

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**KENTSEL SİT ALANLARINDA KORUMA ÇALIŞMALARININ
FİNANSAL, YASAL VE YÖNETSEL BOYUTLARI İLE
DEĞERLENDİRİLMESİ:
ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ HACETTEPE VE SAKARYA
MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**

Veysel TİRYAKİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2014**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

KENTSEL SİT ALANLARINDA KORUMA ÇALIŞMALARININ FİNANSAL, YASAL VE YÖNETSEL BOYUTLARI İLE DEĞERLENDİRİLMESİ: ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ HACETTEPE VE SAKARYA MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

Veysel TİRYAKİ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Kentsel koruma yaklaşımları; tarih, sanat, mimarlık, estetik, mülkiyet hakkı, taşınmaz piyasaları, taşınmaz kültür mirası, kent kültürü ve kimliği, korunan alan ve eser yönetimi gibi yönlerden yaşamsal önem taşımaktadır. Özellikle korunan alanlar veya eserlerin belge değerinin, anı değerinin, sosyal, çevresel ve ekonomik değerinin yanı sıra kentin biçimi, düzeni, fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişme ile yapılaşma koşullarının ele alındığı gözlenmektedir. Bu bağlamda kentin, çok sayıda katmanın uyum içinde oluşturduğu mekânsal, ekonomik ve sosyal bir bütün ve dönüşümler dizgesi olarak ele alınması, yaygınlaşan bir koruma ve koruma eksenli canlandırma yaklaşımıdır. İlke olarak koruma ve yaşatmayı gerçekleştirmenin politik, ekonomik, hukuki araçlar, toplumsal duyarlılık ve katılım ile mümkün olabileceği gözlenmektedir. Belirtilen bileşenlerin birbiri ile etkileşimli ve bağımlı ilişki içinde oldukları, birbirlerinden bağımsız değerlendirilemeyecekleri veya tek başına hiçbirinin koruma ve yaşatmada istenen başarıyı sağlayamadığı dikkati çekmektedir.

Bu çalışmanın amacı; Cumhuriyet sonrası dönemde yıpranan kent dokularının ayağa kaldırılması, kullanıma açılması, canlandırılması ve yaşatılması için benimsenen yöntem ve tekniklerin incelenmesi, canlandırma çalışmasının başarı ve/veya başarısızlık nedenleri, kentsel koruma ve canlandırma faaliyetlerindeki zorlukların tespiti ve bunları ortadan kaldıracak gerçekçi çözüm önerilerinin tespiti, seçilen uygulama alanına ilişkin koruma ve canlandırma çalışmalarının ekonomik değerlemesinin yapılması ve koruma amaçlı proje geliştirme ve uygulamanın gerçekten yüksek maliyetli olup olmadığının ortaya konulmasıdır. Türkiye’de taşınmaz kültür mirası ve alanları oldukça fazla olup, toplam 11.595 adet arkeolojik sit, 259 adet kentsel sit, 157 adet tarihi sit, 33 adet kentsel arkeolojik sit ve 446 adet üstü üste sit alanı olmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın ilgi alanına giren toplam 12.490 adet sit alanı bulunmaktadır. Sit alanlarının sayısal olarak fazlalığı yanında alanın sınırları ve yüzölçümleri konusundaki çalışmaların yetersiz olduğu, tespit, değerlendirme ve yönetim sorunlarının ağırlaştığı, alan içindeki maliklerin hak kaybına ilişkin davaların sayısında artış olduğu ve hukuki el atma taleplerinin gündeme geldiği, sit alanı etkileşim sahası konusunun kurullarca rasyonel değerlendirilemediği ve daha da önemlisi kurullarda görev alan üyeler arasında taşınmaz geliştirme uzmanının olmadığı, ancak taşınmaz geliştirme konusunda kararların verildiği gözlenmektedir. Ankara İli’nde 2013 yılı verilerine göre toplam sit alanı sayısı 596 adet olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından proje desteği verilen başvuru sayısı ve uygulama desteği verilen proje sayısının oldukça kısıtlı düzeyde kaldığı tespit edilmiştir.

