

Koruma Planlamasında Bir Örnek: Kayakapı Mahallesi(*)

Y. Şehir Plancısı,
Koruma Uzmanı

A. Ege YILDIRIM

Kayakapı Mahallesi

Ürgüp'ün merkezinde, Esbelli Kayası olarak bilinen yükseltinin kuzeydoğu yamacına kurulu Kayakapı Mahallesi, şehrin ilk yerleşim bölgelerindendir. Mahalle bugünkü mimari formunu, Nevşehirli Damat İbrahim Paşa'nın damgasını vurduğu Lale Devri'nin ardından, 18. ve 19. yüzyıllarda almıştır. Bu dönemde, Ürgüp'ün 'ağalar mahallesi' olarak da bilinen Kayakapı, şehir eşrafından olan ve iltizam (saray adına vergi toplama imtiyazı) sayesinde zenginleşmiş beş ağanın ve geniş ailelerinin konakları ile bezenmiştir. Bir Müslüman mahallesi olmakla birlikte, alanda çok daha eski dönemlerde hristiyan yaşantısı olabileceğini düşündüren kaya kiliseler ile, esas adı Esetbey Konağı olan ve bu evin ağasının hizmetindeki bir Rum 'halk azizi'ne ithafen *Aziz Yuhannes'in Evi* olarak da anılan yapı gibi, zamanın kozmopolit Ürgüp'ünde Rum Ortodoks nüfusu için de değer arzeden öğeler barındırmaktadır. Kayakapı ve Aziz Yuhannes'in Evi, günümüzde Fener Rum Patriği'nin yıllık Kapadokya ziyaretinin de duraklarından biridir.

Yaklaşık 27 hektar büyüklüğünde, toplam 258 parselden oluşan alanın, 6.5 hektarlık (182 parsellik) bir bölümü üst kotlardaki eğimli arazide

yapılaşmış yoğun kentsel dokudan, 20.5 hektarlık (76 parsellik) bölümü ise daha alt kotlarda, kısmen tarım amacıyla kullanılan açık alanlardan oluşmaktadır. Kayakapı Projesi kapsamında yapılan analizlerle, kentsel dokuda, *kaya oyma* ve *yığma taş* teknikleri ile yapılmış ve birbiriyle organik olarak bütünleşen 421 adet *geleneksel yapı* saptanmıştır. Ayrıca, bir kısmı halihazırda tescillenmiş, bir kısmı da planlama çalışmaları sonucunda tescillenmesi önerilen, kilise, cami, hamam, çeşme, konut vb. anıtsal ve sivil yapılar ile güvercinlik ve peribacalarından oluşan 20 adet korunması gerekli *kültür ve tabiat varlığı* bulunmaktadır. Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1999 yılında hazırladığı 1/25.000 ölçekli sit sınırlarına göre, Kayakapı sınırları dahilindeki açık alanlar, 1. ve 3. derece doğal sit alanı olarak, kentsel doku ise kentsel sit alanı olarak tescillidir. Kayakapı ayrıca, 1985 yılında UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne dahil edilmiş olan Göreme Milli Parkı ve Kapadokya Kayalık Alanları'nın sınırları içinde yer almaktadır.

1969 yılında, kaya düşmesi ve kaya oyma mekanlarda çökme tehlikesi gerekçesiyle, o dönemde benimsenen genel bir politika izlenimini veren *afet bölgesi ilanlarına* Kayakapı Mahallesi de konu olmuştur. Bunun ardından başlayan ve



1. Esbelli Kayası'na ve Kayakapı Mahallesi'ne doğudan bakış

1984'te tamamlanan *boşaltılma süreci* sonunda, mahalle nüfusunun çoğu, şehrin ortasından geçen Damsa Çayı'nın doğu yakasında kurulan, yine Kapadokya'daki yerleşimlerde rastlanan tipik 'Afet Evleri' mahallesine yerleşmiştir. Bu gelişmeler sonucunda bugünkü Kayakapı Mahallesi, kendi haline bırakılmış yarı yıkık yapıları ve doğal öğeleri ile bir yandan şehrin hafızasında yerleşen gizemli bir doku kazanmış, diğer yandan da gide-rek yok olma sürecine girmiştir.

