T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

DİSİPLİNLERARASI
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

KORUNAN ALANLARDA GAYRİMENKUL PİYASASI: GELİBOLU TARİHİ ALAN ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

PINAR DEMİR

Tez Danışmanı
PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2025

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

DİSİPLİNLERARASI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

KORUNAN ALANLARDA GAYRİMENKUL PİYASASI: GELİBOLU TARİHİ ALAN ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

PINAR DEMİR

Tez Danışmanı
Prof. Dr. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE - 2025

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Pınar DEMİR tarafından Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL yönetiminde hazırlanan ve **25/07/2025** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan "**Korunan Alanlarda Gayrimenkul Piyasası: Gelibolu Tarihi Alan Örneği**" başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme Anabilim/Anasanat Dalı**'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri	**İmza**
Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL (Danışman)	……
Prof. Dr. A. Tolga ÖZDEN	……
Prof. Dr. T. Kerem KORAMAZ	……

Tez No : 10743671
Tez Savunma Tarihi : 25/07/2025

……
Prof. Dr. Melis ULU DOĞRU
Enstitü Müdürü

../../20..

ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

Pınar DEMİR
25/07/2025

TEŞEKKÜR

Tezin gerçekleştirilmesinde ve yüksek lisans eğitimim süresince benden bir an olsun yardımlarını ve anlayışını esirgemeyen saygı değer danışman hocam Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL'a, çalışma süresince tüm zorlukları benimle göğüsleyen sevgili annem Hatice CEYLAN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Pınar DEMİR

Çanakkale, Temmuz 2025

ÖZET

KORUNAN ALANLARDA GAYRİMENKUL PİYASASI: GELİBOLU TARİHİ ALAN ÖRNEĞİ

Pınar DEMİR
Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Disiplinlerarası Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi
Danışman: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL
25/07/2025, 73

Bu tez koruma kararlarının gayrimenkul piyasasına olan etkilerini araştırmayı amaçlamaktadır. Çalışma alanı olarak 1. Dünya Savaşı'nın önemli cephelerinden biri olan ve tarihi önemi nedeniyle korunan Gelibolu Tarihi Alanı seçilmiştir. 1973 yılında Milli Park statüsü ile koruma altına alınan alanda 2014 yılında Tarihi Alan Başkanlığı kurulmuştur. Uzun zamandır korunmakta olan ve yılda dört milyona yakın ziyaretçisi olan bu alanda sekiz köy ve bir kentsel yerleşim yer almaktadır. Araştırmada hem niceliksel hem de niteliksel yöntemlerden yararlanılmıştır. Köylerdeki nüfus değişimi, gayrimenkul alım-satım sayıları, gayrimenkul değerleri gibi nicel verilerin yanı sıra koruma kararları, stratejik ve mekansal planlar incelenmiştir. Ayrıca alanda bulunan köylerin muhtarları ve emlakçılarla bireysel derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Araştırmanın sonunda, koruma kararları ile gayrimenkul talebi ve değerleri arasında sıkı bir ilişki olduğu bulgulanmıştır. Denize yakın köylerde konut ve arsaya, iç kesimlerde ise tarım arazilerine olan talep artmaktadır. Gayrimenkule olan talepte ikinci konut başlıca motivasyondur. Bununla birlikte tarımsal üretim ve tarıma dayalı endüstri yatırımlarının da bir motivasyon olduğu saptanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Koruma, Tarihi Alan, Kırsal Alan, Gayrimenkul Piyasası

ABSTRACT

REAL ESTATE MARKET IN PROTECTED AREAS: THE CASE OF GALLIPOLI HISTORICAL SITE

Pınar DEMİR

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Department of Real Estate Development

Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

25/07/2025, 73

This thesis aims to investigate the impact of conservation decisions on the real estate market. The Gallipoli Historic Site, one of the significant fronts of the First World War and preserved due to its historical importance, has been selected as the study area. The site was designated as a National Park in 1973 and, in 2014, the Gallipoli Historic Site Presidency was established. Encompassing eight villages and one urban settlement, the area has long been under protection and receives nearly four million visitors annually. The research employs both quantitative and qualitative methods. In addition to quantitative data such as population change in the villages, the number of real estate transactions, and property values, conservation decisions, strategic plans, and spatial plans have been examined. Furthermore, in-depth individual interviews were conducted with the village headmen and real estate agents operating in the area.

The findings reveal a strong relationship between conservation decisions and both the demand for and value of real estate. In coastal villages, there is an increasing demand for residential properties and plots, while in inland areas the demand focuses on agricultural land. The primary motivation behind real estate demand is the acquisition of second homes. However, agricultural production and investments in agriculture-based industries have also been identified as important motivating factors.

Keywords: Conservation, Historic Site, Rural Area, Real Estate Market

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

JÜRİ ONAY SAYFASI……..……... i
ETİK BEYAN…… ii
TEŞEKKÜR…….. iii
ÖZET ……..…….. iv
ABSTRACT …….. v
İÇİNDEKİLER ……..…… vi
SİMGELER ve KISALTMALAR…….....……. viii
TABLOLAR DİZİNİ…….…. ix
ŞEKİLLER DİZİNİ……..……...…….….. x

BİRİNCİ BÖLÜM
GİRİŞ

1.1. Problem Tanımı……. 2
1.2. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları…… 3
1.3. Tezin Literatüre Katkısı …… 4

İKİNCİ BÖLÜM
KIRSALDA KORUNAN ALANLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

2.1. Türkiye'de Koruma Mevzuatının Gelişimi…… 5
2.2. Gayrimenkul ve Kırsalda Gayrimenkul Piyasası……... 10
2.3. Kırsalda Koruma ve Gayrimenkul Piyasası İlişkisi…… 14

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

3.1. Çalışma Alanının Tanımı……... 17
3.2. Veri ve Yöntem…….. 18

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
GELİBOLU TARİHİ ALANI VE KORUMA KARARLARI

4.1. Gelibolu Tarihi Alanı'nın Önemi ve Niteliği……. 21
4.2. Milli Park Statüsü (1973) ve İlk Planlama Çalışmaları……. 22
4.3. Tarihi Alan Başkanlığı'nın Kurulması (2014) ve Planlama Çalışmaları…… 26
4.4 Uluslararası Koruma Statüleri……... 31

BEŞİNCİ BÖLÜM
GELİBOLU TARİHİ ALANINDA GAYRİMENKUL PİYASASI

5.1. Nüfus Değişimi (1970-2023)……. 32
5.2. Ekonomik Yapıdaki Değişim ve Yeni Girişimler…….. 33
5.3. Arsa Arzı ve Talebi…… 35
5.4. Gayrimenkul Alım-Satım Sayılarının Analizi (2018-2023)…….. 39
5.5. Gayrimenkul Değerleri Analizi……. 42

ALTINCI BÖLÜM
SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME 45

KAYNAKÇA ...……. 49
EKLER …….……. I
EK 1. ETİK KURUL İZNİ ……..... I
EK 2. GÖRÜŞME FORMU ……..…….……... II
EK 3. GELİBOLU TARİHİ ALANI SİT ALANLARI HARİTASI…….. III
EK 4. GELİBOLU TARİHİ ALANI ARAZİ KULLANIMI……. IV

SİMGELER VE KISALTMALAR

%	Yüzde Oranı
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
BM	Birleşmiş Milletler
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
ÇŞB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
ÇATAB	Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi alan Başkanlığı
ÇSGTA	Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GEEAYK	Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
IUCN	International Union for Conservation of Nature and Natural Resources
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
KTVKYK	Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu
MEGM	Milli Emlak Genel Müdürlüğü
PCA	Principal Component Analysis
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences
TKTVYK	Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TOB	Tarım ve Orman Bakanlığı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜBİTAK	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UDGP	Uzun Devreli Gelişme Planı
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1	Kentte ve kırsalda gayrimenkul değerini belirleyen faktörler	12
Tablo 2	Araştırmada kullanılan nicel ve nitel veriler	19
Tablo 3	Milli Park ve Tarihi Alan statülerinin koruma kararlarına etkileri	26
Tablo 4	ÇATAB 2016-2020 Stratejik Plan ve 2019-2023 Stratejik Plan Amaçları	28
Tablo 5	1/25.000 Ölçekli Tarihi Alan Planı mekânsal plan notları	29
Tablo 6	Tarihi Alan içerisinde yer alan köylerin KAİP detayları	38

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Türkiye'de koruma mevzuatının gelişmesi	7
Şekil 2	Koruma mevzuatının gelişimi	8
Şekil 3	Gelibolu Yarımadasının konumu	17
Şekil 4	Tarihi Yarımada içerisinde kalan önemli eski çağ yerleşim alanları	22
Şekil 5	Tarihi Alan planlama süreci	24
Şekil 6	1970-2023 yılları nüfus değişimleri	32
Şekil 7	Alçıtepe köyü uydu ve KAİP görüntüsü	36
Şekil 8	Behramlı köyü uydu ve KAİP görüntüsü	36
Şekil 9	Büyükanafarta köyü uydu ve KAİP görüntüsü	36
Şekil 10	Kilitbahir köyü uydu ve KAİP görüntüsü	37
Şekil 11	Kocadere köyü uydu ve KAİP görüntüsü	37
Şekil 12	Küçükanafarta köyü uydu ve KAİP görüntüsü	37
Şekil 13	Seddülbahir köyü uydu ve KAİP görüntüsü	38
Şekil 14	Tarihi Alanda yer alan köylerin yıllara göre alım-satım değişimleri	40
Şekil 15	Gelibolu Tarihi Alanı arsa ve arazi değer haritası	43

BİRİNCİ BÖLÜM
GİRİŞ

Kırsal ve kentsel alanlarda etkili olan gayrimenkul sektörü, ekonomik kalkınmanın yapı taşlarından biri olarak öne çıkmaktadır. Kırsal alanlar ve korunan alanlar, bu piyasanın dinamikleri üzerinde doğrudan ve dolaylı etkiler yaratmaktadır. Bu etkileşim, yerel ekonomilerin sürdürülebilirliği, çevresel koruma ve arazi kullanımı politikalarının belirlenmesinde kritik öneme sahiptir.

Kırsal alan kavramı, çoğunlukla geleneksel ekonomik uğraşlar olan tarım, ormancılık ve hayvancılığın yaygın şekilde icra edildiği bölgeleri kapsamaktadır. Bu alanlar, düşük nüfus yoğunluğu ve sınırlı altyapı olanakları nedeniyle gayrimenkul geliştirme açısından kentsel alanlara kıyasla daha az cazip görülmektedir. Ancak son yıllarda, kırsal alanlara yönelik artan ilgi, bu bölgelerde gayrimenkul fiyatlarının ve yatırım fırsatlarının artmasına neden olmuştur.

Zaman içinde doğal yaşamı, doğal kaynakları ve kültürel mirası koruma ve olumsuz etkileri minimize etme amacıyla koruma politikaları geliştirilmektedir. Küresel ölçekte koruma farkındalığının yükselmesiyle birlikte, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler kendi sınırları içindeki tarihi alanları, doğal hayatı ve yaşam alanlarını belirli kriterlere göre koruma amacıyla 'korunan alanlar' adı altında özel bölgeler oluşturmakta, insan yaşamının ve doğanın sürdürülebilirliğini sağlamak için gerekli değerleri ve kaynakları koruma altına almayı amaçlamaktadır (Seyhan ve Demirel, 2021).

Öte yandan koruma statüsüne sahip bölgeler, sadece çevresel etkilerden değil, aynı zamanda yerel, bölgesel, ulusal ve hatta uluslararası ziyaretçileri kendilerine çekme potansiyeline sahip çekici özellikler taşımasıyla (Soylu ve Özkök, 2016), yerel ekonomiye katkı sağlamaktadır. Bu koruma çabaları ilgili kurum ve kuruluşlar aracılığıyla yürütülmekte olup, çeşitli politika ve planlama yaklaşımları geliştirmektedir. Geliştirilen yaklaşımlardan en önde geleni ilgili korunan alanlarda “insan faaliyetlerine sınırlama getirilmesi” şeklindedir. Fakat bu yaklaşımın tek başına yeterli olmadığı anlaşılmakta, yeni dönemde “insan faaliyetleri ve koruma çalışmaları” arasındaki dengenin kurulması gerektiği ortaya konmaktadır (Türkiye Korunan Alanlar Yönetim Planlaması Rehberi, 2016). Koruma altına

alınan alanlarda, genellikle çevresel sürdürülebilirlik ve doğal kaynakların korunması amacıyla yapılaşma faaliyetleri sınırlanmaktadır. Bu sınırlılıklar doğal yaşamın sürdürülebilirliği için önemlidir ancak bu alanlarda yaşayan topluluklar açısından kısıtlamaların getirdiği sorunlar olabilmektedir. Öte yandan çekicilikleri nedeniyle bazı korunan alanlarda da turizm, konut ve arsa talepleri artmaktadır. Gerek koruma kararlarının getirdiği sınırlılıklar gerekse korunan alanların orada yaşama isteğini artıran çekicilikleri o bölgede gayrimenkul piyasasını olumlu ya da olumsuz etkilemektedir.

1.1. Problem Tanımı

İnsanlık ve/veya uluslar için önemli bulunan alanlar farklı statülerle koruma altına alınmaktadır. Bir alanın korunması için doğal yapısı ve ekolojik çeşitliliğindeki özgünlük, somut veya soyut kültürel miras olma ya da tarihsel bir olayın geçtiği yer olma gibi özelliklere sahip olması gerekir. Bir alan için koruma kararının alınması, o alanın korunma nedenine bağlı olarak farklı bir mevzuata tabi olması anlamına gelmektedir. Koruma kararları her ne kadar fiziksel koşullara yönelik düzenlemeleri içerse de aynı zamanda bu alanlarda yaşayan yerel halkın mülkiyet hakları ve ekonomik faaliyetleri üzerinde doğrudan etkileri olan politikalardır. Koruma altına alınan alanın korunarak gelecek kuşaklara aktarılması amaçlanırken, genellikle halihazırda o alanda yaşayan yerel halk için bazı zorluklar getirebilmektedir. Koruma politikaları alana yönelik alınan kararlar, korunan alanın çevresinden izole edilmesine, kullanıcı ile ilişkisinin kesilmesine ve zamanla eskimesine yol açabilmektedir. Yerel halkın kullanımı zorlaşabilmekte, mülkiyetleri üzerindeki hakları kısıtlanabilmekte, bakım onarım maliyetleri artabilmektedir (Eryazıcıoğlu, 2023).

Öte yandan somut kültürel miras olanaklarının varlığı, kalitesi ve çeşitliliği bölgeyi, hem yaşayanlar için daha güzel hem de turistler için daha çekici hale getirmektedir (Franco ve Macdonald, 2018). Kültürel miras yerli ve yabancı turistleri çeken ekonomik faaliyetlerin önemli itici güçleridir (Leichenko ve Coulson, 2001). Bu durum korunan alanlarda turizm başta olmak üzere yeni talepler yaratmaktadır ve korunan alan yeni yatırımların baskısı nedeniyle tahrip olabilmektedir.

Bu tezde, I. Dünya Savaşı'nın önemli cephelerinden biri olması nedeniyle 1970'li yıllardan bu yana korunan Gelibolu Yarımadası için geliştirilen koruma kararlarının gayrimenkul piyasasını nasıl şekillendirdiği araştırılmaktadır. Yarımadada sekiz kırsal yerleşim ve bir belediye bulunmaktadır. Her sene binlerce yerli ve yabancı ziyaretçi, bu alanı görmeye gelmektedir. Ulusal tarih açısından değerinin yanı sıra dünya tarihi için de son derece önemli olan Yarımada'da yoğun turizm faaliyetlerinin yanı sıra kırsal yaşam ve üretim de devam etmektedir. Öte yandan üç tarafının denizle çevrili olması, korunmuş doğası ve İstanbul'a en yakın Ege sahili olması alanda ikinci konut taleplerini artırmaktadır.

Türkiye kırsalının genel olarak 1950'lerden itibaren nüfus kaybettiği bilinmektedir. Tarımsal üretimde modernizasyon ve artan işsizlik köyden kentlere göçü artırmıştır. Kırsalda nüfusun azalması ve yaşlanmasının tarımsal üretim üzerinde olumsuz etkileri olmaktadır. 1980 sonrası uygulanan tarım politikalarının kırsal yapıyı daha da olumsuz etkilediği, kırsaldaki yoksulluğu ve toprak satışlarını artırdığı düşünülmektedir (Yörür, 2008). Öte yandan dış çevre ile etkileşimleri yoğun olan, tarım dışı istihdam olanaklarına erişimi olan bazı kırsalların gerilemeyip, gelişmesi söz konusudur (Li vd., 2019).

Dünyada gelişen koruma politikaları, korunan alanlardaki yerel toplulukların da yaşamlarını kaliteli bir biçimde sürdürülebilmelerine olanak sağlayan koruma-kullanma dengelerinin gözetilmesini önermektedir. Bir alanın koruma altına alınması, alanın yerel sakinlerinin yerinden edilmesi ve alanın kültürel yapısının değişmesine neden olabilmektedir. Bu tez, gayrimenkul piyasasındaki değişimi analiz ederken, koruma kararlarının kırsal topluluk üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini de tartışmaya açmaktadır.

1.2. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları

Gelibolu Yarımadası ilk kez 1973 yılında koruma altına alınmış ve korumaya yönelik ilk planlama çalışmaları bu yıllarda yapılmıştır. 1970'li yıllardan bu yana hem dünyada hem ülkemizde koruma yaklaşımları, politikaları değişim göstermiştir. Bu değişimlere paralel olarak Gelibolu Yarımadası için benimsenen koruma ve yönetim yaklaşımları da değişmiştir. 1970'li yıllardan itibaren turizm faaliyetlerinin geliştiği alanın ulusal ve uluslararası tanınırlığı ve ziyaretçi sayısı çok yüksektir. 33500 hektar büyüklüğündeki koruma alanı

sınırları içerisinde sekiz kırsal yerleşim (Alçıtepe, Behramlı, Bigalı, Büyükanafarta, Küçükanafarta, Kilitbahir, Kocaköy, Seddülbahir Köyleri) ve bir kentsel yerleşim (Eceabat) yer almaktadır.

Bu tez 1973 yılında "Milli Park" statüsü ile koruma altına alınan ve kırsal karaktere sahip "tarihi alanda" koruma kararlarının gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisini ortaya koymayı amçalamaktadır.

Tezin araştırma soruları şu şekilde tanımlanmıştır;

(i) Koruma kararları kırsal üretimi ve kırsal topluluğu nasıl etkilemektedir?
(ii) Koruma kararlarının arazi kullanımını üzerinde etkileri nelerdir?
(iii) Koruma kararları gayrimenkul piyasasını (arz-talep ve gayrimenkul değeri) etkilemekte midir?

1.3. Tezin Literatüre Katkısı

Kırsal alanlarda gayrimenkul piyasası üzerine yapılan araştırmalar kentsel alanlardaki araştırmalar ile karşılaştırıldığında oldukça sınırlıdır. Uluslararası literatür incelendiğinde kırsalda gayrimenkul piyasası ile ilgili araştırmaların Amerika Birleşik Devletleri'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Uluslararası araştırmalar genellikle kırsalda arazi piyasasına odaklanmaktadır (English, Bambenek ve Raup, 1966; Torres ve Raup, 1968; Henneberry ve Raup, 1980; Downs, Smith ve Raup, 1983; Emerson ve Raup, 1984; Brekke, Tao ve Raup, 1992; Derrick, 1999; Soto, 2004; Lazarus, 2023).

Ülkemizde kırsal alanlarda ve korunan alanlarda gayrimenkul piyasası ilişkisi henüz yeterince analiz edilmiş ve tartışılmış değildir. Oysa bu konu uluslararası literatürde uzun bir süredir yer almaktadır (Ford, 1989; Asabere ve Hufman, 1994; Cairncross vd.., 2004; Richard, 2004; Lisec ve Drobne, 2009; Van Dujin ve Rouwendal, 2013; Heintzelman ve Altieri, 2013; Lazrak vd., 2014; Bencardino ve Nestico, 2017; Franco ve Macdonald, 2018; Kowalczyk vd., 2019; Januario vd., 2021). Kırsal nitelikli bir alanda koruma ve gayrimenkul ilişkisini analiz etmesi açısından tez özgünlük taşımakta ve literatürün sınırlı olduğu bu alana katkı sağlamaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM
KIRSALDA KORUNAN ALANLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

2.1. Türkiye'de Koruma Mevzuatının Gelişimi

Koruma, miras niteliği taşıyan nesnenin veya yerin korunmasına yönelik her türlü eylemi kapsamakta olup, bir yerin kültürel değerlere sahip olduğunun kabul edilmesi ve korumaya alınmasıyla başlayan bir süreçtir (Torre, 2013). 8. ve 19. yüzyıllar arasında Avrupa'da, anıtsal değere sahip tarihi yapıların korunmasına yönelik ilk yasal düzenlemeler yapılmaya başlanmış ve bu süreci yönetecek kurumların temelleri atılmıştır. Bunun yanı sıra koruma mevzuatı 19. yüzyılda gelişmeden önce de koruma tedbirlerinin eski eserlere karşı alındığı görülmektedir (Akçura, 1973). Türkiye'de ise eski eserleri koruma ile ilgili yasalar 19. yüzyıl ortalarında çıkarılmıştır. 1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı Devleti tarafından taşınabilir kültür varlıklarının korunması için yasal düzenlemeler yapılmış, Asar-ı Atika Nizamnameleri oluşturulmuştur (Kejanlı vd., 2007).

