda koruma ve kullanma koşulları sorumlu Bakanlıklar tarafından düzenlenmektedir.

Arkeolojik sit kavramı; 2863 Sayılı Kanun'da yapılan sit kavramı tanımında bahsi geçen *"…tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü…"* ifadelerini karşılamakta olup, aşağıda belirtilen yönetmelikler çerçevesinde detaylı olarak tanımlama yapılmıştır (Çizelge 3.4). Yasal düzenlemeler kapsamında farklı tanımlamalar ile karşılaşılmakta olup anlamsal olarak benzer ifadelere yer verildiği görülmektedir. *Kentsel sit* kavramı ise; Kanun'da yapılan tanımlama içerisinde *"yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları…"* ifadelerine karşılık gelmektedir. Kentsel sit statüsü için hem ilke kararında, hem de ilgili yönetmeliklerde ortak bir dil kullanılmış olup aynı açıklama kullanılmaktadır.

Sit statülerinden doğal sit alanları için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, diğer sit kategorileri için ise Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren koruma ve kullanma koşullarının belirlendiği ilke kararları çerçevesinde, kentsel arkeolojik sit ve tarihi sit kavramları için ilgili yönetmelik ve kanunlardan farklı tanımlamalar geliştirilmiştir (Çizelge 3.4):

Tarihi sit kavramı, Kanun kapsamında yapılan sit tanımlamasının *"…veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler…"* ifadelerinde karşılık bulmaktadır. İlgili yönetmelikler

[8] Konu ile ilgili olarak bakınız: "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" (Resmî Gazete, Tarih: 13.03.2012, Sayı: 28232) ile "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" (Resmî Gazete, Tarih: 26.07.2005, Sayı: 25887).

kapsamında yapılan tanımlamada insanlık tarihi açısından önem arz eden tarihi olayların yaşandığı alanlardan bahsedilirken, 271 Sayılı İlke Kararı çerçevesinde "insanlık tarihi" ifadelerine yer verilmemiş ve bu alanların doğal yapısı ile birlikte korunması gerekliliği vurgulanmıştır. Ayrıca 2863 Sayılı Kanun kapsamında sit statülerinden direkt olarak bahsedilmemiş ve gruplandırılmamış olsa da *kentsel arkeolojik sit* kavramı ile kentsel açıdan korunması gereken alanlar ile arkeolojik sit alanlarının çakıştığı alanlar tanımlanmakta iken 702 Sayılı İlke Kararı ile Yönetmelik kapsamında yapılan tanımlamaya ek olarak bu alanların özel planlama gerektirdiğine vurgu yapılmıştır. Ancak kentsel arkeolojik sit alanları tanımında alanda bulunan arkeolojik sit alanı özelliklerine ilişkin herhangi bir dereceleme belirtmesi yapılmamıştır. Dolayısıyla arkeolojik sit statüsünün derecesi bilinmediğinden bu alanlarda yapılacak uygulamalar açısından belirsizlik teşkil etmektedir.

Doğal sit statüsü, kavramsal olarak Kanun kapsamında ayrı olarak tanımlanmakta olup, söz konusu tanımlama ilgili yönetmelikler kapsamında da kabul görmektedir. Doğal sit statüsünün kavramsal olarak tanımlanmasında "enderlik" özelliğine sahip olması gerekliliği vurgulanmakta ve bu kapsamda hem korunması gerekli alanlar, hem de taşınmaz tabiat varlıkları ifade edilmektedir.

Sit statülerinden arkeolojik sit ve doğal sit statülerinin etkin korunması ve sürdürülebilir kullanılması için hem ilgili yönetmelikler kapsamında, hem de ilgili ilke kararları kapsamında alt koruma statüleri tanımlanmaktadır. Arkeolojik sit alanları; I. derece arkeolojik sit alanı, II. derece arkeolojik sit alanı ve III. derece arkeolojik sit alanı olmak üzere toplam üç derecede değerlendirilmektedir. I. derece arkeolojik sit alanları; 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda bilimsel çalışmalar dışında aynen korunması gerekli alan olarak tanımlanmakta olup, hiçbir yapılaşmaya ve bilimsel amaçlı kazılar dışında kazı yapılmasına da izin verilmemektedir. II. derece olarak derecelendirilen arkeolojik sit alanları, koruma kurulları tarafından koruma ve kullanma koşullarının belirlenmesi gerekliliği vurgulanarak yeni inşai faaliyete izin verilmeyen, bilimsel amaçlı çalışmalar dışında mutlak korunması gereken alanlar olarak nitelendirilmektedir.

Çizelge 3.4 Sit statülerinin mevzuat hükümleri doğrultusunda tanımlamaları

Sit Statüleri	Kavram Tanımı (İlgili Mevzuat Hükmü)	***
Arkeolojik sit	"İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygurlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır."	A, B, C
	"Antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bulunan veya meydana çıkarılan korunması gerekli alanlar."	D
Doğal (tabii) sit	"Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlar…"	E, F, G, H
	"İlginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanları ve taşınmaz tabiat varlıkları"	A
Kentsel sit	"Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlar…"	A, F, I
Tarihi sit	"İnsanlık tarihi, milli tarihimiz veya askeri harp tarihi açısından çok önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerler…"	A, C
	"Milli tarihimiz ve asker harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır."	J
Kentsel arkeoljik sit	"2863 sayılı Kanun kapsamına giren arkeolojik sitlerle birlikte korunması gerekli kentsel dokuları içeren ve bu özellikleri ile bütünlük arz eden alanlar…"	C
	"Arkeolojik sit alanları ile birlikte korunması gerekli kentsel dokuları içeren ve bu özellikler ile bütünlük arz eden korumaya yönelik özel planlama gerektiren alanlar…"	K

*** İlgili Yasal Düzenlemeler	
A:	Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:26.07.2005, Sayı:25887)
B:	658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları (5.11.1999)
C:	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:13.03.2012, Sayı:28232)
D:	Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:22.05.2010, Sayı:27588)
E:	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Resmî Gazete, Tarih:23.07.1983, Sayı:18113)
F:	Korunan Alanların Tespit, Tescil Ve Onayına İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:19.07.2012, Sayı:28358)
G:	Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:03.08.2013, Sayı:28727)
H:	Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik (Resmî Gazete, Tarih:23.03.2012, Sayı:28242)
I:	681 sayılı İlke Kararı- Kentsel Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları (25.01.2017)
J:	271 sayılı İlke Kararı- Tarihi Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları (16.01.2014)
K:	702 sayılı İlke Kararı- Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları (15.04.2005)

II. derece olarak tanımlanan alanlarda ilke kararı doğrultusunda I. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin ilke kararlarına ek olarak mevcut bulunan tescilsiz yapıların basit onarımlarına koruma kurulu kararı alınması kaidesiyle izin verilmektedir. III. derece arkeolojik sit alanları ise koruma ve kullanma koşulları doğrultusunda yeni mekânsal kullanım kararlarının verilebileceği, yeni düzenlemelerin yapılabileceği alanlar olarak ele alınmaktadır. Bu alanlarda "geçiş dönemi yapılanma koşullarının" belirlenmesi koşulu getirilmiş olup, söz konusu mekânsal kullanımların koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar bu koşullar çerçevesinde gözetilmesi hükmedilmektedir. İlke kararlarının bir sonraki maddesinde ise; bu alanlarda koruma amaçlı imar planlarının yapılma zorunluluğu ele alınmaktadır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu[9] tarafından hazırlanan 19.06.2007 tarihli 728 sayılı Doğal (Tabii) Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları ile İlgili İlke Kararı ile doğal sit alanları, I. derece doğal sit, II. derece doğal sit ve III. derece doğal sit olarak derecelendirilmiştir. Ancak sit statülerinden doğal sit kategorisi idari ve uygulama anlamında diğer sit statülerinden ayrıştırılmış olup, yönetimsel olarak 644 Sayılı KHK[10] ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hüküm ve tasarrufu altına alınmıştır. 644 Sayılı KHK ve daha sonrasında 2019 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanarak yürürlüğe giren ve güncel durumda yürürlükte olan 109 sayılı İlke Kararı ile doğal sit alanlarında koruma ve kullanma koşulları, yeni tanımlanan doğal sit alanı dereceleri çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu ilke kararı (109 Sayılı İlke Kararı) çerçevesinde I. derece doğal sit alanı statüsü karşılığı olarak "kesin korunacak hassas alan" kavramı kullanılmakta ve statü tanımlaması genişletilmiş ve sürdürülebilirlik ilkesi vurgulanmıştır. Aynı tanımlamada, söz konusu koruma statüsü ilanının Cumhurbaşkanı kararı ile yapılabileceği koşulu açıkça ifade edilmiştir. Kesin korunacak hassas alan olarak ilan edilen alanlar mutlak koruma gerektiren alanlar olup, bilimsel çalışmalar hariç hiçbir inşai, fiziki müdahaleye

[9] 8/8/2011 tarih ve 648 sayılı KHK ile 2863 Sayılı Kanun'da yapılan değişiklik doğrultusunda "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" ve "Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" olarak değiştirilmiştir.

[10] Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Tarih:29.06.2011, Sayı:644 (Resmî Gazete, Tarih:4.7.2011, Sayı: 27984 Mük.)

izin verilmemektedir. II. derece doğal sit alanı ise; yeni ilke kararında "nitelikli doğal koruma alanı" kavramı ile karşılık bulmaktadır. "II. derece doğal sit alanı" statüsü tanımlaması kapsamında bu alanların kamu yararı gözetilerek kullanıma açılabilmeleri öngörülmekte iken, "nitelikli doğal koruma alanı" statüsü ile de alanda mevcut kullanımların devamlılığı gözetilmiş; ancak yeni bir kullanım türünden bahsedilmemiştir. III. derece doğal sit alanı ise; 109 Sayılı İlke Kararı ile "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" olarak ifade edilmiştir. III. derece doğal sit alanlarında konut kullanımlarının açılabileceği ifade edilirken, yeni düzenleme ile yeniden tanımlanan bu alanlarda düşük yoğunlukta yerleşim yeri, turizm gibi yeni faaliyetlerin yapılabileceği şeklinde kavramın kapsamı genişletilmiştir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 İlke kararları çerçevesinde doğal sit alanı derecelendirmeleri

Doğal sit alanı derecelendirme (728 Sayılı İlke Kararına göre)	**728 Sayılı İlke Kararı**	**109 Sayılı İlke Kararı**	**Doğal sit alanı kategorileri (109 Sayılı İlke Kararına göre)**
I. derece doğal sit alanı	*"Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle **kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli** olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlar"*	*"Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu **bozulma veya tahrip olma riski yüksek** olan, bitki örtüsü, topoğrafya ve siluetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanları"*	**Kesin korunacak hassas alan**
II. derece doğal sit alanı	*"Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında **kamu yararı** gözönüne alınarak kullanıma **açılabilecek** alanlar"*	*"Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların **alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak** doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanları"*	**Nitelikli doğal koruma alanı**
III. derece doğal sit alanı	*"Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de gözönünde tutularak **konut kullanımına da açılabilecek** alanlar"*	*"Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan **uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren** alanlar"*	**Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı**

Hem “doğal sit” statüsünde, hem de “arkeolojik sit” statüsünde görüldüğü gibi sit alanlarında yasal düzenlemeler çerçevesinde derecelendirme çalışmaları yapılmaktadır. Söz konusu derecelendirme çalışmaları; aynı sit alanı içerisinde, farklı nitelikte taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunması durumunda uygulanması gereken koruma stratejileri ile kullanma koşullarının farklılık göstermesi gerekliliği ile yapılmaktadır (Bozan 2017). Her iki sit statüsünde de derecelendirme çalışmaları kapsamında, I. derece sit alanları mutlak korunması gereken alanlar olarak sınıflandırılmakta ve mekânsal kullanımlar kısıtlanmakta, hatta yeni kullanımlara izin verilmemektedir. II. derece sit alanları da mutlak korunması gereken alanlar olarak tanımlanmakta ise de alanlardaki mevcut kullanımların devamlılığını sağlamak esas alınmakta; ancak yeni kullanımlara izin verilmemektedir. Son olarak; III. derece sit alanları ise korunması gereken özellikli alanlar olup, bu alanlar içerisinde kısıtlı koşullar altında yeni kullanımlara izin verilebilmektedir. Dolayısıyla yapılan derecelendirme sınıflarında koruma ve kullanma koşulları dikkate alındığında yapılan sınıflandırmaların söz konusu alanlarda bulunan taşınmazların kullanımları ile ilişkilendirildiği hususu göze çarpmaktadır.

Türkiye’de mevcut sit statüleri yasal düzenlemeler kapsamında düzenlenmekte ve kullanım ve koruma koşulları detaylandırılmaktadır. Yapılan düzenlemeler çerçevesinde; sit statüleri ilgili yönetmeliklerde arkeolojik sit, kentsel sit, doğal sit, tarihi sit, kentsel arkeolojik sit olarak sınıflandırılmakta iken “karma sit” statüsünün kavramsal olarak ele alan herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla karma sit statüsü bulunan alanlarda yapılacak uygulamalara ilişkin bir yasal düzenlemenin bulunmaması bu alanların korunmaları hususunda güçlüklere yol açmaktadır (Yurdugüzel 2017).

Karma sit alanı statüsü literatürde bir grup araştırmacı tarafından farklı sit türlerinin bir arada bulunduğu alanlar olarak tanımlanmaktadır (Dinçer vd. 2009). Karma sit statüsü kavramı yanı sıra “çakışan sit”, “karmaşık sit” kavramları ile de karşılaşılmaktadır. Çakışan sit kavramı da; iki ya da daha fazla sit türünün bulunduğu alanlar olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2021f). “Karmaşık sit” kavramı ise; Özcan ve Koç San (2011) tarafından yapılan çalışma kapsamında arkeolojik sit, doğal sit ve kentsel sit niteliklerini barından alanlar olarak ele alınmakta olup, bu alanlar için aynı zamanda “bütünleşik sit alanı” ya da “bütünleşik koruma alanı” ifadeleri de kullanılmaktadır. Yapılan çalışmalar

ve araştırmalar kapsamında "çakışan sit", "karmaşık sit" ve "karma sit" kavramlarının çoğu zaman eş anlamlı olarak kullanılmakta olduğu görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan sit istatistiklerinde ise "karma sit" statüsü altında arkeolojik ve kentsel sit alanı; arkeolojik ve tarihi sit alanı, arkeolojik, tarihi ve kentsel sit alanı; tarihi ve kentsel sit alanı gibi sit türleri gruplanmaktadır. (Çizelge 3.6). Söz konusu gruplandırma ile "karma sit" statüsü kapsamında birden fazla kültürel sit[11] türü özelliğinin bir arada bulunduğu alanlar ele alınmaktadır. Dolayısıyla "karma sit alanı", iki veya daha fazla kültürel sit özelliğini (Anonim 2021g) barındıran alanlar olarak tanımlanabilmektedir. Yasal düzenlemeler çerçevesinde tanımlanan sit statüleri ile benzer nitelikte Dünya Mirası Listesi kapsamında da sit statüleri belirlenmiştir. Söz konusu sit statüleri; kültürel sit (cultural site), doğal sit (natural site) ve karma sit (mixed site) olarak gruplandırılmaktadır. Söz konusu karma sit kavramı dünya miras listesi kapsamında da hem kültürel hem doğal varlıkların bulunduğu alanlar ifade edilmektedir (Anonymous 2021a). ICOMOS Türkiye Milli Komitesi tarafından 2013 yılında yayımlanan ICOMOS Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesi'nde de sit alanları kentsel sit, kırsal sit, arkeolojik sit, tarihi sit, doğal sit ve karma sit olarak gruplandırılmaktadır. Karma sit statüsü ilgili Koruma Bildirgesi'nde sit statüleri arasında ifade edilmiş olmakla birlikte belirli bir tanımlama getirilmemektedir. Bahsi geçen sit statülerinden "kırsal sit" kavramı ulusal mevzuat içerisinde tanımlanmamakla birlikte ilgili Bildirge'de bu alanlar kırsal yerleşim düzeni, yerele özgü mimari özellikleri ve tasarımı gereği korunacak alanları ifade etmektedir (Anonim 2013a).

Çakışan sit alanı ise; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında yapılan protokol[12] kapsamında; "doğal sit alanları ve taşınmaz tabiat varlıklarının bulunduğu alanların arkeolojik, kentsel, kentsel-arkeolojik, tarihi sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların koruma alanları ve etkileşim-geçiş sahasının bulunduğu alanlar ile çakıştığı yerler" olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla;

[11] Kültürel sit kavramı; arkeolojik sit, tarihi sit, kentsel sit statülerinden en az ikisinin bir arada bulunduğu alanları kapsamaktadır.

[12] Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar İle Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol

karma sit kavramı iki ya da daha fazla kültürel sitlerin bir arada bulunması durumunda zikredilirken; çakışan sit kavramı ise hem kültürel, hem de doğal nitelikleri gereği korunması gereken alanlar söz konusu olduğunda ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de sit statülerinin tespit ve tescil işlemlerinde yasal mevzuat düzenlemelerine dayanarak yetkili kılınan Çevre ve Şehiricilik Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belirli periyotlar ile sit statüleri Türkiye genelinde ilan edilmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı kültürel sit statülerine ilişkin veriler Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü tarafından yıllık olarak envanter ve tespit ve tescil dokümanları değerlendirilerek Türkiye geneli sit alanları ve iller düzeyinde sit alanlarına ilişkin istatistiki veriler çıkarılarak her yıl sonunda ilan edilmektedir.

Çevre ve Şehiricilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü Envanter Şube Müdürlüğü tarafından ise; doğal sit alanları, tabiat varlıkları, özel çevre koruma bölgeleri gibi doğal niteliği gereği korunması gereken alanların tespiti, tescili ve envanterlenmesi işlemleri gerçekleştirilmektedir. İlgili Şube Müdürlüğü tarafından doğal sit alanları ve özel çevre koruma bölgelerine ilişkin verilerin güncel olarak takibinin sağlanması, ilgili şube müdürlükleri, kurum ve kuruluşlar arasında da koordinasyonu sağlamak amaçlanmaktadır. Söz konusu alanlara ilişkin tespit ve tescil işlemlerinin takibi, envanter kayıtlarının tutulması ve takibinin sağlanması amacıyla "sit alanları yönetim sistemi (SAYS)" kurulmuştur. SAYS, oluşturulduğu tarih itibariyle Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından Şube Müdürlüğü'ne iletilen veriler (eski tesciller) işlenmiş / işlenmekte ve yeni tesciller ise güncel olarak Şube Müdürlüğü tarafından sisteme işlenmektedir (Anonim 2021h).

Türkiye'e sit alanı statülerinin dağılımı incelendiğinde, ilgili Bakanlıklar tarafından yayımlanan istatistiki veriler kapsamında; arkeolojik sit alanı statüsünün ilan edilen sit statüleri toplamı içerisinde en fazla paya (% 84,91) sahip olduğu görülmektedir. Arkeolojik sit alanları içerisinde; taşınmaz kullanımlarının ve yapılaşmanın kısıtlandığı ya da yasaklandığı sit dereceleri, I. derece arkeolojik sit alanı % 66,95 ve II. derece arkeolojik sit alanı % 4,26 olmak üzere toplam arkeolojik sit alanı sayılarının yaklaşık % 71,21'ine tekabül etmektedir. Aynı zamanda karma dereceli arkeoloji alanları da

azımsanmayacak ölçüde olup, bu alanlarda hangi uygulamaların veya koruma ve kullanma koşullarının geçerli olduğu hususunda karışıklıklar söz konusudur. Benzer şekilde arkeolojik sit olarak tescillenmiş; ancak derecelendirme çalışması yapılmamış alanların sayısı toplam sayının yaklaşık % 3,95'ini oluşturmakta ve bu alanlarda yapılacak uygulamalar da belirsizlik teşkil etmektedir (Çizelge 3.6).

Çizelge 3.6 Türkiye'de mevcut sit alanı statüleri ve sayıları (Anonim 2021c, Anonim 2021d)

Sit Alanı Statüleri	**Toplam Sayı**	**Toplam Alan**	**Oransal dağılım (%)**
Arkeolojik sit alanı*	**20.335**	**Ulaşılamamıştır**	**84.91**
I.derece arkeolojik sit alanı	*13.614*	*Ulaşılamamıştır*	*66.95*
II.derece arkeolojik sit alanı	*865*	*Ulaşılamamıştır*	*4.25*
III.derece arkeolojik sit alanı	*2.604*	*Ulaşılamamıştır*	*12.80*
Karma dereceli arkeolojik sit alanı (I+II, I+III, II+III ve I+II+III. dereceli olanlar)	*2.448*	*Ulaşılamamıştır*	*12.04*
Derecelendirme çalışmaları devam eden arkeolojik sit alanı	*804*	*Ulaşılamamıştır*	*3.95*
Kentsel sit alanı*	**341**	**Ulaşılamamıştır**	**1.42**
Tarihi sit alanı*	**199**	**Ulaşılamamıştır**	**0.83**
Kentsel arkeolojik sit alanı*	**37**	**Ulaşılamamıştır**	**0.15**
Karma sit alanı*	**111**	**Ulaşılamamıştır**	**0.46**
Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı	*52*	*Ulaşılamamıştır*	*0.22*
Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanı	*18*	*Ulaşılamamıştır*	*0.08*
Arkeolojik, Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	*6*	*Ulaşılamamıştır*	*0.03*
Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	*35*	*Ulaşılamamıştır*	*0.15*
Doğal sit alanı**	**2.925**	**2.073.074,64**	**12.21**
I.derece doğal sit alanı	*835*	*872.899,34*	*28.54*
II.derece doğla sit alanı	*259*	*37.524,18*	*8.85*
III.derece doğal sit alanı	*493*	*164.185,22*	*16.85*
Derecesi belirsiz doğal sit alanı	*78*	*24.316,08*	*2.67*
Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı	*513*	*170.693,88*	*17.54*
Nitelikli Doğal Koruma Alanı	*516*	*569.567,1*	*17.64*
Kesin Korunacak Hassas Alan	*231*	*233.888,83*	*7.90*

*Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılsonu verileridir.
**Çevre ve Şehiricilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan korunan alan istatistikleri (SAYS) verisidir.

Türkiye'de ilan edilen doğal sit statüsü de toplam koruma alanı içerisinde önemli bir paya sahiptir. Doğal sit alanlarının derecelendirmeleri I., II. ve III.derece doğal sit alanı olarak gruplandırılırken, 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik ve 728 Sayılı İlke Kararı ile doğal sit derecelendirmeleri yeniden ele alınarak sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı, nitelikli doğal koruma alanı

ve kesin korunacak hassas alan olarak derece sınıfları oluşturulmuştur. Mevcut düzenleme ile yeni tescillenen doğal sit alanlarında ya da yeniden derecelendirme çalışması yapılan doğal sit alanlarında bu sınıflandırma kullanılmaktadır. Doğal sit alanları içerisinde, toplam doğal sit alanı sayısının yaklaşık % 63'ü (I. derece doğal sit, II. derece doğal sit, nitelikli doğal koruma alanı ve kesin korunacak hassas alan) yapılaşma yasağının bulunduğu alanlar olup, bu alanlar koruma statüsü altındaki toplam alan içinde önemli bir paya sahiptir. Dolayısıyla bu alanlarda özel mülkiyete konu parsellere getirilen kısıtlamaların ülkesel düzeyde, önemli ölçüde hak kayıplarının yaşanmasını kaçınılmaz kılmaktadır. Arkeolojik sit alanlarında olduğu gibi derecesi belirsiz olan doğal sit alanları da mevcut olup, bu alanlar toplam doğal sit sayısının % 2,67'sini oluşturmaktadır (Çizelge 3.6). Derecelendirme çalışması yapılmamış olan ya da dereceleri belli olmayan sit alanlarında yapılacak uygulamaların da belirsiz olması alanların korunmasında en büyük güçlüktür.

Türkiye'de sit çalışmaları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yürütülmektedir. Doğal niteliği gereği korunması gereken alanların yönetimi, tespit ve tescil süreci 644 Sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmiştir. Ancak özel kanunlar ya da yönetmelikler ile sit alanlarının irdelenmesi, tespit ve tesciline yönelik yetkiler farklı yerel kurumlara da verilebilmektedir. Araştırma konusu kapsamında belirlenen Kapadokya çalışma alanı içerisinde ise doğal sit alanlarının yeniden değerlendirilmesi, tespit ve tesciline ilişkin, Kapadokya Alan Başkanlığı bünyesinde oluşturulan Kapadokya Alan Komisyonu yetkilendirilmiştir (Çizelge 3.7).

Sit alanlarının tespiti noktasında, genellikle 1/25.000 ya da 1/5.000 ölçekli harita altlıkları kullanılmakta olup, sit sınırlarının planlama çalışmaları kapsamında parsel ölçeğine indirilmesi noktasında uygulamada sorunlar çıkmakta ve sit sınırlarının kesin olarak tespit edilmesi özellikle doğal sit alanlarında mümkün olamamaktadır. Dolayısıyla, mülkiyet haklarına yapılan müdahalelerin minimize edilebilmesi amacıyla sit sınırları uygulamada nispeten dar tutulmaya çalışılmakta ve sit sınırları dışında da etkileme geçiş sahaları tespiti yapılmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2011).

Çizelge 3.7 Türkiye'de sit alanı statülerine göre yetki dağılımı

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Sit Statüleri</th><th colspan="3">Alanda Yetkili Kurum / Birim</th><th rowspan="2">Yasal Dayanak*</th></tr>
<tr><th>Tespit:</th><th colspan="2">Tescil:</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Doğal Sit</td><td rowspan="2">ÇŞB: TVKGM</td><td>Yapı yasağı var ise;
Cumhurbaşkanı kararı</td><td>Yapı yasağı yok ise;
ÇŞB Bakan onayı</td><td>A, B</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kapadokya alan sınırı içerisinde:
Kapadokya Alan Komisyonu (tescil, sınır değişikliği, yeniden değerlendirme)</td><td>C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kentsel Sit</td><td rowspan="4">KTB</td><td colspan="2" rowspan="4">Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu</td><td rowspan="4">D</td></tr>
<tr><td colspan="2">Arkeolojik Sit</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kentsel Arkeolojik Sit</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tarihi Sit</td></tr>
<tr><td colspan="6">*Kısaltmalar:</td></tr>
<tr><td>A:</td><td colspan="3">644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname</td><td colspan="2">Resmî Gazete,
T: 04.07.2011, S: 27984 Mük.</td></tr>
<tr><td>B:</td><td colspan="3">Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik</td><td colspan="2">Resmî Gazete, T: 19.07.2012, S: 28358</td></tr>
<tr><td>C:</td><td colspan="3">Kapadokya Alanı Hakkında Kanun</td><td colspan="2">Resmî Gazete, T: 01.06.2019, S: 30791</td></tr>
<tr><td>D:</td><td colspan="3">Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik</td><td colspan="2">Resmî Gazete, T: 13.03.2012, S: 28232</td></tr>
</table>

"Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar İle Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol" ile hem kültürel, hem de tabii nitelikleri barındıran çakışan alanlarda her iki Bakanlık da yetkili kılınmaktadır. Söz konusu alanlarda kültür varlıklarına ilişkin başvurular Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları tarafından değerlendirilirken, korunması gereken doğal değerlere ilişkin başvurular ise Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından değerlendirilmektedir (Çizelge 3.8) (Anonim 2012). Çakışan alanlarda kurumlar arası yetki dağılımı ilgili protokol kapsamında belirlenmiş olsa da bazı durumlarda iki Bakanlık birimlerinin koordinasyonu esas alınmıştır.

Çizelge 3.8 Protokol kapsamında çakışan alanlarda uygulama esasları ve yetki dağılımı (Anonim 2012)[13]

Çakışan alanlarda uygulama konuları:	**KVKBK***	**TVKBK****
Yapılan başvuruların değerlendirilmesi hususu:		
-Kültürel değerler yönünden…	Değerlendirilir	
-Doğal değerler açısından (KVKBK kararı ile birlikte) …		Nihai Karar
Tescilli kültür varlığının rölöve, restorasyon, rekonstrüksiyon projeleri, onarım, tescil vb. işlemler: -Doğal sit / tabiat varlığı parseli içerisinde olup; doğal değerleri etkilemiyor ise…	Nihai Karar	
Tabiat varlıklarına yapılacak müdahaleler (Taşınmazın kültürel değerini etkilemiyor ise):		Nihai Karar
Kazı, sondaj, yüzey araştırmaları, alan temizleme gibi çalışmaların yürütülmesi:	KTB izni	
Ören yerlerinde koruma ve kullanma esaslarına göre yapılacak olan uygulamalar:	KTB	
"Satış, kiralama, tahsis, devir ve irtifak hakkı gibi konularda görüş verilmesi (ören yerleri hariç):		
-Kültürel değerler açısından…	KTB	
-Doğal değerler açısından…		ÇŞB
Kamulaştırma işlemleri:		
-Kültürel değerler açısından yapılacak kamulaştırma işlemleri…	KTB	
-Doğal değerler açısından yapılacak kamulaştırma işlemleri…		ÇŞB
-Kamulaştırma taleplerinin değerlendirilmesi…	KTB	ÇŞB
Takas işlemleri (I. derece doğal sit alanı ile I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarının çakışması durumu):	KTB	ÇŞB bilgilendirilir
Planlarının hazırlanması ve onayı:		
-Çevre düzeni planı, koruma amaçlı imar planı, nazım ve uygulama imar planı…	KTB görüşü alınır	ÇŞB (hazırlar ve onaylar)
-Yönetim planı…	KTB görüşü alınır	ÇŞB (hazırlar ve onaylar)
-UNESCO Dünya Miras Listesinde bulunan yerler ya da önerilecek alanların yönetim planı çalışmaları...	KTB ve ÇŞB Koordinasyonu	
-Ören yerlerinde çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, onaylanması ve uygulanması…	KTB	
Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları		
-Kültürel değerler açısından	Değerlendirilir	
-Doğal değerler açısından		Nihai Karar

*KVKBK: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları **TVKBK: Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları

[13] 01.10.2012 tarihli "Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar İle Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol" dikkate alınarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

3.2 Koruma Konusunda Önem Arz Eden Uluslararası Düzenlemeler ve Kurumlar

Dünyada koruma yaklaşımlarının küresel ölçekte kabul edilmesi önem arz etmekle birlikte küreselleşmenin de hızlanması ile ülkelerin doğal ve kültürel varlıklarının korunması, çevre sorunlarının önüne geçilebilmesi, doğal ve kültürel varlıkların sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından uluslararası sözleşmeler, tüzükler hayati önem taşımaktadır. Söz konusu uluslararası belgeler ülkeler açısından bağlayıcı olmakla birlikte ulusal mevzuatın da bir parçası haline gelmektedir (Demirel vd. 2005). Küresel ölçekte koruma alanlarına ilişkin ortak bir yaklaşımın benimsenmesi; doğal ve kültürel özelliklere sahip olan çevrenin gelecek kuşaklara aktarımının, etkin ve verimli kullanımının sağlanması açısından önem arz etmektedir. Dolayısıyla uluslararası ölçekte, koruma politikalarının tartışıldığı, koruma ilkelerinin belirlendiği, politkaların oluşturulduğu ve uygulamaların denetlendiği farklı platformlar oluşturulmuş olmakla birlikte, örgütsel gelişimin yanı sıra, söz konusu platformaların gözetimi altında kültürel mirasın korunması ve doğal mirasın korunmasına yönelik birçok yasal düzenleme de yapılmıştır.

3.2.1 Kültürel mirasın korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler

Küresel ölçekte koruma konusunda ilk yasal düzenleme çabalarının görüldüğü dönemde koruma yaklaşımları noktasında alınması gereken önlemlerin, restorasyon sorunlarının, ülkeler arasında koruma konusunda iş birliğinin oluşturulması konularının tartışıldığı önemli bir platform oluşturularak 1931 yılında "Tarihsel Anıtların Korunması ile İlgili Mimar ve Teknisyenlerin I. Uluslararası Konferansı (Atina Konferansı)" düzenlenmiştir (Kamacı 2014, Kayın 2008). Konferans sonucunda ise; aynı yıl içerisinde, 1931'de İtalya'daki restorasyon ilkelerinin belirlendiği "Restorasyon Tüzüğü (Carta Del Restauro), koruma alanında oldukça yüksek etkinliğe sahip olan önemli bir yasal belge niteliğindedir. İlgili tüzük ile anıtların bakımı, restorasyon işlemleri, anıtın çevresi ile olan ilişkisinin de düzenlenmesi dolayısıyla anıtların çevre bölgelerinin de korunması hususları karara bağlanmaktadır (Ahunbay 1996: aktaran Anonim 2021ı). Atina Konferansı (1931)'nın ardından 1933 yılında Atina Kentinde "IV. Uluslararası Çağdaş Mimarlık Kongresi (*Congrès internationaux d'architecture moderne - CIAM*)" düzenlenmiştir (Kamacı 2014, Yetkin Şale 2017). Söz konusu konferansın sonucunda

modern şehircilik ilkelerinin belirlendiği 1933-Atina Tüzüğü birçok ülke tarafından imzalanmıştır. Atina Tüzüğü; tarihi anıtların çevresi ile birlikte ele alındığı, tarihi anıtların çevresindeki gecekonduların yıkılması gerekliliği ve tarihi alan çevresinde estetiki kaygılar sebebi ile yeni yapılarda tarihi binaların mimari özelliklerinin kopyalanmasından kaçınılması hususlarının tartışıldığı, koruma yaklaşımının şehir planlama olgusu ile bir arada ele alındığı önemli uluslararası belgedir (Tyrwhitt 1946: aktaran Anonim 2021i). İlgili tüzük çerçevesinde, koruma yaklaşımının doku ölçeğinde ele alınmakta olduğu görülmektedir.

Uluslararası platformda korumanın yapı ölçeğinden çevre ölçeğine doğru genişlemesi 1960'lı yıllarda gerçekleşmiş olup, ilk ölçek tartışmaları; 1964 yılında Venedik'te gerçekleştirilen "II. Uluslararası Tarihi Anıtlar, Mimar ve Teknisyenleri Kongresi"nde ele alınmıştır. Kongrede yapılan görüşmeler "Venedik Tüzüğü" adı altında toplanmış ve yayımlanmıştır. Türkiye ise; Venedik Tüzüğü'ne 1967 yılında taraf olmuştur (Kamacı 2014). Venedik Tüzüğünde "tarihi kültür varlığı" ifadesi tanımlanırken varlık yalnızca yapısal ölçekte değil kentsel ya da kırsal yerleşme ile birlikte ele alınmıştır (Anonim 2021j). Venedik Tüzüğü ile birlikte anıt ve yerleşme alanlarının korunması ele alınmış olup, her iki alanda da çalışacak bir kurumun kurulması önerilmiş ve daha sonrasında 1965 yılında Varşova'da; Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) tarafından, Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (International Council on Monuments and Sites- ICOMOS) kurularak Venedik Tüzüğü'nü uluslararası ölçekte geçerliliğini kabul etmiştir. ICOMOS; küresel ölçekte koruma alanında uzman kişilerin bir araya getirilerek bilgi paylaşımının sağlanması, ulusal ve uluslararası koruma konusunda yetkili birimler arasında koordinasyonun sağlanması, koruma uzmanlarının eğitimlerinin sağlanması, mimari mirasın korunmasına yönelik uluslararası sözleşmelerin geliştirilmesi ve kabulünün sağlanması amacı ile kurulmuş olan bir konseydir (Anonim 2021k).

Hırvatistan'ın Split kentinde 1971 yılında Avrupa Konseyi tarafından gerçekleştirilen Split Konferansı'nda tarihi öneme sahip olan kentlerde yapılacak olan çalışmalara ilişkin ilkeler tartışılmış ve konferans sonuç belgesi olarak "Tarihi Öneme Sahip Kentlere İlişkin Split Bildirisi (*The Split Declaration on Towns of Historic Interest*)" yayımlanmıştır. Split Bildirisi'nde; yerel ve bölgesel yetkililerin de tarihi kentlerin korunması yaklaşımında

aktif rol alacağı, tarihi kentlerin korunmasına, iyileştirilmesine ilişkin kararların ya da projelerin bölgesel planların bir parçası olacağı, dolayısıyla söz konusu koruma kararlarında üst ölçekli planlama kararlarına entegre edilmesi hususları ele alınmaktadır. İlgili Bildiri ile halkın koruma sürecine katılımı da desteklenmekle birlikte yerel ve bölgesel hükümet yetkililerinin de sorumlulukları vurgulanmaktadır (Kamacı 2004, Anonim 2021m).

Split Konferansı'nın akabinde, 1972 yılında UNESCO Genel Konferansı'nda uluslararası ölçekte kültürel ve doğal mirasın korunması gerekliliği ifade edilerek; ulusal ölçekte bilimsel, ekonomik ve sosyal kaynakların eksikliğinden kaynaklanan güçlüklere vurgu yapılarak koruma hususunda küresel geçerliliği olan bir sistemin oluşturulması yönünde "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme"nin imzalanması kararı verilmiştir. Türkiye ise, söz konusu sözleşmeye 1982 yılında taraf olmuştur (Anonymous 2021d). Söz konusu sözleşme ile birlikte dünya mirası listesinin oluşturulması ve düzenli olarak güncellenmesi, uluslararası ortak mirasın korunması gerekliliği vurgulanmış ve "dünya mirası" olgusu ile "doğal mirasın korunması" yaklaşımı benimsenmiştir (Kamacı 2004, Kayın 2008). Koruma yaklaşımının ve kavramsal olarak koruma alanı kategorilerinin tanımlanma çalışmalarını takiben 1975 yılında Avrupa Konseyi tarafından "Avrupa Mimari Miras Kongresi" düzenlenmiş ve kongre sonucunda "Amsterdam Bildirgesi" ilan edilmiştir. Söz konusu Bildirge, koruma planlaması ve koruma politikalarının uygulamaları açısından koruma olgusunun gelişim süreci içerisinde atılan en önemli adımlardan biri olmuştur. Bildirge'de koruma konusunda çalışmalara katılacak olan uzman personellerin eğitimleri ve deneyim kazanmaları konusuna dikkat çekilmiştir (Anonim 2021n).

2000'li yıllar itibariyle doğal çevrenin ve peyzaj ögelerinin korunmasına olan ilginin artması ile birlikte endüstriyel alanlara yönelik koruma ilkeleri geliştirilmeye başlanmış ve endüstri yapılarının ve alanlarının korunmasına yönelik 2003 yılında "Nizhny Tagil Tüzüğü" yayımlanmıştır. Koruma ilkelerini içeren Tüzük bir rehber niteliğinde olup, akabinde, "Avrupa Konseyi Toplum için Kültürel Mirasın Değeri Çerçeve Sözleşmesi" 2005 yılında Avrupa Konseyi üye ülkeleri arasında imzalanmış ve ilgi sözleşmede "kültürel çevre" kavramı tanımlanmış, kültür varlıklarının tanımlanması sürecinde uzman

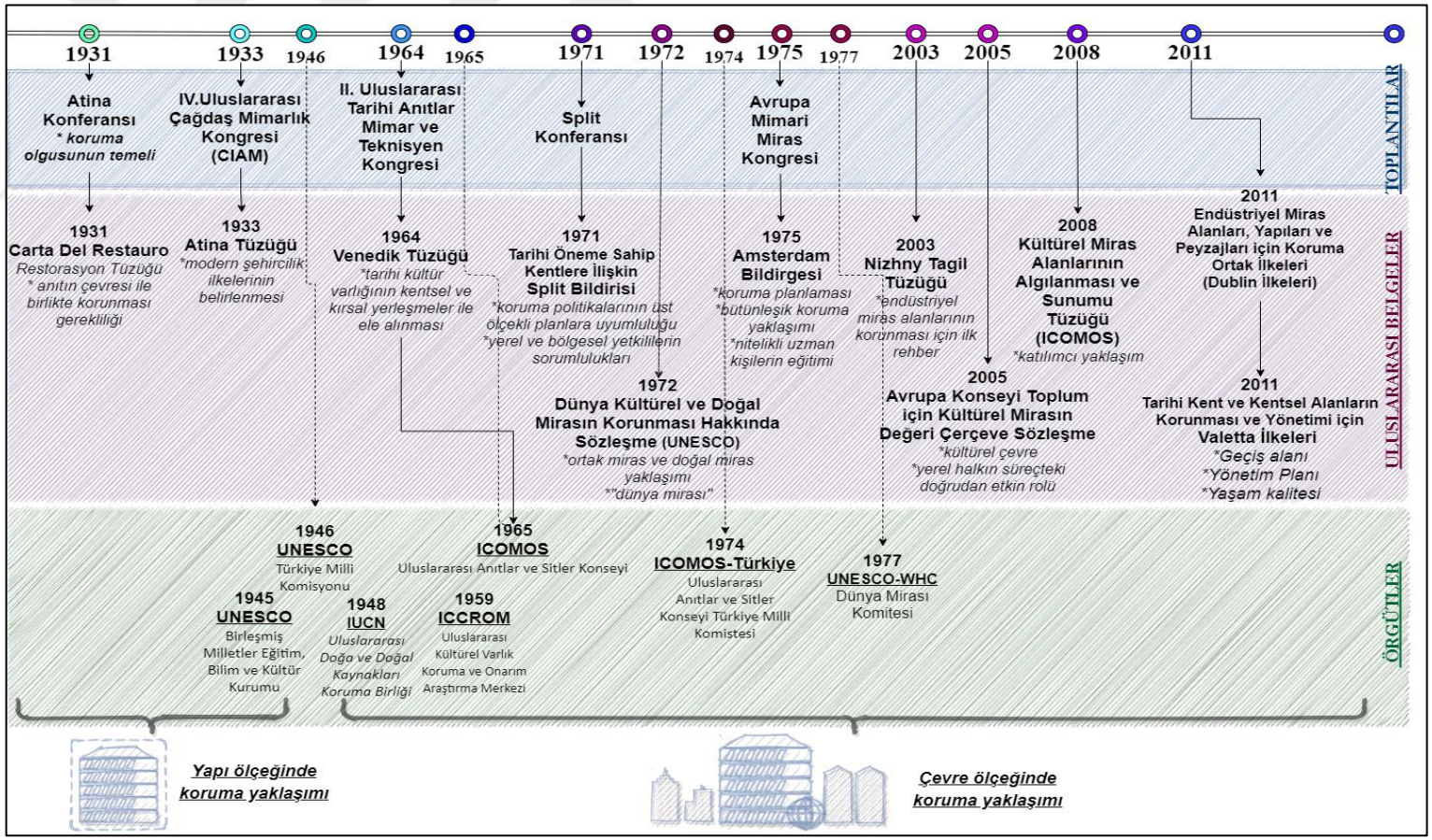
kadro yerine yerel halkın etkin olduğu bir yönetim süreci benimsenmiştir (Kamacı 2004). İlgili sözleşme ile de görüldüğü gibi katılımcı yaklaşım uluslararası ölçekte koruma faaliyetlerine temel teşkil etmiştir.

"Kültürel Miras Alanlarının Algılanması ve Sunumu Tüzüğü" 2008 yılında Kanada'da gerçekleştirilen ICOMOS 16. Genel Kurul'unda kabul edilmiştir. Geçmişten kalan kültürel mirasın korunması hususunda hangi ögelerin, hangi yöntemlerle korunması gerektiği ve sunumlarının nasıl yapılacağı hususları, bu alanların sürdürülebilirliği açısından önemli görülmektedir. Bu tüzükte, miras alanlarının korunması hususunda halkın katılımının sağlanması ve daha geniş katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesinin bu alanların sürdürülebirliği açısından önem taşıdığı vurgulanarak, kültürel miras alanlarının yorumlanması ve sunulması hususlarında temel ilkeler belirlenmektedir (Anonymous 2021g) (Şekil 3.1).

3.2.2 Çevrenin korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler

Sanayileşme ile birlikte başlayan teknolojik gelişmeler, hızlı nüfus artışları, ekonomik, sosyal ve kültürel rekabet, kentsel arazilerin üzerindeki yoğun yapılaşma baskıları 1960'lı yıllardan beri süregelen çevre sorunlarına altlık teşkil etmektedir. Çevre sorunlarının hızla artış göstermesi, dünyanın ortak problemi olup, ulusal ve uluslararası platformlarda çözüm arayışlarının artması kaçınılmaz olmuştur. Türkiye'de çevre odaklı politkaların geliştirilmesi, platformların oluşturulması, uluslararası sözleşmelere taraf olunması, sürdürülebilir çevre koruma politikalarının geliştirilmesi 1980'li yıllardan sonraki döneme rastlamaktadır (Şekil 3.2) (Meydan Yıldız 2016). Doğal kaynakların, doğal miras alanlarının korunması sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması yönünden önem taşıdığı açıktır.

Peyzajın korunması, peyzaj alanlarının yönetimi, politikaların geliştirilmesine ilişkin, 1980'li yıllar itibariyle uluslararası kabul gören belgelerde "peyzaj varlıklarının" kültürel miras kapsamı içerisinde olduğu ve korunması gerekli ögeler olduğu tartışılmaktadır. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren peyzaj ögelerinin korunması üzerinde durulmuştur (Kamacı 2004).



Şekil 3.1 Kültürel mirasın korunmasına ilişkin uluslararası belgeler ve örgütler[14]

[14] Yazar tarafından Anonim 2021i, Anonim 2021j, Anonim 2021k, Anonim 2021m, Anonim 2021n, Anonymous 2021d, Anonymous 2021g ve Kamacı 2014 kaynaklarından derlenerek oluşturulmuştur.

Doğal mirasın korunması yaklaşımının kabulü için yasal düzenlemelerin yanı sıra örgütsel gelişmelerin de sağlanması zorunlu olup, bunların en önemlilerinden biri de Uluslararası Doğa Koruma Birliği (IUCN-International Union for Conservation of Nature)'nin kuruluşu olmuştur. IUCN; doğal çevrenin korunması noktasında yok olma tehlikesi ile karşı karşıya olan canlı türlerinin tespiti, tehlike sınıflarının oluşturulması söz konusu varlıklar üzerinde koruma politikalarının saptanması konularında yetkin bir kurumdur. Türkiye Dünya Doğa Koruma Birliği (IUCN)'ne 1993 yılında üye olmuştur (Terzioğlu 2007). Oluşturulan örgütler ve ilan edilen belgeler ile uluslararası platformda doğal ve kültürel mirasın korunması için evrensel birlik oluşturulması hedeflenmiştir.

Türkiye'de koruma alanlarına ilişkin koruma statüleri ulusal mevzuat hükümleri ile belirlenmekte olup, ulusal yasal düzenlemelerin yanı sıra taraf olunan uluslararası anlaşma / sözleşmelere dayanarak da korunan alan statüleri belirlenmektedir. Söz konusu korunan alanların belirlenmesinde önemli rol alan ve taraf olunan sözleşmeler tarihsel olarak aşağıda verilmiş (Çizelge 3.9) olup, Türkiye'nin de taraf olduğu uluslararası sözleşmeler kapsamında belirlenen uluslararası nitelikte korunan alan statüleri arasında; dünya miras alanı, zümrüt ağı alanı, Ramsar alanı, biyosfer rezervi, Natura 2000 sayılabilmektedir (Demirel vd. 2005).

Avrupa Konseyi'ne üye devletler tarafından, yabani flora ve faunanın doğal miras niteliği taşıdığına istinaden gelecek nesillere aktarılması amaçlanarak ülkeler arasında iş birliğinin oluşturulması hedefi ile "Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Doğal Yaşama Ortamlarının Korunması Sözleşmesi", 1979 yılında imzalanmıştır. İlgili sözleşme Bern Sözleşmesi olarak da anılmakta olup, Türkiye sözleşmeye 1984 yılında taraf olmuştur (Anonim 2021ö). Söz konusu sözleşme ile Zümrüt ağı özel koruma alanı ağı oluşturulmuş ve bu alanların tespiti hususunda sözleşme eki kriterler belirlenmiştir. Türkiye açısından bu kriterler "önemli bitki alanları (ÖBA)" nın belirlenmesi noktasında kullanılmaktadır (Anonim 2021l). Bern Sözleşmesi öncesinde, 1971 yılında imzalanan ve kısa adı ile Ramsar Sözleşmesi olarak ifade edilen "Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşme"ye Türkiye 1994 yılında taraf olmuştur. Söz konusu sözleşme kapsamında "ramsar alanı" statüsü tanımlanmış olup, bu alanlar uluslararası boyutta öneme haiz sulak alanlar önemli su kuşlarının yaşam

alanlarını oluşturmaktadır. Türkiye'nin de taraf olduğu sözleşmeye istinaden toplam 14 adet ramsar alanı tescillenmiştir (Anonymous 2021c, Anonim 2021a).



Şekil 3.2 Türkiye'nin taraf olduğu çevrenin korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler[15]

[15] Yazar tarafından Terzioğlu (2007) ve Anonim (2021o) kaynakları kullanılarak düzenlenmiştir.

Çizelge 3.9 Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası korunan alan statüleri

Uluslararası korunan alan statüsü	**Dünya Biyosfer Rezerv Alanı[a]**	**Ramsar Alanı[16]**	**Dünya Miras Alanı[d]**	**Zümrüt Ağı Özel Koruma Alanı[e]**	**Natura 2000[f]**		**Küresel Jeopark[g]**
Yayıncı kurum	UNESCO	UNESCO	UNESCO	Avrupa Komisyonu	Avrupa Komisyonu		UNESCO
Kavramın çıkış dayanağı	İnsan ve Biyosfer Programı (Man and the Biosphere) (MAB Programme)	Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşme (Ramsar Sözleşmesi)	UNESCO Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme	Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi (Bern Sözleşmesi)	Yabani Kuşlar Direktifi	Uluslararası Yerbilimleri ve Jeoparklar Programı (IGGP) Tüzüğü	Habitat Direktifi
Yıl	1971	1971	1972	1979	1979	2015	1992
Dünyada toplam sayı	686 (122 ülkede)	2416[b]	1121 (869 kültürel miras + 213 doğal miras + 39 karma miras)	Bilgi yok	Avrupa Birliği'nin kara alanının % 18'i ve deniz alanının % 8'inden fazla alan kaplamakta		161 (44 ülkede)
Türkiye'de toplam sayı	1 (Artvin Borçka/Camili Biyosfer Rezervi)	14[c]	18 (16 kültürel miras + 2 karma miras)	9 (Önemli bitki alanları (ÖBA) iletişim ağı)[17]	Bilgi yok		1 (Kula-Volkanik Küresel Jeoparkı)
Logo / Sertifika							
Kaynak	[a]Anonymous 2021b	[b]Anonymous 2021c [c]Anonim 2021a	[d]Anonymous 2021d	[e]Anonim 2021l	[f]Anonymous 2021e		[g]Anonymous 2021f

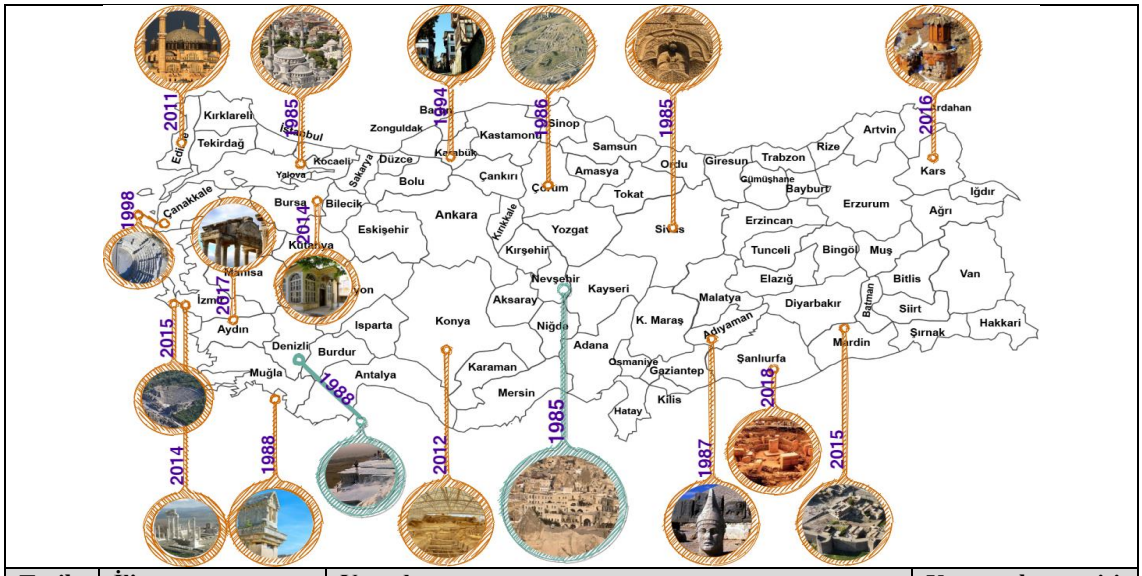
[16] Tükiye, Ramsar Sözleşmesine 1994 yılında taraf olarak sulak alanların korunması hususunda taahhütte bulunmuştur (Anonim 2021c).

[17] Türkiye'de önemli bitki alanlarının seçiminde Bern sözleşmesi eki ile getirilen kriterlerden nadir bitki türlerinden en az % 80'i ve habitatların da en az % 90'ını karşılama koşulu aranmaktadır. Dolayısıyla, Bern sözleşmesi ile oluşturulan Avrupa Zümrüt Ağı Koruma Alanları Ağı kapsamında Türkiye'nin de bu koruma alanlarını belirlemekte sorumlu olması göz önünde bulundurulursa, Türkiye bu alanları özel bitki alanları içerisinden seçebilmektedir (Anonim 2021l).

Uluslararası düzeyde kabul gören ve önem arz eden bir diğer korunan alan statüsü "dünya miras alanı"dır. "Dünya mirası" statüsünün tanımlandığı "UNESCO Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" 1972 yılında Fransa'nın Paris kentinde yapılan UNESCO'nun 17. Genel konferansı kapsamında imzalanmış ve Türkiye ilgili sözleşmeye 1982 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile taraf olmuştur (Anonim 2021e). "Dünya mirası" statüsü; evrensel değere sahip olan, uluslararası düzeyde önem taşıyan doğal ve kültürel varlıklar, anıtlar ve sitler için kullanılmaktadır (Anonymous 2021d).

UNESCO Dünya Miras Alanı statüsü için, sözleşmeye taraf olan ülkeler öncelikle UNESCO'ya konu ile ilgili başvuru aşamasını tamamlamakla mükelleftir. Başvuru işleminin tamamlanması akabinde, ICOMOS ve IUCN uzmanları tarafından başvuru dosyaları değerlendirilmekte, dünya miras listesine aday varlık statüsü için Dünya Miras Komitesi kararı alınmaktadır. Dünya genelinde 2019 yılsonu itibariyle toplam 1121 adet dünya miras alanı bulunmakta iken; Türkiye'de 16'sı kültürel miras ve 2'si karma miras (doğal miras ve kültürel miras) olmak üzere toplam 18 adet miras alanı bulunmaktadır (Şekil 3.3) (Anonim 2021c).

Türkiye'nin de taraf olduğu sözleşmeler kapsamında belirlenen koruma alanı statüleri, küresel ölçekte çevrenin ve kültürel mirasın korunması, etkin kullanılması, gelecek nesillere aktarımının sağlanması noktasında ülkelerin ortak noktada buluşması ve ortak bir politika izlemesi açısından büyük önem arz etmektedir. Her ülkenin kendi yasal mevzuatı kapsamında koruma politikaları geliştirilmiş ve koruma statüleri belirlenmiş olsa da küresel ölçekte ortak bir dilde birleşerek koruma statülerinin belirlenmesi ve uluslararası boyutta tanınırlığının sağlanması, genel bir denetim mekanizması içerisinde korunması önemli görülmektedir. Yerel ölçekten başlanarak ulusal, bölgesel ve küresel düzeyde korunması gereken doğal ve kültürel değerlerin tespiti ve bunların korunmasına yönelik uygun önlemlerin belirlenmesi ve etkin uygulama yapılarak başarılı koruma çalışmalarının gerçekleştirilmesi mümkün görülmektedir. Burada özellikle gayrimenkul piyasalarının yerel nitelik taşımalarına karşın, koruma politikalarının yerel ve ulusal ölçekten çıkarak bölgesel ve küresel niteliğe evrildiğine dikkat edilmelidir.



Tarih	İli	Yer adı	Koruma kategorisi
1985	İstanbul	İstanbul'un tarihi alanları / Tarihi yarımada	Kültürel
1985	Çorum	Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası	Kültürel
1985	Nevşehir	Göreme Milli Parkı ve Kapadokya	Kültürel ve doğal
1986	Çorum	Hattuşa (Boğazköy) - Hitit Başkenti (Çorum)	Kültürel
1987	Adıyaman-Kahta	Nemrut Dağı	Kültürel
1988	Antalya-Muğla	Xanthos-Letoon	Kültürel
1988	Denizli	Pamukkale-Hierapolis	Kültürel ve doğal
1994	Karabük	Safranbolu Şehri	Kültürel
1998	Çanakkale	Troya Antik Kenti	Kültürel
2011	Edirne	Edirne Selimiye Camii ve Külliyesi	Kültürel
2012	Konya	Çatalhöyük Neolitik Kenti	Kültürel
2014	İzmir	Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı	Kültürel
2014	Bursa	Bursa ve Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğunun Doğuşu	Kültürel
2015	Diyarbakır	Diyarbakır Kalesi ve Hevsel Bahçeleri	Kültürel
2015	İzmir	Efes	Kültürel
2016	Kars	Ani Arkeolojik Alanı	Kültürel
2017	Aydın	Afrodisias	Kültürel
2018	Şanlıurfa	Göbeklitepe Arkeolojik Alanı	Kültürel

Şekil 3.3 Türkiye'nin Dünya Mirası Listesi'nde bulunan varlıkları (Anonim 2021c)[18]

3.3 Koruma Kavramının Planlama Sistemine Entegrasyonu

Dünyada, mevzuat sistemi içerisinde ve hükümet politikaları kapsamında kullanılan "koruma" terimi mirasın maddi yönlerinin korunması, bakımı ve restorasyonu etrafında tanımlanmaktadır. Polonya ve Ukrayna gibi bazı ülkelerde korumanın genellikle zarardan korunarak ve zarar gördüğünde parçalarını tamamlayarak, yeniden inşa edildiği maddi miras yönüne odaklanılmaktadır. Hollanda, Birleşik Krallık ve İsveç gibi bazı ülkeler de tarihi çevreye özen gösterme, yönetme, dikkat etme, yaşam ortamının kalitesini

[18] Anonim (2021c) kaynağından yararlanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

destekleme konusunda daha genel bir açıklama kullanmaktadırlar. Çoğu ülkede, koruma bir alanın mekânsal özellikleri için de geçerli olabilmektedir. Genel olarak, koruma düzeylerine göre üniter ve kademeli sistemler olmak üzere iki ana düzenleyici sistem ayırt edilebilmektedir. Örneğin İtalya'da hukuk sisteminde miras varlıkları "korunabilir" ve "korunamaz" olmak üzere ikili yapı üzerine kuruludur. Diğer ülkelerde mevzuat daha incelikli bir sistem üzerine kuruludur. Örneğin İngiltere koruma derecelerini kullanmakta iken, İspanya, Portekiz, Macaristan, Romanya'da kültürel önemin ölçeği ulusal / uluslararası düzeyden yerel çıkarlara değişkenlik göstermektedir (Anonymous 2019a). Kent planlamada yapılı tarihi çevrenin korunması ve korumaya yönelik politikalar küresel ölçekte tüm ülkeler için planlama sisteminin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilmektedir (Pietrostefani ve Holman 2020). Birçok ülkenin koruma yaklaşımı ele alındığında, tarihi çevrenin bazı bölümlerinin de planlama sistemi aracılığıyla korunmakta olduğu görülmektedir.

Özellikle Avrupa Birliği'nde daha önceleri "kent ve ülke", "şehir ve bölge", "arazi kullanımı" vb. planlama kavramları kullanılmakta iken, bu kavramları da içerisinde kapsayan "mekânsal planlama" kavramı giderek daha fazla kullanılmaktadır. "Mekânsal planlama" kavramı zamanla literatürde yerini alarak, Avrupa Birliği üye ülkelerinin yasama işlemlerinde de konu edilmiştir. Örneğin Hollanda planlama mevzuatında daha önceden "fiziksel" planlama olarak adlandırılan sisteme yeni bir yaklaşım getirilerek 2000'li yıllarda yeni bir "Mekânsal Planlama Kanunu" yürürlüğe konulmuştur (Taylor 2010). Mekânsal planlama, miras gibi, ulusal düzeyde, kapsam ve etki bakımından değişen bir çerçeveye sahip olma eğilimindedir. Genellikle, ulusal ölçekte planlama, altyapı, su ve ekonomik kalkınma gibi konuları ele alarak gelecekteki gelişme için bir çerçeve oluşturmaktadır. Ancak, Avusturya örneğinde olduğu gibi her ülkenin Ulusal Planlama Kanunu bulunmamaktadır (Anonymous 2019a).

Planlama, yeni kullanımları ve yeniden kullanım süreçlerini düzenleyen önemli bir alandır. Farklı bakanlıklar ve devlet kurumları, çevreden sanayiye ve ulaştırmaya kadar her konuda planlama ve mekânsal gelişmelerden sorumludur. Planlama görevinin bu şekilde yayılması, planlamanın ne olduğunu ve dolayısıyla planlama otoritelerinin ulusal tanımını da etkilemektedir. Planlama sisteminin temel hedefinde ekonomik büyüme

olduğunda, mirasın değerinin düşük görülmesi veya miras varlıklarını korumanın güçlüğü ve geliştirmenin zorluğu ve yüksek maliyetli olması nedeni ile bir miras varlığının yeniden kullanımı yerine genellikle yıkılması ve yerine yeni yapı yapılması tercih edilmektedir. Bu durumun bir diğer nedeninin ise yasal kısıtlamalar olduğu görülmektedir. Son yıllarda, birçok ülkede farklı sektörler (çevresel, mekânsal, tasarım, sosyal, kültürel vb.) ile bütünleşen yüksek kaliteli yaşam alanlarına odaklanan yeni yasal politikalar oluşturulmaktadır. Yaşam alanlarının kalitesi genellikle, alandaki kullanıcıların ve kullanım türünün ifade edildiği "karakter" tanımı ile özdeşleştirilmektedir (Anonymous 2019a).

Kentsel koruma, mimari koruma fikrine kıyasla nispeten yeni bir kavramdır. Kültürel mirasın modern korunması hususu 19. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Kültürel mirasın korunması, ilk olarak sanat eserlerine, antik anıtlara ve İtalya'daki seçkinler tarafından desteklenen mimari ve tarihi değer ile ilişkili tek yapılara odaklanmış olup, zaman içerisinde Avrupa'nın diğer kesimlerine ve diğer bölgelere yayılmıştır (Akagawa ve Sirisrisak 2005). Kültürel mirasın korunması hususunun başlangıç noktası olarak 1964 yılında yayımlanan Venedik Şartı kabul edilmektedir. Bu tüzük esas olarak izole edilmiş mimari eserlerin korunması hususuna değinmiştir. Kentsel ve kırsal alanların korunması gerektiği söz konusu Şart içeriğinde kabul edilse bile, belgenin geri kalanında bahsi çok geçmemektedir (Taylor 2010).

Atina Şartı ise 1931 yılında kabul edilmiş olup, Şart kapsamında "insan mirası" nın tanımı yapılmış ve bu tanımla birlikte insan mirasının tarihi kasabaları ve kentsel alanları, insan yapımı eserleri kapsadığını belirtmektedir. Her ne kadar modern koruma 19. yüzyıldan beri gerçekleşmiş olsa da kentsel koruma kavramı ilk olarak tarihi bir alanın ve ortamının korunmasını gerektiren Atina Şartı'nda kullanılmıştır. Ancak, Atina Şartı'nda belirtilen tarihi kentsel yerleşimin korunması yavaş gelişmektedir (Sirisrisak 2009). Tarihi çevrenin sürdürülebilir gelişimi, İngiltere, Hollanda, Portekiz ve Fransa gibi ülkelerde planlama ve miras politikalarını etkileyen bir sistemin parçası durumundadır. Bununla birlikte (Hollanda dışında), döngüsel ekonomi gibi yeni eğilimler ve paradigmalar, miras politikaları üzerinde çok az etki yaratmıştır. Özellikle, "inşaat kültürünün" hâlâ baskın olduğu İspanya, İtalya gibi ülkelerde, yeni bina ve malzemelerin geri dönüşümüne

dayanan sektörde çevre dostu yenilikler kullanmak için mücadele edilmektedir (Anonymous 2019a).

Koruma planı, açıkça tanımlanmış bir amacı olan ve gerektiği şekilde kullanılan ve güncellenen, yaşayan bir belge olmalıdır. Bir koruma planının hazırlanması sadece kendi içinde bir amaç olmamalı, gerekli bir yönetim aracı olarak da görülmelidir. Koruma planlarının hazırlanması, mekândan sorumlu olan kurum ve kuruluşların mekânı yapılandırılmış bir şekilde düşünmeye, mekânın öneminin bilincinde olmaya, söz konusu mekânı önemli kılan faktörlerin ve kültürel önemi korumak üzere mekânın nasıl yönetilmesi gerektiği hususlarını değerlendirmeye teşvik etmektedir. Koruma planları mekânın ihtiyaçlarını ve mekânı kullanan kişilerin gereksinimlerini karşılamak ile yükümlüdür. Bir koruma planı, mekânın büyüklüğü ve içeriğine uygun şekilde kapsamlı olmak durumundadır (Kerr 2013).

3.4 Mülkiyet Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Mülkiyet hakkı; Anayasa[19]'nın 35. maddesi ile "kişilerin hak ve ödevleri" bölümünde temel hak kapsamında düzenlenmiş olup, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ifade edilse de mülkiyet hakkının kullanımı noktasında kamu yararı amacı ile kanun aracılığıyla sınırlandırılabileceği ve toplum yararına aykırı kullanımın mümkün olmadığı vurgulanmaktadır. Mülkiyet hakkı, anayasal düzeyde düzenlenmekte olup, sınırsız ve mutlak bir hak olarak tanımlanmamaktadır. Yapılan tanımlama doğrultusunda, mülkiyet hakkı malike sorumluluklar yüklemektedir (Keskinok 2000). "Mülkiyet hakkı" kavramının yasal düzeyde ise; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)[20]'nun 683. maddesi ile içeriği belirtilmiştir. Ayni hak olarak ele alınan mülkiyet hakkının malik olan kişiye, sahip olduğu şey üzerinde hukuki sınırlar çerçevesinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkını verdiği ifade edilmektedir. İlgili kanun hükmü ile benzer nitelikte Anayasa Mahkemesi de mülkiyet hakkının tanımlanması noktasında "kullanma", "yararlanma" ve "tasarruf etme" yetkilerinden bahsetmektedir (Akça 2005). Mülkiyet hakkı kavramı, anayasal düzeyde kapsam ve içerik bakımından ele alınmış ve herhangi

[19] Resmî Gazete, T:09.11.1982, S:17863.
[20] Resmî Gazete, T:8.12.2001, S:24607.

bir tanımlama getirilmemiştir. Yasal düzeyde bir tanımlama getirilmiş ve söz konusu hükümler çerçevesinde; mülkiyet hakkının hukuki düzenleme sınırları kapsamında sınırlandırılabileceğine hem anaysal, hem de yasal düzenlemelerde hükmedilmektedir.

Hakların sınırlandırılması hususu 1982 Anaysası'nın 13. maddesi kapsamında hükme bağlanmıştır. Temel hak ve hürriyetlerin, Anayasa'nın ilgili madde hükümleri çerçevesinde yasalar ile sınırlandırılabileceği ve yapılan sınırlamaların toplum düzenine, ölçülülük ilkesine aykırı olmaması gerektiği açıkça ifade edilmiştir. Mülkiyet hakkı'na ilişkin olarak yapılacak olan sınırlamalar anayasal ve yasal düzenlemeler kapsamında ele alınmasının yanı sıra uluslararası sözleşme hükümleri çerçevesinde de ele alınmaktadır (Yiğit 2016). Mülkiyet hakkının sınırlandırılması hususunda Anayasa ile aynı çerçevede Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek-1 protokolü'nün 1. maddesi'nde de mülkiyetin kamu yararı sebebi ile kanunda öngörülen şekli ile uluslararası hukukun ilkelerine uygun olarak mülkiyet hakkından yoksun bırakılabileceği ifade edilmektedir. Mülkiyet hakkının kanunlar aracılığı ie sınırlandırılması hususunda sınırlandırma nedenleri kamu yararı ve toplum yararı kavramlarına bağlanmaktadır (Şimşek 2010).

Mülkiyet hakkının sınırlandırılması noktasında öncelikle Anayasa'nın 35. madde hükmü kapsamında ele alınan "kamu yararı" ve "toplum yararı" kavramları ile ilgili olarak; literatürde eş ya da benzer anlamda kullanıldığı görüşünü belirtenler olduğu gibi, farklı anlamlarda kullanıldığı hususunda karşı görüş beyan edenlerin olduğu dikkati çekmektedir. Benzer anlamda olduğu görüşü; kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının her ikisinin de "bireysel çıkar" kavramından farklılaştığı, dolayısıyla değinilmesi gereken hususun her iki kavramın da bireysel yararın dışında bir durumdan bahsedildiğini öne sürmektedir (Saraç 2002, Akıllıoğlu 1988). Karşı görüş ise; toplum yararı ile kamu yararı kavramlarının birbirinde yarar noktasında ayrıştığını ileri sürerek, toplum yararı ifadesinin daha geniş anlamlı olduğudur. Kamu yararı; mülkiyet hakkının sınırlandırılması noktasında kullanılan bir ölçü olarak tanımlanmakla birlikte teknik bir terim olduğu belirtilmektedir (Keleş 2000).

Kamu yararı kavramı; Türk Hukuk Sistemi içerisinde kavramsal olarak tanımlanmamakla birlikte 1982 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası başta olmak üzere, 3194

sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gibi birçok kanun kapsamında ele alınmaktadır (Yiğit 2016). Kamu yararı kavramı 1982 Anayasası'nın 43. madde (kıyılardan yararlanma), 44. madde (toprak mülkiyeti), 45. madde (tarım ve hayvancılık), 46. madde (kamulaştırma) ve 47. madde (devletleştirme ve özelleştirme) hükümlerinde düzenlenmektedir. Kamu yararı kavramının ve kapsamının belirsiz olması sonucunda, Anayasa Mahkemesi belirli bir kamu yararı tanımı yapmaktan kaçınmakta ve her bir kararda olayları bağımsız olarak değerlendirerek karar vermektedir (Saraç 2002). *Toplum yararı*, bireylerin menfaati ile toplumun menfaatinin karşı karşıya geldiği durumlarda sosyal devlet olmanın gereği olarak toplumun menfaatinin düşünülmesini gerektirmektedir. Dolayısıyla; kişi ile toplum karşılaştırıldığında, toplum yararı ilkesel olarak üstün kılınmaktadır (Şimşek 2010). Kamu yararı ve toplum yararı kavramları esasen anlamsal olarak birbirinden farklılıklar içermekte olup, kamu yararı mevcut olan düzenin korunması hususundaki çıkar olarak nitelendirilirken, toplum yararı daha genel kapsamlı olup, ülke sınırları içerisinde yaşayan tüm kişilerin çıkarları olarak ifade edilmektedir. Devlet tarafından kamu yararı amacı ile yapılan düzenlemeler, toplum yararına uygun olmak durumunda değildir (Doğanay 1974).

İmar hukukunda mülkiyet kısıtlamaları, "toplum yararı" yaklaşımına dayanmakta olup, devlete mülkiyet hakkı üzerinde sınırlama yapma hususunda olanak tanımakta, mülkiyetin topluma mal edilmesi ve maliklerin mülklerini toplum yararına kullanması hususunda şart koşmaktadır. Örneğin; tarımsal üretim problemi olan ülkede, tarım arazilerinin boş bırakılması toplum yararına aykırı bir durum oluşturmaktır (Doğanay 1974).

