



TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ

**1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI, KENTSEL SİT, KENTSEL+ 3. DERECE
ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI ve YÖNETİM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ve 1/500 ÖLÇEKLİ KORUMA
AMAÇLI KENTSEL TASARIM PROJESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.



İçindekiler

1. Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar	10
1.1. Tarihsel Araştırmalar	10
1.1.1. Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar	10
1.1.2. Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekânın Gelişmesi / Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu / Gelişimi/ Yer Seçimi)	11
1.2. Fiziki ve Doğal Veriler	13
1.2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapı	13
1.2.2. Eğim Durumu.....	15
1.2.3. İklim Yapısı.....	19
1.2.4. Ekolojik Yapı (Flora/Fauna).....	19
1.2.5. Su Kaynakları	20
1.3. Korumaya İlişkin Veriler.....	23
1.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci.....	23
1.3.2. Kurul Kararları	24
1.3.3. Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler)	33
1.3.4. Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi	33
1.4. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	34
1.4.1. Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim	34
1.4.2. Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi	36
1.5. Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi.....	36
1.5.1. Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması	37
1.6. Nüfus-Demografik Yapı.....	42
1.6.1. Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.)	42
1.6.2. Nüfusun Mekâna Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi).....	42
1.7. Ekonomik Yapı	42
1.7.1. Konularında Sektörel Yapı Analizleri	42
1.7.2. Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri.....	43
1.7.3. Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekâna Yansıması	43
1.7.4. Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri.....	46
1.7.5. Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği	47
1.8. Sosyal Yapı	48
1.8.1. Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim.....	48
1.8.2. Sosyal Tabakalaşma.....	48
1.8.3. Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı.....	49
1.8.4. Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı.....	50
1.8.5. Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri	52
1.8.6. Somut Olmayan Kültürel Miras Öğeleri (Gelenek, görenek, adetler, vb)	53
1.9. Fiziki Mekân Araştırması.....	57
1.9.1. Sınırlar (il, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar)	57
1.9.2. Enerji	61
1.9.3. Kanalizasyon.....	63
1.9.4. Katı Atık	63
1.9.5. Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekân Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Siluet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar	63

1.9.6.	Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.).....	65
1.9.7.	Doku Özellikleri (Doku Sistemi, Açık-Kapalı Mekân İlişkileri, Ada Tipolojisi, Yapılaşma Oranı, Adaların ve Yapıların Birbiriyle İlişkileri vb.)	65
1.9.8.	Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları	71
1.9.9.	Açık Alan ve Sokak Özellikleri (Korunacak meydanlar, sokaklar)	75
1.10.	Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri.....	80
1.10.1.	Arsa/Bina Değerleri ve Spekülatif Eğilimler (Tarihsel Süreç İçinde Fiyatlarda ve Mülkiyette Değişim ve Bugünkü durum) ve Rant Analizi	80
1.10.2.	Mülkiyet	81
1.11.	Gelişme Eğilimleri- Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve	82
1.11.1.	Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler.....	82
2.	Planlama Alanındaki Yapılar/Parseller ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Araştırmalar:.....	86
2.1.	Bütün Parseller ve Yapılara İlişkin Araştırmalar Hukuki Durum (Ruhsatlı, İzinsiz, Tescilli, Yıkım Kararı vb.).....	86
2.1.1.	Yapı Nizamları.....	86
2.1.2.	Parsel Konumları ve Tipolojisi	87
2.1.3.	Bina Giriş Yönleri	89
2.1.4.	Yol Kaplama Türleri	89
2.1.5.	Köşe Parsel, Ara Parsel, Ada İç Parsel vb.....	90
2.1.6.	Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler	91
2.1.7.	Parsel Kullanımı (Dolu/Boş Parseller).....	91
2.1.8.	Yapı Nitelikleri	93
2.1.9.	Yapı Kalite Analizi	94
2.1.10.	Kat Adedi	94
2.1.11.	Çatı Formu	95
2.1.12.	Avlu ve Bahçe Kullanımları, Avlu/bahçe elemanları.....	96
2.1.13.	Yapısal Durum (Malzeme, strüktür vb. kriterler dikkate alınarak yapıların durumlarının gruplandırılması)	96
2.1.14.	Ana Yapı, Bitişik Ek Yapı, Müstemilat vb. Ayrımı ve Bunların Kütle/Cephe/Konum ve Kullanım Özellikleri ile Yapım Tekniği ve Malzemesi.....	97
2.1.15.	Yapı Gruplandırılması (Tescilli/Geleneksel/Yeni/Korunacak Yapılara ve Çevreye Aykırı Yapılar vb.).....	98
2.1.16.	Yapı Kullanım Biçimleri.....	99
2.1.17.	Ruhsat Durumu	103
2.2.	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	104
2.2.1.	Sivil Mimarlık Örneklerine ve Anıtsal Yapılara İlişkin Araştırmalar	104
2.2.2.	Arkeolojik Varlıklar	144
2.2.3.	Mimari Dönem Analizi.....	164
2.2.4.	Mimari Dönem ve Üslup	165
2.2.5.	Korunması Gerekli Taşınmaz Doğa Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	180
3.	Planlama Alanına İlişkin Sorunlar-Olanaklar:	182
3.1.	Sorun Formülasyonu	182
3.1.1.	Fiziki Mekân/Çevre/Dokuya İlişkin Sorunlar	182
3.1.2.	Sosyal/Ekonomik Sorunlar	184
3.1.3.	Korumaya İlişkin Sorunlar	186
3.2.	Olanakların Belirlenmesi	187
3.2.1.	Yasal Olanaklar	187
3.2.2.	Yönetimsel Olanaklar	187
3.2.3.	Finansal Olanaklar	187
3.3.	Risk Analizi	190

3.3.1. Mevcut Riskler	190
4. Sentez, Eşik Sentezi, Değerlendirme, Amaçlar ve Hedefler	192
4.1. Değerlendirme.....	192
4.1.1. Eşik Sentezi, Koruma Amaçlı İmar Planının Müdahale Çerçevesi	192
4.1.2. Sentez	195
4.1.3. Koruma - Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler.....	198
5. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kararları	207
5.1.1. Mevcut Arazi Kullanımı.....	207
5.1.2. Planlama Alanının Mevcut Nüfusu ve Hesaplama Yöntemi	211
6. Diplomalar ve Diğer Belgeler	221
7. Kaynakça.....	228

Tablolar Listesi

Tablo 1: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	15
Tablo 2: Tokat İlının Akarsuları	20
Tablo 3: Tokat İlının Yeraltısuyu Potansiyeli.....	23
Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Kültür Varlıkları Listesi.....	27
Tablo 5: Niksar İlçesi Kentsel Alanında Bulunan Mahallelerin Nüfusu (2019)	42
Tablo 6: İş Yerin Bulunduğu Mahalle.....	43
Tablo 7: İşyeri Yapı Tipi	44
Tablo 8: İş yeri Niteliği	44
Tablo 9: İşyerlerinin Mülkiyet Durumu	44
Tablo 10: İş Yeri Büyüklüğü	44
Tablo 11: Bina Yapım Yılı.....	45
Tablo 12: Ne Zamandan Beri Binada İş Yapıldığı.....	45
Tablo 13: İş Yerinde Çalışan Sayısı	46
Tablo 14: Çalışanlara Servis Sağlanıp Sağlanmadığı	46
Tablo 15: Hangi Yıldan Beri Bulunduğu Mahallede İş Yapıldığı	46
Tablo 16: Mahallede İş Yeri Açma Nedeni	46
Tablo 17: İş Hayatına Hangi Mahallede Başlandığı	47
Tablo 18: İş Yerini Başka Mahalleye Taşıma Nedeni	47
Tablo 19: Niksar İlçesinde Bulunan İşletmelerin Firma Türüne Göre Dağılımı.....	48
Tablo 20: Planlama Alanı Mahallelere Göre Meslek Grupları	49
Tablo 21: Bağımlı Yaş Verileri, 2019	50
Tablo 22: 2019 Yılı Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	50
Tablo 23: Tokat İli 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019	51
Tablo 24: Niksar İlçesi 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019.....	52
Tablo 25: Tokat ve Niksar İlçesi 6 Yaş Üzeri Nüfusun Okuryazarlık Düzeyinin Yıllara Göre Dağılımı, 2019.....	52
Tablo 26: Planlama Alanı İçerisindeki Koruma Alanları, Sit Alanları.....	59
Tablo 27: 2018 Yılı İçin Niksar Belediyesince Toplanan Atık Miktarı	63
Tablo 28: Parsel Doluluk Oranları (Yapı/Parsel) (TAKS).....	71
Tablo 29: Kat Alanı Kat Sayısı [(Yapı/Parsel) x Kat Sayısı]	73
Tablo 30: Mülkiyet Sahipliliği.....	81
Tablo 31: Yapılaşmış Parsellerde Yapı Nizamları	86
Tablo 32: Parsel Tipolojileri Dağılımı (Alan Büyüklüğüne Göre)	87
Tablo 33: Yapıların Giriş Yönleri	89
Tablo 34: Konumlarına Göre Parsel Durumları	90
Tablo 35: Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler	91
Tablo 36: Dolu – Boş Parsel Sayıları.....	91
Tablo 37: Parsel Büyüklükleri	92
Tablo 38: Yapı Niteliği.....	94

Tablo 39: Kat Adedi	94
Tablo 40: Çatı Tipleri.....	95
Tablo 41: Avlu ve Bahçe Kullanımları	96
Tablo 42: Yapı Malzemesi.....	96
Tablo 43: Konut Yapılarında Ana Yapı, Müştemilat.....	97
Tablo 44: Yapı Gruplandırması	98
Tablo 45: Tek Fonksiyonlu Yapılar	99
Tablo 46: Çok Fonksiyonlu Yapılar	99
Tablo 47: 1980 Sonrası 5'er Yıllık Dönemlere Göre Ruhsat Verileri	103
Tablo 48: Planlama Alanında Bulunan Yapıların Geleneksel Doku ile Uyum Analizi	104
Tablo 49: Yönetim Alan Sınırı İçerisinde Bulunan Tescilli Yapıların Mimari Döneme Göre Dağılımı... 164	
Tablo 50: Mevcut Arazi Kullanımı Alan Dağılımı.....	207
Tablo 51: Konut Adedi ve Nüfus Kapasiteleri	211
Tablo 52: Planlama Alanı Tahmini Nüfusu (TÜİK 2019 Verisi).....	212
Tablo 53: Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Bütünü, Alan Dağılımı.....	216
Tablo 54: Planlama Alanı Öneri Nüfusu.....	217

Haritalar Listesi

Harita 1: Niksar Şehrinin Gelişim Haritası	13
Harita 2: Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı	24
Harita 3: Çalışma Alanı – 1.....	66
Harita 4: Çalışma Alanı – 2.....	68
Harita 5: Çalışma Alanı – 3.....	70
Harita 6: Melik Gazi Mezarlığında Bulunan Bazı Yapılar.....	160
Harita 7: Niksar Yöresi Sayısal Yükseklik Modeli	181
Harita 8: Niksar Belediye Binası Önünde Bulunan Anıt Tescil Ağacın Konumu.....	182
Harita 9: Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	220

Grafikler Listesi

Grafik 1: Toplam Yaş Bağımlılık Oranı Genel Değerlendirilmesi.....	50
Grafik 2: Yapılaşmış Parsellerin Taban Alanı Doluluk Oranları (TAKS).....	71
Grafik 3: Yapılaşmış Parsellerin Kat Alanı Kat Sayısı Dağılımı	73
Grafik 4: Parsel – Yapı – Sokak İlişkileri Tipolojisi	87
Grafik 5: Parsel – Yapı – Sokak İlişkileri Tipolojileri Dağılımı Grafiği (Sayılarına Göre)	88
Grafik 6: Ada İçerisindeki Konumlarına Göre Parsel Tanımları (Parsel Sayısına Göre)	90
Grafik 7: Parsel Alanlarına Göre Dolu- Boş Parseller.....	91
Grafik 8: Parsel Sayısına Göre Dolu- Boş Parseller	92
Grafik 9: Parsel Büyüklüklerinin Parsel Alanlarına Göre Dağılımı.....	93
Grafik 10: Parsel Büyüklüklerinin Parsel Sayılarına Göre Dağılımı	93
Grafik 11: Bahçe Elemanına Sahip Parsellerin Dağılımları	96
Grafik 12: Ana Yapılarda, Müştemilat Kullanımı	97
Grafik 13: 1980 ve Sonrası Verilmiş Ruhsatların Dağılımı	103
Grafik 14: Alan Dağılımı.....	208

Fotoğraflar Listesi

Fotoğraf 1: Niksar İlçesi Genel Görünüm	11
Fotoğraf 2: 1930'lu Yıllarda Niksar	11
Fotoğraf 3: 1960'lu Yıllarda Niksar	12
Fotoğraf 4: Tokat Bağ Evi Çizimi	57
Fotoğraf 5: Niksar Hükümet Konağı ve Çevresi Sokak Sağıklaştırma Projesi	75
Fotoğraf 6: Niksar Kalesi.....	106

Fotoğraf 7: Niksar Kalesinin 1920’li Yıllara Ait Fotoğrafı	106
Fotoğraf 8: Kalenin Genel Görünümü	107
Fotoğraf 9: Kulak Türbesinden Kalenin görünümü 1935 (Gabriel’den)	108
Fotoğraf 10: Doğu Dış Suru, Her Kümbet Kapısı.....	109
Fotoğraf 11: Askeriye Binalarının Yıkılmadan Önceki Görünümü	112
Fotoğraf 12: Hamamın batı cephesinden bir görünüş	112
Fotoğraf 13: Kilisenin Batı Cephesinden Bir Görünüş	113
Fotoğraf 14: Kulak Kümbeti.....	115
Fotoğraf 15: Akyapı Kümbeti.....	115
Fotoğraf 16: Taş Kemer Köprü.....	116
Fotoğraf 17: Ünye Hamamı	116
Fotoğraf 18: Büyük Hamam.....	117
Fotoğraf 19: Ulu Cami.....	119
Fotoğraf 20: Taş Bina	119
Fotoğraf 21: Leylekli Köprü.....	119
Fotoğraf 22: Kale Kilisesi.....	120
Fotoğraf 23: Eski Hükümet Binası (Niksar Belediye Başkanlığı Binası)	121
Fotoğraf 24: Taş Mektep	121
Fotoğraf 25: Yağıbasan Medresesi	121
Fotoğraf 26: Cin Cami	122
Fotoğraf 27: Sunguriye Türbesi	123
Fotoğraf 28: Çilhane Cami	123
Fotoğraf 29: Yağıbasan Türbesi	124
Fotoğraf 30: Kale Mescidi.....	125
Fotoğraf 31: Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi	126
Fotoğraf 32: Çavuş Hamamı	126
Fotoğraf 33: Kale Hamamı.....	127
Fotoğraf 34: Çilhane Köprüsü.....	127
Fotoğraf 35: Seymenler Köprüsü.....	128
Fotoğraf 36: Kale Çeşmesi	128
Fotoğraf 37: Yusufşah Türbesi.....	129
Fotoğraf 38: Kale Hapishanesi.....	129
Fotoğraf 39: Belediye Çeşmesi	130
Fotoğraf 40: Ulucami Çeşmesi.....	130
Fotoğraf 41: Küçükkale Hamamı	131
Fotoğraf 42: Konut 1.....	131
Fotoğraf 43: Konut 2.....	132
Fotoğraf 44: Konut 5.....	132
Fotoğraf 45: Konut 6.....	133
Fotoğraf 46: Konut 7.....	133
Fotoğraf 47: Konut 8.....	134
Fotoğraf 48: Konut 9.....	134
Fotoğraf 49: Konut 10.....	135
Fotoğraf 50: Konut 11.....	135
Fotoğraf 51: Konut 12.....	136
Fotoğraf 52: Konut 13.....	136
Fotoğraf 53: Konut 14.....	137
Fotoğraf 54: Konut 15.....	137
Fotoğraf 55: Konut 16.....	138
Fotoğraf 56: Niksar Ahşap Dükkânlar	139
Fotoğraf 57: Niksar Ahşap Dükkânlar	139
Fotoğraf 58: Niksar Ahşap Dükkânlar	139

Fotoğraf 59: Ticaret 1	139
Fotoğraf 60: Ticaret 2	140
Fotoğraf 61: Ticaret 3	140
Fotoğraf 62: Ticaret 4	141
Fotoğraf 63: Ticaret 5	141
Fotoğraf 64: Ticaret 6	142
Fotoğraf 65: Ticaret 8	142
Fotoğraf 66: Danişmentliler Dönemi Niksar Kalesi'nin Tamirini Gösteren Kitabe	149
Fotoğraf 67: Niksar Kale Kapsı	149
Fotoğraf 68: Günümüzde İç Kalede Bulunan Taş Eserler	150
Fotoğraf 69: İç Kalede Dağınık Halde Bulunan Taş Eserler	150
Fotoğraf 70: Niksar Kale Surları	151
Fotoğraf 71: Niksar Kalesi	151
Fotoğraf 72: Medresenin Kesme Taşlı, Tuğla Hatıllı Özgün Duvarları 1920	152
Fotoğraf 73: Niksar Yağbasan Medresesi Genel Görünüm	153
Fotoğraf 74: Kalede Yer Alan I. Askeri Yapı	154
Fotoğraf 75: Kalede Yer Alan I. Askeri Yapı	154
Fotoğraf 76: Kalede Yer Alan II. Askeri Yapı	154
Fotoğraf 77: Kalede Yer Alan III. Askeri Yapı	154
Fotoğraf 78: Kalede Yer Alan Kilise Yapısı	155
Fotoğraf 79: Kalede Yer Alan Hamam Yapısı	155
Fotoğraf 80: Niksar Kale Hapishanesi	155
Fotoğraf 81: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı	156
Fotoğraf 82: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı	156
Fotoğraf 83: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı	156
Fotoğraf 84: Leylekler Çeşmesi Mevkiinden Çıkan Mezar	156
Fotoğraf 85: Leylekler Çeşmesi Mevkiinden Çıkan Mezar	156
Fotoğraf 86: Cam Buluntular	156
Fotoğraf 87: Cam ve Keramik Buluntulardan Örnekler	156
Fotoğraf 88: Cam ve Keramik Örnekleri	157
Fotoğraf 89: Buluntular Arasında Yer Alan Takı Örnekleri	157
Fotoğraf 90: Çapa ve Balık Figürlü Altın Yüzük	157
Fotoğraf 91: Monogramlı Yüzük	157
Fotoğraf 92: Leylekli Köprü	158
Fotoğraf 93: Leylek Figürlü Levha	158
Fotoğraf 94: Çilhane Köprüsü	158
Fotoğraf 95: Niksar-Ulu (Melik Gazi-Yağbasan) Cami	159
Fotoğraf 96: Niksar Melik Gazi Türbesi	161
Fotoğraf 97: Kulak Kümbeti	161
Fotoğraf 98: Doğan Şah Alp Türbesi	162
Fotoğraf 99: Doğan Şah Alp Türbesi'nin doğusunda yer alan I. ve II. Eyvan Türbe	163