1951'de faaliyete geçen 'Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu' (GEEAYK), Türkiye'de kültürel mirasın korunmasına yönelik kurumsal sürecin başlangıcı olarak değerlendirilebilir (Kejanlı vd., 2007). 1970'li yıllardan itibaren koruma anlayışı sit alanlarını kapsayacak şekilde genişlemiş ve akademik hassasiyetler doğrultusunda Türkiye'deki taşınmaz varlıkların belirlenmesi, belgelenmesi ve tescili için 1710 sayılı "Eski Eserler Yasası" çıkarılmış ve uygulamaya konulmuştur (Kejanlı vd., 2007). 1980'li yılların sonlarında turizmin gelişmesinin de etkisiyle tarihi ve kültürel mirasın korunması politikalaları gelişmiştir. Turistlerin bu eserlere gösterdiği ilginin gelir getirir düzeyde olması, eserin bulunduğu bölgedeki halkın çevrelerine yeni bir bakış açısıyla bakmasına ve eserleri ekonomik getiri aracı olarak görmelerine sebep olmuştur (Şahin, 1990).

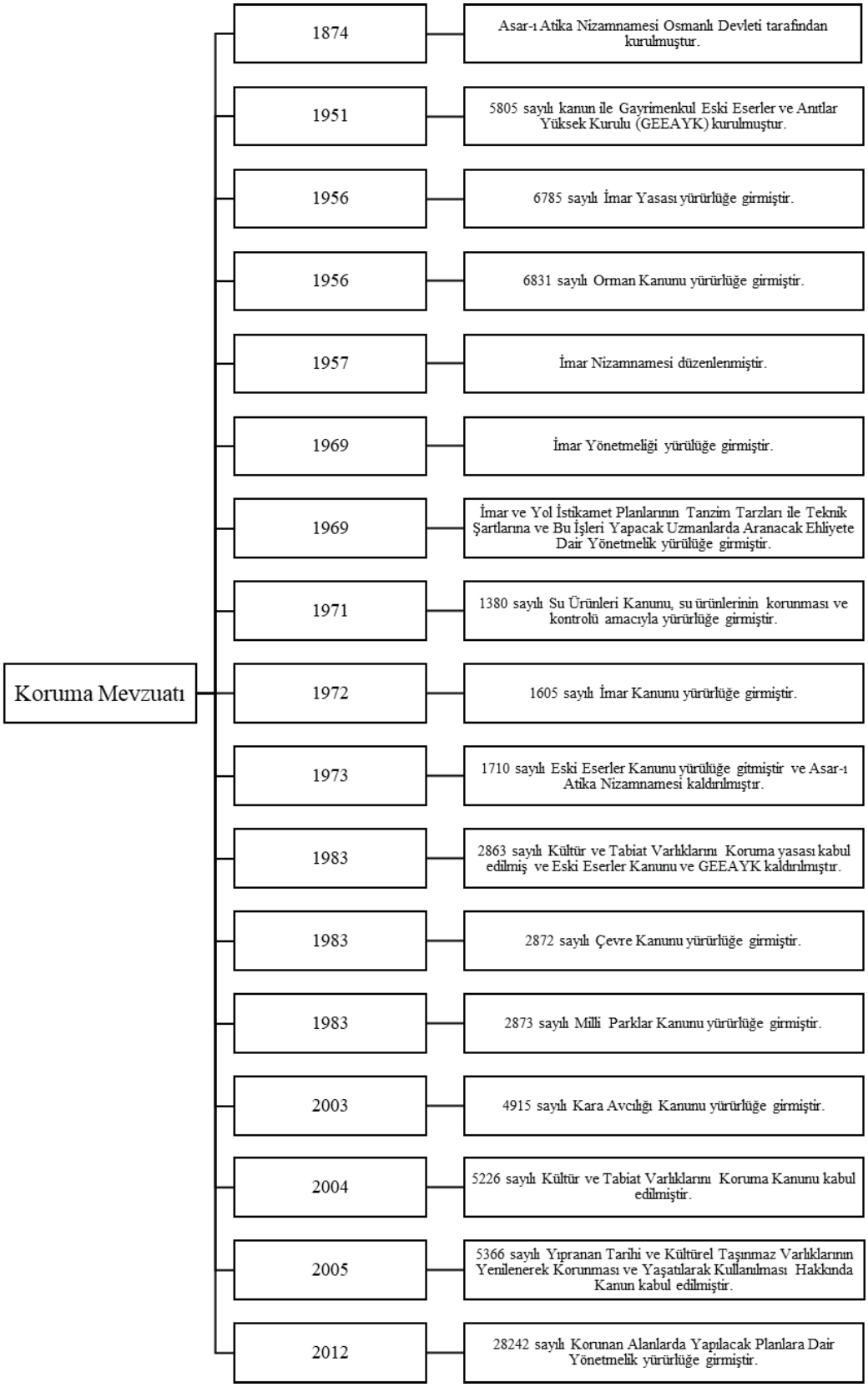
1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı yasa ile beraber GEEAYK yetkilerini yenilenen adı ile Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'na (KTVKYK) devretmiştir. Ayrıca, ülke genelinde koruma bölge kurulları oluşturulmuştur. GEEAYK'nın kararlarının basit, bakım, onarım, işlevlendirme ve sunum gibi temel koruma ilkeleri açısından günümüzdeki koruma standartlarının temelini oluşturduğu belirtilmektedir (Dişli ve Günel, 2020).

Türkiye'de koruma mevzuatının gelişimi 1874 yılında Osmanlı Devleti tarafından çıkarılan Asar-ı Atika Nizamnamesi ile başlamıştır. 1951'de 5805 sayılı kanunla Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) kurulmuş, 1956'da 6785 sayılı İmar Yasası ve 6831 sayılı Orman Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1957'de İmar Nizamnamesi düzenlenmiş, 1969'da İmar Yönetmeliği ve yol planlarının teknik şartlarını düzenleyen yönetmelik yayımlanmıştır. 1971'de su ürünlerinin korunması için 1380 sayılı Kanun çıkarılmış, 1972'de 1605 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1973'te 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu ile Asar-ı Atika Nizamnamesi kaldırılmıştır.

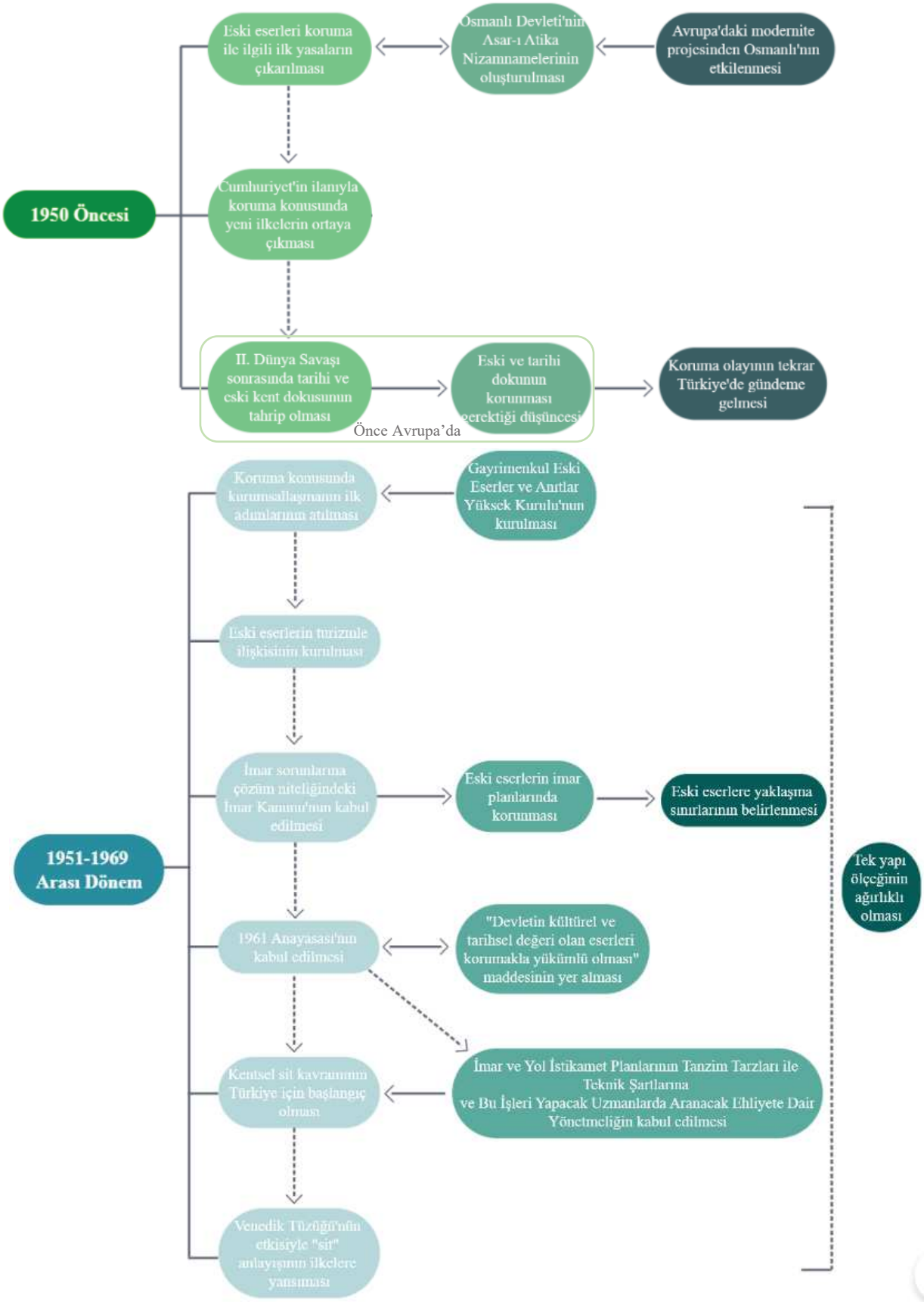
1983 yılı, koruma mevzuatı açısından önemli bir dönüm noktasıdır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kabul edilmiş, eski yasalar kaldırılmıştır. Aynı yıl 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 2003'te 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 2004'te 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 2005'te 5366 sayılı tarihi taşınmazların yenilenerek korunmasına ilişkin kanun çıkarılmıştır. Son olarak 2012'de 28242 sayılı yönetmelikle korunan alanlarda yapılacak planlara dair düzenlemeler yapılmıştır.

Bakanlıkların kararları da bu sürece yön vermiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 1983'ten itibaren Kültür Varlıklarını ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu aracılığıyla sit alanları, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma amaçlı imar planlarının onaylanmasından sorumlu olmuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ise 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 2012'deki yönetmeliklerle doğal sitler ve çevresel koruma kararlarını yürütmüştür. Ayrıca, milli parklar ve orman alanlarının korunması Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmüş, böylece Türkiye'de çevresel ve kültürel koruma çok bakanlıklı bir yapı ile zamanla kurumsallaşmıştır.

Türkiye'de koruma mevzuatının oluşması ve koruma politiklarının gelişmesi genel hatları aşağıda görülmektedir.

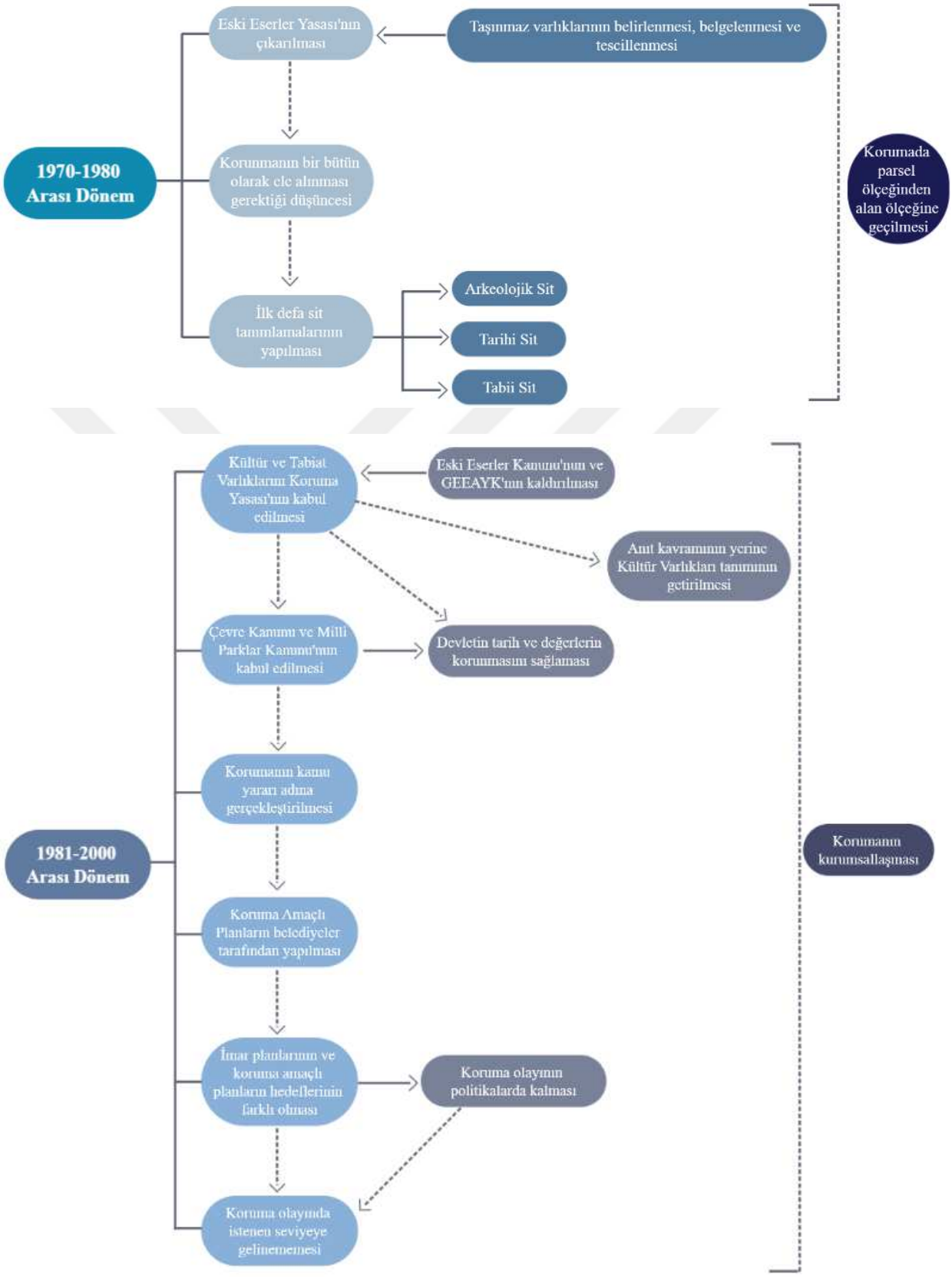


Şekil 1. Türkiye'de koruma mevzuatının gelişmesi (Araştırma kapsamında oluşturulmuştur.)



Şekil 2. Koruma mevzuatının gelişimi (Araştırma kapsamında oluşturulmuştur.)

Şekil 2’nin devamı



Bir alanın koruma kapsamına girmesi temelinde yatan nedenleri iki ana başlık altında özetlemek mümkündür. İlk olarak, bu bölgelerde bulunan doğal ve kültürel değerlerin özellikleri ve bu özelliklere uygun bir şekilde korunma zorunluluğu yer almaktadır (Kuvan, 2005). İkinci olarak, insan etkinliklerinin bu koruma alanlarına yönelik tehdit oluşturması, dolayısıyla bu etkinliklere sınırlamalar getirilmesi gerekliliği bulunmaktadır (Kuvan, 2005).

Türkiye, doğal ve kültürel çeşitliliğinin zengin olması nedeniyle çeşitli korunan alanlara sahip bir ülkedir. Dolayısıyla Türkiye'deki önemli bölgeler, 18 farklı koruma statüsü altında korunurken; bazı durumlarda aynı alana birden fazla koruma statüsü atanabilmektedir. Bu statülerin bir kısmı ulusal yasalara göre ilan edilirken, diğerleri uluslararası anlaşmalara dayalı olarak oluşturulmuştur (Atmaca, 2006).

2.2. Gayrimenkul ve Kırsalda Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul en temel anlamıyla "taşınmaz" mallardır. Gayrimenkul, çeşitli türde veya büyüklükte yapı olan veya yapıya bağlı diğer ögeler olmak üzere kalıcı olan her şey olarak tanımlanabilirken, Türk Dil Kurumu'na göre "taşınması ve nakli mümkün olmayan tüm varlıklar" olarak tanımlanmaktadır. Arsa, arazi, konut, ticari, tarımsal, endüstriyel ve özel amaçlı gayrimenkuller gayrimenkul piyasası oluşturan taşınmaz mülklerdir.

Gayrimenkul, emek ve sermaye gibi ekonomide bir üretim faktörüdür (Glickman, 2014). Yaşamın her kolunu etkileyen gayrimenkul sektörü aynı zamanda canlı bir iş koludur. Piyasa ise, alıcı ve satıcıların etkileşim halinde oldukları, satıcıların mallarını satmak, alıcıların ise para karşılığında bu malları almak için oluşturdukları ortama denilmektedir. Piyasayı gayrimenkullere olan arz ve talep doğrultusunda, gayrimenkullere biçilen değer ve fiyatlar oluşturmaktadır. İlgili yapının türü, altyapı sistemi, güvenlik, yapı cinsi, kullanılan otopark, bağımsız bölüm sayısı, manzara, brüt ve net kullanım değerleri, donatılara yakınlık, erişilebilirlik, bölgenin gelir seviyesi ve birçok bu ve benzeri faktörler değer ve fiyatlar için belirleyici olarak sıralanabilmektedir. Gayrimenkul piyasası, alıcıların ve satıcıların belirli bir mülkün değiş tokuş edilebileceği bir fiyatı belirlemek için bir araya getirildiği düzenleme olarak tanımlanabilmektedir (Harrison vd., 2000).

Önemli bir ekonomik sektör olarak gayrimenkul piyasası daha çok kent odaklı olarak tanımlanmaktadır. Oysa kırsal alanlarda da kentten daha farklı dinamiklere sahip bir

gayrimenkul piyasası bulunmaktadır. Kırsal alanlardaki gayrimenkuller, ulusal ekonominin özel bir bölümünü temsil etmekle beraber sosyal statü üzerinde doğrudan bir etki göstermektedir (Turetchi ve Borzdova, 2017). Kırsal gayrimenkul piyasası ve değerleri, kırsal kesimin ve özellikle tarım sektörünün mali durumunun da önemli bir göstergesidir. Kırsal alanlarda, kırsal üretimi sağlayan tarla, bağ, bahçe, çiftlik, ağıl, dam, ürün deposu gibi gayrimenkuller ağırlıklı olarak piyasayı oluşturmaktadır.

Kırsal alanlardaki gayrimenkul piyasası kentsel alanlardakinden daha durgun bir yapıya sahiptir. Bu durgunluk arazilerin tarım dışı kullanımını arttırabilmektedir. Ekonomide yaşanan krizler bağlamında tarımsal faaliyetlerin yetersiz kalmasından ötürü kırsal kesimde yaşayan topluluklar başka gelir kaynakları aramaktadır. Öte yandan korunan alanlarda yer alan kırsal alanların özel koruma kanunları kapsamında tarımsal üretimi sınırlandırılabilmektedir. Bu durum halkın başka bir gelir kaynağı arayışına girmesine sebep olabilmektedir. Kırsal üretimin sınırlanması (otlatma ya da ekimin sınırlanması, ahır, dam, depo gibi yapıların yer seçimi ya da sınırlanması, su kaynaklarının kullanımının sınırlandırılması gibi) kırsal nüfusun kentsel alanlara göç etmesine neden olabilmektedir.

Kırsaldaki arazi fiyatları ve gayrimenkul pazarı üzerine yapılan ilk araştırmaların Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) olduğu görülmektedir (Lazarus, 2023; Soto, 2004; Derrick, 1999). 1943 yılında ABD'nin Minnesota Eyaleti'nin arazi piyasasını araştıran çalışma, tarım arazilerinin verimliliği ve merkezlere yakınlığın, arazi değerini etkileyen önemli faktörler olduğunu göstermektedir (Lazarus, 2023). Diğer yandan söz konusu araştırmalar tarım arazisi fiyatlarının, her zaman tarım dışındaki faktörlerden etkilendiği göstermektedir.

Soto (2004), Louisiana'daki (ABD) kırsal arazi özelliklerinin arazi fiyatları üzerindeki etkisini değerlendiren mekansal bir analiz yapmış ve üretilen malın türü, ticarileştirme merkezlerine göre konum avantajları ve yolun fiziksel özelliklerinin arazi fiyatlarını etkilediğini bulgulamıştır. Bir diğer araştırmasında Soto (2009) kırsalda yer alan gayrimenkullerin nüfus artışı, yol akslarının fiziksel özellikleri, konum ve ekonomiden etkilendiğini belirtilmektedir. Chivriga (2009) ise kırsal alanlardaki gayrimenkul değerlerinin yüksek oranda üretim, işleme ve pazarlama merkezlerine, kentlere, doğal su havzalarına ve yol akslarına olan erişim mesafelerine bağlı olduğunu öne sürmektedir.

Aşağıda (Tablo 1) gayrimenkul değerini etkileyen faktörlerin kentsel alanlarda ve kırsal alanda nasıl değişim gösterdiği görülmektedir.

Tablo 1

Kentte ve kırsalda gayrimenkul değerini belirleyen faktörler (Araştırma kapsamında oluşturulmuştur.)