Kayakapı Kültürel ve Doğal Çevre Koruma ve Canlandırma Projesi

Kayakapı Mahallesi'nin yeniden ele alınması, Ürgüp Belediye Başkanı Bekir Ödemiş'in, 2000 yılından itibaren, alanın daha fazla yıpranmadan turizm potansiyelinin değerlendirilmesine yönelik girişimlerinin, alana ilgi gösteren bir yatırımcıyla, Dr. Yusuf Örmek ile buluşması sonucunda mümkün olmuştur. Müşavir firma olarak ise KA.BA Eski Eserler Koruma ve Değerlendirme – Mimarlık Ltd alanda çalışmalara başlamıştır. Kayakapı Mahallesi'nde yeni bir jeolojik inceleme yapılmış ve alan, 20.11.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca afet bölgesi kapsamından çıkarılmıştır. Alanın kentsel dokudan oluşan kısmı, Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.02.2001 tarihli kararı ile 1/1.000 ölçeğe kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Bu kısımdaki özel mülklerin kamulaştırılması ve Belediye tarafından yatırımcıya 49 yıllığına kiralanması suretiyle, 'restore et – işlet – devret' olarak bilinen modelin uygulanması kararlaştırılmış,

bu çerçevede Ürgüp Belediyesi ve Eski Kapadokya AŞ projenin ortakları olmuştur.

En kısa tanımı ile *Kayakapı Projesi*, Kayakapı Mahallesi'nin içindeki yapılar ve doğal alanlarla birlikte korunarak turizm ağırlıklı olarak işlevlendirilmek üzere projelendirilmesini konu almaktadır. Proje kapsamında, eski konut dokusunda konaklama imkanları yaratılması, aynı zamanda mahallenin geçmiş yaşantısına özgü geleneklerin, özgününe sadık fakat yaratıcı yorumlarla canlandırılarak ziyaretçilere tanıtılması planlanmaktadır. Projenin iki temel amacı, mahalle ölçeğinde bir tarihi dokunun içerdiği kültürel ve doğal değerleri ile korunmasını sağlamak; ve alanda uluslararası standartlarda bir turizm yatırımını gerçekleştirmektir.



2. Kayakapı Mahallesi'nde bazı önemli anıtların yoğunlaştığı bölgeden genel görünüm



3. Kayakapı'nın yamaçlarından Ürgüp'e bakış



4. Eset Bey Konağı (Aziz Yuhannes Evi)

Kayakapı Projesi'nin ana ilkeleri şöyle özetlenebilir:

- Projenin 'Kapadokya' anafikrine dayanan temalar doğrultusunda geliştirilmesi
- Alanın sürdürülebilir gelişme anlayışı çerçevesinde, ve bütünsel bir çevre mirası olarak ele alınması
- Koruma – kullanma (turizm) arasındaki dengenin ve karşılıklı yarar ilişkisinin gözletilmesi
- Ulusal ve uluslararası düzeyde geçerli olan, özellikle UNESCO'nun ortaya koyduğu koruma ölçütlerinin kabul edilmesi

- Kentsel çevresinden kopuk bir 'tatil köyü' oluşturmaktansa, Ürgüp şehri ile bütünleşen bir turizm alanının sunduğu imkanların yerel halka ve ziyaretçilere yaşatılması.

Projenin yürütülmesinde ise kısaca şu yöntemler izlenmektedir:

- Tüm projenin, Planlama – Projelendirme – Uygulama – İşletme Safhalarını kapsaması
- Müşavirlik/Proje Yönetimi hizmetleri yoluyla, bir Yönetim Planı yaklaşımı benimsenmesi ve buna bağlı Alt-Projeler geliştirilmesi
- Sürekli yenilenen bir İş Programı çerçevesinde, birbiriyle eşgüdümlü olarak ilerleyen ana aşamalar tanımlanması: tanıtım/sergileme çalışmaları; belgeleme (halihazır harita alımı ve mimari belgelenmeler/rölöveler); koruma ve geliştirme planı yapımı; avan uygulamalar; araştırma, inceleme – değerlendirme ve dönemleme (restitüsyon) çalışmaları; mimari koruma – onarım (restorasyon), işlevlendirme ve yeni yapım projeleri; kentsel tasarım ve çevre düzenleme projesi; mühendislik projeleri, iç mimari ve dekorasyon projesi
- Proje kapsamında yer alan konularda uzmanlaşmış bilimsel ve teknik danışmanların rehberliğinde çalışılması
- Katılımcı bir süreç oluşturmak amacıyla, yerel halk temsilcilerini içeren bir *Proje İzleme Kurulunun* ve projeye ait bir *Tanıtım/Sergileme Ofisinin* etkin olması; 3-4 ayda bir ücretsiz bir *Proje Bülteninin* yayınlanması