1982 Anayasası'nın 63. maddesinde kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına ilişkin düzenleme yapılmış olup, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması devletin görevleri arasında sayılmış ve özel mülkiyete konu varlıklara getirilecek olan kısıtlamaların, teşviklerin ve yardımların kanunlar kapsamında düzenleneceği hükme bağlanmıştır. Anayasa kapsamında, koruma statüsü bulunan bir taşınmazın mülkiyetinin kısıtlanabileği hükme bağlanmış olup, kamu hukuku açısından taşınmaz mülkiyeti hakkının kısıtlanması çerçevesi TMK'nun 754. maddesi ile çizilmiştir. İlgili kanun maddesine göre; araştırma

kapsamında ele alınan koruma alanlarına ilişkin kamu yararı kısıtlamaları, eski eserler, tabii güzellikler, tabiat anıtları, ılıcalar gibi koruma alanları kapsamında mülkiyet kısıtlamaların özel kanun hükümleri ile belirleneceğine hükmedilmiştir.

3.4.1 Koruma alanlarında mülkiyet hakkının sınırlandırılması

Özel mülkiyetin kamu yararı amacı ile sınırlandırılmasından önce Anayasa'da kıyı alanları, orman alanları, doğal kaynaklar ve servetler Devlet'in hüküm ve tasarrufuna bırakılmıştır. Koruma alanlarında ise, Anayasanın 63. maddesi doğrultusunda düzenleme getirilmiş olup, bu alanlarda özel mülkiyete konu varlıkların bulunabileceği; ancak söz konusu mülkiyetlere sınırlamalar getirilebileceği hükmedilmiştir. Anayasa'da ifade edilen bu sınırlamalar temel olarak; kültür varlıklarının, tabiat varlıklarının, sit alanlarının tanımlandığı ve kullanımlarının düzenlendiği 2863 Sayılı Kanun kapsamında belirlenmektedir (Topçu 2011). İlgili Kanun kapsamında tanımlanarak koruma altına alınan taşınmazlara ilişkin kullanım, yararlanma ve tasarruf hakkına ilişkin kısıtlamalar getirilmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesi gereği 1986 yılında Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik[21]" kapsamında tasarrufu kısıtlanmış taşınmazlar kapsamında; imar planları sınırları içerisinde umumi hizmet gerekçesi ile inşaat faaliyetlerine izin verilmeyen arsa ve binalar ve tescilli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı, arkeolojik sit veya doğal sit alanı, korunma alanı, koruma amaçlı imar planı içinde olması nedeniyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen tüm taşınmazlar ele alınmaktadır. İlgili Yönetmeliğin 4. maddesi ile ele alınan tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, arkeolojik sit ve doğal sit alanlarında ya da koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde kalan ve inşaat faaliyetleri yasaklanmış olan taşınmazların tasarruflarının kısıtlanmış sayılacağı hükmü ile söz konusu taşınmazlara kısıtlı vergi uygulaması yapılması hükme bağlanmıştır. Ancak Danıştay kararı[22] ile 2863 Sayılı Kanun'un 21. maddesi ile düzenlenen istisna ve

[21] Resmî Gazete, Tarih: 17.11.1986, Sayı: 19284.
[22] Tarih: 15.11.1988, Esas no:1987/80, Karar no: 1988/3460.

muafiyetler bölümünde söz konusu taşınmazların emlak vergisinden muaf olması hususuna ilişkin bulunan kanun hükmü gerekçe gösterilerek yönetmelik maddesi iptal edilmiştir (Süslü 2018). İptal konusu emlak vergisi uygulamalarına yönelik olup, tasarrufu kısıtlanan taşınmazların tanımı noktasında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2863 Sayılı Kanun'un 13. maddesi ile koruma alanlarında bulunan taşınmazlara ilişkin "devir yasağı" konusu düzenlenmektedir. İlgili kanun maddesi ile kamu mülkiyetinde bulunan her çeşit tescilli kültür ve tabiat varlığının ve bu varlıkların korunma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazların, gerçek ve tüzel kişilere satışı veya hibe edilmesi hususları Kültür ve Turizm Bakanlığı iznine bağlanmıştır. Dolayısıyla, belirtilen şartlar altında söz konusu korunma alanı sınırları içerisinde kalan özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde tasarruf hakkı kısıtlanmaktadır. Ayrıca 5. madde ile de özel mülkiyete konu taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına "devlet malı" niteliği tanımlanmış olup, tasarruf hakları kısıtlanmaktadır (Artuk 2010, Topçu 2011).

Koruma alanlarında mülkiyetin sınırlandırılması hususu; tarihi sit, arkeolojik sit, doğal sit, kentsel sit gibi farklı sit statüleri ve dereceleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından sit alanları özelinde belirlenen ilke kararları gibi faktörlere bağlı olup, esas olarak 2863 Sayılı Kanun kapsamında ele alınmaktadır (Artuk 2010). İlgili Kanun'a göre; tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bu varlıkların korunma alanı sınırları içerisinde kalan alanlarda inşaat faaliyetleri, tadilat ve onarıma ilişkin iş ve işlemler de Koruma Kurulları'nın iznine tabii tutulmakta ve taşınmaz kullanım hakları temel olarak yasal düzenleme ile kısıtlanmaktadır. Koruma alanlarında bulunan taşınmazların korunması ve kullanılması hususlarının düzenlendiği ÇŞB ve KTB tarafından belirlenen ilke kararları mevcuttur. Söz konusu ilke kararları kapsamında koruma statüleri tanımlanmakta ve ilgili birimler tarafından zaman zaman revize edilmekte ve uygulanmaktadır. Doğal sit, kentsel sit, arkeolojik sit, kentsel arkeolojik sit ve tarihi sit statülerine sahip nitelikli alanların korunması ve kullanılması aşamasında uyulması gereken koşulların belirlendiği ilke kararlarının tümü incelendiğinde; genel olarak yapılaşma izni, madencilik faaliyetleri, kazı çalışmaları, tarım ve hayvancılık faaliyetleri ile sanayi faaliyetlerinin düzenlenmekte olduğu görülmektedir (Çizelge 3.10):

Çizelge 3.10 Koruma ve kullanma koşulları ilke kararları ile koruma statülerine göre taşınmaz kullanımına getirilen kısıtlamalar

İlke kararı sayısı / adı	Karar tarihi	İlgili kurum	Kapsadığı koruma statüsü	Yapılaşma izni	Madencilik faaliyetleri	Kazı çalışmaları	Tarım ve hayvancılık faaliyetleri	Sanayi faaliyetleri	Yürürlükten kaldırılan ilke kararı sayısı / tarihi
109 / Doğal Sit Alanları KKK	16.10.2019	ÇŞB	Kesin korunacak hassas alan	X	X	ÇŞB izni (Bilimsel amaçlı)	X	X	99 / 5.1.2017
			Nitelikli doğal koruma alanı	X (mevzuata uygun yapılar ekonomik ömrü tamamlanana kadar kullanılabilir)	X	ÇŞB izni (Bilimsel amaçlı)	TVKBK izni (Entegre tesis ve örtü altı tarım uygulamaları hariç)	X	
			Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı	KAİP ile belirlenir (düşük yoğunluk) (sit öncesi mevcut ruhsatlı yapıların kullanımı devam eder.)	TVKBK izni (ÇED hükümleri ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda)	ÇŞB izni (Bilimsel amaçlı)	TVKBK izni (KAİP ve Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartlarına uygun)	X	
271 / Tarihi Sitler KKK ***(1700 sy. KKK)***	16.01.2014 *11/03/2021*	KTB	Tarihi sit	X (UDGP veya KAİP onaylanana dek)	-	-	KAİP ile belirlenir (Önceden süregelen tarımsal faaliyetler devam edebilir)	-	421 / 19.4.1996
702 / Kentsel Arkeolojik Sit Alanları KKK	15.04.2005	KTB	Kentsel arkeolojik sit	X (KAİP onaylanıncaya kadar) (tek yapı ölçeğinde rölöve ve retorasyon projeleri Koruma Bölge Kurulu onayı ile)	-	-	-	-	658 / 5.11.1999

KKK: Koruma ve Kullanma Koşulları

Çizelge 3.10 Koruma ve kullanma koşulları ilke kararları ile koruma statülerine göre taşınmaz kullanımına getirilen kısıtlamalar (devam)

İlke kararı sayısı / adı	Karar tarihi	İlgili kurum	Kapsadığı koruma statüsü	Yapılaşma izni	Madencilik faaliyetleri	Kazı çalışmaları	Tarım ve hayvancılık faaliyetleri	Sanayi faaliyetleri	Yürürlükten kaldırılan ilke kararı sayısı / tarihi
658 / Arkeolojik Sitler KKK	5.11.1999	KTB	I.derece arkeolojik sit	X	X	X (bilimsel amaç hariç)	X (sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler ve seracılık- Koruma Kurulu izni ile)	X	594 / 14.7.1998
			II.derece arkeolojik sit	X (tescilsiz yapı basit onarımı yapılabilmekte: ilke kararı ile)	X	X (bilimsel amaç hariç)	X (sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler ve seracılık- Koruma Kurulu izni ile)	X	
			III.derece arkeolojik sit	Geçiş dönemi yapılanma koşulları, KAİP	X	Koruma kurulu izni	-	-	
681 / Kentsel Sitler KKK	25.01.2017	KTB	Kentsel sit (Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş)	X (yeni yapı ve tescilsiz yapılarda esaslı onarım yasak; tescilli yapılarda esaslı onarım ve basit onarım KUDEB / Koruma kurulu izni)	-	-	-	-	720 / 4.10.2006 736 / 1.11.2007 774 / 6.1.2011
			Kentsel sit (Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş)	Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda (tescilli yapılarda esaslı onarım ve basit onarım KUDEB / Koruma kurulu izni)	-	-	-	-	
			Kentsel sit (KAİP bulunan)	KAİP doğrultusunda (tescilli yapılarda esaslı onarım ve basit onarım KUDEB / Koruma kurulu izni)	-	-	-	-	

Doğal sit alanlarında koruma ve kullanma koşulları, 109 sayılı İlke Kararı ile düzenlenmekte olup, doğal sit alanları "kesin korunacak hassas alanlar", "nitelikli doğal koruma alanları" ve "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları" olarak derecelendirilmektedir. Yapılaşma koşulları açısından doğal sit alanlarının tüm derecelerinde bir kısıtlamaya gidilmiş olup, "nitelikli doğal koruma alanları"nda mevzuata uygun olarak yapılaşmış olan mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlayana kadar kullanımlarına müsaade edilmekle birlikte, yalnızca "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları"nda koruma amaçlı imar planları kapsamında düşük yoğunluklu olmak koşulu ile düzenlenebileceği belirtilmektedir.

Doğal sit alanlarında madencilik faaliyetlerine izin verilmemekte olup, "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları"nda ÇED hükümleri ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda TVKBK iznine tabii tutulmaktadır. Doğal sit alanlarının tamamında bilimsel amaçlı kazı çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın izni ile yapılabilmektedir. Tarım faaliyetleri açısından ise; "kesin korunacak hassas alanlar" içerisinde kesinlikle izin verilmemekte olup, "nitelikli doğal koruma alanları"nda entegre tesis ve örtü altı tarım uygulamaları hariç TVKBK iznine tabii tutulmaktadır. "Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları"nda da benzer şekilde, tarım faaliyetleri geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ve koruma amaçlı imar planlarına uygun olmak koşulu ile TVKBK iznine bağlanmıştır. Sanayi faaliyetleri açısından doğal sit alanlarında uygulamalara izin verilmemekle birlikte "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları" açısından yalnızca mevcut ruhsatlı sanayi tesislerinin faaliyetlerini sürdürmelerine izin verilmektedir.

Tarihi sit alanlarında koruma ve kullanma koşulları, 271 sayılı İlke Kararı ile düzenlenmiş, mevcut alanın statüsüne göre uzun devreli gelişme planı (UDGP) ya da koruma amaçlı imar planı (KAİP) onaylanıncaya dek yapılaşma faaliyetlerine izin verilerek zorunlu altyapı uygulamaları ile kamu hizmet yapıları kapsam dışı tutulmaktadır. Tarım faaliyetleri açısından ise; sit statüsü ilanı öncesinde bölgede mevcut süregelen tarımsal faaliyetlerin devamına izin verilmekte iken, yeni tarımsal faaliyetlerin izni KAİP kararlarına bağlanmıştır. Ancak 271 sayılı İlke Kararı'nın yapılaşma koşullarının düzenlendiği (a) ve (e) maddelerinde kamu hizmet yapılarının kapsam dışı

tutulması hususu ve (f) maddesinde düzenlenen tarımsal faaliyetlerin sürdürüldüğü alanların koruma amaçlı imar planı hazırlanıncaya kadar başka bir amaçla kullanılamaması hususu Danıştay 6. Dairesi'nin 21/10/2020 tarihli, E:2020/8232 K:2020/9848, E:2020/8233 K:2020/9849, E:2020/8235 K:2020/9850 sayılı kararları ile iptal edilmiştir[23]. Danıştay 6. Dairesinin iptal kararı sonucunda 30/03/2021 tarih ve 31439 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak 11/03/2021 tarih ve "1700 sayılı Tarihi Sitler, Koruma ve Kullanma Koluşşları İlke Kararı" yürürlüğe girmiş olup, 16/01/2014 tarih ve 271 sayılı İlke Kararı iptal edilmiştir. Söz konusu 1700 sayılı İlke Kararı ile yapılaşma yasağı kapsamı dışında tutulan kamu hizmeti yapılarının nitelikleri kısıtlanmış ve *"... zorunlu altyapı uygulamaları ve bu uygulamalar kapsamında yapılacak olan resmi kurum yapıları..."* yapılaşma kısıtlaması dışında tutulmuştur. Tarımsal faaliyetlerin düzenlenmesi hususunda ise, 271 sayılı İlke Kararı ile benzer şekilde süregelen tarımsal faaliyetlerin devam ettirilebileceği yargısı korunmaktadır. Ancak 271 sayılı İlke Kararı çerçevesinde; tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği alanlarda koruma amaçlı imar planları onaylanıncaya kadar bu alanların mevcut kullanım amaçları dışında kullanılamayacağı belirtilmekte olup, söz konusu maddeden koruma amaçlı imar planları ile ifade edilen tarımsal faaliyet alanlarının farklı amaçlarla kullanımlarının mümkün kılınabileceği yargısı çıkarılabilmektedir. 1700 sayılı İlke Kararı ile yapılan değişiklik ile *"...koruma amaçlı imar planları onaylanmadan..."* ibaresi çıkarılarak, tarımsal faaliyetlerin sürdürüldüğü alanların mevcut kullanım amaçları dışında kesinlikle kullanılamayacağı belirtilmekte ve amaç dışı kullanımlar şarta bağlanmadan kesinlikle engellenmektedir.

Arkeolojik sit alanlarında koruma ve kullanm koşulları ise; 658 sayılı İlke Kararı ile belirlenmekte olup, İlke Kararı kapsamıda arkeolojik sitler, I. derece arkeolojik sit, II. derece arkeolojik sit ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak derecelendirilmiştir. Söz konusu derecelendirme çalışmaları neticesinde, mevcut kullanım şartları da farklılaştırılmaktadır. Yapılaşma koşulları açısından I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarında yeni yapılaşmaya izin verilememekte olup, II. derece arkeolojik sit alanlarında mevcut tescilsiz yapıların basit onarımlarına ilke kararı ile müsaade

[23] Söz konusu dava dosyası, 07/09/2020 açılış tarihi ve E:2021/908 ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunda bulunmaktadır.

edilmektedir. III. derece arkeolojik sit alanlarında ise; yeni yapılaşmaya geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesi veya KAİP'lerin yapılmasına bağlı olarak izin verilebilmektedir. Kazı çalışmalarının, koruma kurullarının izni ile yapılabileceği, I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarında bilimsel amaçlı kazılar haricinde kazı çalışmalarına izin verilmediği belirtilmektedir. Tarım faaliyetleri hususunda ise, I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarında koruma kurulu izni ile sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler ve seracılık faaliyetlerine izin verilmekte, toprağın sürülmesine dayalı tarımsal faaliyetler ile ağaçlandırma çalışmaları yasaklanmaktadır.

Kentsel sit alanlarında koruma ve kullanma koşulları; 681 sayılı İlke Kararı ile düzenlenmekte olup, ilke kararında söz konusu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar planlarının bulunması durumuna göre düzenlenmektedir. Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ya da KAİP bulunmayan kentsel sit alanlarında yeni yapılaşmaya izin verilmemektedir. Basit onarım ve esaslı onarım noktasında ise, tescilli kültür varlıklarının esaslı onarım ve basit onarımları her koşulda varsa KUDEB ya da koruma kurulu iznine tabii tutulmakta olup, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş ise tescilsiz yapılarda esaslı onarıma izin verilmemektedir.

Kentsel arkeolojik sit alanlarında koruma ve kullanma koşulları ise; 702 sayılı İlke Kararı doğrultusunda düzenlenmektedir. Söz konusu ilke kararı kapsamında, kentsel-arkeolojik sit alanlarında koruma amaçlı imar planları onaylanıncaya kadar yeni yapılaşmaya izin verilmemektedir. Tek yapı ölçeğinde rölöve ve restorasyon projeleri ise, koruma kurulu onayı ile uygulanabilmektedir.

Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına, 2863 Sayılı Kanun'un 61. maddesi gereği, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, gerçek ve tüzel kişiler uymak ile yükümlüdürler. Söz konusu sit alanlarında koruma ve kullanma koşullarına ilişkin alınan ilke kararları, genel çerçevede değerlendirildiğinde; söz konusu ilke kararları ile esasen koruma alanlarında kullanma koşullarının belirlendiği görülmektedir. Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları kapsam açısından yapılaşma izni, madencilik faaliyetleri, kazı çalışmaları, tarım ve hayvancılık faaliyetleri ile sanayi

faaliyetleri konularına ilişkin düzenlemeleri kapsamaktadır. İlke kararları ile belirtilen faaliyet alanlarında temel olarak taşınmaz kullanımlarına getirilen kısıtlamalar hüküm altına alınmakta olup, "kullanma" temelli bir yaklaşım izlenmekte ve "koruma" eksenli düzenlemeler geri planda tutulmaktadır.

Tarihi veya doğal nitelikleri gereği korunması gereken alanlarda bulunan taşınmaz mülkiyetlerinin kısıtlanması ya da taşınmazların kamu malı haline getirilmesi mevcut sistem içerisinde önemli sorunlara yol açmakla birlikte özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerinin koruma uygulamaları sonucunda karşı karşıya kaldıkları hak kayıplarının telafi edilmesi önem arz etmektedir (Tezel ve İnam 2017). Söz konusu hak kayıplarının telafi edilmesi noktasında ise; mülkiyet sahibine mülkiyet bedelinin ödenerek taşınmazın kamuya döndürülmesi işlemi, mülkiyet sahibine uygulanan koruma uygulamaları sebebi ile kullanılamayan imar hakkı bedelinin ödenmesi, kullanılamayan imar haklarının başka bir yere transfer etme hakkının tanınması gibi araçlar kullanılmaktadır (Topçu 2011).

3.4.1.1 Kamulaştırma işlemi

Kamulaştırma kentbilimi kapsamında kullanılan en önemli uygulama araçlarından biri olup, kamu yararı gerekçesi ile özel mülkiyette bulunan taşınmazların ilgili kamu yönetimleri tarafından kamu mülkiyetine alınması durumunu ifade etmektedir (Keleş 2016, Aliefendioğlu 2016). Başka bir ifade ile kamulaştırma işlemi taşınmaz üzerinde bulunan özel mülkiyetin varlığını sonlandırmaktadır. Mülkiyet hakkının anayasal düzenleme ile güvence altına alındığı gibi mülkiyet hakkının sınırlandırılması da anayasal ve yasal düzenlemelere dayanmak durumundadır. Kamulaştırma işlemi idari bir işlem olup, kamulaştırma işleminin koşulları, esas olarak Anayasa'nın 46. maddesi ile 8/11/1983 tarih ve 18215 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında belirtilmektedir (Özel 2016). Kamulaştırma işlemi temel olarak; Anayasa kapsamında düzenlenen bir işlem olup, Anayasa'nın 46. maddesinde kamu yararının gerektirdiği haller ve karşılığın peşin ödenmesi koşulu ile mülkiyet hakkının sona erdirilebileceği hükmedilmiştir. Kamulaştırma işlemlerinin yasal dayanağını ise, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu oluşturmaktadır. Söz konusu

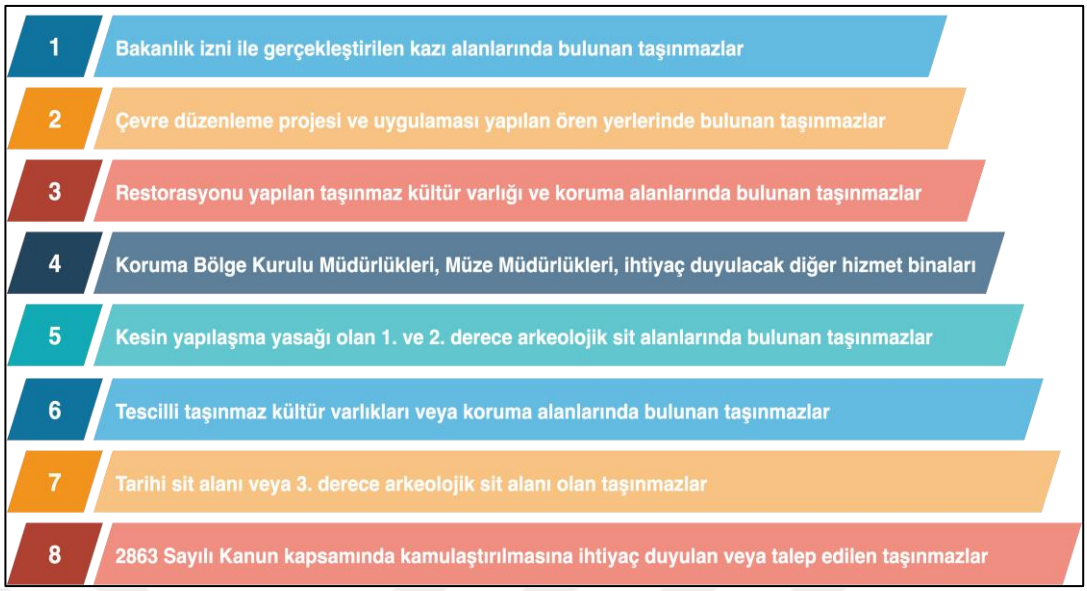
yönetmelik ile, kamulaştırma şartları, kamulaştırma bedelinin tespiti, trampa yolu ile kamulaştırma, acele kamulaştırma işlemleri düzenlenmektedir.

Kamulaştırma işlemi Anayasa'nın 46. maddesi çerçevesinde devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından gerçekleştirilebilen bir işlem olup, yalnızca taşınmaz mallar üzerinde yapılabilmekte ve yalnızca özel mülkiyete konu olan hakları içermektedir (Aliefendioğlu 2016, Sandalcılar vd. 2017). Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilebilmesi için gerekli şartlar 2942 Sayılı Kanun'un 3. maddesi ile düzenlenmekte ve öncelikle idare, kamulaştırma işlemlerini kanun ya da Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri kapsamında belirtilen yükümlülüklerini yerine getirebilmek amacı ile gerçekleştirme yetkisine sahip ve söz konusu işlemin öncelikle kamu hizmeti niteliği taşıması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile, Anayasa ve Kamulaştırma Kanunu kapsamında belirtildiği gibi kamu yararı amacı aranmaktadır. İkinci önemli husus ise; kamulaştırma bedelinin ödenmesi noktasında ortaya çıkmaktadır. Anayasa kapsamında kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi şartı ifade edilmekte iken, Kanun kapsamında bedelin peşin ya da taksit şeklinde ödenebileceği belirtilmektedir. Kanun'un 3. maddesi kapsamında taksit ile ödeme imkânı; Cumhurbaşkanı tarafından kabul edilen büyük enerji projeleri, sulama projeleri, iskân projeleri, kıyı alanlarının korunması, yeni orman alanlarının yetiştirilmesi ve turizm amacı ile gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri için sunulmaktadır (Çetin 2018).

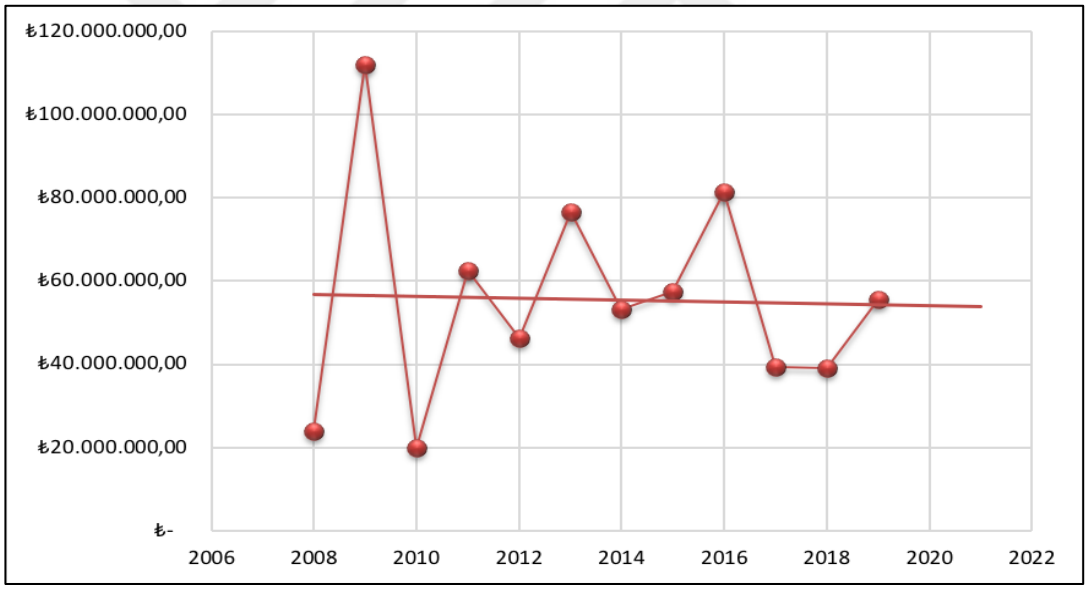
Kısmen veya tamamen özel mülkiyete konu tescilli tabiat ve kültür varlıkları ile bu varlıkların korunma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazların mevcut olması durumunda söz konusu taşınmazların kamulaştırılması işlemleri 2863 Sayılı Kanun'un 15. maddesinde belirtilen esaslara göre düzenlenmektedir (Aras ve Esener 2006). Koruma alanlarında kamulaştırma çalışmalarının gerçekleştirilmesi, 2863 Sayılı Kanun maddelerine aykırı olmamak kaydı ile 2942 Sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz kültür varlıkları ve bu varlıkların korunma alanlarında bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri, bütçesine kamulaştırma işlemleri için ödenek konulan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan programlar kapsamında yürütülmektedir. Söz konusu Kanun'un 15. maddesinde 2004 yılında yapılan değişiklikte, kamu mülkiyetinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarını koruma

bölge kurulları tarafından tanımlanan fonksiyonlar doğrultusunda kullanılmak kaidesiyle, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birliklerine kamulaştırma yetkisi tanımlanmaktadır. 2863 Sayılı Kanun'un 10. maddesinde; "*...her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırmak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak..."* hükmü ile Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve gerekli tedbirlerin alınması hususuna ilişkin olarak yapılması planlanan kamulaştırma çalışmaları için Bakanlık bütçesinde ayrı ödenek ayrılmaktadır. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nın 30/11/2018 tarih ve 5349 sayılı yazısı ile kamulaştırma çalışmalarında verilen ödeneklerinin yetersiz kaldığı, ilan edilen sit alanlarının tamamının kamulaştırılmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir. Ödenek yetersizliği sebebi ile özel mülkiyet sahibi kişiler koruma alanlarında yapılan uygulamalar ve mülkiyet kısıtlamaları gibi nedenler ile mağdur olabilmekte ve Bakanlık lehine kamulaştırmasız el atma davaları açılabilmektedir. Söz konusu mağduriyetin azaltılabilmesi, açılması muhtemel olan davaların önlenebilmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 02/02/2019 tarih ve 99282 sayılı yazısı ile Bakanlık tarafından yürütülecek olan kamulaştırma işlemlerinde öncelik sıralaması belirlenmiştir (Şekil 3.4). Kamulaştırma çalışmalarında sırası ile; KTB tarafından izin verilen ve Bakanlar Kurulu / Cumhurbaşkanı Kararı ile yerli bilim kurumları ve Müze Müdürlükleri tarafından yapılan kazı çalışmalarının bulunduğu alanlarda kalan taşınmazlar, yatırım programları kapsamında çevre düzenleme projesi ve uygulaması yapılan ören yerlerinde bulunan taşınmazlar ve yatırım programı kapsamında restorasyonu yapılan taşınmaz kültür varlığı ve bu varlıkların korunma alanlarında bulunan taşınmazlar öncelikli olarak çalışma kapsamına dahil edilmektedir (Anonim 2019a).

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2008-2019 döneminde yapılan kamulaştırma işlemlerine ilişkin kamulaştırma harcamaları incelendiğinde genel çerçevede kamulaştırma çalışmaları için harcanan ödenek miktarlarının yıllar itibariyle azalış trendi içerisinde olduğu görülmektedir (Şekil 3.5) (Anonim 2021p). Kamulaştırma aracının koruma alanlarında uygulama aşamasında en önemli kısıtlılığı bu noktada kaynak yetersizliği olmaktadır (Mengilli 2012, Aliefendioğlu 2016, Tanrıvermiş vd. 2017a).



Şekil 3.4 Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürütülen kamulaştırma işlemlerinde öncelik sıralaması



Şekil 3.5 KTB tarafından yapılan kamulaştırma harcamaları[24] (2008-2019)

[24] Anonim (2021p) verileri kullanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir. "Kamulaştırma harcamaları" olarak belirtilen kalem; kamulaştırma çalışmaları için harcanan toplam ödenek tutarı olup, içerisinde kamulaştırma harcamaları ile birlikte ilama bağlı borç harcamaları da bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen ve çalışma kapsamında değerlendirilen 2008-2019 yılları arasındaki kamulaştırma çalışmaları için harcanan toplam ödenek miktarları "TL" bazında olup, bu miktarlar 2021 yılı mart ayı yurt içi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ile güncellenerek bugünkü değerleri üzerinden analiz edilmiştir.

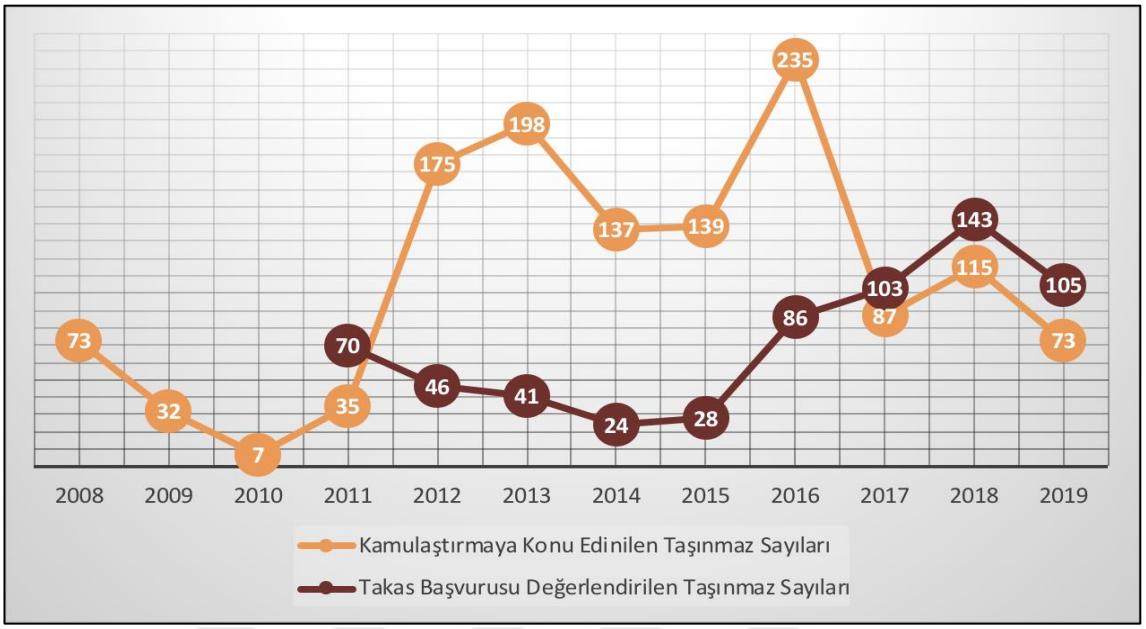
3.4.1.2 Trampa (takas) işlemi

Koruma alanlarında uygulamalar sonucunda oluşan hak kayıplarının telafi edilebilmesi adına kullanılan ve 2863 Sayılı Kanun kapsamında kamulaştırma aracı ile birlikte düzenlenen bir diğer araç ise takas işlemidir. Kanun'un 15. maddesinin 1. fıkrasının f bendinde, sit alanı olarak ilan edilen ve koruma amaçlı imar planlarında kesin yapılaşma yasağı hükmü getirilmiş olan alanlar takas işlemine konu edilmiştir. Benzer bir düzenleme, Kanun'un 17 maddesinin 1. fıkrasının b bendi kapsamında da yapılmış olup, koruma amaçlı imar planları kapsamında kesin yapılaşma yasağı ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişisi mülkiyetinde bulunan, kullanımları ve tasarruf hakları kısıtlanan taşınmazların malik olan kişinin başvurusu ile belediye ve il özel idarelerine ait taşınmazlar ile takas edilebileceğine hükmedilmiştir.

Takas aracı ilk olarak yasal düzenleme içerisinde 1987 yılında 3386 Sayılı Kanun[25] ile yerini almış ve ilk kez 1990 yılında yayımlanan "Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanlardaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik" ile uygulama yöntem ve usulü belirlenmiştir (Mengilli 2012). Daha sonrasında yapılan mevzuat değişiklikleri ile takas işlemlerinin usul ve esasları; 2863 Sayılı Kanun'un 15. maddesine dayanarak tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde "Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik[26]" ve içinde korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunması nedeni ile sit alanı ilan edilen yerlerde ise "Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik[27]" kapsamında belirlenmektedir. Kamulaştırma harcamalarındaki düşüş ile de orantılı olarak, bütçe yetersizlikleri nedeni ile kamulaştırma taleplerindeki düşüş, son yıllarda

[25] 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun.
[26] Resmî Gazete, Tarih: 03.08.2013, Sayı:28727.
[27] Resmî Gazete, Tarih:22.05.2010, Sayı:27588. Bölüm içerisinde söz konusu yönetmelik adı

yerini taşınmaz malikleri tarafından talep edilen takas işlemlerine bırakmaya başlamaktadır (Şekil 3.6) (Anonim 2021p, Eröksüz 2020).



Şekil 3.6 KTB tarafından takas başvurusu değerlendirilen ve kamulaştırmaya konu edinilen taşınmaz sayıları[28]

Kesin yapılaşma yasağı kıstası kapsamında, I. derece arkeolojik sit alanları ve II. derece arkeolojik sit alanlarında bulunan taşınmazların trampa/takas işlemlerine konu edilmeleri, bu alanlarda 658 sayılı İlke Kararı çerçevesinde kesin yapılaşma yasağının bulunması ilkesi ile örtüşmektedir. Ancak Yönetmelik kapsamında belirtilen I. derece doğal sit alanı noktasında, doğal sit alanı derecelendirme sisteminin yeniden tanımlandığı gerekçesi ile üzerinde durulması gereken ve detaylandırılması gereken bir husustur. Yeniden kategorize edilen doğal sit alanlarından, "kesin korunacak hassas alanlar" kesin yapılaşma yasağı kapsamında değerlendirilen koruma alanları olup, I. derece doğal sit alanı tanımı ile de örtüştüğü ileri sürülebilmektedir. Ancak revize edilen doğal sit alanı kategorilerinden "nitelikli doğal koruma alanı" ile ilgili olarak, 109 Sayılı İlke Kararı çerçevesinde; mevcut yapıların kullanımının devamına izin verilmekle birlikte bu

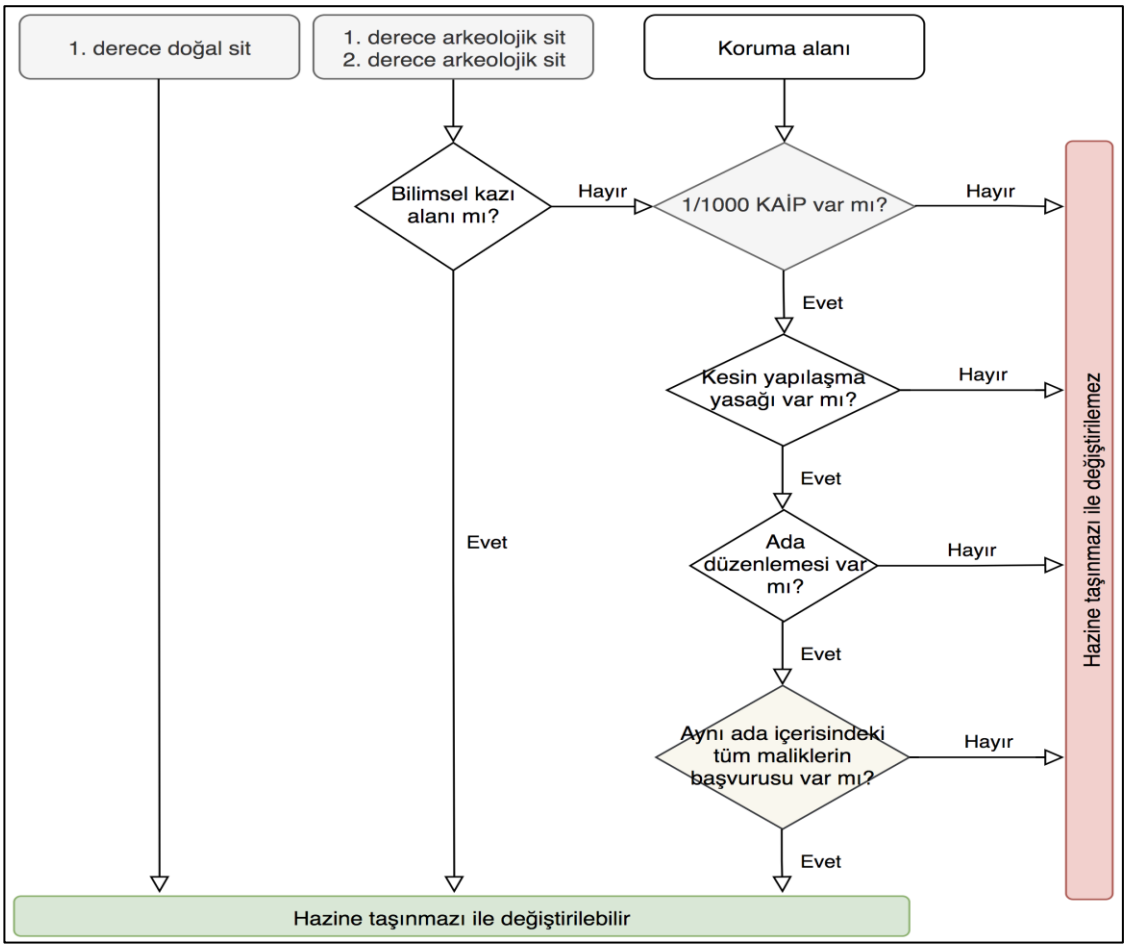
[28] Anonim (2021p) verileri kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır. Kamulaştırmaya konu edinilen taşınmaz sayıları ve takas başvurusu değerlendirilen taşınmaz sayıları; KTB tarafından 2008-2019 yılları arasında yapılan kamulaştırma çalışmaları ve 2011-2019 yılları arasında yapılan yıllık takas programları incelenerek düzenlenmiştir.

alanlarda yeni yapılanmaya izin verilmemektedir. Söz konusu ilke kararı çerçevesinde; 10/09/2020 tarih ve 111 Sayılı İlke Kararı ile birlikte bu alanlarda barınma amaçlı olmamak şartı ile entegre tesis ve örtü altı tarım uygulamaları hariç tutularak tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebileceği, beton ya da asfalt gibi yapım malzemelerinin kullanılmadan kamp alanlarının düzenlenebileceği; ancak bu alanlarda yine bungalov yapılamayacağı hükmedilmektedir. Kamulaştırma ve takas işlemleri kapsamında en önemli kıstasın "kesin yapılaşma yasağının" bulunması gerekliliği göz önünde bulundurularak, doğal sit alanlarından "nitelikli doğal koruma alanı" kapsamında kalan alanların da söz konusu işlemlere tabi tutulması gerekmektedir (Eröksüz 2020).

Takas aracının uygulama aşamaları ele alındığında; aracın kullanılabilmesi için öncelikle özel mülkiyet hakkında koruma uygulamaları gereği bir kısıtlama olması gerekmektedir. Söz konusu kısıtlama, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ilanı ya da I. derece doğal sit alanı ilanı ile ise, malik başvurusu neticesinde, hazine taşınmazları ile değişimi söz konusu olabilmektedir. Ancak takasa konu edilecek olan taşınmaz bilimsel amaçlı kazı alanında olmayıp 1/1.000 ölçekli KAİP sınırları içerisinde kalmakta ve kesin inşaat yasağı hükmü var ise hazine arazileri ile değişim söz konusu olabilmekte iken 1/1.000 ölçekli KAİP sınırları içerisinde olmaması ya da KAİP kapsamında yapılaşma yasağının bulunmaması durumunda taşınmaz takas aracına konu edilememektedir. Başvurunun kabulü ve taşınmazın işleme tabi tutulmasındaki bir diğer husus ise, 1/1.000 ölçekli KAİP sınırları içerisinde olup, kesin yapılaşma yasağının bulunması koşulu ile, taşınmazın bulunduğu imar adasında bulunan tüm taşınmaz maliklerinin başvuru koşuludur. Söz konusu "… aynı ada içerisinde bulunan tüm taşınmaz maliklerinin başvurusu…" şartı ilgili Yönetmeliğin[29] ilan ve başvuru koşullarının belirlendiği 9. maddenin 2. fıkrasında düzenlenmektedir. Ancak benzer hüküm 2863 Sayılı Kanun'un 15/f maddesinde bulunmakta iken; söz konusu aynı ada içerisinde tüm maliklerin başvurusu gerekliliği hükmü Anayasa Mahkemesi[30] tarafından anayasaya aykırılık gerekçesi ile 2014 yılında iptal edilmiştir. Takas ya da trampa aracının uygulanabilmesi için temel şartlardan bir diğeri, koruma alanı sınırları içerisinde olup, aşağıda verilen şekil 3.7'de görüldüğü üzere, I. derece ve II. derece arkeolojik sit alanı, I. derece doğal sit alanı ya da 1/1.000 ölçekli

[29] Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik
[30] Anayasa Mahkemesi, Tarih: 3/7/2014, E: 2014/50, K: 2014/124

KAİP hükümleri gereği kesin yapılaşma yasağı getirilen koruma alanlarında bulunan özel mülkiyet hakkı kısıtlanan malikin başvurusu gerekliliğidir. Takas işleminde malik talebi esas alınmaktadır. Söz konusu Yönetmelik kapsamında, takasa konu edilebilecek olan taşınmazların açıkça belirtilmesine karşın, Hazine taşınmazları ile değiştirmeye konu edilemeyecek olan taşınmazlar da Yönetmelik'in 4. madde hükmü doğrultusunda açıklanmaktadır.



Şekil 3.7 Takas/trampa aracının kullanım aşamaları[31]

Sit sınırları içerisinde kalan taşınmazların, koruma uygulamaları nedeni ile mutlak mülkiyet haklarının kullanımı söz konusu olamamakta, taşınmaz kullanımları

[31] Mengilli (2012) kaynağından yararlanılarak geliştirilmiştir. "Bilimsel kazı alanları" ifadesi ile; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından izin verilen bilimsel amaçlı yapılan kazı alanları kastedilmektedir. Şekil 3.7, Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak hazırlanmış olup, aynı ada içerisinde tüm maliklerin başvuru koşulu Yönetmeliğin 9. maddesi gereği işlenmiştir.

kısıtlanmakta veya durdurulmakta olduğundan, kamulaştırma ve trampa işlemlerinde temel amaç koruma uygulamalarında konu taşınmaz maliklerinin hak kayıplarının ortadan kaldırılmasından ziyade, durumun iyileştirilmesi amaçlanmaktadır (Tezcan ve Çırakoğlu 2018). Hem kamulaştırma, hem de takas aracında koruma alanlarında bulunan özel mülkiyetin terk edilmesi durumu söz konusudur. Dolayısıyla her iki araç da mülkiyet sahipliliğinin terkini gerektirirken diğer taraftan malikin koruma sorumluluğunu da ortadan kaldırmaktadır (Mengilli 2012).

3.4.1.3 Sit setifikası işlemi

Koruma alanlarında özel mülkiyete konu taşınmazların mülkiyet hakkı kısıtlılıklarının giderilmesi için önerilen 2863 Sayılı Kanun'un 15. maddesi ile düzenlenen kamulaştırma işlemlerinin kaynak yetersizliği nedeni ile etkin gerçekleştirilememektedir. Kamulaştırma işlemlerinde yaşanan aksaklıkların giderilmesi amacı ile aynı Kanun maddesi kapsamında söz konusu taşınmazların Hazine taşınmazları ile değiştirilmesinin öngörüldüğü takas/trampa aracı düzenlenmiştir. Ancak takas aracının da mülkiyet kısıtlılıklarının giderilmesi noktasında yetersiz kalmasına istinaden Maliye Bakanlığı tarafından 1998 yılında 237 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yayımlanmış olup, sit sertifikası aracı düzenlenmiştir (Bozan 2017).

1998-2001 yılları arasında 237 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile takas işlemlerinin "sertifika" aracılığı ile yapılmasının önü açılmıştır. Tebliğ'e göre; I. derece ve II. derece arkeolojik sit alanları ve I. derece doğal sit alanlarında bulunan özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerinin başvurusu üzerine, Hazine taşınmazlarının satış ihalelerine katılım sağlayabilmek üzere, maliklere taşınmazlarının bedellerini gösterir bir belge olan "sertifika" verilmesi öngörülmektedir. Ancak Tebliğ ile yapılan bu düzenlemenin kanun ve yönetmelikte yer almaması durumuna bağlı olarak söz konusu düzenlemenin hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile Danıştay 6. Dairesi'nin kararı[32] ile 1999 yılında iptal edilmiştir (Bozan 2017). Danıştay 6. Dairesi'nin iptal kararı doğrultusunda 2001 yılında Maliye

[32] E:1999/4799, K:2000/6483

Bakanlığı tarafından 252 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yayımlanarak tüm sit sertifikası uygulamaları durdurulmuştur.

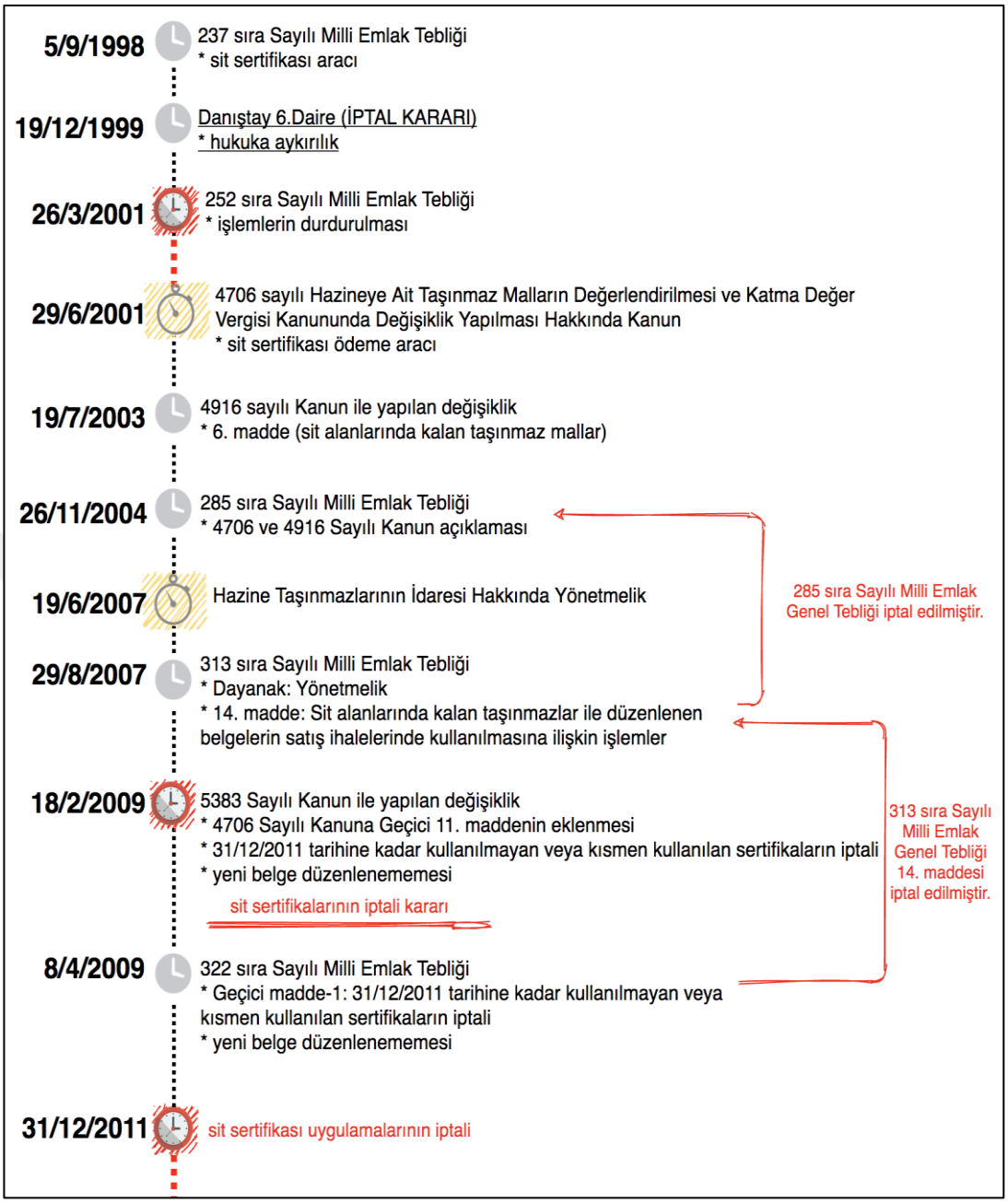
Sit uygulamalarının durdurulması akabinde, 2001 yılında 4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 6. maddesi (2003 yılında 4916 Sayılı Kanun değişikliği) ile sit alanında kalan taşınmaz mallara ilişkin sit sertifikasının ödeme aracı olarak kabul edilmesi hükmedilmiş ve yasal düzeyde hukuk sistemi içerisinde tanımlanmıştır (Mesohorli 2019). Daha sonra 2004 yılında yayımlanan 285 sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, sit sertifikasının ödeme aracı olarak tanımlandığı Kanun maddesini açıklayıcı niteliktedir. Tebliğ ile, sit sertifikası aracının kullanımına, I. derece ve II. derece arkeolojik sit alanları ile I. derece doğal sit alanlarında kalan taşınmazlardan 1/1.000 ölçekli KAİP kapsamında kesin inşaat yasağı getirilmiş olması koşulu getirilmiştir.

Belirtilen Tebliğ ile 4706 Sayılı Kanun'a açıklama getirilmeye çalışılsa da 2007 yılında Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik" ile *"hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması"* hakkında usul ve esaslar belirlenmiştir. Söz konusu Yönetmelik'e dayanılarak aynı yıl içerisinde 313 sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yürürlüğe girmiş ve "sit alanlarında kalan taşınmazlar ile düzenlenen belgelerin satış ihalelerinde kullanılmasına ilişkin işlemler" düzenlenmiştir. Söz konusu Tebliğ de trampa aracında olduğu gibi sit alanlarında koruma amaçlı imar planları ile yapılaşma yasağı getirilen arsa ve arazileri kapsamakta olup, uygulama aşamasında özel mülkiyet kısıtlılıklarının giderilmesinde eksik kalmaktadır (Mesohorli 2019). Ayrıca Tebliğ'de sit sertifikasına konu edinilen taşınmazların kıymet takdirlerinin 2886 Sayılı Kanun'un 9. ve 13. madde hükümlerine göre yapılacağı ve ilgili taşınmazın sit alanı ilan edilmeden önceki kıymet takdirinin yapılacağı düzenlenmektedir. Kıymet takdiri yapılmasına ilişkin ilgili idarelerde bulunan işinin ehli, uzman kişiler görevlendirilmekte olup, uzman kişilerin nitelikleri, eğitim durumlarına ilişkin herhangi bir belirtme bulunmamaktadır.

2009 yılı şubat ayı itibariyle yapılan 5838 Sayılı Kanun ile 4706 Sayılı Kanun'a Geçici 11. madde eklenmiş olup, ilgili madde hükmü 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kulllanılan sit sertifikaları iptal edilmesi ve yeni sertifika düzenleme işlemlerinin durdurulmasına hükmedilmiştir. Dolayısıyla ilgili düzenleme ile sertifika uygulaması yürürlükten kaldırılmış ve takas işlemine geri dönüş yapılmıştır. İlgili kanun maddesi değişikliğine istinaden, 2009 yılı nisan ayında da 322 sıra sayılı Milli Emlak Tebliği yayımlanmış olup, önceden düzenlenen sertifikaların 31/12/2011 tarihine kadar geçerli olduğu belirtilmiş, bu tarihten sonra yeni sertifika düzenlenmeyeceğine ilişkin düzenleme de açıkça ifade edilmiş ve 313 sıra Sayılı Milli Emlak Tebliği'nin sit sertifikalarını düzenleyen 14. maddesi de yürürlükten kaldırılmıştır (Şekil 3.8).

3.4.1.4 İmar hakkı transferi işlemi

İmar hakkı transferi (İHT) işlemi imar hakkının mülkiyet hakkından ayrılabilir bir hak olduğu kabulü ile imar hakkının mülkiyet hakkından ayrılarak başka bir alana devredilebilmesi yaklaşımına dayanmaktadır (Aksoy vd. 2019, Barrows ve Prenguber 1975). İmar hakkı transferi esasen gelişmenin istenmediği alanların korunmasını sağlamakta iken, diğer taraftan gelişmesi ve büyümesi istenen yerlerin de desteklenmesini sağlamaktadır (Pruetz ve Standridge 2008). Literatürde imar hakkı transferi uygulamalarının ortaya çıkışına ilişkin olarak farklı görüşler mevcut olup, bunlardan ilki modelin Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) başlatılmış olup, ilk olarak 1916 yılında New York kentinde uygulamasının yapıldığı (Aksoy vd. 2019, Hou ve Chan 2014) yönündedir. Diğer bir görüş ise; söz konusu İHT modelinin ortaya çıkışının ilk olarak New York kentinde 1968 tarihinde kabul edilen tarihi ve kültürel değerleri koruma kanununa dayandığı yönündedir (Harman ve Choy 2011). İHT aracının kullanımına ABD öncülük etmekte iken, ABD gibi bazı ülkelerde bu aracın kullanımı yaygın olarak 1980'li yıllardan beri kullanılmakta ve bazı Avrupa ülkelerinde ise İHT uygulamaları henüz yaygınlık göstermemektedir. İHT modelinin yaygın olarak kullanıldığı ülkelerde, söz konusu aracın uygulama alanlarının başında koruma alanları gelmektedir.

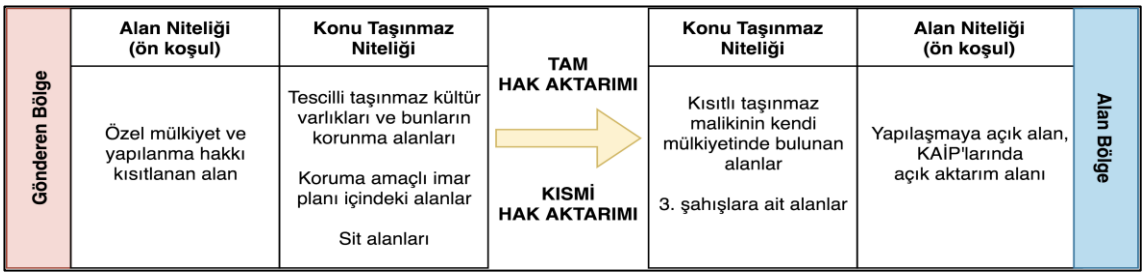


Şekil 3.8 Sit sertikası aracına ilişkin yasal düzenleme süreci

İmar hakkı transferi aracının uygulama aşamasında ortaya çıkan temel bileşenleri olarak iki farklı bölgeden bahsedilmekte olup, bu bölgeler potansiyel imar haklarının transfer edildiği alanlar, "gönderen bölge *(sending zones)*" ve artan büyümeyi barındıran, gelen imar haklarının kullanımına izin verilen alanlar ise, "alan bölge *(receiving zones)*" olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2008). Model çerçevesinde bu bölgelerin tanımlanması, minimum maliyet ile koruma alanlarındaki faaliyetlerin durdurulması ya da kısıtlanması,

bu faaliyetlerin de tanımlanan başka bölgelerde işlerliğinin devam ettirilmesidir (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu 2017).

İHT aracı ilk olarak 2004 yılında Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5226 Sayılı Kanun ile birlikte; "yapılanma hakkı aktarımı" ifadesi ile 2863 Sayılı Kanun'un 17. maddesinde düzenlenmiştir. Bu değişikliği ile trampaya konu edilen taşınmazların tanımı ile benzer nitelikte, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz kültür varlıklarına ait kısıtlanmış mülkiyet hakları, bu varlıkların korunma alanlarında bulunan taşınmazlar ya da koruma amaçlı imar planları kapsamında yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait kısıtlanan yapılanma haklarının aktarımı düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeye göre; aktarım bölgelerinin, koruma amaçlı imar planları kapsamında "açık aktarım alanı" olarak tanımlanması ve uygulamanın belirli bir program dahilinde yapılması planlanmaktadır. Taşınmaz mülkiyetinde kısıtlama bulunan malik, kısıtlanan yapılanma hakkının, aktarım alanında bulunan kendi mülkiyetindeki veya başka üçüncü şahıslara ait olan alanlara transferi talebinde bulunabilmektedir. Ayrıca; gönderen bölge içerisinde aktarıma konu olan taşınmaza ait yapılanma hakkının korunabilir kısmının kalması halinde alan bölgeye kısmi hak aktarımı yapma imkânı tanınmaktadır (Şekil 3.9). Bu durumda, gönderen bölge içerisinde kullanımı kısıtlanan taşınmaz malikinin yapılanma hakkının bulunmasına istinaden mülkiyet hakkının da devamlılığı söz konusu olmaktadır. Ancak 2863 Sayılı Kanun'un 17/c maddesine göre; gönderen bölgede yapılanma hakkının tamamen ortadan kaldırılması durumunda, alan bölgeye tam aktarım söz konusu olmakta, dolayısıyla gönderen bölgedeki mülkiyet hakkı da ortadan kalkmaktadır.



Şekil 3.9 İmar hakkı aktarım aracının kullanım aşamaları[33]

[33] Mesohorli (2019)'den derlenmiştir.

İHT işlemlerinde önemli bir diğer husus, gönderen ve alan bölgeler arasında taşınmazlara ilişkin imar hakkı atarımında imar hakkının değerlemesi aşamasıdır. 2863 Sayılı Kanun'un 17/c maddesi ile değerleme işlemlerinin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylı olan değerleme şirketleri ve lisanslı değerleme uzmanlarınca yapılması hükme bağlanmış ve değerlemede rayiç değer (veya uluslararası standartlardaki ifade ile taşınmazın piyasa değeri) üzerinden değer denkleştirmesi yapılması öngörülmektedir.

İHT aracı, plan uygulama araçlarından kamulaştırma aracının direkt olarak ekonomik sermaye gerekliliği sonucu ortaya çıkan kaynak yetersizliğini kısmen önlemekle birlikte maliyeti daha düşüktür (Yanık ve Suri 2020). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında 2011 yılında çıkarılan 648 ve 644 sayılı KHK'larda ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", 2017 yılında yürürlüğe giren "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında da "imar hakkı transferi" kavramına yer verilmiştir. Ancak en detaylı düzenleme 2863 sayılı Kanun'un 15. maddesi hükmü ile yapılmıştır. Kanun ile yapılan imar hakkı aktarımı aracına ilişkin düzenlemeye göre; usul ve esaslara yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Yönetmelik hazırlanmasına hükmedilmiş olsa da mevcut hukuk sisteminde henüz bir yönetmelik yürürlüğe konulamamış ve uygulaması da yapılamamıştır.

3.4.1.5 Koruma irtifakı işlemi

Türkiye'de koruma alanlarında uygulama araçlarının başında kamulaştırma ve trampa/takas işlemleri gelmektedir. Bu araçların koruma alanlarında yaygın olarak kullanımı devam etmekle birlikte; kamulaştırma işlemlerinde ödenek yetersizliği ve takas işlemlerinde KAİP'in onaylanmış olma zorunluluğu gibi faktörler nedeni ile bu araçlar mülkiyet kısıtlılıklarını telafi etme noktasında yetersiz kalmaktadır. Ayrıca Türk Hukuk Sistemi içerisinde imar hakkı transferi ve sit sertifikası gibi araçlar ile ilgili olarak da düzenlemeler yapılmış olsa da İHT aracına ilişkin usul ve esasların belirlendiği bir Yönetmeliğin bulunmaması, sit sertifikası aracının ise 31/12/2011 tarihi itibariyle tamamiyle uygulamadan kaldırılması gibi nedenlerden ötürü kullanılamamaktadır.

İmar hakkı transferi modelinde, imar haklarının alan bölge olarak tanımlanan kentsel gelişim alanlarına aktarılması durumu söz konusu iken (Anonymous 2008), imar hakkı satın alınması modelinde ise taşınmaz üzerindeki imar haklarının idare tarafından satın alınması, taşınmazın mülkiyet hakkının kaldırılması durumu mevcuttur (Böke 2020). Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarından bir diğeri ise, koruma irtifakı (conservation easement) aracıdır. İmar haklarının satıldığı bir İHT modeli ya da imar hakkı satın alınması modeli uygulamaları sonrasında taşınmaz üzerine koruma irtifakı tesis edilmektedir (Aken vd. 2008).

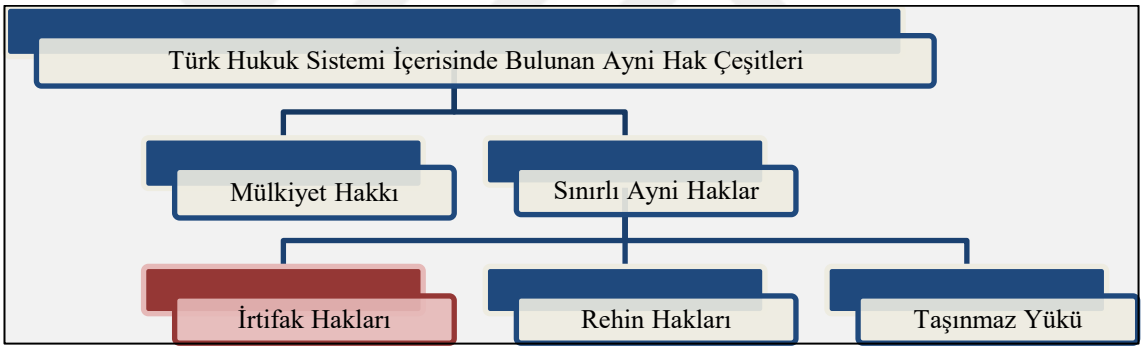
Koruma irtifakı (conservation easement) kavramından, ilk olarak 1959 yılında William Whyte tarafından hazırlanan bir makalede bahsedilmiş olup, arazinin gelişiminin kısıtlanması hususunun halkın faydasına olabileceği görüşü savunulmuştur. Başlangıçta Whyte tarafından öne sürülen koruma irtifakına temel oluşturan düşünce benimsenmese de nüfus artışı ile birlikte kentsel yayılmanın, çevresel bozulmalara da yol açması hem politikacılar tarafından, hem de halk tarafından bu yaklaşımın benimsenmesi noktasında etkin olmuştur (Airey 2010). 21. yüzyılda da ABD başta olmak üzere pekçok ülke tarafından etkin olarak kullanılmaktadır. Koruma irtifakı, korunması gereken taşınmazların kullanımını kalıcı olarak sınırlayan gönüllülük esaslı, özel mülkiyet hakkı sahibi malik ile arazi tröstleri ya da devlet arasında yapılan yasal olarak bağlayıcı bir anlaşmadır (Anonymous 2021h). Miskowiak ve Stoll (2006) tarafından ise koruma irtifakı kavramı; geçit hakkı, su hakkı gibi taşınmaz geliştirmenin, yönetiminin ya da arazi kullanımının, bir kaynağı korumak veya özel mülkiyete tabi olan arazinin kamusal kullanımına izin vermek için, bir mülke gönüllü olarak yerleştirilmiş, teşvike dayalı hukuki bir anlaşma olarak tanımlanmaktadır. "Koruma irtifakı" kavramı, 1981 yılında yürülüğe giren Yeknesak Koruma İrtifakı Kanunu'nda (Uniform Conservation Easement Act); doğal niteliğini korumak, tarım alanı, orman alanı, rekreasyon alanı ya da açık alan olarak kullanım devamlılığını sağlanmak, hava ve su kalitesini korumak ve tarihi, mimari, arkeolojik ve kültürel özelliklerini korumak amacıyla kısıtlamalar getirilen bir taşınmazda irtifak sahibinin mülkiyet dışı menfaati olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2007). Parker (2005), koruma irtifakını, yoğun gelişmenin kısıtlandığı arazi üzerindeki kısmi hak olarak tanımlamakta olup, bu aracın milyonlarca dönümlük değerli açık alanın,

vahşi yaşam tabiatının, sulak alanların, yeşil koridorlarının korunmasında etkili olduğu ifade etmektedir.

Herhangi bir taşınmazın mülkiyeti kişiye; edinme, elde bulundurma, tasarruf etme, elden çıkarma, başkalarına engel olma (geçit hakkı, su hakkı gibi), yararlanma ve kullanma gibi birtakım haklar tanımaktadır (Uzun 2013). Koruma irtifakı, bu haklardan biri veya birden fazlasının arazi sahibi tarafından gönüllülük esası çerçevesinde, kamu kurumuna, arazi tröstüne, ya da tarihi bir koruma kuruluşuna satılması ya da bağışlanması durumudur (Miskowiak ve Stoll 2006). Koruma irtifakı yürürlükte olduğu sürece, irtifak hakkı sahibine söz konusu irtifak ile getirilen mülkiyet kısıtlılıklarını ve irtifak ile getirilen taşınmaz kullanımlarını izleme ve uygulama yükümlülüğü getirmektedir (Byers ve Ponte 2005, Aken vd. 2008). Koruma irtifakı aracının kullanılması, mülkiyet hakkını sonlandırmamakta, mülkiyet hakkının kaybına yol açmamaktadır. Dolayısıyla taşınmaz maliki üzerinden mülkiyet hakkının getirdiği emlak vergisi, taşınmaz bakımı veya onarımı gibi sorumluluklar ortadan kalkmamaktadır (Güneş 2004, Miskowiak ve Stoll 2006). Koruma irtifakı aracı, araziyi özel mükiyette tutmakta ve taşınmazın bulunduğu bölgeye ekonomik fayda sağlamaktadır (Anonymous 2021h). Koruma irtifakı ile getirilen sınırlama nedeni ile, koruma irtifakı arazi sahiplerine vergi avantajı sağlamaktadır (Anonymous 2021h, Böke 2020).

Koruma irtifakı aracının arazinin çevresel bozulma ve yapılaşmasının önüne geçilebilmesi için kullanılabileceği göz önünde bulundurularak; söz konusu araç doğal niteliği gereği korunması gereken alanlarda, yeşil koridorlarda, tampon bölgelerde ve tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi amaçlı tarım arazilerinde kullanılabilmektedir. Kaynakların korunması amacının yanı sıra koruma irtifakı, rekreasyon yolları gibi kamusal bir alana erişimin sağlanabilmesi için de kullanılabilmektedir (Miskowiak ve Stoll 2006). Dolayısıyla, kullanım alanlarından biri mevcut arazi kullanımlarının (ormanlar, sahiller, tarihi alanlar ve binalar, tarım alanları, sulak alanlar vb.) korunması iken diğeri yeni mekânsal kullanımların (rekreasyon yolları, eğitim alanları, kamusal erişim vb.) oluşturulmasıdır (Gustanski ve Wright 2011).

İrtifak kavramı Türk Hukuk Sistemi içerisinde bulunan ayni haklar içerisinde sınırlı ayni haklar altında, malikin mülkiyet hakkı kapsamında sahip olduğu haklardan bazılarının irtifak hakkı sahibi lehine yasaklanması ya da malikin sahip olduğu yararlanma ya da kullanma haklarından bir kısmının veya tamamının irtifak hakkı sahibi lehine sağlanması olarak tanımlanmaktadır (Şekil 3.10) (Sirmen 2017). İrtifak hakkı, yasal düzeyde, Türk Medeni Kanunu'nun 779. maddesi ile 838. maddeleri arasında düzenlenmektedir. Genel anlamı ile "koruma irtifakı", yasal bir dayanağı olması itibariyle irtifak hakkından farklılaşmakta olup, koruma irtifakının kurulması karşılıklı gönüllülük ilkesine dayanmaktadır. Koruma irtifakı ile koruma konusunda faaliyet gösteren kuruluşlara irtifak hakkı sahibi olma, kamu kurum ve kuruluşları tarafından da koruma irtifakının satın alınması olasılığı tanınmaktadır. Koruma irtifakı ile taşınmaz üzerinde kullanıma ilişkin çevreyi koruma amacı ile her türlü tasarruf kısıtlaması yapılabilmektedir (Güneş 2004).