Faktörler	**Kentte Gayrimenkul Değerini Belirleyen Faktörler**	**Kırsalda Gayrimenkul Değerini Belirleyen Faktörler**
Konum	Şehir merkezi, iş yerlerine yakınlık	Doğa güzellikleri, tarım arazilerine yakınlık
Ulaşım	Toplu taşıma araçlarına yakınlık	Ana yollara ve köy yollarına erişim
Altyapı	Elektrik, doğalgaz, su, internet erişimi ve kalitesi	Elektrik, su ve internet erişimi
Sağlık Hizmetleri	Hastane, klinik, eczanelere yakınlık	Sağlık ocağı, bölgesel kliniklere yakınlık
Güvenlik	Polis karakolu, güvenlik hizmetlerine yakınlık	Jandarma karakoluna yakınlık
Sosyal ve Kültürel Olanaklar	AVM, restoranlar, sinema ve tiyatro	Yerel festivaller ve doğal aktiviteler
Çevresel Faktörler	Hava kalitesi, gürültü seviyesi	Tarım arazileri, doğal güzellikler, çevre kirliliği
Ekonomik Aktivite	İş olanakları, ticaret merkezlerine yakınlık	Tarım, hayvancılık, yerel ekonomik faaliyetler
Gelişim Potansiyeli	Kentsel dönüşüm projeleri, yeni inşaat alanları	Tarım ve hayvancılık projeleri, kırsal kalkınma programları
Toplumsal Yapı	Nüfus yoğunluğu, demografik yapı	Komşuluk ilişkileri, köy nüfusu
Hukuki Durum	İmar durumu, arsa payı	Arazi tapu durumu, mera kullanım hakkı

Suya erişim, tarımsal üretimin sürdürülebilirliği açısından hayati bir faktör olarak değerlendirilmektedir. Su kaynaklarına yakın araziler su temininde yaşanabilecek olası sıkıntılardan etkilenmeyeceği için daha cazip hale gelmektedir. Enerji maliyetleri de tarımsal üretim üzerinde doğrudan etkili olup, düşük enerji maliyetleri, üretim maliyetlerini azaltarak arazi talebini artırabilmektedir.

İklim koşulları, tarımsal üretkenliği belirleyen diğer önemli bir faktördür. Elverişli iklim koşullarına sahip bölgelerde tarımsal faaliyetler daha verimli olmakta ve bu durum, arazinin değerine olumlu yansımaktadır. İyi bir ulaşım ağı ve gelişmiş altyapı, arazinin cazibesini artırmaktadır. Son olarak, hukuki düzenlemeler ve teşvikler, tarım ve arazi kullanımı ile ilgili yatırım kararları üzerinde belirleyici bir etkiye sahip olmaktadır. Teşvikler, arazi yatırımlarını cazip hale getirirken, yasal kısıtlamalar bu yatırımları sınırlayabilmektedir.

Kırsal alanlar sahip olduğu ormanlar, dağlar, göller ve nehirler gibi doğal kaynakları, temiz hava, ferah açık alanları ile çekiciliğe sahiptir (NAR, 2022). Öte yandan kent içerisinde yer alan arazilere kıyasla kırsallardaki araziler daha geniş parçalar sunmaktadır. Bu durum arazilerin bahçecilik ve hobi amaçlı kullanımlarını kırsallarda yaygınlaştırmaktadır (USDA, 2021).

ABD'de de faaliyet gösteren Ulusal Ev İnşaatçıları Derneği (National Association of Home Builders, 2021) kırsaldaki gayrimenkullerin kent merkezine kıyasla daha uygun maliyetli ve yatırım fırsatları sunduğunu belirtmektedir. Kırsaldaki gayrimenkulleri etkileyen doğal ve beşeri unsurların yanı sıra yöresel mimariyi ele alan araştırmalar da bulunmaktadır (Hacısalihoğlu Yaşar, 2013). Kırsal alanlarda yörenin sunduğu doğal/yerel malzemelerin (taş, ahşap, toprak gibi) kullanılması ile yöresel bir mimari doku oluşmaktadır. Kırsal üretime hizmet eden ahır, samanlık, depo veya atölye gibi ek yapılar konut ile bütünleşir. Kırsal yerleşimler yoğun kent merkezlerine kıyasla daha geniş, ferah, bahçeli yapıların olduğu bir yapı dokusuna sahiptirler. Kırsaldaki mimari özellikler önemli bir çekicilik unsuru olarak görülmekte ve bu tür özellikli alanlarda canlı bir gayrimenkul piyasası oluşabilmektedir (Başaran Uysal, 2017).

2.3. Kırsalda Koruma ve Gayrimenkul Piyasası İlişkisi

Kırsal alanlar gayrimenkul için doğal çevre, geniş arazi ve uygun maliyet gibi avantajlar sunmaktadır. Bununla birlikte kırsal üretimin devamlılığını sağlayabilmek için tarım topraklarının korunması amaçlanmakta ve tarım yapılan arazilerde yapılaşma sınırlanmaktadır. Bu kısıtlayıcı düzenlemeler, özellikle talebin olduğu çekici kırsal alanlarda gayrimenkul değerinin yükselmesine neden olabilmektedir. Tarım topraklarının korunması için yapılan genel düzenlemelerin yanı sıra kırsal alanlar doğal özellikleri, biyolojik çeşitlilikleri, jeolojik yapısı, yöresel mimarisi, arkeolojik değeri gibi nedenlerle ayrıca koruma altına alınabilirler. Bu durum arsa ve yapı arzını daha da sınırlı hale getirir.

Bir yerde kültürel mirasın varlığı, kalitesi ve çeşitliliği bölgeyi hem yaşayanlar için hem de ziyaretçiler için çekici hale getirmektedir (Franco ve Macdonald, 2018). Kentte ya da kırda olsun bir yerin koruma altına alınmış olması o yerin tanınırlılığını artırmakta ve korunan alanlarda turizm sektörü gelişebilmektedir. Kırsal alanlarda yer alan koruma alanları turizmin yanı sıra rekreasyon alanı olarak da ziyaretçi çekmektediler. Doğal alanların korunması orada üreme ve yaşama olanağı bulan türlerin çoğalmasına olanak sağladığından çeşitlilik daha da zenginleşebilmektedir. Franco ve Macdonald'a (2018) göre kültürel miras bir bölgenin ekonomik değerini artırmaktadır. Bu nedenlerle kırsal alanlarda koruma politikaları genellikle turizmi de destekleyen bir yerel kalkınma aracı olarak görülmektedir (Kuvan, 2005).

Koruma altına alınan yerde hem turizm potansiyeli hem de özel bir alanda yaşamak isteyenlerin talepleri nedeniyle gayrimenkul değerlerinin yükseldiği, korunan alanlarda özel bir gayrimenkul piyasasının oluştuğu bilinmektedir (Asabere ve Hufman, 1994; Lazrak vd., 2014; Franco ve Macdonald, 2018; Van Dujin ve Rouwendal, 2013; Ford, 1989). Asabere ve Hufman (1994) araştırmalarında tarihi kentsel bölgede yer alan bir konutun bölge dışında yer alan bir konuttan %26 daha yüksek bir fiyata satıldığını bulgulamışlardır. Benzer bir sonuca Lazrak vd. (2014) da ulaşmışlardır. Koruma alanı içerisinde satışı gerçekleştirilen konutların %26,4'lük bir prim kazandığını ortaya koymuşlardır. Korunan alanlarda, gelişmeyi sınırlandıran politikalar yeni arsa ve konut arzını sınırlandırmakta, bu da gayrimenkul değerini artırmaktadır. Gayrimenkul piyasası açısından olumlu bir gelişme olarak görülmekle birlikte konut değerlerinin artması yerel halk için uygun fiyatlı konuta

erişim sorunu yaratmaktadır (Cairncross vd., 2004; Bathurst, 2007). Ayrıca korunan alanlarda gayrimenkul değerinin yüksek olması, gayrimenkul geliştiricilerin bu alana yönelmesine ve korunan alanın aşırı baskı ve kullanım nedeniyle zarar görmesine yol açabilmektedir (Verry ve Henley, 1991). Öte yandan koruma kararları sonrasında gayrimenkul değerinin düştüğünü bulgulayan araştırmalar da bulunmaktadır. Heintzelman ve Altieri (2013) Boston'da tarihi alanda, mülk sahiplerine getirilen kısıtlamalar nedeniyle fiyatların düştüğünü gözlemlemişlerdir. Aliefendioğlu (2011) Türkiye'de de korunan alanlardaki arsa değerinin alan dışarısında yer alan benzer arsaların değerlerinden daha düşük olduğunu saptamaktadır. Alanın koruma derecesine göre arsa değeri %50 ve %95 arasında oranlarda düşmektedir. Koruma kararlarının getirdiği kısıtlılıklar, yenilme ve restorasyon maliyetlerinin artması ve bürokratik süreçler nedeniyle gayrimenkul değerleri düşmektedir. Örneğin Slovenya'da kırsal alanlarda koruma politikalarının etkilerini inceleyen Lisec ve Drobne (2009), koruma alanlarındaki arazi yönetimine ilişkin karmaşık düzenlemelerin çoğunlukla yerel halk için sorun yarattığı ortaya koymaktadır. Korunan alanlardaki arazi yönetimi prosedürü, arazi sahibinin bireysel çıkarları sınırlanmakta ve bu durum toplumun çevresel, ekonomik ve sosyal gelişimini etkileyebilmektedir (Lisec ve Dronne, 2009). Bu nedenle koruma kararlarının getirdiği kısıtlara ve zorunluluklara yerli halk olumsuz tepkiler verebilmektedir (Been vd., 2015).

Koruma politikaları kırsal alanlarda yalnızca yapılaşmaya sınır getirmemekte, tarımsal üretim ve hayvancılığa da kısıtlar getirebilmektedir. Marshall ve Simpson (2009) kırsal alanlarda yaşanan demografik değişimin birçok kırsal alanda benzer olmasına rağmen, koruma kararlarının olduğu milli parklarda göçün ve nüfus yaşlanmasının çevre bölgelere göre daha fazla olduğunu vurgulamaktadır. Korunan kırsalda yasakçı ve pasif koruma politikaları yerel halkı zorlamaktadır (Alkan ve Korkmaz, 2009). Bu tür alanlarda yerel ekonomiyi destekleyen ve yaşlı nüfusun ihtiyaçlarını karşılayan politikaların, koruma politikaları ile birlikte ele alınması gerekmektedir (Marshall ve Simpson, 2009).

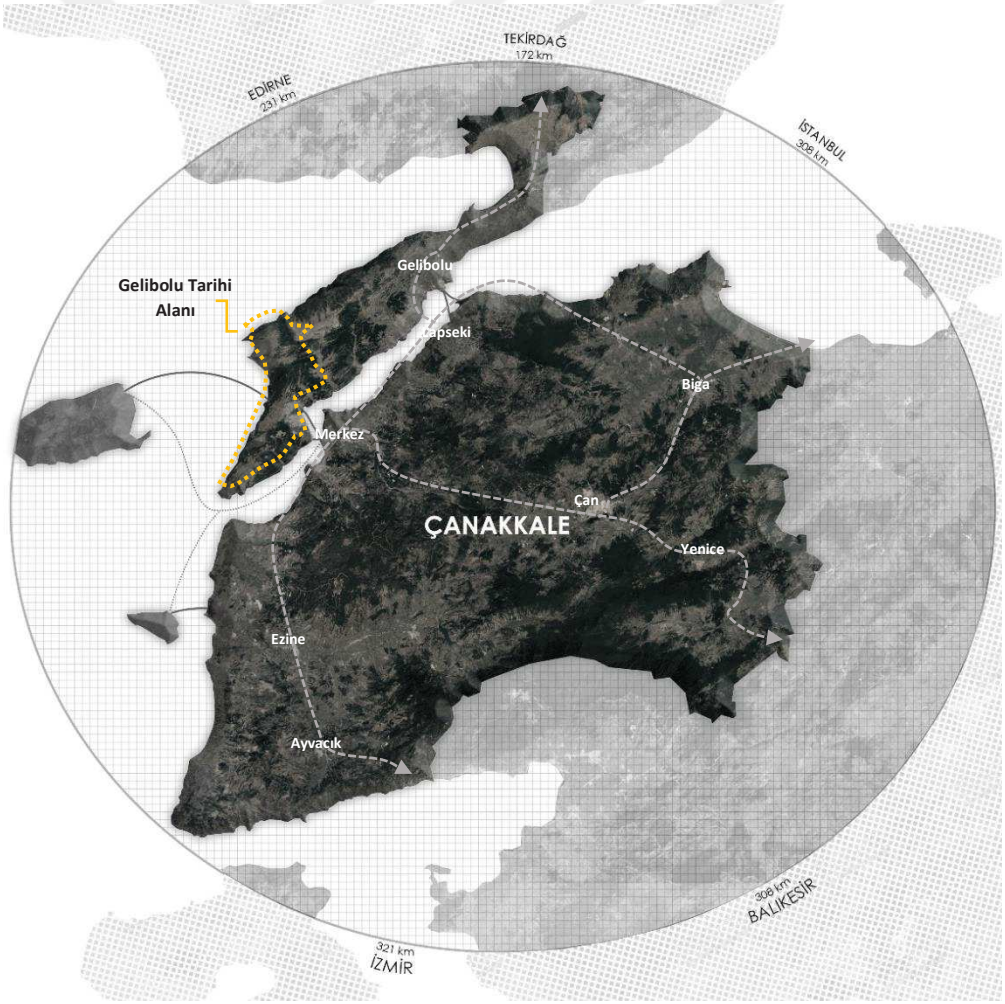
Çalışma alanının yer aldığı Çanakkale İlinin özellikle kıyı kesimlerindeki kırsal yerleşmeler turizm faaliyetleri ve ikinci konut taleplerine bağlı olarak göç almaktadır. Başaran Uysal ve Sakarya (2018) Çanakkale İlinin güney kıyılarındaki kırsal yerleşmelerde gayrimenkul değerlerindeki artışın, yerel halkın mülksüzleşmesine ve tarımsal üretimin yerini hizmet sektörüne bırakmasına yol açtığını saptayarak, kırsal soylulaştırma bulgularını

ortaya koymaktadırlar. Bu kırsal yerleşimlerde orta sınıf göçünün mekansal etkilerini kırsal soylulaştırma kapsamında ele alan bir literatür oluşmaya başlamıştır (Başaran Uysal, 2017; Gökçer vd., 2021; Çeliker ve Güler, 2022). Kültürel miras unsurlarının bu kırsal soylulaştırma süreciyle kırılgan hale geldiği görülmekte, bu nedenle mevcut peyzaj ve miras değerlerinin tanımlanması ile planlı koruma stratejilerinin geliştirilmesi kırsal kimliğin sürdürülebilirliği açısından kritik önem taşımaktadır (Çeliker ve Güler, 2022).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

3.1. Çalışma alanının tanımı

Çalışma alanı olarak seçilen Gelibolu Tarihi Alanı, Gelibolu Yarımadası'nın güneybatı ucunda, Çanakkale Boğazı'nın Avrupa yakasında ve Çanakkale İli sınırları içerisinde yer almaktadır (Şekil 3). 33000 hektar (330 km^2) büyüklüğündeki koruma alanı Saros Körfezi, Ege Denizi, Marmara Denizi ile çevrelenmekte ve Eceabat İlçesinin neredeyse tamamını kapsamaktadır. Koruma alanının içerisinde sekiz kırsal yerleşim (Alçıtepe, Behramlı, Bigalı, Büyükanafarta, Küçükanafarta, Kilitbahir, Kocaköy, Seddülbahir Köyleri) ve bir belediye yönetimine sahip olan kentsel yerleşim (Eceabat) yer almaktadır.



Şekil 3. Gelibolu Yarımadasının konumu (Araştırma kapsamında üretilmiştir.)

1973 tarihinde Milli Park olarak ilan edilen Gelibolu Yarımadası, I. Dünya Savaşı'nın kritik öneme sahip cephelerinden biri olması sebebiyle koruma altına alınmıştır. Denizden çıkarma yapılan ve göğüs göğüse çarpışılan savaşın geçtiği yerler "tarihi sit" statüsü ile korunmaktadır. Seddülbahir, Kilitbahir, Küçükanafarta, Büyükanafarta ve Bigalı köy yerleşimleri "kentsel sit" statüsü ile korunmaktadır. Eceabat kent yerleşimi tamamen arkeolojik sittir. Alanda farklı derecelerde ayrıca arkeolojik sitler bulunmaktadır. Bazı yöreler hem arkeolojik hem tarihi sit şeklinde çoklu sitler içermektedir. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sitler dışındaki tüm alan farklı derecelerde doğal sit statüne sahiptir (Ek 3). Alan içindeki bazı yörelerde birden fazla sit çakışmaktadır. Bu farklı koruma statülerinin iç içe geçtiği alanda kırsal yerleşimler de yer almakta ve kırsal yaşam devam etmektedir. Alanın büyük bir kısmı tarım arazileri ve orman alanı ile kaplıdır (Ek 4). Diğer yandan ulusal tarih açısından son derece değerli olduğu kadar uluslararası öneme de sahip bu alan her yıl çok sayıda ziyeretçi tarafından ziyaret edilmektedir. 2023 yılı resmi verilerine göre alanı 4 milyon kişi ziyaret etmiştir (Alan Başkanlığı, 2024).

Koruma alanında yer alan Eceabat ilçe merkezi ve Kilitbahir köylerinden deniz ulaşımı ile Çanakkale merkeze düzenli erişim bulunmaktadır. İstanbul-İzmir karayolu tarihi alanı katederek, arabalı vapur ile Çanakkale'ye bağlanmaktadır. Bu nedenle tarihi alan aynı zamanda bir geçiş güzergahıdır. Ancak 2022 yılında faaliyete geçen ve Gelibolu ile Lapseki arasında konumlanan 1915 Çanakkale Köprüsü ile bu zorunlu geçiş güzergahı olma konumunu kaybetmiştir.

3.2. Veri ve Yöntem

Araştırmada hem niceliksel hem de niteliksel veri ve analiz yöntemleri kullanılmıştır. Gelibolu Yarımadası için 1970'lerden bu yana hazırlanmış olan fiziksel planlar, stratejik planlar ve plan raporları temel veri niteliğinde analiz edilmiş ve koruma kararlardaki değişim değerlendirilmeye çalışılmıştır. Koruma kararlarının etkisini tespit etmek amacıyla çalışma alanındaki nüfus değişimi (1970-2024), gayrimenkul piyasası açısından en önemli göstergeler olan gayrimenkul alım-satım sayılarındaki değişim (2018-2022) ve gayrimenkul değerleri (2022-2024) analiz edilmiştir. Nüfus kaybı, koruma kararları ve gayrimenkule olan talep arasında dönemsel bir ilişki olup olmadığı araştırılmıştır.

2016 yılında yürürlüğe giren 1/1.000 ölçekli KAİP'ler, kırsal yerleşimler için hazırlanmış olup arazi kullanım kararları ve yeni konut gelişme alanları göz önünde bulundurularak analiz edilmiştir. Planlanan gelişme konut alanları, koruma alanında oluşturulan arsa arzıdır. Bu arsa arzı miktarı ile köylerin nüfus değişimi ve gayrimenkul talepleri birlikte değerlendirilerek, tartışılmıştır. Ayrıca bir saha araştırması yapılarak, muhtarlar ile yarı yapılandırılmış bireysel görüşmeler ve köylerde gözlem yöntemi ile tespitler yapılmıştır. Araştırmada kullanılan nicel ve nitel veriler ve temin edildiği kurumlar aşağıda (Tablo 2) listelenmektedir.

Tablo 2

Araştırmada kullanılan nicel ve nitel veriler

Konu		**Kaynak**
Nüfus Değişimi Analizi	Köy ve Kent Nüfusları (1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2023)	TUİK
Gayrimenkul (Arazi, Arsa) Alım-Satım Analizi	Alım-Satım Sayıları (2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Sitesi
Arazi Kullanımı Değişimi ve Arsa Arzı	İmar Planları Gözlem	Tarihi Alan Başkanlığı ve Eceabat Belediyesi
Gayrimenkul Değeri	2022 ve 2024	Emlak Web Siteleri Emlakçılar
Koruma politikalarındaki değişim		Plan Açıklama Raporları Stratejik Planlar
Plan kararlarının etkileri / değişim / sorunlar	2023 ve 2024	Yarı yapılandırılmış bireysel görüşme (8 muhtar)

Gayrimenkul alım-satım sayılarının analiz edildiği beş yıllık dönem 2018-2023, hem Türkiye genelinde ekonomik krizin etkilerinin görüldüğü hem de Kovid-19 pandemisine bağlı olarak kırsala göçün arttığı dönemdir. Aynı zamanda 2022 yılında faaliyete başlayan 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yerel gayrimenkul pazarını etkilediği düşünülmektedir. Alım satım verileri bu zaman diliminin özelliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Araştırmada niteliksel bir yöntem olarak yarı yapılandırılmış bireysel görüşme tekniği kullanılmıştır. Bu bağlamda, gayrimenkul piyasası aktörlerinden dört emlakçı ve

sekiz yerel halk temsilcisi (görüşme-1: Alçıtepe, görüşme-2: Behramlı, görüşme-3: Bigalı, görüşme-4: Büyükanafarta, görüşme-5: Kilitbahir, görüşme-6: Kocadere, görüşme-7: Küçükanafarta, görüşme-8: Seddülbahir) ile bireysel görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Muhtarlara temel olarak 16 soru yöneltilmiştir, yapılan görüşmeler ortalama bir saat sürmüş ve kayıt altına alınmıştır. Muhtarlara genel olarak koruma kararlarının köylüyü nasıl etkilediği, son yürürlüğe giren planlar hakkında ne düşündükleri, turizmden nasıl etkilendikleri, son yıllarda köylerindeki gayrimenkullere olan talepler, gayrimenkul değerlerindeki artış, yeni gelenlerin motivasyonlarının neler olduğu gibi sorular yöneltilmiştir. Muhtarlara yöneltilen soruların tamamı Ek 1'de görülmektedir.