Şekiller Listesi

Şekil 1: Niksar Ulu Camii Planı	119
Şekil 2: Niksar Cin Camii Planı	122
Şekil 3: Niksar Kalesi Krokisi	148
Şekil 4: Niksar-Yağbasan Medresesi Planı	153
Şekil 5: Leylekli Köprü'nün Çizimi	158
Şekil 6: Niksar Kırkkızlar Kümbeti Planı	159
Şekil 7: Niksar Melik Gazi Türbe Planı	160
Şekil 8: Kulak Kümbeti Planı	162
Şekil 9: Doğan Şah Alp Türbe Planı	162

Şekil 10: Doğan Şah Alp Türbesi'nin Doğusunda Yer Alan I. ve II. Eyvan Türbe Planı	163
Şekil 11: Dağdelenoğlu Konağı Alt Kat Planı	168
Şekil 12: Dağdelenoğlu Konağı Üst Kat Planı	168

Analiz Paftaları

Analiz 1: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Analizi	16
Analiz 2: Planlama Alanı Eğim Analizi	17
Analiz 3: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	18
Analiz 4: Su Kaynakları	22
Analiz 5: Korunan Alanlar, Tescilli Yapı ve Parseller	32
Analiz 6: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu	35
Analiz 7: Planlama Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	41
Analiz 8: Mahalle Sınırları	58
Analiz 9: Sit Alanları Analizi	60
Analiz 10: Teknik Altyapı	62
Analiz 11: Baskın İmgeler, İzler, Odak Alanları, Bakı Noktaları	64
Analiz 12: Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları (TAKS)	72
Analiz 13: Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları (KAKS)	74
Analiz 14: Korunan Tescilli Yapılar	143
Analiz 15: Sorunlar ve Olanaklar	189
Analiz 16: Eşik Sentezi Paftası	194
Analiz 17: Sentez Paftası	197
Analiz 18: Mevcut Arazi Kullanımı	210

Proje Uzmanları

Serdar M.A. NİZAMOĞLU	:	Şehir Plancısı
Erden GÜVEN	:	Mimar
Şahin YILDIRIM	:	Arkeolog
Hande AKSOY	:	Sosyolog
Nüvit BAYAR	:	Restoratör Mimar
Dilek YÜRÜK	:	Peyzaj Mimarı
Levent GEÇKALAN	:	Sanat Tarihçi

Proje Çalışma Ekibi

Burak ÖZGÜR	:	Şehir Plancısı
İrem NALBANT	:	Şehir Plancısı
Göksel ÜSTÜNDAĞ	:	Şehir Plancısı
Sevina ORAK	:	Şehir Plancısı
Akın AKÇAY	:	Şehir Plancısı
Nilüfer Kübra DÖNER	:	Arkeolog

Destek Ekibi

Ceren İLTER	:	Şehir Plancısı
Bilge N. BEKTAŞ	:	Şehir Plancısı
Cem BAYTEMUR	:	Stajyer Şehir Plancısı
Ekinsu GÜNGÖRDÜ	:	Stajyer Şehir Plancısı
Burak TOPKALE	:	Stajyer Şehir Plancısı

1. Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar

1.1. Tarihsel Araştırmalar

1.1.1. Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar

Tarihi geçmişi Hititler dönemine kadar giden Niksar, İç Anadolu'yu Karadeniz'e, İran'ı İstanbul'a bağlayan yolların kesiştiği noktada yer almaktadır. Bundan dolayı tarih boyunca ekonomik ve askeri (stratejik) açıdan önemli olmuştur (Tokat Valiliği). Tarihsel süreç içerisinde Niksar'da yaşanan önemli tarihi olaylar aşağıda sıralanmıştır;

Hititler döneminde sonra Niksar, Pers, İskender ve Selevkoslar dönemini yaşamış, MÖ 3. yüzyılda da Pers asıllı I. Mithridat'ın kurduğu Pontus Krallığı'nın egemenliğine girmiş ve Pontus krallarının yazlık ikametgâhı olmuştur.

Tarihi çağlar boyunca çok önemli depremlerin odak merkezi olan Niksar bu depremlerden büyük ölçüde etkilenmiştir. MÖ 330 yılında Niksar'da deprem görülmüştür. Bilinen ikinci büyük deprem MS 344 yılında yaşanmıştır. Üçüncü büyük deprem ise MS 449 yılında olmuştur.

MÖ 150-166 yılları arasında Pontus krallarının ikamet yeri olmuştur. MÖ 66 yılına gelindiğinde ise Pontus krallığına son veren Pompeius döneminde Niksar, Roma hâkimiyetine girmiştir. MÖ 63 yılında Pompeius tarafından düzenlenerek kurulmuş olan 11 Roma eyalet şehrinden biri olmuştur. Bu dönemde Niksar "Neocaesarea" olarak anılmaktadır. MÖ 8 yılında İmparator Augustos şerefine Niksar'ın adı "Sebaste" olarak değişmiştir. MS 14-17 yılları arasında Roma imparatoru Tiberius zamanında Niksar'ın adı "Neocaesarea (Yeni Kayseri)" olarak tekrar değişmiştir. MS 117-138 yıllarında İmparator Hadrianus döneminde, Pontus eyaletinin başkenti ilan edilen Niksar'ın adı yeniden değişerek "Hadrianapolis" olmuştur.

161-169 yıllarında Niksar'da, İmparator Verius adına büyük bir tapınak yapılmıştır. 212 yılında Niksar'ın ilk piskoposu Gregorius Thaumaturgus doğmuştur. 222-238 yıllarında ise Suriyeli Roma İmparatoru Alexander Severus da kendini ilahlaştırmak adına bir tapınak inşaa ettirmiştir. İmparator 1. Constantinus'un toplantı başkanlığından sonra özgürleşen Hristiyanlar 314 yılında büyük bir dini toplantı düzenlemiştir.

423 yılında Roma'nın ikiye bölünmesiyle Niksar, Bizans egemenliğine girmiştir. 1067 yılına gelindiğinde Bizans'ın doğudan gelen Türkmenlere direnmemesiyle Niksar Türklerle bırakılmış ancak 1068 yılında İmparator Romanos Diogenes'in Sivas'a gelmesiyle Türkler Niksar'dan çekilmiştir. Malazgirt Savaşı sonrasında ise Eksükoğlu Artuk Bey Niksar'ı fethetmiştir. Artuk Bey'in merkeze gelmesi üzerine Norman Reisi Russel'in Niksar'ı ele geçirmesi beraberinde kentte karışıklığı getirmiştir. 1083 yılına gelindiğinde Niksar Melik Danişmend Ahmet Gazi tarafından fethedilmiştir. Danişmendli Gümüştekin Ahmet Gazi Antakya Prensi Bohemund ve Salerno Kontu Richard'ı tarafından esir alarak Niksar Kalesi'ne hapsedilmiştir. 1100 yılında esir alınan prens 1103 yılında serbest bırakılmıştır. 1105 yılında Danişmend Gazi'nin ölümüyle yerine oğlu Emir Gazi gelmiştir. 1127 yılında Danişmendlilerin başkenti Niksar'dan Malatya'ya taşınmıştır. Emir Gazi'nin ölümüyle yerine oğlu Muhammed melik olmuş, Melik Muhammed'in ölümü ile Danişmendliler üçe ayrılmıştır.

1166 yılına gelindiğinde Selçuklulara karşı bağımsızlık mücadelesi veren Nizamettin Yağıbasan'ın ölümü ile oğlu Cemal'in iki yıllık iktidarı başlamıştır. Danişmendliler'in son hükümdarı Zünnun'un iktidarından sonra 1175 yılında Selçuklu Sultanı 2. Kılıçarslan Niksar'ı fethetmiş ve Niksar'da Anadolu Selçukluları Dönemi başlamıştır. Daha sonrasında Kılıçarslan ülkesini on bir oğluna bölüştürmüş, Niksar'da ise Nasrettin Berkioruk Şah dönemi başlamıştır. 1197 yılına gelindiğinde Niksar, Selçuklu Devleti'nin başkenti olan Konya'ya bağlanmıştır.

İlhanlılar'ın 1243 yılında Niksar'ı ele geçirmesiyle Muineddin Pervane Niksar emiri olarak atamış, 1277 yılında ise idam edilmiştir. 1340 yılında İlhanlı egemenliği yerini Eretna Beyliği almış, Doğancık Bey Niksar'ı ele geçirmiştir. Doğancık Bey'in ölümü ile Oğlu Tacettin Bey Karahisar Caniği'ne egemen

olmuş ve Trabzon İmparatoru 3. Aleksios'un kızı Endokia ile evlenmiştir. 1386'da Bafra, Ordu ve Niksar'ı içine alan bölgede Tacettinoğulları Beyliği'ni kurmuştur. Tacettin Bey'in ölümü ile Niksar Kadı Burhanettin'in eline geçmiştir. Daha sonrasında Burhanettin yönetimi Tacettin'in oğlu Mahmud'a bırakmıştır.

1396 yılında Yıldırım Beyazıt döneminde Osmanlıların Niksar'a girmiş, 1402 Timur'un işgaline uğramıştır. 1410 yılında ise Niksar Timur işgalinden kurtularak tekrar Osmanlı egemenliğine girmiştir. 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet, 1512 yılında Yavuz Sultan Selim Niksar'a gelmiştir. Kanuni Sultan Süleyman'ın oğlu doğu seferi dönüşünde ordusunun bir kısmını Niksar'da kışlatmıştır.

1840 yılında Niksar, 9 nahiyesi, 80 köyü, 21000 nüfusuyla, Sivas Vilayeti'nin Tokat Sancağı'na bağlı bir kazadır.

93 Harbi sırasında Batum'dan gelen Gürcülerin ve Kafkasya'dan gelen Çerkezlerin Niksar ve köylerine yerleştirilmeleri ve 20 Haziran 1919'da Niksar Hükümet Konağı'nın önünde miting düzenlenmesi Niksar tarihindeki diğer önemli olaylardandır.

1.1.2. Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekânın Gelişmesi / Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu / Gelişimi/ Yer Seçimi)

Niksar İlçesi, kuzeyinde bulunan Canik Dağlarının Kelkit Vadisi'ne inen eteklerinde kurulmuş olup, Kelkit Çayı Vadisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan bir yerleşim yapısı göstermektedir. Canik Dağları deniz paralel uzanan platolarla kaplıdır. Akarsular bakımından oldukça zengin olan Niksar toprakları Kelkit Çayı sular, Karadeniz Bölgesinin en önemli ovalarından birisidir. Bununla birlikte Niksar ilçesi, İç Anadolu'yu (Sivas-Tokat-Niksar-Akkuş-Ünye yolu ile) Karadeniz'e, Doğu Anadolu'yu (Erzincan- Reşadiye-Niksar-Erbaa-Amasya yolu ile) Batı'ya bağlayan yol kavşakları üzerinde yer almaktadır (K. Saygılı, 2000).

Fotoğraf 1: Niksar İlçesi Genel Görünüm



Kaynak: tokattan.net

Fotoğraf 2: 1930'lu Yıllarda Niksar

Niksar, Anadolu Türk şehrinin en erken ve en seçkin örneklerinden biridir. Kentin geçmişi Pontus medeniyetine hatta daha öncesine kadar uzanmaktadır. Tarihi devirlerde savunma fonksiyonunun öne çıktığı bir kale kent niteliğindeki şehir; yönetim, tarım, ulaşım ve buna bağlı ticaret fonksiyonları ile önemli bir merkez olmuştur. Verimli bir ovanın ortaya çıkardığı tarımsal zenginlik, bozulmamış doğal alanlar, zengin kültürel yapısı, çok sayıda tarihi eseri ve şehirli gelenekleriyle yaşamaya devam etmektedir.



Kaynak: <http://www.eskiturkiye.net/>

Şehirde bulunan tarihi eserlerin, geleneksel stilde inşa edilmiş evlerin dağılışına bakıldığında Niksar Kalesi ve yakın çevresinin antik çağdan günümüze değin bir yerleşim alanı olduğunu görülmektedir. Tarihi devirler boyunca şehrin Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadileri içerisinde geliştiği söylenebilir. Anadolu'daki pek çok kentte olduğu gibi şehrin böyle bir alanda kurulmasının nedeninin savunma ihtiyacıyla ilgili olduğu düşünülmektedir (E. Yürüdü, 2009).

Niksar tarihine damgasını vuran tarihsel dönem Danişmendiler dönemidir. Sonrasında Selçuklu hâkimiyetinin izleri de bu kente sinmiş durumdadır. Nizameddin Yağıbasan (1143-1164) Sivas ve Niksar'da bir takım imar faaliyetlerinde bulunmuş cami, medrese, türbe, imarethane ve hanlar yaptırmıştır. Ulu Camii, Danişmend Gazi Türbesi ve Anadolu'daki ilk medreselerden olan Yağıbasan Medresesi bu dönemde yaptırılmıştır.

Anadolu'ya yoğun bir Türk göçünün yaşandığı Selçuklular döneminde Niksar, Çanakçı deresi vadisinde kuzey-güney yönlü bir genişleme göstermiş ve kalenin kuzeyindeki Maduru dere vadisine taşmış durumdadır.

Roma ve Bizans dönemlerinde Niksar kenti, kalede bulunan askeri ve sivil alanlar ile kale dışında Çanakçı deresi vadisi içindeki kuzey yamaçta bulunan yerleşim birimlerinden oluştuğu görülmektedir. Günümüzde Yusufşah Cepnibey mahalleleri bu alandadır. Vadinin güney yamacında ise daha çok sayfiye tipi bağ evlerinin bulunması muhtemeldir. Çanakçı deresi üzerinde yer alan Leylekli Köprü derenin güney yamacı ile bağlantıyı kurmaktadır. Bu köprü aynı zamanda yerleşmenin güney yamaca sıçramış olduğunun belgelerinden birisidir. Bu alanın yakın zamanlara kadar bahçeli konaklardan meydana gelen Ermeni ve Rum mahalleleri olduğu bilinmektedir. Yine bu sahada kilise kalıntılarının bulunması, şehrin Bizans Döneminde dini bir merkez olarak da öne çıkmasına bağlı olarak, şehirdeki dini aktivitenin Çanakçı deresi güney yakasında yoğunlaştığı düşünülmektedir. Şehrin Roma ve Bizans dönemindeki çekirdek alanına günümüzdeki Kılıçaslan ve Melikgazi Mahalleleri eklenmiştir (E. Yürüdü, 2009).

Fotoğraf 3: 1960'lu Yıllarda Niksar



Kaynak: E. Yürüdü, 2009

1883 Sivas Vilayet Salnamesi, Niksar şehir merkezindeki binaları; 1 hükümet konağı, 21 camii, 1 tekke, 1 rüştiye, 4 Müslüman Okulu, 2 Gayrimüslim okulu, 2 han, 4 hamam, 280 dükkân olarak sıralamaktadır. Bu rakamlar 19. yy sonlarında Niksar'ın sosyal ve ekonomik açıdan ne kadar canlı olduğunu göstermektedir.

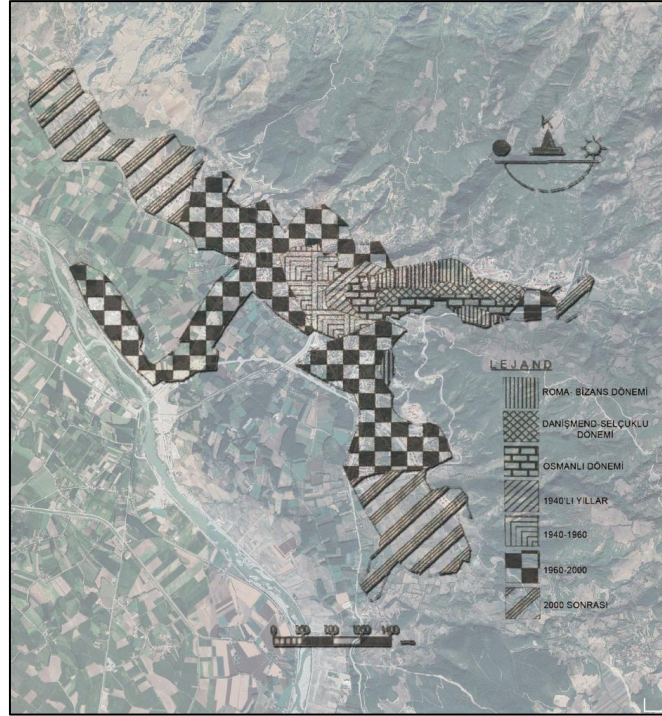
19.yy boyunca ve 20.yy başlarında Niksar çok sayıda göç almıştır. Osmanlı döneminde Niksar şehrinin bugünkü Cedit, Gaziosmanpaşa, Şairemrah, Gaziahmet Mahalleleri sınırına ulaştığı tahmin edilmektedir. Bu yayılım alanların tamamen

dolmadığı gevşek dokulu bir yerleşmenin ortaya çıktığı tahmin edilmektedir. Cumhuriyet dönemi ile Çanakçı ve Maduru dereleri vadilerinde yerleşmenin yoğunlaştığı ve sıklaştığı düşünülmektedir. Özellikle Çanakçı deresinin güneyindeki Gaziosmanpaşa,

Şairemrah, Gaziahmet mahallerinde bahçe alanları konut alanlarına dönüşmüş, kuzeyde ise yerleşme kale yamaçlarına tırmanmaya başlamıştır.

1980-2000 dönemi şehrin hızlı bir şekilde genişlemesini beraberinde getirmiştir. 2000 yılından günümüze değin Canik dağlarının güney etekleri boyunca kuzeybatı- güneydoğu yönlü genişleme devam etmiştir. Niksar Tokat yolu boyunca işyeri ve konut yoğunlaşması yaşanmıştır (E. Yürüdü, 2009).

Harita 1: Niksar Şehrinin Gelişim Haritası



Kaynak: E. Yürüdü, 2009

1.2. Fiziki ve Doğal Veriler

1.2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapı

Niksar, Canik Dağları'nın güney eteklerinde, Kelkit Çayı'na karışan Çanakçı Deresi ve yan kollarının aktığı vadilerin taban ve yamaçlarında kurulmuştur. (Şahin, 1999: 25) Çanakçı Deresi ile Maduru Deresi arasındaki andezitik ve bazaltik levhalardan oluşan tepenin üzerine tarihi Niksar Kalesi kurulmuştur.

Kelkit Vadisi'nin her iki tarafında, yani Kuzey ve Güney Bloкта temeli Paleozoik yaşlı metamorfik kayalar oluşturmaktadır.

