

Turkish Studies

Volume 14 Issue 7, 2019, p. 3903-3917

DOI: 10.29228/TurkishStudies.37819

ISSN: 1308-2140

Skopje/MACEDONIA-Ankara/TURKEY



INTERNATIONAL
BALKAN
UNIVERSITY

EXCELLENCE FOR THE FUTURE
IBU.EDU.MK

Research Article / Araştırma Makalesi

Article Info/Makale Bilgisi

✍ Received/Geliş: 25.09.2019

✓ Accepted/Kabul: 20.12.2019

📅 Report Dates/Rapor Tarihleri: Referee 1 (24.10.2019)-Referee 2 (24.10.2019)- Referee 3 (08.11.2019)

This article was checked by iThenticate.

KORUMA PLANLAMA VE UYGULAMALARINDA YETKİ KARMAŞASI ÜZERİNE PİLOT BİR ÇALIŞMA: RİZE- AYDER YERLEŞMESİ

Ayşe SAĞSÖZ* - Sema AKÇAM**

ÖZ


Koruma olgusu tekil yapıdan, yapı gruplarına ve yerleşmelere anlamsal kültürel, estetik gibi değerler kazandırdığı kadar ekonomik değerler de katan bir kavramdır. Ayder bu olgunun en belirgin olduğu kırsal yerleşmelerden biridir. Bölgeye sahip olduğu doğal güzellikleri ve yöresel mimari özellikleri nedeniyle turistik talep giderek artmaktadır. Ancak, turistik talep büyüdüğü için yerleşmede uygulanmaya çalışılan koruma planı üzerindeki iç ve dış baskılar da giderek artmaktadır.

Oysa tasarım sürecinden uygulama sürecine kadar koruma planı, birçok aşamayı içinde barındıran, uzun soluklu ve dinamik bir süreçtir. Bu süreç içinde oluşan en küçük aksaklık planın uygulanabilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Çalışma alanı olan Ayder yerleşmesindeki aksamalar, planın onaylanma ve hatta hazırlanma aşamasında başlamıştır. Bölgenin doğal sit alanı, turizm merkezi ve Milli park statüsünde olması, yetki karmaşasının yaşanmasına ve uygulamada belirsiz bir döngünün oluşmasına neden olmaktadır.

Çalışmanın amacı bölgede uygulanmaya başlanan koruma planlarında yaşanan "Yetki Karmaşası" ve neden olduğu sorunları ortaya koymaktır. Bu amaçla bölgede yapılan planlama çalışmaları kronolojik sırayla incelenmiş, alınan kararlar analiz edilmiş ve bu çalışmaların mevcut yöresel dokuya etkisi ile hukuki açıdan ortaya çıkan sorunlar belirlenmiştir. Bu nitelikteki alanlara katkısı olacağı düşünülerek, sorunların çözümlerine yönelik önerilerle sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Ayder yaylası, Koruma Amaçlı İmar Planları, Doğal sit alanları, Yetki karmaşası.

*  Prof. Dr., Antalya Bilim Üniversitesi Güzel Sanatlar ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü, E-posta: sagsoz@ktu.edu.tr, ayse.sagsoz@antalya.edu.tr

**  Şehir Plancısı, E-posta: semaakcam@gmail.com

A CASE STUDY ON CONFLICTS OF AUTHORITY IN CONSERVATION PLANS AND APPLICATIONS: RIZE-AYDER SETTLEMENT

ABSTRACT

The concept of conservation is a concept that adds value such as semantic cultural and aesthetics to individual groups, building groups and settlements as well as economic values. Ayder is one of the rural settlements where this phenomenon is most prominent. Ayder is one of the most prominent rural settlements. Due to the natural beauties and local architectural features of Ayder, the demand for tourism is increasing. But, as the demand for tourism grows, internal and external pressures on the conservation plan that is being implemented in the settlement are also increasing.

However, the conservation plan is a long-term and dynamic process that encompasses many stages from the design process to the implementation process. The slightest disruption in this process adversely affects the applicability of the plan. The disruptions in the Ayder settlement, which is the area of study, began during the approval and even preparation phase of the plan. The fact that the region is a natural protected area, a tourism center and a national park, causes confusion and an uncertain cycle in practice.

The aim of the study is to reveal the "Authority Conflict" and the problems caused by the protection plans that are being implemented. For this purpose, the planning studies carried out in the region were examined in chronological order, the decisions taken were analyzed and the effects of these studies on the existing local tissue and the legal problems were determined. It has been presented with the suggestion that it will contribute to the areas of this nature and proposed solutions for the problems.

STRUCTURED ABSTRACT

Local architecture consists of buildings where the geographical location, climate, material, culture, original building material and construction technique are presented in general with the master-apprentice relationship. Therefore, when local architectural structures and environments can be preserved with the natural features, construction techniques, culture and traditions of their geography, their original values can be transferred to the future.

Ayder Settlement, one of these original areas, was selected as the study area. Disruptions in the zoning plan and conservation plan works in the Ayder settlement started during the approval and even preparation phase of the plan. The fact that the region is a natural protected area, a tourism center and a national park, causes the complexity of authority as well as accelerating the illegal structures in the region and rapidly losing its original value.

The method followed in the study; planning activities and decisions made in the region are obtained from the authorized institutions, analyzed, on-site detection of applications made contrary to the plans and marking on the maps, analysis of the information obtained and the proposals are presented.

Results obtained: Uncontrolled structuring has occurred in the Region, especially in the selection of commercial units due to the Complexity of Authority, and this structure is gradually increasing. Due to the complexity of authority, building records and penalties for new and additional buildings are increasing. The spatial size and number of floors of the buildings are quite different from their approved projects and do not match the local architectural character. The spatial size and number of floors of the buildings are considerably higher than their approved projects and do not match the local architectural character. Since the main activity in the region is tourism, the planning-conservation phenomenon lags behind the phenomenon of tourism.

Keywords: Ayder plateau, Conflicts of Authority, Conservation Plans, Natural protected areas.