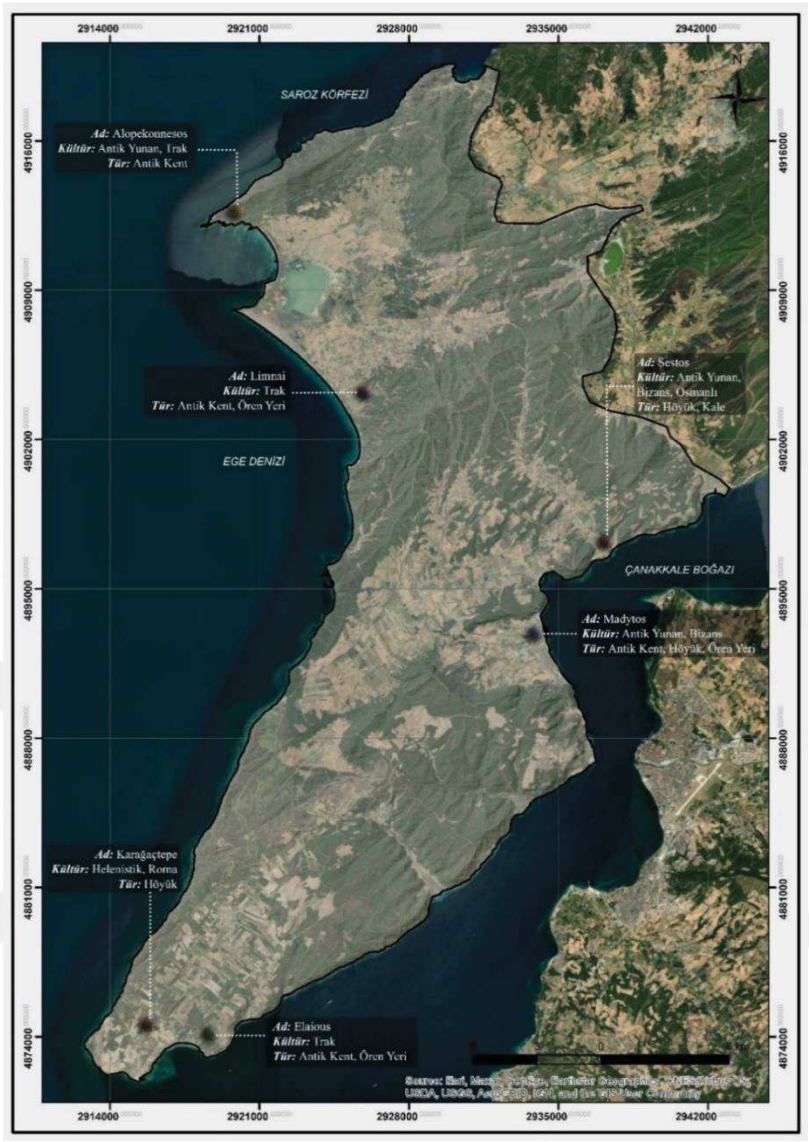
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
GELİBOLU TARİHİ ALANI VE KORUMA KARARLARI

4.1. Gelibolu Tarihi Alanı'nın Önemi ve Niteliği

Çanakkale Boğazı boyunca uzanan Gelibolu Yarımadası, tarih boyunca kesintisiz bir yerleşim yeri olarak varlığını sürdürmüş, coğrafi konumunun farklı medeniyetlere ev sahipliği yapması ve çeşitli kültürlerin buluşma noktası olması sebebiyle, bölge zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Geçiş yolu olma niteliğinden dolayı bölge her dönem jeopolitik ve jeostratejik öneme sahip olmuştur. Antik dönemde Truva'nın zenginlik kaynağı olan bu geçiş yolu, Truva'nın çöküşü sonrasında Pers, Roma, Bizans, Büyük İskender ve Osmanlı İmparatorluğu gibi güçlü devletlerin egemenliklerini ilan ettiği stratejik bir alan olmuştur (Ilgar, 2007).

I. Dünya Savaşı döneminde vatan savunması destanı olarak tarihe geçen, Gelibolu Savaşları bu bölgede yaşanmıştır. Halkın kendini sömürmek isteyen güçlere karşı verdiği bir mücadelenin örneği olan Gelibolu Savaşları, Türkiye Cumhuriyeti'nin temel adımı niteliğindedir (İbrahimov ve Karakol, 2003). Dünya ve Türkiye tarihi açısından son derece önemli olan Gelibolu Savaşları, bu alanın koruma altına alınmasının temel nedenidir. Alanda Osmanlı Ordusuna ait şehitliklerin yanı sıra ihtilaf devletlerine ait (Anzac, Fransız, İngiliz) mezarlıklar da korunmaktadır.

Gelibolu Yarımadası, bir savaş alanı olmasının yanı sıra yerleşim tarihi ve doğal özellikleri nedeniyle de koruma altındadır. Alan, bir geçiş bölgesi olması nedeniyle farklı kültürlerin izlerini -Trak, Helenistik, Roma, Antik Yunan, Bizans, Osmanlı gibi medeniyetlerin- taşımaktadır. Yarımadada Eski Çağlarda yer almış altı adet yerleşim alanının kurulduğu bilinmektedir. En eski höyük alanlarından biri olan Karaağaçtepe (Protesilalion) höyüğü, Neolitik, Kalkolitik, Erken Bronz çağı ile Helenistik ve Roma Dönemlerinde iskan edilmiştir (Kara, 2005). Öte yandan Antik Dönemde yarımadada Eliaous, Madytos, Sestos, Kallipolis, Kardiya ve Eksamilyon yerleşimleri kurulmuştur (Kurtoğlu, 1938). Madytos yerleşimi Eski Çağdan itibaren iskanının hala devam etmekte olduğu yerleşim yeridir (Körpe, 2011). Tarihi Yarımada içerisinde kalan önemli eski çağ yerleşim alanları aşağıda (Şekil 4) görülmektedir.



Şekil 4. Tarihi Yarımada içerisinde kalan önemli eski çağ yerleşim alanları (Kültür Envarteri web sitesinden elde edilen bilgiler doğrultusunda üretilmiştir.)

Somut ve somut olmayan kültürel miras unsurları, kültürlerarası etkileşimin belirgin izlerini yansıtırken; Saros Körfezi, Ege Denizi ve Çanakkale Boğazı ile çevrili bu bölge, birçok canlı türüne ev sahipliği yapan önemli bir ekosistemdir (Tarihi Alanlar Uygulama Rehberi, 2019).

4.2. Milli Park Statüsü (1973) ve İlk Planlama Çalışmaları

Gelibolu Yarımadası, 1973'te Milli Park statüsü kazanarak koruma kapsamına alınmıştır. O dönemin koruma yaklaşımlarında henüz "tarihi bir olayın geçtiği alanı" koruma yer almadığından aslında I. Dünya Savaşı'nın kritik öneme sahip olan ve çok sayıda kaybın

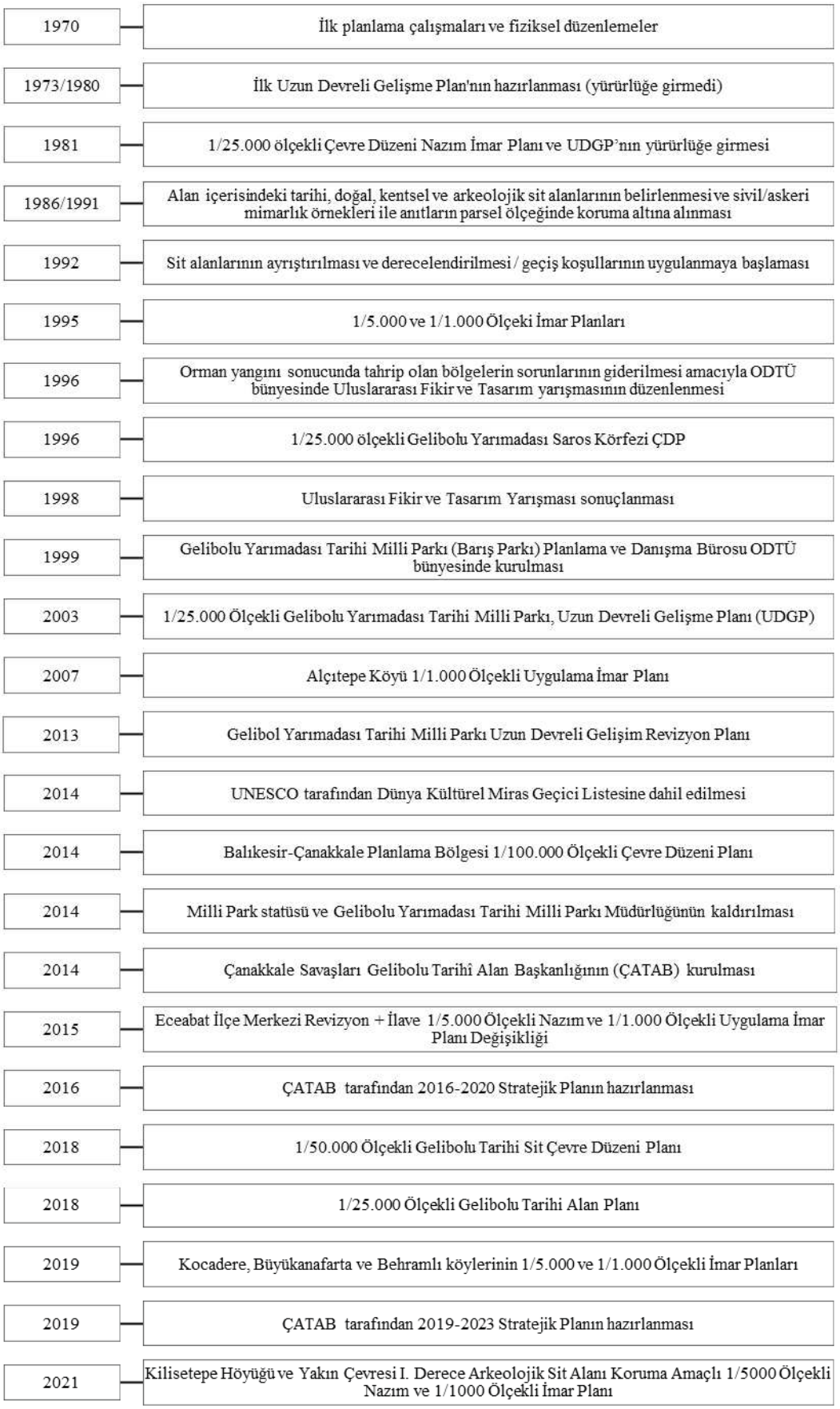
yaşandığı bu savaş alanı, doğal çevrenin korunması için geliştirilen “Milli Park” statüsünde koruma altına alınmıştır.

Milli parklar, IUCN tarafından ekosistemin korunması, rekreasyon için yönetilmesi gereken alanlar olarak tanımlanmıştır. Curry (2009) milli parkların, çevreden çok rekreasyon ve kültürel koruma ile ilgilenen İngiltere ve Amerika'daki savunucuların fikirlerinden geliştiğini öne sürmektedir. Türkiye’de Milli Park statüsü kavramı, ilk olarak 1956’da yürürlüğe giren 6831 sayılı Orman Kanunu ile tanımlanmıştır (Bayer, 1994).

Türkiye’de 1958 yılından itibaren Milli Park statüsü verilerek koruma çalışmaları başlamıştır. 26.05.1973 tarih 7/6477 no.lu Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelibolu Yarımadası Milli Parkı ilan edilmiş ve 1974 yılında, Orman Bakanlığı’na bağlı bir birim olarak Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Park Müdürlüğü kurulmuştur.

1970’li yıllarda ilk planlama faaliyetleri ve mekânsal düzenlemeler hayata geçirilmeye başlanmıştır (Bademli ve Sarı, 2002). ABD’den davet edilen bir milli park uzmanı tarafından DPT çatısı altında bir plan oluşturulmuştur. Bu plan yasal statü kazanmamıştır ancak daha sonraki planlar ve uygulamalar için bir temel oluşturmuştur (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016). Milli Park için onaylanan ilk plan 1981 yılında yürürlüğe giren Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP)’dır (Erbey, 2018).

1981 yılında onaylanan UDGP’nın temel hedefleri arasında orman yangınlarına karşı önlem almak ve kaçak olarak gelişen ikinci konutların önüne geçmek de yer almaktadır. Üç tarafı denizle çevrili alanda ikinci konut ve turizm nedeniyle oluşan baskının 1970’li yıllarda başladığı anlaşılmaktadır. Planda, orman yangınlarını engelleyebilmek için tarımsal üretim ile ilgili (otlatmanın ve anız yakımının kontrol altına alınması gibi) ve ziyaretçiler ile ilgili (kampçılık ve günübirlik kullanım faaliyetlerinin denetlenmesi gibi) kararlar alınmıştır. Diğer yandan yapılaşma ve faaliyetler konusunda getirilen kısıtlamalarda UDGP’nin alanda yaşayan kırsal nüfusu ve sosyal yapıyı göz ardı etmiş olması önemli eleştiri konularıdır (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016). Şekil 16’da 1970’lerden günümüze değin alan için hazırlanan planlar görülmektedir.



Şekil 5. Tarihi Alan planlama süreci (Araştırma kapsamında oluşturulmuştur.)

1980'li yıllarda Türkiye'deki koruma mevzuatının gelişmesine paralel olarak Gelibolu Yarımadası Milli Parkı için de yeni koruma kararları alınmıştır. Bu gelişmelerin en önemlisi 1983'de resmiyete dökülen 2863 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile uygulama alanı bulan sit koruma yaklaşımıdır. Bu kanun kapsamında, Milli Parklarda çok amaçlı sit alanı tescil kararları verilmiş; tarihi, doğal, kentsel ve arkeolojik sit alanları belirlenmiştir. Yine bu dönemde sivil ve askeri mimarlık örnekleri ile anıtlar tescillenerek, parsel ölçeğinde koruma altına alınmıştır (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016). 1981 tarihli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı'nda 'Tarihî Alanlar' olarak belirtilen alanlar 'Tarihi Sit' olarak; orman alanları I. Derece Doğal Sit, tarımsal araziler ise III. Derece Doğal Sit alanı olarak sınıflandırılmıştır (EK-3) (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016). Kilitbahir Köyü kentsel sit alanı olarak tanımlanırken, diğer köylerdeki yapılaşmalar için 1992 yılında Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekliliği getirilmiştir. Koruma Kurulu, KAİP'ler hazırlanıncaya kadar geçiş dönemi koşullarını uygulamıştır (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016).

25 Temmuz 1994 yılında Conkbayırı ve Arıburnu civarlarında çıkan orman yangını büyük bir bölgeyi tahrip etmiş ve 4049 hektarlık alan yanmıştır (Araştırma Komisyonu Raporu, 2005). Yangın sonucunda tahrip olan bölgelerin sorunlarının giderilmesi amacıyla 1996 yılında ODTÜ yürütücülüğünde Uluslararası Fikir ve Tasarım Yarışması düzenlenmiştir. 1996 yılında 1/25.000 ölçekli Gelibolu Yarımadası Saros Körfezi Çevre Düzeni Planı'nın onaylanmasının ardından, 1998 yılında fikir yarışması sonuçlanmıştır.

Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı için özel olarak hazırlanan 4533 sayılı kanun, 20 Şubat 2000'de 23970 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak resmen yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, Türkiye'de milli parklar için özel olarak hazırlanan ilk kanun olma özelliğine sahiptir. (Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016). Ulusal ve uluslararası ölçekte önemli, kitlesel bir ziyaretçiye sahip bu alanın yönetimi için ayrı bir kanuna ihtiyaç duyulmuştur. Özellikle ayrı bir bütçeye sahip olmasının sürdürülebilir yönetimini destekleyeceği düşünülmüştür.

1999 yılında, ODTÜ çatısı altında Prof. Dr. R. Raci Bademli'nin liderliğinde Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı (Barış Parkı) Planlama ve Danışma Bürosu kurulmuştur. Fikir proje yarışmasında birinci seçilen ekibin önerisi temel alınarak hazırlanan Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı UDGP, 23 Aralık 2003'de yürürlüğe girmiştir. Bu

planlama sürecinde “barış” teması ön plana çıkarılmıştır (Ekinci ve Ömercioğlu, 1998; Atabay, Erat ve Çobanoğlu, 2009).

4.3. Tarihi Alan Başkanlığı’nın Kurulması (2014) ve Planlama Çalışmaları

2014 yılında 6546 no.lu "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun" 29044 no.lu Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu kapsamda, Milli Park statüsü ve Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Müdürlüğü kaldırılmış, yerine Çanakkale Tarihi Alan Başkanlığı (ÇATAB) kurulmuştur. Aynı zamanda, Gelibolu Tarihî Alanı'nın sınırları da bu kanunla belirlenmiştir. Bu kanunun ismi 2 Temmuz 2018 tarihinde 703 no.lu Kanun Hükmünde Kararname’nin 65. maddesiyle “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun” olarak değiştirilmiştir (Resmi Gazete, 2018).

“Alan Başkanlığı” yönetimi Türkiye’de ilk kez Gelibolu Tarihi Alanı’nda uygulanmaya başlanmıştır. Bu model, bölgenin tarihi, kültürel ve doğal değerlerinin korunarak sürdürülebilir kullanımını amaçlamakta, farklı paydaşların katılımıyla etkin bir yönetim sistemi oluşturmayı hedeflemektedir. İlerleyen yıllarda alan yönetimi yaklaşımı Kapadokya ve Uludağ gibi önemli alanlarda da uygulanmaya başlanmıştır.

Aşağıda (Tablo 4) 17.02.2000 tarihli 4533 no.lu ve 19.06.2024 tarihli 6546 no.lu kanunlar karşılaştırılmaktadır.

Tablo 3

Milli Park ve Tarihi Alan statülerinin koruma kararlarına etkileri

Konu	**4533 Sayılı Kanun (2000)**	**6546 Sayılı Kanun (2014)**
Kapsam	Gelibolu Yarımadası’nın tamamı "Tarihi Milli Park" olarak tanımlar.	Sadece Çanakkale Savaşları'nın gerçekleştiği belirli alanlar "Tarihi Alan" olarak tanımlar.
Koruma Amacı	Tarihi, doğal, kültürel ve çevresel değerlerin korunmasını hedefler.	Çanakkale Savaşları’nın geçtiği alanların tarihi ve kültürel mirasını korumaya odaklanır.
Yönetim ve Yetki Dağılımı	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili kurumlarca yönetilir.	Kültür ve Turzim Bakanlığı’nca kurulan "Çanakkale Savaşları Gelibolu

Tablo 3'ün devamı		Tarihi Alan Başkanlığı" tarafından yönetilir.
Yapılaşma ve Faaliyetler	Milli park içinde yapılaşma sıkı denetim altındadır. Sadece çevre, turizm ve eğitim amaçlı yapılar için sınırlı izinler verilebilir.	Savaş alanlarında yapılaşma neredeyse tamamen yasaklanmıştır. Sadece anıtlar, şehitlikler ve müzeler gibi özel yapılar inşa edilebilir.
Koruma Alanlarının Belirlenmesi	Geniş bir alanı kapsar, doğal ve tarihi değerler korunur. Doğal mirasın korunması da önceliklidir.	Savaş alanlarının spesifik bölgeleri kapsar. Savaşın izlerini taşıyan yerler özel olarak korunur.
Turizm ve Ziyaretçi Yönetimi	Turizm faaliyetleri belirli kurallar çerçevesinde yapılabilir. Çevre ve tarihi dokunun korunması esastır.	Ziyaretçi merkezleri ve anma etkinlikleri için özel düzenlemeler mevcuttur. Eğitim ve anma odaklı ziyaretçi faaliyetleri teşvik edilir.
Cezai Hükümler ve Denetim	Koruma kurallarının ihlali durumunda cezai yaptırımlar öngörülür. Denetim ilgili bakanlık ve kurumlarca yapılır.	Tarihi alanlardaki kuralların ihlali daha ağır cezalarla karşılanır. Denetim ve uygulama yetkisi ÇATAB'a verilmiştir.

2014'de yapılan hukuksal ve yönetimsel yapıdaki değişimin ardından alanın stratejik planları, üst ölçekli mekânsal planları ve uygulama imar planları hazırlanmıştır. 2016'da ÇATAB tarafından 2016-2020 Stratejik Planı hazırlanmıştır. 2018 yılında ise 1/50.000 ölçekli Gelibolu Tarihi Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Gelibolu Tarihi Alan Planı onaylanmıştır.

Tablo 4

ÇATAB 2016-2020 Stratejik Plan ve 2019-2023 Stratejik Plan Amaçları

	2016-2020 Stratejik Plan	**2019-2023 Stratejik Plan**
Amaç 1	İyi Yönetişim İlkeleri ile Kurumsallaşmayı Tamamlamak	Çanakkale Savaşları'nın Bilinirliğini Arttırmak
Amaç 2	Öğrenen ve Öğreten Bir Kurum Olmak	Tarihi Alan'ın Değerlerini Yaşatmak ve Geliştirmek
Amaç 3	Alan'ın ve Tarihînin Etkili Tanıtımını Yapmak	Tarihi ve Doğal Dokuyu Korumak
Amaç 4	Alan'da Kültürel ve Kırsal Kalkınmayı Sağlamak	Kurumsal Yapıyı Geliştirmek
Amaç 5	Tarihî Alan'ı Etkili Olarak Korumak ve İhya Etmek	-

1/25000 Ölçekli İmar Planı'nın amaç ve hedefleri incelendiğinde, alanda yaşayan yerel halkın refahı, ekonomik sektörlerin sürdürülebilirliği, yerel kalkınma gibi hedeflerin tanımlandığı görülmektedir. Daha önceki planlarla karşılaştırıldığında kırsal yerleşimler ve yerel halka yönelik daha kapsayıcı hedeflerin tanımlandığı görülmektedir. Öte yandan Tarihi Alan Planı'nın amaç ve hedefleri doğrultusunda alanın sürdürülebilir kalkınmasını ve tarihi değerlerin gelecek kuşaklara aktarılmasının desteklendiği söylenebilmektedir.

