



MİMARİ DÖNÜŞÜM

KAPADOKYA YAPISAL UYUM VE DÖNÜŞÜM PROGRAMI

KAPADOKYA ALANI TURİZM YATIRIMCILARI DERNEĞİ
GÖRÜŞ RAPORU · 2026

MİMARİ DÖNÜŞÜM

a. Kapadokya Yapısal Uyum ve Dönüşüm Programı

Kapadokya’da turizm yatırımları özellikle 1995 yılından itibaren hızlı bir gelişim göstermiş, bölgedeki yapılaşma süreçleri ise 2019 yılında Kapadokya Alan Başkanlığı kurulana kadar ağırlıklı olarak Koruma Kurulları, belediyeler ve yerel idarelerin koordinasyonunda yürütülmüştür.

Ancak kabul edilmelidir ki, özellikle 2000’li yılların başına kadar Kapadokya’daki uygulamalar günümüz denetim, arşivleme ve dijital kayıt standartlarından oldukça farklı bir idari yapı içerisinde gerçekleşmiştir. O dönemlerde birçok restorasyon ve yapı uygulaması bilgisayar destekli dijital projeler yerine el çizimi paftalar üzerinden yürütülmüş; bugün bu projelerin önemli bir kısmının teknik olarak okunması, mevcut yapılarla birebir karşılaştırılması ve sağlıklı şekilde yorumlanması dahi oldukça zor hale gelmiştir.

Ayrıca uzun yıllar boyunca özellikle “basit onarım” uygulamaları kapsamında, belediyeler tarafından Koruma Kurulu süreçlerine dahil edilmeden çok sayıda müdahale ve yapılaşma işlemi gerçekleştirilmiş; bu uygulamalar dönemin idari pratiği içerisinde olağan kabul edilerek yapı kullanım izin belgeleri düzenlenmiştir. Özellikle Göreme, Uçhisar, Çavuşin ve benzeri yerleşimlerde bugün fiilen turizm faaliyetinde bulunan çok sayıda yapı bu süreçlerin doğal sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Kapadokya’nın kendine özgü jeolojik ve mimari yapısı da mevcut sorunları klasik koruma alanlarından çok daha karmaşık hale getirmektedir. Komşu parsellerin (özel veya kamu mülkü) altına ilerleyen mağara hacimleri, geçmişten gelen çok katmanlı yer altı oluşumları, kaya oyma alanlar, yolların veya hazine arazilerinin altına devam eden mağara mekanlar gibi **dünyanın başka bölgelerinde karşılaşılmaması oldukça güç olan özel durumlar Kapadokya’da yaygın şekilde bulunmaktadır.**

Özellikle mağara kullanımları, Kapadokya’nın yüzlerce yıllık yaşam kültürünün doğal bir parçasıdır. Bölgedeki mağara yaşamı ve mağara kullanımları yalnızca fiziksel mekanlardan ibaret olmayıp, Kapadokya’nın kültürel hafızasını, yerleşim biçimini ve tarihsel sürekliliğini temsil etmektedir. Bu nedenle mevcut mağara kullanımlarının önemli bir kısmı fiili, tarihsel ve hukuki açıdan kazanılmış kullanım niteliği taşımaktadır.

Kapadokya Alan Başkanlığı’nın kuruluş gerekçelerinden biri de; mevcut mevzuatların çözmekte zorlandığı, yalnızca Kapadokya’ya özgü bu tür karmaşık ve çok katmanlı sorunlara özel çözümler üretilebilmesidir. Bu nedenle Kapadokya’daki mevcut yapısal sorunların klasik bir “kaçak yapı” perspektifiyle değil; bölgenin tarihsel gelişimi, idari geçmişi, kültürel sürekliliği ve kendine özgü jeolojik gerçekliği dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Bugün geline nokta, geçmiş dönemde resmi süreçlerden geçmiş, yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve uzun yıllardır faaliyet göstermiş çok sayıda yapı ve turizm tesisi; değişen yorumlar, farklı kurum uygulamaları ve günümüz mevzuat perspektifleri nedeniyle ciddi hukuki belirsizliklerle karşı karşıya kalmaktadır.