Giriş

"Dünya genelinde yaşanan sanayi devrimi ile doğal kaynakların tüketimi sonucunda kentlerde ve kıyılarda yaşanan çevre kirlenmesi yaşamı olumsuz yönde etkilemektedir (DPT, 1997). Kentsel ortamların insan yaşamını olumsuz yönde etkilemesi, bu ortamlarda çalışan ve yaşayan insanların doğal ortamlara olan gereksinimlerini arttırmaktadır (WTO,1998). Sürekli artmaya devam eden göçler, kentlerdeki yoğun yapılaşmanın yanında yeşil-açık alanların da azalmasına neden olmaktadır. Kentlerin yorucu ve yoğun yaşam şartları bireyleri, en azından tatil günlerini rahat geçirebilecekleri, doğal ve yeşil alanlara yönlendirmeye başlamıştır. Temiz hava ve sakinlik arayan bireylerin bu ihtiyaçlarını giderebilecekleri alanlar zamanla turizm açısından önem kazanmaya başlarken, planlı olarak gelişmeyen bu durum doğal alanların sürdürülebilir olmasını olumsuz yönde etkilemekte ve çözümü zor bir takım sorunlar meydana getirmektedir.

Bu sorunlardan biri de yayla turizm (ekoturizm) adı altında yapılan sürdürülebilir olmayan kontrolsüz turizm ve buna bağlı yapılanmalardır. Bu mekânların 1990 yılından sonra turizme açılmasıyla, geleneksel yaşam biçimi yanında, turistik beklentilere de cevap verecek düzenlemeler ile birlikte yaylalara olan talep artmıştır (Atasoy, 2007).

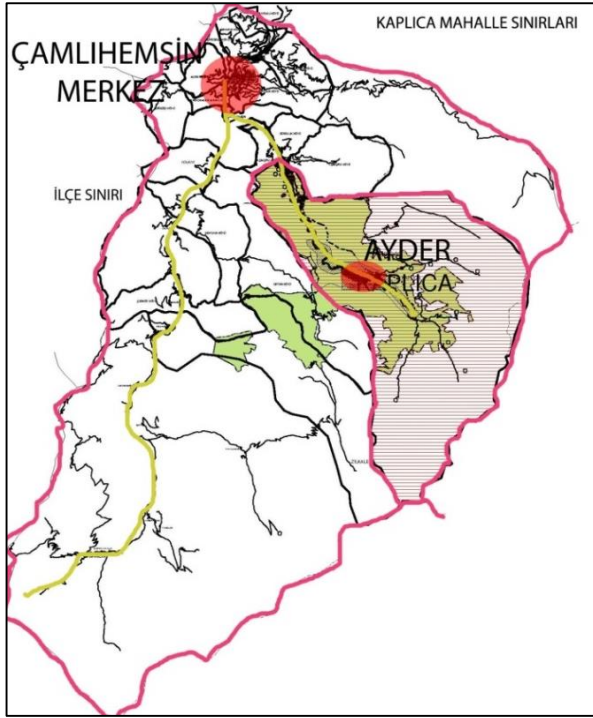
Eskiden yayla olan ancak Ayder, günümüzde ilçeye dönüşmüş, doğal ve yöresel mimari özellikleri nedeniyle turizm açısından cazibe merkezi olmuş ve bu sorunların en belirgin yaşandığı ve yaşanmaya devam ettiği alanlardan biri olması nedeniyle çalışma alanı olarak ele alınmıştır.

1. Çalışma alanı ve Planlama Açısından Kronolojik Gelişimi

Araştırmanın bu bölümünde Ayder yerleşmesinin konumu, Yerleşme İçin Hazırlanan İmar Planının Tarihsel Gelişimi, hukuki durumu, sosyolojik yapı, yerleşim dokusu, arazi kullanımı ve mülkiyet durumu hakkında genel bilgiler verilmektedir (Akçam,2015).

1.1.Ayder yerleşmesinin konumu

Ayder yerleşmesi Rize ili Çamlıhemşin ilçesinin 19 km güneydoğusunda yer alır. 1350 metre rakımda ladin ve kayın ormanlarıyla kaplı eski bir yayla yerleşimidir. Ayder, Çamlıhemşin ilçesine bağlı dokuz mahalleden biri olan Kaplıca mahallesi sınırları içinde kalmakta olup Rize iline 105 km, Çamlıhemşin ilçesine 17 km mesafededir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014), (Şekil 1).



Şekil 1. Ayder yerleşmesini içine alan Kaplıca mahallesinin ilçe içerisindeki konumu.

1.2. Yerleşme İçin Hazırlanan İmar Planının Tarihsel Gelişimi:

Yerleşmede gelişmelerin hızlanması kaplıcanın bulunuşu ve kullanıma açılması ile başlamıştır. 1987 yılında Turizm Merkezi ilan edilmiş ve Kaplıca çevresini kapsayan dar bir bölge için uygulama imar planı hazırlanarak, Turizm Bakanlığınca 10.06.1988 tarihinde onaylanan plan uygulanmaya konmuştur.

1991 yılında 6 adet çevreye aykırı yapı için yıkım kararı alınmıştır. Yerleşmedeki 5 katlı yapıların bertaraf edilmesini öngören karar Bölge İdare Mahkemesi ve Danıştay tarafından 1993 Ağustosunda onaylanmasına rağmen yıkım gerçekleştirilememiştir.

Turizm Bakanlığı tarafından 1991 yılında gereksinim ve gerçekleştirme programları hazırlanarak yörenin çevre düzeni planının hazırlanması görevi İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığına verilmiştir. Bankaca hazırlanan planlar uzunca bir onama süreci geçirdikten sonra 07.05.1993 tarihinde onaylanmıştır. Yerleşmenin kadastro çalışmaları 03.05.1993 tarihinde başlatılmıştır. 1994 yılında hazırlanmaya başlanan 1/1000 ölçekli Ayder Yerleşmesi Planı, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.03.1998 tarih ve 3062 sayılı kararı ile onaylanmış ve doğal sit alanlarının derecelendirilmesi yapılarak, planın son hali ve koruma amaçlı imar planı yapılaşma koşulları belirlenmiş ve plan uygulamaya konmuştur.¹

1.1. Sosyolojik Yapı:

Çamlıhemşin'deki diğer yerleşimler gibi dağınık bir coğrafyaya sahip Ayder yerleşmesi, yaz aylarında artan bir nüfusa sahiptir. Ayder'de kışın yaşayanların sayısı oldukça azdır. Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde yaşayıp özellikle yaz mevsiminde gelenler olduğu gibi, yörede yaşayıp yaz mevsiminde pansiyon işletenler de bulunmaktadır. İki farklı yaşam tarzının olması beklentileri ve bakış açısını da etkileyen bir unsurdur. Büyük şehirlerde yaşamını sürdürüp yazın Ayder'i kullanan

¹ Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nu arşivinden derlenmiştir.

kesim yapılaşmanın tamamen sınırlanmasını isterken, yerelde yaşayanlar ise kendi arazilerinde istedikleri şekilde yapılaşma hakkının tanınmasını arzu etmektedirler.