Genel hükümler çerçevesinde ele alınan konular; Yerleşme ve Çevre Estetiği, Kısıtlamalar, Denetim, Alt Ölçekli İmar Planları, Yönetim Planı, Bilim Kurulu Oluşturulması, Ana Planlar, Uygulama Rehberleri (Tarihi Alanlar, Kentsel Alanlar, Kırsal Alanlar), Sit Alanları şeklindedir.

Tablo 5

1/25.000 Ölçekli Tarihi Alan Planı mekânsal plan notları

Kısıtlamalar	**Özel Hükümler**			
Maden işletmeleri ve hazır beton üretim tesisleri yapılamaz. Küçük ölçekli elektrik üretim tesisi dışında enerji üretim tesisleri yapılamaz. Uygun görülen yerler dışında moloz, cüruf, çöp gibi atıklar dökülemez. Patlayıcı, av malzemesi vb. ürünlerin üretimi, depolanması yapılamaz. Yaban domuzu avlanmasının uygun görülmesi hariç, diğer kara avcılığı faaliyetleri yapılamaz. Belirlenen yerler dışında her türlü piknik ateşi, atık ve çöp yakılamaz. Ziyaretçi merkezlerinde yetişmiş/yetiştirilmiş fidanlara işlemler başkanlığın izni olmadan yapılamaz. Anıt, abide, şehitlik, mezarlık, mesire alanı, kamp alanı vb. gibi yerlerde otlatma yapılamaz.	1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	*...Bu alanlar aynen korunacak ve bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılmasına izin verilmeyecektir,* *Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler yasaktır,* *Bu alanlarda yeni tarımsal alan açılmasına izin verilmeyecek ve yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam ettirilecektir,* *Yapılaşmaya izin verilmeyecektir,* *İzin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir...*	3. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI	*... Alanın korunma statülerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara koruma amaçlı imar planı yaptırılmadan izin verilmeyecektir,* *Bu alanlarda halen sürdürülmekte olan tarımsal faaliyetlere devam edilebilir, tarihî alan başkanlığı ve Koruma Komisyonu'nun izni alınmak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerine de izin verilebilir...*
	3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	*...İlgili idarelerce yapı ruhsatı/inşaat izni verilmeden önce, sondaj kazısı gerçekleştirilecek,*	TARIM ALANLARI	*...Yapılar komşu parsel sınırlarına 3 m. ve yollara 5 m. den fazla yaklaşamaz,* *Özel mülkiyetlerle ilgili kamulaştırma işlemleri yapılıncaya kadar bu alanlarda tarımsal faaliyetler yürütülebilir,* *5.000 m²'den küçük parsellerde herhangi bir yapı yapılamaz,* *Tarım alanlarında konteyner, tiny house, karavan vb. yapılar konulamaz,* *Tarımsal amaçlı depolar; kullanım amacı dışında konut, bağ evi vb. İskân amaçlı kullanılamaz ve dönüştürülemez...*
	KENTSEL SİT ALANLARI	*İzin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir...* *...Geleneksel yapılarda malzeme ve mimari ögelerin değiştirilmesi, yenilenmesi, çağdaş kullanım isteklerinin zorladığı ve kabul edilebilir...*	DİĞER DOĞAL ALANLAR	*...Bu alanlarda konut ve ikinci konut kullanımları planlanamaz...*

Tablo 5'in devamı

Kıyılarda; planlarda belirlenmiş düzenlemeler ile müzeler dışında yapı ve tesis yapılamaz. Mücavir alan tesis edilemez, kömür ve akaryakıt depoları, tersane, sanayi, entegre vb. tesisler kurulamaz. Tarihî alan sınırları içinde ve bu sınırlara beş kilometre mesafede anız veya benzeri bitki örtüsü yakılamaz.				
	1. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI	*...Kesin yapı yasağı vardır...*	PANSİYONCULUK	*... Eceabat kentsel alanı ve köylerde, konaklama taleplerini karşılayacak hizmet altyapısı geliştirilecek ve ev pansiyonculuğu özendirilecektir...*
	YERLEŞİM ALANLARI	*...Planda belirlenen kentsel ve kırsal yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte donatı alanları yer alabilir,* *Kırsal yerleşme alanları dâhilinde tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu) yapılabilir,* *Kırsal yerleşmelerde;* *En fazla emsal = 0,50* *En fazla bina yüksekliği = 2 kat* *Silo, samanlık, yem deposu vb. Yapılar için en fazla bina yüksekliği 7,50 m'dir,* *Kırsal yerleşmelerde yapılacak uygulamalarda, kamuya açık bir yola cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz,*	TARİHİ SİT ALANLARI	*...Önceden süregelen tarımsal faaliyet ile bağ ve bahçecilik devam ettirilebilir ancak, bu amaç dışında kullanılamazlar,* *Belirlenen kullanım ve müdahale kararları dışında hiçbir uygulama yapılamaz...*
	TURİZM ALANLARI	*...Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı türde ticaret, sosyal-teknik altyapı kullanımları yer alabilir...*	YOĞUN TARİHİ SİT ALANLARI 1 VE 2	*...özel mülkiyete ait alanlarla ilgili kamulaştırma kararı alınmadı ise, bu alanlarda tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesine izin verilecektir,* *Ziyaretçilere yönelik ihtiyaç duyulacak yapılar dışında hiçbir yapı yapılamaz,* *Yapılması zorunlu olan kamusal düzenlemelerin hiçbiri muharebe alanlarına ait kalıntılar üzerinde inşa edilemez...*

Bu hükümler dikkate alındığında, mevcut kültürel ve doğal çevrenin korunmasına odaklanıldığı görülmektedir. Tarım alanlarında tiny house, karavan, depoların konuta dönüşümü vb. her türlü yapılaşma yasaklanmıştır. Ayrıca konut ve ikinci konut inşasına sınırlamalar getirilmiştir. Tarihi sit alanlarında tarımsal faaliyetler sürdürülebilir, ancak diğer amaçlar için kullanılamazken, yerleşim alanları ve turizm alanları için de özel düzenlemeler bulunmaktadır. Maden işletmeleri, büyük enerji üretim tesisleri gibi endüstriyel faaliyetler yasaklanırken, atık dökme, patlayıcı ve av malzemesi üretimi ile kara avcılığına sınırlamalar getirilmiştir.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında özellikle sit alanları üzerinde tarımsal üretim ve yapılaşma ile ilgili kısıtlayıcı kararlar olduğu görülmektedir. Özellikle tarımsal faaliyetlerin devam ettiği alanlarda tarımsal amaçlı depolara izin verilmemesi, harmanyeri yapılarına izin verilmemesi, hayvan barınakları ile ilgili düzenlemeler, tarihi alanda meyve ve zeytin ağacı dikimine izin verilmemesi gibi kısıtlayıcı düzenlemelerin kırsal üretimi olumsuz etkilediği muhtarlar tarafından da dile getirilmektedir.

4.4. Uluslararası Koruma Statüleri

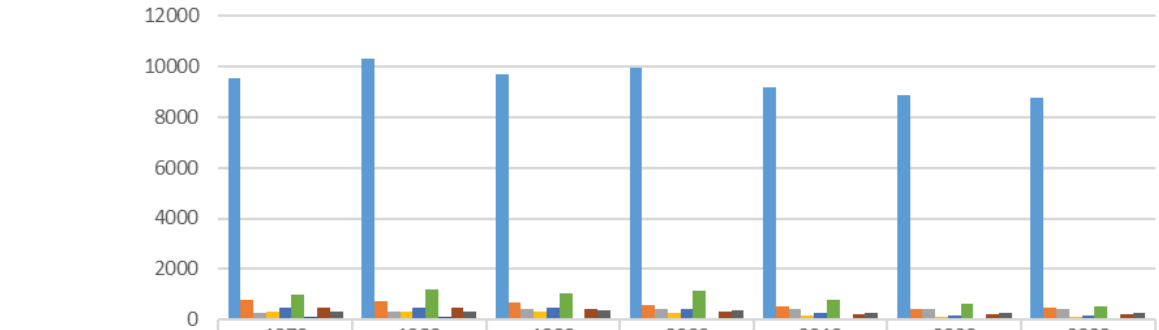
Gelibolu Tarihi Alanı'nın dünya kültür mirası olarak kabul edilmesine katkı sağlayan iki önemli karar vardır. İlki Tarihi Alanın, 1997 yılında IUCN tarafından "Mutlak Korunan Alanlar" listesine alınmasıdır. Bu önemli adım, alanın doğal ve tarihi değerlerinin uluslararası düzeyde tanındığını ve koruma altına alındığını göstermektedir.

Diğer önemli adım ise Alanın, 2014 yılında UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesine alınmasıdır. Çanakkale ve Gelibolu, I. Dünya Savaşı'nın önemli sahalarından biri olarak kabul edilmiş ve UNESCO Dünya Mirası kriterleri içinde yer alan *"İstisnai evrensel öneme sahip sanatsal veya edebi eserler, inançlar, fikirler, yaşayan gelenekler ve olaylarla doğrudan veya dolaylı olarak ilgili olması*" (vi) tanı kapsamında 2014 yılında UNESCO Dünya Miras Geçici Listesi'ne dahil edilmiştir (UNESCO, 2014).

BEŞİNCİ BÖLÜM
GELİBOLU TARİHİ ALANINDA GAYRİMENKUL PİYASASI

5.1. Nüfus Değişimi (1970-2023)

Bu başlık altında çalışma alanında yer alan sekiz köyün ve bir belediye yönetimine sahip olan Eceabat ilçe merkezinin, 1970'lerden günümüze kadarki olan süreçte nüfus değişimi analiz edilmiştir. Kırsal yerleşimlerin 1970 ile 2023 yılları arasındaki nüfus değişimi (Şekil 6) incelendiğinde, tüm kırsalda nüfus kaybı olduğu görülmektedir. Bununla birlikte her köyün nüfus azalma eğilimi farklılık göstermektedir. Örneğin Küçükanafartalar köyünün 1980'lilerden itibaren, Bigalı köyünün 1990'lılardan sonra, Kilitbahir köyünün yerleşiminin ise 2000'lilerden sonra daha belirgin bir biçimde nüfus kaybettiği izlenmektedir.



	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2023
Eceabat İlçe Merkezi	9527	10300	9671	9929	9154	8863	8780
Alçıtepe	788	727	670	585	506	439	470
Behramlı	287	327	424	417	420	419	421
Bigalı	337	334	330	288	162	120	120
Büyükanafarta	481	455	478	444	262	192	177
Kilitbahir	1019	1206	1048	1148	793	630	549
Kocadere	105	99	93	82	62	64	58
Küçükanafarta	470	484	419	331	218	198	207
Seddülbahir	332	342	383	369	298	258	266

Şekil 6. 1970-2023 yılları nüfus değişimleri (DİE ve TÜİK)

Alanda nüfus kaybetmeyen tek köyün Behramlı köyü olduğu tespit edilmiştir. Behramlı köyünde 1990'lara kadar nüfus artışı yaşanmış olup 1990'lardan itibaren nüfus durağanlaşmış ancak dramatik bir düşüş yaşanmamıştır.

Nüfusun, Behramlı köyü haricinde diğer yedi köyde 2000'li yıllardan itibaren daha keskin bir biçimde azalığı söylenebilir. Köy muhtarlarıyla yapılan görüşmeler sonucunda köylerin göç

verme nedenlerinin Türkiye kırsalı geneline benzer olduklarını ortaya koymaktadır. Tarımsal üretimin azalması, tarımsal faaliyetlerin ve hayvancılığın maliyetlerinin artması, tarımın tek başına ailenin geçimini sağlayamaması, işsizlik nedeniyle gençler kentlere göç etmektedir. Öte yandan özellikle okul çağına gelmiş çocuklu ailelerin, eğitim olanaklarına ulaşmak için köyden göç ettikleri de belirtilmektedir. Tüm köylere hizmet veren Alçıtepe İlkokulunun kapatılmasının köylerden göçü hızlandırdığı ifade edilmektedir. Köylerden Eceabat ve Çanakkale merkez gibi yakın merkezlere, istihdam ve eğitim amaçlı göçlerin yoğunlukta olduğu söylenebilir.

5.2. Ekonomik Yapıdaki Değişim ve Yeni Girişimler

Tarihi alanda, Milli Park ilan edildiği 1970'lerden bu yana turizm faaliyetleri yer alsa da yerel halk için tarım ve hayvancılık başlıca sektör olmayı sürdürmüştür. Zeytincilik önemli bir geçim kaynağıdır. Kıyı köylerinde balıkçılık yapılmaktadır. Bununla birlikte köy muhtarları ile yapılan görüşmeler, alanda tarımsal üretimin, özellikle hayvancılığın azalmakta olduğu göstermektedir. Bunda en önemli etkenin gençlerin köyde kalmak istememeleri, istihdam olanaklarının olmaması ve nüfusun yaşlanması olduğu ifade edilmektedir. Öte yandan koruma kararlarının getirdiği kısıtların da tarımsal üretimi ve hayvancılığı olumsuz olarak etkilediği ifade edilmektedir. Bigalı köyü muhtarı (görüşme-3), Milli Park statüsünden Tarihi Alan statüsüne geçilmesinin koruma çalışmalarını artırdığını ancak tarım ve hayvancılığa sınırlamalar getirdiğini, bunun da yerel halkı tarım ve hayvancılıktan uzaklaştırdığını ifade etmektedir. Küçükanafarta köyü muhtarı da benzer saptamayı yapmaktadır; Milli Park statüsündeyken köyde 1000 adet koyun ve 2000 adet keçi bulunurken, Tarihi Alan statüsünde yerli halka ait toplam büyükbaş hayvan sayısı 50'ye, küçükbaş hayvan sayısı ise 150'ye düşmüştür. Ancak muhtarın belirttiği bir başka bilgi dikkat çekicidir. Köyde, yerel halka ait olmayan başka bir ifadeyle yeni gelen bir girişimciye ait 200 adet küçükbaş hayvan bulunmaktadır. Koruma kararları, alanda rasgele yer seçen ve derme çatma inşa edilen hayvan barınaklarının kaldırılmasına neden olmuş, hayvan barınakları için de ruhsat alınması zorunluluğu getirilmiştir (görüşme-1). Tarımsal arazilerde hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilmemektedir. Ayrıca tarihi sitlerde zeytin de dahil olmak üzere köklü bitkilerin dikilmesine izin verilmemektedir. Tüm bunlar köylünün geleneksel olarak yaptığı tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde bir kısıtlamaya neden olmaktadır.

Geçimini halen büyük oranda tarımsal üretimden sağlayan Behramlı köyü muhtarı (görüşme-2) ise hayvancılığın azalmasının nedeninin ekonomi ile ilgili olduğunu ifade etmektedir. Köyde geleneksel olarak devam eden küçük baş hayvancılık artık kazandırmamaktadır, köylü küçük baş hayvanların bakım masraflarını dahi karşılayamamaktadır. Öte yandan Behramlı köyü, alanda gelişen inşaat sektörüne istihdam sağlamaktadır. Köyün genç nüfusu büyük ölçüde Tarihi Alan içindeki inşaat işlerinde istihdam edilmektedir. Kilitbahir ve Seddülbahir Kalelerinin restorasyon projelerinde işçi olarak görev alan gençler, günlük ücret karşılığında çalışmaktadır. Özellikle Milli Park döneminde yaygınlaşan bu günlük ücretli işçilerden, günümüzde Alan Başkanlığı bünyesinde çalışan 20'den fazla kişi bulunmaktadır (görüşme-2). Behramlı köyü, Roman topluluğun yaşadığı bir kırsal yerleşimdir. Bölgede Romanlar geleneksel olarak inşaat sektöründe çalışmaktadırlar. Hem kapalı bir topluluk olması hem de inşaat sektörünün gelişen istihdam olanaklarından yararlanabiliyor olmaları nedeniyle Behramlı'nın nüfusunu koruyabildiği söylenebilir.

Alanda gelişen inşaat ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra tarımsal üretimde yenilikçi girişimler olduğu görülmektedir. Örneğin Alçıtepe'nin güney girişinde konumlanan bir yapının Alçıtepe Zeytinyağı Fabrikası olarak değerlendirilmesi ve dönüşümünün gerçekleştirilmesiyle bu iki köyde ikamet eden 15 haneye gelir sağlamaktadır (görüşme-1). İstanbul'dan gelen bir ailenin işlettiği bu fabrika sadece kendine ait zeytinlerin değil halkın topladığı/aldığı zeytinlerin de yağa dönüşümünü gerçekleştirmektedir. Böylelikle yerel halkın geçim kaynakları desteklenmektedir. Muhtar (görüşme-1) bölgede yeni projelerin geliştirilmesi gerektiğini böylelikle genç nüfusun artacağını düşünmektedir.

Bir başka yeni girişim örneği lavanta üretimidir. Eceabat ilçesi sınırlarında yaklaşık 200 dönümlük bir arazide lavanta üretimi gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Alçıtepe köyünde de bir lavanta bahçesi bulunmaktadır. Turizm sektörünün etkisiyle, bu köy turist rehberlerinin mola verdikleri bir durak haline gelmiş ve bu bağlamda çeşitli yemek seçenekleri sunan lokantalar, hediyelik eşya satış stantları ve hoş yürüyüş alanları gibi turistik cazibeler geliştirilmiştir. Öte yandan son yıllarda, köyde üzüm bağcılığı ve şarap üretimi konusunda yeni girişimlerin başladığı bilinmektedir. Bu nedenle turizm, köyün temel gelir kaynaklarından biri olarak öne çıkmakta ve bölgenin turistik cazibesini artırmaktadır.

Turizm köylerde gelişmekte olan bir diğer sektördür. Turizmin köylerde gelişmesi gayrimenkul değerlerini etkilemektedir. Az sayıdaki konaklama tesisleri büyük oranda yerli

halka aittir. Bigalı köyündeki tek konaklama tesisi, Kocaköy'deki iki konaklama tesisi yerel işletmecilere aittir. Seddülbahir'de köy içinde bulunan yedi konaklama tesisinin altısının işletme sahibi yerel halktandır. Seddülbahir ayrıca en fazla ikinci konutun bulunduğu köylerden biridir. Seddülbahir'de pansiyonculuk ve Airbnb konaklama hizmeti de yaygındır. Konaklama kapasitesinin artması daha fazla ziyaretçinin gelmesini sağlamıştır (görüşme-8). Ziyaretçi sayısındaki artış hediyelik eşya satış dükkanlarının açılmasını sağlamıştır, ancak son yıllarda 15 dükkan kapanmıştır. Muhtara göre (görüşme-8) bu dükkanların kapanmasına, yerel halkın sektörel değişime ayak uyduramaması ve rekabet edememeleri neden olmuştur.

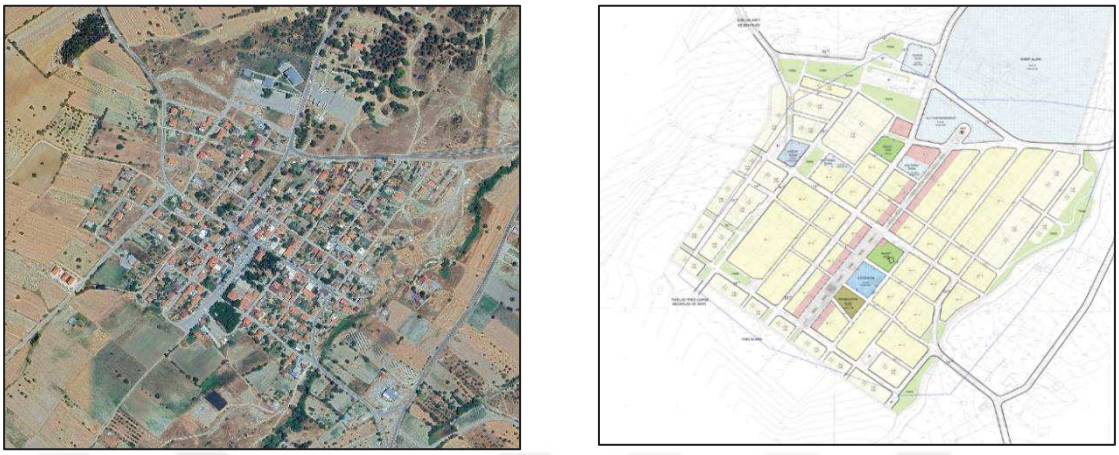
Köy muhtarları, köylerdeki turizm faaliyetlerinin tur firmalarının ve rehberlerin yönlendirmeleri ile doğrudan ilişkili olduğunu belirtmektedirler. Örneğin Behramlı köyü muhtarı (görüşme-2), tur rotalarının dışında kaldıkları için köylerinde turizmin gelişmediğini ifade etmektedir. Bigalı köyünde restore edilen Atatürk Evi'nin bu tur rotalarına dahil olması ile Bigalı ziyaretçi çekmeye başlamıştır (görüşme-3). Milli Park döneminde tur rehberleri Eceabat'ta konumlanırken, Alan Başkanlığı yönetimi Alçıtepe'yi hizmet merkezi olarak konumlandırmıştır. Bu durum Eceabat'ın hediyelik eşya satışı ve diğer hizmetlerden elde ettiği gelirde azalmaya neden olmuştur (görüşme-2).