Bu durum:

- Yatırımcıların geleceğe ilişkin öngörü geliştirememesine,
- Turizm tesislerinin dönüşüm ve modernizasyon süreçlerinin durmasına,
- Mülkiyet devri ve yatırım süreçlerinde ciddi sorunlar yaşanmasına,
- İşletmelerin sürekli cezai yaptırım ve dava riski altında faaliyet göstermesine,
- Teknik altyapı ve yangın güvenliği dönüşümlerinin sağlıklı şekilde yürütülememesine

neden olmaktadır.

Bu kapsamda Kapadokya'nın kendine özgü tarihi, mimari ve jeolojik yapısı dikkate alınarak bölgeye özel bir **“Kapadokya Yapısal Uyum ve Dönüşüm Programı”** oluşturulmasının önemli bir ihtiyaç olduğu düşünülmektedir.

Bu program kapsamında:

- geçmiş dönemde ruhsatlandırılmış ve fiilen kullanılan tüm yapıların güncel dijital röleve ve envanter çalışmalarının yapılması,
- mevcut yapı stokunun dijital olarak kayıt altına alınması,
- Kapadokya'ya özgü fiili mimari durumların teknik ve hukuki açıdan yeniden değerlendirilmesi,
- teknik altyapı ve yangın güvenliği açısından gerekli dönüşümlerin teşvik edilmesi,
- ciddi görsel ve mimari uyumsuzluk oluşturan unsurların koordineli bir şekilde rehabilite edilmesi,
- turizm tesislerinin hukuki belirsizliklerden arındırılması,
- fiilen kullanımda bulunan bazı hazine mülkiyetlerinin kamu yararı ve sürdürülebilirlik çerçevesinde uzun vadeli ve hakkaniyetli modellerle çözüme kavuşturulması,
- yatırımcıların ceza ve dava korkusu olmadan projeli dönüşüm süreçlerine girebilmesi

hedeflenmelidir.

Programın belirli bir süreyle sınırlandırılması ve bu süre içerisinde başvuran işletmeler için cezai süreçlerin durdurulması; Kapadokya'da yıllardır kronikleşmiş sorunların çözümüne önemli katkı sağlayabilecektir.

Bu süreç aynı zamanda:

- Kapadokya'daki yapı stokunun dijital olarak kayıt altına alınmasına,
- mimari kalitenin artırılmasına,
- turizm tesislerinin daha güvenli ve sürdürülebilir hale gelmesine,
- yangın güvenliği standartlarının yükseltilmesine,
- bölge ekonomisinin canlanmasına,
- koruma süreçlerinin daha sağlıklı yürütülmesine

önemli katkılar sağlayacaktır.

Ayrıca program kapsamında yürütülecek kayıt altına alma, uyum ve dönüşüm süreçlerinin oluşturacağı finansal kaynak; Kapadokya Alan Başkanlığı'nın teknik ve kurumsal kapasitesinin güçlendirilmesine de katkı sağlayabilecektir.

Kapadokya'nın kendine özgü yapısı dikkate alındığında, bu yaklaşımın klasik bir "imar affı" modeli olarak değil; bölgenin gerçeklerine uygun kapsamlı bir **kayıt altına alma, uyumlaştırma, güvenli hale getirme ve nitelikli dönüşüm programı** olarak değerlendirilmesi gerektiğine inanıyoruz.

b. Kapadokya'ya Özgü Mağara Mülkiyeti Sorunları

Kapadokya'nın dünya üzerindeki en özgün özelliklerinden biri, yüzeyde görünen yerleşim dokusunun altında yer alan çok katmanlı mağara sistemleri ve kaya oyma mekânlarıdır. Bu mekânların önemli bir bölümü günümüz kadastro sistemlerinden, mevcut mülkiyet sınırlarından ve hatta bazı durumlarda bugünkü yerleşim düzenlerinden çok daha eski dönemlerde oluşmuştur.