Yaklaşık bir asırlık zaman diliminde meydana gelen değişim, benimsenen koruma ve canlandırma yaklaşımları, kullanılan ekonomik ve hukuki araçlar ile fiziki uygulamalar ve yapılaşmadaki hatalı kararlar gibi nedenlerle birçok kentlerin merkezleri ve ilk yerleşim bölgeleri adeta çöküntü bölgesine dönüşmüştür. Birçok çöküntü alanına koruma statüsünün verildiği ve genel olarak sit alanları ile tescilli eserlerin de koruma-kullanım dengesi içinde ekonomik ve sosyal yaşama entegre edilemediği görülmektedir. Sit alanlarının bütünsel bir yaklaşım çerçevesinde ele alınması ve tarihi çevreyi koruma olgusu bağlamında, kentsel sit ve sit alanları, kültürel miras, kentin koruma alanlarının uygun yöntemlerle ele alınarak yeniden kimliklerinin kazandırılabilmesi tespit edilmiştir. Makro değerlendirme ve seçilmiş alan araştırmasının sonuçları birlikte değerlendirildiği zaman ülkenin koruma, restorasyon ve canlandırma çalışmalarının yeterli olmadığı, koruma bütçesinin ve finansmanın çok kısıtlı, mevzuatın günün koşullarına uygun olmadığı, merkezi ve yerel idarelerde uzman kişilerin sınırlı düzeyde olduğu, koruma amaçlı kamu idarelerinin dağınık ve yetki karmaşasının olduğu ve bazı illerdeki sınırlı koruma uygulamalarının da güçlüklerle yürütülebildiği saptanmıştır.

Ekonomik değerlendirme sonuçları ile malik ve kullanıcı anketlerinin sonuçları birlikte değerlendirildiği zaman koruma ve canlandırma çalışmalarının yüksek maliyetli olduğu, projelerin gerçekleştirilmesinin uzun zaman aldığı, projelerin zaman ve kaynak maliyetlerinin yüksek bulunduğu, kurumsal veya sosyal sorumluluk projesi ile getirisi yüksek turizm ve konaklama tesisleri inşa etmek ve işletme dışında genel olarak gerçek kişi ve özel kuruluşların bu alanda büyük ölçekli yatırım yapma istekliliğinin yetersiz olduğu sonucuna ulaşılmıştır. İşin proje müellifi ve uygulamacı için yüksek maliyeti ve gerçekleştirme süresinin uzunluğu yanında, kurul onayının alınması, uygulama aşamasında uygun malzeme seçimi ve tedariki ile inşaat işleri için kalifiye işçi, usta, mimar ve mühendis gibi kadroların oluşturulmasındaki güçlükler de eklendiği zaman kişilerin koruma çalışmalarına katılım düzeylerinin zayıf olmasını normal karşılamak gerekecektir. Diğer yandan karlılık endeksi ölçütüne göre küçük ölçekli il ve ilçe belediyeleri tarafından koruma ve canlandırma projelerinin geliştirilmesi ve uygulanmasının gerçekleştirilmesi de mümkün görülmemektedir. Öncelikle merkezi idarenin bir ulusal eylem planı ve strateji çerçevesinde ilgili bakanlığın kültür varlıkları koruma ve restorasyonu için ayıracağı bütçenin, kısa ve orta vadede artırılması, koruma amaçlı kamulaştırma işlemlerinin kısa sürede tamamlanması, el atma davalarının asgari düzeye çekilmesi ve tazminat yükünün hafifletilmesi, proje ve uygulama desteklerinin artırılması, merkezi idare gelirlerinden belediyelere verilecek payın da koruma çalışması yapan belediyelere yönelik olmak üzere asgari iki katına çıkarılması zorunlu görülmektedir. Başka bir önemli konu ise merkezi idare ve yerel idarelerin koruma ve restorasyon çalışmalarının birliği ve tamamlayıcılığının sağlanması bakımından yerel düzeylerde koruma uygulama ve denetim müdürlüklerinin yapısı ve faaliyetlerinin yeniden düzenlenmesi ve korumanın yönetimi ile finansmanının bir bütün olarak yeniden organize edilme zorunluluğunun olmasıdır.

Eylül 2014, 295 sayfa

Anahtar Kelimeler: Koruma, Yeniden Geliştirme, Canlandırma, Dönüşüm, Yeniden Yapım, Koruma Çalışmalarının Finansman Yöntemleri, Koruma ve Canlandırma Politikaları, Ekonomik Değerlendirme ve Korunan Alanların Yönetimi.

ABSTRACT

PhD Thesis

AN EVALUATION OF FINANCIAL, LEGAL, AND ADMINISTRATIVE DIMENSIONS OF PROTECTION WORKS IN URBAN CONSERVATION AREAS: THE CASE OF HACETTEPE AND SAKARYA NEIGHBORHOODS OF ALTINDAG DISTRICT OF ANKARA PROVINCE

Veysel TİRYAKİ

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

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Urban conservation approaches have vital aspects such as history, art, architecture, aesthetics, property rights, real estate markets, immovable cultural heritage, urban culture and identity, and management of protected areas and works. The documentary value of protected areas or works; memorial values; social, environmental, and economic values; as well as the layout, arrangement, and physical, economic, and social development and construction conditions within the cities are particularly observed to be dealt with. In this context, considering the city as a system of spatial, economic, and social whole and transformations formed by a large number of layers is a protection and revitalization with protection axis approach that is becoming widespread. It is observed that achieving protection and survival of such areas may only be possible through political, economic, and legal instruments as well as social awareness and participation in principle. It is noteworthy that the said components are in interactive and dependent relationships with each other, cannot be independently evaluated, or none of them alone can provide the desired success in protection and survival.