Ayder'in kış nüfusu yaklaşık 6000 kişi (500 kişi konaklayan, 5500 kişi günübirlik gelen) iken, yaz nüfusu yaklaşık olarak 60000 kişi (2074 kişi konaklayan, 524 kişi barınan, 56000 kişi günübirlik gelen) olarak tespit edilmektedir. 1994 yılındaki imar planı açıklama raporunda Ayder'i kullanan 1400-2500 yerli nüfus olduğu, 5000-6000 kişinin de ziyaretçi olarak geldiği belirtilmektedir. O dönem için yaz nüfusu yaklaşık 8500 kişi olarak görünmektedir. 1990'lı yıllardan bu güne kadar tanıtım ve konaklama tesislerinin artmasıyla Ayder'de büyük bir nüfus değişim süreci yaşandığı ortadadır. Rize ili Turizm Master Planında ziyaretçi sayısının uzun vadede yıllık 1.000.000 kişi olması beklenilmektedir. (Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 2014) Teleferik Projesi ile Termal tesisler bölgede yapılması planlanan projeler arasındadır. Bölgede toplam 1950 yatak kapasitesine sahip 64 adet otel/pansiyon kullanımlı yapı bulunmaktadır.

1.2.Ayder'e Doğal Özellikleri Nedeniyle Verilen Statüler

Rize ili Çamlıhemşin ilçesi Ayder yaylası olarak bilinen ve Kaplıca Mahallesi sınırları içinde kalan Ayder yerleşmesi, Aşağı Şimşirli, Yukarı Şimşirli, Kaplıca, Güroluk Köyleri ortak kullandığı bir yayla olup, zaman içinde gelişme göstererek bugünkü kasaba görünümüne kavuşmuştur.

Ayder Rize ilinin en özellikli yerlerinden olup, yayla, dağ, kültür, kaplıca ve kış turizmi gibi birçok aktiviteyi barındırmaktadır. Kaçkar dağları konaklama noktalarından biri olan Ayder yerleşmesi, yasal olarak Turizm kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Milli Park Kanunu, Belediye Kanunu ve İmar Kanununa tabi olan bir yerleşim birimidir. Ayder yerleşmesi doğal özellikleri nedeniyle Tablo 1'de belirtilen statüleri kazanmıştır.

Tablo 1: Ayder yerleşmesinde kronolojik olarak alınan kararlar ²

Tarih - Sayı	Statü	Onay Makamı	Kapsam
1960	Ayder 4 Köyler Birliği		Sondaj çalışmaları yapılarak kaplıca tesisinin hayata geçirilmesi.
19.04.1987 tarih ve 19426 Resmi Gazete	Turizm merkezi	Bakanlar Kurulu Kararı	Ayder Termal Kaplıcanın yapılması
10.06.1988	Ayder yerleşmesi planı	Turizm Bakanlığı	Kaplıca çevresini kapsayan dar bir bölge için uygulama imar planının hazırlanması.
1991 -1993	Yıkım Kararı	Bölge İdare Mahkemesi ve Danıştay	6 adet çevreye aykırı yapı için karar verilmesi.
20.05.1991 tarih ve 20876 sayılı resmi gazetede	Kaçkar Turizm Merkezi		Ayder Turizm Merkezinin güneyinde Rize ve daha çok Artvin sınırları içinde yer alan alan için.
31.10.1991	1. derece doğal sit alanı ilanı		Kaplıca Köyü Ayder mevkiinin doğal sit alanı ilan edilmesi.
1992	İl yolu standardı getirilmiştir.	Karayolları Bölge Müdürlüğü	Yüksek karayolu standardı ile projelendirilmesi ve il yolu standardında trafiğe açılması.
27.06.1992 gün ve 1404 sayılı kararlar	Sit Sınırları yenileme	Kültür Bakanlığı Trabzon Kültür ve	Ayder Yaylası kentsel ve doğal sit sınırlarının alanları ve dereceleri yenilenmesi.

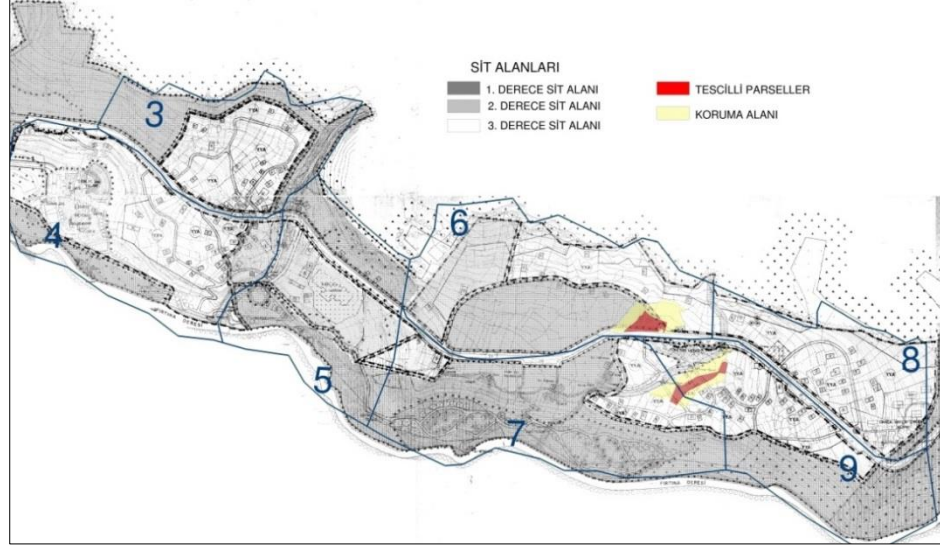
² Ayder Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014 Raporu (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014) ve Ayder Revizyon Plan çalışmaları analiz raporlarından alınan bilgiler derlenmiştir.

		Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu	Yerleşmenin tüm çevresi 1. Derece sit alanı ilan edilmesi.
21.06.1993-1620	Sit sınırlarında yeni düzenlemeler		Alana ilişkin geçiş dönemi yapılaşma koşullarının saptanması.
03.11.1993	1/25000 çevre düzeni planı	İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığı	Ayder-Yukarı Kavrun Kaçkar Turizm merkezini kapsayan alan için.
11.07.1994 tarih ve 94/5863 sayılı	Kaçkar Dağları Milli Parkı	Bakanlar Kurulu Kararı	Ayder'i de içine alan 51550 ha alan için.
28.10.1994	Mera özelliği yerini özel mülkiyete dönüştürmüştür.		Ayder tapu ve kadastro çalışmalarının tamamlanması.
17.02.1995	Turizm Merkezi sınırlarını genişletilmesi	Kültür ve Turizm Bakanlığı	
1996	Belediye Mücavir Alan		
06.10.1997 tarih ve 566 sayılı kararlar		Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu	Sınırlar ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi. Yol boyu gelişmeleri içeren bölgeler kentsel sit ve III. Derece doğal sit alanı, plan sınırı içindeki alanlar da I, II ve III. Derece doğal sit alanları olarak belirlenmesi.
23.03.1998 gün ve 3062 sayılı kararlar	Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın hazırlattığı ve İller Bakanlığınca yapılan Ayder Yerleşmesi Planı (Koruma Amaçlı İmar Planı)	Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu	Bakanlıkça 22.07.1998 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmesi.
Şubat 2004		JICA-DPT ortak çalışması	Doğu Karadeniz Bölgesinde Turizm Geliştirilmesine Yönelik Kalkınma Çalışması
08.12.2006 tarih ve 26370 sayılı resmi gazete	Kültür ve Turizm Gelişim Bölgesi	20.11.2006 tarih ve 26370 sayılı bakanlar kurulu kararı	Ayder Turizm Merkezi için.
2007	1/100000 Çevre Düzeni Planı	Çevre ve Orman Bakanlığı	Ordu-Rize-Trabzon-Giresun-Gümüşhane- Artvin Planlama Bölgesi
2008	Mahalle statüsünün kabulü		Ayder'i de içine alan(Kaplıca Mahallesi) için.

1.3.Sit Statüsüne Bağlı olarak Yapılan Koruma Planları

Rize ili Çamlıhemşin ilçesi Ayder Mevkii, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 31.10.1991 tarih ve 1185 sayılı kararla doğal sit ilan edilmiş, 27.06.1992 tarih ve 1404 sayılı kararla sınırları ve dereceleri belirlenmiş (I. II ve III. Derece doğal sit ve kentsel sit), 23.02.1998 tarih ve 3062 sayılı kararla ise koruma planı ve yapılanma koşulları düzeltilerek, onaylanmasına karar verilmiştir.

Ayder Yerleşmesi Planı 65 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Ayder Yaylasının 28 ha I.derece doğal sit, 3,8 ha II. derece doğal sit alanı, 18,5 ha. III. Derece doğal sit alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. Ayder yerleşmesi sit alanı sınırları ve tescilli parseller.

1.4.Koruma Planlarının Yerleşim Dokusu, Mülkiyet ve Hukuki Açılardan Değerlendirilmesi

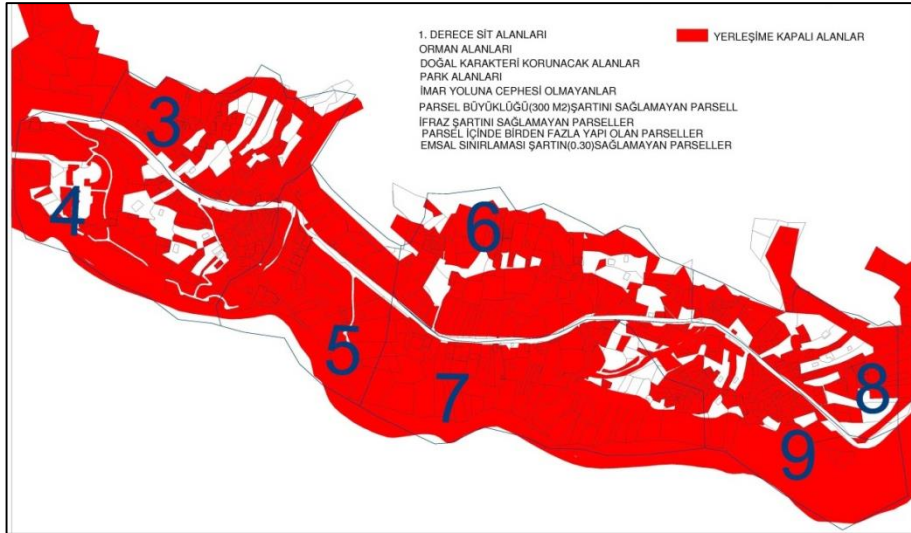
Ayder’de karar verme kurumları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kültür ve Turizm Bakanlığı, uygulamayı yapan ise belediye olması nedeniyle çelişkiler olmaktadır. Yerleşmenin Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi olmasından ötürü yapılaşma koşulları ile bunların plana yansımaları ve plan kararlarının onaylanması bakanlık nezdindedir. Ancak yerelde belediyeye bağlı bir yerleşim olduğu için kararların uygulanması konusundaki kurum da belediyedir. Yapılaşma koşullarında belediye uygulamada yaşadığı sorunlardan dolayı söz sahibi olmak istemekte ancak bu tutumda koruma bölge kurulu tarafından olumlu karşılanmamaktadır. Çamlıhemşin belediyesinde teknik personel sayısı 2, idari personel sayısı 4 kişi ve işçi kadrosunda da 14 kişi çalışmaktadır. Başkanlık ve kurul tarafından alınan kararların uygulanması için yeterli bir donanımına sahip olmayan Çamlıhemşin belediyesi için yerelden desteklenmesi ihtiyacı bulunmaktadır. Nüfusla kıyaslandığında iç içe bir yapı görülen Ayder ve Çamlıhemşin’de, kurumların çelişkili kararlar alması sonucu yöre halkının çoğu, bu kurumları etkili bulmamakta, uygulamada kendi iradesiyle hareket etmektedir.