Kapadokya'da tarih boyunca insanlar yalnızca yüzeyde değil, yer altında da yaşamış; konutlar, odalar, mutfaklar, depolar, ahırlar, şirahaneler, güvercinlikler ve çeşitli üretim alanları oluşturmuştur. Bu nedenle bugün bölgede;

- Komşu özel mülkiyetlerin altına uzanan mağaralar,
- Hazine parselleri altında kalan mağara hacimleri,
- Yol ve meydanların altına devam eden yeraltı mekanları,
- Farklı parseller arasında bağlantı kuran mağara sistemleri,
- Tek bir girişe sahip olmakla birlikte birden fazla mülkiyet alanı altında devam eden kaya oyma yapılar

oldukça yaygın olarak bulunmaktadır.

Bu durum sonradan oluşmuş bir işgal veya müdahalenin sonucu değil; Kapadokya'nın binlerce yıllık yaşam kültürünün, kaya oyma mimarisinin ve tarihsel yerleşim düzeninin doğal bir sonucudur.

Günümüzde ise mevcut kadastro sistemi büyük ölçüde yüzeydeki mülkiyet ilişkileri üzerinden şekillendiği için, yeraltındaki tarihî mağara sistemlerinin önemli bir kısmı ile mevcut mülkiyet düzeni arasında çeşitli hukuki belirsizlikler ortaya çıkmaktadır.

Kapadokya Alan Başkanlığı'nın kuruluş gerekçelerinden biri de, mevcut mevzuatın çözmekte zorlandığı ve dünyanın başka bölgelerinde benzeri bulunmayan bu tür özgün sorunlara Kapadokya'ya özgü çözümler geliştirebilmektir.

Bu nedenle mağara sistemlerinin hukuki statüsüne ilişkin özel düzenlemelerin geliştirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak değerlendirilmektedir.

Öneri Kanun Düzenlemesi:

Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan ve tarihsel süreç içerisinde oluşmuş kaya oyma yapıların, mağara sistemlerinin ve yeraltı hacimlerinin hukuki durumuna ilişkin özel düzenleme yapılmalıdır.

Bu kapsamda; 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun'a aşağıdaki öneri kanun maddesi ve benzeri nitelikte bir madenin eklenmesi önerilmektedir;

"Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan ve geçmişten günümüze kesintisiz kullanım gördüğü, tarihsel kullanım sürekliliği taşıdığı ve Kapadokya'nın geleneksel yerleşim kültürünün bir parçası olduğu Kapadokya Alan Komisyonu tarafından hazırlanan teknik rapor ile tespit edilen kaya oyma yapıların ve mağara hacimlerinin; yüzeydeki mülkiyet durumundan bağımsız olarak üst hakkı, irtifak hakkı, müstakil kullanım hakkı veya müstakil mülkiyet olarak hak sahipleri adına tescil edilir."

Bu düzenleme sayesinde, mevcut mevzuat ile çözülemeyen ve Kapadokya'nın kendine özgü tarihsel yapısından kaynaklanan birçok hukuki ihtilafın çözüme kavuşturulması mümkün olabilecektir.

Öneri Plan Notu Düzenlemesi:

Kanuni düzenleme yapıncaya kadar veya buna ek olarak, Kapadokya Alan Başkanlığı tarafından hazırlanacak alt ölçekli planlar ve plan notları içerisinde de konuya ilişkin özel hükümler oluşturulabilir.

Örneğin aşağıdaki nitelikte bir plan notunun değerlendirilmesi mümkündür:

"Kapadokya Alanı sınırları içerisinde bulunan ve Kapadokya Alan Başkanlığı tarafından onaylanacak teknik raporlarla varlığı tespit edilen tarihî mağara sistemleri ve yeraltı hacimleri; yüzeydeki parsel sınırlarından bağımsız olarak değerlendirilir. Bu alanlar için müstakil kullanım hakkı tanımlanabilir ve kullanım esasları plan notları ile düzenlenebilir."

Bu yaklaşımın amacı herhangi bir mülkiyet hakkını ortadan kaldırmak veya yeni hak üretmek değil; Kapadokya'nın binlerce yıllık yerleşim kültürünün doğal sonucu olan ve klasik kadastro sistemleri ile açıklanamayan özgün mekânsal durumları hukuki zemine kavuşturmaktır.