Paleozoik Şistler (1. Zaman Kayaçlar): Niksar'ın batısında bulunan Buzköy'ün kuzeyinde dar bir alanda gözlenir. Değişik yeşil renklerde türlü şistler ve mermerlerle temsil edilir. (Tutkun, 1979:7)

Mesozoyik (2. Zaman Kayaçları): Niksar'ın güneybatısında Ayazma, Ehen ve Göçü Köyü daha güneyde Karabayır mahallesinden doğuya doğru geniş alanlara yayılır.

Ovanın kuzeyinde Abdalkolu'nun kuzeyi, Avara'nın batısında, Ovanın güneyinde ise Gürçeşme'nin kuzeybatısı ve Gönlüce'nin batısında yayılır. Bunlar tabanda Volkanik kayaç elemanlı çakıl taşı ile başlar. İçlerinde kumtaşı, lav ve tuf ara katları marn ve silt vardır. Gri ve yeşilimsi renkli,

kaba taneli ve kötü boylanmalıdır. Lavlar yeşil, siyah ve gri bazaltik ve spilitiktir. Marn ve siltler gri ve siyahımsı, sert ve tabakalıdır. Yaşı Jura olmalıdır.

Bunların üzerine 2. zaman kayaçlarının üst seviyelerini oluşturan tabakalı kireçtaşları, mikrit, detritik kireçtaşları, çakmaktaşı yumruları içeren kireçtaşları gelir.

Renkleri beyazımsı, pembe ve kırmızımsıdır. Buzköy'ün kuzeydoğusu, Abdalkolu doğusu, Gürçeşme güneyinde gözlenir. Ayrıca Kekün kuzeyi, Bideze doğusu, Ceğ kuzeyi, Muhtardüzü, Şih'larda bu kayaçlar ayırtman fosiller içerirler. Çoğunlukla kalınlıkları 500-900m dolaylarındadır. Ayrıca, Köklüce hidroelektrik santrali kuzey batısı ve Şadoğlu batısında kırmızı yeşilimsi gabro ve diyabazlarla radyolarit ara katkılı ofiyolitik seri bulunmaktadır.

2. zamana ait kayaçların en üstünde killi kireçtaşları bulunur. Ereç köyünden doğuya, Kaletepe-Yolkonak arasında, Onan güneybatısında, Gürçeşme kuzeydoğusunda gözlenir. Düzgün tabakalı sert, kırmızımsı gri renkli, arada siyah ve gri kumtaşları ile ardalanmalı olup bazı yerlerde pembe, yeşil ve gri volkanik tüfler ve marn bulunur. Killi kireçtaşı ve marn genellikle fosillidir. Globotruncana, Rotalite ve Rudist parçaları içerirler. Marnlar, Toprakkale Mahallesi doğusunda, Gürçeşme doğu ve batısında görülür. Marnlar içinde Tis Köyü Hüseyingazi Tepesi'nde olduğu gibi kalın tüfler bulunur.

Tersiyer (3. Zaman Kayaçları): Tabanda detritik kireçtaşları bulunur. Sarı ve beyaz renklidir. Sarıağıl ve Tanyeri dolayında gözlenir. Yaşları Paleosendir. Üzerlerine Lütasiyen fliş serisi gelir. Bunlar Niksar kuzeyi, Sarmuğat kuzeyi ile Avara arası Ayvaz Parkı'nın doğusunda görülür. Kumlu ve detritik kireçtaşları sarı renkli, bol fosilli olup, üzerlerine gri, mor ve kırmızımsı çamurtaşı ve kumtaşı gelir. Fliş oluşuklukları, Nummulites, Rotalia, Discocyclina ve türlü lamelli ve gasteropoda kavkaları içerirler.

Tüm bu seriler andezitik ve bazaltik lavlar, tüf ve aglomeralardan oluşan volkanik seri ile örtülmüştür. İçlerinde marn, kumtaşı ve çamurtaşı gözlenir. Lavlar ve tüfler değişik renklerde, Niksar'dan kuzeye doğru çok geniş alanlara yayılırlar. Kalınlığı 1500m den fazla olmalıdır. Bu yaygın volkanik seri yer yer bazaltik daykalarla türlü doğrultularda kesilmişlerdir. Niksar ve dolayında volkanik faaliyet Miyosen sonunda durmuş olmalıdır.

Kuvaterner (4. Zaman Kayaçları): Buraya, Niksar ovasını dolduran, Kelkit Çayı ve yan kollarının taşıdığı gevşek çakıllı, kumlu, siltli ve killi alüvyon malzemeleri dâhildir. Çanakçı Deresi'nin taşıdığı malzemenin çoğu iri blok, çakıl ve kumdan oluşur.

Kireç köprüden Kelkit Çayı'na kadar taşıdığı malzemeyi daha geniş alanlara yaymıştır. Niksar Ovası'nda alüvyonun kalınlığı 110 m'yi geçmektedir.

Yapısal Jeoloji: Niksar dolayında mostrada olan kayaçlar kıvrımlanarak antiklinal ve senklinaller oluşturmuşlardır. Bunların en önemlileri Keltepe antiklinali, Kocaçal tepe senklinali, Sariağıl senklinali, Gürçeşme antiklinal ve senklinall, Pöhrenkli antiklinalidir. (Canik, 1992: 11-13)

Kelkit Vadisi boyunca devam eden ve dünyanın en önemli kırık hatlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Kuşağı birbirine paralel ve verev pek çok fayın bulunduğu, genişliği bazen 12 km'den fazla olan bir kuşaktır. 1600 km uzunluğunda olan bu fay batıda Biga yarımadasından, doğuda Erzincan ve oradan İran sınırına ulaşmaktadır.

Kuzey Anadolu Fay Kuşağı, Tokat il merkezinin kuzeyinden Erbaa, Niksar ve Reşadiye ilçe merkezleri üzerinden geçerek Kelkit vadisi (KB-GD doğrultusunda) boyunca uzanmaktadır. (Önder, 2003: 33;) Bu büyük kırık zonda üç önemli alt kuşak mevcuttur.

Bu kuşaklar "Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Kuşağı", "Hanyeri-Gökçebel Fay Kuşağı" ve "Kelkit Vadisi Fay Kuşağı"dır. (Temiz, 1989: 82; Saygılı, 2005: 4; Seymen, 1975: 127)

Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Zonu: Bu zon, Lâdik Gölünü ve Destek boğazını geçtikten sonra, doğuda Erbaa ve Niksar ovalarının kuzey sınırını izler. Niksar içinden geçtikten sonra, Çanakçı Deresi boyunca uzanır.

Hanyeri-Gökçebel Fay Zonu: Niksar Ovası'nın doğu sınırından başlayıp, Ereç ve Hanyeri köylerinden geçtikten sonra, Hanyeri deresini takip eden bu zon Gökçebel ve Elmacık Köyü arasında, doğu ve batı doğrultusunda uzanır ve Bereketli bucağını geçtikten sonra, Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Zonu ile birleşir.

Kelkit Vadisi Fay Zonu: Bu zon Niksar ovasından sonra Dönekse Köyü güneyinden, Ohtap, Kemkez, Ortaköy, Efeköy ve Musullu köylerinden geçerek, N 70°- 80° W doğrultusunda Ezinepazar (Amasya'ya) kadar devam eder. (Seymen, 1975: 127-128)

Niksar, tektonik açıdan Türkiye'nin en aktif fay hatlarından Kuzey Anadolu Fay Hattında bulunduğu için tarihin her döneminde önemli yer sarsıntılarına tanık olmuş ve birçok kez yıkılmıştır (Önder, 2003: 38). Son iki bin yıl içerisinde Niksar şehri 14 önemli deprem yaşamıştır. (Yürüdü, 2009: 4) (H. Yalçın, Niksar İlçesi Tarihi ve Arkeolojik Araştırmaları Yüksek Lisans Tezi, 2010).

1.2.2. Eğim Durumu

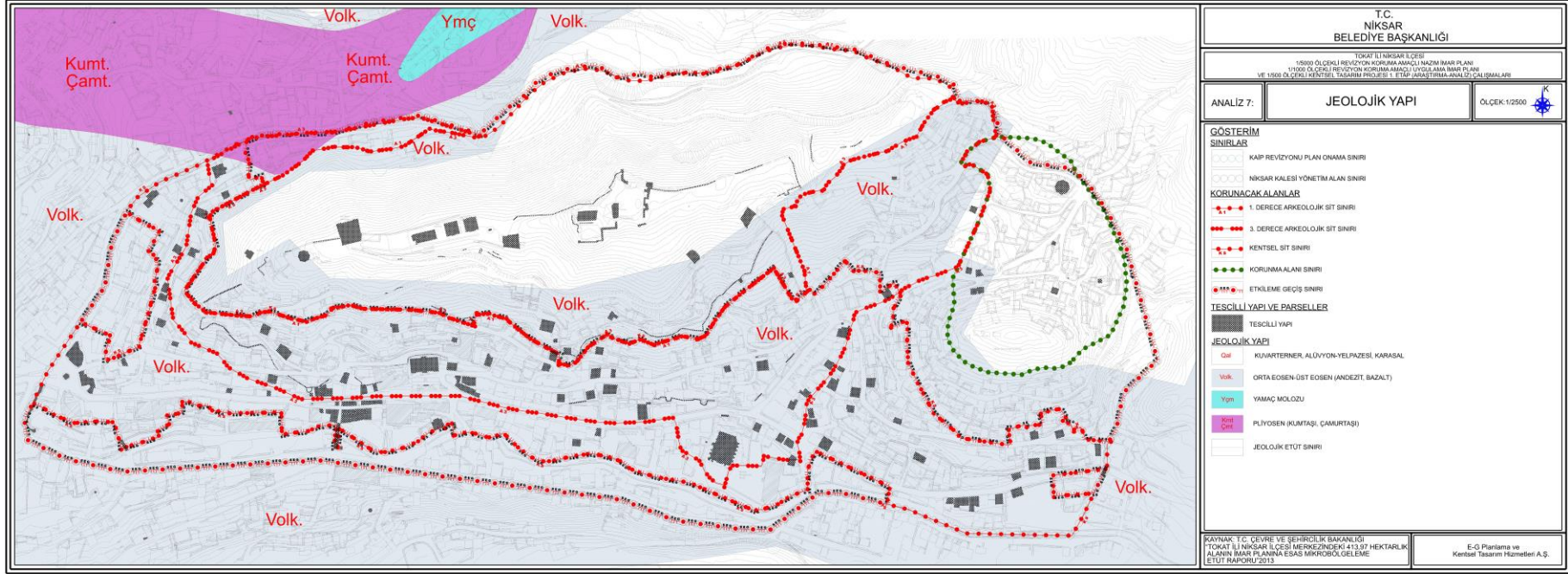
Planlama alanı tepede Niksar Kalesi ve çevresinden oluşmakta olup genel olarak eğimli bir arazidir. Yerleşim alanları kalenin eteklerine doğru yayılma eğilimi göstermekte ve bu alanlar ağırlıklı olarak %20-30 ve 30 üzeri alanlardan oluşmaktadır. Yapılaşmaların, eğimin yüksek olduğu yerlerde yoğunlaşmasından dolayı erişilebilirlik imkânları sınırlıdır. Planlama alanının %70'i %20 ve üzeri eğimli alanlardan oluşmakta olup eğimin en az olduğu yerler Çanakçı Deresi ve çevresidir.

Tablo 1: Planlama Alanı Eğim Analizi

Eğim durumu	Alan (m ²)	Oran (%)
%0-5	11005.88	1.88
%5-10	42544.88	7.28
%10-20	111134.09	19.00
%20-30	119481.5	20.43
%30 ve üzeri	300599.2	51.41
Toplam	584765.55	100.00

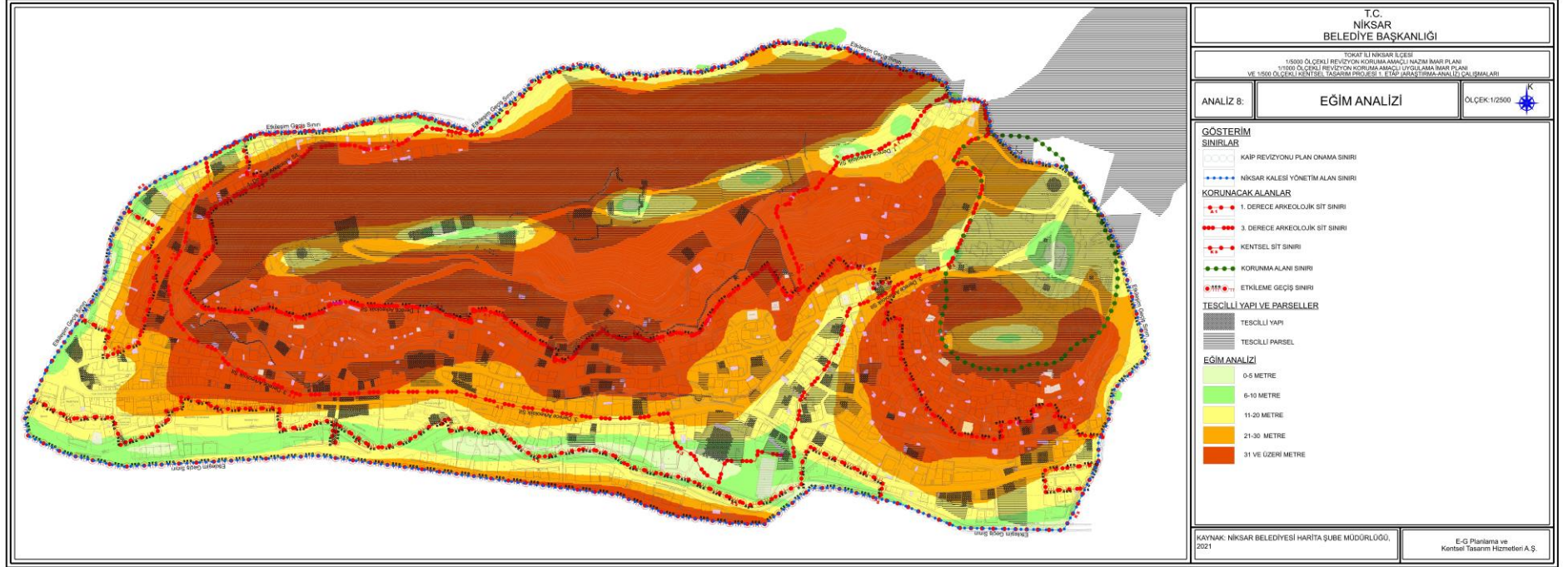
Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Analiz 1: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Analizi



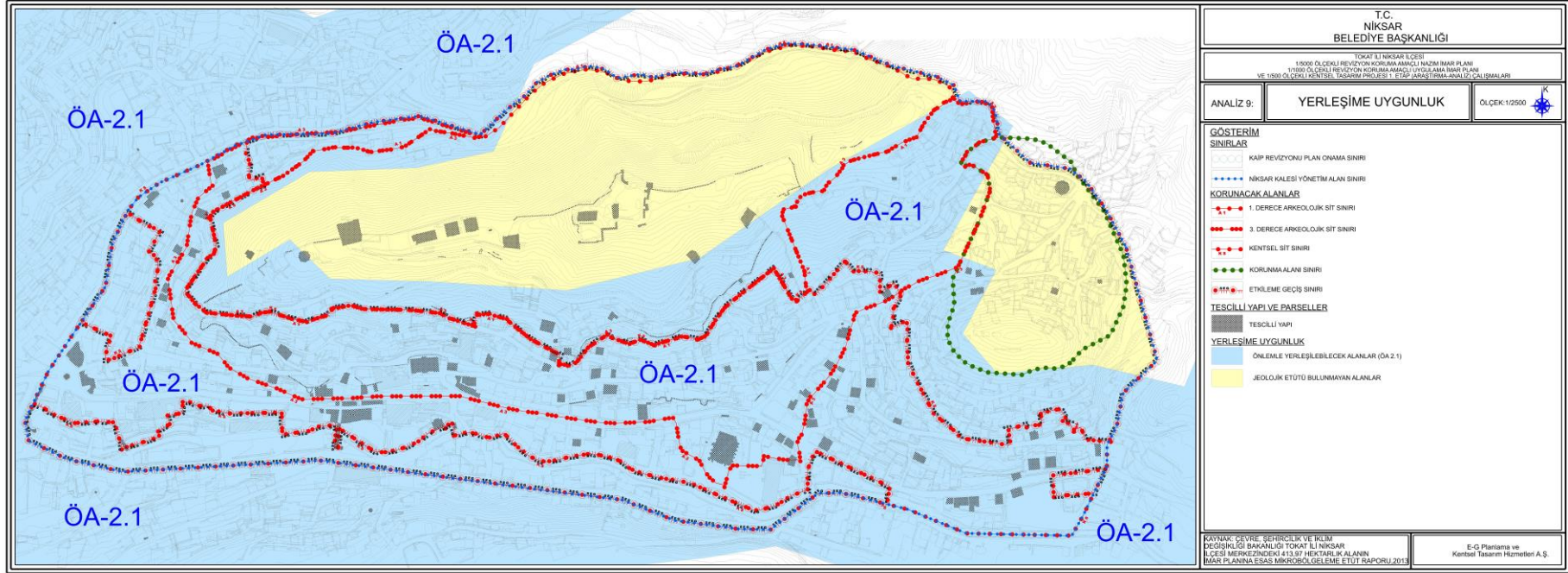
Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.12.2013 tarihinde onaylanan "Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"

Analiz 2: Planlama Alanı Eğim Analizi



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Analiz 3: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi



Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.12.2013 tarihinde onaylanan "Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"

1.2.3. İklim Yapısı

Tokat'ın iklimi geçiş iklimi niteliğinde olup; Karadeniz İklimi, Orta Karadeniz İklimi ve İç-Doğu Anadolu İklimi özelliklerini belli ölçülerde yansıtmaktadır. Niksar'ın konumu itibarıyla Karadeniz İklimi bölgesine daha yakın olması nedeniyle bu iklim türünün etkileri Tokat geneline göre daha fazladır. Dolayısıyla Niksar'da Tokat geneline göre daha nemli bir iklim hâkimdir. Kışlar çoğunlukla ılık ve yağışlı, yazlar ise sıcak geçmektedir. Ayrıca, Niksar'ın da içinde yer aldığı Kelkit Vadisi mikroklima alanı olarak Akdeniz iklimi karakteristiğinin de görüldüğü bir alandır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün yararlandığı temel iklim sınıflandırmalarına göre Tokat ve Niksar

- Aydeniz iklim sınıflandırmasına göre Tokat'ın iklimi yarı-kurak olup kuraklık katsayısı 0,76-1 aralığındadır. Bu sınıflandırmada Niksar ise yarı-kurak iklim tipi ile kuraklık katsayısı 0,51-0,75 arasında olan yarı-nemli ve 0,26-0,50 arasında kuraklık katsayısı olan nemli iklim tipleri içinde barındıran bir geçiş bölgesinde yer almaktadır. Nemlilik derecesi Kelkit Vadisi ve kuzeyde Canik Dağlarına gidildikçe artmaktadır.
- Erinç yağış etkinlik indeksi üzerinden yapılan iklim sınıflandırmasına göre Tokat'ta yarı nemli bir iklim hakimdir. Aydeniz iklim sınıflandırmasında olduğu gibi bu iklim sınıflandırmasında da Niksar bir geçiş bölgesi niteliğindedir. Bu geçiş yarı nemli iklim tipi ile nemli iklim tipi arasındadır ve kuzey yönünde gidildikçe nemli karakter özelliği artış göstermektedir.
- DeMartonne kuraklık indeksine göre geliştirilen iklim sınıflandırması incelendiğinde Tokat'ın iklimi yarı kurak-nemli arası özelliktedir. Niksar ise yarı-kurak nemli arası iklim ile yarı nemli iklim etkisindedir.
- Evrensel sıcaklık ölçeğini dikkate alan Trewartha iklim sınıflandırmasında Tokat ve Niksar'da kışları serin yazları ılık özellik gösteren karasal ılıman iklim görülmektedir.
- Thornthwaite iklim sınıflandırmasına göre Tokat yarı kurak-az nemli özellikte iken Niksar ise yarı kurak-az nemli iklim ile yarı nemli iklim arasında değişikliğin yaşandığı bir geçiş alanıdır (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020).