Şekil 3.10 Türk hukuk sisteminde ayni hak çeşitleri[34]

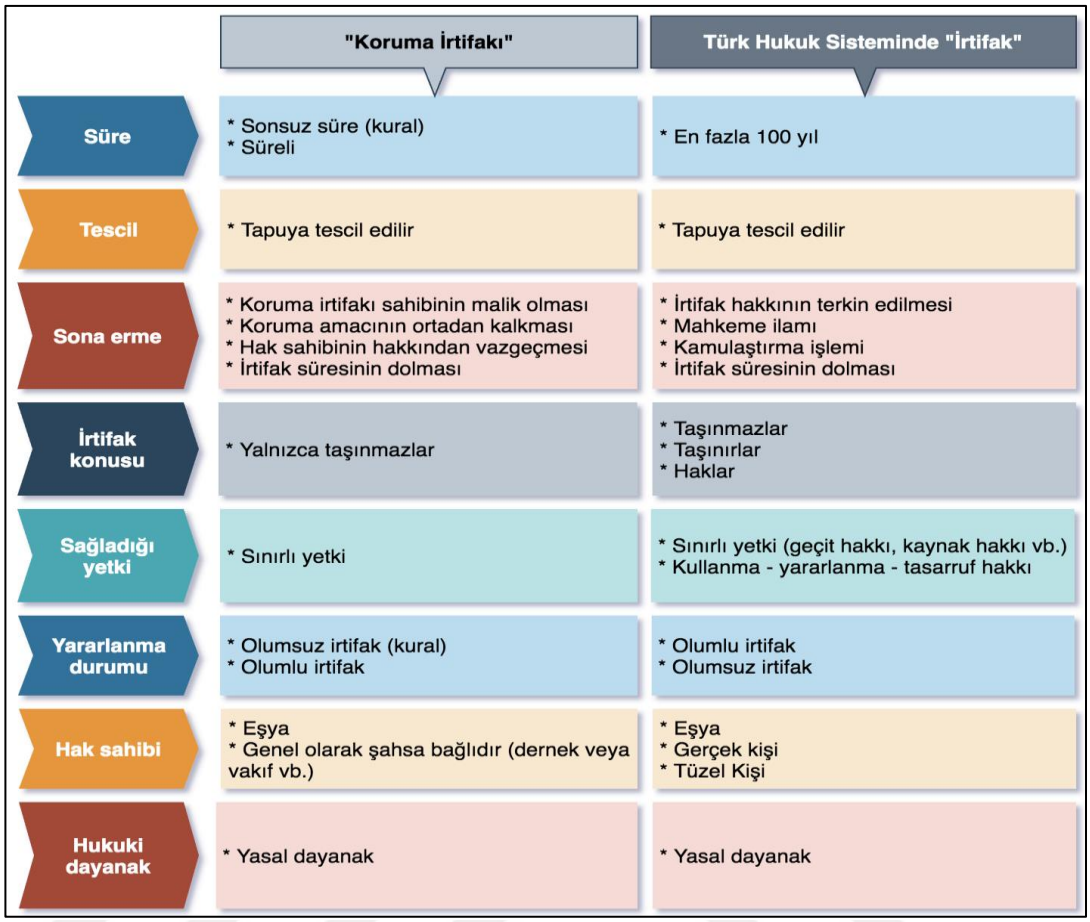
İrtifak haklarında Türk Hukuk Sistemi içerisinde süre kısıtlaması getirilmiş, tüzel kişiler en fazla yüz yıl olarak belirtilmmiştir (TMK - 797 md.). Ancak koruma irtifakı aracının uygulandığı ülkelerde koruma hizmetlerinin kalıcı olması amaçlanarak, bazı eyalet kanunlarında koruma irtifakının karine olarak süresiz kurulmasına izin verilmektedir. Diğer taraftan ise, bazı eyaletlerde irtifakın süresiz kurulması ön şart olarak kabul edilmekte ve mahkemeler tarafından süre sınırı konulabilmektedir (Korngold 1984). Koruma irtifakının kurulabilmesi kamu yararı şartı gerektirmektedir. Özel şahıslar adına koruma irtifakı kurulması taraflar arasında anlaşma sağlanması tescil işlemi için yeterli

[34] Yazar tarafından Sirmen (2017)adlı eserden yararlanılarak hazırlanmıştır.

bir adım iken kamu kurum ve kuruluşları adına koruma irtifakı tesis edilecek ise tescil işlemi için kamu yararı kararının bulunması gerekmektedir. Kısaca, koruma irtifakı kuruluşunda tapuya tescil edilmesi gerekmektedir (Güneş 2004).

Türk Hukuk Sistemi içerisinde irtifak hakkının sona erme durumları arasında; mahkeme ilamı, irtifak hakkı konusunun ortadan kalkması, hakkın süresinin dolması, hakkın terkin edilmesi, kamulaştırma işlemleri (TMK 783. madde ve 796. madde) sıralanmaktadır. ABD gibi koruma irtifakı aracının uygulandığı ülkelerde koruma irtifakının sona ermesi nedenleri, Türk Hukuk Sistemi ile benzerlik göstermekte olup, koruma amacının ortadan kalkması, irtifak süresinin dolması gibi nedenler koruma irtifakını sonlandırmaktadır. Her iki durumda da irtifaklar kendiliğinden sona ermemekte, mutlaka hem koruma irtifakının, hem de Türk Hukuku'nda irtifakın sona ermesi terkin işlemi ile gerçekleşmektedir (Güneş 2004).

Türk Hukuk Sistemine, irtifak hakkı sahibinin taşınmazdan aktif olarak fayda sağlaması durumunda geçit hakkı gibi olumlu irtifak hakkı kurulmaktadır. Ancak irtifak hakkı sahibinin taşınmazdan yararlanması, malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkından kaynaklı haklarının bir kısmını kullanabilmesi ya da tamamını kullanamaması durumuna neden oluyorsa manzara kapatmama irtifakı gibi olumsuz irtifak hakkı kurulmaktadır (Sirmen 2017). Koruma irtifakında, taşınmaz maliki mülkiyet hakkının gereği olarak tanınan bazı yetkileri kullanmamayı kabul etmekte ve hatta irtifak hakkı sahibinin taşınmaz içerisine girmesine müsaade etmektedir. Bu açıdan koruma irtifakı kural olarak olumsuz irtifak hakkı olarak değerlendirilmektedir (Şekil 3.11). Ancak bazı özel durumlarda koruma irtifakı sözleşmesine malike de "yapma" yükümlülüğü şartı konulabilmektedir. Bu yükümlülük kuşların yaşam alanını korumak ve kuşlara yem olacak ekinlerin ekimi ile malikin mükellef tutulması şeklinde olabilmektedir. Bu durumda kurulan koruma irtifakının yönü olumlu irtifak olacaktır (Güneş 2004, Korngold 1984).



Şekil 3.11 Türk Hukuk Sistemi'ndeki irtifak hakkı ile koruma irtifakı karşılaştırması

Yetki açısından ise, koruma irtifakı taşınmaz üzerinde hak sahibine sınırlı bir yetki sağlamaktadır. Olumsuz irtifakta taşınmaz malikinin mülkiyetten kaynaklanan bazı haklarını kullanamaması durumu söz konusu iken, olumlu irtifakta malikin koruma irtifakı sözleşmesinde yaptığı taahhüdün ifa edilmesi durumu söz konusudur (Şekil 3.11) (Güneş 2004). Koruma irtifakı ile benzer şekilde Türk Hukuk Sisteminde de irtifak hakları sınırlı yetki sağlamaktadır. Sınırlı ayni haklar altında tanımlanan irtifak hakkı ile koruma irtifakı temel özellikleri açısından genel hatları itibariyle benzerlik göstermekte olup, koruma irtifakının yürürlükte bulunan Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde uygulanabilmesinin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir (Güneş 2004).

3.4.1.6 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçları hakkında genel değerlendirme

Türkiye'de koruma alanlarında kamu yararı ile özel mülkiyet kapsamında tanımlanan hakların korunması arasındaki dengeyi sağlayabilmek adına kullanılan araçların başında kamulaştırma ve takas/trampa işlemleri gelmektedir. Kamulaştırma aracı en yaygın olarak kullanılan araçlardan olsa da koruma alanlarında özel mülkiyete getirilen kısıtlamaların ortadan kaldırılması hususunda etkin olmayıp yalnızca kısıtlılık etkilerini minimize etmektedir. Koruma alanlarında kamulaştırma işlemlerine ilişkin karşılaşılan temel sorunlardan biri; 2942 Sayılı Kanun'un 11. maddesi ve 12. maddesi hükümleri doğrultusunda kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve ödenmesidir. Anılan kanun hükümleri doğrultusunda; kamulaştırma bedelinin tespitinde öncelikle taşınmaz cinsi ve neviinin tespit edilmesi gerekliliği, daha sonra cinsi "arsa" olan taşınmazların emsal satış değeri ve cinsi "arazi" ola taşınmazların ise net gelire göre değerlemesinin yapılmasının zorunlu olduğu vurgulanmalıdır. 2942 Sayılı Kanun hükümleri kapsamında ayrıca kamulaştırma bedelinin tespitinde *"...bedeli etkileyecek diğer objektif ölçütlerin..."* de dikkate alınması gerekmekte (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2010) olup, yapılan değerleme işlemlerinin çoğunlukla bilimsel ilke ve esaslar ile uluslararası değerleme stnadrtları yönlerinden kabul edilebilirliği tartışmalıdır. "Diğer objektif ölçütler" olarak tanımlanan bu kriter, kamulaştırma bedelinin tespitinde kişisel görüşün ön planda tutulmasına, koruma alanlarında kısıtlı özel mülkiyete konu taşınmaz malikleri lehine kamulaştırma bedellerinin tespitine yol açmakta ve devleti ekonomik olarak zarara uğratabilmektedir (Aliefendioğlu 2011). Bir diğer husus ise, kamulaştırma işlemlerine ayrılan harcama ödeneği miktarıdır. Kamulaştırma işlemleri nakdi olarak gerçekleştirilen bazı ayrıcalıklı durumlar hariç kişinin gönüllülük esasına bırakılmaksızın, kamulaştırma bedelinin malike peşin ödenmesini gerektirmektedir (Ersoy 2005).

Kamulaştırma aracının, bu noktada uygulama alanındaki en önemli kısıtlılığı kaynak yetersizliği olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, bu aracın koruma alanlarında her yerde kullanımını kamu maliyesi karşılayamamakta olup, koruma amaçlı olarak kamulaştırma aracının kullanımı tercih edilse bile uygulanması yetkili idare açısında pratiğe dökülmesi güç bir strateji haline gelmektedir (Bademli 1997, Mengilli 2012). Koruma alanlarında yapılan uygulama araçları ele alındığında Türkiye'de yaygın olarak

kullanılan araçların başında gelen kamulaştırma işleminde; malikin rızasının alınmaması, işlemin zorunlu olarak gerçekleştirilmesi ve işlem karşılığında bir bedel ödenmesini zorunlu kılmakta ve sayılan hususlar da söz konusu aracın uygulama alanlarının kısıtlı veya nispeten küçük yüzzölçümlü sahalarda kullanılabilmeesine olanak vermektedir. Kamulaştırma için ayrılan bütçe ödeneklerinin sınırlı olması ve koruma alanlarının yüzölçümünün çok yüksek olması ve sonuç olarak kamulaştırma giderlerinin yüksekliği gibi hususlar birlikte dikkate alındığı zaman kamulaştırma işleminin geniş yüzölçümlü koruma alanlarında kullanılması uygun bir araç olmaktan çıkmasına neden olmaktadır (Güneş 2004, Tanrıvermiş vd. 2017b).

Kamulaştırma aracının etkin uygulanamaması ve uygulamada ortaya çıkan sorunlar üzerine, 1987 yılında 2863 Sayılı Kanun'un 15. maddesinin f bendinde, 3386 Sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış ve koruma alanlarında uygulama aracı olarak trampa işlemi tanımlanmaktadır. Trampa/takas işlemi, gönüllülük esasına dayanmakta olup, malik başvuru ile uygulamaya sokulmakta ve kamulaştırma aracı ile ortaya çıkan ödeneğe bağlı olma durumunu ortadan kaldırmaktadır. Trampa işlemine tabii tutulan taşınmazların bedelleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında tespit edilmektedir. Trampaya konu taşınmazın üzerinde yapı bulunması durumunda malik başvurusu üzerinde rayiç bedel ödemesi yapılırken, taşınmazın üzerinde sabit bulunmayan yapılara, tarladaki ürünlere Yönetmelik hükümleri gereği değer takdir edilmemektedir. Tarla üzerindeki ürünlere ve sabit olmayan yapılara değer takdir edilmemesi taşınmaz malikleri tarafından takas aracının tercih edilmeme nedenleri arasında yer almaktadır (Aliefendioğlu 2011). Takas aracının kullanımında ortaya çıkan bir diğer sorun alanı ise, takasın gerçekleşeceği taşınmazların bulunduğu koruma alanlarının tanımıdır. Diğer bir deyişle, I. derece doğal sit alanı olarak tanımlanan bölgenin kapsamı, 109 sayılı ilke kararı ile yeniden düzenlenmiş olup, yapı yasağı çerçevesinde ele alındığında doğal sit derecelerinden "kesin korunacak hassas alanlar" ve "nitelikli doğal koruma alanları"nın takas programlarına dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak mevzuat açısından, takas programlarına konu edinilecek olan taşınmazların tespitine ilişkin olarak yeniden bir düzenlemeye gidilmemiş ve doğal sit dereceleri bu çerçevede açıklanmamaktadır (Eröksüz 2020).

Trampa/takas işlemlerinde yaşanan sorunlar üzerine, yasal düzenlemeler ve Milli Emlak Genel Tebliğleri ile sit sertifikası aracı alternatif araç olarak düzenlenmiştir. Ancak bu aracın mevzuata girişi ile birlikte aracın kullanımına, usul ve esaslarına yönelik tartışmalar da ortaya çıkmıştır. İlk olarak Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenen sertifika aracı, hukuka ayrılığı gerekçesi ile iptal edilmiş ve daha sonrasında ise Kanun aracılığı ile tekrar düzenlenmiştir. Aracın kullanımı için taşınmazların sahip olması gereken şartlar arasında, trampa aracında olduğu gibi koruma amaçlı imar planlarının bulunması ve bu planlar kapsamında kesin yapı yasağının hükmedilmiş olması koşulu ileri sürülmektedir. Dolayısıyla söz konusu alternatif araç, trampa/takas aracında karşılaşılan sorunlara alternatif çözüm üretme aşamasında yetersiz kalmaktadır. Sit sertifikası aracının kullanımına ilişkin karşılaşılan sorunlar arasında değerleme işleminin gerçekleştirilmesi hususunda belirsizlikler ve değerleme işleminin uzman kişiler tarafından yapılmaması hususu da bulunmaktadır. Değerlemenin bilimsel yöntem ve uluslararası değerleme standartlarına göre uzman kişiler tarafından yapılması bu aracın işlerlik kazanması noktasında zorunluluk oluşturmaktadır. Sertifika aracının sonlandırılmasında, sit sertifikalarının kullanılmaması sonucu taşınmazların Hazine mülkiyetine geçememesi, maliklerin sertifika talebinde bulunmaması, nakde çevrilemeyen sertifikaları toplayarak Hazine arazisi alan aracıların ortaya çıkması (diğer bir ifadeyle sertifikaların ticari araç olarak kullanılması), değerleme işlemlerinde uzman kişilerin çalıştırılmaması ve dolayısıyla değer tespitinin doğru yapılamaması gibi nedenler etkin olmaktadır (Bozan 2017, Mesohorli 2019).

Bazı ülkelerde yaygın olarak kullanılan ve imar haklarının mülkiyet hakkından ayrılarak başka bir alana devredilmesi gibi basite indirgenerek tanımı yapılan İHT aracı, esasen geliştirilmesi ve uygulanması güç bir modeldir. Modelin uygulama aşamasında arazilerin hangilerinin korunması gerektiği ve tranferi planlanan imar haklarının hangi arazilere iletileceği, bu noktada da hangi arazilerin bu yoğunluğu kaldırabileceği noktasında kesin ve doğru kararlar alınması gerekmektedir. Ayrıca modelin uygulanması aşamasında üzerinde çokça durulması gereken bir diğer konu ise, imar hakkı değerinin tespiti hususudur. Ayrıca, İHT modelinin işlerliğinin sağlanabilmesi için bölgeden çıkarılan imar hakları ile bu hakların uygun alanlarda kullanımı arasında dengenin kurulması ve sistemin sürekli olarak denetlenmesi önem arz etmektedir (Anonymous 2008).

Koruma irtifakı, başta ABD olmak üzere birçok ülkede yaygın olarak kullanılan bir araç olmakla birlikte, imar hakkı transferi, imar hakkı satışı gibi araçlar ile birlikte yürütülmektedir. Koruma irtifakının ortaya çıkışı her ne kadar 1950'li yıllara dayansa da uygulamaların yaygınlaşması 1980'ler itibariyle gerçekleşmiştir. Koruma irtifakı, koruma sözleşmesi olarak da anılmakta olup, arazi maliki ile arazi tröstü ya da koruma kuruluşu arasında kurulan arazi kullanımı ile koruma eylemini dengeleyen, gönüllülük esasına dayanan ancak yasal bağlayıcılığı bulunan bir anlaşmadır. Koruma irtifakı kapsamında, arazi mülkiyeti arazi malikinde kalmakta ve arazinin kullanımı hususunda hangi faaliyetlere hangi ölçüde izin verileceğine karar verme yetkisi de arazi sahibinde bulunmaktadır. Koruma irtifakı satılabilmekte ya da miras yoluyla devredilebilmektedir. Koruma irtifakının kurulması için oluşması gereken amaçlar arasında; açık hava rekreasyonu, halkın eğitimi, yaban hayatı, balıklar ya da bitkiler için doğal habitatın korunması, orman ya da tarım alanlarını içereren açık alanların korunması, tarihi açıdan önemli bir yapı ya da arazinin korunması bulunmaktadır (Hipple 2018).

Koruma irtifakı, taşınmaz malikine ekonomik açıdan önemli avantajlar sağlamakta olup, çoğu durumda önemli ölçüde vergi tasarrufu sağlamaktadır. Koruma irtifakları, esasen taşınmazların gelecekteki olası gelişimlerini (yapılaşma haklarını) engelleyerek taşınmazın piyasa değerlerini düşürmektedir. Ancak yapılan düzenlemeler ile söz konusu değer azalışı, emlak vergisinde önemli düşüşler ile dengelenmektedir (Hipple 2018). Koruma irtifakının, arazilerin korunmasının sağlanması dışında sağladıkları en büyük avantaj vergi indirimleridir. Diğer bir avantajı ise, koruma irtifakında mülkiyetin malikte kalması ve arazinin kullanım kısıtlılıklarına malikin talebi doğrultusunda karar verilmesidir. Örneğin; arazinin tarıma elverişli olarak kalması talep ediliyor ise, kısıtlamanın bu yönde hazırlanması imkânı sağlanırken, arazi sahibi çiftçi olarak nitelendirilmekte ve koruma irtifakı karşılığında çiftçinin gelirinin % 100'üne kadar vergi indirimi sağlanabilmektedir. Ayrıca koruma irtifakı, irtifak konusuna ve taşınmazın yüksek koruma değerine sahip olması durumuna göre, irtifak sahibi tarafından malike koruma irtifakı bedeli ödenebilmekte, dolayısıyla malike irtifak geliri sağlanabilmektedir (Benson 2021).

Koruma irtifakı uygulamaları neticesinde; irtifak kurulmasının avnatajlarının yanısıra bu aracın bazı dezavantajları da tartışılmaktadır. Öncelikle; koruma irtifakının değeri temel olarak, irtifakın satın alınıp alınmadığına ya da bağışlanıp bağışlanmadığına bakılmaksızın, irtifaklı arazi değeri (ipotekli değer-*the emcumbered value*) ile irtifaksız arazi değeri (tam piyasa değeri – *the fullmarket value*) arasındaki fark olarak değerlenmektedir (Boykin 2000). Söz konusu değerleme metodolojisi kavramsal açıdan her ne kadar basit olarak algılansa da irtifak değerlerinin değerleme uzmanları tarafından az bir yanılma payı ile tespit edilebilmesi güçtür (Parker 2005). Bu koruma aracının Türkiye'de kullanımının sağlanması için öncelikli olarak diğer araçlar da olduğu gibi koruma irtifakının değerlemesi konusunda çalışacak kişilerin niteliklerinin doğru tespit edilmesi ve değerleme yönteminin net bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir. Koruma irtifakı, taşınmazların piyasadaki alıcı kitlesini de etkilemekte ve satışa konu olan bu taşınmazın alıcı havuzunun kısıtlı olması olası bir durumdur. Zira, koruma irtifakı taşınmazın gelecek kullanımlarını kısıtlamakta olup, alıcı olan kişi taşınmaz üzerindeki gelecek tasarruf haklarını kullanmayı talep edebilmektedir (Benson 2021).

Türkiye'de koruma alanlarında meydana gelen mülkiyet kısıtlılıklarının önlenebilmesi ya da hak kayıplarının en aza indirilebilmesi için kullanılan uygulama araçlarının başında kamulaştırma işlemi ve takas / trampa işlemi gelmektedir. Her iki aracın da uygulama aşamasında ortaya çıkan sorunlar ve güçlükler yukarıda tartışılmış olup (Çizelge 3.11), bu sorunların giredilebilmesi adına daha etkin araçların araştırılması ve denenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Bu sebeple Türkiye'de koruma alanlarında; sırasıyla, imar hakkı transferi ve sit sertifikası araçları da denenmiş ve uygulama aşamasında ya da uygulama aşamasına geçemeden birtakım sorunlar oluşmuştur. İmar hakkı transferi işlemi, yasal boyutta bir düzenleme aşamasında kalmış olup, uygulama usul ve esaslarının belirlendiği bir yönetmeliğin bulunmaması sebebi başta olmak üzere, alanda uygulama aşamasına geçilememiştir. Sit sertifikası işlemi için de benzer bir durum söz konusu olup, uygulama aşamasında karşılaşılan sorunlar sonucunda sit sertifikası uygulamaları sonlandırılmıştır. Söz konusu araçların her birinin uygulama şekli, ülkeden ülkeye, ülkelerin yasal düzenlemesine ve yönetim biçimlerine göre farklılık gösterebilmekte olup, bu araçların kullanımının ulusal hukuk sistemine entegrasyonunun sağlanabilmesi uygulamaların başarısı açısından önemli bir faktör olarak görülmektedir.

Çizelge 3.11 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarının karşılaştırılması

<table>
<tr><th colspan="6">KORUMA ALANLARINDA UYGULAMA ARAÇLARI</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="2">Kamulaştırma</th><th>Takas/Trampa</th><th>İmar Hakkı Aktarımı (İHT)</th><th>Sit Sertifikası</th><th>Koruma İrtifakı (Conservation Easement)</th></tr>
<tr><td>Türkiye'de uygulanma durumları</td><td colspan="2">Aktif</td><td>Aktif</td><td>Pasif</td><td>Pasif</td><td>Pasif- Türkiye'de uygulaması bulunmamaktadır.</td></tr>
<tr><td>Gönüllülük esası</td><td colspan="2">Kişi rızası yoktur</td><td>Gönüllülük esas alınır</td><td>Gönüllülük esas alınır</td><td>Gönüllülük esas alınır</td><td>Gönüllülük esas alınır</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Yasal dayanak</td><td colspan="2">1982 Anayasası (46. madde)</td><td>2863 Sayılı Kanun (15. madde- 17. madde)</td><td rowspan="3">2863 Sayılı Kanun (17. madde)</td><td>237 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği</td><td rowspan="3">ABD'de ilk olarak uygulanmaya başlamış olup, yasal dayanağı vardır.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2942 Sayılı Kanun</td><td>Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik</td><td>4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (6.madde)</td></tr>
<tr><td colspan="2">2863 Sayılı Kanun (15. madde)</td><td>Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik</td><td>Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Yetkili kurum</td><td colspan="2">Kültür ve Turizm Bakanlığı</td><td>Kültür ve Turizm Bakanlığı</td><td rowspan="2">Belediyeler</td><td rowspan="4">Maliye Bakanlığı</td><td rowspan="4">Taşınmaz maliki ile dernek ve vakıflar ya da devlet arasında kurulur</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri, mahalli idare birlikleri</td><td>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vakıflar Genel Müdürlüğü</td><td rowspan="2">Belediyeler ve İl Özel İdareleri</td><td rowspan="2">Valilikler</td></tr>
<tr><td colspan="2">Belediyeler ve sair kamu kurum ve kuruluşları</td></tr>
</table>

Çizelge 3.11 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarının karşılaştırılması (devam)

KORUMA ALANLARINDA UYGULAMA ARAÇLARI					
	Kamulaştırma	**Takas/Trampa**	**İmar Hakkı Aktarımı (İHT)**	**Sit Sertifikası**	**Koruma İrtifakı (Conservation Easement)**
Uygulama alanı	Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları	Sit alanı ilan edilen ve 1/1.000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen alanlar	Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanları	Sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazileri	Açık hava rekreasyon alanları
		1/1.000 ölçeklionanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özelçevre koruma bölgeleri			Yaban hayat, balıklar ya da bitkiler için doğal habitat alanları
	İmar planlarında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlayan alanlarda	I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1.000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerler	Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanları		Orman ya da tarım alanlarını içereren açık alanlar
					Tarihi açıdan önemli bir yapı ya da arazi
Değer tespit yöntemi	2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 2863 Sayılı Kanun'a aykırı olmayan hükümleri kapsamında	2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre	Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerleme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesine esas	2886 sayılı Kanunun 9 ve 13'üncü maddelerine göre kıymet takdiri	**Değerleme uzmanları tarafından uluslararası değerleme standartları esas alınarak irtifak değerlemesi yapılmaktadır.

Çizelge 3.11 Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarının karşılaştırılması (devam)

	KORUMA ALANLARINDA UYGULAMA ARAÇLARI				
	Kamulaştırma	**Takas/Trampa**	**İmar Hakkı Aktarımı (İHT)**	**Sit Sertifikası**	**Koruma İrtifakı (Conservation Easement)**
Uygulama sorunu	Ödenek yetersizliği nedeni ile kamulaştırma yapılamaması	Trampaya konu edilen taşınmazların tanımına göre söz konusu koşulların sağlanamaması	Uygulamaya yönelik usul ve esasların belirleneceği yönetmelik eksikliği	Değerleme işlemlerinin bilimsel yöntem ve uluslararası değerleme standartları kullanılmadan, uzman olmayan kişiler tarafından yapılması	Taşaınmazların serbest piyasa koşullarında alıcı kitlesinin sınırlı kalması
	Kamulaştırma Kanunu Geçici 6. maddeye istinaden açılan tazminat davaları	Koruma amaçlı imar planlarının henüz yapılmamış olması		Sertifikaların nakde çevrilememesi	
		Trampaya konu taşınmazlara es değer hazine taşınmazlarının bulunamaması		Sertifikaların aracılar tarafından toplanarak Hazine arazisi alınması	Koruma irtifakı değerleme işlemlerinde uzman kişilerin çalıştırılması gerekliliği ve değerleme işleminin doğru yapılabilmesinin yalnızca profesyonel yetkin kişiler tarafından yapılabilmesi, değerleme işleminin zor bir işlem olması
	Kamulaştırma bedeli tespiti ölçütlerinin net olmaması	Devlet tarafından büyük ölçekli kamu arazilerinin kaybına neden olması		Uygulamadan kaldırılmıştır	
		Bedel tespit komisyonunda çalışan uzman personel yetersizliği			

Dünyada koruma alanlarında kullanılan ve son yıllarda özellikle kullanımının yaygınlaştığı önemli araçlardan biri, koruma irtifakıdır. Koruma irtifakının kullanımı ve uygulanması esas olarak ABD'de başlamış olup, Türkiye'de bu aracın kullanımına ilişkin herhangi bir girişimde bulunulmamıştır. Bu aracın, diğer araçlara istinaden uygulama aşamasında mülkiyetin taşınmaz malikinde kalması ve aracın malik talebi ile uygulanması gibi etkenler nedeni ile halk tarafından daha kabul edilebilir ve daha benimsenebilir bir araç olabileceği düşünülmektedir. Koruma irtifakı aracının da diğer araçlar gibi uygulama aşamasında olumlu yönleri olduğu gibi olumsuz yönleri olsa da, bu irtifakın uygulandığı ülkelerde sıkça uygulamasına başvurulan bir araç olması ve koruma konusunda geniş alanlarda uygulanabilmesi ve etkin bir korumanın sağlanabilmesi adına önemli bir araç olarak görülmektedir.

Koruma irtifakı aracı maliyetinin düşük olması, mülkiyet hakkını sonlandırmadan koruma faaliyetlerinin devamlılığını sağlaması gibi avantajları dikkate alındığında, Türkiye'de de uygulama aracı olarak kullanımı mümkün olmakla birlikte, söz konusu aracın hangi alanlarda ve hangi yöntemler ile kullanılabileceği konusunun örnek uygulama alanları üzerinde tartışılması gerekmektedir (Güneş 2004). Dolayısıyla, Türkiye'de de uygulanması mümkün olabilecek olan bu aracın Türkiye'de ulusal mevzuat sistemi içerisinde nerede yer alması gerektiği ve uygulamanın başarılı olup olamayacağı hususu da örnek uygulama alanları üzerinden analiz edilebilecektir.

4. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE PLANLAMA SİSTEMLERİ İÇERİSİNDE KORUMA ALANLARINDA PLANLAMA YAKLAŞIMLARI

4.1 Dünyada Koruma Planlaması Yaklaşımları

Dünyada planlama tanımı zaman içerisinde değişime uğramış olup, dünyanın her bir noktasında ayrı tanımlanmaktadır. Konu ile ilgili olarak uzmanların ilk görüşlerine göre kentsel planlama; arazi kullanımı kontrolü çerçevesinde devlet odaklı uygulanan fiziksel tasarım olarak tanımlanmaktadır. Ancak mevcut görüşler planlamayı arazi kullanımının ötesinde değerlendirmekte olup, planlamanın geniş kapsamı ve planların uygulanma aşamalarının dikkate alınması gerekliliği doğrultusunda yönetimden yönetişime kurumsal geçiş olarak tanımlamaktadır. Bu nedenle, kentsel planlama; bir bölgeyi, ili ve ilçeyi tasarlamak ya da yeniden düzenlemek ve koruma önlemlerini belirlemek, yeni veya revize edilmiş mevcut yerleşim alanları, stratejik altyapı yatırımları için öncelikleri belirlemek amacı ile mevcut düzende bilinçli bir çaba olarak görülmektedir. Planlama olgusu, bu noktada farklı birçok disiplin ile birlikte ele alınmalıdır. Bu durum planlamanın yalnızca profesyonel şehir ve bölge plancılarının üstlenmesi gereken bir görev olmadığını açıkça göstermektedir. Planlama sürecine diğer mesleklerin ve grupların da dâhil edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla planlama sürecinde yalnızca plancı tarafından üstlenilen görevlere değil "planlama sistemi"ne de değinilmesi gerekmektedir (Cullingworth vd. 2015).

Dünya üzerinde her ülkenin kendi yönetimsel özellikleri ve yasal düzenlemeleri çerçevesinde planlama sistemlerinde farklılıklar görülmektedir. Dolayısıyla her ülkenin planlama sistemi içerisinde koruma sistemleri de farklılaşmaktadır. Farklı ülkelerde uygulanan koruma sistemleri içerisinde yetkili kurum ve kuruluşlar, koruma planlamasında yetkili yönetimler, uygulanan koruma yasaları, koruma faaliyetlerindeki yetki ve sorumluluklar incelenmiş ve analiz edilmiştir. Yapılan çalışma kapsamında ele alınan ülkelerin her biri farklı kıtalardan olmak üzere ve her biri koruma planlaması uygulamalarında başarılı örneklerdir. Yüksek nüfus yoğunluğu ve yüksek katlı yapıların kentlerin silueti üzerindeki baskıya rağmen koruma planlaması noktasında iyi uygulamaların görüldüğü Japonya; hem kıta, hem de bir ada ülkesi olan ve özellikle çevre

korumasının başarılı örneklerinden Avustralya ve son olarak da koruma planlamasının oldukça eskiye dayandığı ve başarılı koruma politikalarının izlendiği İngiltere ülkeleri sırası ile ele alınmıştır.

4.1.1 Japonya'da koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları

Japonya, Asya kıtasının güneyinde konumlu olup, etrafı Doğu Çin Denizi, Japon Denizi, Pasifik Okyanusu, Okhotsk Denizi ile çevrilidir. Japonya'da 47 adet eyalet ve 3200 adet belediye örgütü bulunmaktadır (Anonim 2019b). Japonya, üniter devlet yapısında ve devlet merkezin kontrolünü sağlarken çoğu işlevini yerele yüklemiştir. Dolayısıyla Japonya'da üniter devlet yapısına rağmen yüksek ölçüde yerelleşmenin görüldüğü bir sistemin işlediği söylenebilmektedir (Akdemir ve Benk 2010).

Japonya'nın tarihine bakıldığında durgun ekonomi ve sık sık doğal afetlerin meydana gelmesine bağlı olarak birçok miras binası ve miras alanı yıkılmış, tahrip olmuştur. Bu süreçte eski yapılar, yerlerine daha büyük ve daha dayanıklı yeni yapılar inşa etmek amacı ile yıkılmıştır. Yeniden inşa sürecinde Japonya hükümeti, Japon kültürünün ve geleneksel yaşam tarzının yok olma riski ile karşı karşıya olduğunu fark edince, eski kasabaları ve önemli tarihi bölgeleri korumak adına bir takım koruma amaçlı politika çalışmaları yürütmüş ve yayımlamıştır. Bu politikalar kapsamında koruma için yönetim yapısının irdelenmesi, bu konuda çalışma yürütmek üzere kuruluşların kurulması, kültürel varlıkların değerlendirmesi konuları da ele alınmıştır. Japonya'nın kültürel miras politikaları, münferit alanların bütünlüğünün korunması ile ilgilidir (Prompayuk ve Chairattananon 2016).

Japonya'da kent planlama sürecinin yasal dayanağı olan ve 1968 yılında yürürlüğe konulan Kent Planlama Kanunu (Urban Planning Law), planlama yetkilerini merkezden yerele devretmiştir (Alden 1986). Planlama sistemi içerisinde planlama faaliyetlerindeki yetki yerele aktarılmış, merkezi hükümetin planlama sistemi içerisindeki rolü kalkınmanın sağlanması ve üst düzey planların hazırlanması olarak belirtilmiştir (Yücel 2004). Japonya kentlerinin niteliği ve silueti göz önüne alındığında, kentlerdeki kültürel yapıların ve yapı topluluklarının korunması oldukça güçtür. Kent siluetinde çok sayıda

yüksek katlı bina görülmekte olup, birçok kültürel miras yapısı ve yapı topluluğu bu yüksek katlı yapılar arasında kaybolmaktadır. Bu nedenle, Japonya'da bu sorunun bertaraf edilebilmesi için yapı kodları ve yapı yükseklikleri ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır (Prompayuk ve Chairattananon 2016).

Japonya'da 1975 yılında yürürlüğe giren Kültürel Varlıkları Koruma Kanunu (Cultural Property Protection Law), "geleneksel yapı kompleksinin koruma bölgeleri"ni tanımlamaktadır (Kakiuchi 2016, Wang 2012). Koruma altındaki bölgelerde, bölgenin mevcut siluetini değiştirebilecek inşaat, yayılma, yeniden yapım ve diğer faaliyetlerinin yanı sıra ağaçların kesilmesi işlemleri de önceden onay gerektirmektedir. Kent planlama otoritesinin görevleri arasında, koruma planlarının yapılması ve geleneksel binaların, tarihi ve koruma altındaki diğer unsurlarının tescillenmesi hususları sayılmaktadır (Wang 2012). Koruma planlaması sürecinde Koruma Kanunu'nun uygulanmasına yönelik yetki Başbakan kontrolünde olup, yerel yönetim sınırları içerisinde bulunan koruma bölgelerinin koruma planlaması yetkileri ise yerel idari birimlere verilmiştir. Söz konusu koruma planlaması sürecinde önemli sivil toplum kuruluşlarının da katkısı görülmektedir. Ancak, koruma uygulamalarında merkezi hükümetin sert politik kararları ve yerel düzeydeki farklı hükümet birimlerinin süreçte bulunması sürecin yavaşlamasına koordinasyon bozukluklarına neden olmuştur (Yücel 2004). Ayrıca planlama sistemi içerisinde koruma planlarının hazırlanması ve uygulanması aşamasında özel bir prosedür işlenmemekle birlikte bu süreç mevcut planlama sistemi içerisinde çözülmektedir (Yücel ve Gülersoy 2006).

4.1.2 Avustralya'da koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları

Avustralya dünyanın en büyük adası ve tek bir ülkeden oluşan en küçük kıtasıdır (Anonymous 2020a). Dünya üzerinde coğrafi olarak ekvatorun altında güney yarımkürede konumlu olup, Hint ve Pasifik Okyanusları arasında kalmaktadır. En yakın komşuları Endonezya, Timor Leste (Doğu Timor) ve Papua Yeni Gine ülkeleridir. Ülkede federal hükümet (merkezi hükümet), eyaletler ve bölge hükümetleri olmak üzere üç kademeli yönetim şekli mevcuttur. Yönetimde kademelenmenin görüldüğü gibi mekânsal planlama sisteminde de kademelenme görülmektedir.

Avustralya'da farklı hükümet düzeylerinde planlama yetkisi ve sorumlulukları da farklılık göstermekte, kademelenmektedir. Planlama sistemi içerisindeki söz konusu kademelenme koruma sisteminde de karşılık bulmaktadır. Her eyaletin veya bölgenin ayrı planlama mevzuatı ve sistem içerisinde yetkili kılınan kurumları mevcuttur (Anonymous 2019b) (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Avustralya eyalet ve bölgelerinde kullanılan planlama mevzuatı ve kurumlar (Anonymous 2019b)

Eyalet / Bölge	**Yetkili Kurum**	**Mevzuat**	**Mevzuat Tarihi**
Yeni Güney Galler	NSW Planlama ve Çevre Departmanı *(NSW Department of Planning and Environment)*	Çevre Planlama ve Değerlendirme Kanunu *(Environmental Planning and Assessment Act)*	1979
Victoria	Ulaştırma, Planlama ve Yerel Altyapı Departmanı *(Department of Transport, Planning and Local Infrastructure)*	Planlama ve Çevre Kanunu *(Planning & Environment Act)*	1987
Tasmania	Tazmanya Planlama Komisyonu *(Tasmanian Planning Commission)*	Arazi Kullanım Planlaması ve Onayları Kanunu *(Land Use Planning and Approvals Act)*	1993
Northern Bölgesi	Arazi Planlama ve Çevre Departmanı *(Department of Lands, Planning and the Environment)*	Planlama Kanunu *(Planning Act)*	1993
South Australia	Ulaşım, Planlama ve Altyapı Departmanı *(Department of Transport, Planning and Infrastructure)*	Kalkınma Kanunu *(Development Act)*	1993
Western Australia	Batı Avustralya Planlama *(Planning Western Australia)*	Planlama ve İmar Kanunu *(Planning & Development Act)*	2005
Avustralya Başkent Bölgesi	ACT Planlama ve Arazi Otoritesi *(ACT Planning and Land Authority)*	Planlama ve İmar Kanunu *(Planning and Development Act)*	2007
Queensland	Devlet Kalkınma, Altyapı ve Planlama Departmanı *(Department of State Development, Infrastructure and Planning)*	Sürdürülebilir Planlama Kanunu *(Sustainable Planning Act)*	2009

Uygulanmakta olan planlama mevzuatı içerisinde yerel düzeyde, her bir eyaletin kendine özgü planlama yasasını kullandığı görülmektedir. Benzer şekilde her eyalet koruma hususunda da kendi mevzuatını oluşturmaktadır (Yücel 2004). Federal Hükümet, planlama sistemi içerisinde mekânsal planlama konusunda doğrudan yetkilendirilmemiş ve sistem içerisinde yönlendirici ve gözlemci konumundadır. Kentsel imara yönelik düzenlemeler ve uygulamalar ise yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmekte olup,

alan kullanım planlarının hazırlanması, parselasyon çalışmalarının yapılması, imar düzenlemelerinin yapılması, yapılaşmaya ilişkin standartların belirlenmesi gibi hususlar yerel yönetimlerin görev tanımı içerisinde sayılmaktadır (Gleeson 2001).

Bölge ve eyalet kurumları tarafından Avustralya ve Yeni Zelanda'da yayınlanmış faydalı koruma tüzükleri ve kılavuzları bulunmaktadır. Çoğu, zaman zaman güncellenmekte ve ilgili bölgelerde yaygın olarak benimsenen uygulamaları yansıtmaktadır. Örneğin; Avustralya'da ICOMOS Tüzüğü (Burra Tüzüğü) ve ICOMOS Yeni Zelanda: Kültürel Miras Değeri Taşıyan Yerlerin Korunması Tüzüğü (Te Pumanawa O ICOMOS O Aotearoa Hei Tiaki I Nga Taonga Whenua Heke Iho O Nehe), kültürel öneme sahip yerlerin korunması için kendi ülkelerinde kullanılmak üzere temel koruma ilkelerini belirtmektedir. Hem "Avustralya Burra Tüzüğü", hem de "ICOMOS Yeni Zelanda Tüzüğü" amaç olarak benzer niteliktedir (Kerr 2013).

Avustralya ve Yeni Zelanda'daki bazı miras kurumları ve yerel makamlar, koruma planlarının hazırlanması sürecinde finansal yardımda bulunabilmekte veya yardım tedarik edebilmektedir. Avustralya (Federal) Hükümeti, eyalet hükümetleri ve yerel hükümet kurumları veya miras planlamasına dâhil olan birimler bağış ve yardım programları hakkında ülke çapında bilgi sağlayabilmektedirler (Kerr 2013). Koruma uygulamaları kapsamında merkezi, eyalet ve bölge hükümetleri farklı düzeylerde ve farklı ölçekte uygulamalar için yetkili kılınmıştır. Federal hükümet ulusal miras ve Dünya Miras Listesi'ni hazırlama noktasında görevlendirilmiştir. Eyalet Devletleri'nde her bir devletin kendi koruma listesi mevcut olup, kendi meclisleri tarafından hazırlanmaktadır. Yerel hükümetler ise eyalet devletleri tarafından hazırlanan mevzuat çerçevesinde kent planlama düzenlemelerinden ve korunacak değerlerin tescillenmesinden sorumlu tutulmaktadırlar (Yücel 2004). Avustralya'da kentsel koruma alanlarının planlanması noktasında özel bir prosedür izlenmemekle birlikte mevcut olan planlama sistemi içerisinde kentsel korumaya ilişkin düzenlemeler yapılmaktadır (Yücel 2004, Anonymous 2020b). Ülkede kentsel koruma planları, ayrı olarak hazırlanmamakla birlikte imar planları (zoning plan) içerisinde değerlendirilmekte ve imar planları kapsamında kentsel koruma ilkeleri belirlenmektedir (Yücel 2004, Anonymous 2019b). Uygulama aşamasında detaylı koruma amaçlı kentsel tasarım planları hazırlansa da bu

planların imar planları ile bir bütünlük göstermesi zorunluluğu bulunmaktadır (Yücel 2004).

4.1.3 İngiltere'de koruma alanlarında koruma planlaması yaklaşımları

Birleşik Krallık, 2020 yılı itibari ile nüfusu 67.842.296 kişi olan 241.930 km² yüzölçümlü bir ülkedir. Dünya nüfusunun % 0,87'si bu ülkede yaşamaktadır (Anonymous 2020c). İskoçya, Kuzey İrlanda, Galler ve İngiltere ülkelerinden oluşan Birleşik Krallık tek ülke gibi algılansa da dört ülkeden oluşan siyasi bir yapıdır (Anonymous 2020d). Her ülke kendi içerisinde özerk yönetim sistemine sahip olmakla birlikte her biri aynı zamanda Birleşik Krallık tarafından ada üzerinde kurulmuş olan yönetime de bağlıdırlar. Birleşik Krallıkta çoklu politik sistemin olduğu gibi aynı zamanda çoklu planlama sistemi de görülmektedir (Yücel 2004).

İngiltere, Birleşik Krallık içerisinde en büyük olan ülke olup, başkenti Londra'dır. İngiltere'de yapılarda ve arazilerde yapılan değişikliklerin çoğu planlama sistemi aracılığıyla yönetilmektedir ve planlama sistemi tüm ülkede uygulanan bütüncül bir sistemdir (Anonymous 2020e, Yücel 2004). İngiltere'de planlama sistemi, tescillenerek korunan binalar da dâhil olmak üzere tüm tarihi binalarda ve alanlarda önerilen değişiklikler ile ilgili kararları yönetmektedir (Anonymous 2020e).

İngiltere'de koruma planlaması sistemi içerisinde merkezi hükümet tarafından yasal çerçeve oluşturulurken, uygulamanın yerel birimlerde olduğu görülmektedir. Sistem içerisinde koruma yetkileri ayrışmış durumda olup, merkezi hükümet anıtların, tarihi yapıların, park, bahçe gibi münferit alanların tescilinden sorumlu birim iken, yerel yönetimler daha üst ölçek uygulamalardan sorumlu birimlerdir (Yücel 2004). Korunacak alanların belirlenmesi hususunda da yerel yönetimler yetkili durumdadır. İngiltere'de İskân, Toplumlar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı (Ministry of Housing, Communities and Local Government) tarafından yayınlanan Ulusal Planlama Politika Çerçevesi (National Planning Policy Framework-NPPF) kapsamında, İngiltere Hükümetinin planlama politikalarını ve hükümetin bu politikaları nasıl uygulaması gerektiği belirlenmektedir.

Aynı zamanda rapor kapsamında yerleşim yerleri için hazırlanan planların ve diğer imar planlarının hazırlanmasına ilişkin de bir çerçeve sunulmaktadır.

NPPF dokümanının 1. bölüm, 2. paragrafında; önemli hususlar kapsamında aksi belirtilmedikçe planlama kanununa göre, planlama izni başvurularının imar planına göre belirlenmesi gerektiği ve imar planlarının hazırlanmasında Ulusal Planlama Politika Çerçevesi'nin göz önünde bulundurulması hususlarına değinilmektedir. İlgili Çerçeve'nin aynı paragrafı ile planlama politikalarının ve kararlarının, ilgili uluslararası yükümlülükleri ve yasal gereklilikleri de yansıtması gerektiği hususu vurgulanmaktadır (Anonymous 2019c). Söz konusu madde üzerinden İngiltere planlama sistemi içerisinde de plan hiyerarşisi konusunun önemsenmekte olduğu söylenilebilmektedir. Planlama sisteminde plan kademeleri; ulusal plan, bölge planı, altbölge planı, yerelplanlar ve eylem planı hiyerarşisi içinde açıklanmaktadır (Türk 2004).

Çerçevenin "Sürdürülebilir Kalkınmanın Sağlanması" başlıklı 2. bölümünde planlama sisteminin amacı ve hedefleri tanımlanmaktadır. Planlama sisteminin esas amacı, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanmasına katkı sağlamak olarak ifade edilmektedir. Planlama sisteminin amacının tanımlanmasından sonra "sürdürülebilir kalkınma" kavramı, "günümüz ihtiyaçlarını gelecek nesillerin kendi ihtiyaçlarını karşılayabilme yetilerinden ödün vermeden karşılamak" olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2019c). NPPF (2019)'ye göre planlama sisteminin amacına ulaşabilmesi için, planlama sistemi içerisinde ekonomik, sosyal ve çevresel hedefler olmak üzere, birbiri ile ilintili hedef olarak ele alınmaktadır. Ekonomik hedefler arasında; büyümeyi, yeniliği ve verimliliği desteklemek üzere yeterli arazilerin bulundurulmasını sağlamak; güçlü ve rekabetçi bir ekonomiyi oluşturmaya yardımcı olmak sayılmaktadır. Sosyal hedefler; mevcut nüfus ve gelecek nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile yeterli sayıda ve ihtiyaca yönelik konut sağlamak, sosyal ve kültürel refahı destekleyen hizmetler sunmak, mevcut ve gelecek ihtiyaçlarını karşılayan yapılı çevreyi, güçlü ve sağlıklı toplulukları desteklemektir. Son olarak, çevresel hedefler ise; arazinin etkili kullanımı, biyolojik çeşitliliğin korunmasına yardımcı olmak, doğal kaynakları tedbirli kullanmak, atıkları ve kirliliği en aza indirmek ve düşük karbonlu bir ekonomiye geçiş de dâhil olmak üzere iklim değişikliği etkisini hafifletmenin yanısıra doğal çevrenin, yapılı çevrenin ve tarihi çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine katkıda bulunmaktır. Bu noktada İngilizce' de

“heritage” olarak ifade edilen miras kavramı, her üç sürdürülebilir kalkınma hedefinin gerçekleştirilmesinde etkin rol oynamaktadır. Miras politikaları, İngiliz Hükümeti tarafından planlama sistemi aracılığıyla yönetilmektedir (Anonymous 2019c).

Miras varlıkları; yerel olarak tarihi değeri olan alanlardan ve yapılardan, uluslararası üstün evrensel değere sahip olduğu kabul edilen Dünya Mirası Alanları gibi önemli korunması gereken varlıklara kadar uzanmaktadır. Koruma alanlarında planlar; tahrip edilmiş ve yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmış miras varlıkları da dâhil olmak üzere tarihi çevreden yararlanılması ve tarihi çevrenin korunması amacı ile olumlu bir strateji oluşturma çerçevesinde hazırlanmaktadır.İngiltere’de İskân, Toplumlar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı tarafından yayınlanan NPPF (2019)’a göre söz konusu strateji; miras varlıklarının korunma amacına uygun kullanım biçimlerinin tanımlanması ve bu varlıkların öneminin devamlılığının sağlanması; tarihi çevrenin korunması ile ortaya çıkacak sosyal, çevresel, ekonomik ve kültürel faydaların ele alınması ve tarihi çevrenin mekân kimliği üzerindeki katkısı hususları çerçevesinde tanımlanmaktadır.

İngiltere’de koruma alanlarının belirlenmesinde ise yerel planlama yetkilileri rol almaktadır. Koruma alanı ilan edilecek yere, “koruma alanı” statüsü o alanın özel mimarisi, tarihi özellikleri gibi sebepler ile verilmektedir. Yerel planlama yetkilileri, NPFF’de belirtildiği gibi bir alanın koruma alanı olarak belirlenmesinde etkin rol oynamakta ve tarihi çevreye ilişkin verilere erişimlerinin de her daim sağlanabilmesi önem arz etmektedir. Söz konusu tarihi çevreye ilişkin kayıtlar, veriler, yerel yönetimler tarafından miras varlıklarının önemini ve çevrelerine yaptıkları katkıyı değerlendirmek ve mevcut durumda miras varlığı olarak tanımlanamayan özellikle tarihi ve arkeolojik özellikleri olan alanların gelecekte keşfedilme olasılığını öngörme amacı ile kullanılmaktadır. Yerel planlama otoriteleri, tarihi çevre ile ilgili, politikaların oluşturulması ve imar yönetimi aşamasında toplanan bilgilerin, herkes tarafından erişilebilir olmasını sağlamakla yükümlüdür (Anonymous 2019c).

İngiltere’de koruma planlamasında temel mevzuat 1990 yılında yürürlüğe giren Planlama Kanunu (Tecilli Bina ve Koruma Alanları[35]) dur. Söz konusu Kanun’da zaman içerisinde

[35] İngilizce: Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act.

koruma planlama sistemi içerisindeki ihtiyaçlar ışığında birtakım değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler ile birlikte örneğin; korunan alanlarda kontroller özellikle çok sıkı yapılmakta ve tescilli yapı listeleri ilk dönemlere göre daha sağlam tutulmaktadır (Cullingworth vd. 2015).

İngiltere'de ulusal planlama politikaları 2012 yılından beri NPPF kapsamına dâhil edilmektedir. Benzer şekilde koruma politikaları ise, daha öncesinde 1994 yılında yayımlanan "Planlama Politikaları Rehberi-15 (Planning Policy Guidance / PPG)" ve 1990 yılında yayımlanan PPG-16' dan uyarlanarak hazırlanan, 2010 yılında yayımlanan Planlama Politikası Tebliği (Planning Policy Statement / PPS-5) kapsamına dâhil edilmiştir. Yerel yönetimler, merkez hükümet tarafından hazırlanan bu rehberlere ve tebliğe göre hareket etmekle yükümlüdürler. Tebliğde korunması gerekli alanlarda yapılacak uygulamalardan, üst ölçekli imar politikalarına kadar geniş yelpazede konular ele alınmıştır. Yerel yönetimlerin tebliğe karşı sorumluluğu, özel niteliğe sahip alanlarda koruma amaçlı stratejik politikalar geliştirmek ve tebliğe uygun politika kararları üretmektir (Yücel 2004).

İzin verilen imar hakları, planlama iznine başvurmaya gerek kalmadan bir yapıda veya arazide bazı değişiklikler (inşai faaliyet, onarım, yıkım vb.) yapma hakkıdır. Bu hak, yerel planlama otoritesi tarafından tanınan izinden ziyade Şehir ve Bölge Planlama Hükmü (2015)'nde UK Parlamentosu tarafından verilen genel planlama iznidir. "Özel alanlar" olarak adlandırılan bazı bölgelerde imar hakları daha kısıtlıdır. Belirlenen alanlarda bir yapıda değişiklik yapılmadan önce planlama iznine ihtiyaç duyulmaktadır. Tescillenmiş bir binada ise benzer kısıtlamalar geçerlidir (Winter 2016). Ancak tescilleme işlemi, malik ya da kullanıcı için kısıtlayıcı bir unsur olmamakla birlikte, eserin korunmasında eser sahibine katkı sağlamak (miras vergisi ve katma değer vergisi indirimleri gibi) amaçlanmaktadır.

4.2 Türkiye'de Koruma Anlayışının ve Koruma Alanlarında Planlamanın Yasal ve Kurumsal Gelişimi

Türkiye'de kent planlama anlayışının temeli sanayileşmenin başlamasını takiben kırdan kent mekânlarına doğru nüfus hareketliliğinin artış göstermesi ile kent planlama

sisteminin kurumsallaşması 19. yüzyılın sonlarına dayanmaktadır (Ersoy 2017). Kent planlama anlayışının başlaması ile koruma yaklaşımının da gelişmesi paralellik göstermektedir. Bu bölümde, Türkiye'de koruma anlayışının ortaya çıkışı ve planlama sistemi ile eş zamanlı gelişimi incelenmiştir.

Türkiye'de koruma yaklaşımı Osmanlı Devleti'ne dayanmakta olup, "koruma"nın yasal ve kurumsal gelişimi sürecinde belirli kırılma noktaları mevcuttur. Osmanlı Devleti'nde Tanzimat Fermanı'nın yayınlanması ile başlayan batılılaşma çalışmaları ışığında koruma hususunda ilk adımların atıldığı görülmektedir. Tanzimat Fermanı'nın yayınlanması ile başlayan ilk dönem 1923 yılı Cumhuriyet'in ilanına kadar devam etmektedir. Cumhuriyet'in ilan edilmesi Türkiye tarihi açısından önemli bir eşik noktası olmakla birlikte gerçekleşen yönetimsel değişikliklerin etkisi koruma yaklaşımına da yansımıştır. Cumhuriyet'in ilan edilmesi ile başlayan ikinci dönemde yönetsel değişimi, kurumsal ve yasal düzenlemeler takip etmiştir. Koruma olgusunun temelinde Osmanlı Devleti'nin yansımaları görülse de koruma anlayışındaki farklılıkların ortaya çıkışı ve yetersizliklerin fark edilmesi ile yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Söz konusu Cumhuriyet ilanı ile başlayan bu dönem İkinci Dünya Savaşı'na kadar geçen süreci kapsamaktadır. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte, bütün ülkelerinde mekânsal, ekonomik ve sosyal çöküntülerin ortaya çıkması ile yeni bir dünya düzeni oluşmaya başlamıştır. Savaş sonrası başlayan kentlere göç ve yeniden yapılaşma gereksinimi ile hızlı kentleşme süreçleri başlamıştır. Bu dönemde, Türkiye açısından önemli kurumsal gelişmeler yaşanmıştır. Söz konusu dönem, liberal ekonominin yansımalarının görüldüğü, Türkiye açısından siyasi hayatın da önemli bir kırılma noktası kabul edilen 1980'li yıllara kadar süregelmiştir. 1980'li yılların başından itibaren Türkiye'de, içinde bulunduğu koşullar itibariyle köklü anayasal ve yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Koruma yaklaşımının gelişiminde dördüncü olarak tanımlanan dönem, 1982 Anayasası'nın yürürlüğe girmesi ve ardından 1983 yılında 2863 Sayılı KTVKK'nin yayımlanması ile başlamaktadır. Koruma yaklaşımı, mekânsal boyutta koruma amaçlı imar planı yaklaşımı ile çözümlenmiş olup, söz konusu dönemi başlatan ve koruma gelişiminin en önemli noktalarından biri olan 2863 Sayılı Kanun, Türkiye'nin mevcut hukuk sistemi içerisinde yürürlükte yerini korumaktadır. Ancak zaman içerisinde ilgili

Kanun'un koruma hususunda birtakım gereksinimleri yerine getirememesi, eksikliklerin tespit edilmesi ile çeşitli kanun ve kanun hükmünde kararnameler ile değişiklikler yapılmıştır. 2863 Sayılı Kanun'un belirlediği dördüncü dönem, Koruma Kanunu'nda köklü değişiklikler öneren ve 2004 yılında yürürlüğe giren 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile sonlanmaktadır. 5226 Sayılı Kanun ile koruma sistemi içerisinde "katılımcı alan yönetimi" yaklaşımının öne çıktığı bir döneme geçilmiştir. 2863 Sayılı Kanun'da değişiklik içeren bu Kanun, koruma mevzuatı açısından önemli kararlar barındırmakla birlikte güçlü bir koruma altyapısının oluşturulmasına olanak tanımıştır. Ancak dönem içerisinde yapılan diğer önemli mevzuat düzenlemeleri (2005 yılında yayımlanan 5366 Sayılı Kanun, 2011 yılında yayımlanan 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname vb.) koruma sistemini sekteye uğratmış olup, koruma süreci içerisinde birtakım sorunların oluşmasına neden olmuştur.

4.2.1 Osmanlı Dönemi'nde koruma anlayışının gelişimi (1840-1923 dönemi)

Osmanlı Devleti'nde modern anlamda koruma düşüncesinin gelişimi ve girişimleri ilk olarak 19. yüzyılın ortalarında Tanzimat Fermanı'nın ilanı ile görülmektedir. Bu dönemde sözü edilen "korumacılık" anlayışı altında, Osmanlı Devleti'nde dini değerler, geçmişten gelen ananevi düzenler, eski yapıların mevcut düzende kullanılıyor olması, bu yapıların ekonomik değerlerinin ve hizmetlerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması endişesi yatmaktadır (Akbulut 2020). Tanzimat Fermanının ilanı ile başlayan modernleşme çabaları, 1840'lı yıllarda eski eser olarak kabul edilen arkeolojik eserlerin vilayetlerden toplanarak İstanbul'a gönderilmesi ve bu eserlerin tespit ve tasnifine yönelik çalışma yapılması hususunda verilen emir, bu eserlerin depolanıp sergilenmesi amacı ile saray depolarının müzeye dönüştürülmesi çabası koruma anlamında atılan büyük bir adım olarak görülmektedir (Çelik 2010, Akbulut 2020).

Osmanlı Devleti'nde koruma kavramının çıkışı, 1846-1847 döneminde eski eser ve eski silahların, Tophane-i Amire Müsir'i Fethi Ahmet Paşa tarafından toplanarak St. İrene Kilisesi deposunda muhafaza edilmesi ve bu deponun müze haline dönüştürülmesi olarak kabul edilmektedir (Aliefendioğlu 2011). Yasal düzenleme açısından atılan ilk adım ise

1869 yılında "Asar-ı Atika Nizamnamesi" hazırlanması olarak kabul edilmektedir. Nizamname Osmanlı Dönemi'nde Osman Hamdi Bey tarafından düzenlenen ilk yasal düzenleme niteliğini taşımakla birlikte, Devlet sınırları içerisinde bulunan tüm tarihi eserlerin devlete ait olduğu vurgusunda bulunmuştur (Demir 2019). İlk yürürlüğe giren Nizamname'nin ardından 1874, 1884 ve 1906 yıllarında nizamnamedeki eksiklikleri gidermek adına değişiklikler yapılmış olup, Asar-ı Atika Nizamnamesi en geniş halini 1906 değişikliği ile almış ve 1973 yılına kadar uygulamada kalmıştır (Çelik 2010). 1914 yılında ise, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasını kapsayan Muhafaza-i Abidat Nizamnamesi yürürlüğe girmiş ve daha sonrasında ilgili nizamnameyi uygulamak üzere "Muhafaza-i Asar-ı Atika Encümeni" kurulmuştur (Akbulut 2020, Çelik 2010). Söz konusu düzenlemelere bakıldığında, Osmanlı İmparatorluğu'nda 19. yüzyılda Tanzimat Fermanı'nın ilanı ile gelişen koruma düşüncesinin, Osmanlı Devleti öncesi eserler ile sınırlandırıldığı ve genel olarak taşınabilir kültür mirasını kapsadığı görülmektedir (Akbulut 2020).

4.2.2 Cumhuriyet ilanı sonrası koruma anlayışının gelişimi (1923-1950 dönemi)

Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, Osmanlı Dönemi'nde başlayan kültürel mirasın korunması düşüncesi süreklilik göstermiş ve daha geniş ve kapsamlı bir koruma düşüncesi yerini almıştır. Cumhuriyet Dönemi'nin ilk yıllarında birçok nizamname, kanun ve kurumda değişiklik yapılmıştır. Bu süreçte 1906 yılında hazırlanan IV. Asar-ı Atika Nizamnamesi, yapılan birtakım değişiklikler ile birlikte 1973 yılına kadar bu dönemde de yürürlükte kalmıştır. 1930 ve 1940'lı yıllarda Cumhuriyet Dönemi içerisinde mevcut örgütlenme çabasının koruma alanına da yansıdığı görülmektedir. Süreç içerisinde kurumsal yapıya ilişkin birtakım değişiklikler gündeme gelmiş olup, 1933 ve 1935 yılları arasında eski eserlerin korunmasına yönelik tespit, tescil ve onarım hususlarında görev yapan bir komisyon kurulmuştur. Diğer bir örgütlenme çabasının yansısı ise 1944 yılında "Eski Eserler ve Müzeler Birinci Danışma Komisyonu"nun oluşturulması ile görülmektedir. Komisyon ile yerleşim yerlerindeki imar faaliyetlerine koruma olgusunun da yansıması gerektiği vurgulanmıştır (Çelik 2010).

Genel olarak Osmanlı İmparatorluğu döneminden Cumhuriyet Dönemi'ne geçiş sürecine bakıldığında; Cumhuriyet ile birlikte tarihi mimari eserlerin korunmasına yönelik çalışmaların ağırlık kazandığı, bu eserlerin imar planları içerisinde de korunması gerekliliğine vurgu yapılmıştır (Kejanlı vd. 2007). Kentsel korumaya ilişkin girişim ise 1932 tarihinde onaylanan H. Jansen tarafından hazırlanan Ankara'nın İmar Planı çalışması ile gerçekleştirilmiştir.

4.2.3 İkinci Dünya Savaşı sonrası koruma anlayışının gelişimi (1950-1980 dönemi)

İkinci Dünya Savaşı ile birlikte kentlerde oluşan ciddi tahribatlar, kırsal alanlardan şehirlere göçlerin hızlanması ve ekonomik kalkınma kaygıları ile birlikte dünya düzeninin değiştiği yeni bir döneme geçiş yapılmıştır. Sanayileşmiş ülkelerde, bu dönemde kentsel tarihi sit alanlarının korunmalarına yönelik ciddi çabalar görülmüştür (Kejanlı vd. 2007). Yeni düzende, Osmanlı Devleti'nden Cumhuriyet Dönemi'ne bazı yasal düzenlemelerin yansıması görünse de Cumhuriyet Dönemi'nde taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına yönelik bir takım yasal düzenleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir (Genim 2014). Bunlardan biri 1951 yılında yürürlüğe konulan "5805 sayılı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun" dur.

İkinci Dünya Savaş sonrası başlayan hızlı kentleşme süreci, taşınmaz eski eserlerin korunması ve denetlenmesi, yaşanan sorunların çözülmesi amacı ile yeni bir kurumun oluşturulması ihtiyacı oluşmuş, 1951 yılında yayımlanan kanun çerçevesinde "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK)" kurulmuştur (Avcıoğlu 2016). Bu kurulun görevleri arasında koruma ilkelerinin belirlenmesi, koruma müdahalelerinin belirlenmesi gibi görevler sayılmıştır (Çelik 2010). Taşınmaz eski eserlerin korunması hususunda en geniş yetkiye sahip olan GEEAYK'nun kurulması Cumhuriyet Dönemi içerisinde koruma çalışmaları kapsamında atılan en ciddi gelişmelerden biridir (Kejanlı vd. 2007). Günümüz koruma bilincinin temeli, söz konusu kanun düzenlemesine de dayanmaktadır.

1960'lı yıllara gelindiğinde ise Türkiye'de, 1961 Anayasası'nın 50. maddesinde "tarih ve kültür değeri olan eser ve anıtları korumak" devletin görevleri arasında tanımlanmıştır.

Devlete tanımlanan bu yükümlülük ile bir takım yasal ve kurumsal düzenlemelerin de önü açılmıştır. 1973 yılında, Cumhuriyet Dönemi'nde koruma hususunda yürürlüğe konulan ilk koruma kanunu, "1710 sayılı Eski Eserler Kanunu"dur. 1710 Sayılı Kanun ile Türkiye'de ilk kez arkeolojik sit, tabii sit, tarihi sit tanımları yapılmış, kapsamları açıklanmış ve koruma kapsamına alınmıştır (Avcıoğlu 2016, Kejanlı vd. 2007). Sit kavramlarının kapsamları net bir şekilde ele alınmış olup, koruma ölçeğine ilişkin belirsizlikleri ortadan kaldırmış, "sit alanı", "sit koruma geliştirme planları", "geçiş dönemi yapılaşma koşulları" gibi kavramları gündeme getirmiştir (Kamacı 2014).

Kanun ile tek yapı ölçeğinde korumanın yanı sıra, yapıların oluşturduğu çevrenin, mekânın korunması gereği tartışılmış, korumanın planlama ile yapılması hususunda hükümler getirilmiştir (Çelik 2010). Eski Eserler Kanunu'nun ilanına kadar, ülkede tek yapı ölçeğinde korumanın olması, mahalle, sokak ve yerleşim birimi ölçeğinde korumaya izin vermemiş olduğundan kentsel sit özelliğindeki mekânların korunması geç dönemde başlamıştır. GEEAYK, bu dönem içerisinde birçok sit koruma kararı almış ve sit kararı alınan bölgelerdeki imar uygulamalarını durdurmuştur. Dolayısıyla, 1978'li yıllar itibariyle imar planı uygulamalarının durdurulduğu bölgelerde "Sit Koruma Geliştirme Planları" yapılıncaya kadar uygulanmak üzere "Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları" adı altında yönetmelik hazırlanmaya başlanmıştır (Kejanlı vd. 2007).

1970'li dönemde ulusal düzenlemelerin yanı sıra, uluslararası alanda da gelişmeler görülmektedir. Türkiye, bu süreçte koruma konusunda önemli çalışmalara imza atan Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi'ne (International Council on Monuments and Sites - ICOMOS) katılım göstermiş olup, 1974 yılında da ICOMOS Türkiye Ulusal Komitesi kurulmuştur. Aynı dönem içerisinde TBMM kararı ile Atina, Venedik ve Amsterdam Sözleşmeleri gibi önemli uluslararası sözleşmelere de taraf olmuştur. (Kejanlı vd. 2007).

4.2.4 1982 Anayasası'nın kabulü ile koruma anlayışının gelişimi (1980-2004 dönemi)

Türkiye için yeni bir kırılma noktası olan 1980'li yıllar ile birlikte değişen ekonomi ve yönetim anlayışı ile yürürlüğe giren 1982 Anayasası'nda koruma hususunda önemli düzenlemeler yapılmış, korumanın yasal yaptırımlar ve kamu yararı adı altında

gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. 1961 Anayasası'nda olduğu gibi devletin koruma hususundaki görevi 1982 Anayasası'nın 63. maddesi kapsamında düzenlenmiş olup, *"tarih ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlamak, bu amaç ile destekleyici ve teşvik edici tedbirleri almak"* olarak tanımlanmıştır (Kejanlı vd. 2007). Bu dönemde küreselleşme ile birlikte koruma ilkeleri arasındaki kutuplaşmalar ve koruma hususunda yapılan yasal düzenlemelerin yetersiz kalması akabinde, 1983 yılında 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK)[36]" yürürlüğe girmiştir (Kamacı 2014, Kejanlı vd. 2007). 2863 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu da yürürlükten kaldırılmıştır.

2863 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile GEEAYK da kaldırılmış ve yerine "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" merkez teşkilatı olarak, "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" ise taşra teşkilatı olarak kurulmuştur. KTVKK ile birlikte öncelikle "kültür varlıkları", "tabiat varlıkları", "sit", "koruma", "koruma alanı" kavramları ele alınmış ve kapsamları açıklanmıştır. Kanun üzerinde yapılan değişiklikler kapsamında, 5226 Sayılı Kanun ile "kültür varlıkları", "ören yeri", "koruma amaçlı imar planı", "çevre düzenleme projesi", "yönetim alanı", "yönetim planı", "bağlantı noktası", "koruma bölge kurulu (KBK)", 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile "doğal sit", "taşınır tabiat varlıkları", "sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları" ve "etkileşim-geçiş sahası" kavram tanımlamaları getirilmiştir.

KTVKK ile getirilen en önemli değişiklik ise korumanın çevre planlaması ile birlikte yapılabileceği düşüncesi ile getirilen koruma amaçlı imar planı (KAİP) kavramıdır. İlgi kanun ile birlikte gündeme alınan KAİP kavramı sit alanlarında ayrı bir planlama sürecinin de önünü açmıştır. KAİP'leri hazırlama veya hazırlatma yetkisi belediyelere verilmiştir. Dolayısıyla 1950'li yıllar itibari ile örgütlenen merkezi mekanizma, bu dönemde yerele taşınmış ve ikili bir denetim mekanizması oluşmuştur (Avcıoğlu 2016). 1980'li yılların sonunda mülga Kültür Bakanlığı tarafından koruma amaçlı planlama

[36] Resmî Gazete, Tarihi: 23.07.1983, Sayısı: 18113.

çalışmalarında yetkinin yerele aktarılması ile birlikte koruma amaçlı planlama çalışmalarının ihale edilerek yapılmasının önünü açmıştır (Kamacı 2014).

1983 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren KTVKK'nın yanı sıra, 1980'li yıllarda yürürlüğe giren Turizm Teşvik Kanunu[37], Çevre Kanunu[38], Milli Parklar Kanunu[39], İmar Kanunu[40] ve Kıyı Kanunu[41] gibi kanunlarda da koruma hususunda dolaylı olarak düzenlemeler yer almıştır. 1980'li yıllarda ulusal mevzuat düzenlemelerinin yanı sıra, Türkiye'nin koruma politikalarının gelişiminde önemli rolü olan "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmeye Türkiye Cumhuriyetinin Katılmasına Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun ve Sözleşme (1982)", "Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesinin Onaylanmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun ve Sözleşme (1989)", "Arkeolojik Mirasın Korunmasına İlişkin Avrupa Sözleşmesi'nin Onaylanmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun (1999)" gibi birtakım önemli uluslararası dokümanlara da taraf olunmuştur.

4.3 5226 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile koruma amlayışının gelişimi (2004 ve sonrası dönem)

2004 yılında yürürlüğe giren 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile birlikte 2863 Sayılı Kanun'da tanımlanan KAİP kavramının kapsamı genişletilmiş olup, "sit alanı", "sürdürülebilirlik", "korumanın sosyal ve ekonomik boyutu" ve "katılımcı alan yönetimi" kavramlarına değinilmiştir (Kamacı 2014). 5226 Sayılı Kanun ile yapılan en önemli değişiklik ve düzenleme koruma amaçlı imar planları konusunda "yönetim alanı" ve "yönetim planı" ile ilgili kavramların planlama diline dâhil edilmesi, planlama sistemi açısından oldukça önemli bir gelişmedir (Anonim 2009a). Söz konusu kanun ile yapılan düzenlemeler aynı zamanda koruma planlaması sürecinde "katılımcı alan yönetimi"

[37] Kanun No. 2634. Resmî Gazete, Tarihi: 16.3.1982, Sayısı: 17635.
[38] Kanun No. 2872. Resmî Gazete, Tarihi: 11.8.1983, Sayısı: 18132.
[39] Kanun No. 2873. Resmî Gazete, Tarihi: 11.8.1983, Sayısı: 18132.
[40] Kanun No. 3194. Resmî Gazete, Tarihi: 3.5.1985, Sayısı: 18749.
[41] Kanun No. 3621. Resmî Gazete, Tarihi: 17.4.1990, Sayısı: 20495.

yaklaşımının benimsenmesini sağlamış ve planlama örgüt yapısını güçlendirmiştir (Kejanlı vd. 2007, Avcıoğlu 2016).