Kayakapı Koruma ve Geliştirme Planı

Kayakapı Projesi'nin temel aşamalarından biri olarak, ana Projenin de resmen başladığı 2002 yılı sonlarında, Kayakapı Koruma ve Geliştirme Planı hazırlanmaya başlamıştır. Proje ve Planlama Ekibi, Proje Müellifi, koruma mimarı Cengiz Kabaoğlu başkanlığındaki KA.BA Ltd ve yetkili plancı A. Ege Yıldırım'dan oluşmaktadır. Kayakapı Projesi kapsamında, tarihi dokularda turizm ve planlama, Kapadokya bölgesinde Osmanlı dönemi yerleşimleri ve yapıları, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi yaşantı biçimleri, Kayakapı'da kaya düşme olasılıkları ve kayadamların jeolojik ve jeoteknik özellikleri, yasal ve yönetsel süreç gibi 16 farklı konuda, jeoloji mühendisliğinden sosyal

antropolojiye kadar çeşitli dallardan yaklaşık 40 adet bilimsel danışmanın sağladığı veriler da plana dolaylı olarak katkıda bulunmuştur. Özellikle vurgulanmaya değer olan, jeoloji konusundaki danışmanların çalışmaları, alana dair gerçek anlamda güvenilir bilimsel verilere ulaşılmasında yardımcı olmuştur. Bu bilimsel katkılar, Kayakapı Koruma Planı'nın, daha geniş kapsamlı ve büyük bir projenin bünyesinde hazırlanmasından kaynaklanan avantajlardan birini oluşturmuştur.

Kayakapı Koruma Planı'na hakim olan ve ana Projenin de esas aldığı temel planlama ilkeleri şunları içermektedir:

- Alan gerek görsel anlamda, gerek yönetim ve işletim süreçleri açısından bütünlüğünün korunacaktır.
- Alanın yarı-harabelik görüntüsü, kimliğinin bir parçası olarak değerlendirilecektir.
- Alanın canlı bir mekanlar bütününe dönüşmesi amacıyla, konaklamalı turizm ile birlikte günübirlik turizm kullanımları getirilecek; kent ile daha çok etkileşim içinde olması öngörülen günübirlik kullanımlar, alanın alt kotlarında, şehrin ana yollarından birinin yakınında konumlanacaktır.
- Doğrudan alanın kendisi, yerli – yabancı ziyaretçilere sunulabilecek ve sergilenebilecek kültürel bir alan olarak düzenlenecektir.
- Kullanım kararları esas alınarak, alanda üç kademeli bir bölgeleme yapılmıştır: 3 adet Ana Alan (Konaklamalı Turizm Alanı, Günübirlik Turizm Alanı ve Mevcut Durumu Sürdürülecek Tarımsal Nitelikli Alan); bunların bölündüğü ve turizm ana başlığı altındaki ağırlıklı kullanım türlerini belirten 10 adet Alt-Alan (Konaklama, Ticaret, Kültür, Sağlık – Spor, Teknik Altyapı, Tarım ve Karma alanlar); ve projelendirme düzeyine inen kademede 38 adet Alt-Proje Alanı tanımlanmıştır. Bu bölgeleme, karmaşık ve engebeli arazinin ele alınmasında da pratik kolaylık sağlayan, araziye doğal ve kentsel verilere dayanarak dilimlere ayırma yönteminden türetilmiştir.
- Alanın Ürgüp şehri ile etkileşimi gözetilecektir. Bu kapsamda Kayakapı Projesi Ürgüp'e sosyo-ekonomik olarak katkıda bulunacak (örneğin istihdam yaratacak ve şehirdeki diğer değerlerin de korunmasına

ve tanıtılmasına öncü olacak) şekilde geliştirilecektir.