Koruma kurulunun yapılarıdaki kararları incelendiğinde hiçbir projenin bir diğeriyle uyumlu olmadığı gözlenmektedir. Projelerin uygulanması denetlenmediği için de farklı uygulamalar olmakta ve belediyeye koruma kurulu arasında karar alma ve uygulama konusunda sorun yaşanmaktadır. Koruma kuruluna sunulan projelerin uzun süre beklemesi sürecin kısa olmaması yöredeki kısa inşaat mevsiminin kullanılamamasını sağlamakta ancak iklimsel şartları yakalamak isteyen yöre insanı proje yapımını sonraya bırakmaktadır. Projelerin onay süresi 2 yıl gibi uzun bir süreyi bulmaktadır. Ayda bir toplantı düzenlenen toplantı kurulunun müdürlük düzeyindeki teknik personeli bölgesel olarak işlem yaptığından proje takibi ve onama sürecinde yetersiz kalınmaktadır. Ancak, Ayder gibi gelişmelerin hızlı yaşandığı ve tanıtım çalışmalarının sonuç verdiği bir yerleşmenin öncelikli ve özenli ele alınması gerekliliği ortada olan bir durum ve problemidir.

1.4.1.Yerleşim Dokusu Açısından Değerlendirme

Ayder yerleşmesi 1350 m ile 1400 m arasında batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir. Uzun ve dar bir alana sıkışmış, ormanların içindeki nadir boşluklardan birini oluşturan Ayder yerleşmesi iki yamacın üzerine kuruludur. Yerleşmenin alt sınırı (güney) Hala deresi, en üst sınırı (kuzey) ladin (çam) ve kayın (gürgen) ormanlarıyla kaplı ormanlık alanlardır. Milli Park sınırının başlangıç noktasından itibaren yerleşmeye giriş yapılmakta ve Avusor köprüsünün bulunduğu noktada yerleşme tamamlanmaktadır. İki nokta arasında 2 km mesafe bulunmaktadır. Yerleşme 250 metre genişliğinde ve 2 km uzunluğunda iki yamaç üzerine kuruludur. Yamacın eğim olarak müsait olan alanlarında yapılaşmalar oluşmuştur. Yamaçları, Çamlıhemşin merkezden geçip gelen ve Avusor köprüsünde biten, yerleşme girişinden itibaren taş parke olarak yapılandırılmış, karayolları ağı içindeki asfalt yol bölmektedir. Yerleşmenin tek ulaşım aksı bu karayoludur.

Ayder'de jeolojik olarak yerleşim için uygun alanlar bulunmamaktadır. Ancak, önlem gerektiren alanlar olarak nitelendirilen alanlar bulunmaktadır. Yerleşime uygun olmayan alanlar, 32 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Yerleşime önlemleri olarak açılacak alanlar ise planlama alanının %54'lük kısmı olan 38 hektarlık bir alandır. Ayder yerleşmesinin başlangıç ve bitiş noktası arasındaki yerleşim alanı 70 ha genişliğindedir. Mevcut sit kararlarına göre (2. Derece ve 3. Derece sit alanlarının toplamı) yerleşilebilir ve yapılabılır alan olarak tanımlanan 22 ha alan bulunmaktadır. Yerleşmenin %20'sini oluşturan bu alanlar, yayla yerleşim alanı olarak ayrılan ve kullanılabilir alanlar olarak değerlendirilen alanlardır. Plan hükümleri nedeni ile de (yapı yapılabilmesi için gereken minimum parsel büyüklüğü 300 m², minimum ifraz koşulu 500 m², yapı yapılabilmesi için imar yolundan cephe şartı) bu alanlar kadastral bir düzenleme yapılmadığı takdirde atıl duruma düşmektedir. Kadaströ ve mülkiyet durumları incelendiğinde ve kadastral düzenleme yapılamayacağı varsayıldığında toplamda 5 hektarlık bir alanın yerleşime uygun olduğu sonucuna ulaşılmaktadır (Şekil 3).



Şekil 3. Yerleşilebilirlik Analizi.

Ayder yerleşmesi 1994 yılında kadaströsu tamamlanmış, toplam 623 parselde sahip %92 özel mülkiyette, sadece %35'lik dilimde tek hissedarlı yapının bulunduğu ve çoğunluk parsellerde hisse sayısının 5 kişiden fazla olduğu köy statüsüne girmiş bir yerleşim birimidir. 02.12.2008 tarihinde mahalle statüsüne geçilmiş Ayder yerleşmesi kanunen belediye sınırları dâhiline alınmıştır. Ayder'deki parsellerin durumları, diğer yerleşmelerde olduğu gibi yapı yapılabilirliği sağlıklı ve

düzgün değillerdir. Tapu alanı olarak büyüklük ifade etse de parsel genişliği olarak yapı cephesini oluşturmayan ve verimli kullanılmayan parseller bulunmaktadır. Hissedarların çok olması da anlaşma zemini oluşturulmasını zorlaştırdığından yapı yapılabirlik azalmaktadır. Parsellerin genişliklerinin ve derinliklerinin ölçsüz olması yapılan binalarında ölçsüz olmasına neden olmakta ve Ayder yerleşmesinin hem yapı bazında ve hem de kent bütününde dağınık olmasına neden olmaktadır, (Atagün, 2013).

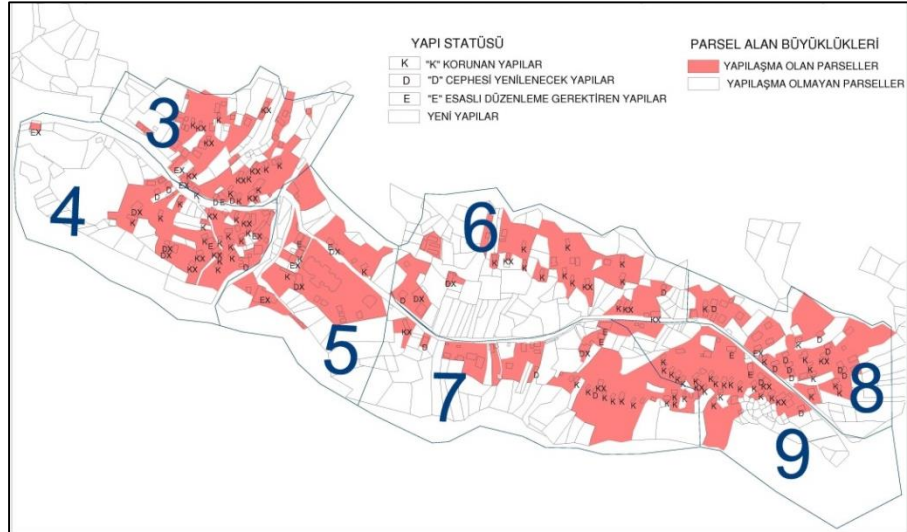
1.4.2.Mülkiyet DurumuAçısından Değerlendirme

Parsel alan büyüklüklerine ilişkin tespitler kadastrodan alınan harita üzerinde GIS verisi oluşturularak yapılmıştır (Tablo 2).