5226 Sayılı Kanun'u takiben 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile birlikte yerel yönetimlerin koruma hususunda görev ve yetkileri genişletilmiştir. 5366 Sayılı Kanun ile getirilen en önemli değişiklik ise "tarihi çevrelerde yenileme" kavramının getirilmiş olmasıdır. İlgili kanun ile yenileme hususu üzerinde durulmuş olup, 2863 Sayılı Kanun'da bahsi geçen plan hiyerarşisinden söz edilmemiş olup, plansız olarak projelerin hazırlanmasına yasal dayanak olmuştur. 2863 Sayılı Kanun üzerinde değişiklik öngören 2011 yılında yürürlüğe giren 648 Sayılı KHK ile koruma planlarının hazırlanmasına ilişkin yeni düzenlemeler yapılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulları yeniden düzenlenmiş ve iki farklı bakanlık bünyesinde yeniden düzenlenmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde kültür varlıkları hususunda yetkili "Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları" oluşturulurken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) bünyesinde ise tabiat varlıkları hususunda yetkili "Tabiat Varlıkları Komisyonları" oluşturulmuştur. Bütüncül planlama yaklaşımlarını esas alan uluslararası düzenlemeler çerçevesinde koruma kurullarındaki yetki ayrılığının mevcut sistemde denetim açısından ve yönetimsel olarak sorunlara yol açmaktadır (Avcıoğlu 2016). Ayrıca söz konusu KHK'da, KAİP'lerin hazırlanması sürecinde yerel yönetimlerin sistem dışına itildiği düzenlemeler de mevcuttur.

4.4 Türkiye'de Koruma Alanlarında Planlama: Koruma Amaçlı İmar Planları

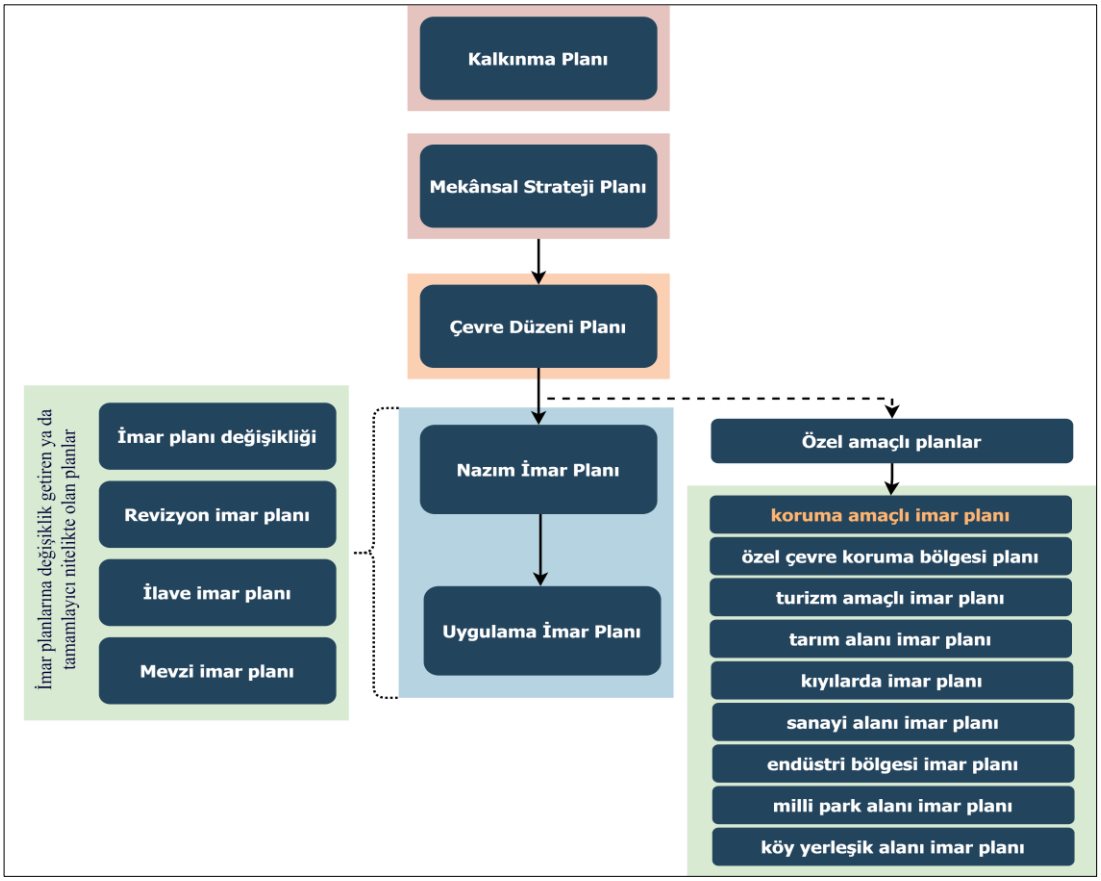
Türkiye'de planlama anlayışı, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde ortaya çıkmış ve Cumhuriyet'in ilan edilmesi ile birlikte hızla kurumsallaşma sürecine girilmiştir. Geçmişten günümüze planlama sistemi içerisinde birçok yasal ve kurumsal düzenleme yapılmıştır. Mevcut düzende yürürlükte olan imar mevzuatının yasal dayanağı olarak sırası ile 1982 tarihli T.C. Anayasası, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planları, imar yönetmelikleri ve ilgili genelgeler gösterilmektedir (Üstündağ ve Şengün 2011).

Türkiye'de yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu[42] planlama sisteminin temel taşı niteliğindedir. Söz konusu Kanun ve ilgili yönetmelikler ile fiziki planlama süreçleri, yetki sorumlulukların dağılımı, planların yapım ve onay süreçlerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. İmar Kanunu'nun "mekânsal planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde mekânsal planların kapsadıkları alan ve içerik açısından planlar arasında bir kademelenme belirlenmiş olup, 2018 yılı itibari ile planlama sistemi içerisinde "mekânsal strateji planları[43]" kavramı dâhil edilmiştir. Dolayısıyla mekânsal strateji planları da planlama kademeleri içerisinde yerini almıştır. Planlama kademeleri İmar Kanunu'nun 6. maddesi kapsamında detaylı açıklanmış ve mekânsal planların "mekânsal strateji planlarına" uygun olarak hazırlanması gerektiği hükmedilmektedir. İlgili Kanun maddesinin devamında planlama kademeleri "çevre düzeni planı" ve "imar planları" olarak açıklanmış olup, imar planlarının hiyerarşik düzende sırası ile "nazım imar planı" ve "uygulama imar planı" şeklinde hazırlanması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca söz konusu madde kapsamında ifade edilen mekânsal strateji planlarının hazırlanması noktasında "kalkınma planları" ve var ise "bölge planlarında" belirlenen hedeflerin dikkate alınması gerekliliği vurgulanmış olup, bu doğrultuda plan kademelenmesi içerisinde mekânsal strateji planlarının, bölge planları ile kalkınma planları altında yer alması gerektiği anlaşılmaktadır. Söz konusu madde doğrultusunda planlar arasında dikey ilişkinin varlığından söz edilebilmektedir.

Türkiye'de planlama süreçleri parçacıl olmakla birlikte, kurum ve kuruluşlar arasında da yetki dağınıklığı bulunmaktadır. İmar uygulamalarında bazı özel durumlarda özel amaçlı olarak lokal planların da yapımına izin verilmektedir. Sistem içerisinde mevzuat düzenlemeleri ile farklı ölçek, kapsam ve nitelikteki mekânsal planların hazırlanması sürecinde farklı kurum ve kuruluşlara "özel nitelikli" alanlarda planlama sürecinde geniş yetkiler verilmiş olduğu görülmektedir. Bu noktada, 3194 Sayılı Kanun'un 4. maddesinde istisna getirilmiş olup, özel planlama gerektiren alanlara ilişkin ayrı kanunlar ile düzenleme yapılmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile getirilen genel planlama ilkeleri

[42] Resmî Gazete, Tarihi: 9.5.1985, Sayısı: 18749.
[43] 2018 tarihli 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan düzenleme ile "mekânsal strateji planı" tanımı getirilmiş ve 3194 Sayılı Kanun'un 5. maddesine *"mekânsal strateji planı; ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır"* hükmü eklenmiştir.

kapsamı dışında tutulmuştur (Özsoy 2013). 2863 sayılı KTVKK, ilgili kanun maddesi ile genel planlama ilkelerinden istisna tutulan kanunlardan biridir. Dolayısıyla İmar Kanunu'nun 6. maddesi ile açıklanan planlama kademeleri içerisine, özel amaçlı planların entegre edilmediği görülmektedir (Şekil 4.1). Bu noktada, koruma amaçlı imar planlarının da planlama kademelenmesi içerisinde, KAİP'lerin özel statülü alan planları olması gerekçesi ile sistem içerisine tam olarak entegre edilemediği görülmektedir.



Şekil 4.1 Yasal düzenlemeler çerçevesinde plan kademelenmesi içerisinde koruma amaçlı imar planlarının yeri (Tüdeş 2018, Özdemir Sönmez 2017)

Koruma Amaçlı İmar Planları, sit alanı ilan edilen bölgelerde, planlama alanının özel niteliği nedeni ile planlama sistemi içerisinde genel planlama süreçlerinden farklı olarak hazırlanılması 2863 Sayılı Kanun ile kabul edilmiş ve hükme bağlanmıştır. Koruma amaçlı imar planları, ülke planlama sisteminde planlama kademeleri içerisinde bölgenin üst ölçekli planları ile birlikte değerlendirilmesi gerekmekle birlikte, KAİP'lerin hazırlanması ile üst ölçek planların koruma ilkelerine aykırı kısımlarının revize edilmesi

gerektiği düşünülmektedir (Özsoy 2013). Planlama kademelenmesinde üst ölçek planlar ile KAİP arasında ilişki sağlanması hususu öngörülse de KAİP'ler diğer özel amaçlı imar planları ile çatışma içerisine düşmektedir. Planlama sürecindeki çok aktörlü yapı, planlar arasında yatay ilişkinin sağlanamamasının en büyük etkenlerinden biridir.

4.5 Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapım ve Uygulama Süreci

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma ve onay aşamaları, özel statülü alan niteliği ve kapsamı gereği, genel planlama sistematiği dışında ayrı bir prosedür içerir. Özel statülü korunması gereken alanlarda KAİP hazırlanması sürecinde ilk aşama planlama alanının sit ilan edilmesi ve KAİP hazırlama kararının verilmesidir. Sit ilanı ile planın amacı ve hedefleri belirlenerek, çevresel ilişkiler, alanın kent bütünü içerisindeki yeri, alanın sorun ve olanaklarının tanımlanması gibi konuları içeren araştırma ve inceleme aşaması tamamlanır. Toplanan verilerin ve araştırma sonuçlarının planın amaç ve hedefleri doğrultusunda değerlendirilmesi ile birlikte koruma ve geliştirme kararları alınır ve kararlar yazılı belge haline getirilerek son aşamada plan uygulamaya konur (Çelik 2010).

Koruma amaçlı imar planı tanımı, 3194 Sayılı Kanun ile özel kanun olarak tanımlanan 2863 Sayılı Kanun'un 3. maddesinde 5226 Sayılı Kanun değişikliği ile revize edilmiştir. Yapılan KAİP tanımına, plan sınırının "belirlenen sit alanları" olması gerektiği ve plan sınırı kapsamında "etkileme geçiş alanının" da göz önünde bulundurulması gerekliliği dâhil edilmiştir. KAİP tanımı çerçevesinde önemli bir diğer husus ise, "koruma alanı içinde" yapılması gereken düzenlemelerin belirtilmiş olmasıdır. Kanun kapsamında yapılan tanımlama; içeriğinde "sit alanı", "etkileşim geçiş sahası" ve "koruma alanı" ifadelerinin geçmesi dışında, plan kapsamının ve içeriğinin planlama kademelenmesi içerisinde yer alan diğer fiziki planlar için de geçerli olabilecek niteliktedir.

2863 Sayılı Kanun çerçevesinde de hükme bağlandığı gibi, KAİP'lerin konusunu sit alanları oluşturmaktadır. Sit kavramı, KTVKK'nın 3. maddesine göre *"tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi*

hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır" hükmü ile tanımlanmakta olup, sit alanlarının türleri ve tanımlamaları Kanun kapsamında açıklanmamaktadır. Yönetmelik kapsamında sit alanları; kentsel sit, doğal sit, tarihi sit ve arkeolojik sit olarak kategorize edilmiş ve sınıflandırılmıştır. Bir alanda KAİP hazırlanabilmesi için o alanın öncelikli olarak ilgli Yönetmelik çerçevesinde de tanımlanan sit alanı olarak ilan edilmesi gerekmektedir.

KAİP; planlama sistemi içinde fiziksel plan niteliğinde olup, fiziki planlama kapsamında uygulama ölçeğinde hazırlanan planlardır. Uygulama planı olarak kabul görseler de, KAİP'ler planlama kademelenmesi içerisinde, her türlü nazım planlarının girdisini oluşturmaktadırlar (Özsoy 2013, Orta 2006). Yönetmeliğin 6. maddesi[44] uyarınca, 21/10/2009 tarih ve 201458 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Makamı Oluru ile yürürlüğe giren alt mevzuat niteliğindeki "Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi" planların hazırlanması aşamasına girdi oluşturmaktadır (Anonim 2020). Şartnamede koruma amaçlı imar planları; koruma amaçlı nazım imar planı ve koruma amaçlı uygulama imar planı olarak tanımlanmaktadır. Şartnamede koruma amaçlı nazım imar planı olarak; idare tarafından belirlenebilecek planlama alanının niteliğine ve plan detayına bağlı olarak 1/10.000, 1/5.000 ya da 1/2.000 ölçekli, yoğunluk, alan kullanımı, koruma sınırları, mülkiyet, altyapı ve yapılaşma koşulları gibi detay bilgiler kapsamında raporu ve açıklama raporu ile bir bütün olan, en az iki alternatif ile hazırlanan çalışmalar ifade edilmektedir. Ancak koruma amaçlı uygulama imar planlarında ölçek 1/000 veya planlama alanı ve projesi kapsamında gerekli görülmesi halinde daha büyük ölçek tespit edilebilmektedir. Uygulama planlarının nazım imar planlarından farklılaştığı husus, gerekli görülen farklı ölçeklerde kesit ve profil gibi detay çalışmalara yer verilmesidir.

2005 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik[45,46]"in 4. maddesinde "revizyon

[44] "6/c maddesi*: İdareler planları, Bakanlıkça hazırlanan koruma amaçlı imar planları teknik şartnamesinde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlar. İdarelerce planlama alanının özelliğine göre bu şartnameye ek olarak özel teknik şartname düzenlenebilir*."
[45] Resmî Gazete. Tarihi: 26.07.2005, Sayısı: 25887.
[46] Söz konusu yönetmelik bu bölümde "Yönetmelik" olarak anılacaktır.

koruma amaçlı imar planı", "ilave koruma amaçlı imar planı" ve "koruma amaçlı imar planı değişikliği" kavramlarına yer verilmiştir. Revizyon koruma amaçlı imar planları, var olan KAİP'lerin birtakım gerekçeli nedenler ile uygulanamaması halinde üst ölçekli plan kararları ile uyumluluğun sağlanabilmesi için planın tamamında veya bir kısmının plan kararlarını değiştirecek nitelikte yapılan yenileme sonucu elde edilecek planlar olarak ifade edilmektedir. İlave koruma amaçlı imar planları ise; KAİP'lerin hazırlandığı sit alanı sınırlarının genişletilmesi veya KAİP alanına yakın bir bölgenin sit ilan edilmesi gibi durumlarda mevcut plana uyum sağlayacak şekilde hazırlanan planlardır. Son olarak, koruma amaçlı imar planı değişikliği mevcut düzende hazırlanmış ve onaylanmış olan KAİP ana kararlarını ve kapsamını değiştirmeyecek şekilde önemli gerekçelere dayanarak plan notlarının değiştirilmesi, kamu yararı kararının çıkarılması gibi zorunlu hallerde yapılan düzeltmeleri kapsamaktadır. Yönetmelik ile getirilen ilave koruma amaçlı imar planı, koruma amaçlı imar planı değişikliği ve revizyon koruma amaçlı imar planları uygulamada yürürlükte olan koruma amaçlı imar planının koruma yaklaşımının önüne geçebilmekte, koruma olgusunun geri plana atılmasına neden olabilmektedir.

Bir alanın koruma bölge kurulları tarafından "sit alanı" olarak ilan edilmesi, o alanın hukuki statüsünü değiştirmekte ve bu alanda yürürlükte olan her tür ve ölçekteki imar planını yürürlükten kaldırmaktadır. Alanın sit alanı olarak ilan edilmesinden sonraki dönemde KAİP'lerin hazırlanması noktasında belirlenen süreç 5226 Sayılı Kanun ile 2 yıl olarak belirtilmiş iken, 2011 yılında 648 Sayılı KHK ile yapılan düzenleme ile bu süre 3 yıl olarak düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu KHK ile yapılan bir diğer düzenleme ise KAİP'lerin zorunlu durumlarda hazırlanamaması noktasında koruma bölge kurullarının süreyi uzatma yetkileri bir yıl iken, "süresiz" olarak uzatması noktasında müdahalede bulunulmuştur (Avcıoğlu 2016). KAİP'in hazırlanması sürecinde bölgede imar planlarının yürürlükten kalkması ile bölgenin kullanımına ilişkin kurallar tanımlayan "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları" koruma bölge kurulları tarafından 3 ay içerisinde (KTVKK'nın 17. md. gereği) belirlenmek durumundadır. "geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları"na ilişkin düzenlemelere gerek Yönetmelik, gerekse KTVKK hükümlerinde yer verilmiş olsa da kavramın tanımına kanun, yönetmelik ve teknik şartnamede yer verilmemiştir. "Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları", KAİP'ler onaylanana kadar, koruma bölge kurulları tarafından süre uzatımı da

dâhil olmak üzere planlama sınırı içerisinde uygulanmaya devam edilmektedir. Ancak, planların onaylanması ile birlikte kendiliğinden yürürlükten kalkmaktadır.

2863 Sayılı Kanun'un 17. maddesi uyarınca bir alanın sit alanı olarak ilan edilmesinin ardından yapılması şart koşulan koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma, onaylanma süreçleri, yapım esasları, yetki ve sorumlulukların dağılımına ilişkin düzenlemeler 26/07/2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" doğrultusunda yapılmaktadır. KTVKK'nın 4. ve 5. maddeleri kapsamında, koruma amaçlı imar planlaması sürecinde plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip olan kurumlar büyükşehir belediyeleri, belediyeler (belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde), il özel idareleri (belediye ve mücavir alan sınırları dışında) dir (Çizelge 4.2). Süreçte ilgili idareler tarafından yetki verilmesi durumunda Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından da KAİP yaptırılabilmektedir. Aynı zamanda ilgili idareler benzer şekilde İlbank Anonim Şirketi'ne de yetki vererek yaptırabilmektedirler.

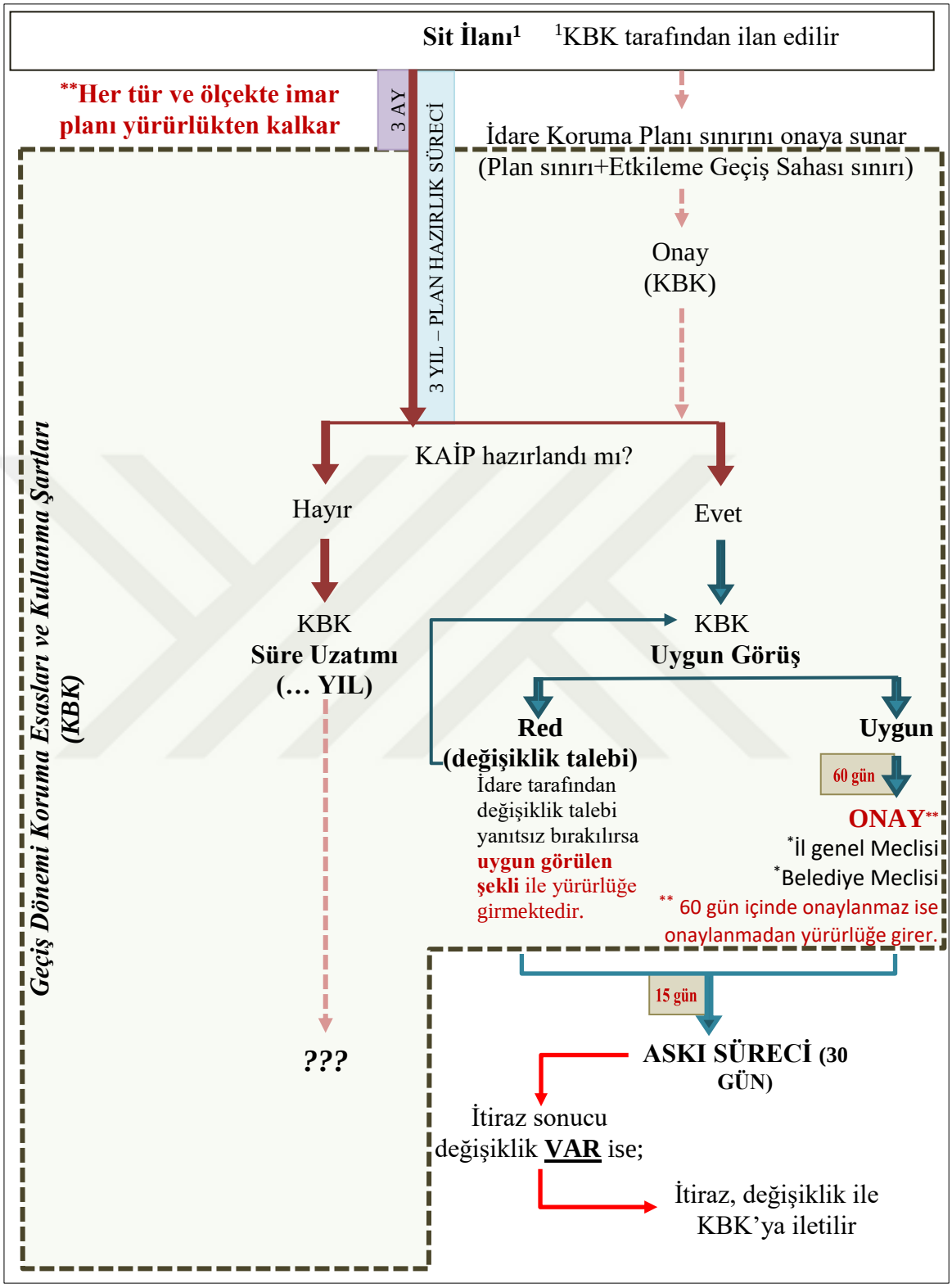
Çizelge 4.2 Koruma amaçlı imar planlarının kapsamı ve yetkili kurumlar (Özdemir Sönmez 2017, Anonim 2015)

Plan Türü	**Plan Kapsamı**	**Plan Ölçeği**	**Yetkili Birim**
Koruma Amaçlı İmar Planı	Tarihi Sit Alanı Kentsel Sit Alanı Arkeolojik Sit Alanı	1/5.000 1/1.000	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (görüş), Belediye sınır içi Belediye Meclisi Belediye sınır dışı İl Genel Meclisi
Koruma Amaçlı İmar Planı	Doğal Sit Alanı	1/25.000 1/5.000 1/1.000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma süreci, sit ilanı ile birlikte bölgenin her tür ve ölçekteki imar planının yürürlükten kaldırılması ile başlamaktadır. Bölge içinde yetkili idareler, ilgili Yönetmeliğin 6. maddesi ve 2863 Sayılı Kanun'un 17. maddesi gereği KAİP'leri sit alanı ilanından itibaren 3 yıl içinde sonuçlandırarak koruma bölge kurullarına sunmakla mükelleftirler. Kanunda KAİP'lerin hazırlanması için ilgili idareye tanınan süre içerisinde planların sonuçlandırılamaması durumunda KBK'lar idarenin gerekçeli raporunu inceledikten sonra süre uzatımına gidebilmektedir. 2863 Sayılı

Kanun'da koruma bölge kurullarının süreyi uzatma yetkileri 1 yıl ile tanımlanmışken 648 Sayılı KHK ile yapılan düzenleme sonrası süre kısıtı kaldırılarak "süresiz" olarak uzatılması hususunun önü açılmıştır. Kanun ile ilgili idarelere planların hazırlanması için tanınan 3 yıllık süreç içerisinde planların hazırlanması ile birlikte KAİP'ler koruma bölge kurullarına "uygun görüş" alınmak üzere sunulmaktadır. Koruma bölge kurulları "uygun görüş" ile birlikte ilgili belediyenin yetki sınırları içerisinde olan alanlarda belediye meclisine, il özel idaresi yetki sınırları içinde olan alanlarda ise il genel meclisine ve diğer idarelerin yetki sınırları içerisinde olan alanlar var ise bu alanlarda onaylamaya yetkili makamlara iletilmekte olup, en geç 2 ay içinde onay verilmektedir. Ancak koruma bölge kurulları uygun görüşüne sunulan planlarda koruma bölge kurullarının değişiklik talebi olması durumunda, idare bu değişiklik talebine ilişkin varsa değiştirmek istediği hususları aynı süre içinde koruma bölge kurullarının uygun görüşüne sunmakla mükelleftir. Ancak idare bu süre içinde koruma bölge kurullarına planlar ile ilgili herhangi bir husus bildirmediği takdirde, planlar koruma bölge kurullarının uygun gördüğü şekli ile onaylanmış sayılmakta ve yürürlüğe girmektedir. İdarece değiştirilmesi istenen hususların değiştirilerek koruma bölge kurullarına iletilmesi halinde ise, koruma bölge kurullarınca söz konusu değişiklikler incelenerek uygun görülen hali ile ilgili idarenin onay merciine iletilmektedir. Yönetmeliğin 8. maddesine göre planlar koruma bölge kurullarının uygun gördüğü hali ile 60 gün içinde onaylanmak durumundadır (Şekil 4.2).

Belirtilen süreçte planlar ilgili idare birimlerince onaylanmasa da onaylanmış sayılmakta ve kesinleşerek yürürlüğe girmektedir. Planların onaylandığı tarih itibariyle "geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları" kendiliğinden yürürlükten kalkmaktadır. Ayrıca onaylanan KAİP'ler onaylandığı günden itibaren 15 gün içerisinde askıya asılarak (30 gün süre ile) ilan edilmek zorundadır. Askı sürecinde ilgili KAİP'lere itiraz edilmesi durumunda ilgili idare tarafından değerlendirilen itirazların neticesinde planda değişiklik yapılması gerekli ise; itirazlar koruma bölge kurullarına iletilmektedir. İtiraz talebinde bulunan tüzel ve gerçek kişiler ile yetkili idareler "Koruma Yüksek Kurulu" ve "Koruma Bölge Kurulları"nın kararlarına uymak durumundadırlar. Bu süreçte önemli bir husus, Yönetmeliğin 9. maddesi gereği planların onaylanmasının ardından askı sürecinde yapılan itirazlar planların uygulanmasını durdurmamaktadır.



Şekil 4.2 Türkiye'de koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma ve onay süreci

5. KAPADOKYA ALANI'NDA PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ

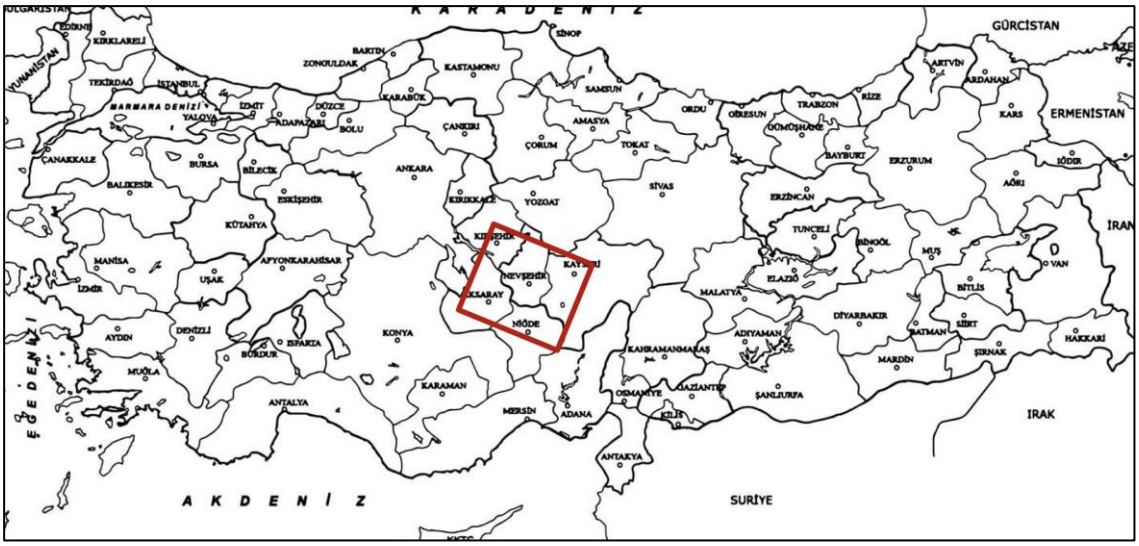
Kültürel miras ve doğal mirasın korunmasına ilişkin politikalar uluslararası ölçekte önem arz etmektedir. Doğal miras alanları ve kültürel miras alanlarının önemli ölçüde çeşitlilik gösterdiği ülkelerden biri olan Türkiye'nin de içerisinde bulunduğu birçok uluslararası platformda kültürel çeşitliliğin korunması ve gelecek nesillere aktarılması hususu tartışılmaktadır. Söz konusu platformlardan biri olan Dünya Miras Komitesi tarafından kültürel, doğal ve karma miras alanları küresel ölçekte, UNESCO Dünya Miras Listesi kapsamında izlenmektedir. Bir alanın Dünya Miras Listesi'ne girmiş olması, o ülkeye küresel ölçekte saygınlık kazandırmanın ve uluslararası tanınırlığın sağlanmasının yanısıra listeye giren ülkeye bu alanların korunması ve gelecek nesillere aktarımının sağlanması açısından önemli sorumluluklar yüklemektedir. Türkiye'nin UNESCO Dünya Miras Listesi'de bulunan önemli miras alanlarında biri, Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Bölgesi'dir. Bu bölgenin Dünya Miras Listesi'nde bulunması bölgede yetkili merkezi ve yerel yönetimlere alanın yönetimi, denetimi, korunması, sürdürülebilirliğinin sağlanması ve planlanması hususlarında önemli yükümlülükler getirmektedir.

Tez çalışması kapsamında ele alınan uygulama alanı, "Kapadokya Bölgesi" olarak tanımlanan alanın tümünü içermemekle birlikte, evrensel niteliği de göz önünde bulundurularak Dünya Miras Alanı statüsü tanımlanan alanı kapsayan ve yeni bir kurumsal yapının kurulduğu, yasal düzenlemeler ile "Kapadokya Alanı" olarak nitelendirilen bölgede, mikro ölçekte Göreme Beldesi ve Ürgüp İlçesi ile sınırlandırılmıştır. Bölüm içerisinde öncelikli olarak yargı kararlarının bölgede merkezi ve yerel yönetimler tarafından yapılan koruma uygulamaları açısından analizi yapılmış ve alanda yargı kararları çerçevesinde özel mülkiyete konu olan taşınmazların kullanımlarına ilişkin yaşanan önemli sorunlar tanımlanmıştır. Akabinde; yargı kararları ışığında tespit edilen sorun alanları, bölgede planlama sürecine yönelik yapılan analiz çalışması ile desteklenmiş ve bu sorunların nedenleri ve sonuçları kapsamlı olarak incelenmiştir. Öncelikli olarak; bölge genelinde kurumsal değişim süreci ve koruma statülerinin değişim süreçleri incelenmiş ve Kapadokya Alanı tanımlanmış ve koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması sürecinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım

şartları analiz edilerek taşınmaz kullanımları üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir. Sit alanlarında onanan koruma amaçlı imar planları uygulamalarının mülkiyet üzerindeki etkileri tartışılmıştır. Son olarak ise; alanda planların uygulanması noktasında yaşanan çatışmalar, merkezi ve yerel yönetimlerin koruma planlamasına yaklaşımları, uygulanan koruma politikaları paydaş analizleri sonucunda değerlendirilmiştir.

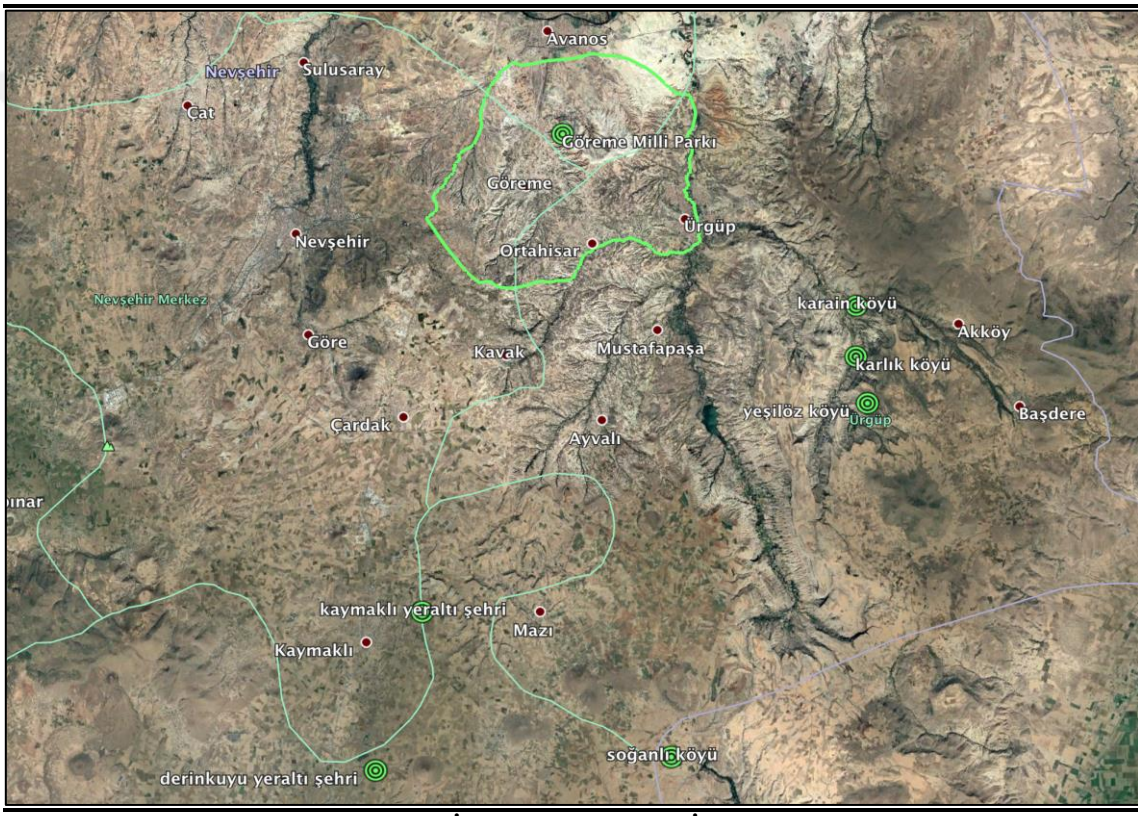
5.1 Kapadokya Alanı Tanımı ve Koruma Statüleri

"Kapadokya" Türkiye'de, idari olarak tanımlanmış ya da sınırları netleştirilmiş bir alanı ifade etmemekle birlikte (Kazancı ve Suludere 2020), genel hatları itibariyle Orta Anadolu Bölgesi'nde sınırlarının güney yönünde Toros Dağları, kuzey yönünde Kırıkkale ve Sivas hattı, doğuda Fırat Nehri ve batı yönünde Tuz Gölü olarak tanımlandığı (Yıldırım 2003), "peribacası" olarak tanımlanan yeryüzü şekillerinin hakimiyet gösterdiği (Uçar 2020), Nevşehir, Kayseri, Niğde, Aksaray ve Kırşehir illerinin bulunduğu bölge (Anonim 2021r) olarak tanımlanmaktadır (Şekil 5.1). Bölgede hakimiyet gösteren peribacası olarak adlandırılan yer şekillerinin varlığı ve bölgede binlerce yıl farklı kültürlerin barınması, bölgeyi hem kültürel, hem de doğal özellikleri açısından önemli kılmaktadır.



Şekil 5.1 Kapadokya olarak tanımlanan bölgenin konumu (Anonim 2021v)

Kapadokya olarak tanımlanan bölgenin bir kısmı "Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya" adı ile 1985 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. UNESCO tarafından "Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Bölgesi" olarak tanımlanan bölge, Nevşehir ili, Ürgüp, Avanos yerleşimleri, Karain, Karlık, Yeşilöz, Soğanlı alanları ve Kaymaklı ve Derinkuyu yer altı şehirlerini (Şekil 5.2) kapsayan; güneyinde sönmüş volkanik dağlardan olan Hasan Dağı ve doğusunda Erciyes Dağı ile sınırlanan alan olarak tanımlanmaktadır. Alan hem kültürel miras, hem de doğal miras olmak üzere karma miras alanı olarak nitelendirilmektedir (Anonymous 2021ı).



Yer adı	İl	İlçe	Yüzölçümü (ha)
Göreme Milli Parkı	Nevşehir	Ürgüp-Göreme-Uçhisar-Ortahisar	9.572
Karain Köyü	Nevşehir	Ürgüp	0,77
Karlık Köyü	Nevşehir	Ürgüp	0,51
Yeşilöz Köyü	Nevşehir	Ürgüp	0,58
Soğanlı Köyü	Kayseri	Yeşilhisar	309
Kaymaklı Yeraltı Şehri	Nevşehir	Merkez	0,7
Derinkuyu Yeraltı Şehri	Nevşehir	Derinkuyu	0,25

Şekil 5.2 UNESCO Dünya Miras Listesine tanımlanan yerler[47]

[47] Anonymous (2021ı) verileri kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

Dünya Miras Alanı statüsü, statünün verildiği alanlar için bu alanların tüm dünya vatandaşlarına ait olduğunu ifade etmekle birlikte, bu alanların gelecek nesillere aktarımının sağlanması için korunması gerektiğini de vurgulamaktadır (Anonymous 1972). Bu statü, alana evrensel bir nitelik kazandırsa da arka planda bu alanlar üzerinde yoğun ziyaretçi baskısı oluşturmakta ve bu alanların korunması noktasında merkezi ve yerel yönetimlere alanın yönetimi ve planlanması aşamalarında önemli sorumluluklar yüklemektedir. 1972 yılında imzalanan Dünya Miras Sözleşmesi çerçevesinde, taraf olan ülkelerin her altı yılda bir Dünya Miras Merkezi'ne sunulmak üzere miras alanına ilişkin periyodik raporlama yükümlülüğü de doğmaktadır. Periyodik raporlama, Dünya Mirası Komitesi tarafından dönemleri belirlenen, miras varlıklarının bölgesel olarak koruma durumlarının tespiti ve evrensel niteliklerinin devamlılığının sağlanıp sağlanmadığı husususlarının takibi ve söz konusu raporlar sonucu ortaya konan sorunlara çözüm arayışı içerisine girilmesi açısından önem arz etmektedir (Demirçivi 2017). UNESCO tarafından Dünya Miras Listesi'ne karma miras alanı olarak alınan Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Bölgesi, Türkiye için bu anlamda en önemli miras alanlarından olup, alanın yönetimi, kurumsal yapısı, planlama süreçleri, bölgedeki koruma yaklaşımları, koruma politikaları ve uygulamaları, taşınmaz kullanımları ve ziyaretçi yönetimi bu anlamda üzerinde durulması gereken konular olarak öne çıkmaktadır.

Dünya Miras Listesi'ne alınan alan içerisinde, idari sınırlar açısından Nevşehir ve Kayseri olmak üzere iki vilayete ait yerleşim birimleri bulunmaktadır (Şekil 5.2) (Anonymous 2021ı). Alanın yüzölçümü açısından en geniş kısmı; tarihi, doğal ve arkeolojik açıdan önemli alanları barındıran Göreme Milli Parkı'dır (Anonim 2009b). Evrensel niteliği bulunan bu alandaki miras değerlerinin korunması amacıyla 25/11/1986 tarih ve 19292 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürülüğe giren Bakanlar Kurulu kararı ile 9.572 hektar yüzölçümlü Göreme Vadisi ve çevresindeki alan "Göreme Milli Parkı[48]" olarak ilan edilmiştir. Göreme Milli Parkı olarak tanımlanan alan içerisinde Ürgüp, Göreme, Uçhisar ve Ortahisar gibi peribacalarının da bulunduğu tarihi ve kültürel değere sahip yerleşim birimleri bulunmaktadır. Dünya Miras Alanı kapsamında tanımlanan Göreme

[48] "Milli Park" kavramı; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 2/a md. ile tanımlanmakta ve ulusal ya da uluslararası nitelikte kültüre ve doğal koruma alanlarının bulunduğu tabiat parçası ifadeleri yer almaktadır. Bu alanlarda ilgili Milli Parklar Yönetmeliği çerçevesinde; uzun devreli gelişme planları başta olmak üzere her tür ve ölçekte planlar Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yapılır ya da yaptırılır.

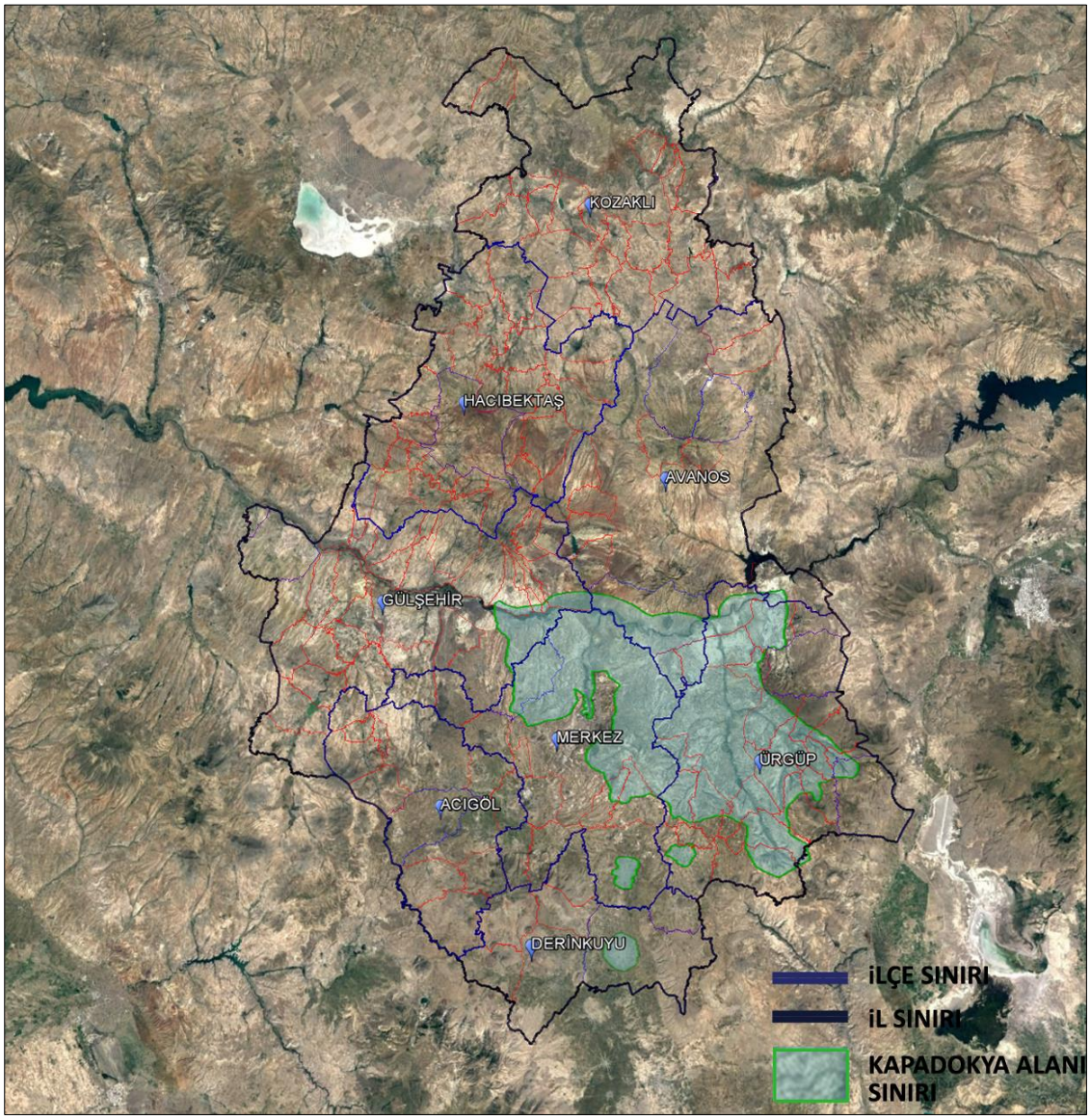
Milli Parkı, Karain Köyü, Karlık Köyü ve Yeşilöz Köyü alanlarının da içerisinde kaldığı yaklaşık 47.775 ha yüzölçümlü alan; 22/10/2004 tarih ve 2004/8328 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile eş zamanlı "Kapadokya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi[49]" olarak ilan edilmiştir. Dolayısıyla, Dünya Miras Alanı olarak tanımlanan alan içerisinde hem milli park koruma statüsü getirilmiş, hem de Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde kalmıştır.

Göreme Milli Parkı'nın da içinde bulunduğu Dünya Miras Alanı Bölgesi içinde çok sayıda yerleşim birimi mevcut olmakla birlikte farklı idari birimlerin de varlığı söz konusudur. Belirtilen alanda hem Milli Park statüsü, hem de KTKGB statüsünün bulunması sonucu, alan içerisinde planlama açısından hem Kültür ve Turizm Bakanlığı, hem de Tarım ve Orman Bakanlığı yetkili merkezi idareler arasında yer almıştır. Dünya Miras Listesi içerisinde bulunup Türkiye sınırları içerisinde kalan en geniş yüzölçümlü miras alanının Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Bölgesi olduğu ve sınırları içerisinde de farklı merkezi ve yerel idari birimlere bağlı birçok yerleşim alanının ve koruma statüsünün olduğu düşünülürse, miras alanı içerisinde bu alana özgü, özel bir yönetim modelinin oluşturulması gerekli görülmüştür (Anonim 2009b).

01/06/2019 tarih ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun ve 38 sayılı Kapdokya Alan Başkanlığı Hakkında Cumurbaşkanlığı Kararnamesi ile; söz konusu alanda "Kapadokya Alanı" kavramı altında yeni bir alan tanımı getirilmiş ve alanda kamu tüzel kişiliği bulunan, özel bütçeli, KTB'nin ilgili birimi olmak üzere "Kapadokya Alan Başkanlığı" adı altında yeni bir idarenin kurulmasına hükmedilmiştir. Kapadokya Alanı, ilgili Kanun ekinde koordinatları belirtilen Kapadokya Alan Başkanlığı'nın yetkili ve görevli olduğu alan olarak tanımlanmaktadır. Kapadokya Alanı olarak belirlenen alan Göreme Milli Parkı ve

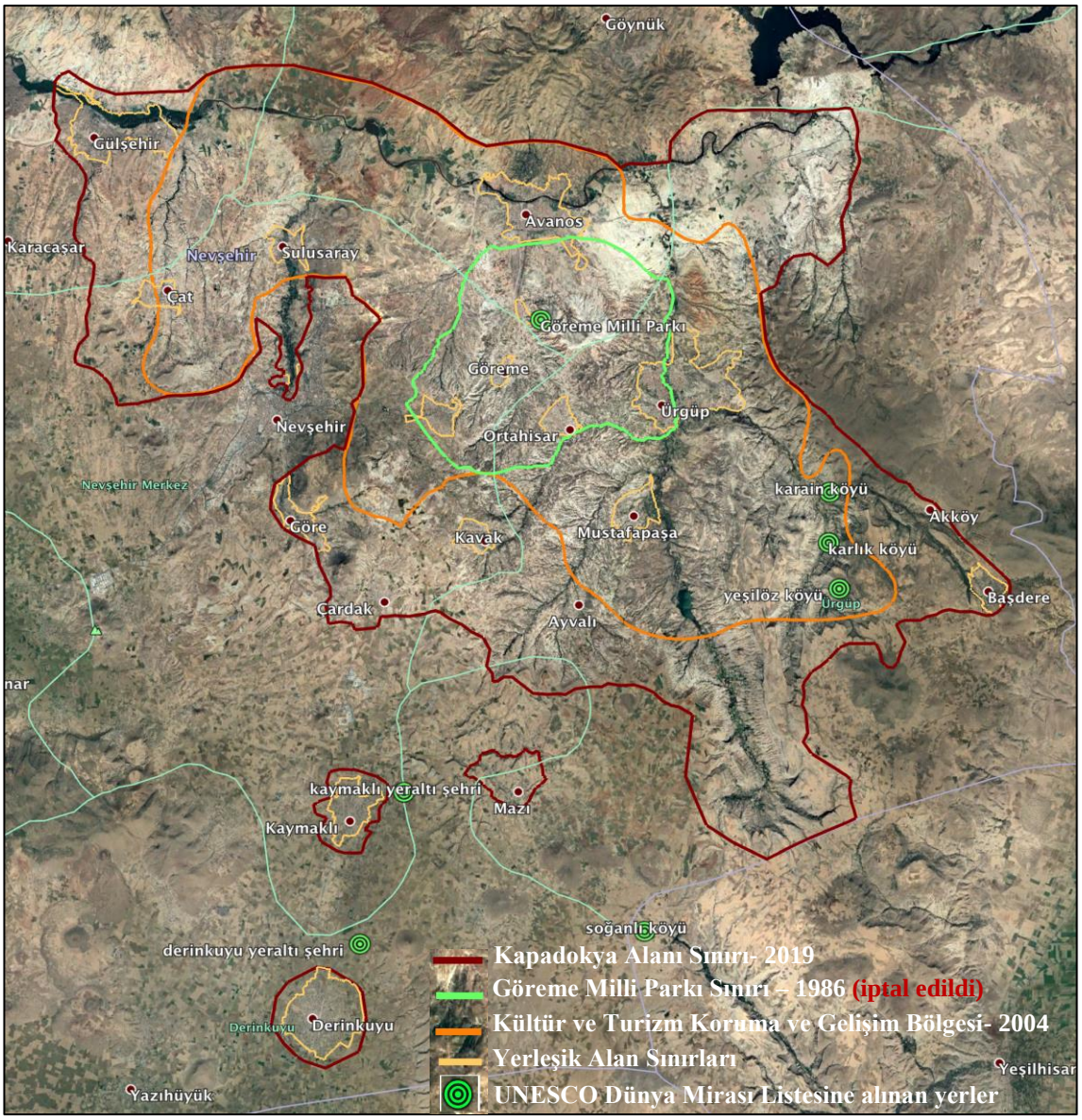
[49] "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi"; 1/25.000 ölçekli ya da daha alt ölçekli planlar ile belirlenen (2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu) ve tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak bulunduğu, turizm açısından yüksek potansiyele sahip alanların korunması, kullanılması, alanın sektörel açıdan kalkınmasının sağlanması ve planlı gelişiminin sağlanması amacı ile KTB tarafından önerilen ve Cumhurbaşkanı kararı ile tespit ve ilan edilen alanları ifade etmektedir (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik). Bu alanlarda; planlama çalışmaları ilgili yönetmelik çerçevesinde 1/25.000 ölçekli ya da daha üst ölçekte hazırlanan Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Planları ile alana ait her tür ve ölçekteki planlar KTB tarafından yapılmakta ya da yaptırılmaktadır.

Kapadokya KTKGB sınırlarını, UNESCO Dünya Miras alanlarının Nevşehir ili sınırları içerisinde kalan kısımlarını kapsamaktadır. Kapadokya Alanı, Nevşehir ilinin güneydoğu kesiminde; Avanos, Ürgüp, Merkez, Gülşehir ve Derinkuyu ilçeleri idari sınırlarının bir kısmını kapsayan yaklaşık 83.022 ha yüzölçümlü alandır (Şekil 5.3, Şekil 5.4).



Şekil 5.3 Kapadokya Alanı'nın Nevşehir ili içerisindeki konumu[50]

[50] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verileri kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.4 Göreme Milli Parkı statüsünden Kapadokya Alanı'na geçiş[51]

Dünya Miras Alanı, Göreme Milli Parkı, Kapadokya KTKGB ve Kapadokya Alanı statülerinin çakıştığı bu alan içerisinde yetki karmaşasını sonlandırmak üzere, 2019 yılının Haziran ayında Kapadokya Alan Başkanlığı'nın kurulması akabinde; sırasıyla "Göreme Milli Parkı" statüsü 22/10/2019 tarih ve 30926 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile, "Kapadokya KTKGB" statüsü 25/02/2020 tarih ve 31050 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2155 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yürürlükten kaldırılmıştır (Şekil 5.4).

[51] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verileri kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

Nevşehir ili sınırları içerisinde merkez ilçe de dahil olmak üzere toplam 8 ilçe (Acıgöl, Avanos, Derinkuyu, Gülşehir, Hacıbektaş, Kozaklı, Nevşehir-Merkez ve Ürgüp), 153 köy ve 116 mahale bulunmaktadır. İdari açıdan Nevşehir il sınırları içerisinde; il belediyesi, 7 ilçe belediyesi ve 15 belde belediyesi bulunmaktadır. Söz konusu belediye sınırları içerisinde bulunan yerleşik alanların ve meskûn olmayan alanların bir kısmı Kapadokya Alanı sınırları içerisinde kalmakta iken bazı belediye sınırları Kapadokya Alanı sınırları dışında tutulmuş ve bazı belediye sınırları içerisindeki meskûn olmayan alanlar kısmen Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bırakılmıştır (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Nevşehir ili belediye sınırlarının Kapadokya Alanı içerisindeki durumu

		Yerleşik alanı	**Meskûn olmayan alan**
Acıgöl	İlçe Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Avanos	İlçe Belediyesi	tamamı	kısmen
Derinkuyu	İlçe Belediyesi	tamamı	kısmen
Gülşehir	İlçe Belediyesi	tamamı	kısmen
Hacıbektaş	İlçe Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Kozaklı	İlçe Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Merkez	İlçe Belediyesi	KA içinde değil	kısmen
Ürgüp	İlçe Belediyesi	tamamı	kısmen
Çat	Belde Belediyesi	tamamı	kısmen
Göre	Belde Belediyesi	tamamı	kısmen
Göreme	Belde Belediyesi	tamamı	tamamı
Kavak	Belde Belediyesi	tamamı	tamamı
Kaymaklı	Belde Belediyesi	tamamı	kısmen
Nar	Belde Belediyesi	tamamı	kısmen
Sulusaray	Belde Belediyesi	tamamı	tamamı
Uçhisar	Belde Belediyesi	tamamı	tamamı
Karapınar	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Tatların	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Çalış	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Kalaba	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Özkonak	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Yazıhüyük	Belde Belediyesi	KA içinde değil	KA içinde değil
Ortahisar	Belde Belediyesi	tamamı	tamamı

*KA: Kapadokya Alanı

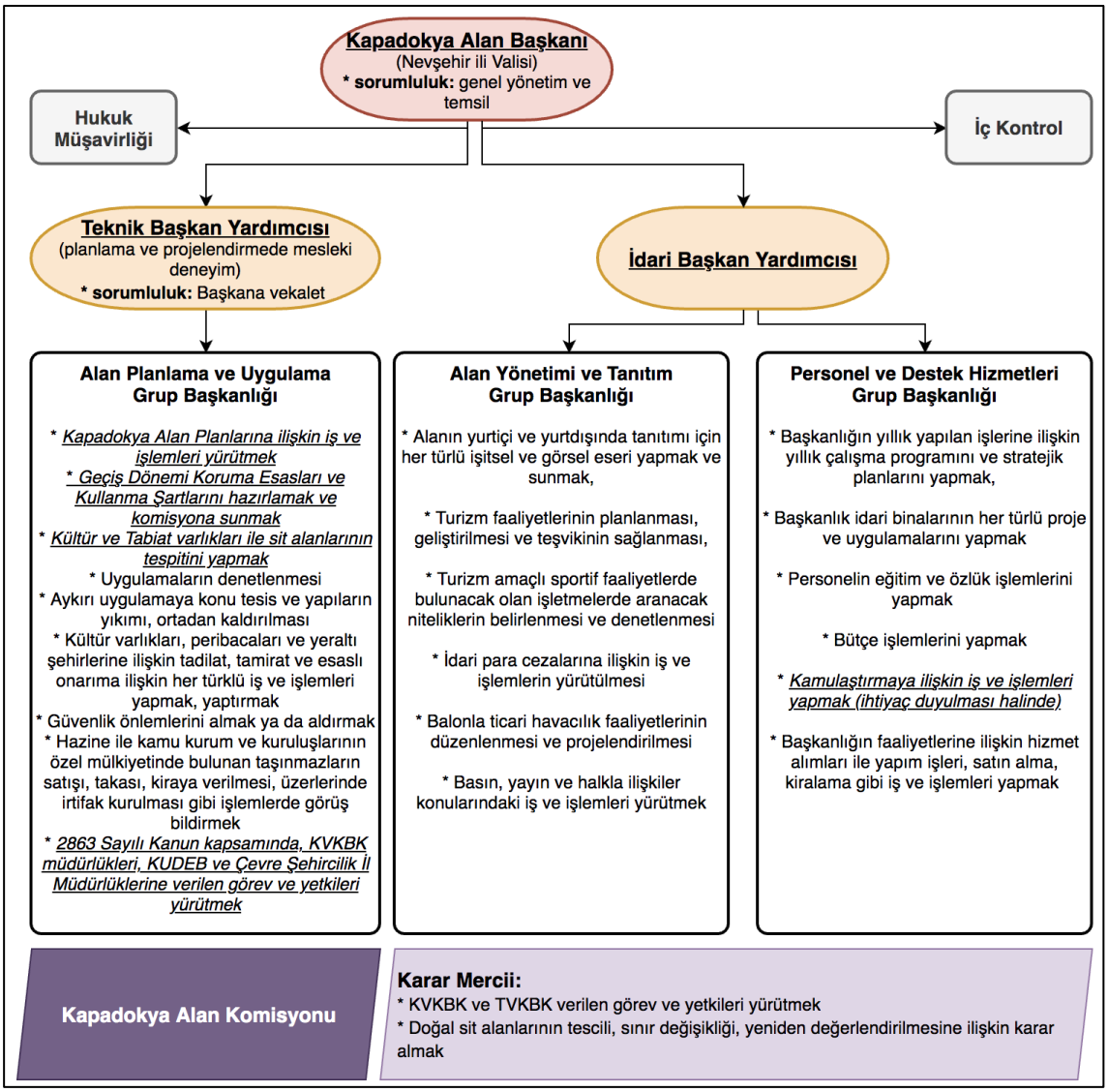
Kapadokya Alanı Hakkında Kanun'un 2019 yılında yürürlüğe girmesi ile birlikte bölgede bulunan diğer idari birimlerin söz konusu alan sınırları içerisinde planlama yetkileri kısıtlanmıştır. Bölgede kurumsal yapının değişmesi ile birlikte alanın yönetimi,

planlanması, denetimi, geliştirilmesi, turizm faaliyetlerinin planlanması gibi görevler Kapadokya Alan Başkanlığı bünyesine devredilmiştir. Kapadokya Alan Başkanlığı, 38 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili kuruluşu olarak kurulmuş ve "Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanlığı", "Alan Yönetimi ve Tanıtım Grup Başkanlığı", "Personel ve Destek Hizmetleri Grup Başkanlığı" ve "Hukuk Müşavirliği" hizmet birimleri tanımlanmıştır (Şekil 5.5). Grup Başkanlıkları resmi olarak kurulmuş olsa da Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanlığı dışında diğer Grup Başkanlıkları henüz aktif değildir. Alan Başkanlığı organizasyon şeması içerisinde; Grup Başkanlıkları altında Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanlığı altında; "taşınmaz değerleme ve denetim koordinatörlüğü", "proje ve uygulama koordinatörlüğü" ve "planlama ve alan komisyonu koordinatörlüğü" olmak üzere koordinatörlük birimleri oluşturulmuştur. Alanda bulunan sit statülerinin çeşitliliği, alan sınırları içerisinde mevcut olan yerleşik alanların ve özel mülkiyet alanlarının da kapasitesi düşünülerek, her ne kadar görev tanımları henüz açıklanmamış olsa da yaşanan mülkiyet sorunlarının çözümü, müdahalesi ve denetimi açısından "taşınmaz değerleme ve denetim" koordinatörlüğün kurulmuş olması alan korunması açısından önem arz etmektedir.

Kapadokya Alanı'nın Kanun ile kurulmasıyla birlikte alanda sit statüsü bulunan ve sit statüsü bulunmayan yerler ayrımı yapılmaksızın Kapadokya Alan sınır içerisindeki tüm alanlarda ve tüm ölçeklerde planlama yetkileri Kapadokya Alan Başkanlığı'na verilmiştir. Kapadokya Alanı'nda 11/07/2020 tarih ve 31182 sayılı "Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik[52]" kapsamında alan planlarının hazırlanması ve onaylanması, plan değişikliklerine ilişkin usul ve esaslar, yetki ve sorumluluklar belirlenmiştir. Alan içerisinde koruma ve kullanma dengesinin sağlanması, alanın bir bütün olarak korunması, turizm sektörünün geliştirilmesi ve bölgede sürdürülebilir kalkınmanın sağlanabilmesi için ilgili Yönetmelik kapsamında "Kapadokya Alan Planları" kavramı getirilmiştir. Kapadokya Alan sınırları içerisinde sit statüsü bulunan yerlerin olduğu gibi sit statüsü olmayan yerler de bulunuyor olmasına rağmen, tüm alanların planlama çalışmaları Kapadokya Alan Planları adı altında toplanmış ve alanın bir bütün olarak korunması hedeflenmiştir. Plan kademelenmelerinde

[52] "Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"; bu bölümde ve bundan sonraki bölümlerde yalnızca "Yönetmelik" adı ile anılacaktır.

plan adı olarak "koruma amaçlı" ifadesi kullanılmamış olup, tüm planlar sit statüsü gözetmeksizin "Kapadokya Alanı Planı" olarak adlandırılmıştır.

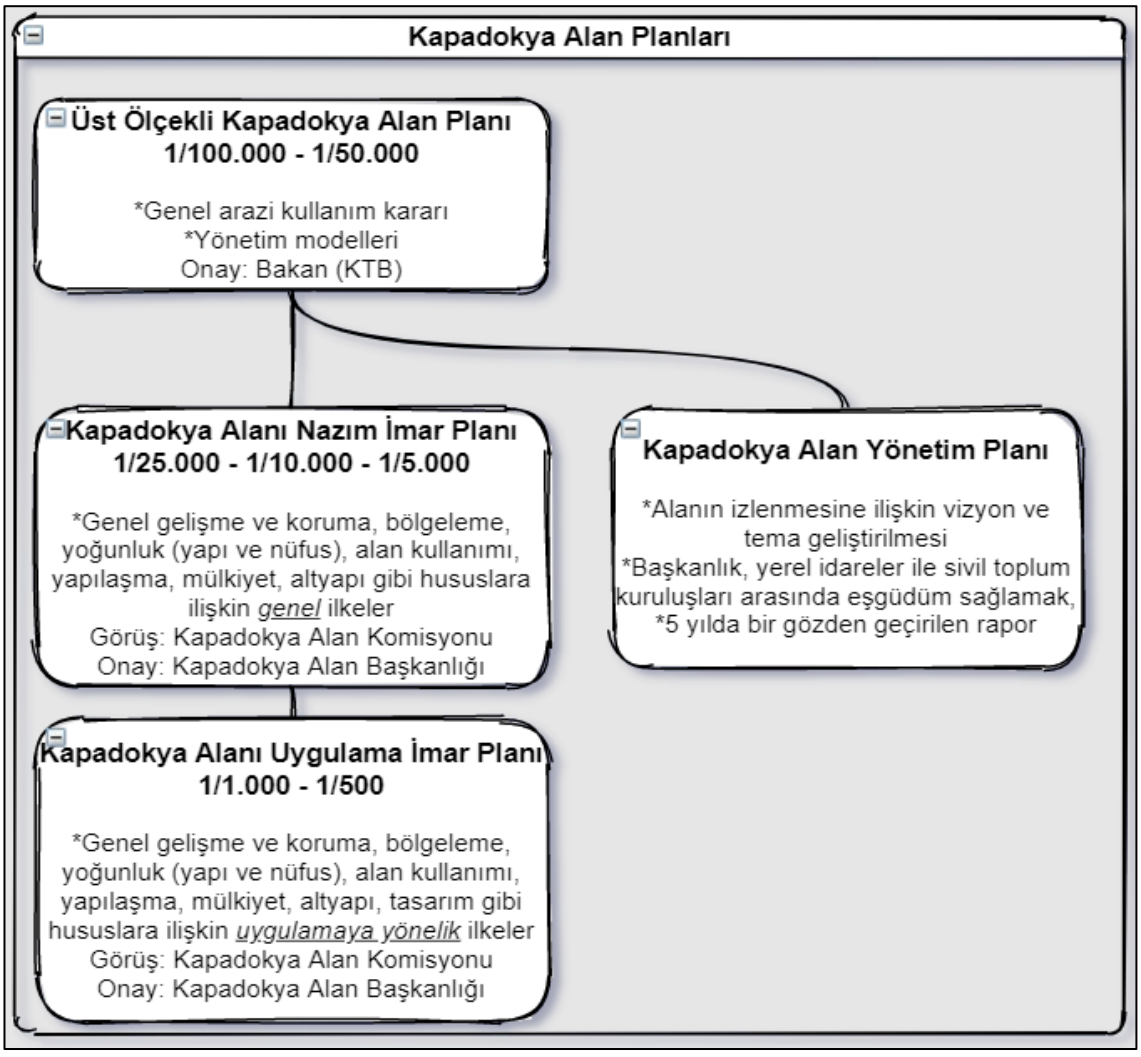


Şekil 5.5 Kapadokya Alan Başkanlığı organizasyon şeması[53]

Yönetmelik çerçevesinde alana ilişkin planlar mevcut imar mevzuatında tanımlandığı üzere plan hiyerarşisine ve kademelenmesine uygun olarak geliştirilmiştir (Şekil 5.6). Kapadokya Alan Planları; alanın korunması, yönetimi, tanıtılması, geliştirilmesi, koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi gibi konularda hedeflerin stratejilerin

[53] Kapadokya Alan Başkanlığı Hakkında 38 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve Anonim (2021s) kaynakları kullanılarak derlenmiştir.

belirlendiği her tür ve ölçekteki plan olarak tanımlanmakta ve yönetmeliğin ilgili maddelerinde alan planları altında; "üst ölçekli Kapadokya Alan Planı", "Kapdokya Yönetim Planı", "Kapadokya Nazım İmar Planı" ve "Kapadokya Uygulama İmar Planı" sayılmaktadır. Alan planlarının adlarında kavramsal olarak "koruma" ya da "koruma amaçlı" ifadeleri kullanılmamış ve mevcut imar mevzuatı ile paralel olarak plan kademelenmesi gözetilerek sınıflandırılmıştır.



Şekil 5.6 Kapadokya Alan Planları kademelenmesi

İmar mevzuatında tanımlanan "koruma amaçlı imar planı" ifadesi, kavramsal olarak genel anlamda kent planları içerisinde; "koruma amaçlı imar planları" ve "diğer planlar" olarak sınıflandırmaya yol açmakta ve kent planları kapsamında ele alınan "diğer planlar" olarak nitelendirilen planlama sisteminde koruma boyutunun göz ardı edilmesi ya da

koruma amaçlı imar planlarının mevcut diğer planlardan bağımsız olarak değerlendirilmesi algısı oluşturabilmektedir. Planlama sistemi içerisinde tüm planlama çalışmaları kapsamında ortak bir koruma planı değeri oluşturmak, kaynakların koruma ve kullanma dengesi kurularak değerlendirilmesi, tüm planların koruma planı yaklaşımı ile ele alınması gerekmektedir (Kiper 2005). Bu anlamda; özel bir kanun ile tanımlanan Kapadokya Alanı sınırları içerisinde tanımlanan planlar kavramsal olarak "koruma amaçlı imar planı" başlığı altında değerlendirilmemekte; ilgili Yönetmelikte alan sınırları içerisinde "alanın bütün olarak korunması hedefi" gözetildiği ifade edilmektedir. Ancak tanımlanan plan kademlenmesinde üst ölçekli Kapadokya Alan Planının onaylanması ve daha sonrasında plan kararları çerçevesinde; alt ölçekte Kapadokya Alanı nazım imar ve uygulama imar planlarının "sit statüsü olup olmadığına bakılmaksızın" ve "koruma statülerinin bütünlüğü aranmaksızın" bu planların hazırlanabileceği vurgulanmaktadır. Bu noktada; Yönetmelik ile getirilen plan türlerine yapılan tanımlamalar önem kazanmaktadır. Kavramsal olarak; Kapadokya Alan Planları tanımlaması, koruma amaçlı imar planı kavramını birebir karşılamamaktadır. Kapadokya Alan Planları, sit tatüsü olup olmadığına bakılmaksızın tüm Kapadokya Alanı sınırları içerisinde hazırlanmakta olup, ölçek olarak üst ölçekli (1/100.000 ve 1/50.000), nazım imar planı (1/25.000, 1/10.000 ve 1/5.000), uygulama imar planı (1/1.000 ve 1/500) ve yönetim planı olmak üzere her tür ve ölçekteki planları kapsamaktadır. Ancak koruma amaçlı planlar, nazım imar ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planları kapsamaktadır (Çizelge 5.2). Her ne kadar Yönetmelik kapsamında tanımlanan plan isimlerinde "koruma amaçlı" kavramı ifade edilmese de alan bütünü içerisinde hazırlanacak olan planların tümünde, bölgenin evrensel niteliği de göz önünde bulundurularak koruma yaklaşımının her tür ve ölçekteki planlarda benimsenmesi, koruma ve kullanma dengesi gözetilmesi, sürdürülebilirlik açısından önem arz etmektedir. Bu noktada, Kapadokya Alanı Hakkında Kanun'un 4. maddesinde ele alınan Kapadokya Alan Planlarına ilişkin hükümler ve 5. maddesinde ele alınan Kapadokya Alan Komisyonu'nun oluşturulmasına ilişkin hükümler; "Kapadokya yapılaşma esasları" başlığı altında düzenlenmektedir. İfade açısından, alanın miras değeri de göz önünde bulundurularak hukuki metinlerde yer alan ifadeler başta olmak üzere koruma vurgusunun yapılması, alanda yapılacak uygulamaların koruma yönünde ele alınması açısından önemlidir. Merkezi ve yerel yönetimler tarafından kullanılan kavramların ve yapılan uygulamaların da yerel halkta

bölgenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması yönünde koruma bilincinin oluşması açısından önem arz etmektedir.