Kayakapı Koruma Planı, kentsel sit alanı ilanından doğan yasal bir zorunluluk olmanın ötesinde, Kayakapı Projesi'nin içeriğini, farklı taraflar üzerinde bağlayıcı ve yönlendirici ortak yasal koşullar altında düzenleyerek, bu uzun soluklu ve çok bileşenli projenin sağlam bir zemine oturulması işlevini taşımaktadır. Plan, ana Projenin tüm diğer aşamaları ile ilişkilidir; bu aşamaların bazıları ile iç içe yürütülen bir plan hazırlama süreci yaşanmıştır.

Söz konusu planın adını koyarken seçilen ifadenin ardında, bu tür bir planın taşınması gereken niteliklerle ilgili bazı belirgin düşünceler bulunmaktadır:

1. Planın, yürürlükteki mevzuatın şart koştuğu bazı durumlar dışında, 'koruma amaçlı imar planı' olarak değil de 'koruma ve geliştirme planı' olarak anılması benimsenmiştir. Bu seçimde, imar planı ile koruma planı yapım süreçlerinin birbirinden farklı yaklaşımlar gerektirdiği, 'KAİP' teriminin gerekli içeriği yansıtmayarak fazlasıyla imar mevzuatına göndermeler yaptığı düşüncesi etkili olmuştur.

Bu noktada, koruma planı yapımını üstlenmesi gereken kişilerin tanımına da değinmekte fayda vardır. Bu kişiler, kanımızca,



5. Fener Rum Patriği'nin 2002 yılı ziyareti sırasında Kaya Kilise'den görünüm



6. Kayakapı'dan mimari bir detay: Esat Ağa Sokağı üzerindeki bir evin avlu kapısı

ne herhangi bir şehir plancısı ne de herhangi bir mimar olmalıdır. Bunların yerine, koruma disiplinine hakim, aynı zamanda hem mimari ölçekte kültür varlıklarının özelliklerini anlayan, hem de çevresel boyutu kavrayabilen ve tarihi dokuların şehirle bütünleşmesindeki sosyo-ekonomik sorunları anlayan bir kişiler olmalıdır. Geçtiğimiz sene koruma yasasında yapılan değişiklik (5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) ile müelliflik hakkının salt şehir plancılarının eline verilmesi, yukarıdaki tanıma uyan birçok koruma konusunda uzmanlaşmış mimari saf dışı bırakan eksik bir düzenleme olarak eleştirilebilir. Bu durumu

düzeltilmek için, meslek odalarının alt-meslek grupları yeterlilik yönetmeliklerini tanımlama girişimleri kapsamında, bir '*koruma planı yapım yeterliliği*' tanımlaması yapmak üzere Şehir Plancıları Odası ile Mimarlar Odası'nın ortak çalışması düşünülmelidir.

2. Kayakapı Koruma Planı'nı sıradışı kılan bir özelliği, Kayakapı Projesi İş Programı'ndan hareketle, olabildiğince bir *yönetim planı* gibi hazırlanmış olmasıdır. Daha önce de değinilen bu yaklaşım, zor bir topoğrafya için geliştirilen çok yönlü ve karmaşık bir projenin gerektirdiği, fiziksel planlama ötesinde, aktörlerin, görevlerin ve uygulama etaplarının tanımlandığı bir *alan yönetimi* anlayışından kaynaklanmaktadır. Yeni Koruma Yasası ile birlikte gündemde öne çıkmaya başlayan alan yönetimi kavramının, koruma planlaması kapsamında da irdelenerek planlama pratiğinde yer edinmesi önem kazanmaktadır.

3. Kayakapı Koruma Planı'nın bir diğer özelliği, sadece yasanın öngördüğü şekilde kentsel sit alanını değil, aynı zamanda Kayakapı Mahallesi'nin *doğal sit* statüsündeki bağlık – bahçelik kesimlerini de kapsamıdır. Bütünsel *çevre mirası* anlayışından kaynaklanan bu seçimde, *kadastral desenin* yapılaşmış ve açık alanlar arasında gösterdiği, Kayakapı Mahallesi'ni de idari anlamda bir bütün kılan organik bağlantı (özgün mahalle sakinlerinin bu açık alanlarda tarımsal üretim yapmış olmaları) dikkate alınmıştır.