The purpose of this study is to examine the methods and techniques adopted to lift up, make available for utilization, revitalize, and make survive the urban fabrics that frayed in the post-Republic era; to identify the reasons of success and/or failure of revitalization works; to find out the challenges in and realistic suggestions for the elimination of them in urban protection and revitalization activities; to carry out economic valuations of the protection and revitalization works for the selected application area; and to demonstrate whether project development and implementation aimed and conservation are really costly or not. Immovable cultural heritage and conservation areas are abundant in Turkey and there are a total of 12,490 conservation areas under the responsibility of the Ministry of Culture and Tourism, of which 11,595 are archaeological, 259 are urban, 157 are historical, 33 are urban archaeological, and 446 are on top of each other conservation areas. Beside this cornucopia of conservation areas, it is observed that the efforts to identify the boundaries and surface areas of conservation areas are insufficient; the problems of assessment, evaluation, and management are aggravated; there is an increase in the number of court cases concerning the loss of rights of owners in such areas and demands for legal confiscation are frequently made; and the issue of conservation site interaction area is not considered rationally by the related councils and more importantly, although there may be no real estate development experts among the involved members of such boards, they still take decisions on real estate development. Based on 2013 data, the total number of conservation areas is 596 units in the Ankara Province and it has been revealed that the number of applications, for which project support, and the number of projects, for which

implementation support is provided Ministry of Culture and Tourism have remained at a quite limited level.

The centers and first settlement areas of many cities have almost turned to deprivation areas due to such reasons as the changes that occurred in a time period of almost a century, adopted conservation and revitalization approaches, economic and legal instruments that have been used, and faulty decisions in physical practices and structuring. It is seen that many deprivation areas are granted protection status and that conservation areas and registered works in general are not integrated into economic and social life in a balance of protection and utilization. It has been identified that historical, archeological, and urban conservation areas and sites of cultural heritage can be readdressed with appropriate methods and made re-gain their identities within the context of a holistic approach and protection of ancient and historic environments. When the results of macro evaluation and those of the research on the selected area were considered collectively, it was determined that the protection, restoration, and revitalization efforts of the country are inadequate; financing budgets and financing are very limited while the legislation is far from addressing the requirements of the day; the number of staff with related expertise is quite limited in the central and local administrations; the protection responsibilities are scattered among numerous public administrations and there is a confusion of authority; and that the already limited conservation efforts in certain cities are facing several difficulties in implementation.

A collective evaluation of the economic valuation results along with the results of the owner and user surveys brought about the conclusion that conservation and revitalization efforts are quite costly; realization of projects takes a long time; the time and resource costs of projects are considered high; and real persons and private organizations in general are reluctant to make large scale investments in this area through corporate or social responsibility projects, apart from building and running high-income generating tourism and accommodation facilities. When the fact that these works are associated with high costs and lengthy realization periods for project designers and implementers coupled with the requirement to obtain board approvals and the difficulties encountered in the selection and supply of appropriate materials as well as formation of cadres such as qualified workers, craftsmen, architects, and engineers in the implementation phase is considered, it becomes inevitable to determine that the low participation level of individuals to conservation works is normal. On the other hand, the development and implementation of protection and revitalization projects by small-scale provincial and sub-provincial municipalities do not seem possible based on the profitability index, either. It seems essential for the central government to increase the budget to be allocated by the relevant ministry for the protection and restoration of cultural heritage assets in the short and medium-term within the framework of a national action plan and strategy; to finalize the expropriation transactions aimed at protection in shorter periods; to minimize the amount of confiscation cases and the reduce indemnities burden; increase project and implementation supports; and at least double the amount of the share to be given to municipalities from the revenues of the central administration for those municipalities that engage in conservation activities. Another important issue is that there is a requirement to rearrange the structure and activities of the local level directorates of implementation and inspection to ensure uniformity in and complementarity of the conservation and restoration works of the central government and local administrations and to reorganize the management and financing of protection as a whole.

September 2014, 295 pages

Keywords: Protection, Redevelopment, Revitalization, Conversion/Transformation, Reconstruction, Financing Methods of Protection Works, Protection and Revitalization Policies, Economic Evaluation and Management of Protected Areas.