Çizelge 5.2 Kapadokya Alanı Planları ile koruma amaçlı imar planı kavramlarının karşılaştırılması

	Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP)	**Kapadokya Alan Planı (KAP)**
Dayanak	2863 sayılı KTVKK	7174 sayılı KAHK
Uygulama alanı	Sit alanları, etkileme geçiş sahası	Kapadokya alanı sınırları
Amaç	Kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması	Sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda Kapadokya Alanının korunması, geliştirilmesi, yönetimi, tanıtılması
İçerik	Koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamaları	Koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi
	Sağlıklaştırma	Bölgenin sağlıklaştırılması
	Yenileme alan ve projeleri	Yenilenmesi
	Açık alan sistemi	Açık alan sistemi
	Yaya dolaşımı	Yaya dolaşımı,
	Taşıt ulaşımı	Taşıt ulaşımı
	Altyapı tesislerinin tasarım esasları	Altyapı tesislerinin tasarım esasları
	Koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri	Bölge halkının sosyal ve ekonomik yapısının iyileştirilmesi
	Hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planları	Hedefleri, stratejileri ve kararları belirleyen her tür ve ölçekteki planlar (*üst ölçekli Kapadokya Alan Planı dahil)
	Yoğunluklar ve parsel tasarımları	Kapadokya Alanı nazım ve uygulama imar planları
	Uygulama etap ve programları	Kapadokya Alanı nazım ve uygulama imar planları
	Uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modelleri	Kapadokya Alan Yönetim Planı – eylem ve yönetim modelinin gerçekleştirilmesi
Teknik Dayanak	Arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı	Kapadokya Alanı nazım ve uygulama imar planları

KAKH'in yürürlüğe girmesi ile birlikte, alan sınırları içerisinde bulunan diğer idarelerin plan onaylama yetkisi ortadan kaldırılmakta ve alanda yapılacak uygulamaların da meri planlar ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları dikkate alınarak yürütülmesi hükme bağlanmaktadır. Ayrıca bölgede 22/11/1990 tarih ve 20703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu eki ile Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kurulmuştur. Ancak, KAKH'un 5/4. maddesi gereği

Kapadokya Alanı'nda kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulları ve tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna 2863 Sayılı Kanun ile tanınan yetki ve sorumlulukar, Kapadokya Alan Komisyonu'na devredilmektedir. Kapadokya Alan Komisyonu, 2863 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikler ile 648 Sayılı KHK düzenlemeleri ile Koruma Bölge Kurulları (Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu) kuruluş ilkeleri açısından farklılıklar arz etmektedir. Öncelikle, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tabiat varlıkları ve doğal sit alanlarının olduğu bölgelerde çalışmakta ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ise, kültür varlıkları ile diğer sit alanlarının olduğu bölgelerde faaliyetlerini sürdürmektedir. Kapadokya Alan Komisyonu, bu noktada hem doğal sit alanları, hem de diğer tüm sit statülerinin bulunduğu alanlarda yetkili kılınmaktadır. Daha geniş koruma statülerinin bulunduğu yetki alanı içerisinde çalışan bir komisyonun dolayısıyla, üye sayısının ve üye kişilerin niteliklerinin de bu alanlarda karar alabilecek seviyede ve donanımda olması beklenmektedir.

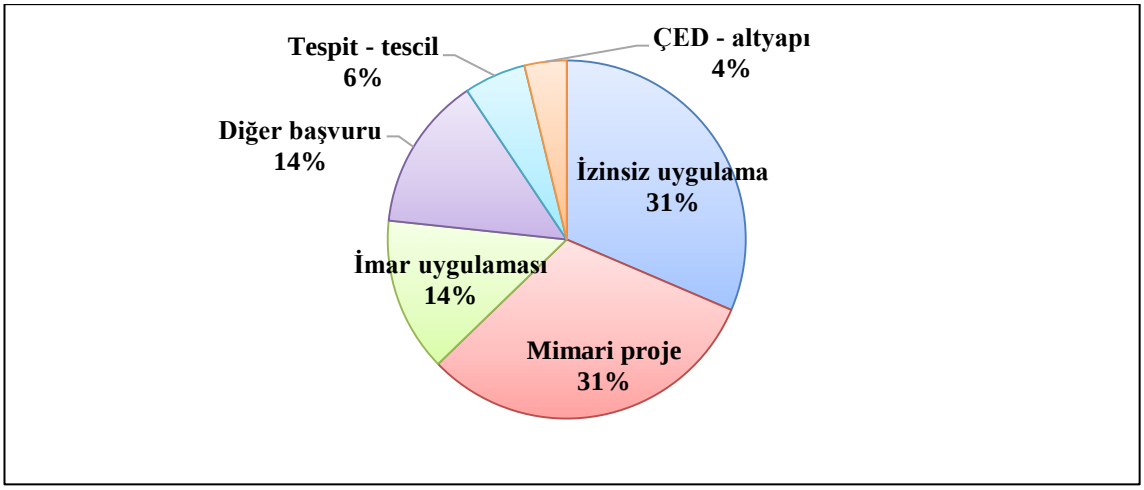
Çizelge 5.3 Kapadokya Alan Komisyonu ile koruma bölge kurullarının kuruluşu

	Kapadokya Alan Komisyonu[1]	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu[2]	Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu[3]
Üye Sayısı	11	7	en az 5, en çok 7
Deneyim	10 yıl	Belirtilmemiştir	Belirtilmemiştir
Görev Süresi	2 yıl	3 yıl	Belirtilmemiştir
Nitelik / Bölüm	Üniversitelerin; *arkeoloji, sanat tarihi, mimarlık, şehir ve bölge planlama, jeoloji, hukuk, kimya, biyoloji* bölümlerinden mezun	Üniversitelerin; *arkeoloji, sanat tarihi, mimarlık, şehir ve bölge planlama, hukuk* bölümlerinden mezun	Üniversitelerin; *mimarlık, şehir ve bölge planlama, orman veya çevre mühendisliği, hukuk* bölümlerinden mezun
Üyelerin çalıştıkları kurum	*Nevşehir İl Özel İdaresi *ÇŞB-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü *Tarım ve Orman Bakanlığı-Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü *Nevşehir Ticaret ve Sanayi Odası *İlgili Belediye Başkanlığı ** *Vakıflar Bölge Müdürlüğü **	*Belediye Sınırı İçi: Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve ilçe belediye başkanlığı *Belediye Sınırı Dışı: Valilik *ÇŞB *Vakıflar Genel Müdürlüğü *Tarım ve Orman Bakanlığı *Müze müdürlükleri	*Tabiat varlıkları ve alanın özelliklerine göre nitelik belirlenir. *Görüşülecek konuya göre ilgili kurumlardan uzman kişilere bilgi verilmek üzere davet edilir.

1 Kapadokya Alan Komisyonunun Teşkili, Görevleri, Çalışma Ulus ve Esasları Hakkında Yönetmelik - R.G., T:31/8/2019, S:30874
2 Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği - R.G., T:19/4/2012, S:28269
3 Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik - R.G., T:18/10/2011, S:28088

Kapadokya Alan Komisyonu kuruluş ilkeleri ile diğer koruma bölge kurulları kıyaslandığında, Kapadokya Alan Komisyonu üyeleri için ilgili Yönetmelik ile 10 yıl alanında mesleki deneyim şartının getirilmiş olması, yetki sınırlarının da genişliği gözetilerek önemli bir husus olmakla birlikte üye kişilerde aranan uzmanlık dallarında da her iki koruma bölge kurulunda aranan özellikleri içermesi açısından önem arz etmektedir.

Kapadokya Alan Komisyonu, Kapadokya Alanı sınırları içerisinde 2863 Sayılı Kanun'un verdiği yetki ve görevler çerçevesinde sorumlu olup, 2019 yılı itibariyle komisyon toplantıları yapılmaya başlanmıştır. Kapadokya Alan Komisyonu'nun kurulduğu tarihten itibaren 2020 yılı sonuna kadar 66 tanesi 2019 yılı, 882 tanesi 2020 yılı içinde olmak üzere toplam 948 adet karar alınmıştır. Alınan kararlar konularına göre analiz edildiğinde; alınan kararların % 31'i alan içerisinde izinsiz uygulamalara ilişkin konular ve % 31'i ise mimari projelere ilişkin olmak üzere en çok karar alınan konuların başında gelmektedir. Alınan kararların % 14'ü vatandaş tarafından yapılan imar uygulaması başvuruları olup, % 6'sı tespit ve tescil işlemlerine ilişkin ve % 4'ü altyapıya ilişkindir (Şekil 5.7).

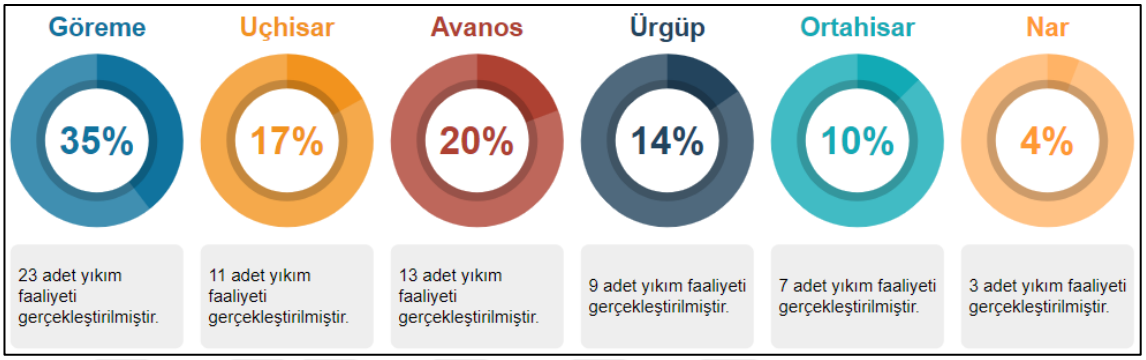


Şekil 5.7 Kapadokya Alan Komisyonu kararlarının konularına göre analizi (2019-2020)[54]

Görüşülen konuların izinsiz uygulama ve mimari proje başvuruları üzerinde yoğunlaştığından bahisle, alan içerisinde özel mülkiyete konu taşınmazların

[54] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verilerinden derlenmiştir.

kullanımlarına ilişkin sorunların mevcudiyetinden ve alanda izinsiz uygulamaların fazla görüldüğünden bahsedilebilmektedir. Bu noktada, Kapadokya Alanı sınırları içerisinde alınan komisyon kararları sonucunda 2020 yılı içerisinde toplam 66 adet yıkım faaliyeti gerçekleştirilmiş olup, yıkımların % 35'i Göreme'de, % 20'si Avanos'ta, % 17'si Uçhisar'da ve % 14'ü Ürgüp'te gerçekleştirilmiştir (Şekil 5.8).



Şekil 5.8 Kapadokya Alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilen yıkım faaliyetlerinin idari sınırlara göre dağılımı (2020)[55]

5.2 Kapadokya Alanı Kapsamında Yargı Kararlarının Koruma Uygulamaları Açısından İncelenmesi

Nevşehir ili Kapadokya Alanı sınırları içerisinde mevcut bulunan koruma statülerinin özel mülkiyete konu taşınmazların kullanımları üzerindeki etkileri ve kısıtlılıkları yargı kararları çerçevesinde analiz edilmiştir. Taranan yargı kararları mekânsal açıdan Kapadokya Alanı ile sınırlandırılmış olup, dönemsel açıdan 2004 ila 2020 yılları arasını kapsayan 15 yıllık dönem ele alınmıştır. Taranan kararlar koruma uygulamaları açısından ele alınarak söz konusu dönem içerisinde tespiti yapılan 42 adet yargı kararı alandaki koruma politikaları ve uygulamalarının özel mülkiyet etkileri açısından incelenmiş ve analizi yapılmıştır. Yapılan incelemede; taranan yargı kararlarının temel olarak imar planlarının iptali, tescilli kültür varlıkları ile sit alanlarında izinsiz inşai ve fiziki uygulamalar, koruma alanlarında bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri ve maden arama ruhsatı talebi gibi konularda yoğunlaşmakta olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 5.4).

[55] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verilerinden düzenlenmiştir.

Çizelge 5.4 Kapadokya Alanı içerisinde yargı karalarının koruma uygulamaları açısından analizi (2004-2020)

Başvuru konusu	Kararı veren birim	Karar tarihi	Müdahale iddiası		Karar sayısı
İmar planlarının iptali istemi	T.C. Danıştay Başkanlığı - 6. Daire	19.10.2004	Planlarda belirlenen konut alanının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu	Plan iptali isteminin REDDİ	3
		29.06.2010	Milli park ve doğal sit sınırları içerisinde yapılaşmaya yol açacak plan kararı	Planların İPTALİ	
	T.C. Danıştay Başkanlığı - İdari Dava Daireleri Kurulu	6.02.2014	UDGP yapılmadan UİP yapılmasının mümkün olmaması		
İzinsiz inşai müdahale	T.C. Danıştay Başkanlığı - 14. Daire	12.05.2016 7.02.2017	Kentsel sit alanında izinsiz uygulama yapılması	Taşınmazın mühürlenmesi, eski haline getirilmesi, getirilmediği takdirde yıkımı ve para cezası verilmesi	4
	Ankara Bölge İdare Mahkemesi - 6. İdare Dava Dairesi	21.11.2017	III. derece doğal sit alanında izinsiz inşai müdahale		
	Ankara Bölge Adliye Mahkemesi - 9. Ceza Dairesi	13.09.2018	Kentsel arkeolojik sit alanında esaslı onarım vasfında izinsiz müdahale		
İzinsiz inşai müdahale gereği cezai durumun değerlendirilmesi	T.C. Yargıtay Başkanlığı - 12. Ceza Dairesi	15.01.2014	III. derece doğal sit alanında izinsiz inşai müdahale	Sanık için öne sürülen suç için zamanaşımı süresinin dolması nedeni ile kararın REDDİ	6
		15.01.2014	II. derece doğal sit alanında izinsiz inşai müdahale	Sanık için öne sürülen cezanın ONANMASI	
		26.11.2014	Tescilli kültür varlığı korunma alanında bulunan taşınmaz inşaatında, iş makinası kullanımı		
	Ankara Bölge İdare Mahkemesi - 6. İdare Dava Dairesi	1.11.2016	Kentsel sit alanı ve KAİP sınırları içerisinde izinsiz fiziki müdahale gereği para cezasının hatalı hesaplanması	Para cezası işleminin İPTALİ	
		10.03.2020		Taşınmazın mühürlenmesi, eski haline getirilmesi, getirilmediği takdirde yıkımı kararının ONANMASI ve idari para cezası kararının İPTALİ	
		23.06.2020			
Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kararının iptali istemi	T.C. Danıştay Başkanlığı - 6. Daire	x.x.2005	Yapının büyük bölümünün yıkıldığı ve yapı niteliği taşımadığı iddiasıyla tescilin kaldırılması	Tescil işleminin KABUL EDİLMESİ	1

Çizelge 5.4 Kapadokya Alanı içerisinde yargı karalarının koruma uygulamaları açısından analizi (2004-2020) (devam)[56]

Başvuru konusu	Kararı veren birim	Karar tarihi	Müdahale iddiası	Sonuç	Karar sayısı
Mimari projenin iptali	T.C. Danıştay Başkanlığı - 6. Daire	13.07.2010	Proje alanında Hazineye ait taşınmazların bulunması	Projenin Hazine taşınmazlarını kapsayan kısmının İPTALİNE	1
Otel inşaat ruhsatlarının iptali	T.C. Danıştay Başkanlığı - 14. Daire	7.05.2018	Koruma statüsü gereği projenin hukuka aykırılığı	İnşaatın mühürlenerek DURDURULMASI	2
Kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil hususlarına itiraz	T.C. Yargıtay Başkanlığı - 18. Hukuk Dairesi	17.04.2014	Kamulaştırma bedelinin yanlış tespit edildiği	İtirazın KABULÜ	2
		2.11.2015		İtirazların REDDİ	
Kamulaştırma kararının kaldırılması talebi	T.C. Danıştay Başkanlığı - 6. Daire	2.06.2009	İmar planında taşınmazın yolda kalması	Dava açma süresi aşımı nedeni ile talebin REDDİ	19
		13.10.2009	Taşınmazların korunması gereken tescilli eser niteliğinde olması	Koruma Kurulu tarafından belirlenen fonksiyonda kullanılmak üzere taşınmazların kamulaştırılması	
		25.01.2010	Taşınmazın kentsel sit alanında bulunması	KAİP yapılmadığı ve Bakanlık tarafından kamulşatırma programı hazırlanmadığı gerekçesi ile kamulaştırma kararının İPTALİ	
Maden arama ruhsatı talebi	T.C. Danıştay Başkanlığı - 8. Daire	25.03.2014	Maden aranacak bölgenin KTKGB içinde kalıp kalmadığı ve alanı etkileme yönünün analizi	Maden arama izni talebinin ONANMASI	4
		1.02.2016	Eksik inceleme ve değerlendirme yapılması, alanın KTKGB sınırları içinde bulunup bulunmadığının incelenmemesi		
	Kayseri 2 İdare Mahkemesi	25.02.2010	Maden kurulması planlanan alanın sit alanında kalması	Maden arama ruhsatı talebinin REDDİ	
	Kayseri 1. İdare Mahkemesi	16.02.2011			

[56] Yargı kararları analizine ilişkin detaylı bilgi Ek-1'de verilmekte ve yargı kararları; lexpera.com.tr, karartek.com.tr ve kararara.com web adreslerinden taranarak analiz edilmiştir.

Yapılan incelemede, 42 adet yargı kararının yaklaşık % 50'sinin koruma alanlarında bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemlerine ilişkin olduğu görülmüştür (Şekil 5.9). Kamulaştırma işlemlerine ilişkin yargı kararlarının yaklaşık % 75'i koruma alanında bulunan taşınmazlara ilişkin verilen kamulaştırma kararının iptali talebiyle açılan davalardır. Kayseri İdare Mahkemesi tarafından söz konusu koruma alanında tescilli korunması gereken taşınmazların Koruma Kurulu tarafından belirtilen fonksiyonda kullanılması şartı ile kamulaştırılmaları yönünde alınan kararın iptali istemi ile açılmış olan davaların tamamında[57] Danıştay 6. Dairesi, alınan kararın onanması yönünde karar almıştır (Ek-1). Kamulaştırma kararının iptali talebine ilişkin açılan davaların bazılarında; kentsel sit alanında bulunması nedeni ile kamulaştırılması kararı alınan taşınmazın bulunduğu bölgede KAİP onanmadığından bahisle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kamulaştırma programlarının hazırlanmamış olması gerekçesi ile kamulaştırma kararının iptali söz konusu olmuştur[58].



Şekil 5.9 Koruma uygulamalarına göre incelenen yargı kararlarının konularına göre dağılımı

Kamulaştırma işlemlerine ilişkin yargı kararları incelendiğinde; kamulaştırma kararının iptali hususunun yanı sıra kamulaştırma bedeline yapılan itirazlar ve taşınmazların idare adına tescil edilmesi de yargıya konu edilen önemli hususlardır. Kamulaştırma bedelinin yanlış tespiti noktasında yapılan temyiz istemlerinin % 50'si Yargıtay 18. Hukuk Daresi tarafından reddedilirken, % 50'si kabul edilmiştir. Temyiz itirazlarının kabulü gerekçesinde; taşınmazların tapu kayıtlarının üzerindeki beyanlar taşınmaz değeri üzerindeki etkilerinin hesaba katılmadan, taşınmaz üzerinde bulunan koruma statülerine

[57] 2009/9656K., 2009/9661K, 2009/9663K, 2009/9670K. vb.
[58] Danıştay 6. Dairesi, E:2007/6978, K:2010/624

ilişkin şerhlerin göz ardı edilerek hazırlanan bilirkişi raporlarında bilgi eksikliği vurgusu yapılması dikkat çekmektedir[59] (Ek-1).

Yargı kararları kapsamında konu açısından en çok karar alınan diğer bir husus ise; izinsiz inşai ve fiziki uygulamalardır. İnşası planlanan mimari projelerin iptali, inşası yapılmak üzere alınan ruhsatların iptali, tescilli taşınmazlarda yapılan basit ve esaslı onarımlara ilişkin izinsiz yapılan müdahaleler; Kapadokya Alanı kapsamında incelenen yargı kararları içerisinde % 33'lük bir paya sahiptir. Kentsel arkeolojik sit alanı, III. derece doğal sit alanı, kentsel sit alanı gibi koruma statüsü bulunan alanlarda taşınmaz içerisinde izinsiz yapılan fiziki müdahalelere ilişkin Kayseri 2. İdare Mahkemesi tarafınan alınan; dava konusu taşınmazların izinsiz uygulamalar gerekçesi ile mühürlenmesi, bir ay içerisinde yapılan mühalelere ilişkin olarak izin alınması, izin alınamadığı takdirde taşınmazın eski haline getirilmesi, şayet eski haline getilmez ise de yapının yıkımı yönündeki kararlara itiraz edilmiştir[60]. Ancak mahkeme kararlarında Kayseri 2. İdare Mahkemesi tarafından alınan kararın onanması yönünde hüküm verilmiştir. İzinsiz inşai ve fiziki müdahale noktasında yargıya konu olan bir diğer husus 2863 Sayılı Kanun'a muhalefet suçlardan taşınmaz maliklerinin cezai durumlarına ilişkindir. Kentsel sit alanı, II. derece doğal sit alanı, III. derece doğal sit alanı gibi koruma statüsü bulunan yerlerde izinsiz inşai müdahale gereği taşınmaz maliklerine yönelik cezai işlem kararının iptali talebi ile yapılan başvuruların tamamında cezai işlemin uygulanması açısından itiraz talepleri reddedilmiştir. Ancak taşınmazların eski haline getirilmesi, getirilmediği takdirde yıkımı yönünde alınan kararın yanısıra taşınmaz malikine verilen para cezası noktasında; para cezası tutarının belirlenmesi konusunda ruhsatsız yapı sınıfının ve grubunun tespitinin hatalı yapıdığı gerekçesi ile belirlenen para cezasının hukuka uyarlılığı bulunmaması gerekçesi ile para cezası kararının iptali yönünde davalar genellikle karara bağlanmaktadır.

Mimari proje ve izinsiz inşai ve fiziki müdahale konu başlığı altında yargıya konu olan bir diğer husus ise; Koruma Kurulu'ndan da uygun görüş alınarak yapımına başlanılan

[59] Yargıtay Başkanlığı, 18. Hukuk Dairesi, E:2014/1154, K:2014/7248, T:17/4/2014.
[60] Danıştay 14. Daire, E:2014/5993, K:2016/3801 ve E:2014/11173, K:2017/590; Ankara Bölge İdare Mahkemesi - 6. İdare Dava Dairesi, E:2017/1436, K: 2017/1469; Ankara Bölge İdare Mahkemesi – 9. Ceza Dairesi, E:29017/4515, K:2018/2915 (Ek-1).

projelerin inşaat ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile açılan davalarda inşaatın mühürlenerek durudurulması ve ruhsatın iptali yönündeki talepler kabul edilmiş ve davalarda temyiz yoluna gidilmiş olup, dava süreçleri devam etmektedir. Belirtilen bölgede yargıya taşınan otel yapımına ilişkin yargı kararlarının bulunması, bölgenin turistik özelliği de göz önünde bulundurularak otel yapımına ilişkin mimari projeler için uygun görüş talebini ve bölgedeki otel yapımına ilişkin oluşan fiziksel baskıyı destekler niteliktedir.

İncelenen yargı kararları çerçevesinde dikkat çeken bir diğer husus ise, maden arama izni taleplerine ilişkin açılmış olan davalardır. Bölgede maden arama ruhsatı taleplerinin reddi yönünde alınan kararın iptali talebiyle açılmış olup, incelenen davaların % 50'si maden arama taleplerinin reddi yönündeki kararın bozulmasına, % 50'si kararının onanması yönünde sonuçlanmıştır. Maden arama ruhsatlarının verilmemesi yönünde verilen kararlarda gerekçe olarak; maden sahası kurulması planlanan bölgenin sit alanı sınırları içerisinde kalıyor olması, UNESCO Dünya Miras Alanı özelliği bulunan bir bölgede maden aranması ya da çıkarılması işlemlerinde alan silüetini olumsuz etkileme durumunun oluşması, turizm bölgelerini olumsuz etkileyebileceği gösterilmiştir. Kararın bozulması yönünde verilen kararlarda ise bozulma gerekçesi başvuru yapılan alanın konumunun net tespiti, talep edilen alanın sit sınırı dışında olma durumunda silüeti etkileme durumunun inceleneceği detaylı bir bilirkişi raporunun hazırlanması talebi gerekçe gösterilmiştir. Söz konusu maden arama iznine ilişkin yargı kararlarında da bilirkişi raporlarına değinilmiş ve detaylı olarak yapılan bilirkişi çalışmalarının önemi vurgulanmıştır.

Yargı kararları genelinde 2004 ve 2020 yılları arasında ele alınan dava konuları yıllara göre incelendiğinde; kamulaştırma işlemlerinin 2009 ila 2015 yılları arasında, maden arama ruhsatı taleplerine ilişkin konuların 2010 ila 2015 yılları arasında dava konusu edildiği görülmektedir. Konuların 2010 ve 2015 yılları arasında homojen bir dağılım göstermesine rağmen, 2015 yılı sonrasında mimari projelerin onaylanması ve yapı ruhsatları iptalleri ile koruma alanlarında ve tescilli kültür varlıklarında izinsiz inşai ve fiziki müdahale hususlarının yoğun olarak dava konusu edildiği görülmektedir (Çizelge

5.5). Son yıllarda izinsiz inşai ve fiziki müdahalelerin dava konusu edilmesi, bölgede artan izinsiz uygulamaların varlığını destekler niteliktedir.

Çizelge 5.5 Yargı kararı konularının yıllara göre dağılımı

Yıllar	Yargı kararı konuları			
	İmar planlarının iptali	Mimari proje ve izinsiz inşai ve fiziki uygulama	Kamulaştırma işlemleri	Maden arama ruhsatı
2004	1	-	-	-
2005	-	1	-	-
2009	-	-	18	-
2010	1	2	1	1
2011	-	-		1
2014	1	3	1	1
2015	-	-	1	-
2016	-	2	-	1
2017	-	2	-	-
2018	-	2	-	-
2020	-	2	-	v

İncelenen yargı kararları çerçevesinde; dava konusu konuların ilçe veya beldelere göre dağılımlarına bakıldığında; imar planı iptali istemlerinin ve kamulaştırma işlemlerinin tamamının Ürgüp ilçesi özelinde olduğu görülmüştür. Ürgüp ilçesine ait onaylı koruma amaçlı imar planının bulunması ve plan kararları çerçevesinde koruma uygulamalarının gerçekleştirildiği bir bölge olması, söz konusu yargı kararları açısından gerekçe olarak gösterilebilmektedir.

Yargı kararlarına konu olan maden arama ruhsatı talebinin ise Avanos ilçesi özelinde yargıya taşındığı görülmektedir. Nevşehir ilinde metalik maden yatakları açısından önemli bir varlık bulunmasa da volkanik faaliyetlerin yoğun olarak görüldüğü ilin jeolojik yapısı gereği endüstriyel hammaddeler bakımından zengin bölgeler mevcuttur. Türkiye için en önemli ve en kaliteli pomza yatakları Ürgüp bölgesinde bulunmakta olup, önemli kaolen ve kum-çakıl yatakları da Avanos ilçesi çevresinde yer almaktadır (Anonim 2010). Avanos ilçesinde maden arama ruhsatı taleplerinin yargıya konu edilmesi, Avanos ilçesinde bulunan kum-çakıl yataklarının varlığı ve bölgenin endüstriyel hammadde açısından zengin olması durumu ile açıklanmaktadır (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 Yargı konularının ilçelere/beldelere göre dağılımı

İlçe/belde	Yargı kararı konuları			
	İmar planlarının iptali	Mimari proje ve izinsiz inşai ve fiziki uygulama	Kamulaştırma işlemleri	Maden arama ruhsatı
Ürgüp	3	2	21	-
Avanos	-	5	-	2
Ortahisar	-	1	-	-
Merkez	-	1	-	-
Göreme	-	1	-	-
Uçhisar	-	4	-	-
Belirsiz	-	-	-	2[61]

Yargı kararı konularından mimari proje ve izinsiz inşai ve fiziki uygulamaların Kapadokya Alanı sınırları içerisinde birçok ilçe ve beldeye yayılmış olduğu görülmektedir. Söz konusu durum; bölge genelinde koruma uygulamalarının taşınmaz kullanımları üzerinde olumsuz etkilerinin olduğu ve bölgede izinsiz uygulamalarla sıkça karşılaşıldığı yargısını oluşturmakta olup, bölgenin evrensel niteliği de göz önünde bulundurularak bölgedeki izinsiz uygulamalara ivedilikle müdahale edilmesi gerekliliğini doğurmaktadır.

5.3 Kapadokya Alanı Planlama Sürecinin Analizi

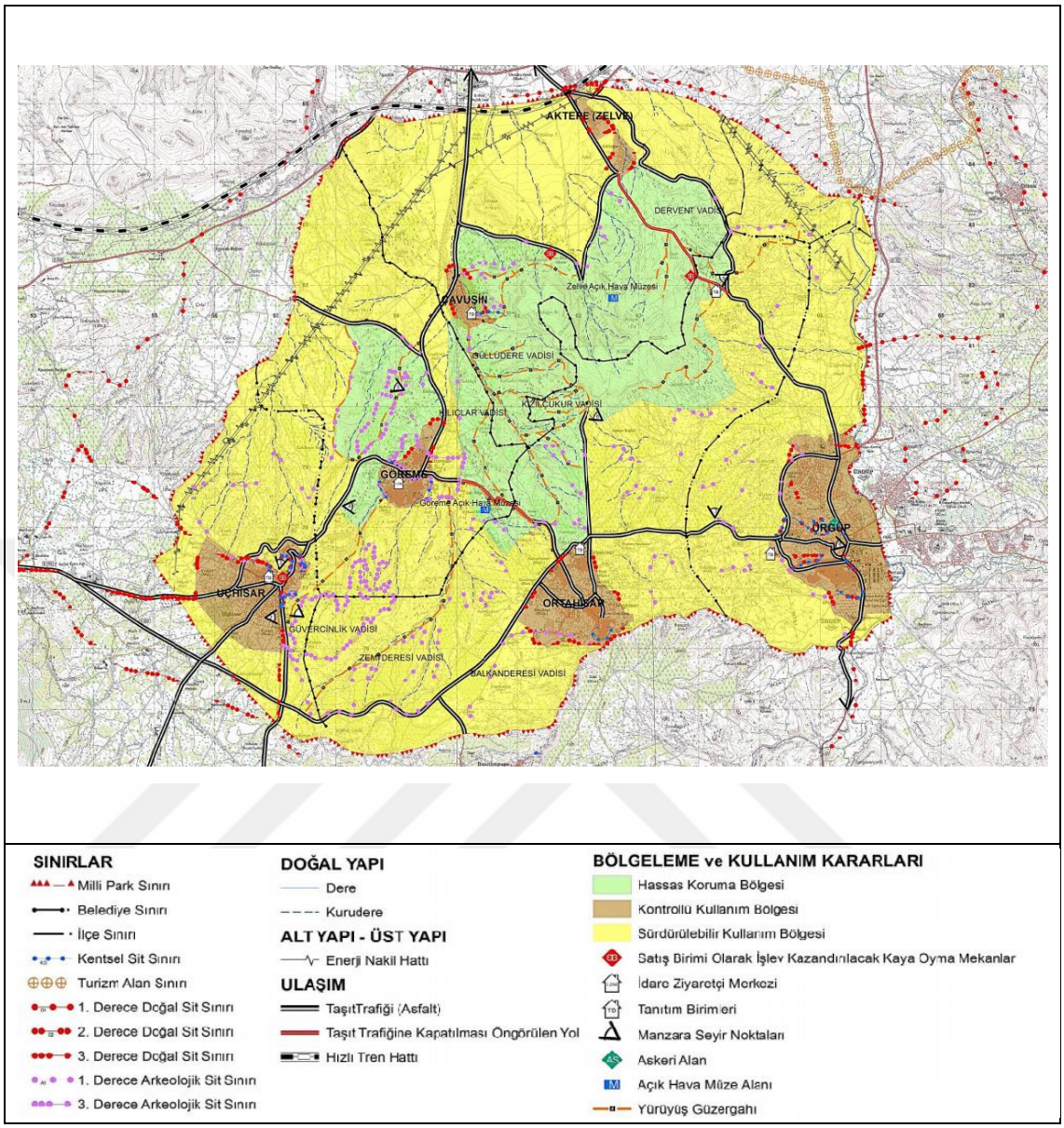
Kapadokya Alanı'nın jeolojik özellikleri göz önüne alınarak alanın kültürel ve doğal özellikleri, bu bölgede konaklama ve bölgenin yönetimine ilişkin olarak turizm planının yapımı ihtiyacını doğurmuş ve mülga Turizm Bakanlığı tarafından amaçlanan turizm planının yapımı işlemi için öncelikle alanda sit statülerinin belirlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bölgede ilk sit irdelemesi Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü tarafından 1976 yılında gerçekleştirilmiş olup, yürürlükte bulunan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'nun 1. maddesi hükmü gereği alanda tarihi sit, tabii (doğal) sit ve tampon bölge alanları tespit edilmiştir. Söz konusu sit sınırları dikkate alınarak, Kapadokya ve çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga İmar ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanarak 6/11/1981 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 1983 yılında mevzuatta yapılan

[61] Danıştay 8. Daire, E:2011/4631, K:2016/436, T:1/2/2016 ve Kayseri 1.İdare Mahkemesi, E:2009/920, K:2011/112, T:16/2/2011 kararlarında davaya konu bölgeye ilişkin belde veya ilçe bilgisi verilmemiş olduğundan mekânsal olarak ilçe veya belde tespit edilememiştir (Ek-1).

değişiklikler neticesinde; 2863 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte alanda yeni bir sit irdelemesi yapılması ihtiyacı doğmuştur. Yapılan yeni sit alanı irdelemesinde doğal sit alanları için derecelendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş ve kentsel sit ile arkeolojik sit alanı tanımı yapılmıştır. İlk sit çalışmasında tampon bölge olarak tanımlanan alanlar II. derece doğal sit alanı olarak ilan edilirken, tarihi sit alanı olarak tanımlanan alanlar ise I. derece arkeolojik sit alanı ve yerleşim yerleri kentsel sit statüsü altında yeniden değerlendirilmiştir. Eski doğal sit sınırları da I. derece doğal sit alanı olarak tescillenmiştir. Ardından koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar bu alanlar için geçiş dönemi yapılanma koşulları onaylanmıştır[62]. Nevşehir KTVKK tarafından 4/7/2012 tarih ve 325 sayılı karar ile 648 sayılı KHK ile sit alanları ile ilgili yetki değişiklikleri göz önünde bulundurularak KTB tarafından arkeolojik sit alanları yeniden irdelenmiş ve sınırlar I. derce ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak revize edilmiştir. Ancak sit sınırlarına yapılan itirazlar neticesinde, 10/7/2014 tarih ve 1174 sayılı kurul kararı ile I. derece ve III. derece arkeolojik sit sınırları nihai olarak belirlenmiştir.

Göreme ve çevresi bölgenin milli park olarak ilan edilmesi hususu ilk olarak 1967 yılında gündeme gelmiş ve bu bölgenin ilk olarak Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) yapılmıştır. Ancak 6831 sayılı Orman Kanunu ile getirilen milli park tanımlamasında bu alanlar *"... ormanlar ve orman rejimine giren sahalar..."* olarak kategorize edilmekte olmasından dolayı Göreme ve çevresi bölge milli park olarak ilan edilememiş ve hazırlanan UDGP yürürlüğe konulamamıştır (Anonim 2013b). Göreme ve çevresinin 1986 yılında "milli park" olarak ilan edilmesi ile birlikte 1967 yılında hazırlanmış olan UDGP de yürürlüğe konulmuştur (Büyükyazıcı Doğru 2008). Göreme Tarihi Milli Parki'na ait arazi kullanım kararlarının düzenlendiği 1/25.000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı ise, 8/3/2013 tarihinde mülga Orman ve Su işleri Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 5.10).

[62] Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, 26/11/1999 tarih, 1123 ve 1148 sayılı kararlar. (Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv çalışması verilerinden elde edilmiştir.)



Şekil 5.10 Göreme Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı[63]

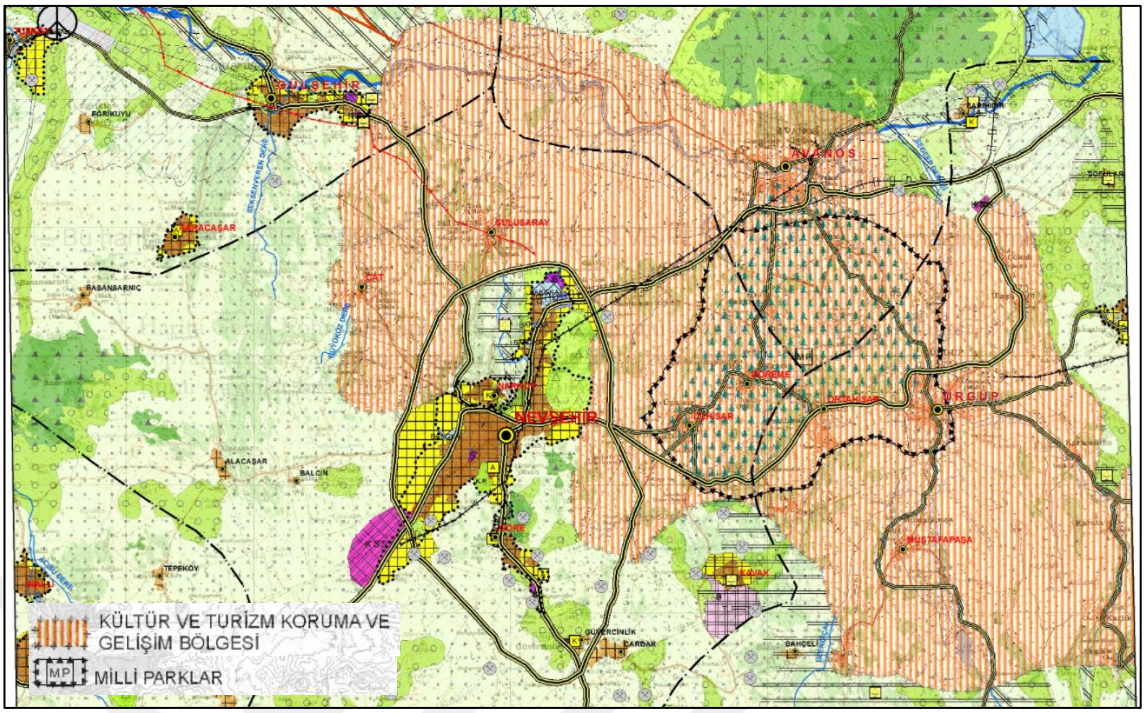
Kapadokya Bölgesi içerisinde 2004 yılında Göreme Milli Park sınırlarını da kapsayan alan Kapadokya Kültür ve turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) ilan edilmiştir. Milli park sınırları içerisinde ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde 1/25.000 ölçekli plan yapma yetkisi mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiş iken KTKGB sınırları içerisinde her tür ve ölçekte plan yapma yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na verilmiştir. Dolayısıyla söz konusu bölgede koruma statülerinin çakışması zorunlu olmuş

[63] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verisidir.

ve bu alanda yetki karmaşası ortaya çıkmıştır (Büyükyazıcı Doğru 2008). Göreme Milli Parkı ve Kapadokya KTKGB koruma statülerinin her ikisini de kapsayan bölgede, 2019 yılında yasal düzenlemeye dayanarak bölgeye "Kapadokya Alanı" olarak yeni bir tanımlama getirilmiş ve bu alan içerisindeki Milli Park ve KTKGB statüleri kaldırılmıştır. Bölgenin Kapadokya Alanı olarak ilanı ile birlikte alanda yönetim, denetim ve planlama gibi yetkilerle donatılan Kapadokya Alan Başkanlığı kurulmuştur. Ulusalararası niteliği de göz önünde bulundurularak, yetki karmaşası yaşanan bu alanda planlamaya ilişkin tüm yetkiler Alan Başkanlığı'na devredilmiştir.

Kırşehir, Nevşehir, Niğde, Aksaray illerini kapsayan bölgeye ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16/07/2007 tarihinde onaylanmıştır. Göreme Milli Parkı ve KTKGB olarak tanımlanan, Kapadokya Alan Başkanlığı'nın kurulması ile birlikte yürürlükten kaldırılarak her iki koruma statüsünü de mekânsal açıdan sınırları içinde barındıran ve Kapadokya Alanı olarak tanımlanan bölge, Çevre Düzeni Planı'nın K33 numaralı paftası içerisinde kalmaktadır (Şekil 5.11). Çevre Düzeni Planı'nın K33 numaralı paftası kapsamında, sırasıyla 28/01/2013, 26/06/2015 ve 01/07/2015 tarihlerinde plan değişikliği yapılmıştır. Kırsal yerleşme alanlarına ilişkin olarak yapılan ve 07/05/2021 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile kırsal yerleşme alanlarında imar planları onaylanıncaya dek bu alanlarda Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde yapılanma koşullarının uygulanacağı, söz konusu konut, tarım ve hayvancılık faaliyetleri için yapılacak olan yapılar dışında turizm ve ticari yapılarda imar planı zorunluluğu getirilmiş ve emsal 0,50 olarak belirtilmiştir (Anonim 2021t).

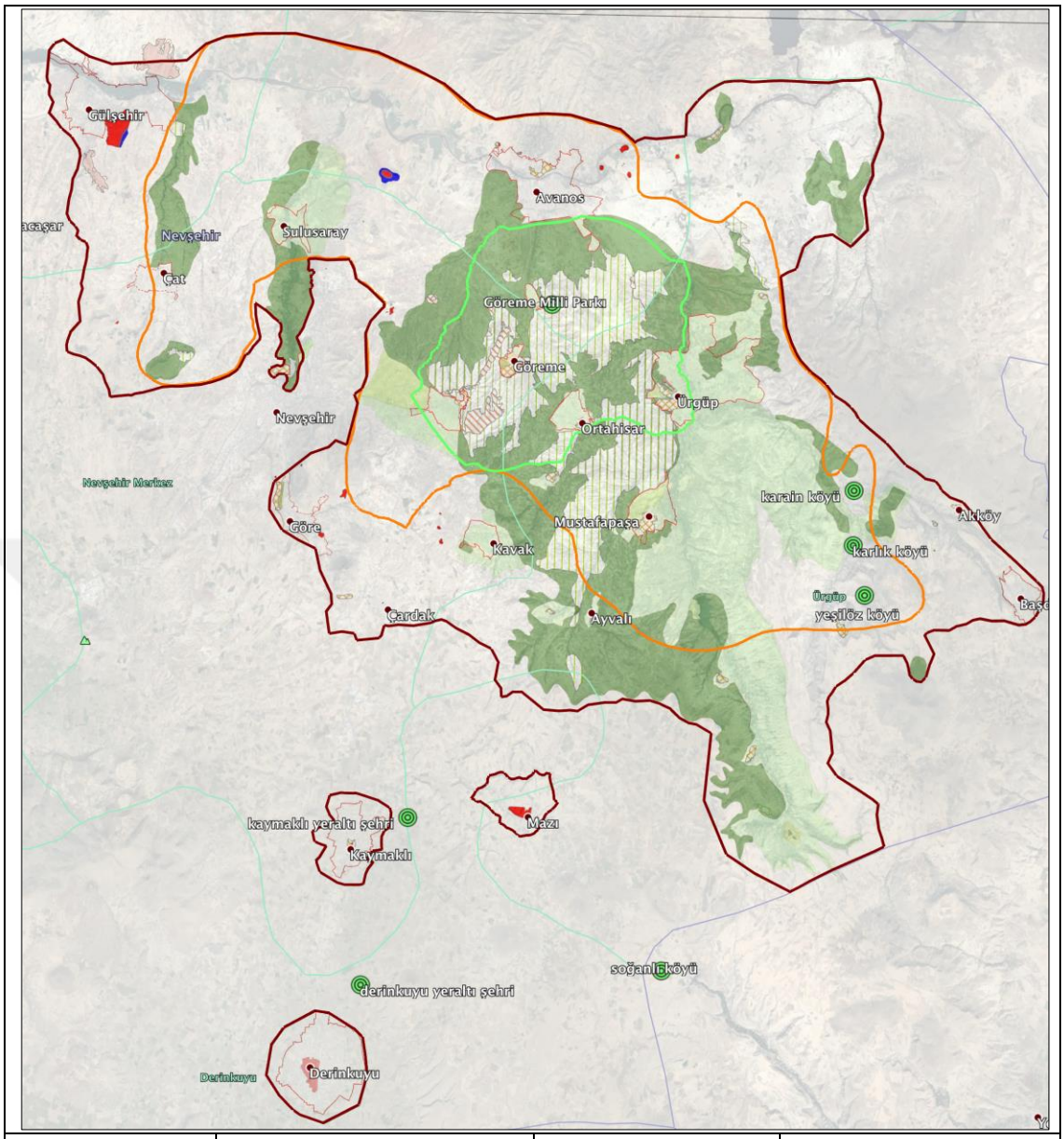
Ayrıca çevre düzeni planı kapsamında, Çat, Göreme, Sulusaray, Üçhisar, Ürgüp, Mustafapaşa ve Ortahisar yerleşim birimleri Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer alması nedeni ile söz konusu yerleşim birimleri için kentsel gelişme alanı önerilmemiştir. Planda söz konusu bölge özel kanunlar kapsamında planlama yetkisi tanınan alanlar olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 5.11 Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı[64]

Alan koruma statüleri açısından incelendiğinde; Kapadokya Alanı içerisinde milli park ve KTKGB koruma statüleri kaldırılmış olup, alan içerisinde I. derece doğal sit alanı, II. derece doğal sit, III. derece doğal sit, kentsel sit, I. derece arkeolojik sit, III. derece arkeolojik sit, kentsel-arkeolojik sit, I. derece arkeolojik sit + III. derece doğal sit, III. derece arkeolojik sit + III. derece doğal sit, I. derece arkeolojik sit + I. derece doğal sit, I. derece arkeolojik sit + II. derece doğal sit, kentsel sit + III. derece arkeolojik sit, etkileme geçiş bölgesi, nitelikli doğal koruma gibi birden çok koruma statüsü mevcuttur (Şekil 5.12).

[64] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişiklikleri dikkate alınarak Anonim 2021t kaynağından alınmıştır.

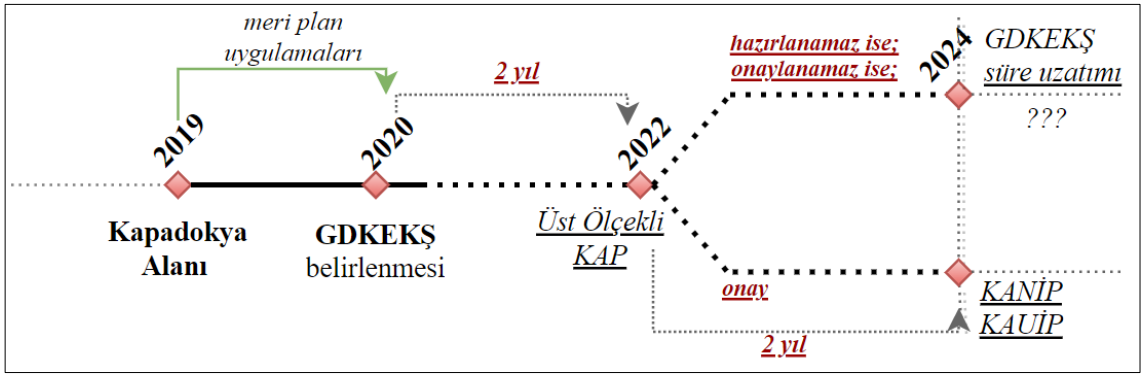


	Milli Park	KTKGB	Kapadokya Alanı
Yüzölçümü (ha)	9.572	47.775	83.022
Yetkili kurum	Tarım ve Orman Bakanlığı	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Kapadokya Alan Başkanlığı

Şekil 5.12 Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan sit statülerinin dağılımı

Kapadokya Alanı sınırları içerisinde, "Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne ilişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile alanda bulunan idari sınırlar içerisinde yetkili diğer kamu kurum ve kuruluşların plan hazırlama ya da hazırlatma, plan tadilatı yapma, plan onama veya resen onama yetkisi kısıtlanmaktadır. İlgi yönetmelik ile birlikte; Kapadokya Alanı sınırları içerisinde, Alan Başkanlığı'nın da kurulması ile birlikte alanda geçiş dönemi koruma esasları ve yapılaşma şartlarının (GDKEKŞ) Alan

Başkanlığı'nın teklifi ve Alan Komisyonu'nun onayı ile yürürlüğe girene kadar meri plan uygulamalarının devamına, GDKEKŞ'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte meri plan uygulamalarının durdurulacağına; ancak Komisyon uygun görüşü ile meri planların yeniden yürürlüğe konulabileceğine hükmedilmektedir. Kapadokya Alanı içerisinde GDKEKŞ belirlenmesi ile birlikte yönetmeliğe göre; 2 yıl içerisinde üst ölçekli KAP yapımlarının hazırlanarak yürürlüğe konulması gerekmektedir. Ancak planların onaylanmaması ya da hazırlanamaması durumunda Komisyona GDKEKŞ geçerlilik süresini uzatım hakkı tanınmış ve ek süre sınırlaması yapılmamıştır. Dolayısıyla, planların onaylanmaması ya da hazırlanamaması durumunda alanda GDKEKŞ uygulamalarının devamı öngörülmektedir. Diğer taraftan üst ölçekli KAP'nın onaylanması durumunda ise; 2 yıl öngörülen Kapadokya Alanı Nazım İmar Planı (KANİP) ve Kapadokya Alanı Uygulama İmar Planı (KAUİP) hazırlanma ve uygulama süreci başlamaktadır (Şekil 5.13).



Şekil 5.13 Kapadokya Alanı planlama süreci

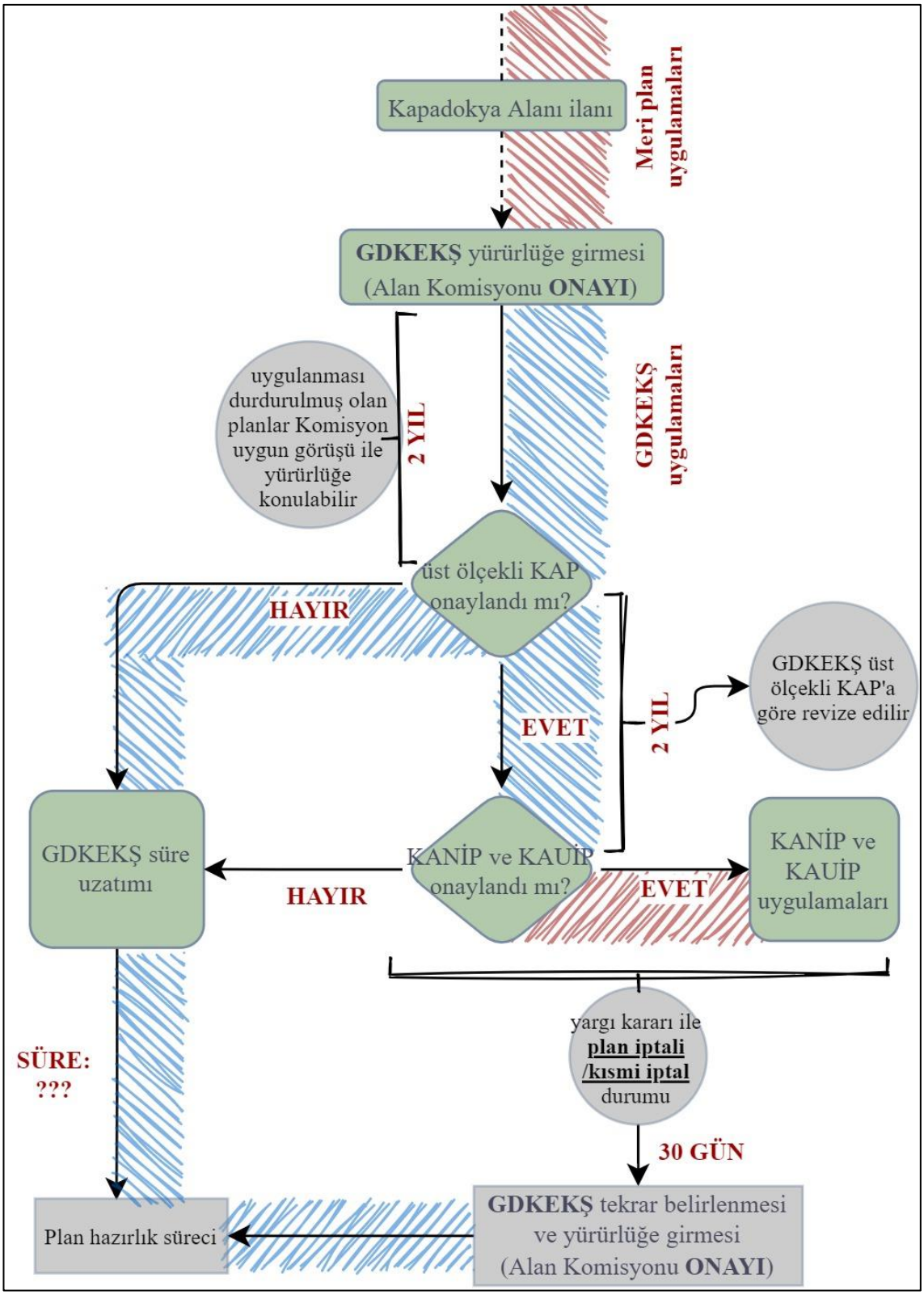
Kapadokya Alanı içerisinde planlama sürecini üç aşamalı olarak ele almak mümkündür. Birinci aşama Kapadokya alanının kurulması ile başlayıp alan içerisinde GDKEKŞ'nın hazırlanmasına kadar meri planların uygulamada olduğu süreci kapsamakta; ikinci aşama GDKEKŞ'nın yürürlüğe girmesi ile başlayıp üst ölçekli KAP'nın onaylanmasına kadar geçen 2 yıllık süreyi kapsamakta; üçüncü aşama ise üst ölçekli KAP planlarının onayı ile başlayıp KANİP ve KAUİP onaylarına kadar geçen iki yıllık süreci kapsamaktadır. İlgili yasal düzenlemeler çerçevesinde, Kapadokya Alanı sınırları içerisinde, Kapadokya Alanının ilanı ile birlikte GDKEKŞ Komisyon tarafından uygun görülerek yürürlüğe

girmiş bulunmakta ve üst ölçekli Kapadokya Alan Planlarının hazırlanması için öngörülen yasal süreç işlemektedir.

5.4 Kapadokya Alanı Planları Hazırlık Sürecinde Uygulanan GDKEKŞ'nın Özel Mülkiyet Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi

Kapadokya Alanı'nın ilanı ve Kapadokya Alan Başkanlığı'nın kurulması ile birlikte Kapadokya Alanı sınırları içerisinde GDKEKŞ yürürlüğe girene kadar meri plan uygulamaları devam etmiş olup, 2019 ve 2020 yılları içerisinde mevcut durumda 16 adet yerleşim biriminde GDKEKŞ Komisyon'un uygun görüşü ile yürürlüğe konulmuştur. Bu alanlarda GDKEKŞ'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte alanda bulunan meri KAİP'larının uygulamaları durdurulmuş ve üst ölçekli KAP yapım süreci başlamıştır. İlgili yönetmeliğe göre 2 yıllık üst ölçekli KAP hazırlık sürecinde, alan içerisinde uygulaması durdurulmuş olan imar planları, Başkanlığın incelemesi ve Kapadokya Alan Komisyonu'nun onayı ile yürürlüğe konulabilmektedir. Kapadokya Alan Planları'nın hazırlanması süresi içerisinde zorunlu nedenler ile planların yapılamadığı durumda Alan Komisyonu'nun kararı ile GDKEKŞ'na ilişkin gerekçesi gösterilerek süre uzatımı yapılabilmektedir. İlgili yönetmeliğin 5. maddesinin 2. fıkrasında ifade edilen "zorunlu nedenler" açıklanmamakla birlikte "gerekçeli süre uzatımına" ilişkin süre kısıtlaması da yapılmamaktadır (Şekil 5.14). Dolayısıyla planların hazırlanması sürecinde, planların onaylanmaması ya da hazırlanmaması durumunda GDKEKŞ'nın uygulanmaya devam ettiği öngörülemeyen bir süreç ortaya çıkmaktadır. Bu durum, alanın etkin korunması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması noktasında çatışmalara yol açmaktadır.

Kapadokya Alan sınırları içerisinde bulunan yerleşim birimlerine ilişkin 2021 yılının başı itibariyle Kapadokya Alan Komisyonu uygun görüşü ile yürürlüğe giren 16 adet GDKEKŞ belirlenmiştir (Çizelge 5.7). Söz konusu GDKEKŞ kararı öncesinde ilgili yerleşim birimlerinde meriyette bulunan UİP, NİP, KAİP veya Köy Gelişim Planlarının plan hükümleri ve plan belgeleri o yerleşim biriminin GDKEKŞ olarak belirlenmiş ve hükmedilmiştir (Ek-2).



Şekil 5.14 Kapadokya Alanı içerisinde GDKEKŞ belirlenmesi ve geçerlilik süreci

Çizelge 5.7 Kapadokya Alanı içerisinde yürürlükte bulunan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının kapsadığı koruma statüleri[65]

GDKEKŞ ismi	I. derece doğal sit	II. derece doğal sit	III. derece doğal sit	Kentsel sit	I. derece arkeolojik sit	III. derece arkeolojik sit	Kentsel arkeolojik sit	Kentsel sit + III. Derece arkeolojik sit	I. derece arkeolojik + I. derece doğal	I. derece arkeolojik + II. derece doğal	I. derece arkeolojik + III. derece doğal	III. derece arkeolojik + III. derece doğal	nitelikli doğal koruma alanı	etkileme geçiş bölgesi	sit alanı yoktur	sit statüsü bulunmayan alanlar
Avanos İlçesi Kentsel Yerleşik Alanlar	X		X	X												X
Kaymaklı Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar				X	X											X
Mustafapaşa Köyü															X	
Çat Beldesi Kentsel Yerleşik Alanları															X	
Kavak Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar	X		X										X			
Derinkuyu İlçesi Kentsel Yerleşik Alanlar					X			X								
Göre Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar				X	X									X		X
Kavak Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar	X		X													
Kapadokya Alan Sınırları İçerisinde yer alan Plansız Kırsal Yerleşik Alanları ile İskan Dışı Alanlar	Kırsal yerleşik alanları: kentsel sit alanı, 3.derece doğal sit alanı, sit olmayan alanlar; tarım arazileri; tarımsal amaçlı kayadan oyma yapılar; maden alanları; ağaçlandırılacak alanlar; turizm tesis alanları															
Ortahisar Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar			X	X												X
Nar Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar	X	X	X	X												
Mustafapaşa Köyü Kırsal Yerleşik Alan	X	X	X	X												
Göreme Beldesi Kentsel Yerleşik Alanlar				X								X		X		
Sulusaray Beldesi			X													plansız alanlar
Uçhisar Beldesi Kentsel Yerleşik Alan			X	X												
Ürgüp İlçesi Kentsel Yerleşik Alan	X	X	X	X			X	X								plansız alanlar

[65] Kapadokya alan Başkanlığı arşiv verilerinden derlenmiş ve tablo verilerine ilişkin detaylı bilgi Ek-2'de verilmiştir.

Kapadokya Alan sınırları içerisinde Kapadokya Alan Komisyonu'nun uygun görüşü ile alan sınırları içerisinde (i) planlı yerleşik alanlara ilişkin, (ii) plansız kırsal yerleşik alanlara ilişkin ve (iii) Kapadokya Alan sınırı içinde iskan dışı alanlara ilişkin olmak üzere KAK'nun 9/9/2020 tarih ve 607 sayılı karar eki ile GDKEKŞ yürürlüğe girmiştir (Çizelge 5.8, Çizelge 5.9):

(i) *Planlı yerleşik alanlara ilişkin olarak yürürlüğe giren geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları* kapsamında temel olarak koruma statüsü bulunup onaylı 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planları ile uygulama imar planları bulunan alanlarda ilke olarak plan kararları ve plan dokümanları GDKEKŞ olarak kabul edilmiştir. Ancak bu alanlarda "genel hükümler" çerçevesinde alan sınırları içerisindeki uygulamalara ve taşınmaz kullanımlarına ilişkin plan hükümleri dışında birtakım düzenlemeler getirilmektedir. Her ne kadar planlı alanlarda plan hükümleri GDKEKŞ olarak kabul edilmiş olsa da yerleşik alan sınırları içerisinde sit statüsü bulunan alanlarda yeni yapı ve esaslı onarıma ilişkin faaliyetler, kaya oyma mekanlara ilişkin hazırlanan ve yapılması planlanan projeler Kapadokya Alan Komisyonu uygun görüşüne; sit statüsü, tescilli varlık ve bunların korunma alanları sınırı dışında Kapadokya Alan Başkanlığı'nın uygun görüşüne tabii tutulmaktadır. Aynı zamanda alan sınırları içerisinde, yapılara ilişkin basit onarımlar da Alan Başkanlığı'nın iznine tabidir. Genel hükümler çerçevesinde düzenlenen bir diğer husus ise; tevhit, ifraz, ihdas, yola terk gibi uygulamalar ile cins değişikliği işlemlerine ilişkindir. Tevhit ve ifraz işlemleri koruma statüsüne bakılmaksızın Kapadokya Alan Komisyonu'nun uygun görüşüne tabii iken, diğer uygulamalar ve işlemler koruma statülerinin bulunduğu alanlarda Kapadokya Alan Komisyonu, dışında ise Kapadokya Alan Başkanlığı uygun görüşü ile gerçekleştirilmektedir. Yapılarda su deposu ve güneş enerji sistemleri gibi uygulamalar için de Alan Başkanlığı görüşü istenmektedir. Ayrıca yapıların yıkımına ilişkin olarak; sit statülerinin bulunduğu alanlar, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bu varlıkların korunma alanları dışındaki alanlarda yıkılması gereken yapıların yıkım işlemleri ancak Kapadokya Alan Başkanlığı'nın izni ile geçekleştirilebilmekte iken güvenlik önlemlerinin ilgili idare tarafından alınması gerektiğine de hükmedilmiştir.

(ii) Plansız kırsal yerleşik alanlara ilişkin olarak ise; planlı yerleşik alanlarda alınan GDKEKŞ ile benzer genel hükümler getirilmiş olup, koruma alanlarında kullanılacak her türlü levha ve tabela uygulamaları, yapılarda su deposu ve güneş enerji sistemleri gibi uygulamalarda KAB uygun görüşü gerekmektedir. Plansız kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılara ilişkin olarak ise, yöresel mimari özelliklerinin ve yöresel yapı malzemelerinin kullanılması şartı getirilmektedir. Plansız kırsal yerleşik alanlar; kentsel sit, II. derece doğal sit ve sit dışı alan olarak bölgelenmiş ve koruma statülerine göre koruma ve kullanım esasları düzenlenmiştir. Kentsel sit alanlarında; yıkım işlemleri yapının tescilli ya da tescilsiz olmasına bakılmaksızın yasaklanmış ve zorunlu hallerde KAK iznine bağlanmıştır. Bu alanlarda çevre düzenlemesi yapılamayacağı (yeni yol açma ya da yol genişletme çalışmaları gibi) yeni yapı, esaslı onarım ve tescilli yapılarda basit onarım da dahil olmak üzere KAK uygun görüşü ve izni gerektiğine hükmedilmektedir. III. derece arkeolojik sit ve sit dışı alanlarda konut, tarım ve hayvancılık kullanımlarına (E:0,40); turizm, entegre tarım ve hayvancılık, bölgesel ölçekli ticaret kullanımlarına (E:0,50) ve günübirlik ve kamp alanlarına (E:0,10) ilişkin yapılaşma koşulları getirilmiştir (Çizelge 5.8).

Çizelge 5.8 Plansız kırsal yerleşik alanlara ilişkin uygulanan GDKEKŞ

<table>
<tr><th></th><th colspan="5">Plansız kırsal yerleşik alanlar</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="2">Kentsel sit</th><th colspan="2">III. derece doğal sit</th><th>Sit dışı alanlar</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Yapılaşma koşulları</td><td colspan="2" rowspan="5">-</td><td>Konut:
Tarım ve hayvancılık</td><td>E: 0,40</td><td>H_{max}: 6,50m (2 kat)</td><td>Müştemilat: 25 m², Hmax:2,40m .</td></tr>
<tr><td>Turizm:
Entegre tarım ve hayvancılık
Bölgesel ticaret kullanımları</td><td colspan="3">E: 0,50</td></tr>
<tr><td>Günübirlik ve kamping alanları</td><td colspan="3">E: 0,10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Yıkım işlemleri</td><td>Tescilli</td><td>Tescilsiz</td><td colspan="3" rowspan="2">KAB izni</td></tr>
<tr><td colspan="2">izinsiz yıkım yasak (Z.H: KAK izni)</td></tr>
<tr><td>Çevre düzenlemesi</td><td colspan="2">Yeni yol açılamaz. Mevcut yollar genişletilemez. (Z.H: KAK izni)</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bakım-onarım</td><td>Tescilli</td><td>Tescilsiz</td><td colspan="3" rowspan="2">KAB izni</td></tr>
<tr><td>KAK izni</td><td>KAB izni</td></tr>
<tr><td>Yeni yapı-esaslı onarım</td><td colspan="2">KAK uygun görüşü (Y.İ.B. - ilgili idare)</td><td colspan="2">KAK uygun görüşü</td><td>KAB uygun görüşü</td></tr>
</table>

Z.H. (zorunlu haller); Y.İ.B. (yapı kullanma izin belgesi)

Alan sınırları içerisinde iskan dışı alanlara ilişkin olarak ise, aynı 9/9/2020 tarih ve 607 sayılı KAK karar eki GDKEKŞ ve 28/2/2021 tarihli karar ile yapılan GDKEKŞ revizesi ile konut yapıları, sanayi tesisleri ve imalathane yapıları, yer üst depolama yapıları, rekreasyon alanlarında yapılacak yapılar ve tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları belirtilmiş olup (Çizelge 5.9), turizm tesis alanları, ağaçlandırılacak alanlar, tarımsal amaçlı kayadan oyma yapılar maden alanları ve peribacalarına ilişkin kullanım şartları da düzenlenmiştir.

Çizelge 5.9 İskan dışı alanlarda yapılaşma ve kullanım koşulları

İskan dışı alanlar				
Yapı tipleri		**Yapılaşma koşulları**		
Konut		E:0,30	H_{max}: 6.50 m (2 kat)	-KAK uygun görüş
Sanayi tesisi ve imalathane		E:0,50	H_{max}: 9.50 m (2 kat)	-KAK uygun görüş *yakın çevrede benzer faaliyetlerin bulunması koşulu
Yer üstü depolama		E:0,50	H_{max}: 9.50 m (1 kat)	-KAK uygun görüş *yakın çevrede benzer faaliyetlerin bulunması koşulu
Rekreasyon alanı		E:0,10	H_{max}: 4.50 m (1 kat)	-KAK uygun görüş
Tarımsal amaçlı	Mutlak tarım arazisi	E:0,10	İnşaat alanı$_{max}$:75 m²	-Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahildir.
	Özel ürün ve dikili tarım arazisi	E:0,10	İnşaat alanı$_{max}$:75 m²	
	Marjinal tarım arazisi	E:0,30	Taban alanı$_{max}$: 75m² İnşaat alanı$_{max}$: 150m²	
	Arazi toplulaştırma alan	H_{max}: 6,50 (2 kat) İnşaat alanı$_{max}$: 100 m²		*zorunlu müştemilat yapıları hariç *oturum amaçlı *bir parsele tek bir yapı (bağ evi)

Alan sınırları içerisinde iskan dışı alanlarda, bölgenin mevcut olan turizm potansiyeline istnaden, bölgede turizmin geliştirilmesi amacı ile turizm tesisi yapıları KAK tarafından uygun görülen avan projeye çerçevesinde yapılabilmektedir. Peribacalarındaki her türlü uygulama, tüm kamu yatırımlarına ilişkin yapı ve tesisler, alanın özelliklerine göre madencilik faaliyeti talepleri, korunan alan sınırları içerisinde ağaçlandırma çalışmaları KAK iznine tabii tutulmaktadır. Kırsal yerleşik alanlarda ve iskan dışı alanlarda konut, tarım ve hayvancılık kullanımı amacı ile yapılacak yapılar ile tarımsal kullanım amacı ile yapılacak olan yapılara ilişkin sit statülerine uygun olması ve GDKEKŞ'nda belirtilen yapılaşma koşulları aşılmamak kaidesiyle 7174 Sayılı Kanun, 2863 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı Kanun ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esasların uygulanmasına hükmedilmiştir.

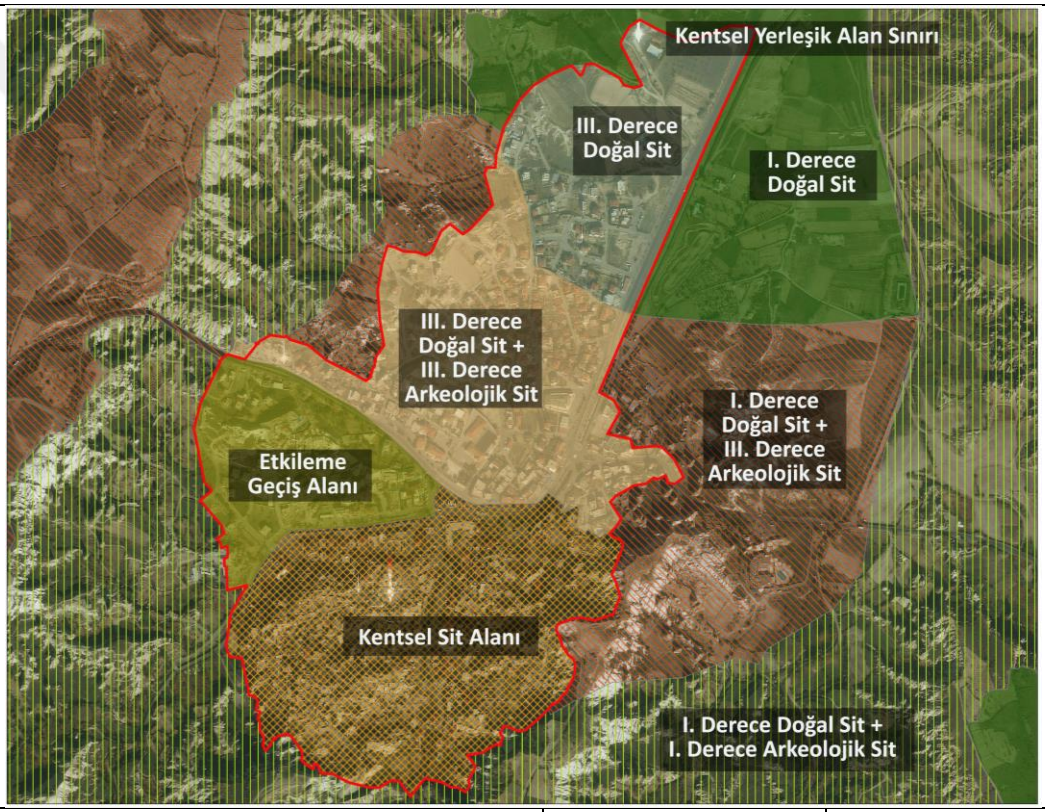
5.5 Kapadokya Alanı Sınırları İçerisinde Koruma Alanlarında Planlama Çalışmaları ve Mülkiyet Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi

Kapadokya Alanı içerisinde KAK uygun görüşü ile alan içerisinde 16 adet GDKEKŞ yürürlüğe girerek alanda meriyette bulunan koruma amaçlı imar planlarının uygulamaları durdurulmuştur. Ancak KAİP hükümleri ve plan belgelerinin GDKEKŞ olarak kabul edilmesi ile her ne kadar plan uygulamaları durdurulmuş olsa da, genel hükümler çerçevesinde bölgede uygulamaların KAK iznine tabii olarak GDKEKŞ çerçevesinde yürütülmekte olduğu görülmektedir. Çalışmanın bu bölümünde; Kapadokya Alanı'nın en önemli yerleşim birimleri arasında yer alan, kültürel ve doğal mirasın bir arada bulunduğu, UNESCO tarafından tescillenen Dünya Miras Alanı sınırları içerisinde kalan Ürgüp ve Göreme yerleşim birimleri ele alınmaktadır. Ürgüp ilçesi ve Göreme beldesi; içerdikleri koruma statüleri, fiziki oluşumları ve yerleşim birimleri bakımından Kapadokya Alanı'nın mekânsal temsiliyetini sağlamaktadır. Yerleşim birimlerinde koruma statülerinin çeşitlilik arz etmesi, her iki yerleşim biriminde de onaylı koruma amaçlı imar planı çalışmasının mevcut olması ve KAİP hükümleri ve belgelerinin GDKEKŞ olarak belirlenmesi çalışma kapsamında Ürgüp ve Göreme yerleşim birimlerinin seçilmesinde etken faktörler olmuştur. Ürgüp ilçesi ve Göreme beldesi sınırları içerisinde onaylı koruma amaçlı imar planları ile GDKEKŞ arasındaki ilişki ve bu alanlarda koruma uygulamalarının mekana yansıması, taşınmaz kullanımları üzerindeki etkisi incelenmiştir. Farklı koruma statülerinde koruma uygulamalarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkileri çalışma alanları kapsamında ele alınmıştır.