Genel iklim özellikleri yukarıda incelenmiş olan Niksar'da iklim üzerine etki eden iki temel doğal oluşum Canik Dağları ve Kelkit Vadisi'dir. Canik Dağlarının iklime olan etkisi bahsedildiği üzere Tokat geneli ikliminden ayrılan daha nemli karakterli bir iklimin oluşmasını etkilemiştir.

İklime ikincil olarak etki eden bir diğer doğal oluşum ise Kelkit Vadisi'dir. Kelkit Vadisi mikroklima özelliği göstermektedir. Vadi genelinde Akdeniz İklimi karakteristiği görülmektedir. Kelkit Vadisi'nde batıdan doğuya gidildikçe Akdeniz iklimi yerini karasal iklime bırakmaktadır. Vadide yüksek rakımlara çıkıldıkça da bu karakteristik yerini daha nemli bir iklime bırakmaktadır. Vadi genelinde yarı nemli serin Akdeniz iklimi, yarı kurak serin Akdeniz iklimi ve yarı kurak soğuk Akdeniz iklimi farklılaşmaktadır. Niksar'da ise yarı kurak serin Akdeniz iklimi görülmektedir (Emberger, 1952; Karaer & Kılınç , 2001). Bu özellikler dikkate alındığında Niksar merkezinde geçen Maduru ve Çanakçı derelerinin de Kelkit Vadisi'ne bağlanmalarından dolayı kent içi iklimi ılımanlaştıran su kaynakları olduğu sonucu çıkarılabilir.

1.2.4. Ekolojik Yapı (Flora/Fauna)

Niksar kent merkezi ve çevresinin ekolojik yapısını etkileyen temel unsur Kelkit Çayı ve kent içinden geçerek çaya bağlanan Maduru ve Çanakçı dereleridir. Raporun ilgili bölümünde bahsedildiği üzere Kelkit Vadisi barındırdığı bitki, kuş, memeli, çift yaşamlı ve kelebek türleri açısından önemli bir doğa alanı niteliğindedir. Ayrıca, Niksar Kaleiçi endemik bitki türlerinin yoğunluğu dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından koruma altına alınması önerilmiştir.

Kelkit Vadisi flora bakımından oldukça zengindir. Bu zenginlik Kelkit Vadisinin barındırdığı habitat çeşitliliği, iklim ve fitocoğrafik bölgeler arasında bir geçiş alanı olmasından kaynaklanmaktadır. Fitocoğrafik (bitki coğrafyası) açısından Kelkit'teki bitki türlerinin %14,75'i İran-Turan, %12,69'u

Avrupa-Siberya ve %11,40'ı Akdeniz fitocoğrafik bölgelerine has bitkilerden oluşmaktadır (Karaer & Kılınç , 2001).

Ekolojik bölgeler arasında bir geçiş alanı olan Kelkit Vadisi barındırdığı 1 bitki, 13 kuş, 1 memeli, 1 çift yaşamlı ve 2 kelebek türünün habitatı olması açısından önemli doğa alanı kriterlerini karşılamaktadır. Raporun Doğal Kaynaklar başlığı altında bulunan Önemli Doğa Alanları kısmında bu türler ayrıntılı olarak listelenmiştir. Sedir ağaçlarının Dünya'daki en kuzey dağılımı Kelkit Vadisi'nde görülmektedir (Doğa Derneği, 2020).

Niksar'ın bitki örtüsü nemli ormanlar, kuru ormanlar ve makiliklerden oluşmaktadır. Yüksek rakımlarda yer alan ve yağışın fazla olduğu alanlarda nemli ormanlar görülmektedir. Bu ormanlar kayın, kestane, ıhlamur, gürgen gibi ağaçları barındırmaktadır. İlçede yer alan kuru ormanlarda meşe, karaçam ve sarıçamlar yer almaktadır. Bu ormanların orman altı bitki örtüsü seyrek. Sıcaklığın fazla ve nispi nemin azaldığı rakımı daha düşük olan alanlarda maki ve psödomaki toplulukları yer almaktadır. Bu topluluklar; akçakesme, kocayemiş, katranardıcı, sandal, menengiç, kermez meşesi, laden, defne, funda, katırtırnağı ve adi fındık gibi türlerden meydana gelmektedir (Şahin, 1998).

Tokat'ın florasında yer alan bazı türler kuşburnu, böğürtlen, yabani armut, ıhlamur, kızılçık, alıç, menengiç, kekik, salşep, madımak, ballıbaba, yabani nane, kapari, mahlep, adaçayı (*Salvia tomentosa*), misk adaçayı (*Salvia sclarea*), karabaş kekiği (*Thymbra spicata*), kır kekiği (*Thymus spyleus*), oğul otu (*Melisa officinalis*), rezene (*Foeniculum vulgare*), çörek otu (*Nigella sativa*) ve çemen (*Trigonella foenum garecum*) bitkileridir. Meyve türleri içinde ise kuşburnu, böğürtlen, ahududu, karadut, mahlep, kiraz, vişne, elma, armut, yabani armut, ahlat gibi türler yer almaktadır. Kaybolma riskiyle karşı karşıya olan meyve türleri arasında olan üvez (*Sorbus domestica L.*) ve muşmula (*Mespilus germanica L.*) Tokat İli florası içindedir (Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019).

Tokat'ın faunası Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce incelenmiş olup çalışmada, 76'sı kuş, 18'i memeli ve 7'si sürüngen olmak üzere 101 tür listelenmiştir (Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019). Bu türlerin listesi raporun Doğal Kaynaklar başlığı altında yer alan Flora ve Fauna bölümünde yer almaktadır.

1.2.5. Su Kaynakları

Akarsular

Tokat ilinin tamamı, Yeşilirmak havzası içerisinde yer almaktadır. Yeşilirmak Nehri'nin 3 önemli kolu bulunmaktadır. Bunlar Tersakan Çayı, Kelkit Çayı ve Çekerek'dir. **Kelkit Çayı**, Gümüşhane-Erzincan arasındaki birçoğu dağlardan inen derelerin birleşmesiyle meydana gelmektedir. Doğudan batıya doğru yol alır. Kelkit ovasından **Niksar**'a kadar uzanır ve Erbaa Ovasından Yeşilirmak'a katılır. **Çekerek Çayı**, kaynağı Çamlıbel Dağları olan çay, Artova'yı geçerek önce güneybatıya sonra kuzeydoğuya doğru akar ve Amasya'nın 15 km güneyinde bulunan Mecitözü Deresi'yle birleşerek Yeşilirmak'a karışır. Tokat ilinde bu akarsuların 29 tane yan kolu bulunmaktadır. Bunların 2'si Niksar ilçesinden geçmektedir. Bu dereler, kentin güneyinde Dönek Dağı, kuzeyinde ise Karadeniz'e paralel olarak uzanan platoların bulunduğu Canik Dağları'ndan gelmektedir. **Çanakçı Deresi**, 22 km uzunluğunda olup ıslah çalışmaları tamamen bitmiş durumda olan dere Aşağı Kelkit Havzasında yer almaktadır. Yağış alanı 92,5 km² olan derenin kotu 315 metredir. **Maduru Deresi**, şehir içi kısmında ıslah çalışmaları tamamen bitmiş olan derenin planlama alanının 5,6 km²'lik kısmını kaplamaktadır. Bu da alanın %0,1'lik kısmına denk gelmektedir.

Tablo 2: Tokat ilinin Akarsuları

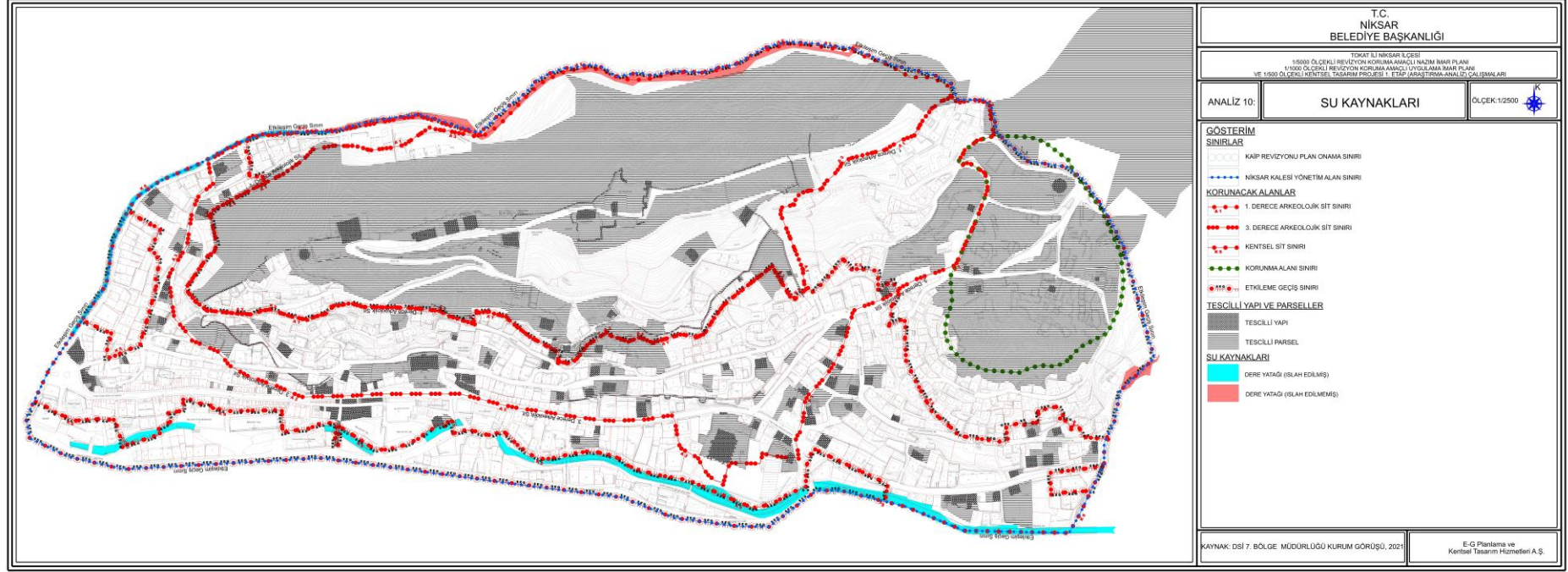
Akarsu İsmi	Toplam Uzunluğu (km)	İl Sınırları İçindeki Uzunluğu (km)	Debisi (m3/sn)	Kolu Olduğu Akarsu
Yeşilirmak	519	-	121	Ana kol
Çekerek	256	-	20	Çekerek
Kelkit	320	-	70.5	Kelkit
Niksar-Çanakçı Deresi	22	22	-	Kelkit

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

Niksar-Maduru Deresi	-	-	-	Kelkit
----------------------	---	---	---	--------

Kaynak: DSİ 7.Bölge Müdürlüğü 72.Şube Müdürlüğü, 2018

Analiz 4: Su Kaynakları



Kaynak: DSİ 7. Bölge Müdürlüğü, 72. Şube Müdürlüğü, 2024

Doğal Göller, Göletler ve Barajlar

Tokat ilindeki en önemli göller Zinav, Göllüköy ve Kaz Gölü'dür. **Zinav Gölü**; Reşadiye ilçesinin 12 km dışında suyu tatlı bir göldür. Gölden boşalan sular Kelkit Irmağına dökülmektedir. **Göllüköy Gölü**; Reşadiye ilçesinin aynı isimle anılan köyündedir. **Kaz Gölü**; Pazar-Zile karayolu üzerinde Üzümlören mevkiindedir. Niksar ilçesi özelinde düşünüldüğünde, ilçenin batısında bulunan **Sulugöl**, aynı zamanda Ayvaz kaynak suyunun da çıktığı yerdir. Roma döneminde kullanılmaya başlayan kaynak suyu 1000-1200 m derinlikten yüzeye 280 °C olarak yüzeye çıkmaktadır. İyon miktarı az olan Ayvaz suyunun pH değeri 7,98, sertliği 0,5'tir.

Tokat ilinde bulunan su kaynakları üzerine enerji üretme amacıyla kurulan toplamda 15 adet hidroelektrik santrali ve baraj bulunmaktadır. **Niksar** ilçesinde bulunan **Köklüce HES** ve **Niksar HES** sırasıyla 90 MW ve 40 MW Kurulu güçleriyle yılda ortalama 584 GWh ve 455 GWh enerji üretmektedirler. Köklüce HES, 400 metre net düşü mesafesi ile Türkiye'nin en verimli santralleri arasındadır.

Yeraltı Suları

Yeşilirmak Havzası içinde kalan Tokat İli, hidrojeolojik özellikleri dikkate alındığında Çamlıbel Sulusaray, Zile, Tokat-Turhal, Almus Çevresi, Niksar ve Erbaa olmak üzere 6 ova/alt havzaya ayrılmaktadır. Tokat ilindeki önemli yeraltısuyu havzaları, bölgenin en büyük akarsuları ile bunların ana kolları olan derelerin içinden akan alüvyon havzalarından ve kireçtaşı kaynaklı karstik akiferlerden oluşmaktadır.

Tablo 3: Tokat İlinin Yeraltısuyu Potansiyeli

İlin Adı	Havza adı ve no'su	Ova adı ve no'su	İşletme rezervi (hm ³ /yıl)	Tahsis edilen su miktarı (hm ³ /yıl)
Tokat	Yeşilirmak No: 14	Çamlıbel-Sulusaray-9	20	4.75
		Zile-10	40	5.02
		Tokat-Turhal-11	78	47.79
		Almus Çevresi-12	8	0.10
		Niksar-17	150	9.88
		Erbaa-Taşova-18	25	14.39
	TOPLAM		321	81.93

Kaynak: DSİ 7. Bölge Müdürlüğü 72. Şube Müdürlüğü, 2018

Tokat ilinde bulunan 6 ova/alt havzanın içerisinde **Niksar ovası** işletme rezervi toplamın %47'lik kısmını oluşturarak birinci sırada yer almaktadır. Ancak, rezervlerden tahsis edilen su miktarına bakıldığında rezervinin %6,5'lik bir oranını tahsis etmektedir. Bu oran toplamda %12'lik bir paya denk gelmektedir.

1.3. Korumaya İlişkin Veriler

1.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

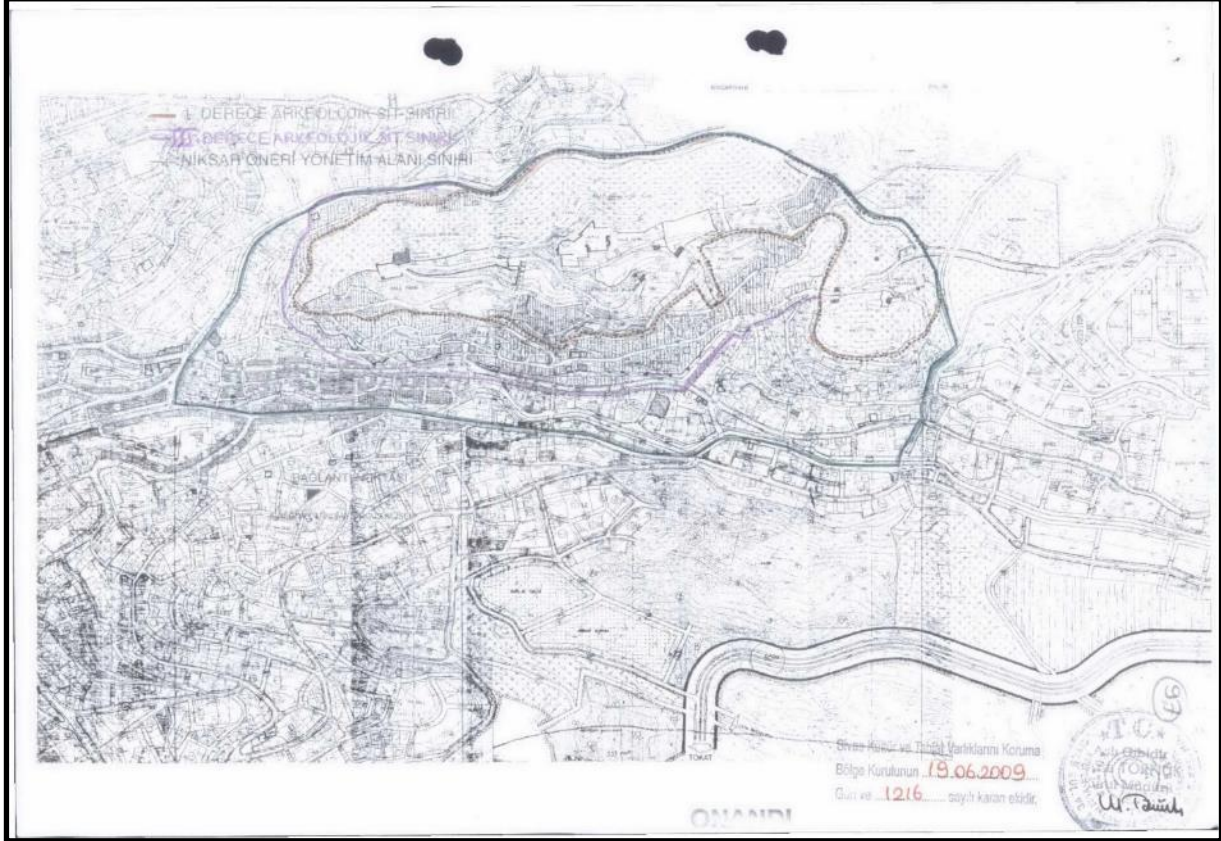
Niksar Kalesi ve çevresinde geleneksel dokunun ve arkeolojik buluntuların yoğun olarak bulunduğu bölge Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) tarafından 16.01.1981 gün ve A-1977 sayılı kararı ile I. ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiş olup, sit sınırları içerisinde onarım ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Niksar Kalesi Öneri Yönetim Alanı sınırının değerlendirilmesi isteminde bulunan Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2009 tarih ve 63880 sayılı yazısı doğrultusunda Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (SKTVKBK) tarafından 19.06.2009 gün ve 1216 sayılı kararı ile sınırın uygun olduğu belirlenmiştir.

Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı, koruma amaçlı imar planının konusu olan alanı şekillendirmekte olup, bu sınırlar içerisinde I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile Kentsel Sit Alanı ve Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı bulunmaktadır.

Niksar Kalesi çevresinde bulunan arkeolojik sit alanına ait geçmiş Koruma Amaçlı İmar Planı Milet Planlama Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Koruma Amaçlı İmar Planı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.07.2013 tarih ve 1021 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Harita 2: Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı



Kaynak: Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Arşivi.

1.3.2. Kurul Kararları

Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı içerisinde kalan alana yönelik olarak alınmış olan Koruma Bölge Kurulu kararları, sit sınırlarına ve alanda bulunan taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına yönelik alınmış kararlardır. Planlama alanını oluşturan yönetim alanı sınırı içerisinde ayrıca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar bulunmaktadır.

Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırlarına ilişkin alınmış kararlar kronolojik olarak şunlardır:

- GEEAYK tarafından 24.07.1981 / A-3091 sayılı kurul kararıyla III. Derece Arkeolojik Sit Sınırı genişletilmiş ve sit yapılanma koşulları belirlenmiştir.
- Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 14.12.2001 tarih ve 2950 sayılı kararıyla Koruma Amaçlı İmar Planı'nın Revizyonu uygun bulunmuştur.
- Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 25.01.2002 tarih ve 2957 sayılı kararı ile 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içinde kalan alanları kapsayan Koruma

Amaçlı İmar Planına ilişkin araştırma raporunun uygun olduğuna, plan notlarının üzerinde yapılan değişiklik doğrultusunda uygun olduğuna, uygulanabileceğine karar verilmiştir.

- Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2012 tarih ve 221 sayılı kararı ile kurulun 18.11.2011 tarih ve 110 sayılı kararına göre hazırlanan paftanın üzerinde I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları ile ilgili değişiklik yapılmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.
- Niksar Kalesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan çeşitli ada ve parsel numaralı taşınmazlar üzerine işlenen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şerhinin, "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelikte yer alan "... korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, belirlenen koruma alanları ve sitler, il merkez sınırları içinde ise valinin, ilçe sınırları içinde kalırsa kaymakamın yazısı üzerine veya tapu müdürlüklerince doğrudan tapu kütüğünün beyanlar hanesine... cinsi, derecesi ve bir bölümünün ya da tamamının sit içinde kaldığı da belirtilerek sit olduğuna dair kayıt konu" hükmüne göre Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.02.2013 / 735 sayılı kurul kararıyla tapu beyanlarına bağlı olarak sit alanı ilgili Tapu Müdürlüğünce düzeltilmesi belirtilmiştir.
- Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.07.2013 tarih ve 1021 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı'nın revizyonunun üzerinde yapılan değişiklikler uygun bulunmuştur.
- SKVKK'nın 02.07.2021/6909 sayılı kararı ile planlama çalışmaları sırasında tespit edilen 43 adet kültür varlığı tescil edilmeye uygun bulunmuştur.
- SKVKBK'nın 29.03.2022/7307 sayılı kararı ile Melikgazi Mezarlığı'nın bulunduğu alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünden, "Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı" statüsüne çevrilmiştir.
- SKVKBK'nın 29.06.2022/7472 sayılı kararı ile Niksar Kalesi çevresinde yaklaşık 20,96 ha büyüklüğündeki alan Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

Niksar geleneksel kent dokusuna ilişkin alınmış olan ilk tescil kararı 16.06.1968 tarihinde (3390 sayılı karar) GEEAYK tarafından, Çepnibey Mahallesi 175/1 no.lu parselde yer alan Keşfi Cami'ne ilişkin alınmış karardır. Ancak, Keşfi Cami'ne ilişkin anıtsal yapı statüsü Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2008 tarih ve 1065 sayılı kararı ile tescilden düşürülmüştür. Mevcut durumda halen yürürlükte olan en eski tescil kararı 1978 yılında GEEAYK tarafından, Gaziahmet Mahallesi 239 ada 47 parselde yer alan Melik Gazi Türbesi'ne ilişkin alınmış tescil karardır. Bu karar sonrasında yapıların tescil edilmesine yönelik olarak farklı tarihlerde alınmış olan kararlarla Niksar ilçe sınırları içerisinde toplam 189 taşınmaz kültür varlığı tescillenmiştir. Koruma Kurulları tarafından verilen kararların bir kısmı tek yapı ölçeğinde iken bir kısmı çok sayıda yapının bir arada tescil edilmesini sağlayan toplu tescil yapılmasına yönelik kararlardır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 8.09.1978/1274 tarih ve sayılı kararı ile cami, hamam, türbe ve benzeri nitelikte 11 adet anıtsal yapı tescillenmiş olup, planlama içerisinde bulunan Melik Gazi Türbesi, Ulu Cami, Leylekli (Yılanlı) Köprü, Yağı Basan Medresesi, Cin Camii, Sunguriye Türbesi, Çöreği Büyük Camii, Çavuş Hamamı bu karar ile tescillenmiştir. Niksar Kalesi ve çevresindeki 1. ve 3. Derece Arkeolojik sit sınırlarının belirlendiği 16.01.1981 tarih ve 1977 sayılı karar ile toplam 10 adet taşınmaz kültür varlığı tescillenmiş ve yönetim alanı sınır içerisinde bulunan Kulak Tekkesi, Ünye Hamamı, Taceddin Doğan Şah Alp Türbesi ve Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi bu karar ile koruma altına alınmıştır. Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun (KKVKK) 1993 yılında 1531 sayılı kararı ile Aysel Başar Evi, Hilmi Köktürk'e ait Taşınmaz, Kale Mescidi ve Teoman Erdem Evi ile birlikte toplam 11 adet anıtsal yapı tescillenmiştir. KKVKK'nın 04.03.1994 tarih ve 1698 sayılı kararı ile toplu olarak 27 adet kültürel, dini ve sivil mimarlık örneği yapı tescil edilmiş olup, bunların 11'i planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu tarihten 2007 yılına kadar Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 8.12.1995 tarih ve 1974 sayılı kararı ile 7, 29.01.2004 tarih ve 3499 sayılı kararı ile 5 adet taşınmaz kültürel varlık toplu olarak tescil edilmiştir. Sivas Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun (SKVKK) 29.11.2007 tarih ve 685 sayılı kararı ile toplam 20 adet sivil mimarlık örneği ve arkeolojik eser

tescil edilmiş olup, planlama alanında bu karar ile tescil edilmiş yapı bulunmamaktadır. SKVKK'nın 14.10.2011 tarih ve 59 sayılı kararı toplam 6, 23.11.2012 tarih ve 555-667 sayılı kararları ile toplam 10 adet sivil mimarlık örneği tescil edilmiş olup bunların tamamı planlama alanı sınırı içinde kalmaktadır. 26.02.2015 tarih ve 1991-2000 sayılı kararları ile 1 adet cami ve 9 adet çeşme tescil edilmiş olup Han Camii, Kale Kapısı Çeşmesi, Arasta Çeşmesi, Melikgazi Kabristanlığı Girişi Çeşmesi ve Melikgazi Türbe Önü Çeşmesi planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu karar tarihinden itibaren toplu tescil kararları bulunmamaktadır.

SKVKK'nın 02.07.2021/6909 sayılı kararı ile planlama çalışmaları sırasında tespit edilen kültür varlıkları değerlendirilmiş ve tescile sunulan kültür varlıklarından 43'ü tescil edilmeye uygun bulunmuştur. Söz konusu kurul kararı ile Niksar Kalesi ve Sur Duvarları, 32 adet konut yapısı ve 10 adet dükkân tescil edilmiştir.

Tokat Niksar/Yusuşah Mahallesi 214 ada 1 ve 2 nolu parsellerinde yer alan yapı SKVKBK'nın 02.07.2021 tarih ve 6909 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve SKVKBK'nın 15.12.2021 tarih ve 7178 sayılı kararı ile tescilden düşülmüştür.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 660 sayılı **Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin İlke Kararı** uyarınca kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüet öğeleri olan yapılar Anıtsal Yapılar ve Sivil Mimarlık Örnekleri olarak iki farklı grupta incelenmektedir.

Buna göre;

- **1. Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.
- **2. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Kültür Varlıkları Listesi

No	Envanter sıra no	Adı	Adres	Pafta	Ada	Parsel	Anıt-sit	Grup	Türü	Grup	Kurul	Tescil tarihi / sayı	Dosya no
1	2	Melik Gazi Türbesi	Gaziahmet Mah.	30.30V.b.	239	47	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.13
2	3	Kulak Tekkesi			482	2	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.14
3	4	Ak Yapı Türbesi Ağa Yapı)			481	3	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	17.11.1978 / 1413	60.04.15
4	5	Büyük Hamam	Yusuşah Mah.		213	3	Anıt		Hamam	Kültürel Mimari	GEEAYK	19.10.1979 / 1977	60.04.21
5	6	Taşkemer Köprüsü	Çanakçı Deresi Üzerinde				Anıt	2	Köprü	Kültürel Mimari	KKVKK	21.01.1989 / 347	60.04.22
6	8	Ünye Hamamı	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.B.	177	1	Anıt		Kültürel mimari	Hamam	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.24
7	10	Ulu Cami	Çepnibey Mah.	30.30Y.a	295	29	Anıt		Cami	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.26
8	16	Taş Bina	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.B.	176	1,23	Anıt		Kültürel mimari	Kalıntı	GEEAYK	19.10.1979 / A-1977	60.04.48
9	17	Leylekli (Yılanlı) Köprü	Çanakçı Çayı Üzerinde				Anıt	1	Köprü	Kültürel Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.54
10	18	Taş Köprü	Melikgazi Mahallesi'nde Ünye yolu üzerinde				Anıt	2	Köprü	Kültürel Mimari	SKVKK	23.12.2010 / 2144	60.04.55
11	20	Niksar Kalesi ve Sur Duvarları	Kılıçarslan Mah.	161/13-48-45-43-49-46-47 164/12-13-4 181/10,2/20-21			Sit	1		Arkeolojik	SKVKK	02.07.2021/6909 SKVKK	60-04-56/97
12	21	Niksar Kalesi Ve Sur Duvarları	Yusuşah Mah.	203/1-2-3-4 215/3, 231/1,200/1 115/1-2-3-4-5-7-24 216/4-5-6, 214/14 213/18, 210/15-19			Sit	1	Yerleşim Alanı	Arkeolojik	SKVKK	02.07.2021/6909 SKVKK	60.04.56/97
13	22	Konut	Yusuşah Mah.		115	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-419
14	23	Konut	Yusuşah Mah.		214	14	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-420
15	24	Konut	Yusuşah Mah.		214	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-421
16	25	Konut	Yusuşah Mah.		214	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-422
17	26	Konut	Yusuşah Mah.		214	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-423
18	28	Konut	Çepnibey		294	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-425
19	29	Konut	Çepnibey		295	14	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-426
20	30	Konut	Gaziahmet		253	13	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-427
21	31	Konut	Gaziahmet		266	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-428
22	32	Konut	Gaziahmet		243	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-429
23	33	Konut	Gaziahmet		235	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-430
24	34	Konut	Gaziahmet		236	9	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-431
25	35	Konut	Gaziahmet		253	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-432
26	36	Konut	Kılıçarslan		176	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-433

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

27	37	Konut	Kılıçarslan		180	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-434
28	38	Dükkan	Kılıçarslan		176	16-17-18	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-435
29	39	Konut	Kılıçarslan		179	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-436
30	40	Konut	Kılıçarslan		161	28	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-437
31	41	Konut	Kılıçarslan		182	13	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-438
32	42	Konut	Kılıçarslan		168	2--3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-439
33	43	Dükkan	Kılıçarslan		2	31	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-440
34	44	Dükkan	Kılıçarslan		2	8	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-441
35	45	Dükkan	Kılıçarslan		2	10--11	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-442
36	46	Dükkan	Kılıçarslan		2	12	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-443
37	47	Dükkan	Kılıçarslan		2	13	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-444
38	48	Dükkan	Kılıçarslan		2	14	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-445
39	49	Dükkan	Yusuşah		216	15	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-446
40	50	Dükkan	Yusuşah		216	13	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-447
41	51	8 Adet 2 Katlı dükkan	Çepnibey		287	2-903-904-5-6-907-908-910	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-448
42	52	10 Adet 2 Katlı dükkan	Çepnibey		7	910-912-914-15-916-17-18	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-449
43	53	Konut	Yusuşah		115	24	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-450
44	54	Konut	Yusuşah		231	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-451
45	55	Konut	Yusuşah		231	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-452
46	56	Konut	Gaziahmet		267	6	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-453
47	57	Konut	Gaziahmet		267	7	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-454
48	58	Konut	Çepnibey		295	7	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-455
49	59	Konut	Gaziahmet		258	36	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-456
50	60	Konut	Çepnibey		459	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-457
51	61	Konut	Kılıçarslan		161	29--40	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-458
52	62	Konut	Yusuşah		216	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-459
53	63	Konut	Gaziahmet		267	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-460
54	64	Konut	Kaleiçi Sok. No: 21	30-30 Ya	232	3	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.71
55	68	Durmuş Güney Evi	Taş Mektep Sok. No:23	30-30-Yb	232	4	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.84
56	69	Kale Kilisesi	Kale Mah.		215	28	Anıt		Kilise	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.85
57	71	Aysel Başar Evi	Çepnibey Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	30-30 Yb	295	12	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	60.04.100
58	73	Eski Hükümet Konağı	Yusuşah Mah.		216	6	Anıt		Konak	İdari Bina	GEEAYK	19.10.1979 / 1977	60.04.108
59	78	Konut	Taşmektep Sok.	30-30 Ya	213	2	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.117
60	79	Taş Mektep	Taşmektep Sok.	30-30 Ya	216	7	Anıt	3		Kültürel Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.118
61	81	Yağı Basan Medresesi	Kılıçarslan Mah.		161	43	Anıt	1	Medrese	Kültürel Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-1274	60.04.122
62	82	Cin Camii	Yusuşah Mah.		225	8	Anıt		Camii	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-	60.04.133

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

												1274	
63	84	Sunguriye Türbesi	Gaziahmet Mah.		254	2,3	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-1274	60.04.135
64	85	Veli Güngör Evi	Gaziahmet Mah.		254	6	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKTVKK	08.12.1995 / 1974	60-04-136
65	86	Hilmi Köktürk'e ait Taşınmaz	Yusufoşah Mah.		214	29	Anıt			Sivil Mimari		31.07.1993 / 1531	60.04.143
66	87	Çilhane Camii	Çepnibey Mah.		305	4	Anıt	I. Grup	Camii	Dini Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.144
67	89	Yağıbasan Türbesi	Kılıçarslan Mah.		161	45	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	SKVKK	21.09.2006 / 200	60.04.148
68	90	Melikgazi Mezarlığı	Melikgazi Mevkii		307-482-479-480-481-479-239	133,2,3,3,1,3,2,47,51,2	Anıt		Mezarlık	Anıt	SKVKBK	16.08.1989 / 461	60.04.149
69	93	Kale Mescidi	Kale		161	46	Anıt		Mescid	Dini Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	60.04.151
70	94	Taceddin Doğan Şah Alp Türbesi	Gazi Ahmet Mah.		479	2	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.152
71	95	Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi	Gazi Ahmet Mah.		239	51	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.153
72	96	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	1	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
73	97	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	2	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
74	98	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	3	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
75	99	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	4	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
76	100	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	5	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
77	101	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	6	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
78	102	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	8	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
79	103	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	9	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
80	104	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	10	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 685	60.04.157
81	105	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	2	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
82	106	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	3	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
83	107	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	6	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
84	108	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	7	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
85	109	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	8	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
86	110	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	9	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
87	111	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	10	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
88	112	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	11	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.157
89	118	Ahşap Dükkanlar	Çepnibey Mah.		6	2,3,6,7,8,9,10,11	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.166
90	120	Teoman Erdem Evi	Yusufoşah Mah.		228	2,3	Anıt		Konut	Sivil Mimari		31.07.1993 / 1531	60.04.171
91	127	Sadi-Semih Çor Dükkanı	Yusufoşah Mah.		216	16	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	27.10.2010 / 2053	60.04.184
92	130	Çavuş Hamamı	Taşra Mah.	30-30yB	263	1	Anıt		Kültürel mimari	Hamam	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.196
93	131	Konut	Yusufoşah Mah.		220	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 559	60.04.197
94	132	Konut	Yusufoşah Mah.		231	6	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 558	60.04.198