5.3. Arsa Arzı ve Talebi

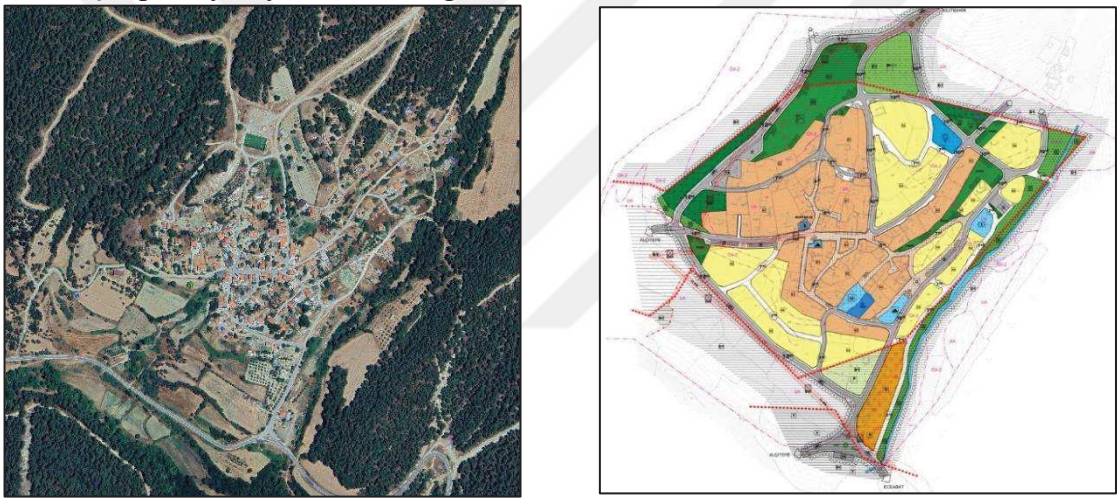
Alanda köylerin nüfuslarını kaybetmesi, yaşlanma ve tarımsal üretimin, hayvancılığın azalması, yerel halkın mülklerini daha kolay satmasına neden olmaktadır. Köyler uzun zamandır göç vermektedir ve genç neslin köyleri ile ilişkisi sınırlıdır. Diğer yandan korunan bir alan olması hem tarımsal üretim hem de turizm için yeni yatırımcıları alana çekmektedir. Alanın uzun zamandır koruma altında olması doğal yapının ve biyoçeşitliliğin korunmasını sağlamış, bu da alanı turizm sektörü, ikinci konut ve yeni yerleşimciler için çekici hale getirmiştir.

Mekansal planlar üzerinde yapılan değişikliklerin arsa ve konut arzını etkilediği, sosyal altyapı ve ulaşım amacıyla yapılan plan tadilatlarının yatırımları teşvik ettiği, dolayısıyla gayrimenkule olan talebi artırdığı tespit edilmiştir (Yavuz ve Sertyeşilışık, 2019). Benzer şekilde imar planları ile yeni alanların yapılaşmaya açılması o yörede arsa arzını artırmak anlamına gelmektedir. Kırsal yerleşimlerin uzun süredir nüfus kaybediyor olması aslında yerel halk için yeni konut ihtiyacının olmadığı anlamına gelmektedir. İmar planları ile oluşturulan konut gelişme alanlarının, yerel halktan ziyade yeni yerleşimcilerin taleplerini karşılıyor

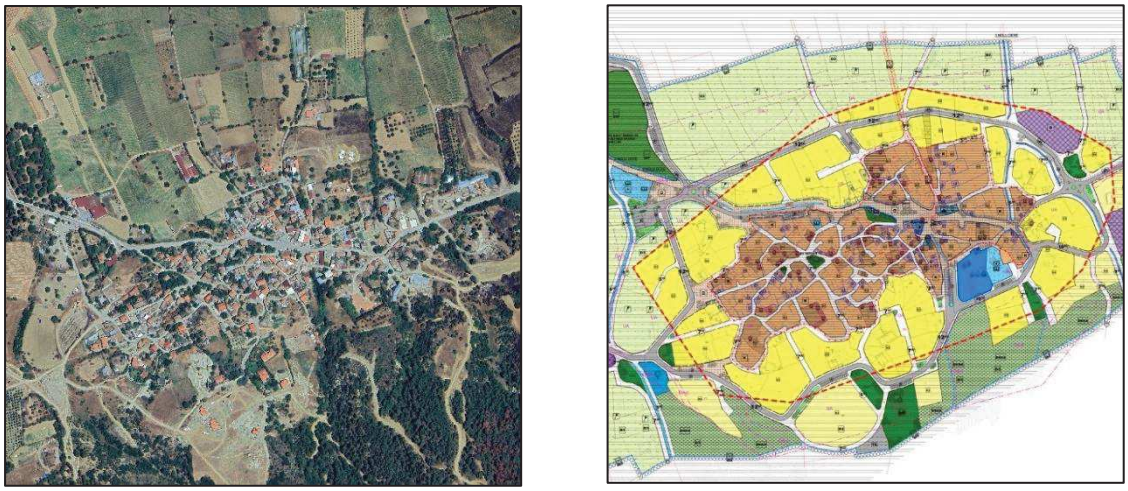
gözükmektedir. Aşağıda Tarihi Alan içerisinde yer alan köylerin 2024 yılına ait uydu görüntüleri ve 2019 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli KAİP'ler görülmektedir.



Şekil 7. Alçıtepe köyü uydu ve KAİP görüntüsü



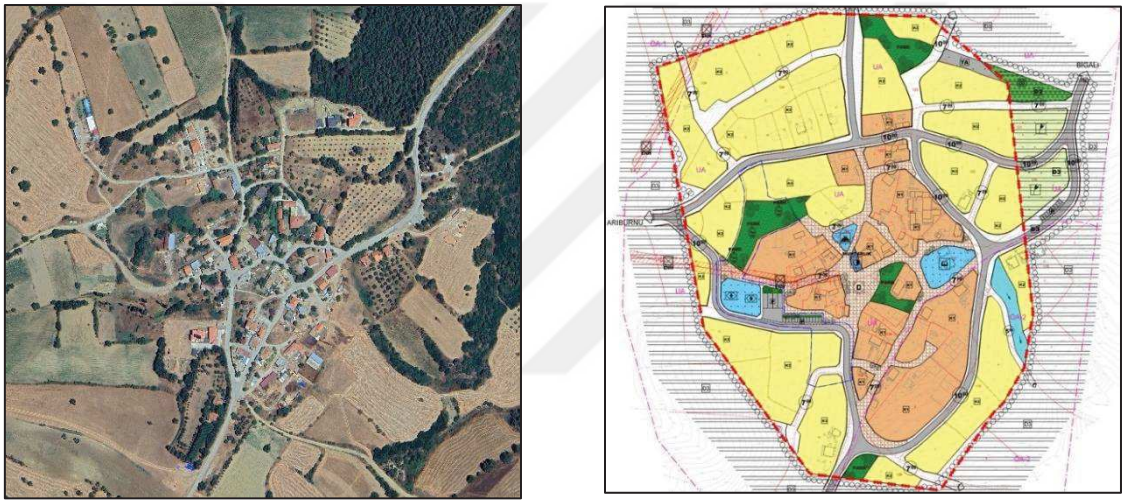
Şekil 8. Behramlı köyü uydu ve KAİP görüntüsü



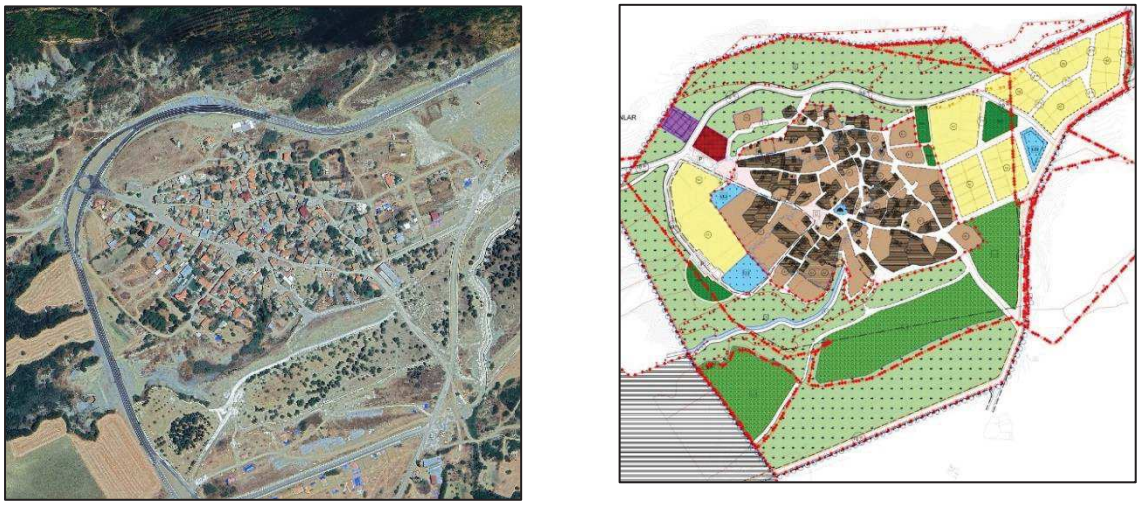
Şekil 9. Büyükanafarta köyü uydu ve KAİP görüntüsü



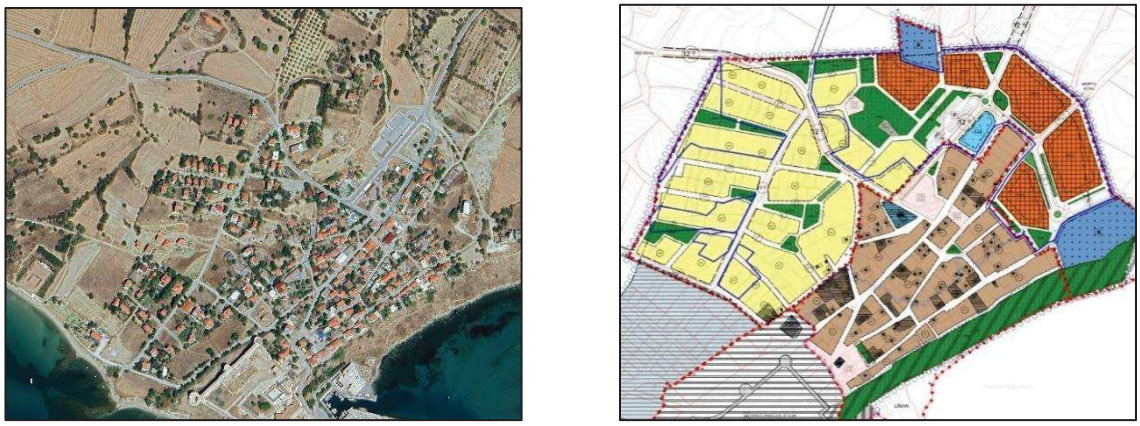
Şekil 10. Kilitbahir köyü uydu ve KAİP görüntüsü



Şekil 11. Kocadere köyü uydu ve KAİP görüntüsü



Şekil 12. Küçükanafarta köyü uydu ve KAİP görüntüsü



Şekil 13. Seddülbahir köyü uydu ve KAİP görüntüsü

Aşağıda (Tablo 6) köylerin projeksiyon nüfusları, planlanan konut gelişme alanı miktarı ve sit statüleri görülmektedir.

Tablo 6

Tarihi Alan içerisinde yer alan köylerin KAİP detayları (Tarihi Alan plan açıklama raporları verilerinden derlenerek hazırlanmıştır.)

Köyler***	Mevcut konut alanı (ha)	Yeni gelişme alanı (ha)	Projeksiyon nüfus	Sit statüsü**
Alçıtepe	11,59	7,17	433	Tarihi ve 3. derece doğal sit
Behramlı	5,96	5,02	812	1. Derece doğal sit, 1. derece arkeolojik sit, tarihi sit
Bigalı	*	*	*	Kentsel sit
Büyükanafarta	7,38	14,13	1.311	Kentsel sit, tarihi sit, 3. derece doğal sit
Kocadere	2,77	6,32	569	1. Derece doğal sit
Kilitbahir	*	*	*	Kentsel sit, tarihi sit, 1. derece arkeolojik sit
Küçükanafarta	6,14	17,53	*	3. Derece arkeolojik sit, kentsel sit
Seddülbahir	4,67	13,40	*	Tarihi sit, kentsel sit

*Söz konusu verilere erişim sağlanamamıştır.

**Sit statüleri belirlenirken, köy yerleşim alanları referans alınmıştır.

***Koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre araştırma kapsamındaki tüm köyler için ulaşım altyapılarının iyileştirilmesi, yerleşmelerde konaklama tesisleri ve ev pansiyonculuğunun desteklenmesi, köyün hizmet odağı olarak geliştirilmesi, yerleşmelerdeki mekansal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ve

yerleşmelerde yenilenebilir ve temiz enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılmasının desteklenmesi hedefler arasında yer almaktadır.

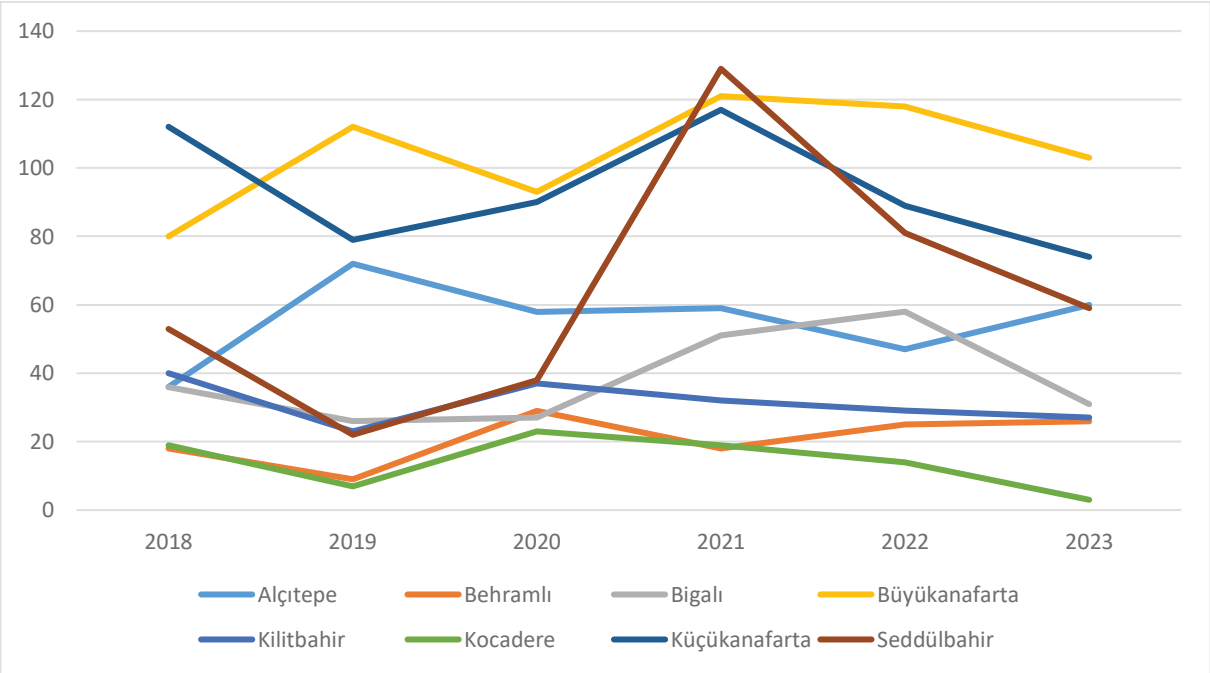
Araştırma çerçevesinde değerlendirilen KAİP'ler doğrultusunda, en belirgin gelişim gösteren konut bölgelerinin Kocadere, Küçükanafarta ve Seddülbahir köyleri olduğu saptanmıştır. Turizm sektörü açısından ise Seddülbahir ve Kilitbahir köyleri öne çıkmaktadır; bu köylerde, diğer köylere kıyasla daha fazla sayıda turizm imarlı parsel planlandığı gözlemlenmiştir. Kilitbahir köyünde sit koruma kararları nedeniyle yeni gelişme konut alanı planlanmamıştır. Kilitbahir'de yeni arazi arzı olmaması nedeniyle gayrimenkul değerlerinin yükseldiği başka araştırmacılar tarafından da (Açmaz Özden ve Yılmaz, 2023) tespit edilmektedir.

Plan kararları kentsel sit alanı içerisinde kalan yapıların restorasyonu ve yenilenmesi için düzenlemeler içermektedir. Köylerde tescilli yapıların dışında kalan diğer yapılar geleneksel doku olarak kabul edilmiştir. Tescilli yapıların restorasyonu 2863 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun gerektirdiği prosedürlere tabidir. Bunun yanı sıra geleneksel dokuda yer alan diğer yapılar için de çevreye uyum, malzeme seçimi, inşa tekniği gibi sınırlayıcı düzenlemeler bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlerinin yüksek olduğu Kilitbahir'in muhtarı (görüşme-5) tescilli yapıların restorasyonu ve yenilemesinde Gelibolu Alan Başkanlığı ile İl Özel İdaresi tarafından getirilen resmi prosedürler nedeniyle mülk sahiplerinin, bu bürokratik süreçle uğraşmak istemedikleri için mülklerini sattıklarını ifade etmektedir (görüşme-5). Bununla birlikte muhtar tarihi dokunun korunuyor olmasından dolayı uygulamaları olumlu bulduklarını ifade etmektedir.

5.4. Gayrimenkul Alım-Satım Sayılarının Analizi (2018-2023)

Alanda gayrimenkul pazarının nasıl oluştuğunu analiz etmek amacıyla sekiz köyün (Alçıtepe, Behramlı, Bigalı, Büyükanafarta, Kocadere, Kilitbahir, Küçükanafarta, Seddülbahir) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinden (parsel sorgulama) temin edilen (2018, 2019, 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait) gayrimenkul alım satım verileri değerlendirilmiştir. Bir önceki bölümde irdelenen nüfus verileri, 1970'lerden itibaren nüfus kaybeden alanda 2000'lerden itibaren nüfus kaybının arttığını ancak 2010'lardan itibaren nüfus azalışının durduğu ya da az da olsa bazı köylerde artış olduğunu göstermektedir.

Gayrimenkul alım-satım sayılarının analiz edildiği dönem 2018-2023, Türkiye genelinde ekonomik krizin etkilerinin hissedildiği ve Kovid-19 pandemisine bağlı olarak kırsal kesime göçün arttığı bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca, 2022 yılında hizmete giren 1915 Çanakkale Köprüsü'nün bölgesel gayrimenkul piyasası üzerinde etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu bağlamda, gayrimenkul alım-satım verileri, söz konusu dönemin dinamikleri göz önünde bulundurularak analiz edilmiştir. Şekil 14'de 2018-2023 yıllarına ait gayrimenkul alım-satım sayılarının değişimi görülmektedir.



Şekil 14. Tarihi Alanda yer alan köylerin yıllara göre alım-satım değişimleri (2018-2023)

Son on yılda alan genelinde gayrimenkul satışlarının arttığı muhtarlarla yapılan görüşmelerden anlaşılmaktadır. Son beş yıllık verilerin incelenmesi, daha çok gayrimenkul piyasasının oluşmasındaki motivasyon ve yeni gelenlerin yer seçimi tercihlerinin anlaşılmasını sağlamaktadır. 2018 yılında ekonomik krizin etkileri hissedilmeye başlansa da Alçıtepe ve Büyükanarfartalar köylerinde alım-satım sayısı artış göstermiştir. 2019 yılında ise Küçükanafarta, Seddülbahir, Kilitbahir, Behramlı ve Kocadere'de alım-satım sayılarında artış görülmektedir. Kovid-19 pandemisinin başladığı 2020 yılında ise Seddülbahir, Büyükanafarta, Kilitbahir ve Bigalı köylerinde alım-satım sayılarında önemli bir artış görülmektedir. Artış görülen köyler içerisinde Seddülbahir köyündeki artış ise dikkat çekici boyuttadır. Bu durum Kovid 19 pandemisinin ekonomik krize rağmen, kırsaldaki gayrimenkul piyasasını canlandırdığını göstermektedir. Büyük ölçekli yatırım projelerinin ve kırsala olan göçün artması gayrimenkullerin değer artışına neden olmuştur.

İkinci konut kullanımı bazı köylerde en önemli motivasyon olmakla birlikte alan geneli değerlendirildiğinde en fazla alım-satımı gerçekleştirilen gayrimenkul türü tarla ve zeytinliktir. Örneğin Alçıtepe, Bigalı, Büyükanafarta köylerinde büyük oranda tarla ve zeytinlik satışı gerçekleşmiştir. Alçıtepe muhtarına göre (görüşme-1) özellikle son üç yıldaki gayrimenkul satışlarının artışının ana nedeninin gayrimenkullerin çok hisseli olmasıdır. Hissedar çokluğundan dolayı izale-i şuyu yoluyla mülkler mahkeme tarafından satışa çıkarılmaktadır. Satın alınan tarım arazilerinin tekrar köylüye kiralanması sık karşılaşılan bir durumdur (görüşme-2-3). Köylü sattığı tarlasını kira karşılığı kullanmaya devam etmektedir. Tarla alarak kiraya veren alıcıların genellikle uzun vadeli yatırım amaçlı mülk edindikleri anlaşılmaktadır. Diğer yandan köylere gelerek tarım yapmak amacıyla işletme kuran küçük ve büyük ölçekli girişimciler de bulunmaktadır.