5.5.1 Göreme beldesi koruma alanlarında planlama çalışmaları ve mülkiyet üzerindeki etkilerinin incelenmesi

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Göreme beldesi; Kapadokya Alanı'nın ulusal ve evrensel nitelikleri açısından en önemli yerleşim birimlerinden biri olup, mülga Kapadokya KTKGB ve mülga Göreme Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde kalmaktadır. Göreme beldesi, 2013 tarihli mülga Göreme Tarihi Milli Parkı UDGP kapsamında "kontrollü kullanım bölgesi" tanımlaması içerisinde kalmaktadır. Göreme beldesi yerleşik alanı yaklaşık 79,48 ha olup, alan sınırları içerisinde kentsel sit, III. derece doğal sit, III. derece

arkeolojik + III. derece doğal koruma statüleri ile etkileme geçiş alanı bulunmaktadır (Şekil 5.15). Yerleşik alan sınırlarının % 37'si kentsel sit alanı, kentsel sit alanı, % 30'u III. derece arkeolojik + III. derece doğal sit alanı, % 19'u III. derece doğal sit alanı ve % 14'ü etkileme geçiş alanıdır. Göreme beldesi yerleşik alan sınırları içerisinde kentsel sit alanının yüzölçümü açısından en geniş alana sahip olması ve söz konusu kentsel sit alanlarında taşınmaz kullanımlarına ilişkin basit onarım, esaslı onarım, yeni yapı izni gibi faaliyetlerin izne tabii olması yerleşik alan içerisinde alanın etkin korunabilmesi ve taşınmaz kullanımlarının kısıtlılığı ile ortaya çıkan sorunların giderilmesi açısından öncelikli müdahale edimesi gereken alanlardandır.



Koruma statüsü	Yüzölçümü	Yerleşik alana oranı
Etkileme geçiş alanı	11,58 ha	% 14
III. derece doğal sit alanı	14,96 ha	% 19
Kentsel sit alanı	29,31 ha	% 37
III. derece arkeolojik+III. derece doğal sit alanı	23,63 ha	% 30

Şekil 5.15 Göreme beldesi yerleşik alanı koruma statüleri ve yüzölçümleri[66]

[66] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verilerinden kullanılarak yazar tarafından derlenmiştir.

Tapu Kadastro ve Genel Müdürlüğü tarafından 2863 Sayılı Kanun çerçevesinde, tapu sicilinin beyanlar sütununa "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır", "korunma alanıdır", "arkeolojik/kentsel/kentsel arkeolojik/tarihi sit", "doğal sit-kesin korunacak hassas alandır", "doğal sit-nitelikli doğal koruma alanıdır", "doğal sit-sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanıdır" veya "tabiat varlığıdır" gibi belirtme yapılması hususuna ilişkin yayımlanan 13/9/2020 tarih ve 2019/8 (1802) sayılı Genelge ile düzenlenmektedir. Söz konusu genelgeye istinaden, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre Göreme beldesi sınırları içerisinde toplam 9707 adet taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazların neviine/cinsine bakılmaksızın tapu kayıtları üzerinde söz konusu Genelge'de bahsi geçen koruma belirtmeleri bulunan taşınmaz sayısı 6479 adet olup, diğer bir ifade ile toplam taşınmaz sayısının % 66,75'inin tapu kayıtları üzerinde koruma belirtmesi bulunmaktadır. Koruma belirtmesi bulunan taşınmazların ise, yaklaşık % 80 gibi önemli bir oranı özel mülkiyete konudur. Özel mülkiyetin ise % 64,5'i tek kişi mülkiyetinde olduğu da dikkat çekmektedir (Çizelge 5.10).

Çizelge 5.10 Göreme beldesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların mülkiyet nitelikleri[67]

	Tek kişi mülkiyet	Birlikte mülkiyet[68]	Toplam
Kamu Mülkiyeti	1.185	8	1.193
Özel Mülkiyet	4.182	1.104	5.286
Toplam	5.367	1.112	6.479

Göreme beldesinde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların üzerinde "1. derece doğal sit alanıdır", "korunması gerekli kültür varlığıdır", "kentsel sit alanıdır", 3. derece doğal sit ve 3. derece arkeolojik sit alanıdır" gibi beyanlar bulunmaktadır. Söz konusu beyanların konularına göre dağılımlarına bakıldığında; koruma belirtmesi bulunan taşınmazların % 96,67'sinin "korunması gerekli kültür varlığı" beyanı olduğu görülmektedir. Belirtilen beyanların, alandaki koruma statülerinin yüzölçümü olarak dağılımı göz önüne alındığında, kentsel sit alanının alan içerisinde en büyük paya sahip olması ile taşınmazlar üzerinde en fazla "korunması gerekli kültür varlığı" beyanı

[67] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verileri kullanılarak analiz edilmiştir.
[68] Birlikte mülkiyet, akademik çalışmalarda bir eşyanın birden fazla kişiye ait olma durumunda ortaya çıkmakta olup, paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Özmen ve Aydın 2015, Akçaal 2019).

bulunması örtüşmektedir. Ancak incelenen taşınmaz tapu kayıtları ve yapılan kurum görüşmeleri neticesinde; taşınmazların tescilli kültür varlığı olmamasına rağmen, kentsel sit alanında kalmalarından dolayı kültür varlığı beyanı konulduğu ve tescil kaydı olmayan taşınmazların da bulunduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca, "korunması gerekli kültür varlığı" beyanı bulunan taşınmazların % 81,72'si özel mülkiyete konu taşınmazlardır. Alan sınırları içerisinde üzerinde I. derece doğal sit belirtmesi ise üzerinde koruma belirtmesi bulunan taşınmazların % 0,84'üne tekabül etmekte ve toplam 54 adet taşınmaz bulunmaktadır. I. derece doğal sit alanı belirtmesi bulunan taşınmazların % 87'si özel mülkiyete konudur (Çizelge 5.11).

Çizelge 5.11 Göreme Beldesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların belirtme türlerine göre dağılım matrisi[69]

	1.derece doğal sit	3. derece doğal sit	derecesiz doğal sit	1. derece arkeolojik sit	3.derece arkeolojik sit	derecesiz arkeolojik sit	kentsel sit	korunması gerekli kültür varlığı	taşınmaz kültür varlığı koruma alanı
1.derece doğal sit	Ö:47 K:7 T:54	Ö:1 K:- T:1	-	Ö:8 K:2 T:10	Ö:5 K:1 T:6	-	-	Ö:11 K:2 T:13	-
3. derece doğal sit	Ö:1 K:- T:1	Ö:12 K:- T:12	-	-	Ö:3 K:3 T:6	Ö:8 K:- T:8	-	-	-
derecesiz doğal sit	-	-	-	-	Ö:2 K:- T:2	-	-	-	-
1. derece arkeolojik sit	Ö:8 K:2 T:10	-	-	-	-	-	-	-	-
3. derece arkeolojik sit	Ö:5 K:1 T:6	Ö:3 K:3 T:6	Ö:2 K:- T:2	-	Ö:1 K:- T:1	-	-	-	-
derecesiz arkeolojik sit	-	Ö:8 K:- T:8	-	-	-	-	-	-	-
kentsel sit	-	-	-	-	-	-	Ö:17 K:2 T:19	Ö:5 K:- T:5	-
korunması gerekli kültür varlığı	Ö:11 K:2 T:13	-	-	-	-	-	Ö:5 K:- T:5	Ö:5118 K:1145 T:6263	-
taşınmaz kültür varlığı koruma alanı	-	-	-	-	-	-	-	-	Ö:3 K:1 T:4

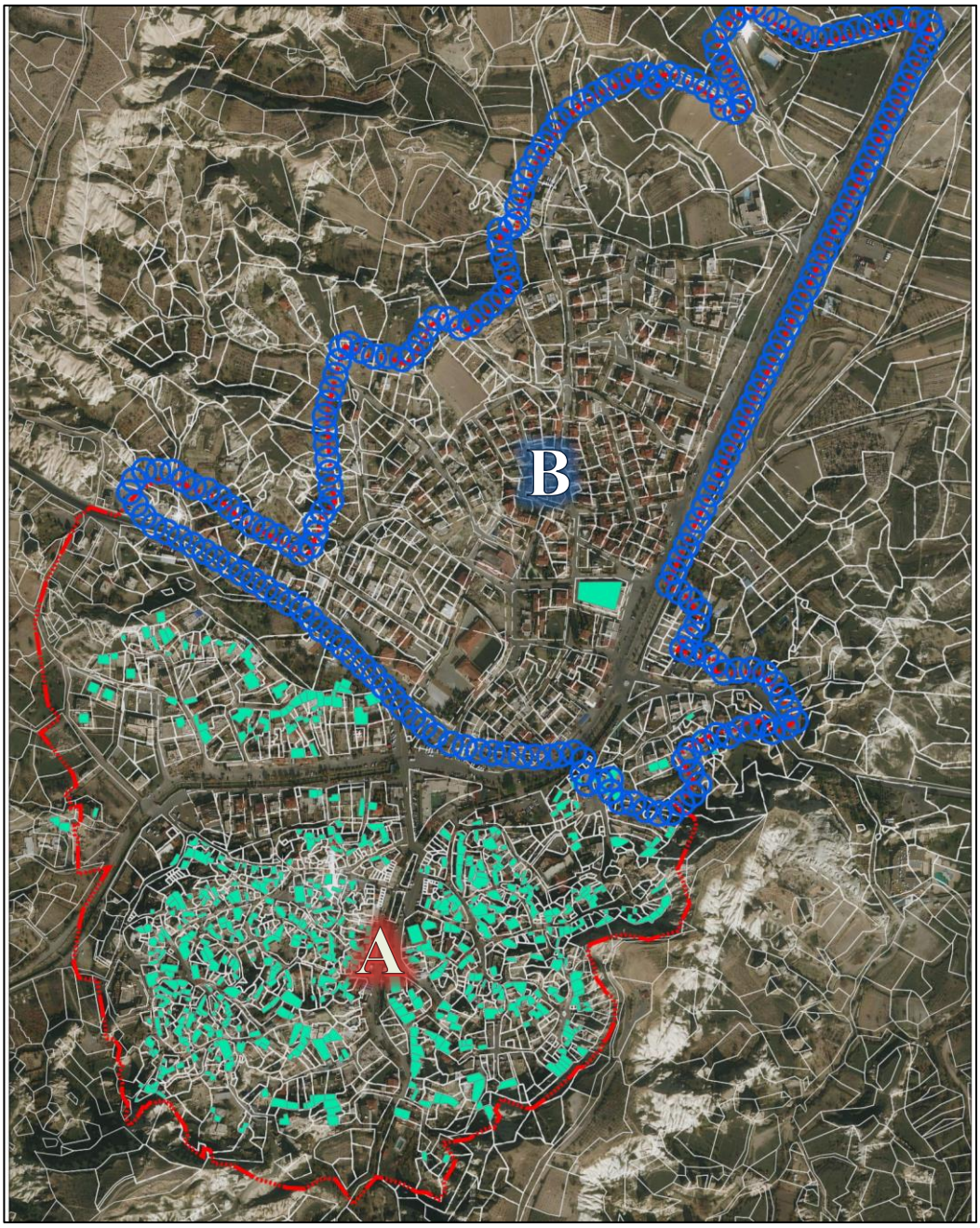
[69] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verileri kullanılarak analiz edilmiştir.

Nevşehir ili Göreme beldesi sınırları içerisinde yapılan planlama çalışmaları çerçevesinde GDKEKŞ onanması öncesinde meriyette bulunan iki adet koruma amaçlı imar planı bulunmaktadır. İlki 1994 yılında Kayseri KTVKK tarafından onaylanan ve kentsel sit alanı için hazırlanan 1/1.000 ölçekli Göreme Koruma Amaçlı İmar Planı olup, onanma yılı itibariyle bölgede yapılan sit çalışmaları neticesinde sit sınırlarının değişmesi, bölgenin koruma ve kullanma dinamiklerinin değişmesi neticesinde söz konusu plan, bölge ihtiyacını karşılayamamakta olduğundan ilgili belediye tarafından şekil 5.16'da görülen "A" bölgesi için revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına başlanmış; ancak sonuçlandırılamamıştır. "A" bölgesi 1994 yılı itibariyle yaklaşık olarak 42,25 ha yüzölçümlü kentsel sit alanı olup, Nevşehir KTVKK'nun 30/11/2018 tarih ve 3387 sayılı karar eki 1/2000 ölçekli kentsel sit alanı sınır değişikliği yapılmış olup, şekil 5.14'te de görüldüğü gibi, kentsel sit alanı 29,31 ha olarak yeniden belirlenmiş ve 11,58 ha yüzölçümlü etkileme geçiş sahası oluşturulmuştur. "A" bölgesi 1994 tarihi itibariyle "kentsel sit" koruma statüsünde olup, bu alan içerisinde birçok tescilli korunması gereken kültür varlığı da mevcuttur. Belirtilen kentsel sit alanında yapılan ve onanan koruma amaçlı imar planında; parsel ölçeğinde fiziksel müdahale biçimlerine ilişkin paftalar hazırlanmış ve konut dışı işlev dönüşümlerine ilişkin uygulamalara yönelik koruma uygulama kararları alınmıştır.

Onaylanan 1994 KAİP hükümlerine göre; plan sınırları içerisinde, taşınmazların bakımına yönelik müdahaleler yetkili idari birim iznine tabi olmamakla birlikte, alanda basit onarımlar yetkili idari birimin (Göreme Belediyesi) izin ve denetimi altında yapılmakta iken benzer şekilde esaslı onarım ve yeniden inşa gibi basit onarım dışı müdahalelerin tamamına ilişkin projeler yetkili idari birimin (Kayseri KTVKK) onay ve denetimine tabii tutulmaktadır. Yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; alanda yıkılmış olan yapıların yeniden yapımı, mevcut yapıların izlerinin korunması durumunda söz konusu bu temel izleri üzerinden yeniden inşanın yapılması uygun bulunmuşken, temel izlerinin belli olmaması durumunda ve boş parsellerde yapılaşma koşulları emsal:0,40 ve H_{max}:6,50 m. olarak hükmedilmektedir. Alanda boş parsellerde yapılaşma koşulları belirtilen şekilde hükmedilirken, yeni yapıların kullanımlarına konaklama tesisi yapılamayacağı yönünde kısıtlama getirilmektedir.

“B” bölgesi ise (Şekil 5.16); III. derece doğal sit ve III. derece arkeolojik sit koruma statülerini kapsayan bir alan olup, 2014 yılında Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı bulunmaktadır. Onaylanan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planında, plan hükümlerinde Nevşehir KTVKK 10/6/2019 tarih ve 259397 sayılı kararı ile değişiklik yapılmıştır. Söz konusu karar ile Nevşehir KVKBK ile Nevşehir TVKBK’nın alan içerisinde plan hükümlerinde belirtilen koşullardan farklı olarak bölgenin yapısal ve mekansal niteliklerine uygun olmak şartı ile uygun önerileri değerlendirmeye alabileceğine ilişkin plan hükmü iptal edilmiştir.

Nevşehir ili Göreme beldesi 2014 yılı onaylanan koruma amaçlı imar planı, III. derece doğal sit ve III. derece arkeolojik sit alanlarını kapsamakta ve plan kararları projeksiyon yılı 2020 alınarak hazırlanmış ve hükmedilmiştir. Plan sınırları içerisinde; meskun konut alanı, gelişme konut alanı, turizm tesis alanı gibi kullanımlara yer verilmektedir (Ek-3). Plan hükümleri; genel yapılaşma koşulları, konut alanları ve konut dışı alan kullanımları olmak üzere üç temel konu başlığı altında düzenlenmektedir. Söz konusu planlama bölgesinde konut alanlarına ilişkin getirilen plan hükümlerine göre; meskun ve gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları taban alanı kat sayısı (TAKS) 0,50, $Y_{ençok}$: 6,50 m ve kat sayısı 2 olarak belirtilmektedir. Meskun konut alanlarında kat alanı kat sayısı (KAKS) 1,00 iken, gelişme konut alanlarında KAKS: 0,80 olarak hükmedilmektedir. Yapı nizamı meskun alanlarda serbest bırakılırken, gelişme konut alanlarında kısıtlama getirilerek ayrık nizam ya da blok nizam olarak belirtilmiş ve blok nizam kullanımlarda blok boyunun maksimum 30 m. olması noktasında belirtme yapılmaktadır (Çizelge 5.12). Konut alanlarında yapı nizamının belirlenmesi ve çekme mesafelerinin belirlenmesinde ilgili belediye yetkili kılınmaktadır. Turizm tesisi alanları için ise, kat mülkiyetine konu edilemeyeceği hükme bağlanarak, mimari açıdan Kapadokya Bölgesi sivil mimarlık örneklerine uyumlu olması zorunlu kılınmaktadır.



Şekil 5.16 Göreme Beldesi planlanan koruma alanları

Kapadokya Alan Komisyonu'nun 11/06/2020 tarih ve 156 sayılı kararı uygun görülen ve 27/02/2021 tarih ve 1033 sayılı kararı ile değişiklik[70] yapılan "Göreme Beldesi Kentsel Yerleşik Alanına İlişkin GDKEKŞ"nın belirlenmesi ile plan uygulamaları durdurulmuş

[70] KAK'nun GDKEKŞ değişiklik kararı "kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanında, tescilli kültür varlığı ve rezerv peribacası parsellerinde ve bu taşınmazların korunma alanlarında yapılacak uygulamaların (ifraz, tevhid, yola terk, cins değişikliği vb.) KAK uygun görüşü; bu alanların dışında yola tersk, cins değişikliği, ihdas gibi uygulamaların da KAB uygun görüşü ile yapılacağına" ilişkindir.

olsa da Komisyon kararı öncesinde yerleşik alan sınırları içerisinde meriyette bulunan ve yukarıda incelenen 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı hükümleri ve belgeler GDKEKŞ olarak belirlenmiştir. Ancak her ne kadar plan hükümleri GDKEKŞ olarak belirlenmiş olsa da uygulama koşulları getirilmiştir.

Genel hükümler çerçevesinde; tüm alanda yapıların basit onarımları KAB iznine tabi tutulurken, doğal sit, doğal ve arkeolojik sit, kentsel sit ve etkileşim geçiş alanlarında yeni yapı ve esaslı onarım uygulamalarında uygulama projeleri KAK uygun görüşü ile gerçekleştirilebilmektedir. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izinleri ise, ilgili belediyenin teknik raporu ve uygulama sonrası fotoğraflar ile uygulamalar raporlanarak KAB uygun görüşü ile ilgili belediyesi tarafından verilmektedir. Göreme GDKEKŞ yapılaşma şartları açısından ele alındığında, plan hükümleri dışında yapılaşma şartı getirilmemiş olmakla birlikte uygulama izinleri KAK uygun görüşüne tabii tutularak denetim altına alınmaktadır.

Çizelge 5.12 Göreme beldesi "B" bölgesi KAİP hükümlerine göre yapılaşma koşulları

Yapılaşma koşulları	Meskun konut alanı	Gelişme konut alanı	Turizm tesis alanı	Ticaret alanı	Kamu ve sosyal tesis alanı	İlkokul ve ortaokul alanı
TAKS	0,50	0,50	-	T_3 için: 0,50	-	-
KAKS	1,00	0,80	0,30	1,00	1,00	0,60
$Y_{ençok}$ (m)	6,50	6,50	10,50	6,50	6,50	6,50
Kat sayısı	2	2	2	-	-	-
Yapı nizamı	Serbest	Ayrık / Blok	-	-	-	-
Çekme mesafeleri	Ön bahçe: 0m	Ön bahçe: 5m	-	-	-	-

5.5.2 Ürgüp ilçesi koruma alanlarında planlama çalışmaları ve mülkiyet üzerindeki etkilerinin incelenmesi

Ürgüp kenti, Nevşehir ilinin önemli yerleşim birimlerinden biri olup, Ürgüp ilçesi sınırları içinde kültürel ve doğal miras ögelerinin bir arada bulunması, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) tarafından alan içerisinde ilk kez 1974 yılında sit sınırları tespiti ile birlikte bölgede ilk kez "geçici dönem yapılaşma koşulları"

saptanmıştır. Daha sonra 1987 yılında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu tarafından[71] kentsel sit, doğal sit ve kentsel + doğal sit (Temenni Tepesi) sınırları belirlenmiş ancak doğal sit statüsü için bir derecelendirme çalışması yapılmamıştır. Doğal sit alanlarına ilişkin ilk derecelendirme çalışması Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 1991 yılında yapılmış olup, 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli paftalar üzerinde I. derece ve II. derece doğal sit alanı sınırları belirlenmiştir. Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25/04/1997 tarih ve 616 sayılı kararı ile Ürgüp ilçesi, Esbelli ve Kayakapı Mahalleleri'nin doğal sit alanından kentsel sit alanına çevrilmesi ve ivedilikle bu bölgede koruma amaçlı imar planı yapılması önerilmiştir. Ürgüp ilçesi sit alanlarına ilişkin 1998 yılında genel bir sit değerlendirmesi yapılarak sit sınırları ve derece değişiklikleri çalışması yapılmıştır. Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12/11/1999 tarih ve 1123 sayılı kararı ile I. derece, II. derece ve III. derece doğal sit alanı sınırları ile arkeolojik sit alanı sınırları revize edilerek onaylanmış, ancak kentsel sit alanı sınırlarının detaylandırılması için koruma amaçlı imar planlarının tamamlanması gerektiği belirtilmiştir.

Ürgüp ilçesi idari sınırları içerisinde; bir belde belediyesi[72] ve ilçe belediyesi olmak üzere iki farklı idari birim bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde iki farklı idari birimin bulunması neticesinde, çalışma alanı öncelikli olarak Ürgüp Belediyesi idari sınırları ile sınırlandırılmıştır. Belediye sınırları içerisinde toplam 23 adet köy ve 10 adet mahalle yerleşim birimi bulunmaktadır (Çizelge 5.13). Daha sonra çalışma alanı, bölgenin kültürel ve doğal miras özelliklerini barındıran ve farklı koruma statülerini kapsayan, Ürgüp Belediyesi sınırları içerisinde kentsel yerleşik alan sınırları dahilinde GDKEKŞ kararı öncesinde meriyette bulunan Ürgüp 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı sınırlarına indirgenmiştir. Çalışma alanının daraltılmasının temel gerekçesinin; pandemi koşullarında saha çalışması yapılmasının güçlüğü ve saha çalışmasının zaman ve kaynak gereksiniminin azaltılması olduğu vurgulanmalıdır.

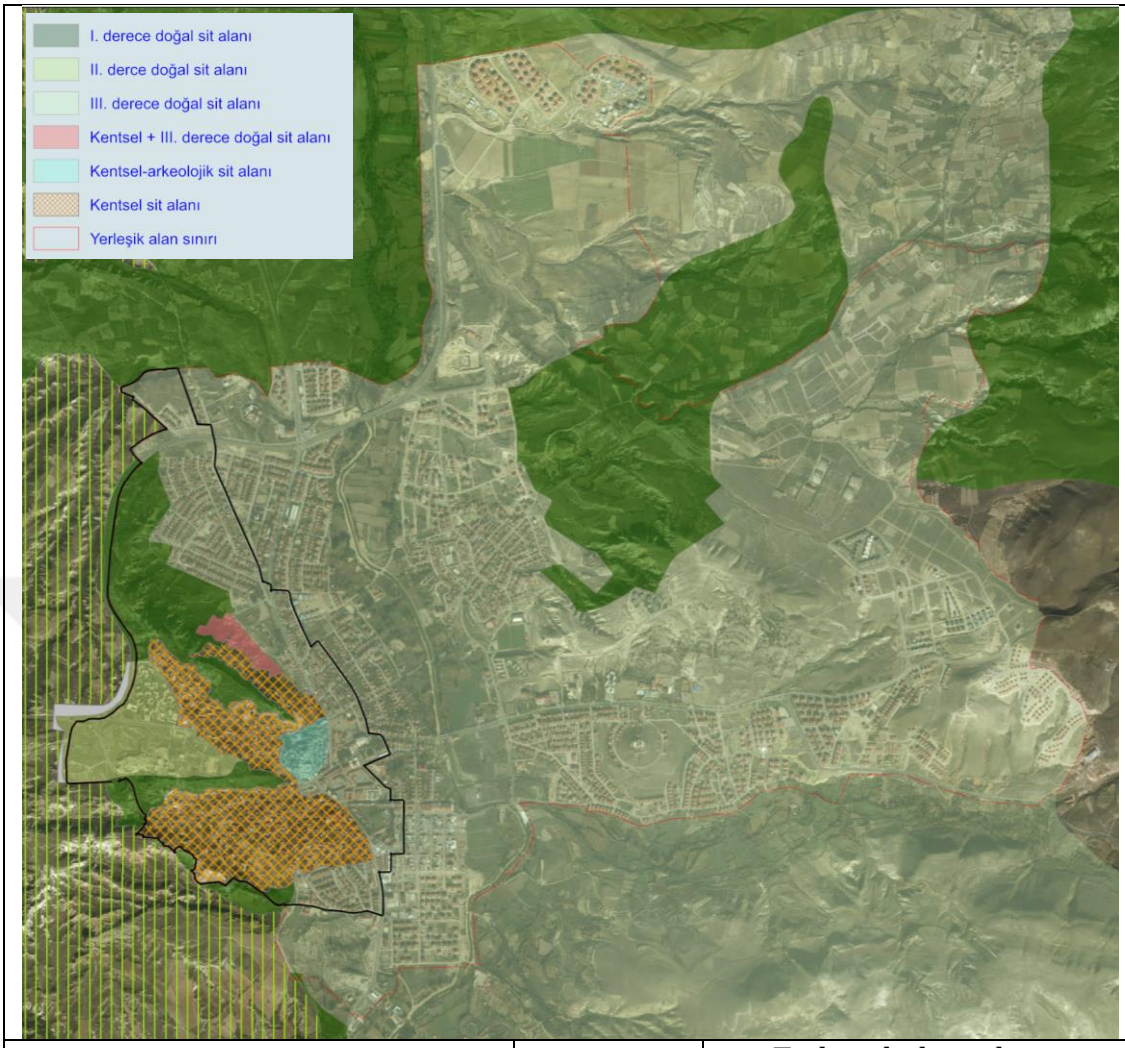
[71] 02/07/1987 tarih ve 3447 sayılı kurul kararı (Kaynak: Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv çalışması).
[72] Anılan belde belediyesi; Ortahisar Belde Belediyesi olup, belediye sınırları içerisinde 4 mahalle bulunmaktadır. Çalışma kapsamında Ürgüp Belediye Başkanlığı sınırları içinde kalan ve onaylı koruma amaçlı uygulama imar planı bulunan bölge ele alınmıştır.

Ürgüp ilçesi yerleşik alanı yaklaşık 1.280 ha olup, alan sınırları içerisinde I. derece doğal sit, II. derece doğal sit, III. derece doğal sit, kentsel sit, kentsel-arkeolojik sit ve kentsel + III. derece doğal sit koruma statülerinin mevcut olduğu görülmektedir. Alan sınırları içerisindeki koruma statülerinin çeşitliliği, kültürel ve doğal değerler açısından Ürgüp ilçesi Kapadokya Alanının bütününü temsil eder niteliktedir. Nitekim koruma amaçlı imar planının yapıldığı planlama alanı içerisinde de bütün koruma statülerinin bulunuyor olması, planlama alanının yerleşik alan özelliklerinin neredeyse tamamını yansıttığı görüşünü doğrulamaktadır.

Çizelge 5.13 Ürgüp ilçesi Ürgüp Belediyesi sınırları içerisinde bulunan mahalle ve köyler (Anonim 2021u)

<table>
<tr><th colspan="3">Köyler</th><th colspan="2">Mahalleler</th></tr>
<tr><td>Akçaören Köyü</td><td>Akköy Köyü</td><td>Sofular Köyü</td><td>Bahçelievler Mah.</td><td>Temenni Mah.</td></tr>
<tr><td>Ayvalı Köyü</td><td>Bahçeli Köyü</td><td>Taşkınpaşa Köyü</td><td>Cumhuriyet Mah.</td><td>15 Temmuz Mah.</td></tr>
<tr><td>Başdere Köyü</td><td>Boyalı Köyü</td><td>Yeşilöz Köyü</td><td>Duayeri Mah.</td><td>Aksalur Salur Mah.</td></tr>
<tr><td>Cemil Köyü</td><td>Çökek Köyü</td><td>Sarıhıdır Köyü</td><td>Evka Mah.</td><td>Cumhuriyet Mah.</td></tr>
<tr><td>Demirtaş Köyü</td><td>İbrahimpaşa Köyü</td><td>Şahinefendi Köyü</td><td>Fatih Mah.</td><td>Duayeri Mah.</td></tr>
<tr><td>İltaş Köyü</td><td>Karacaören Köyü</td><td>Ulaşlı Köyü</td><td rowspan="3">Kavaklıönü Mah.</td><td rowspan="3">Aksalur Ağcaşar Mah.</td></tr>
<tr><td>Karain Köyü</td><td>Karakaya Köyü</td><td rowspan="2">Mustafapaşa Köyü</td></tr>
<tr><td>Karlık Köyü</td><td>Mazı Köyü</td></tr>
</table>

Planlama sınırı çerçevesinde, planlama alanının koruma statüleri irdelendiğinde, planlama alanının % 31'i III. derece doğal sit alanı ve % 29'u kentsel sit alanıdır. Koruma statülerini alansal büyüklük açısından I. derece doğal sit (% 22) ve II. derece doğal sit alanı izlemektedir (Şekil 5.17). Ayrıca, kentsel-arkeolojik sit alanı, kentsel + III. derece doğal sit alanı gibi çakışan ve karma koruma statülerinin de bulunuyor olması; alanın sürdürülebilir kullanımının sağlanması, alanda koruma uygulamalarının etkin uygulanması, uygulamaların denetimi gibi konularda hassasiyet oluşturmaktadır.



Planlama sınırı içerisinde koruma statüsü	Yüzölçümü	Toplam planlama alanına oranı(%)
I. derece doğal sit alanı	54,3 ha	22
II. derece doğal sit alanı	32,5 ha	14
III. derece doğal sit alanı	74,9 ha	31
Kentsel sit alanı	69,5 ha	29
Kentsel-arkeolojik sit alanı	5,7 ha	2
Kentsel-III. derece doğal sit alanı	4,5 ha	2

Şekil 5.17 Ürgüp ilçesi planlama alanı koruma statüleri ve yüzölçümleri[73]

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre Ürgüp-KAİP planlama alanını kapsayan yerleşim birimlerinin[74] sınırları içerisinde toplam 19672 adet taşınmaz

[73] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verilerinden Ürgüp planlama çalışmaları kapsamında 2014 yılında UTTA planlama tarafından hazırlanan Ürgüp KAİP Araştırma Raporu ve Kapadokya Alanı genel sit durumu verilerinden derlenerek yazar tarafından hazırlanmıştır.

[74] Tapu kayıtlarına göre; Aktepe, Altıkapılı, Dereler, Duayeri, Dutlucami, Esbelli, İmran, Karaözü 1, Karaözü 2, Karayazı 1, Karayazı 2, Kavaklıönü, Kayakapı, Musaefendi, Temenni, Yenicami, Yunak yerleşim birimleri ele alınmıştır.

bulunmaktadır. Bu taşınmazların neviine/cinsine bakılmaksızın tapu kayıtları üzerinde TKGM Genelgesi'nde bahsi geçen koruma belirtmeleri bulunan taşınmaz sayısı 3.243 adet olup, diğer bir ifadeyle toplam taşınmaz sayısının % 16,48'inin tapu kayıtları üzerinde koruma belirtmesi bulunmaktadır. Koruma belirtmesi bulunan taşınmazların ise, yaklaşık % 89 gibi önemli bir oranı özel mülkiyete konu olup, özel mülkiyetin % 77,76'sının tek kişi mülkiyetinde olduğu dikkat çekmektedir (Çizelge 5.14).

Çizelge 5.14 Ürgüp KAİP alanını kapsayan yerleşim birimleri kapsamında tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların mülkiyet nitelikleri[75]

Mülkiyet yapısı	Tek kişi mülkiyet	Birlikte mülkiyet	Toplam
Kamu Mülkiyeti	6	359	365
Özel Mülkiyet	2.238	640	2.878
Toplam	2.244	999	3.243

İncelenen tapu kayıtlarında, koruma belirtmesi bulunan taşınmazların üzerinde "1. derece doğal sit alanıdır", "korunması gerekli kültür varlığıdır", "kentsel sit alanıdır", 3. derece doğal sit alanıdır", "2. derece doğal sit alanıdır" ve "kentsel-arkeolojik sit alanıdır" gibi beyanlar bulunmaktadır. Söz konusu beyanların konularına göre dağılımlarına bakıldığında; koruma belirtmesi bulunan taşınmazların % 13,07'si üzerinde "1. derece doğal sit" beyanı, % 21,95'i üzerinde "kentsel sit alanıdır" beyanı ve % 5,11'i üzerinde "korunması gerekli kültür varlığı" beyanı bulunduğu görülmektedir. Belirtme konularının dağılımlarına bakıldığında, taşınmazlar üzerindeki belirtmelerin % 56,26'sı "doğal sit alanıdır" beyanı olup, doğal sit statüsünün derecelendirilmemiş olması dikkat çekmektedir. Derecesi belirtilmeyen "doğal sit alanı" beyanı bulunan taşınmazların % 98,63'ünün özel mülkiyete konu olması, koruma uygulamaları aşamasında hem taşınmaz kullanımları açısından, hem de alanın korunması açısından kritik öneme sahiptir. Zira, doğal sit alanlarında sit alanı derecelerine göre, izin verilen mekansal kullanım, koruma politikaları, koruma yaklaşımları, uygulamalar da farklılaşmaktadır (Çizelge 5.15).

[75] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verileri kullanılarak analiz edilmiştir.

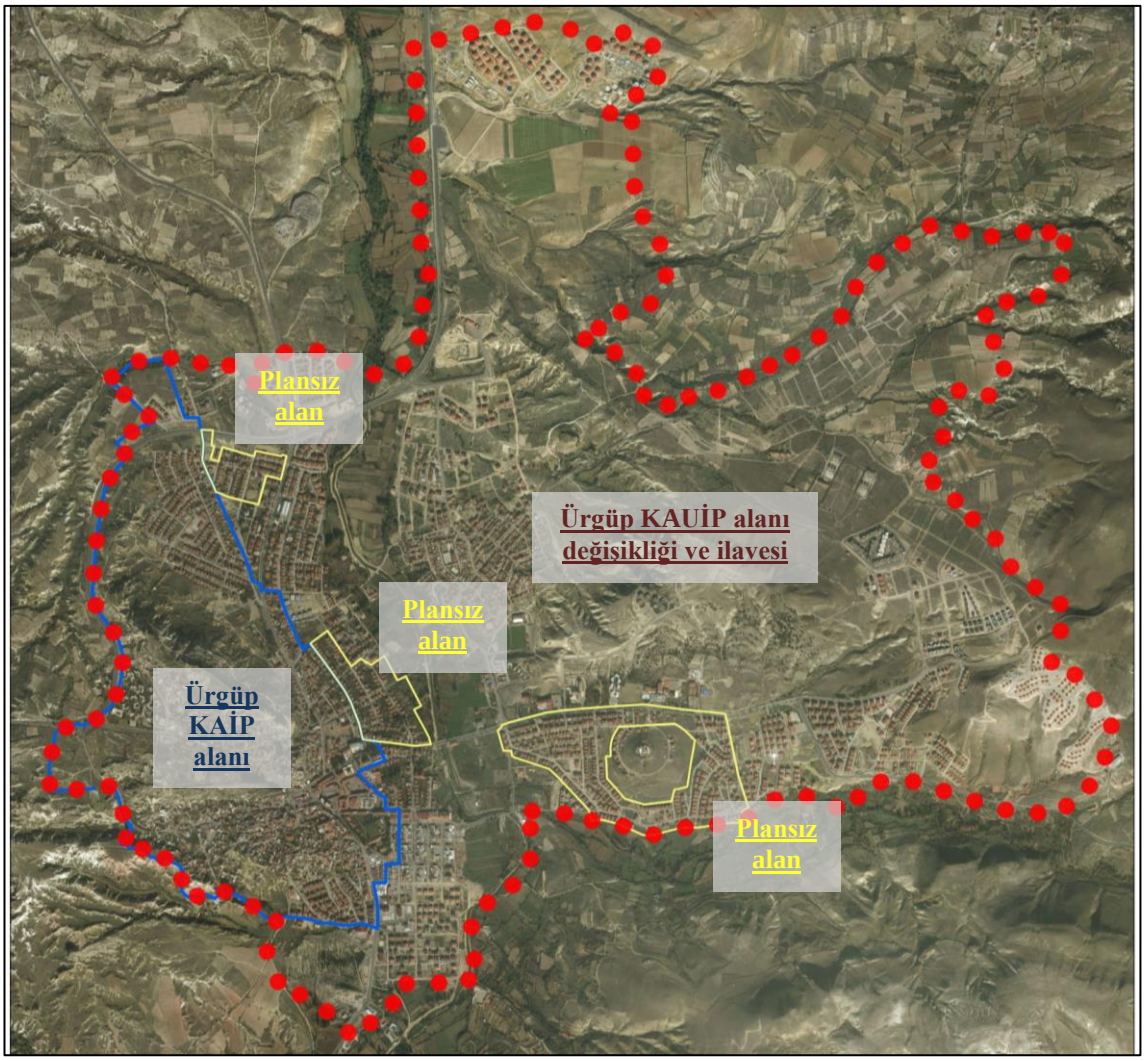
Çizelge 5.15 Ürgüp İlçesi'nde tapu kayıtlarında koruma belirtmesi bulunan taşınmazların belirtme türlerine göre dağılım matrisi[76]

	1.derece doğal sit	2. derece doğal sit	3. derece doğ al sit	derecesiz doğal sit	1. derece arkeolojik sit	1. derece doğal - 1. derece arkeolojik sit	1. derece doğal – derecesiz arkeolojik sit	kentsel sit	kentsel-arkeolojik sit	korunması gerekli kültür varlığı	koruma statüsü belirtilmeyen sit	**toplam**
Özel mülkiyet	240	4	72	1803	2	17	1	630	1	107	1	**2878**
Kamu mülkiyeti	184	2	11	25	-	1	-	82	-	59	1	**365**
Toplam	**424**	**6**	**83**	**1828**	**2**	**18**	**1**	**712**	**1**	**166**	**2**	**3243**

Ürgüp yerleşik alan sınırları içerisinde GDKEKŞ'nin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan planların tamamının, KAK uygun görüşü (11/06/2020 tarih ve 152 sayılı kararı) ile GDKEKŞ'nin yürürlüğe girmesinden sonraki dönemde uygulamaları durdurulmuş ve koruma amaçlı imar planlarının yürürlüğe girmesi zorunlu olmuştur.

Ürgüp ilçesi, 2013 tarihli mülga Göreme Tarihi Milli Parkı UDGP kapsamında Göreme beldesinde olduğu gibi "kontrollü kullanım bölgesi" tanımlaması içerisinde kalmaktadır. Ürgüp yerleşik alan sınırları içerisinde, 2004 yılında onaylanan kentsel sit ve doğal sit alanlarını kapsayan 1/1.000 ölçekli Ürgüp Koruma Amaçlı İmar Planı ve doğal sit alanlarını kapsayan 2018 yılında koruma amaçlı imar planı değişikliği ve ilavesi yapılarak onaylanan 1/25.000 ölçekli Ürgüp ÇDP, 1/5.000 ölçekli Ürgüp Koruma Amaçlı NİP ve 1/1.000 ölçekli Ürgüp Koruma Amaçlı UİP bulunmaktadır. Ürgüp koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği ve ilavesi yaklaşık 1.262 ha yüzölçümlü alan çerçevesinde hazırlanmış ve belediye sınırlarının (5.520 ha) yaklaşık % 22,86'sını kapsamaktadır (Şekil 5.18). Ürgüp KAİP (1/1.000 ölçekli) ise yerleşik alan yüzölçümünün yaklaşık % 19'unu içermektedir. Alansal dağılımlara bakıldığında, her ne kadar 2004 yılı onaylı KAİP planlama alanı yerleşik alan sınırları içerisinde oldukça düşük bir paya sahip olsa da kapsadığı alanın özelliği açısından oldukça büyük öneme sahiptir.

[76] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verileri kullanılarak analiz edilmiştir.



Şekil 5.18 Ürgüp yerleşik alanı sınırları içerisinde planlama sınırları[77]

Nevşehir ili Ürgüp ilçesi yerleşik alan sınırları içerisinde sırası ile 2002, 2004, 2014 ve 2018 yıllarında planlama çalışmaları yapılmıştır. Bölgede ilk olarak 1976 yılında yerleşik alan sınırı içerisinde planlama çalışması yapılarak onaylanmış olup, 1999 yılında Kapadokya Bölgesi'nde sit sınırı irdelemesi ile birlikte Kapadokya Bölgesinde meriyette bulunan tüm imar planları iptal edilmiş ve yeniden planlama çalışmaları başlatılmıştır. Bölgede tamamlanan sit çalışması ardından ilk olarak 2002 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan koruma amaçlı imar planı yürürlüğe girmiş ve 1976 yılında onanan KAİP planlama alanının bir kısmı plan sınır dışında bırakılmıştır. Daha sonra Ürgüp ilçe merkezinin bulunduğu ilçenin batı kesiminde bulunan kentsel sit

[77] Kapadokya Alan Başkanlığı arşiv verileri kullanılarak hazırlanmıştır.

alanının da içinde bulunduğu bölgede bir planlama çalışması yapılarak 2004 yılında 1/1.000 ölçekli Ürgüp koruma amaçlı imar planı KTB uygun görüşü ile ÇŞB tarafından onaylanmıştır. 2018 yılında ise, yerleşik alan sınırlarının içerisinde ilçenin doğusunda kalan I. derece ve III. derece doğal sit alanları için 2002 yılı KAİP'te değişiklikler ve ilaveler yapılarak Ürgüp koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği ve ilavesi ÇŞB tarafından onaylanarak yürürlüğe konulmuştur.

2004 yılında onaylanan KAİP; kentsel sit, kentsel-arkeolojik sit, kentsel + doğal sit, I. derece doğal sit, II. derece doğal sit, III. derece doğal sit koruma statülerini kapsamaktadır (Ek-4). KAİP planı kapsamında, alanda bulunan her bir koruma statüsüne ilişkin olarak uygulama hükümleri altında bu alanlara ilişkin müdahale hükümleri oluşturulmuştur. Müdahale hükümleri, alanın koruma statüsüne bağlı olarak parsel, yapı ve kullanım alanları (konut alanı, ticaret alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, sosyo-kültürel tesis alanı ve doğal karakteri korunacak alan vb.) olmak üzere üç temel yaklaşım üzerinde kurgulanmıştır (Çizelge 5.16). Söz konusu plan hükümleri çerçevesinde, plan sınırları içerisinde öneri konut alanı getirilmemiş olmakla birlikte yerleşik konut alanlarında III. derece doğal sit statüsünün bulunduğu kısımlarda inşaat alanı katsayısı bölgesel olarak 0.50 ila 1.20 arasında değişiklik göstermekle birlikte yapı nizamı ayrık olarak belirlenmiş, kat sayıları 2 ila 3 olarak sınırlandırılmış ve mevcut konut kullanımlarının devamlılığı esas alınmıştır. Bölgede yapılaşma koşulları ele alındığında, I. derece doğal sit alanı ve II. derece doğal sit (turistik tesisler ve hizmet amaçlı yapılar hariç) alanlarında yapılaşma yasağı olduğu görülmektedir. Taşınmazların kullanım amaçları açısından, alanın turizm potansiyeli de göz önünde bulundurularak alanda konutların pansiyon olarak kullanımlarına izin verilmiş ve taşınmazların kullanım amaçlarının pansiyon olarak değiştirilmesine kentsel sit alanı ve III. derece doğal sit alanlarında kısıtlama getirilmemiştir.

Çizelge 5.16 Ürgüp KAİP (2004) sınırları içerisinde bulunan koruma alanlarında yapılaşma koşulları

	Kentsel sit alanı	**Kentsel arkeolojik sit alanı**	**I.derece doğal sit alanı**	**II.derece doğal sit alanı**	**III.derece doğal sit alanı**
Parsel	Tevhid ve ifraz işiemlerinde KBK uygun görüşü alınır				Tevhid ve ifraz işiemlerinde belediye yetkilidir.
Yapı	Basit onarım işlemlerinde KBK uygun görüşü		***Kesin yapı yasağı***	***Turistik tesisler ve hizmete yönelik yapılar hariç yapılaşma yapılamaz***	Plan üzerindeki yapılaşma koşulları geçerlidir***
	Esaslı onarım işlemlerinde KBK uygun görüşüne bağlı olarak ruhsat işlemlerinin tamamlanması akabinde		Mevcut tescilli ya da tescilsiz yapıların bakım ve onarımı: ilke kararı	Yapı yüksekliği parselin topografik durumuna ve çevre yapılaşmaya göre KBK uygun görüşü ile belirlenir.	
			Günübirlik tesisler KBK izni ile yapılabilir.	Projeler KBK uygun görüşü ve belediye onayı ile yapılır	
Konut alanı	Var olan konut kullanımının devamı	-	-	-	Var olan konut kullanımının devamı
	Konut kullanımlarında pansiyona izin verilir				Konut kullanımlarında pansiyona izin verilir
	Parsel bazında uygulamaların denetim sorumluluğu belediyededir.				E:0.50 TAKS:0.25, Ayrık nizam 2 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m E:0.90 TAKS:0.30 Ayrık nizasm 3 kat E:0.80 TAKS:0.40 Ayrık nizam 2 kat E:1.20 TAKS:0.40 Ayrık nizam 3 kat
	Tüm yapıların projelendirilmesi KBK uygun görüşü esas alınır				
Ticaret alanı	Yapı değer grubuna bakılmaksızın tüm projeler için KBK uygun görüşü alınır	-	-	-	Blok nizam 2 kat, 3 kat ya da 4 kat
	Yeni yapılar 3 katlı yapılabilir.				
Turizm tesis alanı	-	-	-	KBK uygun görüşü ile yalnızca kaya oyma mekanlar yapılabilir	Yeni yapılarda tapu kütüğüne "toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi" beyanı kaydettirilecek
Konut dışı kentsel çalışma alanı	Projelerde KBK uygun görüşü	-	-	-	KDKÇ alanının % 25'i kadar mevcut yapılarak ilave yapı yapılabilir.
	E:0,50				İlave yapı kat adedi max: 2 kat
Sosyo-kültürel tesis alanı		-	-	-	Planda kat adedi yok ise; max. kat: 3
Doğal karakteri korunacak alan**			Mevcut tarımsal faaliyetlerin devamlılığı	Tarımsal faaliyetlerin geliştirilerek sürdürülmesi	-
			Niteliksiz yapıların belediyesi tarafından yıkımı	Organik tarım faaliyetlerinin başlatılması ve turizm kullanımları ile entegre edilmesi	

Ürgüp Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi (2018), I. derece ve III. derece doğal sit alanlarını kapsamakta ve 2002 tarihli imar planı değişikliğidir. ÇŞB tarafından onaylanan KAİP hükümleri çerçevesinde koruma statüsüne bağlı olarak parsel, yapı ve kullanım alanları (konut alanı, ticaret alanı, otel alanı ve doğal karakteri korunacak alan vb.) olmak üzere üç temel yaklaşım üzerinde kurgulanmıştır (Çizelge 5.17). Mekansal kullanım kararları incelendiğinde; 2004 planından farklı olarak gelişme konut alanı kullanımına yer verildiği görülmektedir. Konut alanlarında taşınmaz kullanım amaçlarının değiştirilerek pansiyonculuk kullanımına izin verilmekte ve yapılaşma şartlarına bakıldığında yaygın olarak ayrık nizam, 2 kat, emsal:0.60 yapılaşma koşullarının hükmedildiği görülmektedir. Gelişme konut alanlarının yapılaşma şartlarının meskun konut alanlarında bulunan yapılaşma şartlarının üzerine geçirilmediği, mevcut yapı dokusunun devamlılığının gözetilerek emsal ve yapı kat sayısı kısıtlamasının getirilmiş olduğu görülmektedir.

Ürgüp ilçesi yerleşik alan sınırları içerisinde planlama çalışmaları 1976 yılında başlamış ve dönem dönem parçacıl bir yaklaşım ile planlama çalışmaları devam ettirilmiştir. Planlama sürecinde; alanın korunma özelliği dikkate alınarak bütüncül olarak uygulama planlarının yapılmadığı, yapılan planların, plan değişikliklerinin ve plan ilavelerinin alan genelinde uygulama kopukluklarına neden olduğu görülmektedir. Alan içerisinde plan bütünlüğü sağlanamamış ve yer yer plan sınırlarına alınmayan veya mahkeme kararları ile planı iptal edilerek plansız bırakılan alanlar bulunmaktadır. Dolayısıyla, alanın etkin korunması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması, alan içerisinde özel mülkiyet kullanımlarının da ağırlığı göz önünde bulundurularak taşınmaz kullanımlarında karşılaşılan kullanım ve yararlanma kısıtlılıklarının minimize edilmesi açısından alanda bütüncül bir koruma planlamasının yapılması ve uygulamaların denetim altına alınması önem taşımaktadır.

Çizelge 5.17 Ürgüp KAİP değişikliği ve ilavesi (2018) sınırları içerisinde bulunan koruma alanlarında yapılaşma koşulları

	I.derece doğal sit alanı	**III.derece doğal sit alanı**
Parsel	tevhid ve ifraz işiemlerinde KBK uygun görüşü alınır	-
Yapı	Günübirlik tesis alanlarında: min.parsel büyüklüğü: 10.000 m², E:0.05 ve $Y_{ençok}$: 4.50m. Doğal malzeme kullanımı esastır	Plan üzerindeki yapılaşma koşulları geçerlidir***
	Günübirlik tesisler KBK izni ile yapılabilir.	Günübirlik tesis alanlarında: E:0.20 ve $Y_{ençok}$: 6.50m. Doğal malzeme kullanımı esastır
Konut alanı	-	Meskun konut alanında önceki plan yapılaşma şartları geçerlidir
		Konut kullanımlarında pansiyona izin verilir
		Meskun konut alanı: ***E:0.50 TAKS:0.25, Ayrık nizam 2 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m ***E:0.60 TAKS:0.30, Ayrık nizam 2 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m ***E:0.75 TAKS:0.25 Blok nizam 3 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m ***E:0.60 TAKS:0.30, İkili blok nizam 2 kat önbahçe:3 yan bahçe 3 m **Gelişme konut alanı:** ***E:0.60 TAKS:0.30, Ayrık nizam 2 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m ***E:0.60 TAKS:0.30, İkili blok nizam 2 kat önbahçe:3 yan bahçe 3 m ***E:0.40 TAKS:0.20, Ayrık nizam 2 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m
Ticaret alanı	-	E:0.40 TAKS:0.20 Yençok:6.50 m
Turizm tesis alanı	-	**Otel Alanı:** TAKS max.: 0.25 E:1.20 TAKS:0.40 Ayrık nizam 3 kat önbahçe:5 yan bahçe 3 m E:0.40 TAKS:0.20 E:0.30 Yençok:6.50m E:1.60 TAKS:0.40 İkili blok nizam 4 kat önbahçe 5m. Yan bahçe 3m.
Doğal karakteri korunacak alan**	mevcut tarımsal faaliyetlerin devamlılığı	-
	perbacalarına ve çevresine müdahalede bulunulmaması esastır	

** Kayalık alanları, peribacalarını ve boş alanları kapsayan ve yer yer tarımsal faaliyetlerin de sürdürüldüğü alanlardır.

Kapadokya Alan Komisyonu'nun 11/06/2020 tarih ve 152 sayılı kararı uygun görülen ve 27/02/2021 tarih ve 1032 sayılı kararı ile değişiklik[78] yapılan "Ürgüp İlçesi Kentsel Yerleşik Alanına İlişkin GDKEKŞ"nın belirlenmesi ile alandaki tüm plan uygulamaları durdurulmuş olup, Komisyon kararı öncesinde yerleşik alan sınırları içerisinde meriyette bulunan ve yukarıda incelenen 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı hükümleri ve belgeleri GDKEKŞ olarak belirlenmiştir. Ancak Göreme beldesinde olduğu gibi her ne kadar plan hükümleri GDKEKŞ olarak belirlenmiş olsa da uygulama koşulları getirilmiştir. Genel hükümler çerçevesinde; tüm alanda tescilli kültür varlıkları hariç yapıların basit onarımları KAB iznine tabi tutulurken, tescilli kültür varlıkları I. grup yapılarda basit onarım dahil tüm uygulamalar için KAK uygun görüşü şart koşulmaktadır. Ayrıca, tüm alanda koruma statüsü olup olmadığına bakılmaksızın bütün yeni yapı uygulamalarının KAK uygun görüşüne bağlanmış olması, Kapadokya Alan Planları yapılana kadar alandaki yapılaşmanın ve kullanımların denetlenmesi açısından önem arz etmektedir. Ürgüp yerleşik alan sınırları içerisinde planlı alanlarda plan hükümleri GDKEKŞ olarak kabul edilmiş olsa da, uygulamaların uygulama öncesi ve sonrasında izne ve denetime tabii tutulması mevcut yapılaşma ve alan kullanım şartlarına denetimli olarak izin verilmesi, alanın kültürel ve doğal niteliğinin tahribinin önlenmesi açısından önemlidir.

GDKEKŞ kapsamında Ürgüp yerleşik alan sınırları içerisinde bulunan plansız alanlara ilişkin ayrıca koruma ve kullanma şartlarına hükmedilmiş olup, konut ve turizm tesis alanlarında alandaki mevcut yerleşim silüeti de dikkate alınarak KAK tarafından emsal: 0.60, yapı kat sayının en fazla 2 kat olarak değerlendirilebilmektedir. Yeni yapılarda uygulamalar ön bahçeden 5 metre, yan bahçeden 3'er metre çekme mesafesi gözetilerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Plansız alanlarda GDKEKŞ ile tanımlanan yapılaşma koşulları, 2018 onaylı KAİP kapsamında "gelişme konut alanı" kullanımları için tanımlanan yapılaşma koşulları çerçevesinde bölgesel olarak farklılaşmakla birlikte çoğunlukla tanımlanan 0.60 emsal şartı ile benzer niteliktedir. Ancak 2018 KAİP değişikliği ve ilavesinde yapılaşma koşulları bölgesel olarak farklılık göstermekte,

[78] KAK'nun GDKEKŞ değişiklik kararı "kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanında, tescilli kültür varlığı ve rezerv peribacası parsellerinde ve bu taşınmazların korunma alanlarında yapılacak uygulamaların (ifraz, tevhid, yola terk, cins değişikliği vb.) KAK uygun görüşü; bu alanların dışında yola terk, cins değişikliği, ihdas gibi uygulamaların da KAB uygun görüşü ile yapılacağına" ilişkindir.

emsalin 0.40 olarak belirtildiği gelişme konut alanları da mevcut bulunmaktadır. Tüm bu şartlar altında plansız alanlarda konut, ticaret ve turizm tesisi nitelikli yapılarda yapılaşma izninin 0.60 olarak verilmesi, alanda Kapadokya Alanı uygulama imar planları yapılıncaya kadar GDKEKŞ'nın uygulamada bulunacağı da göz önünde bulundurularak, plan hazırlık sürecinde alandaki yapılaşmaların hem toplam inşaat alanı büyüklüğü olarak, hem mimari özellikleri açısından, hem de kullanım niteliklerinin dağılımı açısından yeni yapılaşmanın denetim altında tutulması alanın niteliğine göre, yer yer yeni yapılaşmalara izin verilmemesi alandaki kültürel ve doğla mirasın korunması açısından önem arz etmektedir. Yeni yapılara tanımlanan turizm ya da ticaret fonsksiyonlarının bölgeye getireceği nüfus öngörüsü içerisinde KAK tarafından değerlendirmeye alınmalı ve denetlenmelidir.

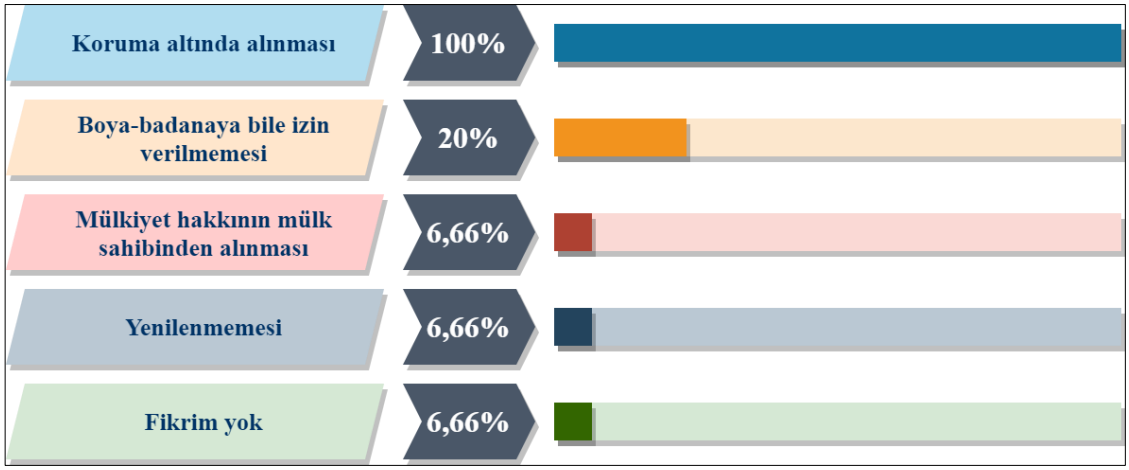
5.6 Çalışma Alanı Kapsamında Uygulanan Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Araştırma konusu çerçevesinde, mikro ölçekte incelenen Nevşehir ili Kapadokya Alanı sınırları içerisinde, Kapadokya Alanını büyük ölçekte koruma statüleri açısından temsil eden Göreme beldesi kentsel yerleşik alanı ve Ürgüp ilçesi kentsel yerleşik alanı koruma planlaması süreçleri, koruma yaklaşımları ve uygulamaları, alandaki koruma politikalarının taşınmaz kullanımlarına yansıması; Alan sınırları içerisinde muhtar anketi ve paydaş anketi olmak üzere iki farklı anket uygulaması ile ele alınmıştır. Bu çerçevede; bölgede planlama ve koruma uygulamaları konusunda yetkili veya planlama sürecinde planlara görüş bildirmek suretiyle katkı sağlayan kurum ve kuruluşlar belirlenmiştir. Alanda paydaşların koruma bilincinin ve alan sınırları içerisinde koruma yaklaşımının irdelenmesi, Kapadokya Alanı içerisinde koruma statülerinin taşınmaz kullanımlarına etkilerinin paydaş görüşleri ile birlikte analiz edilmesi amaçlanarak, kitlenin tamamına gidilmek suretiyle toplam 52 soruluk paydaş anketi (Ek-6) uygulanmıştır. Kapadokya Alan sınırları içerisinde yerleşik alan sınırlarında koruma statüsü bulunmak suretiyle koruma politikalarının uygulandığı, planlama çalışmalarının yürütüldüğü Göreme Beldesi ve Ürgüp ilçesi mahalle ve köy muhtarlıkları tespit edilmiştir. Alan kullanıcılarından muhtarların koruma bilincinin ve koruma uygulamalarına yaklaşımlarının irdelenmesi, köy veya mahallelerde uygulanan koruma politkalarına yaklaşımlarının analiz edilmesi amaçlanarak kitlenin tamamına gidilmek suretiyle 60 soruluk muhtar anketi (Ek-7) uygulanmıştır.

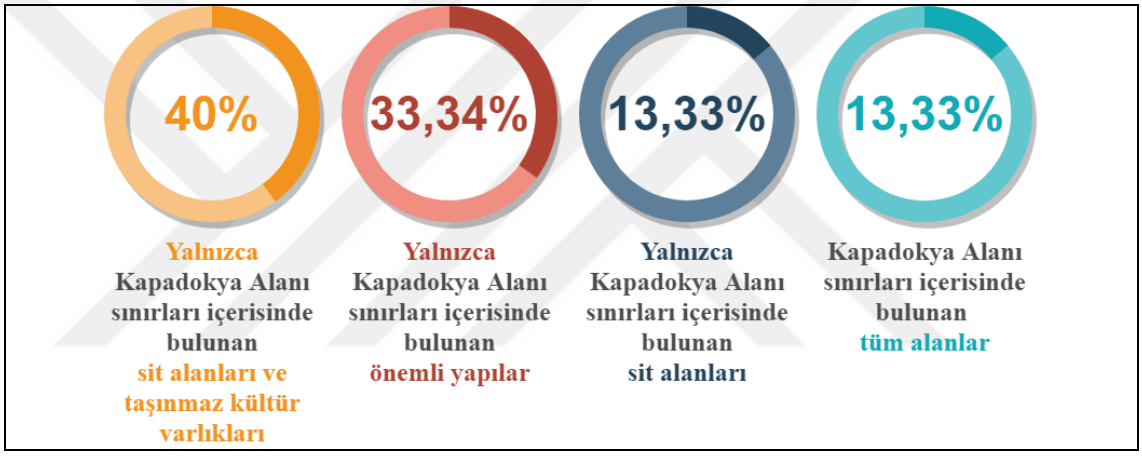
5.6.1 Muhtar anketi sonuçlarının değerlendirilmesi

Nevşehir ili Kapadokya bölgesindeki koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkilerinin incelenmesi amacıyla çalışma alanı sınırları dahilinde tespit edilen, koruma statülerinin bulunduğu Göreme beldesi ve Ürgüp ilçesi köy ve mahalle muhtarlıkları ile 60 soruluk anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Ankete katılanların öncelikle demografik bilgileri analiz edilmiş olup, % 40'ının yaş aralığının 56-65 olduğu, % 13,33'ünün yaş aralığının 46-55 olduğu ve % 40'ının yaş aralığının 36-45 olduğu belirlenmiştir. Ankete katılanların eğitim durumlarına bakıldığında; % 13,34'ünün ilkokul mezunu olduğu, % 26,66'sının ilköğretim (ortaokul) mezunu olduğu ve % 60'ının ise lise mezunu olduğu tespit edilmiştir. Muhtarların kaçıncı dönem muhtarlık yaptıkları da araştırılmış olup, % 53,33'ünün birinci dönem, % 20'sinin ikinci dönem ve yine % 20'sinin üçüncü dönem muhtarlık yaptıkları, % 6,66'sının ise beşinci dönem muhtarlık yaptıkları belirlenmiştir. Katılımcılara, herhangi bir taşınmazın devlet tarafından "sit alanı" ya da "kültür varlığı" olarak tescil edilmesinin ne anlama geldiği sorulmuş olup, koruma kavramlarına yaklaşımları analiz edilmiştir. Katılımcıların tamamı "koruma altına alındığı anlamına gelmektedir" cevabını vermiştir. Katılımcıların % 20'si aynı zamanda "boya-badanaya bile izin alınması gerektiği anlamına gelmektedir" görüşünü ifade etmiş olup, % 6,66'sı ise "yenilenmesi" ve "mülkiyet hakkının mülk sahibinden alınması" anlamına geldiğini ifade etmişlerdir (Şekil 5.19). Bu noktada, koruma kavramlarının kişilerde eş zamanlı olarak taşınmaz kullanımlarına ilişkin negatif yönlü bir algı oluşturulabildiği belirlenmiştir.

Muhtarlara; içerisinde yaşadıkları Kapadokya Alanı'nın korunması gerektiğini düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Katılımcıların tamamı (% 100) alanın korunması gerektiği yönünde görüş bildirmiş olup, alanın korunması gerektiği noktasında görüş birliği bulunmaktadır. Ancak alanın ne kadarının korunması gerektiği noktasında görüş ayrılıkları oluşmuş olup, katılımcıların % 13,33'ü Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan bütün alanların, yine % 13,33'ü sadece Kapadokya Alanı içerisinde bulunan önemli yapıların, % 33,34'ü yalnızca Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan sit alanlarının ve % 40'ı yalnızca Kapadokya Alanı sınırları içerisindeki sit alanları ve taşınmaz kültür varlıklarının korunması gerektiğini ifade etmiştir (Şekil 5.20).

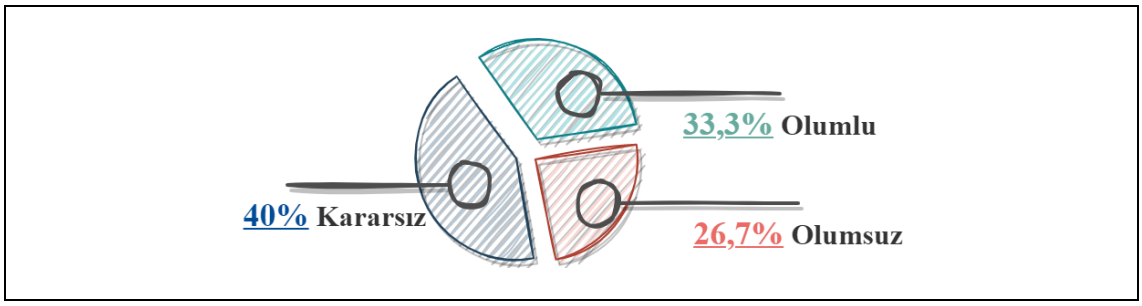


Şekil 5.19 Sit alanı ya da kültür varlığı kavramlarının anlamsal karşılığı



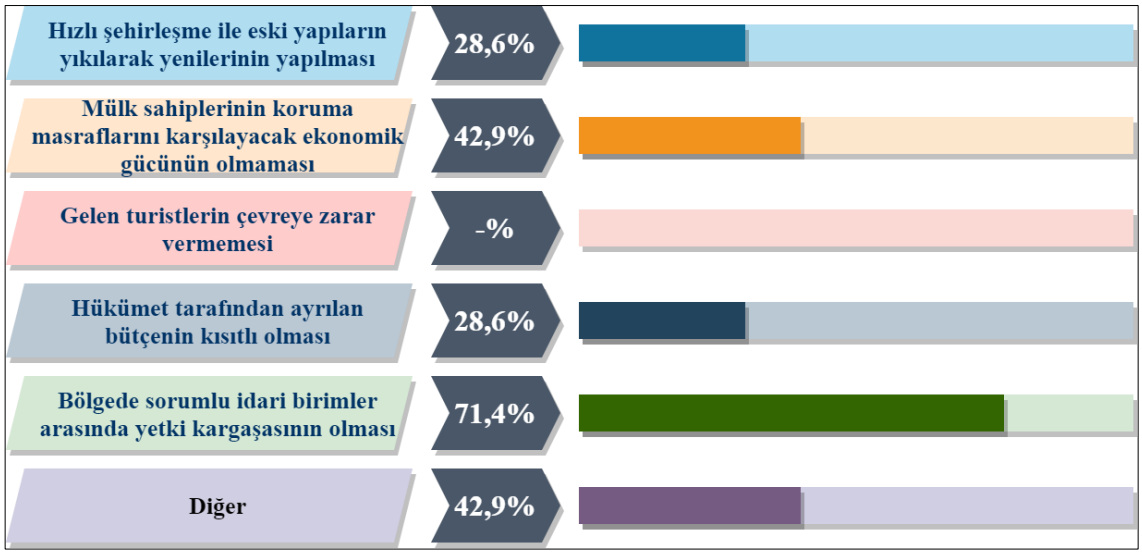
Şekil 5.20 Kapadokya Alanı'nın ne kadarının korunması gerektiği hususunda katılımcı yaklaşımları

Katılımcılaran koruma politikalarına yaklaşımlarının ne yönde olduğunu ölçmek üzere Kapadokya Alanı'nda "milli park" statüsünün kaldırılması konusundaki görüşleri sorulmuş olup, katılımcıların % 33,33'ü olumlu görüş bildirirken, % 26,66'sı ise olumsuz görüş bildirmişlerdir. Olumsuz görüş bildiren katılımcılar, alanda "milli park" statüsünün kaldırılması neticesinde Kapadokya Alanı'nın daha az korunacağını ve doğal yapısının tahrip edileceğini düşündüklerini ifade etmişlerdir. Bu konuda dikkat çeken bir diğer husus, katılımcıların % 40 gibi önemli bir büyüklüğünün "milli park" statüsünün kaldırılması yönünde bir görüş bildirmemiş olup, "kararsız" olduklarını belirtmiş olmalarıdır (Şekil 5.21).



Şekil 5.21 "Milli Park" statüsünün kaldırılması hususunda muhtar anketi katılımcılarının görüşleri

Kapadokya bölgesinin yeterince iyi korunup korunamadığı konusunda muhtarların görüşü sorulmuş olup, % 40'ı yeterince iyi korunduğu, % 46,66'sı ise yeterince iyi korunmadığını belirtmişlerdir. Alanın yeterince iyi korunmadığını düşünenlerin büyük çoğunluğu (% 71,4) esas olarak bölgedeki sorumlu idari birimler arasında yetki kargaşasının olmasını gerekçe göstermişlerdir (Şekil 5.22). Mülk sahiplerinin ekonomik açıdan koruma masraflarını karşılayamaması (% 42,9), eski yapıların yıkılarak yenilerinin yapılması(% 28,6), idareler tarafından koruma uygulamalarına ayrılan bütçenin sınırlı olması (% 28,6), bölgede denetim eksikliğinin olması ve koruma uygulamalarına ilişkin herhangi bir yaptırımın bulunmaması diğer gerekçeler arasında gösterilmiştir.