Tablo 2: Parsellerde m2'ye bağlı alansal dağılım ve oranları

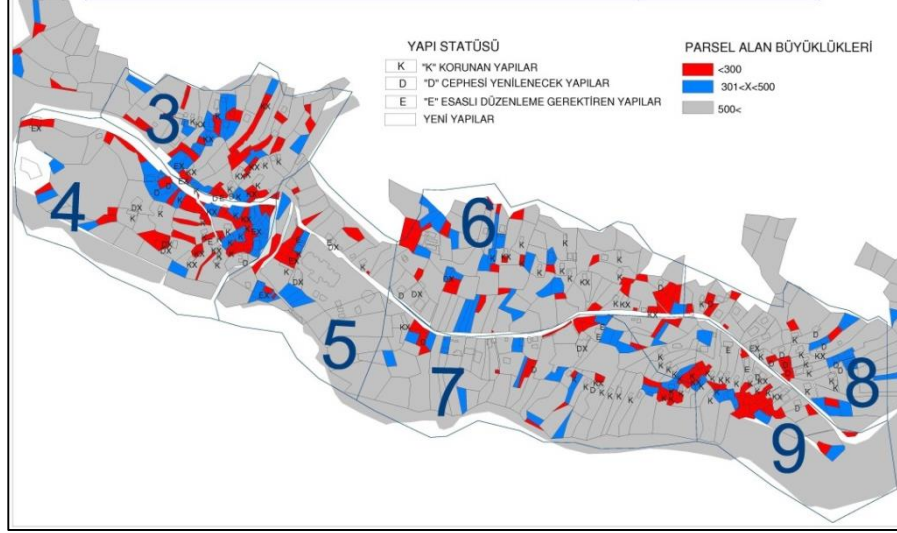
Alan büyüklüğü	Adet	Alan(m2)	M2 (%)	Adet (%)
050-150 m2	95	8455	2	15
151-300 m2	130	29323	7	20
301-500 m2	108	42667	10	17
501-750 m2	95	58236	13	15
751-1000 m2	56	48800	11	9
1001-1500 m2	65	80320	19	10
1501-2500 m2	52	94662	22	8
2501 m2+	15	62692	15	2
TOPLAM	623	429364	100	100

Ayder yerleşmesinde bulunan parsellerde yapılaşma oranına bakıldığında 623 parselin 224'ünde yapılaşma olduğu tespit edilmiştir, alansal olarak 16 hektarlık karşılık gelmektedir. Alansal olarak değerlendirildiğinde yollar hariç yaklaşık 43 hektarlık alanda 11,5 ha Yayla Yerleşim alanına denk gelmektedir. Parsel büyüklükleri ile ilgili değerlendirmelerde büyüklük olarak 300 m2'nin altında kalan parseller adet olarak tüm parsellerin %35'ini oluştururken, alansal olarak tüm parsellerin %9'unu oluşturmaktadır. 1000 m2 üstü parseller ise adet bazında tüm parsellerin %20'sini, alansal olarak %37'isini oluşturmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Kadastral doluluk boşluk analizi.

Alan genelinde yansıyan parsel alan büyüklükleri oranlarına bakıldığında; 300 m²'den küçük parsellerin oranı %33.09, 1000 m² ile 2500 m² arasındaki parsellerin oranı %19.92 ve 2500 m²'den büyük parsellerin oranı %3.01'dir. 23 adet K korunan yapı ve 20 adet D ve E olarak koruma statüsü getirilmiş olan toplamda 43 adet yapıda kadastro muhalefeti bulunmaktadır. Yani komşu parsel sınırlarına taşan bir yapılanma söz konusudur. Bu durumda yapılmış olan kadastro planının sağlıklı olmadığı düşünülebilir (Şekil 5.)



Şekil 5. Kadastral durum değerlendirmeleri.

1.4.3. Kaçak Yapılaşmalar ile İlgili Bilgiler ile Bazı Ruhsatlı Yapıların Değerlendirilmesi

Ayder yerleşmesinin kullanıcıları ağırlıklı olarak yaz turizmine ve dolayısıyla yaz nüfusuna hizmet etmektedir. Nüfus ölçütleri dikkate alındığında, Ayder'in bir turizm kasabası olduğunu söylemek mümkündür. Yayla vasfından kasaba özelliğine bürünen Ayder'de toplumsal yönelişlerde de değişimler söz konusudur. Yaylacılık faaliyetlerinin yerini pansiyonculuk yapmak ve böylece gelir elde etmek arzusu ve yönelişi almıştır. Yöredeki flora ve faunanın önceliği göz ardı edilmektedir.

Bölgenin yöresel mimarisine uyum sağlayamayan yapıların hemen hemen tamamı betonarme yapılarıdır. Ayder'in turistik konumu sonucu artan iç-dış talepler ve baskıların yanısıra, ahşap yapılarıdaki çürüme, yıpranma ve bakımsızlık gibi nedenler mal sahiplerini alandaki geleneksel yapıları ihmal etmeye ve yeni yapılan yapıların büyük çoğunluğunda, geleneksel yapı mimari ölçülerinin dışında bir yapılaşma eğilimine yöneltmektedirler. Bölgede³ 64 adet yapı için yapı zaptı düzenlendiği tespit edilmiştir. Bunların çoğunluğu otel/pansiyon işletmeleri için düzenlenmiştir. Bunu ticaret yapıları takip etmektedir (Şekil 6).