Kapadokya'nın korunması yalnızca yüzeydeki yapıların korunması anlamına gelmemektedir. Bölgenin asıl özgünlüğünü oluşturan yeraltı mekânları ve mağara sistemleri de aynı hassasiyetle ele alınmalı; ancak bunu yaparken Kapadokya'nın tarihsel yaşam kültürü ve yerleşim gerçekliği göz ardı edilmemelidir.

c. Teras Kullanım Standartları

Kapadokya'nın en karakteristik mimari unsurlarından biri olan teraslar, bölgenin doğal topoğrafyası, kaya yerleşimleri ve yaşam kültürüyle bütünleşmiş önemli mekânsal alanlardır. Tarihsel süreç içerisinde teraslar yalnızca fiziksel kullanım alanları değil; sosyal yaşamın, manzara deneyiminin ve kültürel etkileşimin önemli parçaları olarak varlık göstermiştir.

Günümüzde turizm faaliyetlerinin gelişmesiyle birlikte teras kullanımları; konaklama, gastronomi, kültürel etkinlikler ve ziyaretçi deneyimi açısından önemli bir işlev kazanmıştır. Ancak bu gelişim süreci içerisinde, bazı uygulamalarda estetik bütünlüğü bozabilecek, görsel kirlilik yaratabilecek veya güvenlik açısından sorun oluşturabilecek farklı kullanım biçimleri ortaya çıkabilmektedir.

Bu nedenle yönetim planı kapsamında teras kullanımlarına ilişkin yaklaşımın; yasaklayıcı bir anlayış yerine, bölgenin özgün mimari karakterini koruyan kalite ve uyum standartları çerçevesinde ele alınması önem taşımaktadır.

Bu kapsamda;

- görsel bütünlüğü koruyan tasarım kriterleri,
- malzeme kullanım standartları,
- gölgelendirme ve üst örtü çözümleri,
- peyzaj uyumu,
- güvenlik kriterleri,
- manzara ve silüet etkilerinin değerlendirilmesi

gibi başlıklarda rehber niteliğinde standartların oluşturulması önerilmektedir.

Kapadokya'nın doğal silüeti ve mimari kimliği korunurken, aynı zamanda yaşamın devam ettiği çağdaş kullanım ihtiyaçlarının da dikkate alınması gerekmektedir. Teras alanları, doğru standartlar ve estetik prensipler çerçevesinde ele alındığında, bölgenin kültürel ve turistik değerini güçlendiren önemli mekânsal unsurlar haline gelebilecektir.

Mevcut Terasların Yeniden Değerlendirilmesi

Teras kullanım standartlarının oluşturulması ve uygulanması sürecinde, geçmiş dönemlerde inşa edilmiş ve çeşitli idari süreçler sonucunda haklarında yıkım kararı verilmiş terasların da ayrıca değerlendirilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Özellikle günümüzde Kapadokya Alan Başkanlığı tarafından benimsenen tasarım kriterleri ve prototipleri ile büyük ölçüde uyumlu olduğu değerlendirilen, tarihi doku, silüet ve kültürel peyzaj üzerinde olumsuz etki oluşturmayan terasların; uzmanlardan oluşacak teknik komisyonlar tarafından yeniden incelenbilmesine imkan tanınması önerilmektedir.

Bu yaklaşım sayesinde tarihi doku ile uyumlu mevcut uygulamaların korunması, gereksiz yıkım ve yeniden yapım süreçlerinin önlenmesi, kaynak israfının azaltılması ve kamu kaynaklarının daha verimli kullanılması mümkün olabilecektir.

Kapadokya'da koruma yaklaşımının temel amacı uygun olmayan uygulamaların dönüştürülmesini sağlamak olmakla birlikte, güncel koruma kriterleri ile uyumlu olduğu teknik olarak tespit edilen uygulamaların da yeniden değerlendirilebilmesine imkan tanıyan esnek ve çözüm odaklı mekanizmaların oluşturulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.