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

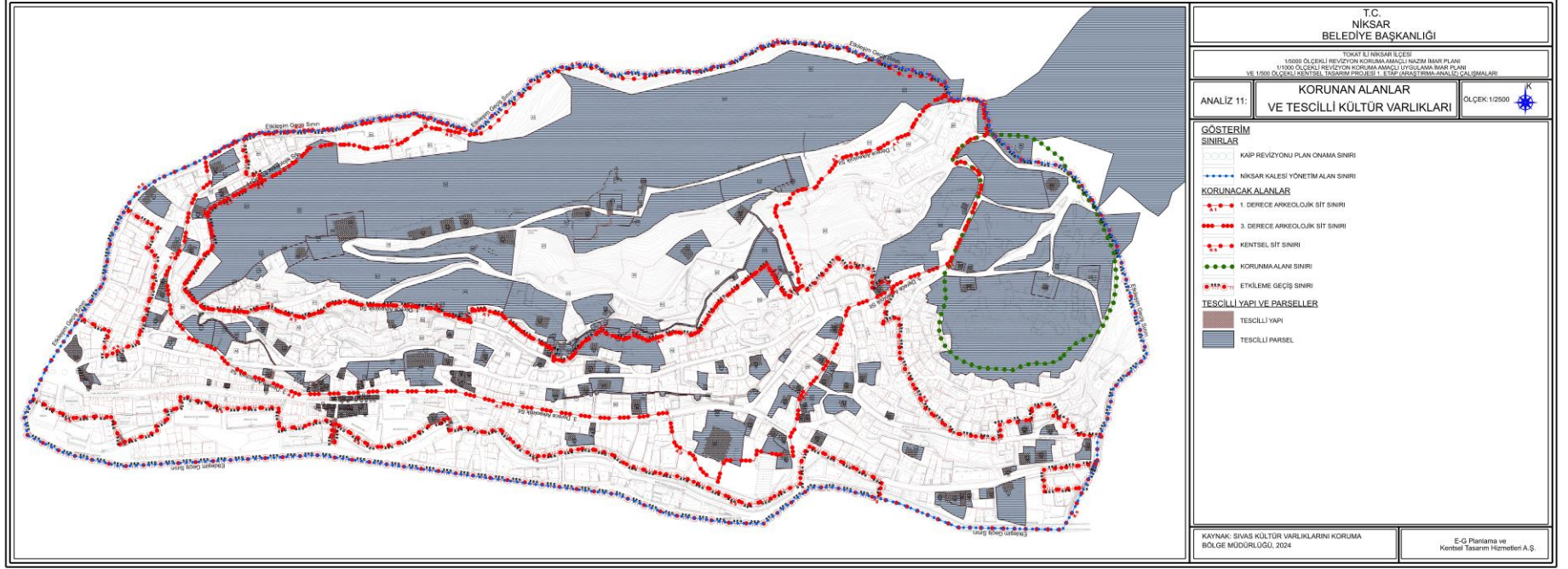
95	133	Konut	Kılıçarslan Mah.		182	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 560	60.04.199
96	134	Konut	Kılıçarslan Mah.		162	2	Anıt	2	Sivil Mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 561	60.04.200
97	135	Konut	Kılıçarslan Mah.		179	1	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 562	60.04.201
98	136	Konut	Kılıçarslan Mah.		179	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 563	60.04.202
99	137	Konut	Çepnibey Mah.		459	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 564	60.04.203
100	138	Konut	Çepnibey Mah.		459	8	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 565	60.04.204
101	139	Konut	Gaziahmet Mah.		267	9	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 566	60.04.205
102	140	Konut	Gaziahmet Mah.		267	5	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 567	60.04.206
103	141	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.V.b	219	11	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.207
104	142	Konut	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.b	2	36	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.208
105	143	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.a	229	3	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.209
106	144	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.a	213	12	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.210
107	145	Hacı Ahmet Selçuk Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.b	204	6	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.212
108	146	Hacı Ahmet Selçuk Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.a	212	4	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.213
109	147	Kale Hamamı	İçkale Mah.		200	1	Anıt		Kültürel Mimari	Hamam	GEEAYK	17.11.1978 / A-1413	60.04.214
110	151	Yusuf Ziver Yeşilova Evi	Kılıçarslan Mah.		183	5	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	27.01.2012 / 202	60.04.217
111	157	Ahmet Gürey Evi	Yusufoşah Mah.		210	5	Anıt		Sivil mimari	Konut	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.227
112	158	Dursun-Hamza Doğan Evi	Gaziahmet Mah.		254	1	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	04.03.1994 / 1694	60.04.228
113	165	Niksar Kalesi Eski Askerlik Şubesi	Yusufoşah Mah.		161	48	Sit	2	Arkeolojik	Kalıntı	SKVKBK	28.06.2013 / 986	60.04.236
114	166	Çilhane Köprüsü	Çepnibey		305	4 parsel yanı	Anıt	1	Kültürel mimari	Köprü	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.238
115	167	Seymenler Köprüsü	Gaziosmanpaşa		375	1 parselin kuzey batısında	Anıt	1	Kültürel mimari	Köprü	KKVKK	21.01.1989 / 347	60.04.239
116	178	Gazii Ahmet Camii	Gazii Ahmet Mah.		255	4	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	23.10.2014 / 1755	60.04.260
117	180	Halil Efendi Camii	Çepnibey Mah.		459	1	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	23.10.2014 / 1757	60.04.262
118	181	Yakut Özteker Evi	Yusufoşah Mah.		218	3	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.265
119	183	Şerafettin Sebzecili Evi	Gazi Ahmet Mah.		235	6	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.267
120	184	Han Camii	Yusufoşah Mah.		215	19	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1991	60.04.268
121	189	Kale Kapısı Çeşmesi	Yusufoşah Mah.		212	8	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 2000	60.04.273
122	191	Arasta Çeşmesi	Çepnibey Mah.		287	1	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1998	60.04.275
123	192	Melikgazi Kabristanlığı Girişi Çeşmesi	Gazi Ahmet Mah.		479	3	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1997	60.04.276
124	193	Melikgazi Türbe Önü Çeşmesi	Gazi Ahmet Mah.		481	3	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1996	60.04.277
125	202	Çakar Konağı	Çepnibey Mahallesi		294	18	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	SKVKBK	14.09.2017 / 3844	60-04-302
126	203	Dirikler Evi	Gaziahmet Mahallesi		243	9	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	SKVKBK	14.09.2017 / 3845	60-04-303

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

127	210	Eyvanlı Türbesi	Gaziahmet Mah.		479/20/ 4		Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	SKVKK	23.01.2019/4892	60-04-342
128	221	Özdener Evi	Gaziahmet Mah.		259	1	Anıt	II	Konuk	Sivil Mimari	SKVKK	25.06.2020/6088	60-04-382
129	229	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:16		235	7	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-470
130	230	Yeşil Ovalıların Evi	Maduru So. No:62,64		183	1	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-471
131	231	Konut	Tokat (Ünye) Cad. No:159 A, B, C, D, E, F		214	28	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-472
132	232	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:10,12		295	13	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-473
133	233	Çavuşoğulları Evi	Ünye Cad. No 279/A		244	1	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-474
134	235	Çeşme	Camikebir Cad. Ulu Cami duvarında		295	29	Anıt		Çeşme	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60-04-476
135	236	Çeşme	Hükümet Binası Önünde		216	6	Anıt		Çeşme	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60-04-477
136	237	Yusuf Şah Türbesi	Yusufşah Mah.		231	5	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	17.11.1978 / 1413	60-04-479
137	240	Çavuşoğulları Evi	Ünye Cad. No 283		243	12	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	
138	241	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:1/1A,3/3A,3B,5A/ B	30-30-Yb			Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	
139	242	Küçükkale Hamamı	Kale İçinde		203	1	Anıt		Hamam	Kültürel Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	
140	244	Kale Hapishanesi	Yusufşah Mah.		215	3	Anıt		Hapishane	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	

Kaynak: SKVKK arşivi

Analiz 5: Korunan Alanlar, Tescilli Yapı ve Parseller



Kaynak: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, 2024

1.3.3. Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler)

Korumaya katılım konusunda yürütülen saha araştırmasındaki bulgular, proje alanında yaşayanların korumaya dair algılarını ölçmüştür. Niksar Kalesi ve tescilli tarihi yapıların korunması üzerine anket katılımcıları genel olarak olumlu görüşler paylaşmıştır.

Niksar Kalesi'nin korunması hakkında hanehalkı anketi katılımcılarının %86,8'i, iş yeri anketi katılımcılarının %95,5'i kalenin korunması gerektiğini düşünmektedir. Korumanın amacı olarak ise hanehalkı %76,3 oranında tarihi değerlerin korunması, %13,2 oranında turistik değer oluşturulması olması gerektiğini belirtmiştir. Bu oranlar iş yeri anketinde %77,3 tarihi değeri ve %22,7 turistik değeri olmuştur. Kalenin korunmasının faydası konusunda yürütülen anket çalışmalarından tarihi değerlerin yaşatılması ve turizm geliri getirerek ilçenin gelişimine katkı sağlayacak olması vurgulanmıştır.

Niksar Kalesi'nin UNESCO Geçici Miras Listesi'nde yer almasının bilinirliği kısıtlı düzeydedir. Hanehalkının %23,7'si, esnafın ise %45,5'i bu durumdan haberdardır. Kalede ne tür kullanımlar ve fonksiyonlar olması gerektiği katılımcıları soru olarak yöneltilmiştir. Lokanta/kafe, kültürel tesis ve kullanımlar, teleferik, turistik işlevler ve park yapılması verilen cevaplar arasındadır. Ayrıca, aslına uygun restorasyon ve yol düzenlemesi yapılması vurgulanmıştır.

Tescilli ve tarihi yapıların korunması konusunda anket katılımcıları arasında bilinç düzeyi yüksektir. Hanehalkı anketinde bu yapıların korunması gerektiğini düşünenlerin oranı %92,1 iken bu oran iş yeri anketinde %86,4'tür. Tescilli yapıların korunmasının sağlayacağı fayda sorulduğunda; hanehalkının %78,9'u tarihi değerinin yaşatılması, %13,2'si turizm katkısı sağlayacağı; esnafın %72,7'si tarihi değerlerin yaşatılması, %22,8'i turizm katkısı sağlayacağı yönünde görüş belirtmiştir. Ayrıca tescilli yapılardaki özgün işlemlerin aslına uygun korunması konusuna değinilmiştir. Katılımcılardan tescilli yapıların kullanımına ilişkin düşünceler alınmıştır. Sıralanan kullanımlar arasında mevcut işlevin devamı, otel, kültürel tesis, ticaret kullanımları ve eğlence kullanımları olarak belirtilmiştir. Aslına uygun restorasyon yapılması gerekliliği de vurgulanmıştır.

Anket katılımcılarının koruma bilincinin yüksek olduğu görülmüştür. Ancak katılımcılara göre yöre halkı kültürel varlıkların korunması konusunda çoğunlukla bilinçsizdir. İlişkili soruya hanehalkı %36,8 oranında yöre halkı bilinçli, %44,7 oranında yöre halkı bilinçsiz ve esnaf %40,9 oranında yöre halkı bilinçli, %59,1 oranında yöre halkı bilinçsiz demiştir. Koruma ve planlama konusunda anket katılımcılarından alınan öneri ve talepler alınmıştır. Koruma konusunda kale ve tescilli yapıların korunmasında aslına uygun restorasyon ve onarımın sağlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslahı, açık yeşil alan sağlanması, Niksar'ın göç vermesinin önüne geçilmesi, altyapı düzenlemeleri yapılması, sokak temizliğinin sağlanması, çeşmelerin korunması, sağlık hizmetleri sağlanması ve yöre halkının turizm faaliyetlerinde bulunmasının sağlanması talepleri gündeme gelmiştir.

1.3.4. Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi

Niksar kalesi; kent merkezinde Çanakçı ve Maduru Dereleri arasında yükselen hâkim ve dik bir tepe üzerinde moloz taştan kurulmuş bir yapı olup, Ortaçağ'da yapılmış olduğu düşünülen kalenin ilçe merkezinde günümüze ulaşan en eski yapı olduğu bilinmektedir (Uçkun, 2015). Bulunduğu arazinin eğimli ve ormanlık olması gibi topografik ve coğrafi özellikleri nedeniyle korunaklı oluşu Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde stratejik öneminin yüksek olmasına neden olmuş ve kale tipi bir yerleşim olarak gelişim göstermiştir. Niksar Kalesi ile ilgili ilk bilgilere Strabon'un Geographika kaynağında rastlanmakta olup, kalenin doğal ve korunaklı kaya üzerinde bulunduğundan, su kaynaklarının bol olduğundan ve eteğinden bir ırmak ile derin bir dere aktığını belirtmiştir. İç kale, orta kale ve dış kale olmak üzere üç kısımdan meydana gelen kale ile ilgili olarak Evliya Çelebi şunları ifade etmiştir:

“Yalçın kayalık yerde taştan yapılmış, çok sağlam ve eski bir kaledir. Altıgen şeklinde, etrafı 5.060 adımdır. Yer yer gedikleri vardır. Doğuya, güneye ve batıya bakan üç tane kapısı vardır. Kale içinde üç yüz kadar ev, ambarlar, bir cephanelik ve kiliseden çevrilme bir cami vardır.”

Yağlıbasan Medresesinin iç kale içerisinde bulunması bu kısmın iskâna açık olduğunu göstermekte olup, kalenin daha üst kotlarında kilise ve hamam kalıntıları yer almakta iken, yamaçlarında cami kalıntıları bulunmaktadır. Diyarbakır Kalesi için de detaylı incelemelerde bulunan Albert Gabriel, Niksar Kalesi üzerinde de çalışmış olup, kalenin incelemiş olduğu kısımlarının büyük ölçüde Bizans ve Türk dönemi eseri olduğunu aktarmıştır (Parlak, 2016).

Yeşilirmak'ın en büyük kolu olan Kelkit Çayı üzerinde kurulan Niksar kenti ovaya hâkim bir konumda yer seçmesi nedeniyle kentin kurulmasından itibaren yaşam devam etmektedir. Yerüstü suları bakımından oldukça zengin olan bölge içerisinde bulunan ilçe merkezinin içinden de dereler geçmekte olup Mithridates Krallığı döneminde (M.Ö. 1. yy) Çanakçı ve Maduru dereleri üzerinde dikey milli su değirmenlerinin varlığından kaynaklarda söz edilmektedir. Bu nedenle, Niksar ve çevresinde çok gözlü, tek gözlü, kargir köprüler inşa edilmiştir. Leylekli (Yılanlı) Köprü tek kemer gözlü köprülerin en erken örneği olup kilit taşı üzerinde bulunan ağzında yılan tutan leylek figürü kendi döneminin hayvan sembolizmini yansıtmayı ve Niksar çevresindeki diğer tarihi köprülerin sade yapılı, süs bulundurmaması açısından oldukça önemlidir (Atak, 2017).

Planlama alanında da görüldüğü gibi Çanakçı Deresi üzerinde bulunan tek kemer gözlü köprüler geleneksel doku içerisinde önemlidir. Çanakçı deresi ile Kale arasında kalan alanın kent merkezinin ilk yerleşim yeri olduğu bilinmekte olup, yerleşim doğu-batı yönlü olarak eğimli araziye uygun biçimde gelişmiştir. Niksar sivil mimari örnekleri olan konutlar geleneksel Anadolu konut mimarisi ile benzerlik göstermektedir. Geleneksel Türk konut mimarisinde olduğu üzere zemin kat genel hizmetlere ayrılmakta iken, mahremiyetin korunması açısından üst katlara geçiş farklı yönlerdeki merdivenlerle sağlanmaktadır. Yüklük, ocak, gusülhane, banyo (cağ), dolap, sedir ve raf gibi elemanlar çoğunlukla tüm tarihi konutlarda mevcuttur. Ayrıca, ahşap malzeme kullanılarak inşa edilen dükkanlar da konut mimarisine benzeyen özellikler taşımakta olup, iki-üç katlıdır.

Niksar kalesinin Diyarbakır Kalesinden sonra en büyük ikinci kale olduğu dile getirilmektedir. Niksar Kalesi ve tarihi kent dokusu nedeniyle ilçe uluslararası faaliyet gösteren The Walled Towns Friendship Circle (WTFC) yani Dünya Kaleli Kentler Birliği ve The European Association Of Historic Towns and Regions (EAHTR) yani Avrupa Tarihi Kentler Birliği kuruluşları üyesidir (Uçkun, 2015).

1.4. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma

1.4.1. Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim

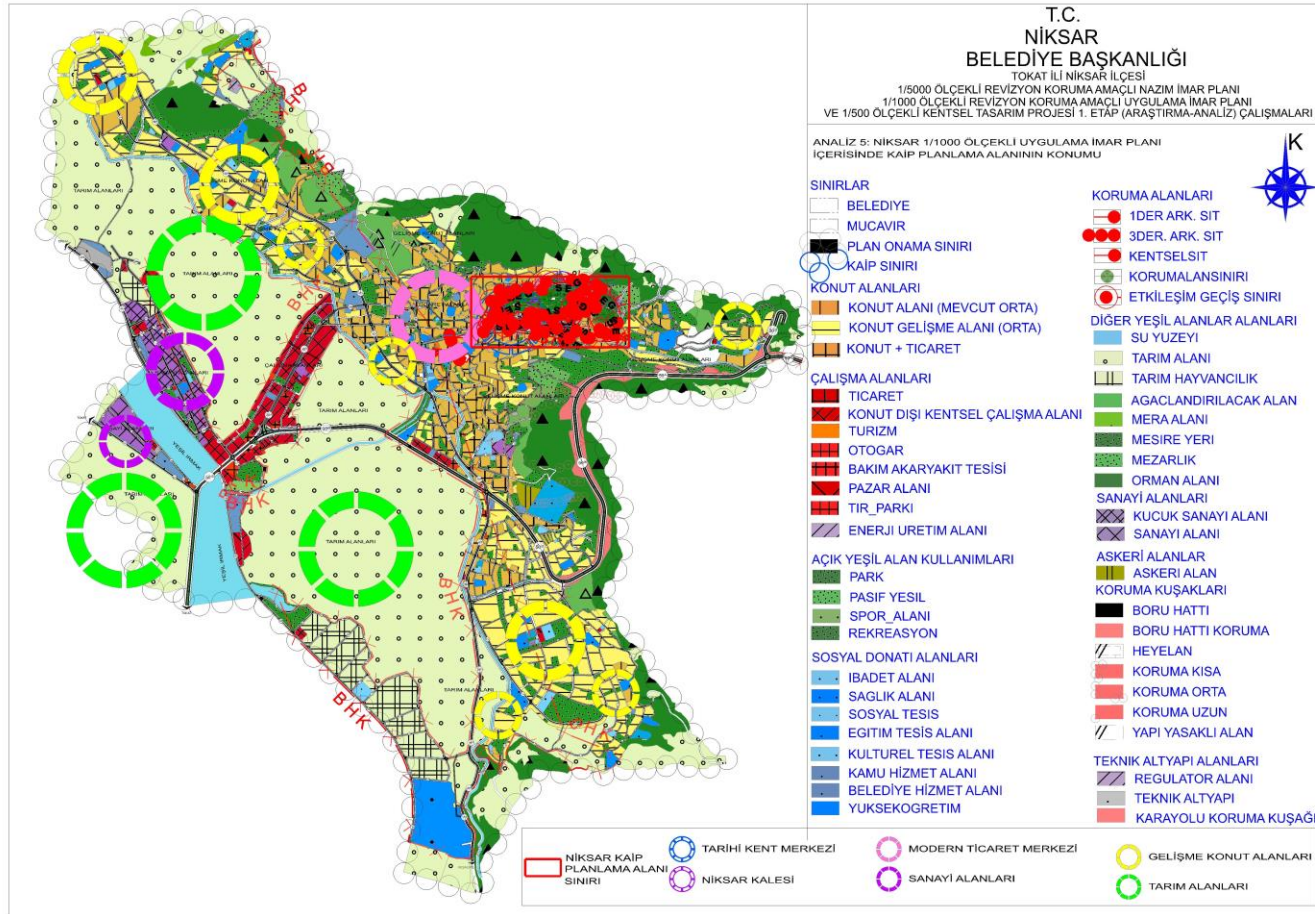
Planlama alanı, Niksar Kalesi Alan Yönetim Sınırları içerisinde kalmakta olup, kentin farklı fonksiyonlarını barındırmaktadır. Niksar tarihi kent merkezi, Niksar Kalesi, 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları, geleneksel konut dokusu, yoğun sivil mimari örnekleri ve anıt eserler yerleşim dokusunu oluşturmaktadır. Çanakçı ve Maduru dereleri doğal eşik olarak planlama alanını sınırlamaktadır. Planlama alanı yerleşim dokusu Çanakçı ve Maduru dereleri arasında yükselen eğimli topografyaya uyumlu biçimde lineer bir yapıda alanda konumlanmaktadır.