³ Çamlıhemşin Belediyesi arşivinden yararlanılmıştır.

Tablo 3: Bölgedeki 2009-2014 yılları arasında düzenlenmiş olan cezalar.

Yıllar	Adet	M ²	Ceza
2010	8	295	5050
2011	9	441	9324
2012	21	1577	98145
2013	29	1310	54011
2014	30	1932	115496
TOPLAM	97	5555	282026

İlçe tümüyle sit alanı ilan edildiği için bölgede 2863 sayılı yasaya muhalefetten, Türk medeni Kanunu'nun 5237/154 sayılı kanuna muhalefetten ve Köy Tüzel kişiliğine ait olan ve ortak kullanımda bulunan alana tecavüzdən (7/136)) 2009-2014 yılları arasında düzenlenmiş olan 522 adet adli cezaların 97'sinin Ayder yerleşmesinde düzenlendiği tespit edilmiştir (Tablo 4-5).

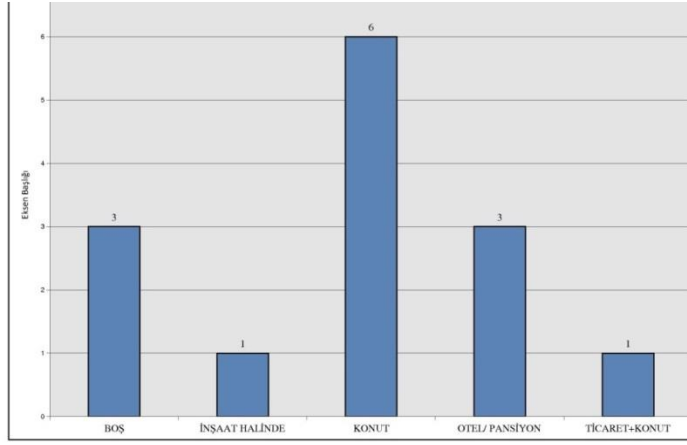
Tablo 4: Ayder yerleşmesi ve ilçedeki adli cezaların yıllara göre dağılımı

Yıl	Ayder	Çamlıhemşin
2009	4	70
2010	7	85
2011	10	57
2012	9	47
2013	35	185
2014	32	74
Toplam	97	522

Tablo 5: Adli cezaların sonuçları

Sonuç	Ayder	Çamlıhemşin
Mahkûmiyet	16	45
Beraat	51	323
Düşme	7	30
Hükmün açıklanmasının geri bırakılması	20	96
Hükmün verilmesinde yer olmadığı	1	2
Red	2	18

Hâlihazır haritalarından ve kadaströ paftalarından yapı taban alanları, parsel alanları ve kat adetleri verilerine ulaşarak, Taks/Kaks değerlendirmesi yapıldığında (bodrum/ahır katı ile çatı katları emsale dahil edilmeden) yapı yoğunluklarının plan kararı gereği olan E=0.30 koşulu sağlamadığı saptanmıştır. Müdahale edilmiş yapılar incelendiğinde taban kurulumu ve taban inşaat alanı olarak E=0.30 standardını aşmış bina oranının %38, pansiyonların ortalama yapı yoğunluğunun 0.78 ile 0.90 arasında olduğu belirlenmiştir. Yapı yoğunluğunun mimari projelerindekinden farklı olduğu, yerleşmenin imar planına ve geleneksel yapıya uymadığı görülmüştür. 1. Derece sit alanlarındaki yapılaşmalar incelendiğinde eski yapılarda konut kullanımının ağırlıkta olduğu (Şekil 8), yeni yapılan yapılarda ise ticari kullanımın ağırlıklı olduğu ortadadır, (Sağsöz ve Akçam, 2016: 381).



Şekil 8. Bölgede 1. Derece sit alanı içinde kalan eski yapıların kullanıma göre dağılımı.

2. Sonuçlar ve Öneriler

2.1. Sonuçlar

Ayder yerleşmesinin kasaba olması, mekân kullanımının giderek daha uzmanlık gerektiren iş kollarına duyulan ihtiyaçları da beraberinde getirmektedir. Ayder gibi sadece yazlık kullanıma imkân sunulan bir yerleşmede 1 market, 1 kasap, 1 internet kafe, 1 fırın bulunmaktadır. Derme çatma imkânlarla yapılan bu fonksiyonlar, mekânların küçük ve düzensiz oluşmasından dolayı yetersiz kalmakta, sadece yoğun kullanıldıkları için kalite sorgulaması yapılabilecek ve henüz olgunlaşmamış bir yapıya sahiptir. Yerleşmede yol güzergâhı boyunca kaldırımla bütünleşik şekilde oluşturulmuş büfeler Ayder'in en göze çarpan ticari birimleridir. Ancak bu ticari birimlerin standardizasyon olarak biçimlendirilmiş olması buldukları mekâna oturmayan ve mevcut yola bitişik ve arazi nedeni ile havada kalan bir görünüm olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısı ile ticari birimlerin yer seçiminde gelişi güzel, kontrolsüz bir yapılanma göze çarpmaktadır ve bu yapılanma yerleşmeyi dağınık göstermektedir.

Yeni yapı ve ek yapı için düzenlenmiş yapı zabıtları çoğunlukta olup, çatı ilavesi, kat ilavesi ve yapı eklentileri ikinci sırada yer almaktadır.

Yapı taban alanları, parsel alanları ve kat adetleri verilerine göre ve bodrum/ahır katı ile çatı katları emsale dâhil edilmeden Taks/Kaks değerlendirmesi yapıldığında, yapı yoğunluklarının plan kararı gereği olan $E=0.30$ koşulu sağlamadığı belirlenmiştir. Müdahale edilmiş yapılar ele alındığında taban kurulumu ve taban inşaat alanı olan $E=0.30$ standardını aşmış yapıların %38, oranında olduğu ve yapı yoğunluklarının mimari projelerinde var olandan oldukça farklı olduğu, yerleşme için yapılan plana ve yöresel mimariye aykırı oldukları saptanmıştır.

Belediye onayı bulunan yapıların çoğunluğunda kurul onayı bulunmamaktadır. Kurul onayı bulunmayan yapılar için iskân belgesi bulunmamakta, iskân belgesi olan yapılarda ise projeye aykırı yapılaşmalar engellenememektedir.