Kıyı ile ilişkisi olan Seddülbahir, Kilitbahir, Alçıtepe gibi yerleşimlerin daha çok ikinci konut amaçlı tercih edildikleri görülmektedir. 2021 yılında Seddülbahir köyünde gerçekleşen 129 taşınmaz satışının 83 tanesi arsadır. İmar planları incelendiğinde (Şekil 13) Seddülbahir'de diğer köylerle karşılaştırıldığında daha geniş bir konut gelişme alanı planlandığı görülmektedir. Tarihi alanın en ucunda yer alan Seddülbahir deniz turizmi nedeniyle yoğun ilgi görmektedir. Yaz aylarında Seddülbahir nüfusu iki katına çıkmaktadır (Eceabat Kaymakamlığı, 2020). Diğer yandan daha az olmakla birlikte iç kesimlerdeki köylerden ikinci konut amaçlı gayrimenkul alımları olmaktadır. Örneğin Bigalı muhtarı (görüşme-3), köylerinin hem İstanbul karayoluna hem de Eceabat merkeze yakın olması, sessiz ve sakin yapısı nedeniyle tercih edildiğini belirtmektedir. Az sayıda da olsa kentten gelerek sürekli olarak köylerde yaşayan haneler de bulunmaktadır.

Alım-satım sayılarının fazla olduğu bir diğer kıyı yerleşimi Kilitbahir köyüdür. Kilitbahir, Çanakkale merkeze erişimi en kolay yerleşim yeri olması, deniz manzarası, tarihi ve kültürel kimliği ve geleneksel dokusu nedeniyle en fazla tercih edilen yerleşimdir. Alandaki en yüksek konut ve arazi fiyatlarına sahiptir. Özellikle manzaralı ve müstakil konutlara olan talep yüksektir. Son dönemde köydeki gayrimenkullerin, genellikle otel ve pansiyon yapmak amacıyla dışarıdan gelen yatırımcılar tarafından alındığı ifade edilmiştir.

Tarihi Alandaki gayrimenkul piyasası genel olarak değerlendirildiğinde alım-satımların kıyı yerleşimlerinde arsalarda iç kesimlerde ise tarlalarda yoğunlaştığı görülmektedir. Köy içindeki geleneksel yapılara olan talebin daha sınırlı olduğu, köy çeperlerindeki imarlı arsalara

olan talebin daha yoğun olduğu tespit edilmiştir. Örneğin Behramlı ve Kocadere'de 2018-2023 yılları arasında hiç konut satışı olmamıştır.

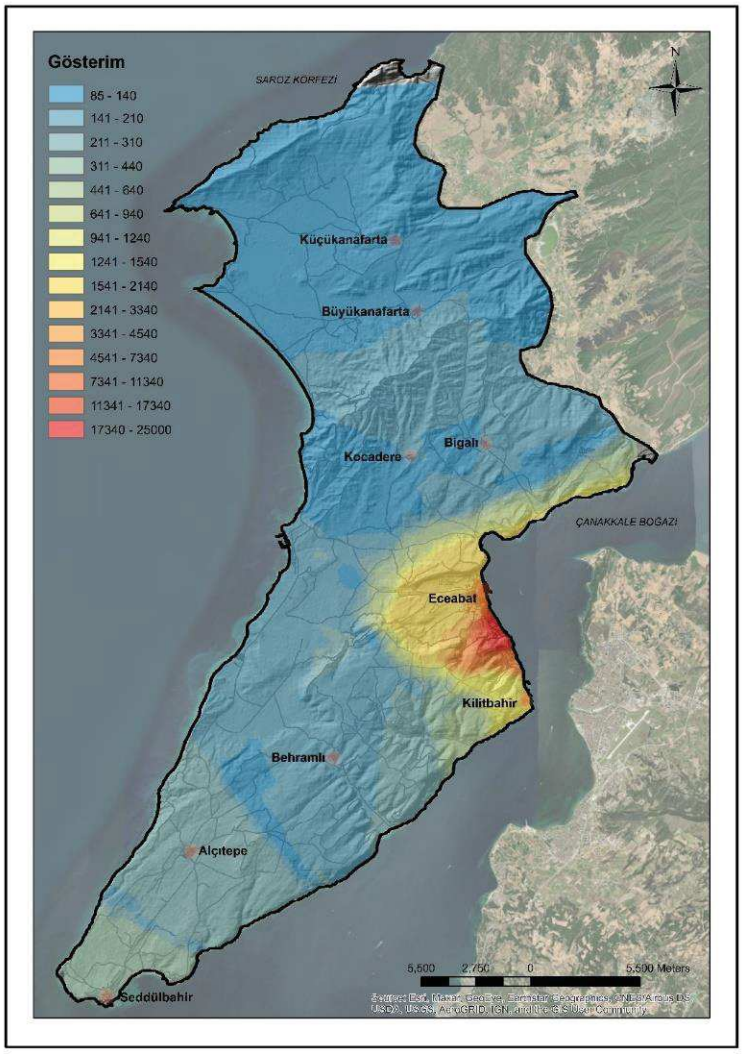
2022 yılında faaliyete başlayan 1915 Çanakkale Köprüsü bölgedeki gayrimenkul piyasasını etkilemiştir (Başaran Uysal ve Albayrak, 2024). Avrupa'yı Ege Bölgesi'ne ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu Tarihi Alandan geçmektedir. 1915 Çanakkale Köprüsü'nün faaliyete başlaması ile Tarihi Alan zorunlu bir geçiş güzergahı olmaktan çıkmıştır. Muhtarlara "bu durumun yörelerini etkileyip etkilemediği" sorulmuştur. Bu soruya verilen yanıtlar farklıdır. Dört köy muhtarı (Seddülbahir, Kocadere, Büyükanafarta ve Küçükanafarta) Köprünün ziyaretçi sayısında azalmaya neden olduğunu ifade etmektedirler. Özellikle yurtdışında yaşayan gurbetçilerin, feribot seferlerinin beklenildiği sırada alanı ziyaret ettikleri, anıtları, abideyi ve tarihi yapıları keşfettikleri ve akşam konaklama için bölgeyi tercih ettikleri, ancak şimdi doğrudan köprüyü kullanan yolcuların Alana uğramadan geçtiklerini ifade etmektedirler. Alçıtepe muhtarı ise Köprünün genel olarak bölgeye ve Çanakkale merkeze erişimi artırdığı için olumlu etkisi olduğunu düşünmektedir. Kilitbahir muhtarı ise Köprünün yapımından önce Çanakkale merkeze geçiş yapmak isteyenlerin, vapur seferleri için Kilitbahir köyünden geçtiğini şimdi geçişlerde araç sayısının azaldığını ancak bunun köye olumlu ya da olumsuz bir yansıması olmadığını belirtmektedir. Şehitlik ziyareti için gelenlerin ya da vapur seferleri için gelenlerin Kilitbahir'i ziyaret etmedikleri bu nedenle bu ziyaretçilerden köye ekonomik olarak fayda sağlamadığını ifade etmektedir.

5.5. Gayrimenkul Değerleri Analizi

Hem doğası hem de kültürü ile korunan bir alan olması, gelecekte de doğal yapısının ve yerleşim dokusunun bozulmayacağına inanılması bu alanda ikinci konut taleplerini artırmaktadır. Öte yandan alanın manevi değerinin yüksek olması da çekiciliğini artırmaktadır. Kaur vd. (2021) içsel (kültür, inanç, tutum) ve dışsal faktörlerin (politik, ekonomik) turistleri cezbettiğini ve kutsal şehirlerde gayrimenkul talebinin artmasına neden olduğunu tespit etmişlerdir. Yıldırım (2014) benzer tespiti, Gelibolu Tarihi Alanı için de yapmaktadır. Ziyaretçilerin manevi ve milli duygulara sahip olduğu, alanda düzenlenen etkinliklerin bu duyguları desteklediğini ve bu özelliklerin alandaki gayrimenkul değerlerini arttırdığını ifade etmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden elde edilen gayrimenkul satış bilgileri doğrultusunda araştırma alanı olarak belirlenen Gelibolu Tarihi Alanı'ndaki gayrimenkul piyasasının yoğunlukla arsa ve arazi üzerinde gerçekleştiği tespit edilmiştir. Araştırma kapsamında coğrafi bilgi sistemleri (CBS) ArcGIS 10.5 programı kullanılarak Gelibolu Tarihi Alanı için 2024-Temmuz ayı arsa ve araziler için ortalama mülk değer haritası oluşturulmuştur. Köylerdeki arazi değerlerinin belirlenen aralıkları şu şekildedir:

- Alçıtepe: 141-440 TL/m²
- Behramlı: 141-310 TL/m²
- Bigalı: 85-1540 TL/m²
- Büyükanafarta: 85-310 TL/m²
- Küçükanafarta: 85-141 TL/m²
- Kocadere: 85-210 TL/m²
- Kilitbahir: 311-3340 TL/m²
- Seddülbahir: 311-640 TL/m²



Şekil 15. Gelibolu Tarihi Alanı arsa ve arazi değer haritası (TL/m^2)

ArcGIS programında oluşturulan gayrimenkul değer haritasının incelenmesi sonucunda, yarımadanın doğu kıyısında gayrimenkul değerlerinin daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Bu yüksek değerli bölgeler, özellikle Bigalı köyünün deniz kıyısında başlayıp, Kilitbahir köyünün güney bölümüne kadar uzanmaktadır. Eceabat ilçe merkezinde arsa sayısının ve satışının diğer yerleşim yerlerine kıyasla daha fazla olduğu haritada açıkça görülmektedir. Bu durum, Eceabat ilçe merkezinin yerleşim açısından daha cazip bir bölge olduğunu göstermektedir. Bu veriler, Kilitbahir köyünün en yüksek arazi değerlerine sahip olduğunu, bu durumun köyün stratejik konumu ve deniz kıyısındaki avantajlarından kaynaklanabileceğini göstermektedir. Öte yandan, eğimin fazla olduğu, denize uzak olan ve turizm faaliyetlerinin gelişmemiş olduğu Büyükanafarta, Küçükanafarta ve Kocadere köylerinde gayrimenkul değerlerinin daha düşük olduğu tespit edilmiştir.

Alçıtepe, Behramlı, Küçükanafarta, Büyükanafarta, Seddülbahir, Kilitbahir, Kocadere ve Bigalı köylerindeki arazi ve arsa satış değerleri, Çanakkale il genelindeki gayrimenkul piyasası içerisinde belirgin farklılıklar göstermektedir. Bu köyler genel olarak il ortalamasının altında kalan bölgeler olarak öne çıkmaktadır. İç kesimlerde yer alan Alçıtepe, Behramlı, Küçükanafarta ve Bigalı gibi köyler, altyapı ve turizm etkisinin sınırlı olması nedeniyle daha düşük değerlerde işlem görmektedir. Buna karşılık Büyükanafarta ve Seddülbahir gibi köyler, tarihi ve turistik çekiciliğin etkisiyle il ortalamasına daha yakın veya hafif üzerinde değerlere sahip olabilmektedir.

2023 yılı Aralık ayı ile 2024 yılı Temmuz ayı arasındaki dönemde Çanakkale ili fiyat endeksinin %18,23 oranında arttığı belirlenmiştir (TÜİK). Arazi satış değerlerindeki %19 (araştırma kapsamında 2023 yılı Aralık ayı ile 2024 yılı Temmuz ayı için emlak web sitesinden (sahibinden.com) ve gayrimenkul danışmanlarından alınan görüşlere göre ArcGIS 10.5 programı üzerinden değer tespit analizleri gerçekleştirilmiştir) oranındaki artışın Çanakkale ili fiyat endeksi ile doğru orantılı olduğu gözlemlenirken, arsa satış değerlerindeki %8 oranındaki artışın ise Çanakkale ili fiyat endeksinin altında kaldığı tespit edilmiştir. Bu durum, arsa satış değerlerinin, genel fiyat endeksi artışına kıyasla daha düşük bir artış gösterdiğini ortaya koymaktadır. Bu analiz, arazi satış değerlerindeki artışın genel ekonomik koşullar ve enflasyon oranları ile daha uyumlu olduğunu, arsa satış değerlerindeki artışın ise bu uyumdan sapma gösterdiğini işaret etmektedir.

ALTINCI BÖLÜM
SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Bir bölgenin koruma altına alınması, özellikle arazi kullanımı, yapılaşma koşulları ve faaliyetlerle ilgili sınırlamalar getirmektedir. Koruma statüsü bu alanın bir miras olarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlarken, genellikle yerel halk için bazı zorluklar yaratabilmektedir. Özellikle tarımsal üretimin hakim olduğu kırsal alanlar, daha kırılgan toplulukları barındırmaları nedeniyle koruma kararlarından daha fazla etkilenebilirler. Kırsal alanlarda koruma kararları sonucunda; yeni arsa ve konut arzının sınırlanması, uygun fiyatlı konutların yetersizliği, yapıların restorasyonu ve yenilenmelerinde maliyet artışları, tarımsal üretimin sınırlanması, doğal kaynaklara erişimin sınırlanması gibi olumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir. Öte yandan koruma kararları sonucu korunan alanlarda turizm, rekreasyon ve ikinci konut gibi talepler artmakta, üretim ve istihdam yapısı değişmektedir.

Araştırmalar koruma kararlarının gayrimenkul değerleri üzerinde her zaman benzer etkilerin olmadığını göstermektedir. Koruma statüsü ile birlikte bazı bölgelerde gayrimenkul değerleri artarken (Asabere ve Huffman, 1994; Lazrak vd., 2014; Yıldırım, 2014 Franco ve Macdonald, 2018) bazı bölgelerde değer azalışının olduğu tespit edilmektedir (Heintzelman ve Altieri, 2013). Bununla birlikte özellikle gelişmiş ülkelerde koruma statüsünün gayrimenkul değerinde artışa neden olduğu söylenebilmektedir.

Çalışma alanı olarak seçilen Gelibolu Tarihi Alanı, hem tarihî hem de doğal ve arkeolojik özelliklerinden ötürü 2 Kasım 1973'de Millî Park ilan edilmiş olup bu tarihten itibaren korunmaktadır. 1. Dünya Savaşı'nın önemli cephelerinden biri olması nedeniyle sadece ulusal değil, uluslararası öneme sahip olan bu alan, 33.500 hektar büyüklüğünde olup 8 köy ve 1 kentsel yerleşimi (Eceabat) kapsamaktadır. Bu tezde uzun yıllardır korunan Gelibolu Tarihi Alanında, koruma kararları ile gayrimenkul piyasası arasında nasıl bir ilişki olduğu incelenmektedir.

Yarımadanın Milli Park statüsünden Tarihi Alan statüsüne geçmesiyle, yönetim yaklaşımı da değişmiştir. Yalnızca Tarihi Alanı kapsayan, Kanunla kurulmuş alan bir alan yönetimi (Tarihi Alan Başkanlığı) kurulmuştur. Bu durum alanın daha iyi denetlenmesini ve mekansal planların ivedilikle yapılmasını ve uygulanmasını sağlamıştır. Milli Park statüsünde doğal yapının korunması hedefinin daha belirgin olduğu, Tarihi Alan statüsüne geçmesiyle

alanın tarihsel ve kültürel mirasının daha ön plana çıktığı söylenebilir. Alandaki sit kararları yapılaşmada kısıtlar getirmektedir. Tarımsal üretim üzerinde sınırlayıcı etkileri bulunmaktadır. Özellikle hayvancılık ile ilgili yapılar, tarımsal ürün depoları, bağ evi gibi kırsalda yaygın olarak görülen yapılaşmaya sınırlandırmalar getirilmiştir. Kentsel sit alanlarında tescilli yapıların onarımı ve restorasyonu yerel halk için bürokratik ve maliyetli bir süreçtir. Tescilli yapıların dışında "geleneksel doku" içerisinde yer alan yapıların yenilenmesinde kullanılacak malzeme, inşaat tekniği konularında düzenlemeler bulunmaktadır. Bu durum köylerde yenileme ve inşaat maliyetlerini artırmaktadır.

Muhtarlarla yapılan görüşmeler koruma statüsünün tarımsal üretimi ve inşa faaliyetlerini kısıtladığını, buna bağlı olarak ekonomik kayıpların olduğunu ancak köylerdeki nüfus kaybının doğrudan bu kısıtlarla ilgili olmadığını göstermektedir. Alandaki kırsal yerleşimlerin nüfus kaybı eğilimi, tarımsal üretimin birincil sektör olduğu Çanakkale İlinin diğer kırsal alanları ile benzeşmektedir. Tarımsal üretimin azalması, işsizlik, kentsel alanlara göç ve yaşlanma yalnızca tarihi alanda değil ilin tüm kırsal yerleşimleri için geçerli bir eğilimdir. Köylerde ilkokulların kapanması ile kente göçün arttığı muhtarlar tarafından ifade edilmektedir. Öte yandan sahip olduğu kırsal peyzaj, geleneksel doku ve tarihi değeri nedeniyle alanın çekiciliği yüksektir. Alanın korunuyor olması, doğal yapısının ve geleneksel dokusunun bozulma durumunu minimuma indirgemektedir. Bu durum alandaki ikinci konut talebini artırmaktadır. Başka bir ifadeyle koruma statüsü yerel halkın ekonomik olarak sınırlandırılmasından daha çok gayrimenkule talebi artırmaktadır. Uzun zamandır tarımsal gelirleri azalmış olan yerel halk, değer kazanan gayrimenkullerini daha kolay elden çıkarmaktadır. Korunma statüsü alanın bir yandan çekiciliğini artırmakta diğer yandan arsa ve konut arzını sınırlamaktadır. Bu faktörler alanda gayrimenkul değerlerinin yükselmesine neden olmaktadır. Öte yandan bölgeye yerli olmayan kullanıcının talebinin olması yeni gelen nüfusun sosyo-ekonomik farklılıkları, toplumsal ilişkilerde sınıfsal ayrışmayı derinleştirirken kırsal yaşam biçimini dönüştürmektedir Bu süreç, dışarıdan gelen ekonomik açıdan güçlü bireylerin bölgeye yönelmesini kolaylaştırarak kırsal soylulaştırma dinamiklerini tetiklemekte, yerleşimde sosyal ve mekânsal dönüşümü hızlandırmaktadır.

2018-2023 yılları arasındaki gayrimenkul alım-satım sayılarının analizi, özellikle denize kıyısı olan kırsal yerleşimlerde arsaya önemli bir talebin olduğunu göstermektedir. Ekonomik krizin etkisine rağmen 2018 yılında ve Kovid-19 salgını sonrası gayrimenkul alım-satım sayılarında artış gözlenmektedir. Özellikle tarım arazilerine olan talebin artmasının en önemli

sebeplerinden biri söz konusu mülklerin yatırımcılar tarafından uzun vadeli yatırım aracı olarak görülmesinden kaynaklandığı tespit edilmiştir. Köyler için hazırlanan 1/1000 ölçekli KAİP'ler 2018 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu imar planlarında, köy yerleşik alanlarının çeperlerinde düzenlenen konut gelişme alanları alanda yeni arsa arzı yaratmıştır. Yeni gelenlerin de köy içindeki konutlardan daha çok gelişme alanlarında arsa satın almayı tercih ettikleri görülmektedir. Köylerde sürekli oturmak amacıyla arsa ya da konut satın alanların çok sınırlı sayıda olduğu, genel olarak ikinci konut amaçlı gayrimenkul satın aldıkları tespit edilmektedir.

Alım-satım verileri incelendiğinde ise en çok talebin tarım arazilerine olduğu tespit edilmiştir. Tarım arazilerini, arsa satışları izlemektedir. Konut ise en az talep edilen gayrimenkul türüdür. Turizm faaliyetleri ile ilişkili olarak bir gayrimenkul piyasasının varlığı bilinmekle birlikte, alanda tarımsal üretim (zeytin, ceviz, lavanta, üzüm bağı vb.) ve hayvancılık faaliyetleri için arazi alımları olduğu tespit edilmektedir. Koruma statüsünün özellikle organik tarım için önemli bir fırsat oluşturduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca yeni girişimciler tarafından kurulan butik zeytinyağı üretimi ve şarap üretimi tesisleri de bulunmaktadır. Tarlasını, bahçesini satan ya da kiraya veren yerel halkın, sattığı mülkü yeni sahibi adına ekip biçmeye, bakımını yapmaya devam ettiği de yapılan görüşmelerde ifade edilmiştir.

Çalışmanın bir diğer önemli sonucu, koruma kararlarının gayrimenkul piyasası üzerinde heterojen etkiler yarattığıdır. Bazı köylerde ikinci konut talepleri ve turizm yatırımları nedeniyle fiyatlar artarken; daha iç kısımlarda veya daha sıkı koruma statüsüne sahip alanlarda gayrimenkul değerlerinin düşük kaldığı, alım-satım faaliyetlerinin oldukça sınırlı olduğu belirlenmiştir. Bu bulgular, koruma derecesi, ulaşılabilirlik ve mevcut plan kararlarının gayrimenkul piyasasını yönlendiren başlıca faktörler olduğunu ortaya koymaktadır. Nitekim bazı alanlarda koruma kararlarının değer artırıcı etkisi varken, bazı alanlarda tam tersi, piyasayı daraltıcı ve değer düşürücü etkileri söz konusudur. Bu durum, literatürde Heintzelman ve Altieri (2013) ile Aliefendioğlu (2011) tarafından vurgulanan çift yönlü etkiyi Türkiye bağlamında doğrulamakta ve çeşitlendirmektedir.