Kentin önemli akslarından Hükümet Caddesi çevresinde tarihi dükkân ve çarşılar ile günümüze kadar gelişen ticari faaliyetler gelişim göstermiştir. Bu aksın kuzeyinde yer alan planlama alanının önemli bir bölümünü geleneksel konutlar ve anıt eserler oluşturmaktadır.

Niksar kent yerleşiminin kuzeybatı ve güney yönünde gelişim göstermesi tarihi kent merkezinin canlılığını ve önemini yitirmesine sebebiyet vermiştir. Gelir düzeyi yüksek hanelerin geleneksel doku dışında kentin yeni gelişim bölgelerinde yerleşmeyi tercih etmesi, planlama alanı sınırlarında görece gelir düzeyi düşük kesimin yaşamasına yol açmıştır.

Niksar yerleşimi bir bütün olarak incelendiğinde, planlama alanı özgün kimliği, topoğrafik eşiklere uyumlu organik dokusu, bina yapım malzemeleri ve yapı yüksekleriyle kentin geri kalan kısmından ayrılmaktadır. Alanın Çepni Bey Mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmında ise idari tesis, sağlık tesis alanları, kütüphane gibi sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Analiz 6: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024

1.4.2. Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi

Niksar İlçesinin ilk imar planı 05.03.1968 tarihinde onaylanmış olup, mimar ve şehir plancısı Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı beş adet 1/2000 ölçekli ve 15 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Projeksiyon yılı 1985 olan planın nüfus tahmini 20.545 kişi varsayılarak hesaplanmıştır. Ancak 1985 yılına varıldığında ilçe nüfusu 28.348 kişi olarak sayılmıştır.

Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan planın yetersiz kalması üzerine Niksar Belediyesinin isteği üzerine İller Bankası tarafından mevzi planlar hazırlanmıştır. Daha sonra ise kooperatifler aracılığıyla hazırlanan mevzi planlar İller Bankası mevzi planlarını takip etmiştir.

Niksar İlçesinin ikinci imar planı Fahri Yetman tarafından 1988 yılında hazırlanmış olup, planlama amacı birbirinden bağımsız biçimde hazırlanmış mevzi imar planlarını kent bütünü ile entegre edilmesidir. Aynı zamanda yeni gelişme alanları da tanımlanan plan 23.01.1990 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan imar planı beş adet 1/5000 ölçekli ve 43 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. İmar planı projeksiyon nüfusu 2005 yılı için 66.000 kişi olup, planlama alanı ise 840 hektardır.

Niksar İlçesi için daha sonra hazırlanan imar planı Niksar Belediyesi tarafından hazırlanmış olup, onay tarihi bilinmemektedir. İkinci imar planına benzer biçimde 43 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır.

Daha sonra İller Bankası Anonim Şirketi bünyesinde Niksar İlçesi için hazırlanan dördüncü imar planı hazırlanmış olup, bir adet 1/5000 ölçekli ve altı adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Hazırlanan imar planında projeksiyon yılı 2015, projeksiyon nüfusu ise 2.000 kişi olarak belirlenmiştir. Hazırlanan imar planı, kendinden önce hazırlanan son iki imar planından daha küçük bir alan için yapılmış olup, planlama alanı büyüklüğü 75 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Niksar ilçesinin İlave Revizyon İmar planları 2011 yılında Modern Planlama Şehircilik Mühendislik ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım imar planı 2011 yılında onaylanmıştır. Planın projeksiyon nüfusu 65.000 kişi, projeksiyon yılı ise 2030'dur.

Niksar ilçesi için hazırlanan son uygulama imar planı ve halen yürürlükte olan plan 2016 yılında AKS Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, 2030 yılı için nüfus projeksiyonu dört yöntem ile hesaplanmıştır. Doğrusal yöntemde nüfus 50.166 kişi, logaritmik yöntemde nüfus 55.568 kişi, bileşik faiz yönteminde nüfus 42.595 kişi, üssel yöntemde ise sırası ile 42.657, 67.639, 49.025, 39.620 kişi olarak hesaplanmıştır. 2030 yılı için yapılan nüfus projeksiyonlarının ortalaması ise 49.516 kişi olarak hesaplanmıştır. Ancak Niksar İlçesinde hazırlanacak olan imar planının revizyon nitelikte olması, 2011 yılında hazırlanan imar planının kararları doğrultusunda, Niksar İlçesinin 2030 yılı nazım imar planı projeksiyon nüfusu 65.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 2011 yılı İlave Revizyon İmar planları çalışmaları sürecinde Niksar Kalesi ve çevresini kapsayan alanda; birinci ve üçüncü derece arkeolojik sit sınırları içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planı, Milet Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi

Niksar'ın ilk planı 1968 yılında Prof. Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Plan 1985 yılı için ilçe nüfusunun 20.545 kişiye ulaşacağını öngörmüştür. Planın nüfus öngörüsü 1985 yılına gelindiğinde aşılmış ve 1985 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 28.348 kişiye ulaşmıştır.

İlk planın yetersiz kalması üzerine, belediyesinin talebiyle İller Bankası'nca mevzi imar planı hazırlanmış, bunu özel kooperatiflerin yaptırdığı mevzi planlar takip etmiştir. 1988 yılında ise Mimar Fahri Yetman tarafından Niksar planı tekrar ele alınmıştır. Hazırlanan ikinci planın amacı birbirinden

kopuk olarak hazırlanmış mevzi planların, kent bütünü içine entegre edilmesi ve yeni gelişme alanlarına yer seçilmesidir. Plan, 2005 yılı için Niksar'ın projeksiyon nüfusunu 60.000 kişi olarak öngörmüş ve plan bu nüfus öngörüsüne dayalı olarak hazırlanmıştır.

2011 yılında Niksar'ın tamamını kapsayan İlave Revizyon İmar planları Modern Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmış ve bu planlar Temmuz 2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sonrasında 2016 yılında AKS Planlama Şirketi tarafından Niksar (Tokat) Revizyon İmar Planları hazırlanmış ve yürürlüğe girmiştir. 1400 ha'lık alanda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı olarak hazırlanan plan 2030 yılını hedeflemiştir.

1.5.1. Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması

Niksar İlçesindeki 2011 yılında hazırlanan uygulama imar planı kapsamında kentsel alan kullanımlar standartları incelendiğinde, mevcutta bulunan ve aktif olarak hizmet veren alanların gereksinimleri karşılamadığı görülmektedir.

Bu kapsamda 2016 yılında hazırlanan revizyon imar planında, uygulamaya henüz geçmemiş ve hizmet vermeyen donatıların daha erişilebilir, daha uygulanabilir ve kentsel hizmetlere daha uygun şekilde güncellemesi yapılmıştır. Ayrıca, 2011 yılında hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda nüfus yoğunluğu artışı öngörülmemiştir. Birinci derece sit sınırı içerisinde yapılaşmanın yasak olması zamanla nüfus kaybetmesine neden olacak, bu alandan gelecek nüfusu üçüncü derece sit alanı içerisinde yerleştirmek ise bu alanın özgün ve organik karakterini bozacak olmasından dolayı yeni gelişme alanlarında nüfus için alan ayrılması gerektiği düşünülmüştür. Planın Özel Hükümlerinde;

1. "1. Derece Arkeolojik Sit Alanları" korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlar kültürel amaçlı gezilerin yapılabileceği alanlar olarak öngörülmüş olup konser, tiyatro, sergi, açık hava müzesi gibi kültürel faaliyetler için mevcut tescilli yapıların değerlendirilmesi esas alınacaktır. Bu alanlarda:
 - a. Kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecek, bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılmayacaktır. Ancak,
 - b. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu koruma kurulunda değerlendirilecektir.
 - c. Yeni ağaçlandırmaya gidilmeyecek, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilecektir.
 - d. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınmayacaktır.
 - e. Bu alanlara toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
 - f. Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde plan haricinde, gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin yapılabilmesi için Sivas Koruma Kurulundan izin alınacaktır.
 - g. Tescilli yapıların parsellerinde yapılacak birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) için Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınacaktır.
 - h. Uygulama öncesinde ören yerinin yakın çevresinin işlevsel bütünlüğü içinde etkin bir şekilde korunması ve yaşatılmasına yönelik alan kullanım ve düzenleme kararlarını içeren 1/500 ve alt ölçekli Kentsel Tasarım (Çevre Düzenleme) Projesi ile ön izin alınacaktır. Buna bağlı olarak düzenlenecek kapalı ve açık mekanların işlev, yerleşme, yapılaşma, estetik ve peyzaj düzenleme koşulları ile kapasitelerinin sergiye konu eserler sergi mekanlarının mahal listeleri ile alana yönelik araştırma, kazı, restorasyon ve Kentsel Tasarım (Çevre Düzenleme) proje raporları çerçevesinde Koruma Kurulunca belirlenecektir.
 - i. Açık alan düzenlemelerinin uygulanması ancak onaylı 1/200, mimari mekanların uygulanması ise 1/50 ve daha alt ölçekli uygulama projeleri hazırlanarak yapılacaktır.

- j. Kapalı sergi ve depolama fonksiyonları için mekân ihtiyaçları restorasyonu tamamlanan mevcut mekanlardan karşılanacaktır. Örenyeri bünyesinde kapalı sergi mekanları bütününden bağımsız olarak ticari mekanlara kesinlikle izin verilmeyecektir.
 - k. Mezarlık alanlarında, anıtsal nitelikli ağaçlar ve plan kararı ile korunacak ağaçlar kesinlikle kesilemez. Bu alanlardaki diğer ağaçlar ancak Orman Bölge Müdürlüğü uzmanlarının konuya ilişkin hazırlayacağı raporun Koruma Kuruluna iletilmesinden sonra ve yeniden ağaçlandırılması koşuluyla ve sadece Koruma Kurulunun izniyle ömrünü tamamlamış (kurumuş) ve hastalıklı ağaçlar kesilebilir.
 - l. Birinci derece arkeolojik sit sınırı içinde kalan yollarda, planda ayrıca belirtilmemiş ise maksimum genişlik 3m'dir. Kaplama malzemesi olarak doğal taş veya kesme taş kullanılacaktır.
 - m. Planda görünen kale surlarının yıkılan bölümleri projelendirilip Sivas Koruma Kurulu onayı alınmak koşuluyla aslına uygun olarak tamamlanmalıdır.
 - n. Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda mevcut surların üst yüzeyleri koruyucu bir malzeme ile kapatılarak, surlar atmosfer şartlarından kaynaklanan bozulmalardan korunacaktır.
 - o. I. Derece arkeolojik sit alanı içinde kalan tescilsiz yapıların zamanla yıkılması öngörülmektedir.
2. "3. Derece Arkeolojik Sit Alanları" koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.
- a. Bu alanlarda belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecektir. Sondaj sonuçları bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşüyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.
 - b. Söz konusu alanlarda, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
 - c. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınmayacaktır.
 - d. Bu alanlara toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
3. Üçüncü derece arkeolojik sit alanı içinde kalan yapılar için:

YAPILAŞMA KOŞULLARI

1. Çalışma alanı 1. derece deprem kuşağında yer almakta olup, bu alan için hazırlanan jeo-teknik etüd sonuçlarına göre;
 - a. Tüm yapılaşmalarda parsel bazında zemin etüdü ve her parsel için ayrıca taşıma kapasitesi hesapları yaptırılacaktır.
 - b. Yerleşime uygunluk sınıflamasında uygun alanlar (UA) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde yapılacak yapılaşmalarda münferit temel tipi seçilebilir.
 - c. Yerleşime uygunluk sınıflamasında önlemleri alanlar 1 (ÖA1) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, şev ve kazı stabilitesi de inceleme kapsamında yer alacaktır.
 - d. Yerleşime uygunluk sınıflamasında önlemleri alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde parsel bazında yapılacak zemin etütleri raporu sivilaşma analizini de içermelidir.
 - e. ÖA1 ve ÖA2 olarak belirlenen alanlarda temel tipi mütemadi olacaktır.
 - f. Planda önerilenden daha fazla kat adedine sahip mevcut yapılar ekonomik ömürlerini tamamlayana kadar zemin ve üst yapı takviye işlemleri yapılarak korunacaktır.
2. Kale surlarının her iki yanına bitişik olan imar parsellerinde yeni inşaat yapılması sırasında sur duvarlarına en fazla 10 metre yaklaşılacaktır.
3. Yapılarda çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana ve benzerlerine bakım; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak

aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi basit onarım kapsamında olup,

- a. Tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına bitişik parsellerde ve koruma alanlarında yer alan yürürlükteki yasal mevzuata göre kullanma izin belgesi bulunmayan tescilsiz ve kaçak yapılarda bakım ve basit onarım izni verilmeyecektir.
 - b. Kullanma izin belgesi bulunan tescilsiz yapıların bakım ve basit onarımları koruma amaçlı imar planı kararları doğrultusunda ilgili valilik veya Niksar Belediyesinin denetimi ve sorumluluğunda yapılabilecektir.
 - c. Tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bitişik parselleri ve koruma alanlarındaki tescilsiz yapıların bakım ve basit onarım izinlerinin ilgili koruma kurulu müdürlüğünce koruma amaçlı imar planı koşulları da dikkate alınarak bu ilke kararı doğrultusunda verilebilecektir.
4. Planlama alanı içinde her türlü tescilli ve korunacak yapı ile bunların parsellerine bitişik parsellerdeki yapılarla ilgili her türlü işlem Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 gün ve 660 ile 5.11.1999 gün ve 661 sayılı ilke kararları doğrultusunda Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun onayından sonra yürürlüğe girebilecektir.
 5. Korunması gerekli anıtsal tescilli binalar, sivil mimarlık örnekleri ve plan kararı ile korunacak yapılara her türlü inşaat faaliyetinden önce binanın 1/50 veya 1/100 ölçekli tekniğine uygun tam rölövesi, yeterince tanıtıcı iç ve dış fotoğrafları, vaziyet planı ile değişikliğe ait 1/50 ölçekli restorasyon projesi eklenmek suretiyle Sivas Koruma Kurulu'ndan onay alınması zorunludur.
 6. Tescilli yapılarla, plan kararı ile korunacak yapıların yer aldığı parseller ve tescilli parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parseller dışındaki parsellerde her türlü yapılaşma (yeniden yapma, eklenti yapımı, mevcut yapılardaki basit onarım, yıkım ve kazımın (hafriyat) yanı sıra taşınmazların kullanımlarının ve yapıların cephe ve dış görünümünün (malzeme, açıklık, renk vb.) değiştirilmesinde Belediye yetkilidir. Ancak, yeni yapılanmada temel kazıları müze denetiminde yapılarak herhangi bir kalıntıya rastlanması durumunda konu Koruma Kurulu'na iletilecektir.
 7. Tüm yapılarda kırma ya da beşik çatı yapılacaktır.
 8. Yapıların dış cephelerinde pencere ve kapı alanları toplam tüm cephe alanının en fazla %50'si olabilir.
 9. Yapılarda mahreç için bir imar yolundan cephe almak esastır.
 10. Yeni yapılanmalarda TAKS=0.30, KAKS=0.60 ve hmax=6,50 m olmak üzere yapı yapılabilir. Yapıların taban alanı 140 metrekareden büyük olamaz.
 11. Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla, aralarda hafriyat ve dolgu yapılamaz, setler tanzim edilemez. Bu gibi durumlarda, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritasında doğal zemin ve çevresindeki koşullar esas alınır.
 12. Bina yüksekliği, binanın parsel zeminine oturduğu köşelerinin kesiştiği orta noktasından, son kat saçak kotuna kadar olan yüksekliktir.
 13. Bodrum katın iskân edilmesi halinde ayrı bir bağımsız birim oluşturulamaz.
 14. Yöresel mimari özellikler taşımayan ve yıkılarak yeniden yapılması gereken ıslah kapsamındaki mevcut yapıların yeni yerlerinin ve yoğunluklarının belirlenmesinde verilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
 15. Bitişik nizam yapı düzeni içerisindeki yapı adalarında yapılar bitişik, blok ya da ayrı düzende (belirlenen TAKS içerisinde kalmak koşulu ile) yapılabilir. Yapı parselin bir veya birden fazla kenarına dayandırılabilir. Komşu parsel sınırına 3m. den fazla yaklaşılması halinde yapıların bu cephesine pencere ve açık ya da kapalı çıkma yapılamaz. Yapıların parsel sınırlarına dayanması halinde, çatı meyili komşu parsel sınırına verilemez.
 16. İstinat duvarlarının zorunlu olduğu durumlarda taş duvar örülecek, (max h=1.20m) ve duvar bitiş hizası doğal zemin kotunun üzerine çıkmayacaktır. Eğimi fazla olan arazilerde 1.20m.lik istinat duvarı yüksekliğinin tabii zemin altında kalması durumunda duvarın üstü bitkilendirilip şev ile tamamlanacaktır.

F. Arazi Kullanma Kararlarına İlişkin Hükümler

Tescilli sivil mimarlık örnekleri (T):

Bu yapıların dış cephelerinde ve yapı içinde aslına sadık kalınarak ilke kararlarına uyulacaktır.

Bu yapılar istenildiği takdirde lokanta, pansiyon, hediyelik eşya satış yerleri vb ticari amaçlarla kullanılabilir. Ancak bina karakterini bozan tefriş ve ilavelere izin verilmeyecektir. Tescilli Sivil Mimarlık örneklerinde yapılacak her türlü müdahale için Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınacaktır.

Anıtsal tescilli yapılar (AT):

Bu yapılarda bakım ve basit onarım dışında hiçbir değişiklik yapılamaz. Bakım ve onarımlarda yapının aslına sadık kalınacaktır. Bakım, basit onarım ve işlev değişikliği de dâhil olmak üzere bu yapılara ilişkin her türlü müdahale için Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınacaktır.

Kullanım kararları aşağıdaki şekilde düzenlenecektir.

Ak Yapı, Kulak Tekkesi, Cin Cami, Melik Gazi ve Yusuf Şah Türbeleri: Kültürel ve dini amaçlarla kullanımları devam ettirilecektir. Cin Cami ve Yusuf Şah Türbesi esaslı olarak onarılacaktır.

Taş Mektep: Müze, toplantı salonu gibi sosyo-kültürel amaçlarla kullanılacaktır.

Eski Hükümet Binası: Belediye Binası kullanımı devam ettirilecektir.

Hamam: Yeraltında bulunan hamamın üzeri açık hava müzesi olarak kullanılmalıdır. Hamamın giriş ve çıkışı tabelalarla vurgulanarak, ticari hamam kullanımı devam ettirilecektir. Ancak, kimliğini bozan yeni ilaveler, donatı değişiklikleri yapılmayacaktır.