Şekil 5.22 Kapadokya Alanı'nın yeterince iyi korunamamasının nedenleri

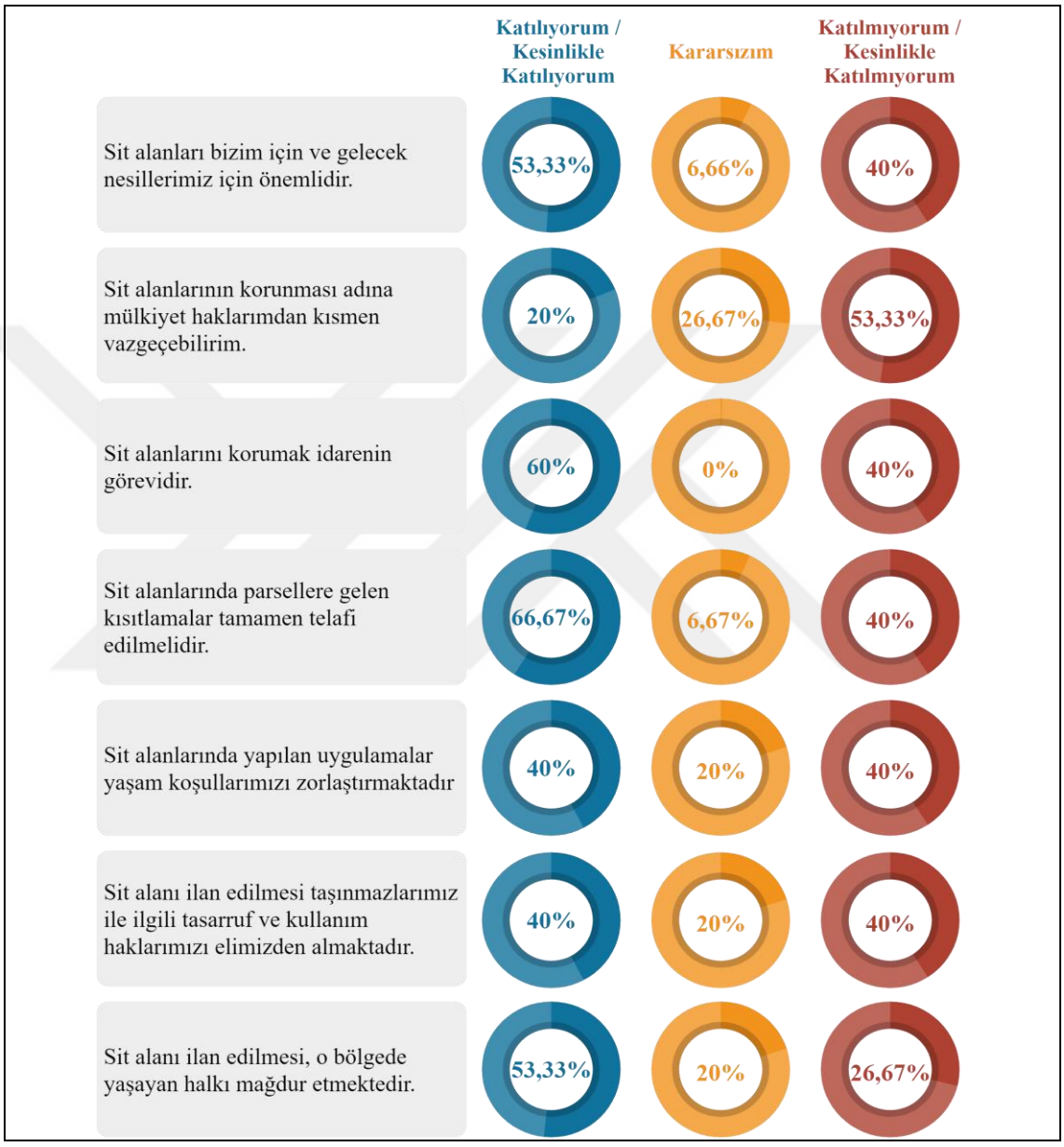
Muhtarların % 66,66'sı bölge halkının koruma konusunda yeterince bilinçli olmadığı noktasında görüş belirtirken % 26,66'sı ise halkın yeterince bilinçli olduğunu beyan etmişlerdir. Halkın bilinçli olmadığını düşünen katılımcılar, konu ile ilgili sistematik eğitim, bilgilendirme, toplantı ve konferanslarla bu konunun desteklenmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Bölgede koruma altında bulunan doğal, tarihi çevreye ve yapılara zarar veren bir kişi görüldüğünde ne tepki verileceği sorularak katılımcıların çevresel duyarlılıkları araştırılmış olup, katılımcıların % 73,33'ü yetkililere haber vereceğini, % 20'si ise ilgiliyi uyaracağını ifade etmiştir. Kapadokya Bölgesi'nde tarihi, kültürel ve doğal dokuyu korumak için en fazla sorumlu olan idari birimin hangisi olduğu noktasında katılımcılara görüşleri sorulmuş olup, Kapadokya Alan Başkanlığı'nın sorumlu olduğunu düşünenler % 73,33, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün sorumlu olduğunu düşünenler % 53,33, Kapadokya Alan Komisyonu'nun sorumlu olduğunu düşünenler % 40 ve Nevşehir Koruma Kurulu ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün sorumlu olduğunu düşünenler ise % 33,33 oranında olmuştur. Bu koşullarda Alan genelinde Kapadokya Alan Başkanlığı'nın kurumsal olarak varlığı ve görevleri hakkında köy ve mahalle yönetimlerinin yüksek oranda bilinçli olduğu dikkati çekmektedir.

Koruma amaçlı imar planlarının, bölgenin korunmasına katkısı araştırılmış olup, katılımcıların % 66,66'sı bu imar planlarının bölgenin korunmasına katkı sağladığını düşündüklerini ifade etmişlerdir. İlgili soruya olumsuz cevap verilmemiş olmakla birlikte % 33,34'ü "fikrim yok" ifadesini kullanmıştır. Katılımcıların % 93,33'ü koruma amaçlı imar planları hazırlanırken ve bölge ile ilgili koruma kararları alınırken muhtarların görüşünün alınmadığını ifade etmişlerdir. Bu noktada, katılımcıların % 46,66'sı koruma amaçlı imar planları onaylandıktan sonra mahalle veya köylerde gözlemlenen önemli bir değişimin olmadığını ifade ederken, % 26,66'sı önemli değişimlerin olduğunu ve bu değişimlerin en önemlilerinin; mevcut yapılarda tadilat ve bakım ile mevcut koruma altındaki tescilli yapılara yeni kullanımların verilmesi olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların % 46,66'sı korunan alanlarda alınan kararların taşınmazın kullanımını kısıtladığını, % 26,66'sı ise kısıtlamadığını düşünmektedir. Taşınmaz kullanımının kısıtlandığını düşünenler, yeni inşaat yapımı ve üretim projelerinin engellendiği veya zorlaştırıldığı şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Koruma alanlarına ilişkin, katılımcıların yaklaşımlarının belirlenmesi amacıyla birtakım önermeler sunulmuş olup, bu önermeler hakkındaki fikirlerinin belirtilmesi istenmiştir. "Sit alanları bizim için ve gelecek nesillerimiz için önemlidir" önermesine katılımcıların % 20'si kesinlikle katılıyorken, % 33,33'ü katılıyorum ve % 20'si ise katılmıyorum cevabı vermiştir. "Sit alanlarının korunması adına mülkiyet haklarımdan vazgeçebilirim" önermesine % 53,33 oranında kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevabı verirken % 33,33'ü katılıyorum cevabı vermiştir. Dolayısıyla, bölgede mevcut köy ve mahalle muhtarlarının sit alanlarının korunması noktasına ağırlıklı olarak önem vermekle birlikte, koruma yaklaşımı içerisinde mülkiyet haklarını bırakmak ya da terk etmek istemedikleri görülmektedir. Ayrıca önermelere alınan yanıtlara göre; muhtarların büyük çoğunluğu tarafından sit alanlarını korumanın idarenin görevi olduğu (% 60) ve sit alanlarında koruma uygulamaları kapsamında parsellere getirilen kısıtlamaların tamamen telafi edilmesi gerektiği (% 66,67) ifade edilmektedir. "Sit alanı ilan edilmesi, o bölgede yaşayan halkı mağdur etmektedir" önermesine ise katılımcıların % 53,33'ü katılıyorken, % 20'si kararsız olduğunu ifade etmiştir (Şekil 5.23).

Anket uygulanan köy ve mahallelerde bir takım demografik bilgiler araştırılmış olup, soru formu uygulanan muhtarlıkların bulunduğu mahalle veya köylerin nüfusunun yaklaşık olarak 80 ile 3500 kişi aralığında değiştiği, hane sayısının 52 ile 923 hane aralığında olduğu, toplam konut sayısının 70 ile 900 aralığında olduğu, araziye sahip olan hane sayısının 52 ile 1000 aralığında olduğu belirlenmiştir. Mahalle ve köylerdeki başlıca gelir kaynakları sorulmuş olup, en önemli gelir kaynaklarının bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri olduğu, bunu önem sırasına göre turizm faaliyetleri, esnaf/ticaret ve memurluk olduğu belirlenmiştir. Köy veya mahallelerin göç alma/göç verme durumları sorulmuş olup, katılımcıların % 80'i köy veya mahallelerinin göç verdiğini, % 20'si ise göç aldığını ifade etmiştir. Köy veya mahallelerin göç aldığını ifade edenler, bu durumun sezonluk olarak tarım ve turizm sektörlerinde çalışmak amacıyla gerçekleştiğini belirtmişlerdir. Köy veya mahallelerin göç verdiğini ifade edenler ise bu durumun önem sırasına göre, mevcut sit alanlarında herhangi bir inşaat faaliyetine izin verilmemesi, koruma politikaları nedeniyle tarımsal üretimde güçlük yaşanması, taşınmaz kullanımlarının kısıtlanması ve yapıların bakım/onarımının yapılamıyor olmasından kaynaklandığını ifade etmişlerdir. Mahalle veya köylerde yaşanan temel sorunların önem sırasına göre;

hane gelir seviyesinin düşük olması, çöp ve atıkların düzenli olarak toplanmaması, mevcut yapılarda tadilat ve onarımların yapılamaması ve sağlık tesislerinin yetersiz olması olarak belirlenmiştir.



Şekil 5.23 Sit alanlarına ilişkin önermeler hakkında katılımcı yaklaşımları

Muhtarlara son on yıl içerisinde taşınmaz (arsa, arazi, konut vb.) alım satımı yapıp yapmadıkları sorulmuş olup, % 53,33'ü taşınmaz alım satımı yaptıklarını belirtmişlerdir. Taşınmaz alım satımı yapanların tamamı (% 100) alım satım esnasında herhangi bir sorun ile karşılaşmadıklarını ifade etmişlerdir. Muhtarlar, yetkili oldukları mahalle ya da

köylerini korunmaya değer bulmakta (% 80) olup, yerleşim birimlerinin tamamının ya da bir kısmının koruma altında bulunmasından memnun olduğunu (% 86,66) belirtmiştir. Muhtarlara mahalle veya köyünde yaşayan halkın koruma alanı içerisinde yaşamaya devam etme isteği sorulmuş olup, % 73,33 oranında halkın koruma alanı içerisinde yaşamaya devam etmek istediğini ifade edilmiştir. Katılımcıların % 53,33'ü devletin sit alanlarında yaptığı yatırım ve getirdiği hizmetlerin yeterli olduğu, % 46,66'sı ise yeterli olmadığı doğrultusunda görüş belirtmiştir. Hizmet ve yatırımların eksik olduğunu düşünenler denetim ve planlama hizmetinin eksik olduğunu ve tarım arazilerinin işletilmesi için kısıtlayıcı engellerin çözüme kavuşturulması konusunda eksikliklerin olduğunu ifade etmişlerdir.

Koruma statüsünün etkileri araştırılmış olup, katılımcıların % 40'ı gayrimenkul değerlerinin düşük olması, nüfus yoğunluğunun düşük olması ve mevcut yapı stokunun eski ve bakımsız olmasının gerekçesini koruma statüsüne bağladıklarını ifade etmişlerdir. % 26,66'sı tarım alanlarında baskı kurulmasının, % 20'si ise alana gelen ziyaretçi sayısının fazla olmasının sebebinin koruma statüsünü olduğunu ifade etmişlerdir. Muhtarlar koruma alanının yönetimine ilişkin sıkıntı duyulan konuları sırası ile Kapadokya Alanı'nın yeterince tanıtılamıyor olması, bölgedeki idari kurumlar arasında yetki dağınıklığının mevcut olması, bölge halkının koruma ve kullanma konularında bilinçsiz olması, mevcut yapılanma içerisinde çalışan uzman kişilerin sayısının yetersiz olması ve ziyaretçilerin koruma ve kullanma konularında bilinçsiz olması olarak belirtmişlerdir.

Katılımcıların % 40'ı taşınmaz kültür varlıklarının tadilat/onarım çalışmaları için finansal destek veya vergi teşvikleri sağlandığını ifade etmiş olup, % 73,33'ü Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın koruma fonlarından ve % 66,66'sı ise özel kurumların koruma fonlarından yararlanılamadığını belirtmiştir. Kapadokya alanı içerisinde doğal sit alanı, kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı gibi koruma statülerine göre vatandaşların en önemli sorunları ve sorunlara çözüm önerileri araştırılmış olup, en önemli sorunlar kısıtlamalar sebebiyle yeni inşaatların yapılamaması, tarımsal faaliyetlerin kısıtlanması ve taşınmaz kullanımının kısıtlanması şeklinde ifade edilmiştir. Çözüm önerisi olarak, gerçekten korunması gerekli olan taşınmazların yeniden tespit edilmesi, koruma gerektirmeyen

taşınmazların belirlenerek koruma statüsünden çıkarılması, yatırım ve tarımın desteklenmesi olarak ifade edilmiştir. Mahalle veya köylerde sit alanları, tescilli kültür varlıkları veya çevre koruma ile ilgili olarak mahkemelere taşınan olayların bulunma durumu sorgulanmış olup, katılımcıların % 26,66'sı mahkemelere taşınan olayların olduğunu ifade etmiş, bu olayların tamamının yıkım kararları ile ilgili olduklarını belirtmiştir.

Anket uygulanan muhtarların bulunduğu köy ya da mahallelerde koruma statülerinin mekansal, ekonomik ve sosyal etkileri sorgulanmış olup, mevcut yapı stokunun eski ve bakımsız olması (% 40), nüfus yoğunluğunun düşük olması (% 40), gayrimenkul değerinin düşük olması (% 40) hususları belirtilmiştir. Kapadokya Alan yönetimine ilişkin yaşanan sıkıntıların katılımcılar tarafından değerlendirilmesi talep edilmiş olup, anket analizlerinde, Kapadokya Alanı'nın yeterinde tanıtılamadığı (% 53,33), bölgede idari kurumlar arasında yetki dağınıklığının bulunması (% 40), ziyaretçilerin koruma ve kullanma konusunda bilinçsiz olması (% 33,3) hususları öne çıkmıştır. Kapadokya Alanı içinde yapılan muhtar anketi uygulamaları kapsamında, genel olarak katılımcılar; Kapadokya Alanı'ndaki koruma alanlarına ilişkin olarak korunması gerekli olmayan yerlerin koruma statüsünden çıkarılması, bölge sakinlerinin ve ziyaretçilerin koruma konusunda eğitilmesi, kültür varlıklarına ilişkin restorasyon çalışmalarının aksatılmadan yapılması, altyapı ve yol çalışmalarındaki eksikliklerin giderilmesi hususlarında görüş belirtmiştir.

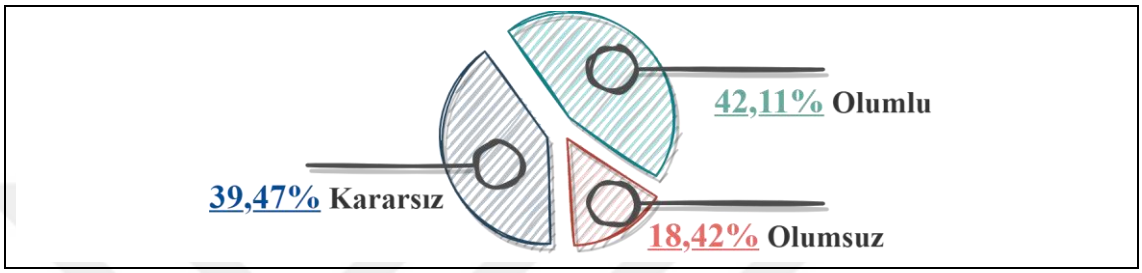
5.6.2 Paydaş anketi sonuçlarının değerlendirilmesi

Nevşehir ili Kapadokya Alanı koruma alanlarının planlama ve mülkiyet üzerindeki etkilerinin tespiti, alanda sorumlu, yetkili kurum ya da kuruluşların koruma yaklaşımlarının ölçülmesi amacıyla, Kapadokya Alanı genelinde koruma ve planlama hususunda yetkili merkezi ve yerel idari birimler ile planlama ve koruma uygulamaları sürecinde görüş beyan eden kurum ve kuruluşların yönetici ve uzmanlarına, sivil toplum kuruluşlarına yönelik 52 soruluk paydaş anketi uygulanmıştır. Söz konusu kurumlar; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kapadokya Alan Başkanlığı, Nevşehir Belediye Başkanlığı, Göreme Belde Belediye Başkanlığı, Ürgüp Belediye Başkanlığı, Nevşehir İl Çevre ve

Şehircilik Müdürlüğü, Nevşehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Nevşehir Valiliği İl Özel İdaresi, Nevşehir Tapu Müdürlüğü, Ürgüp Tapu Müdürlüğü gibi kurumlar ile bu kurumlara bağlı İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanlığı, İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü, Arazi Toplulaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlüğü, Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü gibi alt birimlerden oluşmaktadır. Belirtilen kurumların konu ile ilgili görüş ve değerlendirmelerini aktarmak üzere anket uygulanan kişilerin kurumdaki görev veya unvanlarının genel müdür, müdür yardımcısı, şehir plancısı, mimar, arkeolog, mühendis, tekniker ve müze araştırmacısı olduğu belirlenmiştir. Anket uygulanan ilgili kurum çalışanlarının eğitim düzeyleri belirlenmiş olup, ankete katılanların % 84,21'i lisans mezunu, % 10,53'ü yüksek lisans mezunu, % 2,63'ü doktora mezunu ve % 2,63'ü ise ortaöğretim mezunudur. Aynı zamanda bu kişilerin %44,74'ünün on yıldan daha fazla, % 34,21'inin beş ila on yıl arasında, % 18,42'sinin bir ila beş yıl arasında ve % 2,63'ünün bir yıldan daha az mesleki deneyim ve hizmet sürelerine sahip olduğu belirlenmiştir. Yapılan anket uygulamasında idarelerin alan koruma çalışmalarında hangi meslek gruplarının görev alması gerektiği konusu araştırılmış olup, ankete katılanların % 23,68'i şehir ve bölge plancısı, mimar, sanat tarihçisi, harita mühendisi gibi meslek gruplarının yanı sıra gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının da alan koruma çalışmalarında görev almaları gerektiği yönünde görüş bildirmişlerdir.

Kapadokya Alanı'nın korunması ankete katılanların % 97,37'si Kapadokya Alanı'nın korunması gerektiğini ifade etmişlerdir. Bununla beraber Kapadokya Alanı'nın korunması gerektiğini düşünenlerin % 54,05'i Kapadokya'daki tüm alanların korunması gerektiğini, % 2,70'i sadece Kapadokya'daki önemli yapıların korunması gerektiğini, % 35,14'ü ise sadece Kapadokya'daki sit alanlarının ve taşınmaz kültür varlıklarının korunması gerektiğini ifade etmişlerdir. Kapadokya Alanı'nın korunmasının gerekli olmadığını düşünen % 2,63'lük katılımcı ise aynı zamanda; koruma uygulamalarının alanda yaşayan halkı mağdur ettiği, turizmin gelişmesini engellediği ve alan içerisindeki maliklerin mülkiyet kullanımlarının kısıtlandığı görüşünü ortaya koymuştur. Kapadokya Alanı'nın korunmasına ilişkin yöneltilen önemli sorulardan biri Kapadokya'nın milli park statüsünün kaldırılması ile ilgili olup, ankete katılanların % 42,11'i olumlu, % 18,42'sinin ise olumsuz görüş bildirdikleri tespit edilmiştir (Şekil 5.24). Milli park statüsünün

kaldırılmasını olumsuz yönde değerlendiren katılımcılar, Kapadokya Bölgesi'nin milli park statüsünde daha iyi korunacağını, aksi takdirde bölgenin daha fazla tahribata maruz kalacağını düşündüklerini ifade etmişlerdir. Ancak yapılan araştırmada milli park statüsünün kaldırılması hususunda olumlu görüş bildirenler ile "fikrim yok" olarak görüş belirtenlerin oranları birbirine oldukça yakın olduğu, dolayısıyla bu konuda alanda yetkililer arasında bir ikilem oluştuğu da dikkat çekmektedir.



Şekil 5.24 "Milli Park" statüsünün kaldırılması hususunda paydaş anketi katılımcılarının görüşleri

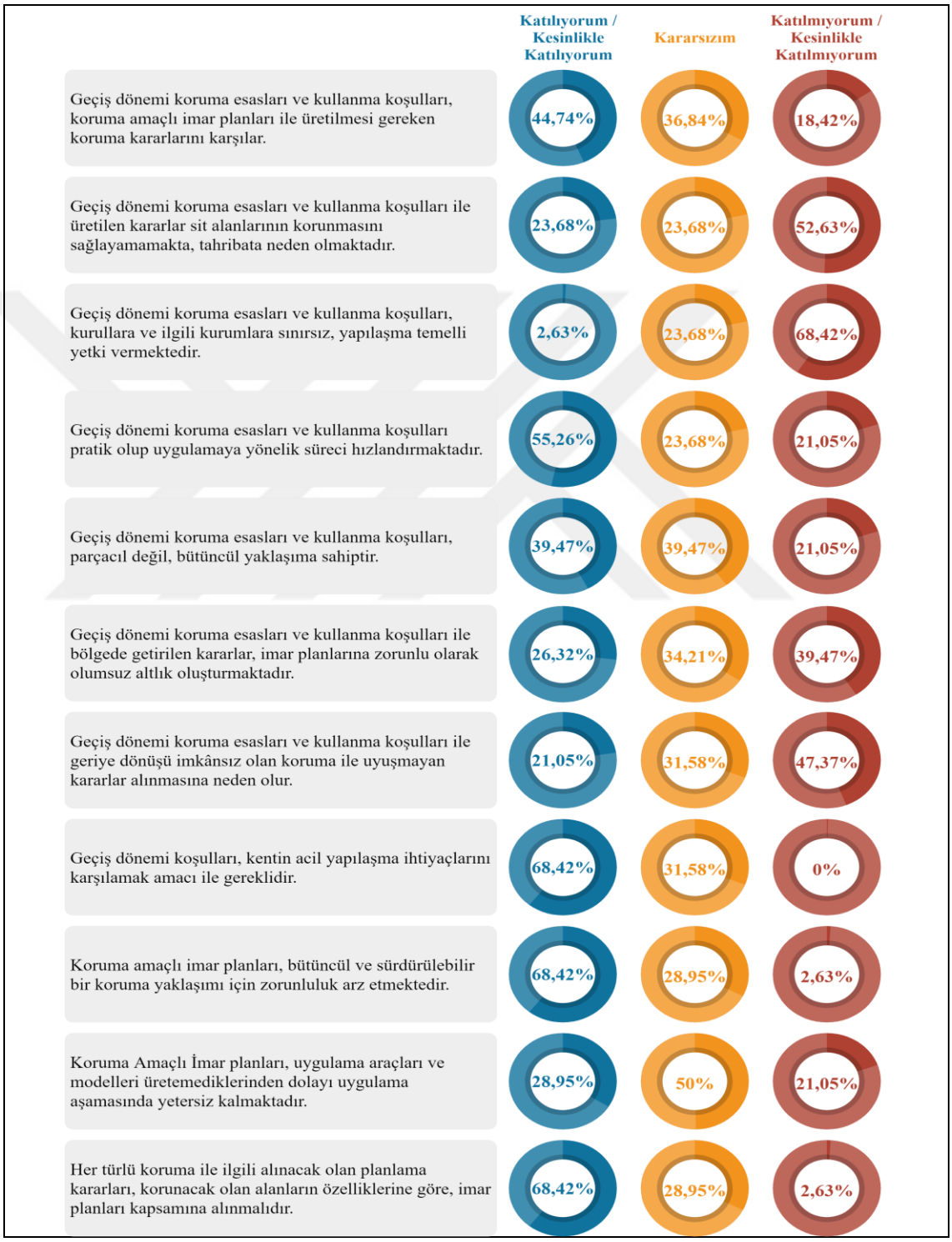
Kapadokya Alanı'nda yapılan koruma amaçlı imar planı çalışmaları hakkında araştırma yapılmış olup, ankete katılanların % 57,89'unun bu çalışmalar hakkında bilgi sahibi olmadıklarını, % 42,11'inin ise koruma amaçlı imar planı çalışmaları hakkında bilgi sahibi olduklarını ifade etmişlerdir. Koruma amaçlı imar planı çalışmaları ile ilgili bilgi sahibi olduğunu ifade edenlerin, üst ölçekli bir plan hazırlığının devam ettiği, koruma amaçlı imar planının henüz onaylanmadığı ve gerekli iş ve işlemlerin avan projeye göre yürütüldüğü, henüz alan planları yapımına başlanmadığı, geçiş dönemi koşullarının belirlendiği ve yeni plan için ihale hazırlıklarının yapıldığı şeklinde bilgiler beyan edilmiştir. Geçmişte yapılan koruma amaçlı imar planları ile ilgili askı sürecinde itirazların olup olmadığı sorulmuş olup, katılımcıların % 71,05'i bu konu ile ilgili bilgisinin olmadığını, % 18,42'si askı sürecinde itirazların olmadığını, % 10,53'ü ise askı sürecinde itirazların olduğunu ifade etmiştir. Koruma amaçlı imar planı onay sürecinde (askı süreci sonrasında) vatandaşlar ile herhangi bir şekilde iletişime geçilip geçilmediği konusunda; katılımcıların % 63,16'sı bilgisi bulunmadığını, % 18,42'si vatandaşlarla herhangi bir iletişimin olmadığını ifade etmiştir. Yine katılımcıların % 18,42'si ise onay sürecinde vatandaşlar ile iletişimin toplantı ve görüşmelerle sağlandığını ifade etmiştir. Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan sit alanları için geçiş dönemi koruma

koşullarının belirlendiğini ankete katılanların % 71,05'i belirtmiş olup, % 28,95'i ise bu konu ile ilgili fikri bulunmadığını ifade etmiştir.

Araştırma kapsamında koruma amaçlı imar planları ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarına ilişkin bir takım yargılar ortaya konularak katılımcıların konu ile ilgili görüşleri sorulmuştur (Şekil 5.25). Yapılan anket sonuçlarına göre; GDKEKŞ'nin koruma amaçlı imar planları ile üretilmesi gereken koruma kararlarını karşıladığı fikrine katılımcıların % 44,74'ü katılırken % 18,42'sinin katılmadığı görülmüştür. GDKEKŞ ile üretilen kararlara ilişkin olarak; bu kararların sit alanlarının korunmasını sağlayamamakta ve tahribata neden olduğu önermesine katılımcıların % 52,63'ü katılmıyorken, önermeye katılanların (% 23,68) ve kararsız olanların (% 23,68) eşit dağılımda olduğu görülmektedir. Bu kararların bölgedeki imar planlarına zorunlu olarak olumsuz altlık oluşturduğu yönündeki önermeye katılımcıların çoğunluğu katılmamakta (% 39,47) iken bu önermeye ilişkin kararsız olduğunu ifade edenlerin oranı (% 34,21) da dağılım açısından katılmayanların oranına yakındır. GDKEKŞ'nin, bölgede yetkili kurullara ve ilgili kurumlara sınırsız olarak yapılaşma esaslı yetki vermekte olduğu yönündeki önermeye katılımcıların % 68,42'si katılmamakta olup, söz konusu GDKEKŞ'nın uygulamaya yönelik süreci hızlandırdığı yönünde (% 55,26) görüş birliği sağlandığı görülmüştür.

Katılımcılara sunulan önermelere göre; GDKEKŞ'nin parçacıl değil, bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde olduğu yönündeki önermeye katılımların (% 39,47) ve kararsızların (% 39,47) birbiri ile eşit dağılımda olduğu görülmüştür. Ayrıca; katılımcıların büyük çoğunlukla GDKEKŞ'nin kentin acil ihtiyaçlarını karşılamaak amacı ile gerekliliği (% 68,42), KAİP'larının bütüncül ve sürdürülebilir bir koruma yaklaşımı için zorunluluk arz ettiği (% 68,42) ve her türlü koruma konusu ile ilgili olarak alınacak olan planlama kararlarının, korunması planlanan alanların niteliklerine göre, bu alanların imar planları çerçevesinde ele alınması gerekliliği (% 68,42) beyan edilmiştir. Diğer taraftan KAİP'lerin, uygulama araçları ve modelleri üretemediklerinden dolayı planların uygulama aşamasında yetersiz kalmakta olduğu yönündeki önermeye ilişkin katılımcıların % 50'si kararsız olduğunu ifade ederken, önermeye katılanlar % 28,95, katılmayanlar ise % 21,05 paya sahiptir. Bu noktada, paydaşların KAİP'lerin uygulama

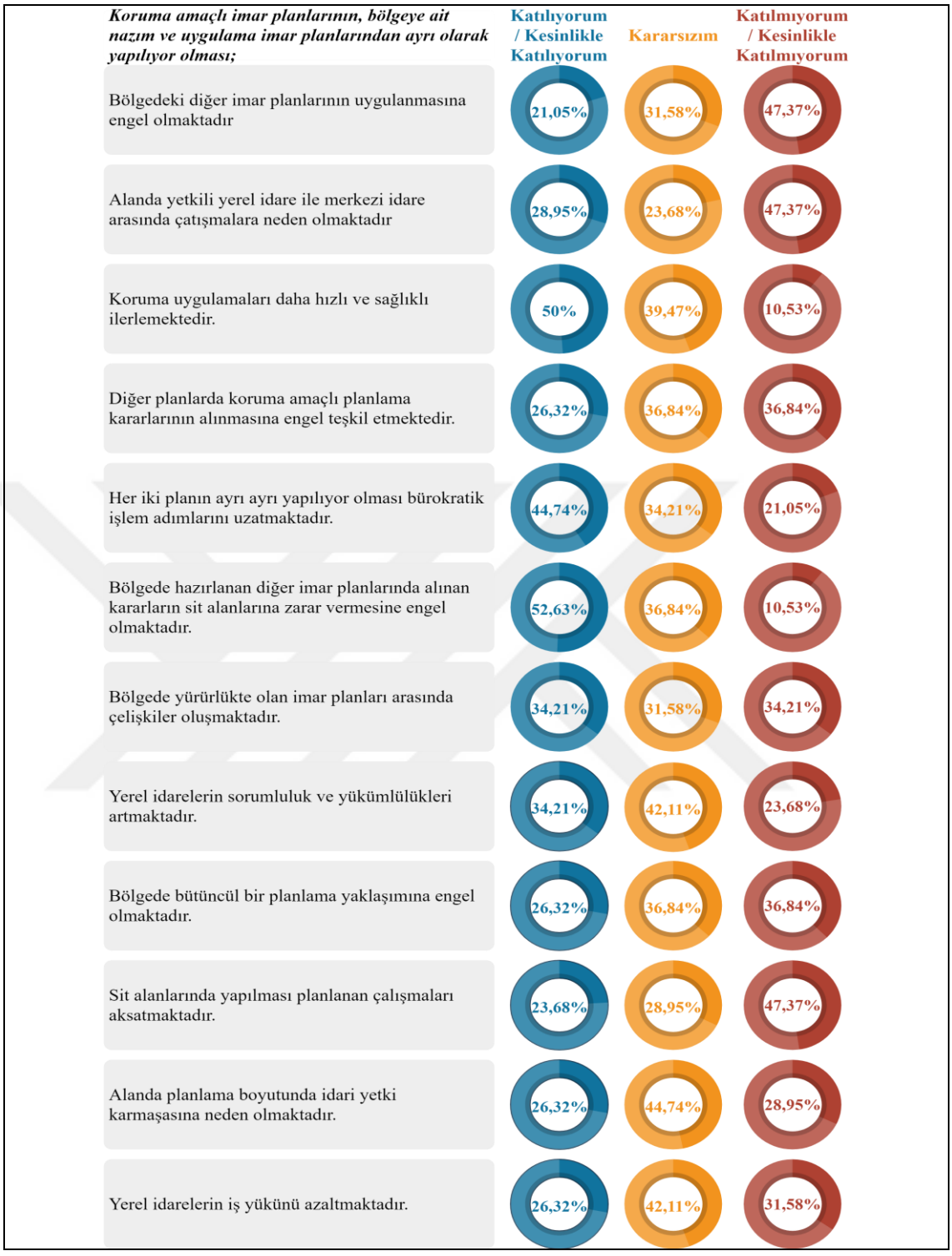
aşamasında yeterlilik durumuna ilişkin ve uygulama araç ve modelleri konusunda yeterliliğinin bulunup bulunmadığı noktasında çekince koyması, uygulama araçları konusunda yeterliliğin sağlanamadığı sonucunu da ortaya koymaktadır.



Şekil 5.25 GDKEKŞ ve KAİP yargılarına katılımcıların yaklaşımları

Koruma amaçlı imar planlarının, bölgeye ait nazım ve uygulama imar planlarından ayrı olarak yapılma durumu ankete katılan kişilere sorulmuş ve katılımcıların % 44,74'ü bu durumun uygun olduğunu düşündüklerini beyan etmiş, % 34,21'i ise konu ile ilgili fikri bulunmadığını ifade etmiştir. Koruma amaçlı imar planlarının, bölgeye ait nazım ve uygulama imar planlarından ayrı olarak yapılıyor olması hususuna ilişkin bazı önermeler getirilmiş ve katılımcıların önermelerle ilgili fikirleri sorulmuştur (Şekil 5.26). Katılımcılara göre; KAİP'lerin bölgeye ait imar planlarından ayrı olarak yapılıyor olması koruma uygulamalarının daha hızlı ve sağlıklı ilerlemesini sağlamakta (% 50), planlama çalışmalarına konu bölgede hazırlanan diğer imar planlarında alınan kararların sit alanlarına zarar vermesine engel olmakta (% 52,63) iken her iki plan türünün mevzuat çerçevesinde ayrı ayrı yapılıyor olması bürokratik işlem adımlarını uzatmakta (% 44,74) ve yerel idarelerin sorumluluk ve yükümlülüklerini de artırmaktadır (% 34,21).

"Bölgede yürürlükte olan imar planları arasında çelişkiler oluşmaktadır" önermesine katılımcıların % 34,21'i katılıyorken, aynı oranda bu önermeye katılmadıkları görülmüştür. Ancak her iki plan türünün ayrı ayrı yapılıyor olmasının bölgedeki diğer imar planlarının uygulanmasına engel olduğu yönündeki önermeye katılımcıların % 47,37'si katılmıyorken, % 31,58'i kararsız olduğunu beyan etmiştir. "Alanda yetkili yerel idare ile merkezi idare arasında çatışmalara neden olmaktadır" önermesine katılımcıların % 47,37'si katılmıyorken, % 28,95'i katıldığını vurgulamıştır. Bu durumun bölgede bütüncül bir planlama yaklaşımına engel olmadığı görüşünü belirtenler, katılımcıların % 36,84'ünü oluştururken, eş oranda (% 36,84) kararsız kalan katılımcılar da bulunmaktadır. "Diğer planlarda koruma amaçlı planlama kararlarının alınmasına engel teşkil etmektedir" önermesine katılımcıların % 36,84'ü katılmıyorken, aynı şekilde % 36,84'ü kararsız olduğunu beyan etmiştir. "Sit alanlarında yapılması planlanan çalışmaları aksatmaktadır" önermesine katılımcıların % 47,37'si katılmadığını ifade etmiş ve alanda planlama boyutunda idari yetki karmaşasına neden olduğu yönündeki önermeye katılma (% 26,32) ve katılmama (% 28,95) durumları birbirine oldukça yakın oranlar olup, katılımcıların % 44,74'ü gibi önemli bir oranı kararsız olduğunu bildirmiştir. Ayrıca "yerel idarelerin iş yükünü azaltmaktadır" önermesine katılımcıların % 26,32'si katıldığını beyan etmiş, % 42,11'i kararsız olduğunu ve yine % 31,58'i ise katılmadığını vurgulamışlardır.



Şekil 5.26 KAİP ve bölgeye ait imar planlarına ilişkin yargılara katılımcıların yaklaşımları

Kapadokya Alanı içerisinde; koruma amaçlı imar planları için kullanılan kamulaştırma, trampa, sit sertifikası ve imar hakkı aktarımı gibi uygulama araçları içerisinde hangisinin bölge için daha önemli olabileceği araştırılmış olup, anket sonuçları incelenerek önem

sırasına göre sit sertifikası, kamulaştırma, imar hakkı aktarımı ve trampanın bölge için daha önemli uygulama aracı olabileceği belirtilmiştir. Sit sertifikası uygulamalarının 2011 yılı itibariyle iptal edildiği, imar hakkı aktarımı aracının uygulamada yerinin olmadığı göz önüne alındığında, anket sonuçlarında ortaya çıkan bu sıralama dikkat çekmektedir. Katılımcıların % 34,21'i bölge halkının koruma alanı içindeki taşınmazlar için trampa talebinde bulunduğunu ifade ederken, % 50'si konu ile ilgili bilgisinin olmadığını beyan etmiştir. Bu durum, katılımcıların çalıştıkları kurumların görev tanımları itibariyle konu hakkında bilgi sahibi olmaması ile bağdaştırılabilmektedir. Katılımcıların % 31,58'i Kapadokya Alanı içerisindeki korunan alanlarda yapıların tadilat/onarım çalışmaları için finansal destek sağlandığını, bu finansal desteklerin vergi muafiyeti ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sağlanan hibeler olduğunu ifade etmişlerdir. Sağlanan finansal destek veya vergi teşvikinin sağlanıp sağlanmadığına ilişkin konuda katılımcıların %65,8'inin "fikrim yok" şeklinde beyanı, çalışan uzman ya da yönetici kişilerin yüksek oranda koruma uygulamalarının finansal ayağı hakkında bilgi sahibi olmamasından kaynaklanmaktadır. Benzer şekilde; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın koruma fonlarından yararlanma durumu (% 73,7), özel kurumların koruma fonlarından yararlanma durumu (% 84,2) ve koruma amaçlı oluşturulmuş vakıf, dernek gibi kuruluşların mevcudiyeti hakkında (% 71,1) uzman ve yöneticilerin bilgi sahibi olmadığı görülmektedir. Katılımcıların % 34,21'i bölgedeki ekonomik kuruluşların (sanayi ve ticaret işletmeleri, meslek örgütleri gibi) koruma uygulamalarına ekonomik destek sağlamadığını ve % 57,9'u ise konu ile ilgili fikir beyan etmemişlerdir.

Kapadokya Bölgesi içerisinde yaşayan halkın, koruma alanı içerisinde ikamet etmeye devam etmek isteyip istemediğine yönelik yapılan araştırmada, ankete katılanların % 89,47'si bölgede yaşayan halkın koruma alanı içerisinde ikamet etmeye devam etmek istediğini, % 10,53'ü ise bu konuda fikri olmadığını ifade etmiştir. Kapadokya Alanı içerisinde yer alan koruma statülerinin çevresel, ekonomik, sosyal ve mekansal etkilerinin sonucuna bakıldığında, katılımcıların % 78,95'i gayrimenkul değerlerinin yüksek olduğunu, % 65,8'i alana gelen ziyaretçi sayısının fazla olduğunu, % 31,6'sı bölgede altyapı eksikliğinin bulunduğunu ve % 31,6'sı mevcut yapı stokunun eski ve bakımsız olduğunu vurgulamışlardır. Kapadokya Alanı sınırları içinde tesis edilen sit alanlarının mevcut taşınmazların kullanımını ne yönde etkilediğinin katılımcılar tarafından

değerlendirilmesi istenmiş olup, katılımcıların % 52,63'ü kentsel sit alanlarının olumlu yönde etkilediğini ifade etmişlerdir. Yine katılımcıların % 60,53'ü kentsel-arkeolojik sit alanlarının olumlu yönde etkilediğini ifade etmişlerdir. Katılımcıların % 42,11'i ise kesin korunacak hassas alanların ve I. derece arkeolojik sit alanlarının olumsuz etkilendiğini ifade etmiş ve bu olumsuz durumlar ise taşınmazın kullanımı veya yatırım yapılmasına ilişkin faaliyetlerin kısıtlanması olarak beyan edilmiştir. Kapadokya Alanı içerisinde doğal sit alanı, kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı gibi koruma statülerine göre vatandaşların en önemli sorunlarının ve çözüm önerilerinin neler olduğu araştırılmış olup, katılımcıların ifade etmiş olduğu sorun ve çözüm önerileri özetlenmiştir. Bunlar; tamamı sit alanı olan bölgelerdeki yapılaşma şartlarının kısıtlanması ya da engellenmesi, üst ölçekli planların gecikmesi sebebiyle alanda yatırımların yapılamaması, yerel yönetimlerin koruma konusunda kısıtlı bilgiye sahip olması ve bu sebeple vatandaşın da yanlış yönlendirilmesi, sit alanı sınırlarının yanlış belirlenmesi, tescilli kültür varlıklarının korunması gerekli taşınmaz niteliklerini sağlayıp sağlamadığı hususunun yanlış belirlenmesi gibi sorunlar olup, gerekli koruma planlarının ivedi olarak yapılması, kamu kurum ve kuruluşu çalışanlarının başta olmak üzere halkın konu ile ilgili olarak eğitilmesi, yapılan ölçüm ve tespitlerin doğruluğunun teyit edilmesi şeklinde öneriler sunulmuştur.

Kapadokya Alanı içerisinde tescilli yapıların özel kuruluşlar tarafından büro, konut, turistik kompleks vb. amaçlarla kullanılıp kullanılmadığı araştırılmış olup, ankete katılanların % 81,58'i tescilli yapıların özel kuruluşlar tarafından kullanıldığını beyan etmişlerdir. Yine katılımcıların % 86,84'ü Kapadokya Alanı içerisinde koruma alanlarında kaçak olarak inşa edilen yapıların yıkımının gerçekleştirilmekte olduğunu ifade edip bunların % 68,42'si yapılan uygulamanın yerinde bir uygulama olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların % 84,21'i koruma alanlarında kaçak yapılaşmayı engellemek için denetimlerin yapıldığını ifade etmiş, % 15,79'u ise gerekli denetimlerin yapılmadığını belirtmiştir. Katılımcıların % 47,37'si Kapadokya alanı içerisinde sit alanları, tescilli kültür varlıkları ve/veya çevre koruma ile ilgili olarak mahkemelere taşınan olayın olduğu bilgisine sahip olduğunu ve bu olayların konusunun izinsiz yapılaşma, doğal ve arkeolojik sit alanlarında tahribat ve mülkiyet sorunları olduğunu ifade etmişlerdir. Katılımcıların % 18,42'si yargıya taşınan olaylara ilişkin olarak

bilirkişilik ile ilgili sorunların olduğunu düşündüklerini ve özellikle bilirkişilik atamalarında (% 71,4) ve taşınmaz kültür varlığı tespitinde (% 42,9) sorunların ortaya çıktığını vurgulamışlardır.

Kapadokya Alanı'nın yönetimine ilişkin sıkıntı duyulan konuların neler olduğu araştırılmış olup, katılımcıların % 62,42'si mevcut yapılanma içinde çalışan uzman kişilerin sayısının yetersiz olduğunu, % 22,11'i bölgede idari kurumlar arasında yetki dağınıklığının olduğunu, % 60,53'ü Kapadokya Alanı'nın yeterince tanıtılamadığını, % 55,26'sı ziyaretçilerin koruma ve kullanma konularında bilinçsiz olduğunu, % 73,68'i bölge halkının koruma ve kullanma konularında bilinçsiz olduğunu ve % 44,74'ü mevcut koruma politikaları ile getirilen kısıtlamaların alanın korunmasında yetersiz kaldığını belirtmişlerdir. Katılımcıların % 23,68'i koruma politikalarının uygulanmasında mevcut yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünmekte olup, % 42,11'i mevcut yasal düzenlemeleri yetersiz görmekte ve özellikle uygulamaya yönelik yönetmeliklerin, koruma alanlarındaki örgütlenmenin ve korumaya yönelik mali boyutun yetersiz olduğunu vurgulamışlardır. Katılımcıların % 34,84'ü korumaya ilişkin yasal düzenlemelerin Kapadokya Alanı içerisinde yeterince etkin uygulandığını ifade edip, % 26,32'si ise yasal düzenlemelerin yeterince etkin uygulanmadığını ve özellikle yasal düzenlemelerin yasaklama, kısıtlama hükümleri, denetleme hükümleri, tek yapı ölçeğinde onarım-tadilat uygulamaları ve koruma alanları ve tescilli kültür varlıklarının tespit ve tescili ile ilgili kısımlarının yeterince etkin uygulanmadığını ifade etmişlerdir. Katılımcıların % 44,74'ü finansman politikalarına ilişkin konularda, % 55,26'sı tek yapı ölçeğinde onarım-tadilat uygulamaları ve çevre ölçeğinde koruma uygulamalarına ilişkin konularda, % 52,63'ü koruma alanlarında yetkili kurumların örgütlenmesine ilişkin konularda ve % 63,16'sı koruma alanlarında planlama çalışmalarının yürütülmesine ilişkin konularda yeniden yasal düzenleme yapılması gerektiğini belirtmişlerdir.

Kapadokya Alanı ile ilgili yapılan anket çalışmasında katılımcılara yöneltilen sorular haricinde belirtmek istedikleri görüş ve düşünceleri sorulmuş olup, bu kapsamda bölgenin sahip olduğu turizm potansiyellerinin etkin olarak kullanılmasına yönelik, alternatif turizm faaliyetlerin geliştirilmesi ve korunan alanlar ile dengesinin sağlanması gerektiği katılımcılar tarafından vurgulanmıştır. Bölge ile ilgili planlamalar yapılırken plan

notlarının her bölge özelinde ayrıca düzenlenmesi gerektiği, koruma ile ilgili uygulamaların, koruma amacına uygun olmak kaydıyla kolaylıklar içermesi ve mülkiyet kullanımını zorlaştırmaması gerektiği belirtilmiştir. Bölge ile ilgili yetki ve sorumlulukların tek bir kurumda toplanmasının birtakım uygulamaları yavaşlattığı ve bu konuda yerel yönetimlere de yetki verilmesi gerektiği, iş ve işlemlerin daha hızlı gerçekleştirilmesi şeklinde düşünceler ifade edilmiştir.

Koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkilerinin detaylı olarak incelenmesi ve anlaşılması amacıyla; KAİP ve GDKEKŞ'nin uygulama usul ve esaslar; KAİP'lerin bölgeye ait nazım ve uygulama imar planlarından ayrı olarak yapılıyor olması durumu ve Kapadokya Alanı sınırları içerisinde tesis edilen sit alanlarının mevcut taşınmazların kullanımlarına etkileri konularında önermeler getirilerek bu önermeler ile ilgili katılımcıların düşünceleri sorulmuştur. Elde edilen cevaplar, betimsel istatistiklerle değerlendirmeye alınmış bununla beraber, katılımcıların meslek, deneyim, yaş, cinsiyet ve eğitim durumu gibi farklı özelliklerine göre anlamlılık ifade edip etmediği araştırılarak değerlendirilmiştir. Katılımcıların demografik bilgileri ile koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkilerine yönelik cevapları birlikte değerlendirilerek t testi ve One-Way ANOVA testleri uygulanarak incelenmiştir. Yapılan araştırmada yaş, cinsiyet ve eğitim durumu değişkenleri ile planlama ve mülkiyet ilişkilerine yönelik algılar arasında anlamlı bir ilişki tespit edilememiş olup, meslek ve mesleki deneyim değişkenleri ile planlama ve mülkiyet ilişkilerine yönelik algılar arasında bazı önermeler özelinde farklılıkların olduğu tespit edilerek aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

Koruma amaçlı imar planları ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarına ilişkin yapılan araştırmada, ankete katılanlara konu ile ilgili önermelere dair fikirleri sorulmuştur. Paydaş görüşlerinin daha detaylı irdelenmesi açısından kurumlarda çalışan katılımcıların mesleki deneyimleri ile önermelere verilen cevaplar birlikte ele alınmış ve bağımsız çift örneklem t testi (independent samples t) uygulanmıştır (Çizelge 5.18). Analiz sonuçlarına göre; "geçiş dönemi koşulları, kentin acil yapılaşma ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile gereklidir" önermesine yönelik algıları, mesleki deneyime göre anlamlı bir farklılık göstermektedir ($t[36] = -2{,}316;\ p<0{,}05$). 10 yıldan daha fazla deneyimli olan çalışanların bu önerme ile ilgili algıları ($\bar{X} = 3{,}97$), 10 yıldan daha az

deneyimli olan çalışanlara göre ($\bar{X} = 3{,}38$) daha olumludur. 10 yıldan daha fazla deneyimli olan çalışanlar bu önermeye çoğunlukla "katılıyorum" şeklinde görüş bildirirken, 10 yıldan daha az deneyimli olan çalışanlar çoğunlukla "kararsızım" şeklinde görüş bildirmişlerdir. Benzer durum "Koruma amaçlı imar planları, bütüncül ve sürdürülebilir bir koruma yaklaşımı için zorunluluk arz etmektedir" ve "Her türlü koruma ile ilgili alınacak olan planlama kararları, korunacak olan alanların özelliklerine göre, imar planları kapsamına alınmalıdır" önermeleri için de geçerlidir. Bu her iki önerme için de; 10 yıldan daha fazla deneyimli olan çalışanların bu önermeler ile ilgili algıları 10 yıldan daha az deneyimli olan çalışanlara göre daha olumlu olup, 10 yıldan daha fazla deneyimli olan çalışanlar bu önermeye çoğunlukla "katılıyorum" şeklinde görüş bildirirken, 10 yıldan daha az deneyimli olan çalışanlar çoğunlukla "kararsızım" şeklinde görüş bildirmişlerdir. Ankette yer alan bütün önermeler ile mesleki deneyim değişkeni arasında (*$p > 0{,}05$ olduğundan*) anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir (Çizelge 5.18).

Çizelge 5.18 Mesleki deneyim değişkenine ait t testi sonuçları

Önermeler	Deneyim süresi	N	$\bar{X}$	Ss	t testi		
					t	Sd	P
1- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları, koruma amaçlı imar planları ile üretilmesi gereken koruma kararlarını karşılar.	10 yıldan az	8	3,375	0,74402	0,436	36	0,666
	10 yıldan fazla	30	3,2	1,0635	0,535	15,589	0,6
2- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile üretilen kararlar sit alanlarının korunmasını sağlayamamakta, tahribata neden olmaktadır.	10 yıldan az	8	2,25	0,70711	-0,727	36	0,472
	10 yıldan fazla	30	2,6	1,30252	-1,014	21,208	0,322
3- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları, kurullara ve ilgili kurumlara sınırsız, yapılaşma temelli yetki vermektedir	10 yıldan az	8	2,25	0,70711	0,217	36	0,83
	10 yıldan fazla	30	2,1667	1,01992	0,267	15,751	0,793
4-Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları pratik olup, uygulamaya yönelik süreci hızlandırmaktadır.	10 yıldan az	8	3,5	0,53452	0,548	36	0,587
	10 yıldan fazla	30	3,3	0,98786	0,766	21,294	0,452
5- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları, parçacıl değil, bütüncül yaklaşıma sahiptir.	10 yıldan az	8	3,125	0,64087	-0,113	36	0,911
	10 yıldan fazla	30	3,1667	0,98553	-0,144	16,982	0,887
6- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile bölgede getirilen kararlar, imar planlarına zorunlu olarak olumsuz altlık oluşturmaktadır.	10 yıldan az	8	2,5	0,53452	-1,157	36	0,255
	10 yıldan fazla	30	2,9333	1,01483	-1,637	22,015	0,116
	10 yıldan fazla	30	3,9667	0,66868	-2,69	13,952	0,018

Çizelge 5.18 Mesleki deneyim değişkenine ait t testi sonuçları (devam)

Önermeler	Deneyim süresi	N	$\bar{X}$	Ss	t testi		
					t	Sd	P
7- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile geriye dönüşü imkânsız olan koruma ile uyuşmayan kararlar alınmasına neden olur.	10 yıldan az	8	2,625	0,51755	0,205	36	0,839
	10 yıldan fazla	30	2,5333	1,22428	0,317	28,278	0,753
8- Geçiş dönemi koşulları, kentin acil yapılaşma ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile gereklidir.	10 yıldan az	8	3,375	0,51755	-2,316	36	0,026
9- Koruma amaçlı imar planları, bütüncül ve sürdürülebilir bir koruma yaklaşımı için zorunluluk arz etmektedir.	10 yıldan az	8	3,375	0,51755	-2,504	36	0,017
	10 yıldan fazla	30	4,2	0,88668	-3,377	19,38	0,003
10- Koruma Amaçlı İmar planları, uygulama araçları ve modelleri üretemediklerinden dolayı uygulama aşamasında yetersiz kalmaktadır.	10 yıldan az	8	2,75	0,46291	-1,291	36	0,205
	10 yıldan fazla	30	3,1667	0,87428	-1,823	21,873	0,082
11- Her türlü koruma ile ilgili alınacak olan planlama kararları, korunacak olan alanların özelliklerine göre, imar planları kapsamına alınmalıdır.	10 yıldan az	8	3,375	0,51755	-2,055	36	0,047
	10 yıldan fazla	30	3,9667	0,76489	-2,57	16,202	0,02

Koruma amaçlı imar planlarının bölgeye ait nazım ve uygulama imar planlarından ayrı olarak yapılıyor olması hususuna ilişkin yapılan araştırmada ankete katılanlara konu ile ilgili önermelere dair fikirleri sorulmuştur. Paydaş görüşlerinin daha detaylı incelenmesi için, kurumlarda çalışan katılımcıların meslek kategorileri ile önermelere verilen cevaplar birlikte karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve t testi uygulanarak sonuçlar tartışılmıştır (Çizelge 5.19). Test sonucuna göre; "bölgedeki diğer imar planlarının uygulanmasına engel olmaktadır" önermesine yönelik algıları, meslek kategorilerine göre anlamlı bir farklılık göstermektedir (*t[36] = -3,694; p<0,05*). Yönetici kategorisinde çalışanların bu önerme ile ilgili algıları ($\bar{X} = 3{,}43$), uzman kategorisinde çalışanlara göre ($\bar{X} = 2{,}38$) daha olumludur. Yönetici olarak çalışanlar bu önermeye çoğunlukla "kararsızım" şeklinde görüş bildirirken, uzman olarak çalışanlar çoğunlukla "katılmıyorum" şeklinde görüş bildirmişlerdir. Benzer durum "her iki planın ayrı ayrı yapılıyor olması bürokratik işlem adımlarını uzatmaktadır" önermesi için de geçerlidir (*t[36] = -2,438; p<0,05*). Bu önermede de yönetici kategorisinde çalışanların algıları ($\bar{X} = 3{,}67$), uzman kategorisinde çalışanlara göre ($\bar{X} = 3{,}04$) daha olumludur. Yönetici olarak çalışanlar bu önermeye çoğunlukla "katılıyorum" şeklinde görüş bildirirken, uzman olarak çalışanlar çoğunlukla "kararsızım" şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Katılımcıların meslek kategorilerine göre "alanda yetkili yerel idare ile merkezi idare arasında çatışmalara neden olmaktadır" ve "diğer planlarda koruma amaçlı planlama kararlarının alınmasına engel teşkil etmektedir" önermelerine yönelik algıları anlamlı bir farklılık göstermektedir (*t[36] = -2,027; p<0,05 ve t[36] = -2,478; p<0,0*). Yönetici kategorisinde çalışanların bu önerme ile ilgili algıları ($\bar{X} = 3{,}25$ *ve* $\bar{X} = 3{,}33$), uzman kategorisinde çalışanlara göre ($\bar{X} = 2{,}58$ *ve* $\bar{X} = 2{,}62$) daha olumlu olmakla birlikte, bu farklılık verilen cevapların kategorik olarak farklılaşmasına neden olacak kadar belirgin değildir ve hem uzmanlar, hem de yöneticiler bu iki önerme için çoğunlukla "kararsızım" şeklinde görüş bildirmişlerdir. Aşağıda diğer bütün önermeler ile meslek değişkeni arasında (*p > 0,05 olduğundan*) anlamlı bir ilişkinin olmadığı saptanmıştır (Çizelge 5.19).

Çizelge 5.19 Meslek değişkenine ait t testi sonuçları

Önermeler	Meslek	N	$\bar{X}$	Ss	t testi		
					t	Sd	P
1- Bölgedeki diğer imar planlarının uygulanmasına engel olmaktadır.	Uzman	26	2,3846	0,80384	-3,694	36	0,001
	Yönetici	12	3,4167	0,79296	-3,713	21,755	0,001
2- Alanda yetkili yerel idare ile merkezi idare arasında çatışmalara neden olmaktadır.	Uzman	26	2,5769	0,98684	-2,027	36	0,05
	Yönetici	12	3,25	0,86603	-2,129	24,296	0,044
3- Koruma uygulamaları daha hızlı ve sağlıklı ilerlemektedir	Uzman	26	3,4615	0,64689	0,89	36	0,38
	Yönetici	12	3,25	0,75378	0,84	18,794	0,412
4- Diğer planlarda koruma amaçlı planlama kararlarının alınmasına engel teşkil etmektedir.	Uzman	26	2,6154	0,85215	-2,478	36	0,018
	Yönetici	12	3,3333	0,7785	-2,564	23,383	0,017
5- Her iki planın ayrı ayrı yapılıyor olması bürokratik işlem adımlarını uzatmaktadır.	Uzman	26	3,0385	0,82369	-2,438	36	0,02
	Yönetici	12	3,6667	0,49237	-2,92	33,314	0,006
6- Bölgede hazırlanan diğer imar planlarında alınan kararların sit alanlarına zarar vermesine engel olmaktadır.	Uzman	26	3,4615	0,64689	0,533	36	0,598
	Yönetici	12	3,3333	0,7785	0,497	18,31	0,625
7- Bölgede yürürlükte olan imar planları arasında çelişkiler oluşmaktadır.	Uzman	26	2,7308	1,00231	-1,838	36	0,074
	Yönetici	12	3,3333	0,7785	-2,018	27,251	0,054
8- Yerel idarelerin sorumluluk ve yükümlülükleri artmaktadır.	Uzman	26	3,0769	0,79614	-0,294	36	0,77
	Yönetici	12	3,1667	1,02986	-0,267	17,325	0,792
9- Bölgede bütüncül bir planlama yaklaşımına engel olmaktadır.	Uzman	26	2,6923	0,88405	-1,757	36	0,087
	Yönetici	12	3,25	0,96531	-1,699	19,855	0,105
10- Sit alanlarında yapılması planlanan çalışmaları aksatmaktadır.	Uzman	26	2,5769	0,94543	-1,739	36	0,091
	Yönetici	12	3,1667	1,02986	-1,683	19,897	0,108
11- Alanda planlama boyutunda idari yetki karmaşasına neden olmaktadır.	Uzman	26	2,9231	0,74421	-0,605	36	0,549
	Yönetici	12	3,0833	0,79296	-0,59	20,286	0,562
12- Yerel idarenin iş yükünü azaltmaktadır.	Uzman	26	2,8077	0,9389	-0,826	36	0,415
	Yönetici	12	3,0833	0,9962	-0,807	20,362	0,429

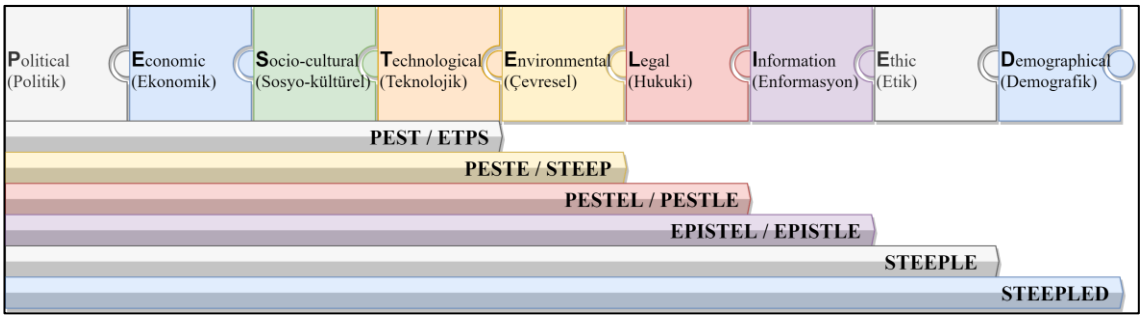
5.7 Kapadokya Alanı Planlama Süreci ve Koruma Uygulamalarına İlişkin SWOT ve PESTEL analizi

Kapadokya Alanı kapsamında planlama sürecinin işleyişi, mevcut politikaların ve uygulamaların alanın evrensel niteliği de dikkate alınarak güçlü ve zayıf yönleri detaylı olarak ele alınmıştır. Yapılan analizde sit statüleri ayrımı yapılmadan Kapadokya Alanı sınırları içerisinde korunan alanların tamamı için bir değerlendirme yapılmış olup, alanın kültürel ve doğal miras özellikleri ve evrensel niteliği de gözetilerek, alanda oluşturulan yeni kurumsal altyapı çerçevesinde koruma kararlarının ve mevcut koruma politikalarının taşınmaz kullanımları açısından avantaj ve dezavantajları; SWOT ve PESTEL analizleri ile ortaya konulmuştur.

5.7.1 PESTEL analizi

PESTEL terimi, esas olarak 1967 yılında Harvard İşletme Okulu[79] öğretim üyelerinden Prof. Fracis J. Aguilar tarafından iş çevresinin taranması amacı ile ekonomik, teknolojik, politik ve sosyal olmak üzere dört farklı çevre faktörünün baş harflari ile adlandırılan ETPS modeli ya da PEST modeline dayanmaktadır (Morrison 2021). 1980'li yıllar itibariyle zaman içerisinde ihtiyaçların değişmesi ile birlikte bazı araştırmacıların yayınlarında model adı, farklı dış faktörlerin modele eklenmesi ile birlikte revize edilmiş ve yeniden tanımlanmıştır (Şekil 5.27) (Bakıoğlu ve Yıldız 2016). Makroekonomik değişken kategorilerinin (Political, Economic, Socio-cultural, Tehnological, Environmental and Legal)[80] baş harflerinden oluşan kısaltma ile anılan analize PESTEL denmektedir. Temel olarak model, yöneticilere gelecekte belirsiz olan iş gelişimleri için dikkate alınması gereken fırsatlar ve tehditler olmak üzere temel değişkenlerin belirlenmesine imkan tanımaktadır (Alanzi 2018). PESTEL analizi temelini oluşturan her bir faktör için oluşması mümkün olan fırsat ve tehditlerin tespiti, esasen SWOT analizine altlık teşkil etmekte olup, PESTEL analizi SWOT analizinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır (Bakıoğlu ve Yıldız 2016).

[79] Harvard Business School
[80] Politik, Ekonomik, Sosyo-kültürel, Teknolojik, Hukuki ve Çevresel



Şekil 5.27 PESTEL analizinin gelişimi ve kapsamı[81]

Kapadokya Alanı planlama ve koruma uygulamalarının taşınmaz kullanımları üzerindeki etkileri "PESTEL analizi" aracı ile incelenirken, çalışma kapsamında toplanan resmi kurum verileri, literatür çalışmalarının sonuçları, saha çalışması değerlendirmeleri dikkate alınmıştır (Şekil 5.28):

*Politik faktörler (political factors):*Kapadokya Bölgesi UNESCO Dünya Miras Listesine tanımlı olan Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Bölgesi'nin "milli park" statüsü kaldırılmış ve yeniden bir sınır çalışması yapılarak "Kapadokya Alanı" sınırları belirlenmiştir. Kapadokya Alanı içerisinde 7174 Sayılı Kanun ile birlikte yeni merkezi bir kurumsal yapı oluşturulmuş ve alan sınırları içerisinde yerel ve merkezi idareler arasında dağılım gösteren planlama yetkileri alanın tümü için yeni merkezi idari birime devredilmiştir. Alan Başkanlığı teşkilat yapısı içerisinde planlama çalışmaları ve uygulamaları Alan Planlama ve Uygulama Grup Başkanlığı altında yürütülmektedir. Grup Başkanlığı altında "taşınmaz değerleme ve denetim koordinatörlüğü", "proje ve uygulama koordinatörlüğü" ve "planlama ve alan komisyonu koordinatörülüğü" olmak üzere üç farklı koordinatörlük kurulmuştur. Koordinatörlükler henüz oluşum aşamasında olup, özel mülkiyete konu koruma statüsü bulunan taşınmazların yoğunluğu, alan içerisinde bulunan özel mülkiyete konu oyma kaya yapılar, peribacaları gibi hem doğal hem kültürel miras niteliklerine sahip taşınmazların koruma politikaları sınırları içerisinde kullanım sıkıntılarının minimize edilmesi, alan içerisinde koruma uygulama araçlarının etkin kullanımının sağlanması adına "taşınmaz değerleme ve denetim koordinatörlüğü" biriminin kurulmuş olması alanın sürdürülebilir kullanımının sağlanması, alan içerisindeki mülkiyet sorunlarının çözümü aşamasında önem arz

[81] Morrison (2021) ile Bakıoğlu ve Yıldız (2016) kaynaklarından derlenerek yazar tarafından hazırlanmıştır.

etmektedir. Her ne kadar koordinatörlükler oluşum aşamasında olsa da, söz konusu koordinatörlük altında alanında uzman, kültür varlıklarının ve koruma alanlarında bulunan taşınmazların değerlemesi üzerine eğitim almış gayrimenkul geliştirme ve değerleme uzmanlarının da personel nitelikleri arasına dahil edilmesi önemlidir. Ayrıca Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu feshedilerek, Kapadokya Alanı sınırları içerisinde yetki alanı Kapadokya Alanı ile sınırlandırılmış, yalnızca bu alan sınırları dahilinde koruma uygulamalarının görüşüldüğü Kapadokya Alan Komisyonu kurulmuştur. Alan sınırları içerisinde koruma kararlarına ilişkin karar süreçlerinin kısaltılması koruma uygulamalarında hızlı ve doğru karar alınması noktasında önemli bir avantaj olmaktadır.

Ekonomik faktörler (economical factors): Türkiye'de imar mevzuatı içerisinde, takas/trampa, kamulaştırma ve imar hakkı aktarımı araçlarından bahsediliyor olsa da mevcut durumda her bir aracın uygulama aşamasında ciddi sorunlar yaşanmaktadır. İmar hakkı aktarımı aracı yasal düzenlemelerde açıklansa da uygulamaya yönelik usül ve esaslar açıklanmamış, ilgili yönetmelik düzenlemeleri tamamlanamadığında uygulamaya geçilememiştir. Benzer şekilde, sit sertifikası aracı herhangi bir yasal düzenlemeye dayandırılamadığı gibi uygulamada yaşanan sorunlar neticesinde uygulaması durdurulmuştur. Alternatif koruma araçlarının geliştirilmesi, farklı ülkelerde kullanılan uygulama araçları analiz edilerek ve bu araçların ulusal mevzuatın içerisinde değerlendirilebilme durumu incelenerek pilot bölge uygulamaları ile aracın etkinliğinin ölçülmesi neticesinde alternatif araçların geliştirilmesi etkin koruma uygulamaları açısından önemlidir. Ayrıca Alan'da kurulan yeni kurumsal yapının özel bütçeli olması, Alanın yönetimi, denetimi ve korunması noktasında güçlü bir teşkilatlanmanın oluştuğunu desteklemektedir.

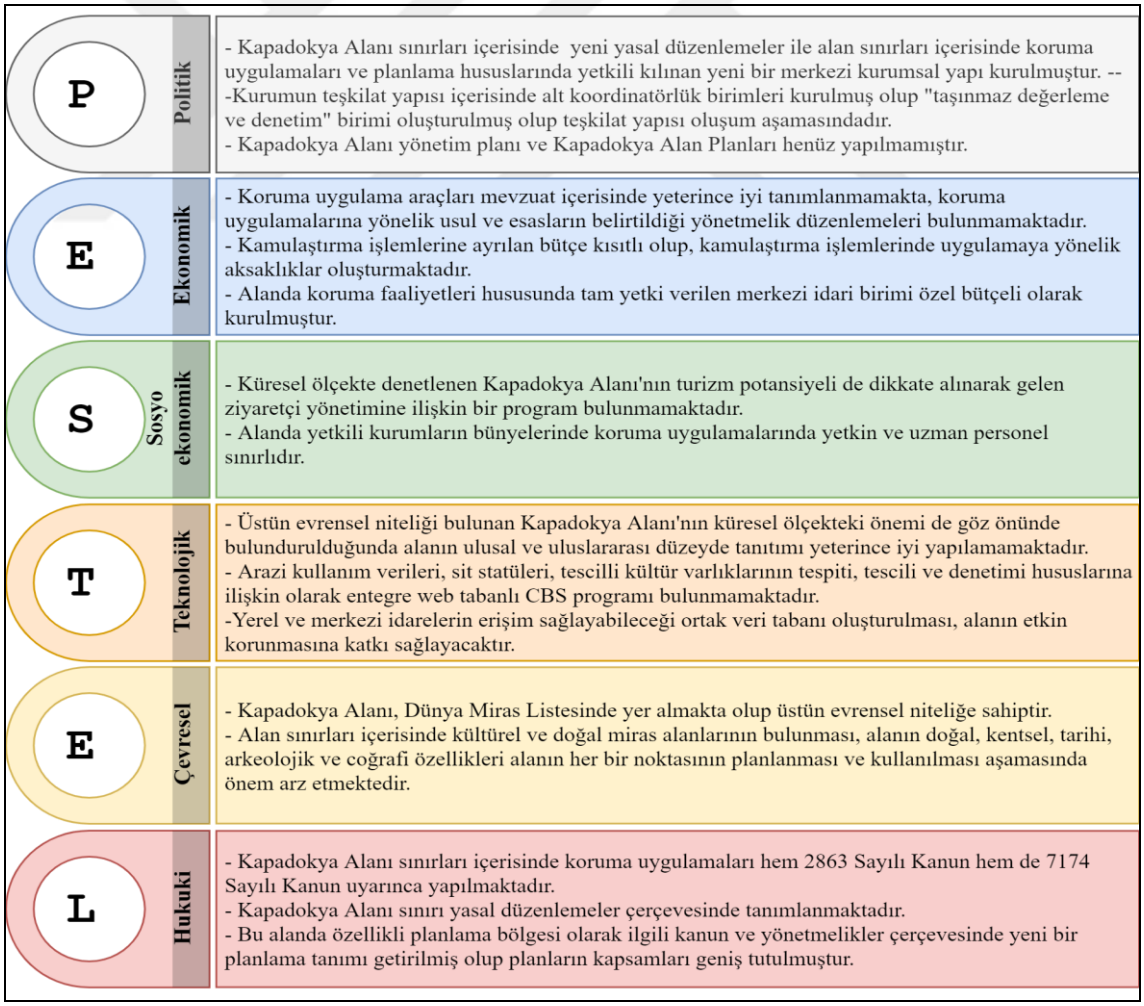
Sosyal faktörler (social factors): Alanda mevcut oyma kaya yapılardaki yaşam, geçmişten süregelen alışkanlıklar tarihi doku içerisine yerleşmiştir. Kültürel ve doğal mirasın bir arada bulunduğu, geçmişin izlerinin taşındığı kaya oyma yapılar ve peribacaları koruma statülerinin getirmiş olduğu kısıtlılıklar ile yerel halkın alışılagelmiş hayat tarzı içerisinde korunmaya çalışılmakta olup, alanın turizm potansiyeli nedeniyle bölgeye gelen ziyaretçi sayısının fazlalığı, taşınmaz kullanımlarının turistik tesis

kullanımlarına doğru evrilmeye itmektedir. Dolayısıyla taşınmazlar üzerinde getirilen ksııtlamalar ve bölgeye gelen yüksek ziyeretçi talebi ya da bölge halkının geleneksel yaşam tarzını sürdürme isteği ile taşınmaz kullanım amaçları değiştirilmekte veya izinsiz yeni esaslı onarımlar yapılmaktadır. Öte yandan; bölgede yetkili idari birimlerin bünyesinde çalışan personelin meslek profillerine bakıldığında, alanın koruma statüsü dikkate alınarak imar uygulamalarının denetimi, koruma politikalarının uygulanması, koruma araçlarının finansmanı, alan yönetimi, taşınmaz kullanımları, denetimi ve değerlemesi konularında yetkin uzman personel sayısının yetersiz kaldığı görülmektedir.