Öte yandan ilgili bölgenin bir geçiş güzergâhı niteliği taşıdığı, dolayısıyla turistik ziyaretçilerin çoğunlukla kısa süreli konaklama yapmadan bölgeden geçiş sağladıkları gözlemlenmektedir. Bu durum, turizm açısından hem avantajlar hem de dezavantajlar barındırmaktadır. Olumsuz açıdan değerlendirildiğinde, konaklama faaliyetlerinin sınırlı

olması nedeniyle turizmden elde edilen gelir potansiyeli düşük kalmaktadır. Ancak olumlu bir yön olarak, konaklama tesislerinin gelişmemesi bölgenin doğal dokusunun korunmasına katkı sağlamakta, çevresel tahribatın ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmektedir. Bu bağlamda, bölgenin geçiş noktası özelliği, turizm ekonomisi ve ekolojik sürdürülebilirlik açısından çift yönlü etkiler yaratmaktadır.

Elde edilen bulgular ışığında, koruma politikalarının sadece doğal ve kültürel değerleri korumaya yönelik değil, aynı zamanda yerel halkın yaşam koşullarını sürdürülebilir kılacak sosyal politikalarla desteklenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Koruma kararlarının getirdiği sınırlamalarla birlikte bu alanlarda kırsal kalkınmayı destekleyecek önlemler geliştirilmelidir. Bu bağlamda, kırsal üretimin desteklenmesi, yerel halkın barınma hakkının korunması ve gayrimenkul piyasasının spekülatif etkilerden arındırılması için sosyal konut ve kira regülasyonu gibi politika araçları gündeme alınmalıdır.

KAYNAKÇA

2016-2020 Stratejik Planı. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı.

2019-2023 Stratejik Planı. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK).

Açmaz Özden, M. ve Yılmaz, E. 2023. A Socio-spatial Evaluation on Housing Preferences in Historical Area: The Case of Kilitbahir Settlement.

Akçura, N. (1973). Yabancı Ülkelerde Eski Eserlerin Korunması, Mimarlık Dergisi, 8, 13-17.

Akçura, T. (1973). Sanayileşmemiş Bir Lilke Olarak Türkiye'de Tarihi Çevre Korunması ve Restorasyon, Mimarlık Dergisi, 8, 5-7.

Akçura, T. ve Çapar, M. (1973). İmar Planlarında Tarihi Kent Dokusu ve Tarihi Eserlerle İlgili Tutumların İncelenmesi, Mimarlık Dergisi, 8, 8-10.

Aliefendioğlu, Y. (2011). Türkiye'de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Ankara Üniversitesi.

Alkan, H., Korkmaz, M. (2009, Şubat, 19-21). Korunan Alanların Yönetiminde Yaşanan Sosyoekonomik Odaklı Sorunlara İlişkin Bir Değerlendirme [Sözlü Sunum]. II. Ormancılıkta Sosyo-Ekonomik Sorunlar Kongresi, Isparta, Türkiye.

Amerika Birleşik Devletleri, Sayım Bürosu, 1995.

Asabere, P. K., Huffman, F. E. (1994). Historic Designation And Residential Market Values. Appraisal Journal, 62(1), 396-401.

Atabay, M., Erat, M., Çobanoğlu, H. (2009). Çanakkale Şehitlikleri (1. Baskı). Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

Atmaca, M. (2006). Korunan Alanlar ve Koruma Statüleri. Hatay'da On Sıcak Gün, 22-25.

Bademli, R. R., Sarı, K. B. (2002). Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı. Çalışmaları Tesbit ve Değerlendirme Raporu. *GYTMP Planlama ve Danışma Bürosu, ODTÜ, AGUDÖS Proje*, (99.02), 02-03.

Başaran Uysal, A. (2017). Kırsalda Koruma ve Soylulaştırma İkilemi. Ege Mimarlık Dergisi, Mayıs, 36-39.

Başaran Uysal, A. ve Sakarya, İ. (2018). Rural Gentrification in The North Aegean Countryside (Turkey). International Journal of Architecture and Planning (ICONARP),Volume 6, Issue , 99-125

Başaran Uysal, A. ve Albayrak A. (2024). 1915 Çanakkale Köprüsü'nün Kırsal Gayrimenkul Piyasasına Etkisi. Cumhuriyet'in 100. Yılı Anısına Çanakkale Kırsalında Tasarım ve Planlama Yaklaşımları, 146-171.

Bathurst, B. (2007). Why Dreams Of The Rural Idyll Put Out Countryside At Risk? The Guardian News. London.

Bayer, Z. M. (1994). Milli Parklar ve Türkiye Açısından Önemi, Alınması Gereken Önlemler (II). Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi, Ocak-Haziran, 53-57.

Been, V., Ellen, I. G., Gedal, M., Glaese, E., McCabe, B. J. (2015). Preseving History or Restricting Development? The Heterogeneous Effects of Historic Districts on Local Housing Markets in New York City. Journal of Urban Economics, 92, 16-30.

Bencardino, M., Nestico, A. (2017). Demographic Changes and Real Estate Values. A Quantitative Model for Analyzing the Urban-Rural Linkages. Journal of Sustainability, 9(4), 536-550.

Cairncross, L., Downing, L., Green, S. (2004). Planning For Affordable Housing: Lessons From The English National Parks. Housing Studies Association Conference.

Chivriga, V. (2009). Evolutia Pietei Funciare Agricole in Republica Moldova. Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS).

Coulson, N. E., Leichenko, R. M. (2001). The Internal and External Impact of Historical Designation on Property Values. Journal of Real Estate Finance Economics, 23(2),113–124.

Curry, N. (2009). National Parks. International Encyclopedia of Human Geography, 229-235.

Çanakkale İl Yıllığı (1967). Çanakkale Valiliği.

Çanakkale Turizm Envanteri (1983). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Turizm ve Tanıtma Büro Müdürlüğü.

Çeliker, İ. Ö., Güler, K. (2022). Kırsal Soylulaştırmanın Eşiğinde Olan Ayvacık-Büyükhüsun Tarihi Yerleşiminin Miras Değerleri, Yakın Mimarlık Dergisi, 6(2), 292-325.

Derrick, T. H. (1999). U. S. Agricultural Real Estate Trends 1994-1999. Agricultural & Applied Economics Digital Library.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 1970-2000 Genel Nüfus Sayım Sonuçları.

Devlet Planlama Teşkilatı 1970-2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları.

Dişli, G., Günel, G. (2020). Türkiye'de Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun Oluşumu, Gelişimi ve Kararlarının Günümüz İlke Kararlarıyla Kıyaslanması, Grid Mimarlık, Planlama ve Tasarım Dergisi, 3 (1), 2-27.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2021.

Eceabat Belediyesi, Web Sitesi: https://www.eceabat.bel.tr/kategori/koylerimiz 1 Nisan 2023 Erişim Tarihi.

Eceabat Kaymakamlığı. Web Sitesi: http://www.eceabat.gov.tr/koylerimiz 1 Nisan 2023 Erişim Tarihi.

Ekinci, O., Ömercioğlu, Ü. (1998). 21. Yüzyıl İçin Türkiye'den İnsanlığa Armağan "Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Barışa Adanıyor". Çimen, B., Kara Babacan, H. N. (Ed.), Mimarlar Odası Genel Merkezi ve Çanakkale Şubesi, Armoni Yayıncılık.

Erbey, D. (2018). Tarihi, Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması ve Yönetiminde Yeni Bir Yaklaşım: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı. Planlama Dergisi, 28(3), 282-301.

Eryazıcıoğlu, E. (2023). Kültürel Miras-İnsan Hakları İlişkisi ve İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde Kültürel Haklar ve Kültürel Miras Hakkı. Aksoy, A., Ünsal, D., Omay Polat, E., Gülersoy, N. Z., Köksal, T. G., Ahunbay, Z., Enlil, Z. (Der.), Kültür Mirası Yönetimi: Neden ve Nasıl?, 33-44.

Ford, D. A. (1989). The Effect of Historic District Designation On Single-Family Home Prices. Journal of Real Estate Economics, 17(2), 353–362.

Franco, S. F., Macdonald, J. L. (2018). The Effects of Cultural Heritage on Residential Property Values: Evidence From Lisbon, Portugal. Journal of Regional Science and Urban Economics, 70, 35-56.

Gelibolu Tarihi Alan Araştırma Raporu, 2016.

Gelibolu Tarihi Milli Parkı Araştırma Komisyonu Raporu. TBMM.

Glickman, E. A. (2014). Principles of Real Estate Finance. An Introduction to Real Estate Finance (XXI-XXX). The Academic Press.

Hacısalihoğlu Yaşar, F. (2013). Bursa Çevresi Yerleşimlerinde Kırsal Mimari Özellikler Bağlamında Geleneksel Ahşap Yapım Sistemlerinin İrdelenmesi [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Harrison, F. E., Love J. H., Manning, S. A., MaRous, S., Schwartz, J. A., ve Young, J. F. (2000). The Appraisal of Rural Property. American Society of Farm Managers and Rural Appraisers and the Appraisal Institute.

Heintzelman, M. D., Altieri, J., (2013). Historic Preservation: Preserving Value, Journal Of Real Estate Finance and Economics, 46 (3), 543–563.

Ilgar, R. (2007). Çanakkale Boğazı Fiziki Coğrafyası. Gazi Kitabevi.

International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), (1994). The Venice Charter, Scientific Journal, 110-112.

İbrahimov, A., Karakol, A. (2003). Çanakkale Yerleşmesinin Durum Raporu 2003. Çanakkale Kent Konseyi Yayınları, 11-15. 12

Kara, M.U. (2005). Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Gezi Rehberi, Eceabat Kaymakamlığı.

Kaur, T., Bansal, S., Solomon, P. (2021). The Changing Real Estate Investment Dynamics in Indian Holy Cities: Effect Of Spirituality on Property Buying Behavior. Journal of Cultural Heritage.

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

Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 1980.

Kilisetepe Höyüğü ve Yakın Çevresi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2021.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, T.C. Resmi Gazete, 9171, 26 Temmuz 2005.

Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, T.C. Resmi Gazete, 28242, 23 Mart 2012.

Kowalczyk, C., Nowak, M., Zrobek, S. (2019). The Concept of Studying The İmpact of Legal Changes On The Agricultural Real Estate Market. Journal of Land Use Policy, 86, 229-237.

Körpe, R. (2011). Gelibolu Yarımadası'nın Arkeolojisi: Eski Çağlarda Gelibolu Yarımadası. Alan Klavuzluğu Eğitimi Ders Notları (9-18).

Kurtoğlu, F. (1938). Gelibolu ve Yöresi Tarihi. Resimli Ay Matbaası.

Kuvan, Y. (2005). Korunan Alan Yönetiminde Etkinliğin Önemi ve Değerlendirilmesi. Korunan Doğal Alanlar Sempozyumu, Isparta, Türkiye.

Kuvan, Y. (2005). Korunan Alan Yönetiminde Etkinliğin Önemi ve Değerlendirilmesi, Korunan Alanlar Sempozyumu, 81-89.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, (1983), T. C. Resmî Gazete, 18113, 21 Temmuz 1983.

Lazarus, W. F. (2023). Minnesota Farm Real Estate Sales: 1990-2022. Agricultural & Applied Economics Digital Library.

Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., Rouwendal, J. (2014). The Market Value Of Cultural Heritage İn Urban Areas: An Application Of Spatial Hedonic Pricing. Journal of Geographical Systems, 16, 89-114.

Li, Y., Westland, H., Liu, Y. (2019). Why Some Rural Areas Decline While Others not: An Overview of Rural Evolution in The World. Journal of Rural Studies, 68, 135-143.

Lisec, A., Drobne, S. (2009). The Influence of Protected Natural and Cultural Heritage on Land Management/Market: The Case Of Slovenıan Natural Protected Areas. Journal of Spatium, 20, 41-48.

MacDonald, I.K. (2003). IUCN-The World Conservation Union: A History of Constraint.

Marshall, A., Simpson, L. (2009). Population Sustainability in Rural Communities: The Case of Two British National Parks. Appl. Spatial Analysis, 2, 107-127.

National Association of Home Builders (NAHB), (2021). Rural Housing and Homeownership.

National Association of Realtors (NAR), (2022). Rural Real Estate Trends and Buyers Profile.

National Geographic Ansiklopedisi, 2022.

Sermaye Piyasası Kurulu, 2022-2026 Stratejik Planı, 1-2.

Seyhan, S., Demirel, Ö. (2021). Almanya ve İngiltere Örneklerinde Korunan Alan Politikaları ve Planlaması İle Orman Rekreasyon Alanlarının Yasal Statüleri ve Mevzuatları. GSI Journals Serie A: Advancements in Tourism, Recreation and Sports Sciences, 4(1), 82-98.

Soto, P. (2004). Spatial Econometric Analysis Of Louisiana Rural Real Estate Values [Doctoral Dissertation, Louisiana State University]. LSU Doctoral Dissertations.

Soylu, Y., Özkök, F. (2016). Turistik Destinasyonlarda Taşıma Kapasitesi: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Örneği. Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 19(36-1), 565-581.

Şahin, İ. (1990). Türkiye'de Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Olayı ve Korumaya Halkın Katılımı Konusunda Yardımcı Bir Araştırma [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MEGM), "Tarihçe ve Görevler", Çevrimiçi, Erişim Tarihi: 26.07.2023.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, "Tarihçe ve Görevler", Çevrimiçi, Erişim Tarihi:26.07.2023.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), "Tarihçe ve Görevler", Çevrimiçi, Erişim Tarihi: 26.07.2023.

Tarihi Alanlar Uygulama Rehberi, 2019. Modül Planlama.

The Getty Conservation Institute, Cultural Heritage Policy Documents, Erişim Tarihi: 13.08.2023.

The International Union for Conservation of Nature (IUCN). https://portals.iucn.org/library/search/node 7 Nisan 2023 Erişim Tarihi.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), “Kuruluş ve Tarihçe”, Çevrimiçi, Erişim Tarihi: 26.07.2023.

TUIK, Adrese Dayalı Kayıt Sistemi Sonuçları.

Turetchi, V., Borzdova, T. (2017). Real Estate Market in Rural Area of The Republic of Moldova: Actual Condition and Opportunities of Development. Journal of Economy and Sociology, 133-139.

Türkiye Korunan Alanlar Yönetim Planlaması Rehberi (2016). T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Biyolojik Çeşitlilik ve Doğal Kaynak Yönetimi Projesi, Ankara.

United States Department of Agriculture (USDA), (2021). Rural Housing: Housing Types and Characteristics.

Uzun Devreli Gelişme Planı, Plan Açıklama Raporu (1981).

Yavuz, U., Sertyeşilışık, B. (2019). Mekânsal Alanlarda Plan Değişikliklerinin Gayrimenkul Üretim/ Arz Eğilimlerine Etkileri. Uluslararası Siyaset Bilimi ve Kentsel Araştırmalar Dergisi, 7(2), 543-567.

Yörür, N. (2008). 1980 Sonrası Tarım Politikalarının Kırsal Alandaki Yapısal Dönüşüm Üzerine Etkileri: Aydın-Dalama Örneği [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.

EKLER

EK 1

ETİK KURUL İZNİ

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Etik Kurulu
Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği

Sayı : E-84026528-050.01.04-2300266913 02.11.2023
Konu : Başvuru İncelenmesi

Sayın Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

Yürütücülüğünüzü yapmış olduğunuz 2023-YÖNP-0729 nolu projeniz ile ilgili Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Komisyonu'nun almış olduğu 26.10.2023 tarih ve 13/50 sayılı kararı aşağıdadır.

Bilgilerinize rica ederim.

KARAR 50- Sorumlu yürütücülüğünü **Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL**'ın yaptığı ve proje araştırmacısı **Pınar DEMİR** tarafından gerçekleştirilen "Korunan Alanlarda Gayrimenkul Piyasası: Gelibolu Tarihi Alan Örneği" başlıklı araştırmanın, Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Komisyonu ilkelerine **uygun** olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

EK 2

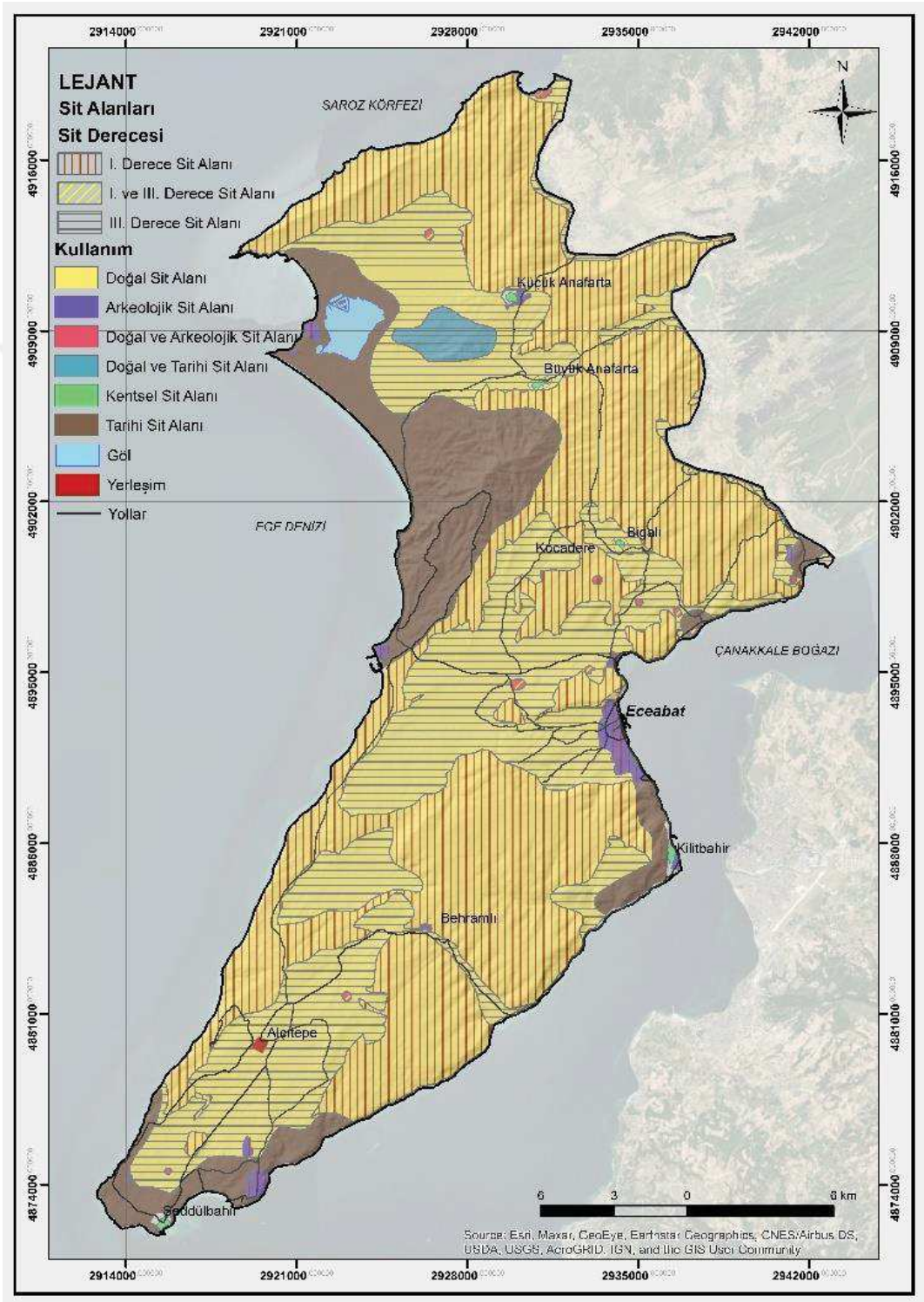
GÖRÜŞME FORMU

S1	Köyünüz hakkında biraz bilgi verir misiniz? Kaç hane var? Yaz kış nüfusu değişiyor mu? Geçim kaynakları nelerdir?
S2	Köyün koruma altındaki bir bölgede olması hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu sizi etkiliyor mu? Eskiden nasıldı?
S3	Yeni planlar hakkında ne düşünüyorsunuz? Sizi etkiliyor mu?
S4	Turizm sizi etkiliyor mu? Nasıl?
S5	Köyünüzdeki altyapı (yol, su, elektrik vb.) yeterli mi? Ne gibi sorunlarınız var?
S6	Köyünüz çok göç verdi mi? Sizce neden?
S7	Köyünüzde son birkaç yılda ev fiyatları ve arazi değerleri nasıl değişti?
S8	Köylü mülkünü neden satıyor? (Başka yatırım yapmak, taşınmak, gelir vb.)
S9	Gayrimenkul satın alanlar bu yöreden mi yoksa dışarıdan mı?
S10	Gayrimenkul satın alanların öncelikleri sizce nelerdir? (Yatırım, yazlık, konut, tarım vb.)
S11	Bölgedeki gayrimenkuller için en çok talep edilen özellikler nelerdir? (Manzara, ulaşım, altyapı, vb.)
S12	Köyünüzde en çok talep gören gayrimenkul türü hangisidir? (Örneğin, müstakil evler, tarım arazileri, bağ evleri vb.)
S13	Köyünüzdeki gayrimenkul sahipleri, mülklerini satarken veya kiraya verirken genellikle hangi yöntemleri tercih ediyorlar? (Örneğin, emlakçılarla çalışma, muhtar aracılığıyla, ilan verme, aile içi anlaşmalar vb.)
S14	Köylü yatırımcılara veya yeni girişimcilere karşı nasıl bir tutum sergiliyorlar?
S15	Yerli halk ile yeni gelenler arasındaki ilişkiler nasıl? Anlaşmazlıklar oluyor mu?
S16	1915 Çanakkale Köprüsü bu bölgeyi etkiledi mi sizce?

EK 3

GELİBOLU TARİHİ ALANI SİT ALANLARI HARİTASI

(Alan Başkanlığı verilerinden hazırlanmıştır.)



EK 4

GELİBOLU TARİHİ ALANI ARAZİ KULLANIMI

(Alan Başkanlığı verilerinden hazırlanmıştır.)