4. Tüm alanda, bir ön kabul olarak ana kullanımın turizm olması, alanın halihazırda Bakanlar Kurulu kararıyla turizm alanı olarak ilan edilmiş olmasına da paralel bir biçimde, planlama sürecinin bağımlı olduğu bir dış etken olarak belirmektedir. Bu anlamda planlama alanı, tek mülkiyet altında toplanan, çoğu kentsel dokudan oluşan bir kısım ile, özel mülkiyetin sürdüğü açık alanlardan oluşan bir kısma bölünmüştür. Turizm yatırımcısının doğrudan tasarrufu altına giren kısımda, normal koşullarda rastlanan parçalı özel mülkiyet olmayacağı için uygulamada bir kolaylık sağlanmaktadır. (Ancak bu duruma ulaşmak için geçirilen kamulaştırma süreci de, söz konusu çok hissedarlı özel mülkiyet sebebiyle son derece zorlu olmaktan kurtu-

lamamıştır.) Diğer kısımdaki ana plan kararı ise, halihazırdaki kayalık ve bağlık doğal dokunun sürmesini öngörmekle birlikte, burası da dolaylı olarak Kayakapı Projesi'nin turizm yaklaşımının bir parçasıdır ve 'çekirdek turizm bölgesine' hizmet eden bir *art-alan* niteliğindedir.

Koruma Planı Onama Süreci

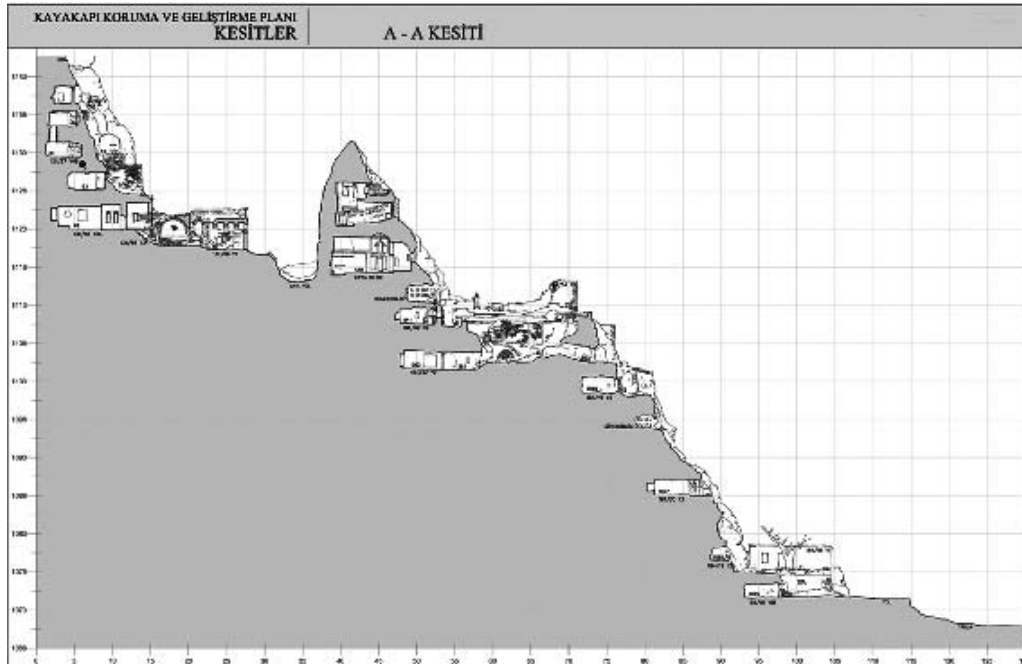
Kayakapı Koruma Planı, bugün itibariyle, uzun bir onay sürecinin ileri aşamalarındadır. Planlama ekibince tamamlanan belgelerin ilk tesliminin yapıldığı Şubat 2004'ten bu yana, ikişer kez Nevşehir Koruma Kurulu'na, Ürgüp Belediye Meclisi'ne ve Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırımlar ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne (YİGM) sunulmuştur. Çevre ve Orman Bakanlığı – Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmasına bağlı olarak, eski Nevşehir Turizm Alanı, yeni *Kapadokya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi* içinde kalan alanın YİGM'nce onanması ve Ürgüp Belediyesi'nce askıya çıkarılması beklenmektedir.

Onama sürecinde edinilen tecrübeler, ilgili mercilerle ne kadar yoğun bir ön görüşme dönemi yaşanırsa, esas teslimlerin ardından da o kadar hızlı ve sorunsuz bir şekilde onay/görüş alındı-

ğını göstermiştir. Ancak, planlama alanı ile ilgili mercilerin çokluğu, onama sürecini de uzun ve karmaşık kılmaktadır. Bu, her mercinin hassasiyetlerinin uzlaştırılmasını ve müellif – yetkili kurum ilişkilerinin doğru zamanlarda kurulmasını gerektirmektedir.