Teknolojik faktörler (technological factors): Küreselleşmenin dünya genelinde büyük bir hızla yayılımında teknoloji en önemli etken maddelerden biridir. Teknolojinin hayatın her anında büyük rolü olduğu düşünülürse, alanın küresel ölçekte korunması gerektiği kararı doğrultusunda, alan içerisinde yapılan koruma uygulamalarının düzenli olarak raporlandığı ve koruma süreçlerinin izlendiği bir sistemin yeni kurulan merkezi idare yetkisi altında oluşturulması imkanı bulunmaktadır. Hazırlık aşamasında bulunan Kapadokya Alan Planlarının web tabanlı CBS programına entegrasyonunun sağlanabilmesi, alanda etkin koruma uygulamalarının başarısını etkileyecektir.

Çevresel faktörler (environmental factors): Kapadokya Alanı olarak tanımlanan alan içerisinde birçok koruma statüsü bulunmakta olup, alan eski milli park sınırları ile kültür ve turizm gelişim bölgesi sınırlarını kapsamakta ve Dünya Miras Listesine kayıtlı koruma alanı da sınırları kapsamında kalmaktadır. Ancak, Dünya Miras Listesine alınan Kayseri ili Soğanlı bölgesi Kapadokya Alan sınırı dışında tutulmuştur. Soğanlı bölgesinin alan sınırları dışında tutulması, Miras Alanı'nın bütüncül bir yaklaşım ile korunması noktasında engel teşkil etmektedir. Kapadokya Alanı, jeolojik yapısı gereği küresel jeopark alanı potansiyeli taşımakta olup, bölgenin uluslararası koruma statülerini kazanması bölgenin kalkınması, korunması, sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından hem bölgesel hem ülkesel getirileri bulunmaktadır. Ayrıca alan içerisinde koruma statülerinin çeşitliliği nedeni ile 7174 Sayılı Kanun öncesinde farklı yerel ve merkezi birimlerin alan içerisinde yetkili olması, mevcut durumda alan planlarının hazırlanmamış olması, inşai faaliyet, bakım, onarım ve tadilat izinlerinin cevaplandırılma süresinin uzun olması alan sınırları içerisinde kaçak yapılaşmaların görülmesine neden olmaktadır.

Yasal faktörler (legal factors): Türkiye'de koruma alanlarında koruma esasları ve kullanma şartları KTB veya ÇŞB tarafından yayımlanan ilke kararlarına bağlı olarak belirtilirken, koruma alanlarında planlama usul ve esasları yasal olarak 2863 Sayılı Kanun'a tabii tutulmak kaidesiyle ilgili yönetmelikler çerçevesinde düzenlenmektedir. Ancak, Kapadokya Alanı sınırları içerisinde, 7174 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi itibariyle 2863 Sayılı Kanun ve 7174 Sayılı Kanun hükümleri doğrultusunda koruma uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Koruma alanlarında planlama, mevcut imar mevzuatı içerisinde "koruma amaçlı imar planı" olarak tanımlanırken, 7174 Sayılı Kanun ile sit statüsü olup olmadığına bakılmaksızın alan içerisinde üst ölçekli planlar dahil olmak üzere Kapadokya Alan Planı tanımlaması getirilmiştir. Kapadokya Alan Planı kavramsal açıdan sit statüsü olup olmadığına bakılmaksızın alanın tümünün korunması hedeflenerek koruma amaçlı imar planlarından daha geniş kapsamlı tutulmuştur.



Şekil 5.28 Kapadokya Alanı'na ilişkin PESTEL analizi

5.7.2 SWOT analizi

SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats)[82] analizi, stratejik planlama için yaygın olarak kullanılan pratik analitik araçtır (Piercy ve Giles 1989). Güçlü ve zayıf yönler SWOT analizinin iç faktörlerini oluştururken, fırsat ve tehditler ise dış faktörleri oluşturmaktadır. PESTEL analizi ile elde edilen dış çevre faktörlerin etki yönleri belirlenerek ortaya çıkan fırsat ve tehditler, SWOT analizinin girdisini oluşturmaktadır (Morrison 2021). SWOT analizi; Kapadokya Alanı sınırları içinde, koruma politikalarının ve uygulamalarının, planlama sürecinin taşınmaz kullanımları açısından avantaj ve dezavantajlarının değerlendirilmesi noktasında yol gösterici olmuştur (Şekil 5.29):

Güçlü yanlar (Strengths): Kapadokya Alanı sınırları ile yetkili kılınan alana özgü Kapadokya Alan Komisyonu'nun kurulması ve Kapadokya Alan Komisyonu'nun TVKBK ve KVKBK görev ve yetkilerinin tamamına sahip olması koruma uygulamalarının etkin olarak uygulanması ve koruma kararlarının uygulamaya geçiş süresinin minimize edilebilmesi ve alanda sürdürülebilir koruma politikalarının devamlılığının sağlanması açısından atılan önemli bir adımdır. Ancak alan sınırlarının geniş olması, alan içerisinde bulunan koruma statülerinin çeşitliliği açısından komisyon üyelerinin alanında uzman nitelikli kişiler olması, alan hakkında bilgi sahibi olunması ve koruma uygulamaları konusunda deneyimli olunması komisyonun alan içerisinde doğru uygulama kararlarının alınması ve alanın korunması açısından önemlidir. Koruma uygulamalarında ekonomik açıdan, koruma statüsü bulunan taşınmazlar için yasal dayanağı bulunan vergi destekleri, 2863 Sayılı Kanun kapsamında yapılan teşviklerin bulunması güçlü yanlar olarak değerlendirilmektedir. Alanın küresel ölçekte turizm potansiyelinin olması, Kapadokya Alanı'nın üstün evrensel niteliğe sahip olması, kültürel ve doğal miras ögelerinin bir arada bulunması, alanın Dünya Miras Listesine kayıtlı olması çevresel ve sosyo-kültürel açıdan güçlü yönleri olup, Kapadokya Alanı sınırlarının Kanun eki ile tanımlanmış olması, alan sınırları içerisinde koruma uygulamalarının 2863

[82] Güçlü yönler, Zayıf yönler, Fırsatlar ve Tehditler

Sayılı Kanun'un yanısıra alana özgü hazırlanan 7174 Sayılı Kanun çerçevesinde de yürütülüyor olması alanın sınırlılıklarını tanımlamaktadır.

Zayıf yanlar (Weaknesses): Kapadokya Alan Planları'nın hazırlanması sürecinde ilgili yönetmelikler çerçevesinde GDKEKŞ'nın yürürlüğe girmesi itibariyle 2 yıl içerisinde hazırlanması öngörülmektedir. Ancak, ilgili yönetmelik maddesinin devamında planların gereken hazırlık süreci içerisinde hazırlanamaması durumunda komisyon kararı ile sürecin gerekçeli olarak uzatılması hükmedilmekte ve süre uzatımına ilişkin herhangi bir belirtme bulunmamaktadır. Belirtilen süre kısıtlamasının bulunmaması, alanda GDKEKŞ uygulamalarının ne kadar süre ile devam edeceği noktasında belirsizliğe sebep olmakla birlikte alanda mülkiyet sorunlarının artışına neden olabilecektir. Koruma uygulamalarına ilişkin önemle ele alınması gereken bir diğer husus ise, koruma uygulamalarının ekonomik boyutudur. Koruma uygulamalarında, ekonomik açıdan programların yapılmaması, koruma uygulamaları ve koruma alanlarında planlama çalışmaları kapsamında uygulamaların ekonomik boyutu hakkında personelin bilgi eksikliği alanın zayıf yanlarındandır. Kapadokya Alanı'nın evrensel niteliği gereği turizm bölgesi olması, alan içerisinde ziyaretçi yönetiminin gerekliliğini doğurmaktadır. Alanın aktif olarak izlenebileceği, gelen ziyaretçi profilinin çıkarılabileceği, dönemsel olarak ziyaretçi yoğunluklarının, ziyaretçilerin mekânsal dağılımının tespit edilebileceği bir sistemin eksikliği, turizm faaliyetlerinin alan kullanımlarına etkilerinin izlenememesi, taşınmaz kültür varlıkları ve koruma statüsü bulunan taşınmazların kullanımlarının ve oluşan tahribatların tespiti ve denetimi için kullanılan çevrimiçi (online) sistemin bulunmaması, sit sınırlarının ve tescilli kültür varlıklarının tapu kayıtları ile entegre edildiği, web tabanlı bir CBS programının kullanılmıyor olması, koruma uygulamalarının dayandırıldığı 7147 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikler kapsamında koruma uygulama araçlarının net şekilde açıklanmaması, yürürlükte bulunan imar hakkı transferi aracının uygulama yönetmeliğinin çıkarılmamış olması zayıf yanlar arasında yer almaktadır.

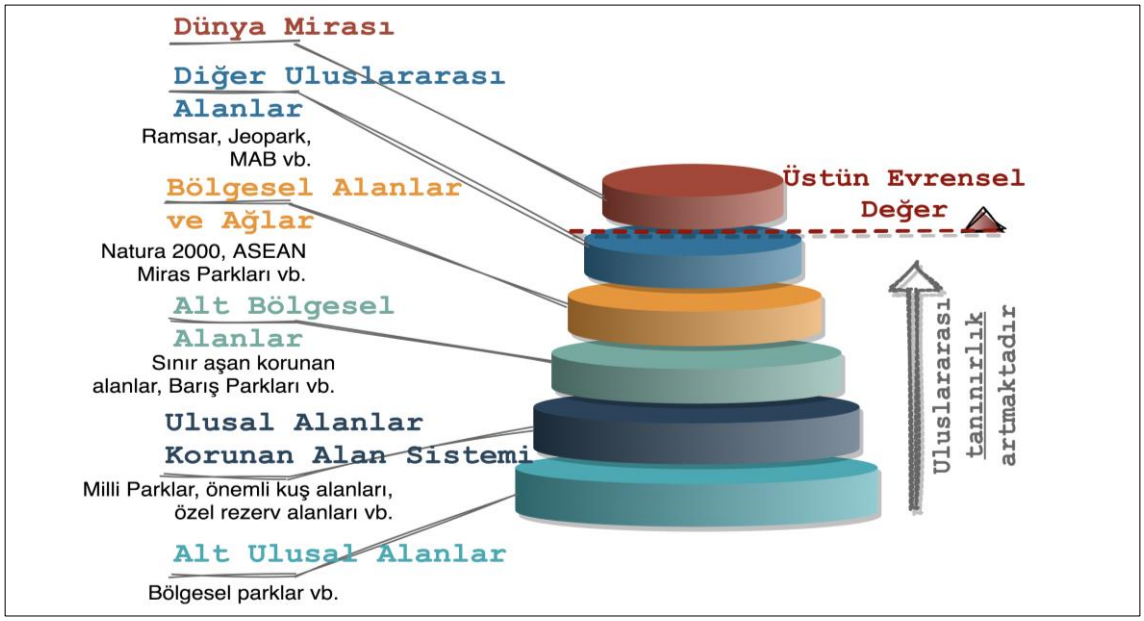
Fırsatlar (Opportunities): Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Alanı'nın UNESCO Dünya Miras Listesi'ne kayıtlı olması ile evrensel nitelik kazanması hususundan bahisle, "evrensel değer" ölçütü UNESCO tarafından tanımlanan bir veya daha fazla dünya miras kriterlerinin sağlanması, koruma alanının bütünlüğü, alanın

korunması ve yönetimi noktasında gerekli koşulların oluşması durumlarını kapsamaktadır (Ürün 2006).



Şekil 5.29 Kapadokya Alanı'na ilişkin SWOT analizi

Varlıkların Dünya Miras Listesi'ne girebilmesi için üstün evrensel doğal ya da kültürel değere ya da her iki değere de sahip olması gerekmektedir. Dolayısıyla Dünya Mirası statüsü bu noktada, diğer korunan alan statülerinden farklılaşmaktadır. Dünya Mirası statüsünün belirlenmesinde, kilit nitelik üstün evrensel değer uygulamasıdır. Dünya Mirası statüsü altında bulunan korunan alanlar için de etkin koruma ve yönetim gereklilikleri doğrultusunda ekosistemin, biyolojik çeşitliliğin korunması büyük önem arz etmektedir (Şekil 5.30) (Magin ve Chape 2004).



Şekil 5.30 Üstün evrensel değer açısından ulusal, bölgesel ve uluslararası korunan alan statüleri arasındaki ilişki[83]

Korunan alan statüleri arasında; alt ulusal alanlar ile dünya mirası alanları arasında geçişlerde korunan alanların uluslararası tanınırlıklarında artış görülmekle birlikte, küresel ölçekte bu alanların varlıkları rakamsal olarak azalış göstermektedir (Magin ve Chape 2004). Çalışma alanı kapsamında; Göreme Milli Parkı ve Kayalık Kapadokya Alanı'nın dünya mirası listesinde bulunması bu alanın üstün evresel değerinin olduğunu göstermektedir. Her ne kadar yapılan mevzuat düzenlemeleri ile alanın milli park statüsü kaldırılmış ise de mevcut durumda UNESCO Dünya Mirası statüsü sürmektedir. Şekil

[83] Ürün (2016) ila Magin ve Chape (2004) kaynaklarından aslına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

5.30'da da görüldüğü gibi Dünya Miras Alanı statüsü kazanmaya en yakın alanlar diğer uluslararası koruma statülerinin bulunduğu alanlar olup, bunlar ramsar alanları, insan ve biyosfer programı, UNESCO küresel jeoparklardır. Milli park koruma statüsünün kaldırıldığı Kapadokya Alanı sınırları içerisinde; Kapadokya Alanı'nın jeolojik açıdan Türkiye'nin hatta dünyanın ender alanlarından olduğu göz önünde bulundurularak alan sınırlarının küresel jeopark olarak tescil edilebilme potansiyeli bulunmaktadır.

Kapadokya Alan Planları mevcut durumda hazırlık sürecinde olup, yeni planlar ile birlikte alanın ihtiyaçlarına cevap verecek ve sit statüsü bulunup bulunmadığına bakılmaksızın alanın tümünü kapsayan bütüncül bir yaklaşımla analiz edilerek taşınmaz kullanımlarının ve koruma politikalarının geliştirilme imkanının doğması, Kapadokya Alanı içerisinde planlama yetkilerinin toplandığı yeni bir merkezi idari birimin oluşturulması ile birlikte yetki karmaşasının önüne geçilmesi, kurulan merkezi idare alt birimleri içerisinde "taşınmaz değerleme ve denetim" koordinatörlüğünün kurulumu ile alan içerisinde görev alacak personel niteliklerinin arasında gayrimenkul geliştirme ve yönetim uzmanlarının da görev alabilmesi önemli fırsatlar arasında yer almaktadır. Alan sınırları içerisinde oluşturulan yeni yapının özel bütçeli olması, koruma uygulamalarının finansal ayağını destekleyici bir etkendir. Alan sınırları içerisinde planlama sürecinde yetkili kılınan KAB'ın teşkilat yapısının oluşum aşamasında olması, alanın ihtiyçlarına göre uzman personel niteliklerinin belirlenmesi ve güçlü bir kadro oluşturulması açısından avantaj arz ederken, henüz alan içerisinde çalışmaların personel eksikliği nedenli ile yavaş ilerlemesi, planların hazılanmamış olması dezavantajlı bir durum oluşturmaktadır. Kapadokya Alanı genelinde hazırlanan planlar kapsamında sit sınırlarının ve koruma statülerinin revize edilmesi aşamasında toplanan koruma ve arazi kullanım verilerinin web tabanlı bir platforma aktarılma olanağı önemli teknolojik fırsatlardan biri olmaktadır. Kapadokya Alanı kanun ve yönetmelikleri çerçevesinde "Kapadokya Alan Planı" tanımlamasının sit statüsü varlığı dikkate alınmadan bütün alanları içermesi, planlarının kapsamlarının geniş tutulması alanın bütüncül olarak değerlendirilmesi ve bütüncül koruma politikalarının geliştirilmesi açısından fırsat oluşturduğu dikkati çekmektedir.

Tehditler (Threats): Alan sınırları içerisinde mevcudiyette bulunan taşınmazların koruma statüleri ile ilgili taşınmazların tapu kayıtların üzerinde bulunan koruma belirtmelerinin örtüşmemesi, alana özgü bir yönetim planının bulunmaması, alan sınırları içerisinde planlanan koruma uygulamaları neticesinde yaşanan ekonomik kayıpların tespitinin yapılamaması, koruma uygulamalarının ekonomi ayağının boş bırakılması, planlama sürecinde ve koruma uygulamalarında görev alan personelin eğitim durumlarının sınırlılığı, alan sınırları içerisinde kaçak yapılaşmaların görülmesi, "Kapadokya Alan Planı" adı altında alt ölçekli plan tanımlamalarında planların henüz uygulama projelerine entegre edilmemiş olması gibi hususlar alandaki koruma uygulamalarının mülkiyet üzerindeki etkilerini olumsuz yönde etkilemesi beklenen tehditleri oluşturmaktadır.

6. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Küreselleşmenin arttığı çağda, yerel toplulukların yaşam tercihleri değişmekte; temel yaşam ihtiyaçları, kültürel ve manevi değerlerin yerini maddi ve ekonomik hedefler almaktadır. Değişen dünya düzeninde, ülkelerin de önceliklerinin değişmesi, ülkeler arasında sosyal, kültürel, ekonomik, eğitim ve politik ilişkilerin gelişmesi ve yaygınlaşması, ülkeler arasındaki sınırların yavaş yavaş yok olması anlamına gelmektedir. Sınırların ortadan kalkmaya başladığı yeni dünya düzeninde ise, ortaya çıkan koruma sorunları ulusal olmaktan çıkarak küresel sorunlar haline gelmektedir.

Kültürel ve doğal miras alanları geçmiş ile gelecek arasında bağ kuran köprü niteliğinde olup, insanlık adına büyük önem taşımaktadır. Ulusal ve uluslararası ölçekte düzenlenen koruma konusundaki hukuki düzenlemeler, kültürel ve doğal varlıkların korunması açısından tek başına yeterli unsurlar olmamakla birlikte, koruma olgusunun toplum tarafından benimsenmesi, kabul edilmesi ve bölge halkının koruma yaklaşımlarını içselleştirmesi gerekmektedir. Koruma uygulamalarının etkinliği ve verimliliğinin artırılması için korumanın önemi toplum tarafından kavranmalı ve kabul edilmelidir. Koruma olgusunun bir zorunluluk olmasından ziyade kültürel, ekonomik, sosyal ve siyasi bir araç da olduğu kabul edilerek bu yaklaşımın toplum tarafından benimsenmesi önemli görülmektedir. Koruma politikalarının tespiti ve uygulaması, genel olarak "kamu yararı" ve "toplum yararı" yaklaşımlarına dayalı olarak geliştirilmekte ve uygulama da buna göre gerçekleştirilmektedir. Özel mülkiyetin toplum tarafından bir hak olarak görülmesi ve mülkiyet hakkının anayasal ve yasal düzenlemeler ile de koruma altına alınması esası göz önünde bulundurularak, korunması gereken taşınmazların mülkiyeti tartışma konusu olmaktadır. Özel mülkiyete konu olan taşınmazların korunması noktasında; uygulamada mülkiyet ile korumanın karşı karşıya geldiği sistem içerisinde, koruma uygulamaları gerçekleştirilirken özel mülkiyetin korunması mümkün olamamakta ve özel mülkiyet korunurken de koruma faaliyetleri etkin olarak gerçekleştirilememektedir. Bu durum koruma politikaları için alternatif uygulama araçlarının geliştirilebilmesine yönelik sistem içerisindeki aksaklıkların tespit edilmesi, her iki açıdan da mevcut uygulamaların ele alınmasını zorunlu hale getirmektedir.

Araştırmada literatür incelemesi ve araştırma sonuçları birlikte kullanılarak koruma alanlarında planlama ve mülkiyet ilişkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır. "Koruma" çalışma alanı olarak farklı disiplinlerden uzman kişilerin bir arada çalıştığı bir disiplini temsil etmekle birlikte, bu alan farklı bir bilim dalı olarak kabul edilmesi ve koruma alanında çalışacak uzman kişilerin eğitimleri uluslararası platformlar aracılığı ile gerçekleştirilmesi, teorik ve uygulama yönlerinden yetkinlik sağlanması zorunlu görülmektedir. Koruma alanlarında planlama ve koruma alanlarının yönetimi aşamasında; çalışan uzmanların konu ile ilgili yeterlilikleri uygulamaların başarısı ve etkinliği açısından oldukça büyük önem taşımakta olup, çalışma alanı özelinde yapılan anket uygulamaları sonucunda da açığa çıktığı gibi, şehir plancısı, mimar, harita mühendisi, çevre mühendisi gibi uzmanlık dallarının yanı sıra, koruma uygulamalarının ekonomik ayağının da bulunması, alanda yapılan uygulamaların mülkiyet üzerindeki etkilerinin de irdelenmesi ve sürece dahil edilmesi açısından gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının da koruma çalışmaları içerisinde etkin olarak bulunmaları gerektiğini ortaya çıkmaktadır. Koruma konusunda yerel halkın ve korunması gereken bölgenin korunması ve yönetilmesi hususlarında yetkili ve sorumlu olan kurumların koruma konusunda kararlılığı koruma politikalarının başarısını etkileyen temel faktörlerden biri olarak dikkati çekmektedir.

UNESCO Dünya Miras Listesi'nde yer alan Kapadokya Alanı sınırları içerisinde birden fazla koruma statüsünün bulunması sebebiyle alan içerisinde birden fazla kamu kurumunun plan yapma ve onama yetkisi ortaya çıkmaktadır. Koruma statülerinin çakıştığı alanlarda da yetki çakışmaları söz konusu olup, alanda yetki karmaşasının oluşmasına neden olmakla birlikte, 2019 yılında 7174 sayılı KAHK'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte alanda "Kapadokya Alan" sınırı tanımlanmış ve bu sınırlar içerisinde plan yapma ve onama yetkisi merkezi idari birim kurularak Kapadokya Alan Başkanlığı'na devredilmiştir. Alanda koruma-kullanma dengesinin sağlanması, alanın kültürel ve doğal mirasının korunması, sürdürülebilir kullanımların sağlanması ve alanın bütüncül olarak planlanması açısından alanda planlama yetkilerinin tek bir organizasyon çatısı altında toplanması, katılımcı planlama yaklaşımı da izlenerek alanın bütüncül korunması ve yetki karmaşasının giderilerek koruma uygulamalarının etkinlik kazanması açısından önem taşımaktadır.

Kapadokya Alanı'nın tanımlanması, sınırlarının belirlenmesi ve kurumsal yapının yenilenerek Alan sınırları içerisinde planlama yetkilerinin tek bir merkezi yapıda toplanması ile birlikte, yapılan saha incelemelerinde Alan'ın korunması noktasında görüş birliği sağlanmasına rağmen Alan sınırları içerisinde mekansal olarak hangi sınırların korunması gerektiği noktasında görüş ayrılıklarının açığa çıktığı tespit edilmiştir. Alan sınırları içerisinde yetkili merkezi ve yerel idari birimlerin de yer aldığı paydaşlar ağırlıklı olarak Kapadokya Alan sınırları içerisinde kalan bütün alanların korunması gerektiği yönünde görüş bildirmişler iken, muhtarlar ağılıklı olarak Kapadokya Alanı içerisinde yalnızca sit alanları ile tescilli kültür varlıklarının korunması gerektiğini beyan etmişlerdir. Bu noktada, koruma uygulamalarının taşınmaz kullanımları üzerindeki olumsuz etkileri nedeni ile sit statüsü olmayan alanların korunması noktasında çekimser görüş belirtilmiş olsa da alanın bütüncül bir yaklaşım ile ele alınarak hazırlanan planlar kapsamında koruma politikalarının geliştirilmesi ve uygulama kararlarının alınması, alanın etkin bir şekilde korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından önemli görülmektedir. Kapadokya Alanı sınırları içerisinde birçok ulusal koruma statüsü bulunmasının yanı sıra uluslararası koruma statüsü verilerek miras alanı ilan edilen bölgenin Nevşehir ili sınırları içerisinde kalan kısmını kapsamakta iken, Kayseri ili sınırları içerisinde kalan Soğanlı Bölgesi'nin alan sınırları dışında tutulduğu tespit edilmiştir. Alanın bütüncül olarak korunması ilkesi doğrultusunda, Dünya Miras Alanı'nın bir parçası olan Soğanlı Bölgesi'nin Kapadokya Alan sınırı dışında bırakılmış olması, bütüncül koruma esasına uymamakta ve Kapadokya Alan sınırının yeniden değerlendirilerek Soğanlı Bölgesi'nin de alan sınırları içerisine alınmasının alanda koruma uygulamalarının sürekliliği açısından zorunlu görülmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre; sit sertifikası, imar hakkı aktarımı, kamulaştırma ve takas gibi KAİP uygulama araçlarının yerel veya merkezi yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından bilinirliğinin düşük olduğu, bu araçların uygulamaya alınamaması, mevzuatta yerinin bulunmaması, uygulamaların etkin yapılamaması ve başarısız olması, araçların nasıl işleyeceğinin bilinememesi gibi nedenler ile koruma uygulamalarında açığa çıkan mülkiyet sorunlarının çözüme ulaştırılamadığı görülmektedir. Saha çalışması kapsamında paydaşlar ile yapılan anket uygulamaları sonucunda, paydaşların % 92,11'i tarafından alan sınırları dahilinde sit sertifikası ve imar hakkı aktarımı araçlarının koruma

uygulamalarında kullanıldığını ifade etmiş olmaları, imar hakkı transferi aracının Türkiye'de uygulamasının henüz olmadığı ve sit sertifikası aracının da 2011 yılı itibariyle yürürlükten kaldırıldığı gerçeğinin bilinmediğini göstermektedir. Bu sebeple, paydaşların koruma uygulama araçları hakkında hizmet içi eğitimler ile bilgilendirilmesi ve söz konusu araçların kavramsal karşılıkları ve uygulama yöntemleri ile ilgili farkındalık oluşturulması gerektiği dikkati çekmektedir. Öncelikli olarak; yasal düzenlemeler kapsamında, uygulama araçlarının tanımlarının net yapılmaması ve bu araçlara yönelik usul ve esasların belirlenmemesi gibi yasal boşlukların bulunması, uygulamaları zorlaştırmakta, zaman zaman imkansız hale getirmektedir. Temel olarak; imar hakkı transferi aracına ilişkin olarak ilgili yönetmelik düzenlemeleri ile birlikte, uygulama usul ve esasları belirlenmeli ve pilot bölge uygulamaları ile birlikte aracın etkinlik düzeyi tespit edilmelidir. Türkiye'de kullanılan ya da kullanılması tartışılan koruma uygulama araçlarının yanı sıra başta ABD olmak üzere pek çok ülkede çevresel bozulmaların önüne geçebilmek ve yapılaşmaların engellenebilmesi için "koruma irtifakı" aracı kullanılmakta ve tartışılmaktadır. Koruma irtifakı aracı, doğal özellikleri gereği korunması gereken alanlarda genellikle kullanılmakta olup, Türkiye'nin de doğal miras alanlarının yaygınlığı göz önüne alındığında söz konusu aracın Türk Hukuk Sistemi içerisine yer alma durumu mümkün görülmekte ve aracın temel koruma ihtiyaçlarını karşılama durumunun pilot uygulama alanları üzerinden analiz edilmesi önerilmektedir.

7174 Sayılı Kanun ile birlikte alan içerisinde oluşturulan tam yetkili ve güçlü merkezi idarenin himayesi altında henüz yapım aşamasında olan planlama çalışmalarının kapsamında alan içerisinde yetkili tüm idari birimlerin entegrasyonunun sağlanabileceği, alan içerisinde koruma kararlarına ve alanın sürdürülebilirliğine etki edebilecek bütün iş ve işlemlerin, faaliyetlerin ve uygulamaların ortak bir web tabanlı program altında toplanması, güçlü bir veri tabanı oluşturulması, koruma uygulamalarında teknolojik gelişmelerin kullanım alanın korunması noktasında önemli avantaj sağlayacaktır. Alana ilişkin iklim verileri, kırsal ve kentsel arazi kullanım verileri, nüfus, göç ve ziyaretçi verileri, taşınmaz alım-satım bilgileri, taşınmaz değerleri ve kira paraları, inşaat ruhsatları, yapı kullanım izini ve iskan belgesi gibi verilerin aktif olarak depolandığı, alan sınırları içerisinde hazırlanan tüm planların, plan iptali kararlarının ve plan değişikliklerinin güncel olarak izlendiği, bütün bilgi ve belgelerin kurumlar arası erişime

açıldığı bir veri bankası alanın bütüncül bir yaklaşım ile korunması ve denetiminin sağlanması noktasında güçlü ve destekleyici bir sistem oluşturacaktır.

Türkiye'de koruma çalışmaları eser veya tekil yapı ölçeğinden çıkarak alan koruma aşamasına geçmiş ve bu çerçevede Alan Koruma Başkanlığı kurulması da önemli bir aşama olmuştur. Koruma alanlarında kurulan Alan Başkanlıkları arasında yetkili olduğu alan sınırlarının kanun eki ile düzenlendiği, alan sınırları içinde öncesinde yetkili yerel ve merkezi idarelerin yetkileri ile donatılan, özel bütçeli bir kurumsal yapı olup, özel kanun düzenlemesi ile kurulan Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı sonrasında kurulan ikinci Başkanlık Kapadokya olup, alan sınırları içerisinde Dünya Miras Listesine kayıtlı korunması gereken alanların bulunması açısından küresel ölçekte izlenen tek merkezi birim olma özelliğine sahiptir. Bu anlamda, alanda güçlü bir merkezi idarenin bulunması, Kapadokya Alanı içerisinde koruma uygulamalarının denetimi, finansman modellerinin geliştirilmesi, alanın yönetimi ve Türkiye'de genel olarak karşılaşılan koruma alanlarında mülkiyet sorunlarının çözümü açısından örnek teşkil edecek bir alan olarak değerlendirilebilmektedir. Ancak, geniş sınırlar dahilinde ve koruma statülerinin çeşitliliği de göz önüne alındığında, bu merkezi birimin teşkilat yapısının da alanın ihtiyaçlarını karşılayacak güçlükte olması sağlanması zorunlu görülmektedir. Her ne kadar Başkanlık teşkilat yapısı içerisinde bulunan grup başkanlığı birimleri ve görevleri kanun ile belirtilmiş olsa da bu birimlerde ve oluşturulan koordinatörlüklerde çalışan uzman kişilerin mesleki deneyimleri ve uzmanlık alanları Başkanlığın bölgedeki önemine paralel olarak koruma uygulamalarının başarısı açısından önem taşımaktadır. Bu noktada grup başkanlıkları altındaki "taşınmaz değerleme ve denetim" koordinatörlüğünün kurulmasının koruma uygulamalarının ekonomik ayağının güçlendirilmesi açısından olumlu bir adım olduğu değerlendirilmiş olup, alanda kültür varlıklarının değerlemesi, koruma statüsü bulunan taşınmaz değerlerinin doğru tespiti ve koruma araçlarının etkin ve doğru kullanımı açısından alan yönetimi ve koruma uygulamalarında çalışmak üzere paydaşların % 23,68'inin belirtmiş olduğu üzere üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının da yer alması gerektiği önemli görülmektedir. Bununla birlikte taşınmaz değerleme ile finans konularının birlikte ele alınması ve uygulamanın da buna göre yapılması gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

KAYNAKLAR

Ahunbay, Z. 1996. (çeviren) Tarihi Çevre Koruması ve Restorasyon. Yem Yayınları, 148-149, Ankara.

Airey, S. B. 2010. Conservation Easements In Private Practice. Real Property, Trust and Estate Law Journal, 44(4); 745-822.

Akagawa, N. and Sirisrisak, T. 2005. The current issues on urban conservation in Bangkok. The 2005 World Sustainable Building Conference; 3684-3691, Tokyo.

Akbulut, M. R. 2020. Osmanlı İmparatorluğu'ndan Cumhuriyete Türkiye'de Taşınmaz Kültür Mirası ve Koruma Düşüncesi. Tasarım ve Kuram, 29-34.

Akça, K. 2005. Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı (1); 543-596.

Akçaal, M. 2019. Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (SDÜHFD), 9(2); 211-249.

Akçay, Ö. 2019. Milli parklarda özel mülkiyete getirilen kısıtlara bir çözüm önerisi: Nene Hatun Tarihi Milli Parkı örneği. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.

Akdemir, T., Y. ve Benk, S., Y. 2010. Japonya'da Yerel Yönetimlerin Yapısı ve Finansmanında Yaşanan Gelişmeler. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 6(11); 163-86.

Aken, J., Eckert, J., Fox, N. and Swenson, S. 2008. Transfer of Development Rights (İHT) in Washington State Overview, Benefits, and Challenges. The Cascade Land Conservancy, 3; 1-41.

Akıllıoğlu, T. 1988. Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler. İdare Hukuku ve İlimler Dergisi, 9(1-3); 11-22.

Aksoy, M. A., Yalçıner, K. ve Aksoy, E. E. 2019. İmar Hakkı Transfer Sistemi ve Türkiye İçin Bir Model Önerisi. Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 12(3); 440-453.

Alanzi, S. 2018. PESTLE Analysis Introduction. Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/327871826_pestle_analysis_introduction. Erişim Tarihi: 10.06.2021.

Alden, J. 1986. Some Strengths and Weaknesses of Japanese Urban Planning. The Town Planning Review, 57(2); 127-134.

Aliefendioğlu, Y. 2011. Türkiye'de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri: Muğla ili örneği. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.

Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği. Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi, 46(1); 61-100.

Aliefendioğlu, Y. 2016. Kentsel Kesimde Kamulaştırılan Taşınmazların Değerleme İşlemleri ve Sorunları Üzerine Bir Araştırma: Hasankeyf İlçesi Örneği. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 9(42): 1338-1361.

Amit-Cohen, I. 2005. Synergy Between Urban Planning, Conservation of the Cultural Built Heritage and Functional Changes in the Old Urban Center-The Case of Tel Aviv. Land Use Policy, 22(4); 291-300.

Anonim. 2009a. Kentleşme Şûrası 2009: Mekânsal Planlama Sistemi ve Kurumsal Yapılanma Komisyonu Raporu-1. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Ankara.

Anonim. 2009b. Türkiye'nin Dünya Miras Alanları: Koruma ve Yönetimde Güncel Durum. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Somut Kültürel Miras İhtisas Komitesi, Ankara.

Anonim. 2010. Nevşehir İli Maden ve Enerji Kaynakları. Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü (MTA), Ankara.Web Sitesi: https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Nevsehir_Madenler.pdf. Erişim Tarihi: 20.5.2021.

Anonim. 2012. Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar İle Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol. Web Sitesi: https://teftis.ktb.gov.tr/yazdir?B166A2CDE61E4ECFCCAE1829C9FE7330. Erişim Tarihi: 08.03.2021.

Anonim. 2013a. ICOMOS Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesi. Web Sitesi: http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0784192001542192602.pdf Erişim Tarihi: 08.02.2021.

Anonim. 2013b. Nevşehir Turizminin Çeşitlendirilmesine Yönelik Eko-Turizm Eylem Planı 2013-2023. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 8. Bölge Müdürlüğü, Nevşehir Şube Müdürlüğü, Nevşehir.

Anonim. 2015. E-Plan Otomasyon Projesi, Mekânsal Planlama Sistemi ve Planlama Süreci Yasal ve Kurumsal Analiz Ara Raporu (yayımlanmamış rapor). Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.

Anonim. 2019a. 2863 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Kamulaştırma İşlemlerinde Esas Alınacak Öncelik Sıralamasına İlişkin Tebliğ. Web Sitesi:

https://teftis.ktb.gov.tr/Eklenti/62109,kamulastirma-islemleri-yapilirken-esas-alinacak-oncelik-.pdf?0. Erişim Tarihi: 30.04.2021.

Anonim. 2019b. Japonya hakkında. Japonya Büyükelçiliği, Türkiye. Web Sitesi: https://www.tr.emb-japan.go.jp/itpr_tr/00_000112.html, Erişim Tarihi: 14.06.2020.

Anonim. 2020. Koruma Amaçlı İmar Planları. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı: Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü. Web Sitesi: https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-111517/koruma-amacli-imar-planlari.html, Erişim Tarihi: 14.06.2020.

Anonim. 2021a. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü. Korunan Alanlar. Web Sitesi: https://www.tarimorman.gov.tr/DKMP. Erişim Tarihi: 18.02.2021.

Anonim. 2021b. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Bölgeleri. Web Sitesi: https://ockb.csb.gov.tr/ock-bolgeleri-harita-i-55. Erişim Tarihi: 18.02.2021.

Anonim. 2021c. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Sit Alanları, Türkiye Geneli Sit Alanları İstatistiği. Web Sitesi: https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44972/sit-alanlari.html. Erişim Tarihi: 24.02.2021.

Anonim. 2021d. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Korunan Alan İstatistikleri. Web Sitesi: http://tvksays.csb.gov.tr/istatistik. Erişim Tarihi: 24.02.2021.

Anonim. 2021e. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Teftiş Kurulu Başkanlığı. Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi. Web Sitesi: https://teftis.ktb.gov.tr/href=teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14269/dunya-kulturel-ve-dogal-mirasin-korunmasi-sozlesmesi.html. Erişim Tarihi: 24.02.2021.

Anonim. 2021f. Çevre Sorunları: Türkiye'de Sit Alanları ve Çevre. Web Sitesi: https://cdn-acikogretim.istanbul.edu.tr/auzefcontent/20_21_Guz/cevre_sorunlari/8/index.html. Erişim Tarihi: 05.03.2021.

Anonim. 2021g. Bilgi bankası: Sit ne demektir? Sit türleri nedir? Web Sitesi: https://ozdemirmimarlik.com/bilgi-bankasi/sit-ne-demektir-sit-turleri-nedir/. Erişim Tarihi: 05.03.2021.

Anonim. 2021h. TÜİK Resmi İstatistik Portalı, Tabiat Varlıklarını Koruma İstatistikleri. Web Sitesi: http://www.resmiistatistik.gov.tr/detail/subject/tabiat-varliklarini-koruma-istatistikleri/. Erişim Tarihi: 08.03.2021.

Anonim. 2021ı. Carta Del Restauro-1931. Web Sitesi: http://www.alanbaskanligi.gov.tr/evrak/turkce/1931-Carta-del-Restauro.pdf. Erişim Tarihi: 15.03.2021.

Anonim. 2021i. Atina Tüzüğü (1933), IV. Uluslararası Çağdaş Mimari Kongresi. Web Sitesi: http://www.alanbaskanligi.gov.tr/evrak/turkce/1933-Atina-tuzugu.pdf. Erişim Tarihi: 15.03.2021.

Anonim. 2021j. Venedik Tüzüğü (1964), (çeviren: Erder, C.). Web Sitesi: http://www.icomos.org.tr/ Dosyalar/ICOMOSTR_tr0243603001536681730.pdf. Erişim Tarihi: 15.03.2021.

Anonim. 2021k. ICOMOS: Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi Türkiye Milli Komitesi Hakkında. Web Sitesi: http://www.icomos.org.tr/?Sayfa=Icomos&dil=tr. Erişim Tarihi: 15.03.2021.

Anonim. 2021l. Web Sitesi: Web Sitesi: http://obanettr.org/default.asp?baslik=turkiyenin_obalari&page=1&a=88&b=1&c=75. Erişim Tarihi: 16.03.2021.

Anonim. 2021m. Tarihi Öneme Sahip Kentlere İlişkin Split Bildirisi. Web Sitesi: http://www.alanbaskanligi.gov.tr/evrak/turkce/1971-Avrupa-Konseyi-Split-Bildirisi.pdf. Erişim Tarihi: 17.03.2021.

Anonim. 2021n. Amsterdam Bildirgesi-1975. Web Sitesi: http://www.icomos.org.tr/ Dosyalar/ICOMOSTR_tr0458320001536681780.pdf. Erişim Tarihi: 22.03.2021.

Anonim. 2021o. Dışişleri Bakanlığı: Ülkemizin Taraf Olduğu Başlıca Çevre Anlaşmaları. Web Sitesi: http://www.mfa.gov.tr/data/DISPOLITIKA/Anlasmalar.pdf. Erişim Tarihi: 23.03.2021.

Anonim. 2021ö. Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi. Web Sitesi: https://inhak.adalet.gov.tr/Resimler/Dokuman/2712020133742104_tur.pdf. Erişim Tarihi: 24.03.2021.

Anonim. 2021p. Kültür ve Turizm Bakanlığı Takas ve Kamulaştırma Faaliyetleri. Web Sitesi: https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44753/takas-ve-kamulastirma-faaliyetleri.html. Erişim Tarihi: 24.04.2021.

Anonim. 2021r. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tanıtım Genel Müdürlüğü: Kapadokya. Web Sitesi: https://tanitma.ktb.gov.tr/TR-22783/kapadokya.html. Erişim Tarihi: 13.5.2021.

Anonim. 2021s. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kapadokya Alan Başkanlığı, Teşkilat Şeması. Web Sitesi: https://kapadokyaalan.ktb.gov.tr/TR-271478/teskilat-semasi.html. Erişim Tarihi: 13.5.2021.

Anonim. 2021t. Kırşehir - Nevşehir - Niğde - Aksaray Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı. Web Sitesi: https://mpgm.csb.gov.tr/kirsehir---nevsehir---nigde---aksaray-planlama-bolgesi-i-82186. Erişim Tarihi: 20.05.2021.

Anonim. 2021u. Ürgüp Kaymakamlığı, İlçe Merkez Muhtarlıkları. Web Sitesi: http://www.urgup.gov.tr/ilce-merkez-muhtarliklari. Erişim Tarihi: 2/4/2021.

Anonim. 2021v. Web Sitesi: https://www.cleanpng.com/png-turkey-map-coloring-book-province-number-3474550/. Erişim Tarihi:5/4/2021.

Anonymous. 1972. Convention Concerning the Protection of the World Cultural And Natural Heritage. UNESCO, Paris.

Anonymous. 1990. Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990. UK Public General Acts. Web sitesi: https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/contents. Erişim tarihi: 17.2.2021.

Anonymous. 2007. Uniform Conservation Easement Act. National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, the American Bar Association, Chicago. Web Sitesi: https://www.uniformlaws.org/HigherLogic/System/DownloadDocumentFile.ashx?DocumentFileKey=95e58042-e8d2-2051-1868-617b5d89a7f9&forceDialog=0. Erişim Tarihi: 5.5.2021.

Anonymous. 2008. Transfer of Development Rights, Technical Report. State of New Jersey Highlands Water Protection and Planning Council (in Support of the Highlands Regional Master Plan. Web Sitesi: https://www.nj.gov/njhighlands/master/tr_tdr.pdf. Erişim Tarihi: 30.04.2021.

Anonymous. 2019a. Mapping of Current Heritage Re-Use Policies and Regulations in Europe: Complex Policy Overview of Adaptive Heritage Re-Use. OpenHeritage - the European Union's Horizon 2020.

Anonymous. 2019b. Land use planning. Australian Government: Departmant of Infrustructure, Transport, Regional Development and Communications. Web Sitesi: https://www.infrastructure.gov.au, Erişim Tarihi: 25.5.2020.

Anonymous. 2019c. National Planning Policy Framework. London: Ministry of Housing, Communities and Local Government.

Anonymous. 2020a. Tell ME About Australia. Australia. Web Sitesi: https://turkey.embassy.gov.au/files/anka/TellMeAboutAustralia.pdf, Erişim Tarihi: 26.5.2020.

Anonymous. 2020b. The Use of Land and Design of the Australian Urban Environment. Town Planning: Planning and Zoning Details. Web Sitesi: https://www.townplanning.com.au/detailed-planning-information.aspx, Erişim Tarihi: 26.5.2020.

Anonymous. 2020c. U.K. Population. Worldometer. Web Sitesi: https://www.worldometers.info/world-population/uk-population, Erişim Tarihi: 17.5.2020.

Anonymous. 2020d. The Difference B etween United Kingdom, Great Britain and England Explained. Web Sitesi: https://www.studybritish.com/tr/blog/birlesik-kralligi-yakindan-taniyalim. Erişim Tarihi: 20.5.2020.

Anonymous. 2020e. The Planning System. Historic England. Web Sitesi: https://historicengland.org.uk/advice/planning/planning-system/#Section1aText, Erişim Tarihi: 10.5.2020.

Anonymous. 2021a. World Heritage List. Web Sitesi: http://whc.unesco.org/en/list. Erişim Tarihi: 05.03.2021.

Anonymous. 2021b. Ecological Sciences for Sustainable Development: Directory of the World Network of Biosphere Reserves (WNBR). Web Sitesi: http://www.unesco.org/new/en/natural-sciences/environment/ecological-sciences/biosphere-reserves/world-network-wnbr/wnbr/. Erişim Tarihi: 16.03.2021.

Anonymous. 2021c. Ramsar Sites Information Service. Web Sitesi: https://rsis.ramsar.org/about. Erişim Tarihi:16.03.2021.

Anonymous. 2021d. Web Sitesi: https://www.unesco.org.tr/Pages/125/122/UNESCO-D%C3%BCnya-Miras%C4%B1-Listesi. Erişim Tarihi: 16.03.2021.

Anonymous. 2021e. Web Sitesi: https://ec.europa.eu/environment/nature/natura2000/index_en.htm. Erişim Tarihi: 16.03.2021.

Anonymous. 2021f. Web Sitesi: http://www.unesco.org/new/en/natural-sciences/environment/earth-sciences/unesco-global-geoparks/list-of-unesco-global-geoparks/. Erişim Tarihi: 16.03.2021.

Anonymous. 2021g. The Icomos Charter for the Interpretation and Presentation of Cultural Heritage Sites. Web Sitesi: http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_en0066198001536912401.pdf. Erişim Tarihi: 22.03.2021.

Anonymous. 2021h. National Conservation Easement Database. Web Sitesi: https://www.conservationeasement.us/what-is-a-conservation-easement/#:~:text=A%20conservation%20easement%20is%20a,a%20property%20for%20future%20generations. Erişim Tarihi: 05.05.2021.

Anonymous. 2021ı. World Heritage List: Göreme National Park and the Rock Sites of Cappodocia. Web Sitesi: https://whc.unesco.org/en/list/357/. Erişim Tarihi:13.5.2021.

Aras, Z. ve Esener, H. 2006. Sit Alanında Kalan Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar Hakkında Yapılacak İşlemler (I) (Kamulaştırma–Trampa–Sertifika Verilmesi). Web Sitesi: https://emlakkulisi.com/sit-alaninda-kalan-ozel-mulkiyete-konu-tasinmazlar-hakkinda-yapilacak-islemler/262366. Erişim Tarihi:13.04.2021.

Artuk, L. 2010. İdari Yargı Yönünden Mülkiyet Hakkının İncelenmesi ve Sınırlamaları. 3. Yuvarlak Masa Toplantısı: "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı ve Avrupa Standartlarında Çevrenin Korunması", Yüksek Yargı Kurumlarının Avrupa Standartları Bakımından Rollerinin Güçlendirilmesi Ortak Projesi, Danıştay Dergisi, 40(124); 33-43.

Avcı, N. 2002. Türkiye'de Tarihi Kent Dokularının Korunması ve Geleceğe Taşınması Sempozyumu. Antalya: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü.

Avcıoğlu, S. 2016. Tarihi Çevrelerde Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme Eğilimleri: Yasal ve Yönetsel Çerçeve. İdeal Kent, 7(20); 698-716.

Azizia, N. Z., Razak, A. A., Mohd Din, M. A. and Nasir, N. M. 2016. Recurring Issues in Historic Building Conservation. Procedia- Social and Behavioral Sciences (222); 587-595.

Bademli, R. R. 1997. Ulusal Çevre Eylem Planı: Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunması. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT); 36, Ankara.

Bakıoğlu, R. ve Yıldız, M. L. 2016. Üniversitelerde Strateji Geliştirme Sürecinde Uygulamalı Durum Analizleri. Beta Yayınları, 3473, İstanbul.

Barrows R., L. and Prenguber B., A. 1975. Transfer of Development Rights: An Analysis of a New Land Use Policy Tool. American Journal of Agricultural Economics, 57(4); 549-557.

Bektaş, B. 2019. Understanding the conservation process of Gallipoli Historical Site. Master Thesis, Middle East Technical University, The Graduate School of Social Science, The Department of Urban Policy Planning and Local Government, Ankara.

Benson, E. 2021. 14 Conservation Easements Pros and Cons You Should Know. Web Sitesi: https://gokcecapital.com/conservation-easements-pros-and-cons/. Erişim Tarihi: 08.05.2021.

Boykin, J. H. 2000. Valuing Sceniz Land Conservtaion Easements. Appraisal Jounal, 68(4); 420-427.

Bozan, F. 2017. Uluslararası ve ulusal hukuk kaynaklarında kültür ve tabiat varlıkları ile arkeolojik sit alanlarının korunması. Yüksek Lisans Tezi, Yaşar Üniversitesi, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İzmir.

Böke, V. 2020. İmar hakkı aktarımı ve Türkiye'de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.

Büyükyazıcı Doğru, E. 2008. Planlamada kurumlararası yetki çatışması: Kapadokya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi örneği. Uzmanlık Tezi, Kültür ve Turizm Bakanlığı,Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Ankara.

Byers, E. and Ponte, K. M. 2005. The Conservation Easement Handbook, 2nd Edition. The Trust for Public Land and the Land Trust Alliance with the assistance of The National Trust for Historic Preservation and Scenic America.

Caner, G. 2007. Ulusal ve uluslararası doğa koruma kriterleri ve Natura 2000. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Peyzaj Planlama Programı, İstanbul.

Chen, Y. and Yang, J. 2018. The Chinese Socio-Cultural Sustainability Approach: The Impact of Conservation Planning on Local Population and Residential Mobility. Sustainability, 10(11); 4195.

Crofts, R. (Ed.). 2020. Guidelines for Geoconservation in Protected and Conserved Areas. Best Practice Protected Area Guidelines Series No. 31. Gland, Switzerland: IUCN.

Cullingworth, B., Nadin V., Hart, T., Davoudi, S., Pendlebury, J., Vigar, G., Webb, D. and Townshend, T. 2015. Town and Country Planning in the UK-15th Edition. New York: Routledge.

Çelik, B. 2010. Koruma Amaçlı İmar Planlaması Ve İlgili İdari Yargı Kararları. Adalet Yayınevi, Ankara.

Çetin, B. E. 2018. Expropriation Procedure in Turkish Law. Web Sitesi: https://www.mondaq.com/turkey/real-estate/765748/trk-hukukunda-kamula351t305rma-usul#. Erişim Tarihi: 24.04.2021.

Çolakkadıoğlu, D. 2012. Korunan alan yönetiminde katılımcılık: Göreme tarihi milli parkı örneği. Doktora Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Adana.

Demir, İ. 2019. Osmanlı'da Kültürel Mirasın Korunması, Arkeofili. Web Sitesi: https://arkeofili.com/osmanlida-kulturel-mirasin-korunmasi, Erişim Tarihi: 13.6.2020.

Demirçivi, B. M. 2017. Göreme Millî Parkı ve Kapadokya Kayalık Bölgeleri'ne İlişkin UNESCO Raporu Değerlendirmeleri ve Öneriler. Turizm Akademik Dergisi, 4(2); 91-106.

Demirel, Ö., Pirselimoğlu, Z., Sarıkoç, E., Özdemir, B. ve Kelkit, A. 2005. Ülkemizde Uluslararası Koruma Statüleri Kapsamında Korunan Alanlar. Korunan Doğal Alanlar Sempozyumu, 8-10 Eylül 2005, Süleyman Demirel Üniversitesi (SDÜ), Isparta.

Dinçer, İ., Enlil, Z. ve Evren, Y. 2009. İstanbul'un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi. Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergi, 3(3); 310-324. Web Sitesi: https://jag.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-28290-ARTICLE-DINCER.pdf. Erişim Tarihi: 05.03.2021.

Doğanay, Ü. 1974. Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları. Mimarlık Dergisi, (7); 5-6.

Dönertaş, P. 2014. Arkeolojik sit alanlarının tespiti, tescili, korunması ve yapılan uygulamalar doğrultusunda: Eskiyapar Höyüğü. Yüksek Lisans Tezi, Adnan

Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Arkeoloji Anabilim Dalı, Aydın.

Dudley, N. (Ed.). 2008. Guidelines for Applying Protected Area Management Categories-Including IUCN WCPA Best Practice Guidance on Recognising Protected Areas and Assigning Management Categories and Governance Types. IUCN (International Union for Conservation of Nature).

Duman, İ. 2016. İmar hakları transferi ve uygulama olanakları: teorik ilkeler ve uygulama yönlerinden Van ili örneğinin değerlendirilmesi. Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı.

Durğun, B. 2017. Koruma amaçlı imar planlarının taşınmaz piyasasına etkisi: Antalya Kaleiçi örneği. Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı.

Elkekli, F. T. 2014. The Identity of the Medina, Tripoli, Libya: conservation and urban planning from the nineteenth century to the present. Doctoral Thesis, The University of Arizona, the Faculty of the School of Geography And Development.

Ergül, N. 2020. Koruma amaçlı imar planları ve yenileme alanlarındaki kısıtlılıkların değerlendirilmesi. Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirmev Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.

Eroğlu, S. 2014. Milli Parklar Kanunu'nda Belirlenen Korunan Alan Metodolojisi. Denetişim, (13); 85-89.

Eröksüz, C. 2020. Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Trampa / Takas Sorunu. Web Sitesi: caneroksuz.com/makaleler/sit-alanlarinda-klan-tasinmazlarin-trampa-takas-sorunu/. Erişim Tarihi:30.04.2021.

Ersoy, M. 2005. Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi. Yeni İmar Kanunu'na Doğru, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 135-156.

Ersoy, M. 2017. Türkiye'de Kent Planlamasının Güncel Sorunları. 9.Ulusal Halk Sağlığı Günleri, Bildiri Özet Kitabı, 137-144, Ankara.

Genim, S. M. 2014. İmparatorluk ve Cumhuriyet Döneminde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları Mevzuatı. İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi (26); 111-124.

Gleeson, B. 2001. Devolution and State Planning Systems in Australia. International Planning Studies, 6(2); 133-152. doi: DOI: 10.1080/13563470123226.

Gordon, A., Simondson, D., White, M., Moilanen, A. and Bekessy, S. A. 2009. Integrating conservation planning and landuse planning in urban landscapes. Landscape and Urban Planning, 91(4); 183-194.

Groves, C. 2021. Cultural and Spiritual Significance of Nature. Guidance for Protected and Conserved Area Governance and Management. Best Practice Protected Area Guidelines Series No. 32, Gland, Switzerland: IUCN.

Gustanski, J., A. and Wright, J., B. 2011. Exploring Net Benefit Maximization: Conservation Easements and The Public–Private Interface.

Guzle, G., Akpınar, F. and Duvarcı, Y. Transfer of development rights for the effectiveness of the conservation plans: A case from Historic Kemeraltı, İzmir. Habitat International, 103; 2-17.

Güneralp, B., Perlstein, A. S. and Seto, K. C. 2015. Balancing Urban Growth and Ecological Conservation: A challenge for planning and governance in China. Ambio, 44(6); 532-543.

Güneş, Y. 2004. Koruma İrtifakı Kavramı (Conservation Easement) ve Çevre Korumada Uygulanması. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 62;123-165.

Hacar, A. 2013. Arkeolojik alanların korunmasında planlamanın önemi: Güvercinkayası alan yönetim planı ve ilk uygulamalar. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15(3); 395.

Harman, B and Choy, D. C. 2011. Perspectives on Tradable Development Rights for Ecosystem Service Protection: Lessons from an Australian Peri-urban Region. Journal of Environmental Planning and Management, 54 (5); 617-635.

Hipple, A. 2018. Owing Land: Everything You Need to Know About Conservation Easements. Web Sitesi: https://www.land.com/owning/everything-you-need-to-know-about-conservation-easements/. Erişim Tarihi: 5.5.2021.

Hobson, E. 2000. Conservation of the built environment: an assessment of values in urban planning. Doctoral Thesis, University of Sheffield, Department of Town and Regional Planning.

Holland, M., Schork, J., Weiss, N. R., Walsh, J., Holleman, M. and Gutterman, N. 2012. Conserving the Future: the Need for Sustainability in City Planning and Preservation, 3-6, APT Bullitin.

Hou, J. and Chan, E. H. W. 2014. Problems With Transfer of Development Rights (TDR) For Built Heritage Conservation. World Sustainable Building (WB) Conference, Barcelona, Spain.

Kakiuchi, E. 2016. Cultural Heritage Protection System in Japan: Current Issues and Prospects for the Future. Gdańskıe Studıa Azjı Wschodnıej(10); 7-27.

Kamacı, E. 2014. 2863 Sayılı KTVKK'nın uluslararası yasal düzenlemeler bağlamında değerlendirilmesi. METU JFA (2); 1-23. doi:10.4305.

Karagülle, C. D. 2020. Tarihi Çevrenin Korunmasında Güncel Sorunlar, Bolu Kent Merkezi Örneği. Yapı Mimarlık Tasarım Kültür Sanat Dergisi. Web Sitesi:

https://yapidergisi.com/tarihi-cevrenin-butuncul-korunmasinda-guncel-sorunlar-bolu-kent-merkezi-ornegi/, Erişim Tarihi: 15.6.2020.

Karpuz, H. 2009. Koruma alanlarında alan yönetimi kapsamında Tarihi Yarımada. Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı.

Kayın, E. 2008. Cumhuriyet Dönemi Mimarlığı: Türkiye Koruma Tarihindeki Kırılmalar. Mimarlık Dergisi, (343); 98-105.

Kazancı, N. ve Suludere, Y. 2020. Kapadokya'nın Litolojik Yapısı ve Sınırları, Türkiye. Türkiye Jeoloji Bülteni, 63(2020); 373-380.

Kejanlı, T. Y., Akın, C. T. ve Yılmaz, A. Ö. 2007. Türkiye'de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir İnceleme. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 6(19); 179-196.

Keleş, R. 2000. Kent ve Çevre Değerleri Bağlamında Kamu Yararı Kavramı, Mekansal Planlama ve Yargı Denetimi kitabı içinde. Ersoy, M. ve Keskinok Ç. H. (ed.), Yargı Yayınevi, 1-14, Ankara.

Keleş, R. 2016. Kentleşme Politikası. İmge Kitapevi, 15. Baskı, 232-235, Ankara.

Kerr, J. S. 2013. Conservation Plan: A Guied to the Preparation of Conservation Plans for Places of European Cultural Significance (the 7th edition b.). Australia ICOMOS.

Keskinok, Ç. H. 2000. Kent Planlama ve Uygulamasında Menfaat İhlali ve Dava Açma Ehliyeti, Mekansal Planlama ve Yargı Denetimi kitabı içinde. Ersoy, M. ve Keskinok Ç. H. (ed.), Yargı Yayınevi, 15-35, Ankara.

Kiper, P. 2005. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramına Eleştirel Bir Bakış. Planlama Dergisi, (1); 26-27.

Kitamura, K. 2010. Common property protected areas. Doctoral Thesis, Simon Fraser University, Environment: Department of Geography.

Korngold, G. 1984. Privately Held Conservation Servitudes: A Policy Analysis in the Context of in Gross Real Covenants and Easements. Texas Law Review, 63(3); 433-495.

Kurtar, C. ve Somuncu, M. 2013. Kentsel Kültürel Mirasın Korunması ve Sürdürülebilirliği: Ankara Hamamönü Örneği. Ankara Araştırmaları Dergisi, 1(2); 35-47.

Kuter, N. 2007. Çakırı kenti açık ve yeşil ala varlığı içide tarihi kent merkezi kentsel peyzaj tasarımı açısıdan değerledirilmesi. Doktora tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı.

Liang, J., He, X., Zeng, G., Zhong, M., Gao, X., Li, X., Li, X., Wu, H., Feng, C., Xing, W., Fang, Y. and Mo, D. 2018. Integrating priority areas and ecological corridors into national network for conservation planning in China. Science of The Total Environment, 626; 22-29.

Magin, C. And Chape, S. 2004. Review of the World Heritage Network: Biogeography, Habitats and Biodiversity. UNEP World Conservation Monitoring Centre, IUCN The World Conservation Union, Cambridge, UK.

Mengilli, F. 2012. Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Tezi, Ankara.

Mesohorli, Y. 2019. Korunan alanlarda imar hakkı aktarımının imar planları üzerinden incelenmesi: Balıkesir örneği. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Tabzon.

Meydan Yıldız, S., G. 2016. Çevre bilinci ve eko-kent planlaması: Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi örneği. Doktora Tezi, Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi.

Miskowiak, D. And Stoll, L. 2006. Partnership for Community Planning – Models for Land Use Education, Planning, and Management. Web Sitesi: https://www.uwsp.edu/cnr-ap/clue/Documents/PlanImplementation/ Conservation _Easement.pdf. Erişim Tarihi:05.05.2021.

Morrison, M. 2021. PESTLE Analysis Tool (PEST Analysis) - History and Templates. Web Sitesi: https://rapidbi.com/the-pestle-analysis-tool/. Erişim Tarihi: 13/06/2021.

Nilson, T. and Thorell, K. 2018. Cultural heritage Preservation: The Past, The Present And The Future. Halmstad: Halmstad University Press.

Orta, E. 2006. İmar hukukunda plan hiyerarşisi ve planların çatışması. Yüksek Lisans Tezi, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.

Özcan, K. ve Koç San, D. 2011. Kültürel Miras Yönetimi: Birgi Bütünleşik Sit Alanları İçin Bir Model. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 13(2); 97-111.

Özdemir, D. 2016. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlamalar ve yargısal denetimi. Doktora Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kocaeli.

Özdemir Sönmez, N. F. 2017. Planlamada Yeni Yasal Düzenlemeler, Kent Planlama İçinde. Özdemir, S. S., Özdemir Sarı, B. Ö. ve Uzun, N. (ed.), İmge Kitapevi; 641-665, Ankara.

Özel S. 2016. Turkey's Expropriation and Rush Expropriation Practice and Its Comliance With the Principle of Proportionality and Requirements of the Democratic Order of the Society. International Periodical for the Languages, Literature and History of Turkish or Turkic, 11(8); 293-312.

Özmen, E. S. ve Aydın G. S. 2015. Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun'a Dayalı Uygulama. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 14(1); 13-38.

Özsoy, Z. B. 2013. Koruma amaçlı imar planlarının yapım ve uygulama süreçlerinin değerlendirilmesi: Afyonkarahisar örneği. Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Isparta.

Öztürk, E. 2019. Ankara Ulus tarihi kent merkezinde koruma planına geçiş dönemlerindeki uygulamalar ve neden oldukları sorunların incelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.

Parker, D. P. 2005. Conservation Easements: A Closer Look at Federal Tax Plicy. PERC Policy Series, PS-34, Montana.

Pasikowska, M. 2018. Cultural heritage in EU policies. EPRS-European Parliamentary Research Service.

Piercy, N., and Giles, W. 1989. Making SWOT Analysis Work. Marketing Intelligence and Planning. Web Sitesi: https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/EUM0000000001042/full/html. Erişim Tarihi: 01.06.2021.

Pietrostefani, E. and Holman, N. 2020. The Politics of Conservation Planning: A Comparative Study of Urban Heritage Making in the Global North and the Global South. Progress in Planning, Web Sitesi: https://doi.org/10.1016/j.progress. 2020.100505, Erişim Tarihi: 25.12.2020.

Porfyriou, H. 2019. Urban Heritage Conservation of China's Historic Water Towns and the Role of Professor Ruan Yisan: Nanxun, Tongli, and Wuzhen. Heritage, 2(3); 2417-2443; doi:10.3390/heritage2030149.

Prompayuk, S. and Chairattananon, P. 2016. Preservation of cultural heritage community: cases of Thailand and developed countries. AMER International Conference on Quality of Life, AicQoL2016Medan, 239-243, Medan, Indonesia: Elsevier.

Pruetz, R. and Standridge N. 2008. What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors from Research and Practice. Journal of the American Planning Association, 75(1); 78-87.

Rifaioğlu, M. N. 2012. An enquıry into the definition of property rights in urban conservation: Antakya (Antioch) from 1929 title deeds and cadastral plans. Doctoral Thesis, Middle East Technical Unıversity, Restoration, The Department of Architecture.

Rodenbiker, J. 2020. Urban ecological Enclosures: Conservation Planning, Peri-Urban Displacement, and Local State Formations in China. International Journal of Urban and Regional Research, 44(4); 691-710.

Rushman, M. J. 2000. Planning and property: two regimes for ordering the natural World. Doctoral Thesis, Arizona State University.

Sandalcılar, A. R., Kandemir Ergün, F., Örücü, H., Şafak T. ve Kandemir S. 2017. Rize'de Kamulaştırmada Karşılaşılan Sosyo-Ekonomik ve Hukuki Sorunlar. Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi (UEİP), 1(2); 103-116.

Saraç, O. 2002. Kamu Yararı. Maliye Dergisi, 139; 16-26.

Sevinç, İ. T. 2019. İmar uygulamalarının mülkiyet hakkına etkisi. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara.

Sirisrisak, T. 2009. Conservation of Bangkok old town. Habitat International, 33; 405-411. doi: 10.1016/j.habitatint.2008.12.002.

Sirmen, A. L. 2017. Eşya Hukuku. Yetkin Hukuk Yayınları, 5. Baskı, Ankara.

Süslü, G. 2018. Kültür Varlıklarının Korunmasında Mali Kolaylıklar Rejimi. Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi (YBHD), 3(2); 27-83.

Şahin, İ. 2004. Türkiye'de kentsel koruma politikalarının gelişimine yardımcı bir yöntem denemesi, örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Şimşek, S. 2010. Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I. Türkiye Barolar Birliği (TBB) Dergisi, (91) ;185-228.

Tadmori, K. 2004. Lübnan-Trablus kentsel sit alanının koruma sorunsalı ve koruma-planlanması için yönlendirici kavramsal çerçeve. Doktora Tezi, Milli Savunma Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2010. Kamulaştırma Sürecinde Bilirkişilik ve Bilirkişi Raporlarında Kalite ve Yeterlilik Sorunu. Uluslararası Katılımlı Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sorunları Sempozyumu, Ankara.

Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2017. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanı İçindeki Mahallelerde Kamulaştırılacak Arsa Vasfındaki Taşınmazların Parsel Düzeyinde Değerleme Çalışmaları, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 32, Ankara.

Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017a. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. 2017b. Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 30 Ankara.

Taylor, N. 2010. What is This Thing Called Spatial Planning? An analysis of the British government's view. (JSTOR, Dü.) The Town Planning Review, 81(2); 193-208. Web Sitesi: https://www.jstor.org/stable/40660677, Erişim Tarihi: 24.5.2020.

Terzioğlu, E. 2007. Türkiye'nin Biyolojik Çeşitliliğine İlişkin Genel Bilgi: Biyolojik Çeşitliliği Koruma Çalışmaları ve Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi ve Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Stratejisi ve Eylem Planı (UBSEP). Biyolojik Çeşitlilik ve Gen kaynakları Şube Müdürlüğü, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü.

Tezcan, M. ve Çırakoğlu, N. 2018. Arkeolojik Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Trampası. Legal Hukuk Dergisi (LHD), 16(183); 1215-1237.

Tezel, D. ve İnam, Ş. 2017. Korunan Alanlarda Mülkiyet Hakkı ve Yaşanan Sorunlar. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Thomas, L. 2006. Türkiye Korunan Alan Yönetiminde IUCN Kategori Sistemi. Biyolojik Çeşitlilik ve Doğal Kaynak Yönetimi Projesi. Çevre ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Ankara.

Topçu, F.H. 2011. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması. Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, 20(3); 23-45.

Tüdeş, T. 2018. İmar Planı Uygulamaları Kentsel Alan Düzenlemesi. Ankara Üniversitesi Basımevi, 38, Ankara.

Türk, Y. A. 2004. Örnek Ülkeler ve Türkiye'de Kentsel Tasarım: Yasal Çerçeve. Uluslararası 15. Kentsel Uygulamalar Sempozyumu. Değişimde Kentsel Tasarım - Kentsel Tasarımda Değişim Bildirileri, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü; 227-240, İstanbul.

Tyrwhitt, J. 1946. (çeviren) Congress Internationaux d'Architecture moderne (CIAM), La Charte d'Athenes or The Athens Charter, 1933. Harvard University, The Library of the Graduate School of Design, Paris, France.

Uçar, T. 2020. Türkiye'de dünya miraslarının korunmasına yönelik çalışmaların etkinliği: Kapadoya Örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Usta, Z. 2014. Arazi yönetimi uygulamalarında imar haklarının aktarımı yöntemi: Trabzon örneği. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.

Uzun, B. 2013. Kentsel Dönüşümün Mülkiyete İlişkin Yeni Paradigmaları. I. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara.

Ürün, Ş. 2016. Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunmasına Dair Sözleşme: Doğal Miras Alanları Başvuru, Adaylık ve Değerlendirme Süreçleri. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Tez Çalışması, Ankara.

Üstündağ, Ö. ve Şengün, T. M. 2011. Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama-Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 21(2); 1-25.

Vincente, R., Lagomarsino, S., Ferreira, T. M., Cattari, S. and Silva, R. M. 2018. Cultural heritage monumentsand historical buildings: conservation works and structural retrofitting. Springer.

Wang, J. 2012. Problems and Solutions in the Protection of Historical Urban Areas. Frontiers of Architectural Research (1); 40-43.

Winter, G. 2016. Comparison of the Planning Systems in the Four UK Countries. National Assembly for Wales. National Assembly for Wales Commission.

Xie, S., Gu, K. and Zhang, X. 2020. Urban Conservation in China in an International Context: Retrospect and prospects. Habitat International, 95, 102098.

Yanık, T. ve Suri, L. 2020. İmar Hakkı Transferi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 2 (2); 35-42.

Yener, M. A. 2018. Ünye kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planının koruma ve sürdürülebilirlik bağlamında değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Yetkin Şale, H. 2017. Yer Oluşturma (Placemakıng) Yaklaşımı ve Katılımcı Belediyecilik İlişkisi, Belediyelerin Geleceği ve Yeni Yaklaşımlar içinde, Güler, M ve Turan, M. (ed.), Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları, 125-137.

Yıldırım, Z. Ö. 2003. Sinasos yöresel mimarisi ve 19. yy batılılaşma hareketlerinin konut mimarisine etkileri. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.

Yılmaz, N. 2005. Kent merkezlerindeki kentsel sit alanlarında değişim sürecinin değerlendirilmesi: Kayseri kentsel sit alanı ve Talas kentsel sit alanları örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Yiğit, B. 2016. İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 0(7); 1207-1258.

Yurdugüzel, O. T. 2017. Karma Sit Alanı Sınırlarının Koruma Bağlamında Değerlendirilmesi: Ankara Hacı Bayram Cami ve Çevresi Örneği. Uluslararası Katılımlı 6. Tarihi Yapıların Korunması ve Güçlendirilmesi Sempozyumu; 669-680.

Yücel, C. 2004. Türkiye'de kentsel koruma alanlarının planlamasına yönelik bir sistem önerisi. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Yücel, C. ve Gülersoy, N. Z. 2006. Türkiye'de Kentsel Sit Alanlarının Planlanması İçin Bir Sistem Önerisi. İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi: Mimarlık, Planlama, Tasarım, 5(1); 3-14.

Zancheti, S. and Jokilehto, J. 1997. Values and urban conservation planning: some reflections on principles and definitions. Journal of Architectural Conservation (1); 1-10.

Zorlu Kaman, A. F. 2016. Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı ve Gölbaşı özel çevre koruma bölgesi üzerine bir inceleme. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.

Zorlu Kaman, A. F. ve Aliefendioğlu, Y. 2017. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme. Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi (SBF) Dergisi, 72(3); 715-743.