Planlar genel amaç ve kararlar açısından incelendiğinde bölgenin turizm faaliyetlerini destekleyici oldukları kadar korumaya atıfta bulunan bir yaklaşımla hazırlandıkları görülmektedir. Ancak, bölgede ana faaliyet konusunun turizm olması nedeniyle, koruma turizm olgusunun gerisinde kalmıştır.

Bölgede yapılan ilk planın Ayder Yerleşmesi Planı olduğu, bu plan hazırlanırken planlama kademelenmesine dikkat edilmediği, ilerleyen zamanlarda karşılaşılan problemlerin çözümünde ise bölgesel ve üst ölçekli mekânsal planlardan faydalanma yoluna gidildiği saptanmıştır. Her planda

Ayder Yerleşmesi Planı çalışmalarının benimsendiği ancak, revizyon gerekliliğine değinildiği belirlenmiştir.

Plan hazırlama çalışmaları uzun soluklu ve farklı kurumları bir araya getiren ve ilgilendiren çalışmalardır. Ancak bu süreç uzadıkça turizm faaliyetleri hız kazandığı için planın uygulanabilirliği azalmaktadır. Bölge, ulusal ve uluslararası düzeyde ön plana çıktığı için, (kullanıcı, üretici ve tüketici yönünden ayrıca bürokrasi ve siyasi yönden) sürekli baskı altındadır.

Ayder yerleşmesinde ilk planın onaylanmasının üzerinden 21 yıl geçmiştir. En uzun plan çalışmasının 20 yıl olduğu gözönüne alındığında, alanda yeni bir plan revizyonunun zorunlu hale geldiği görülecektir. Günümüze kadar benimsenmemiş bir planın revizyon kararının bu kadar uzun bir süreye yayılması, planın sahiplenilmesini oldukça zorlaştırdığı gibi, 40 adet tescilli yapının özgünlüklerini kısmen ya da tamamen kaybetmeye başlamalarının ana nedeni olarak gösterilebilir. Ayrıca, mevcut yolların sit derecelenmesinde hangi kapsamda kaldığı yasal bir boşluk olarak karşınıza çıkmaktadır. Ayder yerleşmesinin yayla olması ve oldukça eğimli bir arazi yapısına sahip olması geniş imar yollarının açılmasına imkân vermemektedir. Kent planlaması açısından bakıldığında ise, yapı düzeyinde alınmış olan kararların, tasarım sürecini olumsuz etkilediği ve yapılarda tekdüzeliğe neden olduğu kadar yerel kullanıcılar tarafından tip projelerin oluşturulması yönünde gelen taleplerin de yine tekdüzeliğe neden olacağı düşünülmektedir.

2.2. Öneriler

Bölgede esnek bir planlama yaklaşımının sonucu olarak hazırlanabilecek kentsel tasarım rehberleri ile vatandaş-müellif ve kurumlar arasındaki etkileşim sağlanabileceği gibi, yetki karmaşası da minimum düzeye inebilecektir. Ayrıca, yönetim-denetim boşluğunun ortadan kaldırılması adına yerel düzeyde yetkilerin artırılması gerektiği ortadadır.

Planlama çalışmaları esnasında otel-pansiyon kullanımları için farklı düzenlemeler önerilmesi zorunlu görülmektedir. Konut ve otel kullanımlarında yapı iç düzenlemelerinde farklılıklar kaçınılmaz olduğu için yapı emsal değerlerinin konut kullanımlarından farklı değerlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle teras ve çatı katı düzenlemeleri için ortak bir dil oluşturulması önerilmektedir. Eski yapılaşmalarda ise mevcut talebi karşılamaya yönelik yönlendirmeler ile mevcut yapının korunmasını sağlamaya yönelik teşvik programları oluşturulması gerekmektedir.

Mülkiyetten kaynaklanan problemlerin çözümünde ise daha bütüncül yaklaşımların oluşturulması gerekmektedir. Bu açıdan uygulama teknikleri olarak 18. Madde uygulaması ve kamulaştırma programlarının bütüncül olarak oluşturulması ve İmar hakkı aktarımı imkânlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Geleneksel yapının yoğunlaştığı alanda jeolojik yönden ve mülkiyet açısından yeni gelişmeler doğal olarak sınırlanmıştır. Bu alanlarda geleneksel dokunun açık hava müzesi şeklinde yapılanması sağlanabilir.

Koruma Amaçlı İmar Planları plan notları ve plan raporu ile bir bütün olmasına rağmen, planların uygulama ve denetimi yeterli olmadığında önemini kaybetmeye başlamaktadır. Bu nedenle stratejik planlama yaklaşımının da planlara ilave edilmesi planların işleyişini kolaylaştırabileceği gibi sık sık revize edilemelerine de engel olacaktır. Mimari açıdan ise hazırlanacak mimari projelerde tekil yapıdan çok, yapının yakın çevresiyle birlikte ele alınması zorunluluğunun getirilmesi, koruma planlarının sürdürülebilirliklerini ve uygulanabilirliklerini artıracaktır.

KAYNAKÇA

- Akçam, SEMA, (2015). *Koruma amaçlı imar planlarının yapılaşmaya etkisinin ayder örneğinde cepheler açısından incelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Atagün, Ş. (2013). *Ayder Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Raporu ve Analitik Etütler*, Taslak Rapor, RİZE.
- Atasoy, M. (2007). *Yaylalardaki Arazi Kullanım Değişiminin CBS İle İzlenmesi: Trabzon Örneği*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, KTÜ, Trabzon 30 Ekim-02
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ayder Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Raporu, (2014).
- DPT, (1997). *Ulusal Çevre Eylem Planı, Arazi Kullanımı ve Kıyı Alanları Yönetimi* (<http://ekutup.dpt.gov.tr/cevre/eylempla/arazikul.pdf>), Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, (2014). *Rize ili Doğa Turizmi Master Planı, Master Plan Raporu*.
- Sağsöz, A., Akçam, Sç, 2016. *Koruma amaçlı imar planı yapılaşma şartlarının doğal sit alanlarındaki yeni yapılaşmalara etkisi Ayder örneği*. International Multidisciplinary Conference, 378-481.
- WTO, (1998). *Guide for Local Authorities on Developing Sustainable Tourism*; World Tourism Organization, Madrid.