Planlama ekibinin, yıllardır mimari koruma alanında çalışmakta olan ve Koruma Kurulları'nın hassasiyetlerini yakından tanıyarak bu açıdan başarılı projeler üreten bir kuruluş olması, planın Koruma Kurulu'na benimsenmesinde olumlu rol oynamıştır. Onay mercii YİGM ile de olumlu bir diyalog kurulmuş, ancak Kültür ve Turizm Bakanlıkları'nın birleştiği, Koruma ve Turizmi Teşvik Yasaları'nın değiştiği, ayrıca *Göreme Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı*'nın da yenilenmekte olduğu bir dönemde, yasal sürece hakim olmakta zorluklar yaşanmıştır.

Yasada tanımlanan onay/görüş mercilerinden olmamakla birlikte, ana Proje ve Koruma Planı'nda belirgin role sahip *proje ortakları* (Ürgüp Belediyesi ve Eski Kapadokya AŞ) ile müellif arasında süren yoğun *işbirliği, danışma ve bilgilendirme ilişkileri*, Planlama Safhası'ndan sonraki aşamalarda planın uygulanması için sağlıklı bir temel hazırlamaya yardımcı olmaktadır.



7. Kayakapı Mahallesi belgeleme çalışmaları kapsamında, araziden doğu – batı yönünde alınmış bir kesit

Yasal süreçte öne çıkan diğer iki nokta da şunlardır:

1. Koruma planlarına konu olan alanlarda bulunan *sit alanlarının, üst ölçeklerden alt ölçeklere indirgenmesinin* önemi ortaya çıkmıştır. 1999 yılında 1/25.000 ölçekte belirlenen Kapadokya sit sınırlarını, imar izinlerini vermekte tek yasal dayanak olarak kullanmak durumundaki Ürgüp Belediyesi, bu ölçeğin kısıtlı hassasiyetinden dolayı sıkıntı çekmiştir. Kayakapı Koruma Planı vesilesiyle, Ürgüp için 1/5.000 ölçekte ve Kayakapı için 1/1.000 ölçekte ayrıntılı olarak yeniden gözden geçirilen sit sınırlarının, Koruma Planı'ndan bağımsız bir başvuru sonucunda Koruma Kurulunca uygun görülmesi, Belediye için çok olumlu bir gelişme olmuştur.

2. Planlama mesleğinin temel ilkelerinden, üst ölçekten alt ölçeğe doğru giden kademelenmede *ölçekler arası uyumun* gözetilmesi, Kayakapı için de gündeme gelmiştir. Kayakapı'nın turizm amaçlı işlevlendirilmesi, gerek tarihi kent merkezindeki geleneksel dokuya 'protokol alanı' adıyla çok genel bir tanım getiren 1/5.000 ölçekli Ürgüp Nazım

İmar Planı'nda, gerekse alanı 'meskun konut alanı' olarak gösteren 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı'nda değişiklikler yapılmasını gerektirmiştir. Burada, yeni getirilen işlevin, '*Özel Turizm Proje Alanı*' adı ile, mevzuattaki standart tanımlardan farklılaşan, Kayakapı Projesi'ne özgü bir tanıma kavuşturulması doğru bulunmuştur. (Onama aşamasındaki Milli Park Planı hakkında yapılan ön görüşmeler sonucunda ise, turizm işlevinin bu planın kararları ile uyum içinde olacağı anlaşılmaktadır.) Tarihi dokuların özellikleri nedeniyle, *koruma planlamasında*, üstten alta inen kademelenmenin yerini, bu tür *mimari ölçekten yola çıkarak üste doğru giden* yaklaşımların alması daha kabul edilebilir bir durumdur.

Kayakapı Koruma Planı'nın onama sürecinin tamamlanarak, Kayakapı Projesi'nin sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için çalışmalar devam etmektedir. Bugüne kadar büyük bir maddi kaynak ve insan emeği harcanmış olan bu girişimin başarıyla sonuçlanması, ülkemizdeki kültürel ve doğal mirasın korunması yolunda bize umut verici bir örnek kazandıracaktır.