Korunacak sokak dokusu: Sokak bir bütün olarak ağaçları, çeşmeleri, girişlerindeki özgünlüğü ile planda gösterildiği şekilde korunacaktır. Ancak sokak dokusu içinde yer alan kullanımlarda güncelleştirme gerektiğinde, 1/500 ve alt ölçekli detaylar içeren Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanarak, Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu onayı ile uygulama yapılacaktır. Tescilli Yapılar (T) dışındaki diğer yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında eski durumlarına sadık kalınacak, yapıların gabari ve cepheleri aslının aynı olacaktır. Bu sokakta yer alan konutlarda, Niksar'ın özgün karakterini yansıtan geleneksel dokuma, bakliyat, ekmek fırını, elişleri ve hediyelik eşya satış yerleri, sergileme ile pansiyon, kahve, lokanta gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Analiz 7: Planlama Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024

1.6. Nüfus-Demografik Yapı

1.6.1. Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.)

2019 yılı kentleşme oranları irdelendiğinde Niksar'ın kentsel nüfusu 38.040 kişi, kırsal nüfusu 27.268 kişi olup; kentleşme oranı %58,25'dir. Niksar'ın kentleşme oranı Tokat İli geneli kentleşme oranından daha düşük olduğu görülmektedir. Niksar'ın bu açıdan, Tokat iline göre daha kırsal bir nitelik taşıdığı görülmektedir.

Kentleşme oranlarının yıllara göre değişimi incelendiğinde ise, bu oranın il genelinde, Tokat Merkez ilçede ve Niksar'da sürekli olarak artmakta olduğu görülmektedir. 1970 ve 2019 verileri karşılaştırıldığında bu oranın Niksar'da %24,18'den %58,25'e, Tokat Merkez'de %47,54'ten %77'ye ve Tokat İli genelinde %27,11'den %64,48'e yükseldiği ölçülmüştür.

Tokat İli ilçeleri arasında; Başçiftlik, Erbaa, Niksar, Reşadiye ve Sulusaray ilçelerinde nüfusun arttığı; Almus, Artova, Merkez, Pazar, Turhal, Yeşilyurt ve Zile ilçelerinde ise nüfusun azaldığı görülmektedir. Nüfus artış hızının en yüksek olduğu ilçenin %164,9'luk bir oran ile Başçiftlik ve en düşük olduğu ilçenin %-72,7'lik bir oranla Pazar olduğu görülmektedir. Niksar'ın nüfusu ise %18,4'lük bir oranla artış göstermiştir.

Niksar ilçesine kayıtlı olanların ikamet ettikleri illere göre dağılımı incelendiğinde; ilçeye kayıtlı nüfusun en yoğun olarak ikamet ettiği illerin başında İstanbul gelmektedir. Diğer iller sırasıyla Ankara, Kocaeli, Bursa ve İzmir'dir. Tokat'ın son yıllarda yoğun olarak göç aldığı ve verdiği iller sıralaması ile ilçeye kayıtlı nüfusun ikamet ettiği iller sıralaması da benzerlik göstermektedir.

1.6.2. Nüfusun Mekâna Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi)

Niksar ilçe merkezindeki mahallelere göre nüfus dağılımı incelendiğinde; 3000 kişi üzerinde nüfus barındıran mahalleler Kayapaşa (3.563), Bahçelievler (3.425), İsmetpaşa (3.103) mahalleleri olduğu görülmektedir. Planlama alanı bulunduğu bölgede ise beş mahalle yer almakta olup, bunlar Cepnibey (400), Gaziahmet (655), Kılıçarslan (496), Melikgazi (1.234), Yusufşah (780) mahalleleridir. Melikgazi Mahallesi hariç diğer dört mahallenin nüfusu 1000 kişiden azdır.

Tablo 5: Niksar İlçesi Kentsel Alanında Bulunan Mahallelerin Nüfusu (2019)

Mahalle	Toplam	Erkek	Kadın
Cepnibey	400	195	205
Gaziahmet	655	274	381
Kılıçarslan	496	240	256
Melikgazi	1.234	620	614
Yusufşah	780	378	402

Kaynak: TÜİK, 2020

1.7. Ekonomik Yapı

1.7.1. Konularında Sektörel Yapı Analizleri

İlçede ekonomik hayat geniş ölçüde tarıma dayalı olmakla birlikte, son yıllarda sanayi sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Kelkit ırmağının suladığı Niksar ovası yapılaşma tehditi altında olup, tarımsal üretim büyük ölçüde devam etmektedir. Ayrıca Karadeniz ile İç Anadolu arasında bir geçit bölgesinde yer alan ilçede iklim şartları da tarımsal üretime elverişli bir ortam yaratır. Ekime elverişli alanların %37,8 gibi büyük bir bölümünde tahıl üretimi yapılmaktadır. İlçede tahıl üretimi yapılan alanları sırasıyla meyvelikler, endüstri bitkileri, sebzelikler ve baklagil üretimi yapılan alanlar izlemektedir. Bunun yanında şekerpancarı, tütün, ayçiçeği, patates ve mahlep gibi sanayiye hammadde olan ürünlerde üretilmektedir. İlçede en çok yetiştirilen meyveler; üzüm, elma, kiraz, şeftali ve cevizdir. Tokat'taki ormanların %12'si Niksar ilçesi sınırları içerisinde kalır. Niksar'da büyük

ölçüde kavak üreticiliği de yapılmaktadır. Çamiçi Yaylası ile yayla turizminin önemli merkezlerinden biri olma yolunda ilerleyen Niksar geçmişte düzenlemiş olduğu Yayla Şenlikleriyle bu konuda önemli adımlar atmıştır. Önceleri daha çok tarıma ve küçük sanayiye dayanan sanayi yapısı günümüzde büyük ölçüde gelişme göstermiş, başta gıda, konfeksiyon, dokuma ve ağaç işleme sanayinde birçok işyeri kurularak önemli ölçüde istihdam sağlayan teşebbüsler haline gelmiştir. Niksar Ayvaz Suyu'nun da ilçe ve ülke ekonomisine büyük bir katkısı vardır. Dolum tesislerinde şişelenen sular yurdun her bölgesine dağıtılmakta ve yurt dışına ihraç edilmektedir.

Niksar merkez içerisinde planlama alanı incelendiğinde; geleneksel dokunun önemli bir parçası olan Cumhuriyet Caddesi ve Çanakçı Deresi üzerinde ticari aks geliştiği ve ilçe genelinden farklı olarak alanda hizmet sektörünün ağırlıklı bir payı olduğu görülmektedir. Planlama alanındaki ekonomik sektörün gelişmesi çoğunlukla turizm ve hizmetler sektörlerindeki gelişmelere bağlı olarak şekillenmektedir. Planlama alanında işgücünün istihdama katkı sağlayan hizmet sektörünün yapısı incelendiğinde çoğunlukla küçük ölçekli işletmelerin bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanı sınırı içerisinde hane düzeyinde küçük çaplı bitkisel üretim konutlara ait bahçelerde düşük oranda yapılmakta olup, sadece hanelerinin kendi tarafından tüketilmektedir. Planlama alanı içerisinde yerleşik olan haneler tarımsal üretimi alan dışında sürdürmektedir. Niksar ilçesinde üretim hacmi yüksek düzeyde tarımsal faaliyetler özellikle kırsal alanlarda devam ettirilmektedir.

1.7.2. Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri

Planlama alanı içerisinde ticari fonksiyonlar Fatih Sultan Mehmet Caddesi boyunca sıralanmaktadır. Özellikle Cepnibey Mahallesi'nde ticari aktivite yoğunlaşmakta ve geleneksel tarihi ticaret merkezini de içermektedir. Bölgede ticari yapıların kısmen Cumhuriyet Caddesi'nin batı kısmında da yer aldığı görülmektedir. Kentsel hizmet anlamında resmî kurumların yoğunlaştığı bölge ise Çilhane Sokak ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasıdır. Bu bölgede Belediye Binası, Halk Eğitim Merkezi, karakol gibi kullanımlar yer almaktadır.

Proje alanında Yusufşah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Yağıbasan Medresesi de müze olarak hizmet vermektedir. Yağıbasan Medresesinden doğu tarafına doğru uzanan aks üzerinde kentsel yerleşimin yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere düzenlenmiş bir park alanı da mevcuttur. Alanın doğusunda yer alan Melikgazi Mahallesi'nde türbe ve kümbet gibi dini tesis alanları bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin bittiği Ünye Caddesi'nin başladığı kavşak noktasında da bir dini tesisi ve ortaokul bulunmaktadır. Şair Emrah Sevgi Bulvarı ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi arasında Turaşlıoğlu Çıkma Sokağının doğusunda ise ilkokul yer almaktadır.

1.7.3. Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekâna Yansıması

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlık çalışmaları kapsamında işyeri araştırması yapılmıştır. Araştırma kapsamında Planlama Alanındaki Ticari Faaliyetlerin Mekânsal Dağılımı

Ticaret anketi uygulanmasında ticaret alanlarının yoğunlaştığı Cepnibey ve Yusufşah mahallelerine ağırlık verilmiştir. Yapılan anketlerin 13'ü (%61,9'u) Cepnibey, 7'si (%33,3'ü) Yusufşah ve biri Kılıçarslan mahallelerinde gerçekleştirilmiştir.

Tablo 6: İş Yerinin Bulunduğu Mahalle

<i>İş yeri mahallesi</i>	Sıklık	Yüzdelik
<i>Cepnibey</i>	13	61.9
<i>Yusufşah</i>	7	33.3
<i>Kılıçarslan</i>	1	4.8
<i>Toplam</i>	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Anket uygulanan 22 iş yerine iş yerlerinin bulunduğu yapı tipolojisi sorulduğunda %36,4'ü müstakil yapı, %31,8'i Apartman dairesi, %27,3'ü tarihi (tescilli) yapı, geri kalanı ise işhanı cevabını vermiştir (%4,5).

Tablo 7: İşyeri Yapı Tipi

<i>İş yeri yapı tipi</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Tarihi (tescilli) yapı</i>	6	27.3
<i>Müstakil yapı</i>	8	36.4
<i>Apartman dairesi</i>	7	31.8
<i>İşhanı</i>	1	4.5
<i>Toplam</i>	22	100.0

İş yerlerinin nitelikleri sorgulandığında ise %18,2'sinin bakkal dükkânı niteliğinde, %13,7'sinin geleneksel el sanatları ürettiği görülmektedir. Geri kalan işletmelerin ise oransal olarak birbirlerine yakınlığı göze çarpmaktadır.

Tablo 8: İş yeri Niteliği

<i>İş yeri niteliği</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Manifatura/giysi</i>	2	9.2
<i>Geleneksel el sanatları üretimi</i>	3	13.7
<i>Lokanta/kafe</i>	1	4.5
<i>Ekmekçi</i>	1	4.5
<i>Bakkal dükkânı</i>	4	18.2
<i>Kuyumcu</i>	1	4.5
<i>Tesisatçı</i>	1	4.5
<i>Anahtarcı</i>	1	4.5
<i>Saatçi</i>	1	4.5
<i>Terzi</i>	2	9.2
<i>Kuaför/Berber</i>	2	9.2
<i>Fırın</i>	1	4.5
<i>Kahvehane</i>	1	4.5
<i>Kunduracı</i>	1	4.5
<i>Toplam</i>	22	100.0

Anket yapılan 22 iş yerine faaliyet gösterdikleri yerin mülkiyet durumu sorulduğunda %59,1'i kiracı, %40,9'u ise mülk sahibi olarak ticari faaliyet göstermekte olduğu görülmüştür.

Tablo 9: İşyerlerinin Mülkiyet Durumu

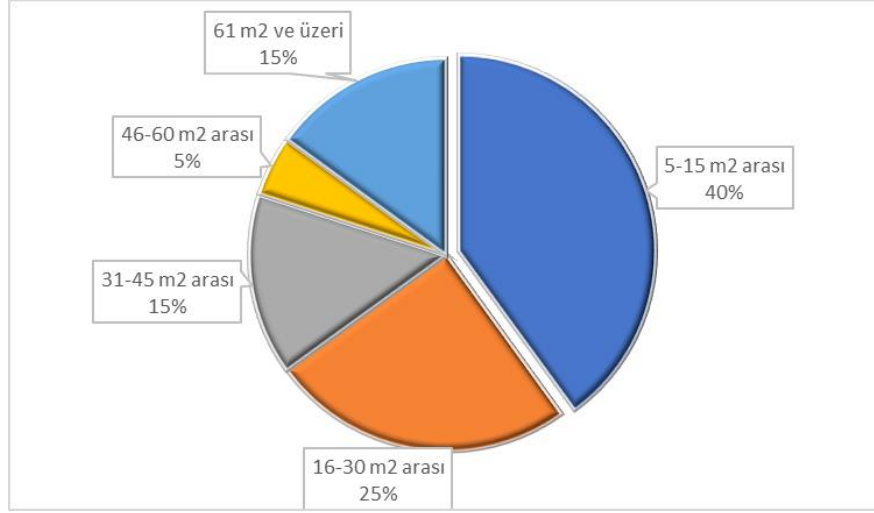
<i>Mülkiyet durumu</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Sahibi</i>	9	40.9
<i>Kiracısı</i>	13	59.1
<i>Toplam</i>	22	100.0

Anket yapılan iş yerlerine bulundukları iş yerlerinin kaç metrekare olduğu sorulduğunda bu soruya geçerli yanıt verenlerin %65'i 30 metrekare ve altındadır. 31-45 metrekare arasında ve 61 metrekare üzerinde faaliyet gösterenler %15'erlik dilimleri kapsamaktadır. 46-60 metrekare arasında faaliyet gösterenlerin oranı ise yalnızca %5'dir.

Tablo 10: İş Yeri Büyüklüğü

<i>İş yeri kaç m²</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>5-15 m² arası</i>	8	40.0
<i>16-30 m² arası</i>	5	25.0
<i>31-45 m² arası</i>	3	15.0

46-60 m ² arası	1	5.0
61 m ² ve üzeri	3	15.0
Toplam	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Grafik 7: İş Yeri Büyüklüğü**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2021

Örnekleme yer alan iş yerlerinin %38,4'ü 1915-1950 arasında yapılan binalardan, %30,8'i 1951-1975 arasında yapılan binalardan, %23,1'i 1976-2000 arasında inşa edilen binalardan, %7,7'si ise 2001 sonrasında yapımı tamamlanan binalardan oluşmaktadır. Bu sorgudan da anlaşılacağı şekilde ticari işletmelerin büyük çoğunluğu 1975 öncesinde inşa edilen yapılarda faaliyet göstermektedirler.

Tablo 11: Bina Yapım Yılı

Bina yapım yılı	Sıklık	Yüzdelik
1915-1950	5	38.4
1951-1975	4	30.8
1976-2000	3	23.1
2001-2020	1	7.7
Toplam	13	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	9	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine hangi yıldan beri bulundukları binada faaliyet gösterdikleri sorgulandığında %47,6'sı 2001-2020 arasından itibaren, %28,6'sı 1976-2000 aralığından beri, %14,3'ü 1950-1975 aralığından beridir bulundukları binada faaliyet göstermektedir. İşletmelerin yalnızca %9,5'lik kısmı bulunduğu binadaki iş yerini babasından/ailesinden devralmıştır.

Tablo 12: Ne Zamandan Beri Binada İş Yapıldığı

Hangi yıldan beri bu binada iş yapıyorsunuz?	Sıklık	Yüzdelik
Babamdan/aileden devraldım	2	9.5
1950-1975	3	14.3
1976-2000	6	28.6
2001-2020	10	47.6
Toplam	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılım sağlayan iş yerlerine iş yerlerindeki çalışan kişi sayısı sorulduğunda bu soruya yanıt verenlerin %85'i 1 kişi çalıştırdığını belirtmiş, %15'lik kısım ise iş yerinde 2 çalışanın olduğunu belirtmiş, 4 kişi çalıştırdığını beyan eden işletmeler ise yalnızca %5'lik kısmı oluşturmaktadır.

Tablo 13: İş Yerinde Çalışan Sayısı

<i>Çalışan kişi sayısı</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
1	16	80.0
2	3	15.0
4	1	5.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

İş yerinde kendisi haricinde çalışan bulunduran işletmelere çalışanlarına servis sağlayıp sağlamadığı sorulduğunda ise %84,2'lik büyük çoğunluk hayır yanıtını vermiştir. İşletmelerin %15,8'i ise çalışanlarına servis sağlamakta olduğunu belirtmiştir.

Tablo 14: Çalışanlara Servis Sağlanıp Sağlanmadığı

<i>Çalışanlara servis sağlanıyor mu?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Hayır</i>	16	84.2
<i>Evet</i>	3	15.8
<i>Toplam</i>	19	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	3	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

1.7.4. Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri

Mahallede Ticari Faaliyet Yapma Nedeni

Ankete katılan katılımcılara hangi yıldan beri bu mahallede iş yaptıkları sorulduğunda cevap verenlerin %40'ı 2001-2020 aralığından itibaren, yine %40'ı ise 1976-2000 aralığından beridir bu mahallede faaliyet göstermektedir. 1950-1975 aralığından itibaren bulunduğu mahalleden ayrılmayan ticari işletmelerin oranı ise %20'dir.

Tablo 15: Hangi Yıldan Beri Bulunduğu Mahallede İş Yapıldığı

<i>Hangi yıldan beri bu mahallede iş yapıyorsunuz?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>1950-1975</i>	4	20.0
<i>1976-2000</i>	8	40.0
<i>2001-2020</i>	8	40.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine bu mahallede iş yeri açma nedeni sorulduğunda %28,6'sı müşterisi fazla olduğu için, %23,8'i yakın çevresi burada olduğu için, %14,3'erlik paydaşları ise kirası/dükkân fiyatları ucuz olduğu için veya babadan/aileden devraldığı için bu mahallede iş yeri açmışlardır. Soruya diğer yanıtını verenler ise %19'luk kısmı oluşturmaktadır.

Tablo 16: Mahallede İş Yeri Açma Nedeni

<i>Bu mahallede iş yeri açma nedeni</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Babadan/aileden devraldığı için</i>	3	14.3
<i>Müşterisi fazla olduğu için</i>	6	28.6
<i>Kirası/dükkân fiyatları ucuz olduğu için</i>	3	14.3
<i>Yakın çevrem burada olduğu için</i>	5	23.8

<i>Diğer</i>	4	19.0
<i>Toplam</i>	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine iş hayatına bu mahallede mi başka mahallede mi başladıkları sorulduğunda soruya yanıt verenlerin %75'i iş hayatına bulundukları mahallede başlamıştır. Geriye kalan %25'lik kısmı ise 5 farklı mahallede iş hayatına başlayanlar oluşturmaktadır.

Tablo 17: İş Hayatına Hangi Mahallede Başlandı

<i>İş hayatına bu mahallede mi başka mahallede mi başladınız?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>İş hayatına bu mahallede başladım</i>	15	75.0
<i>Cepnibey</i>	1	5.0
<i>Yusuşah</i>	1	5.0
<i>Bengiler</i>	1	5.0
<i>Şair Emrah</i>	1	5.0
<i>Gazi Ahmet</i>	1	5.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine iş yerlerini bulundukları yerden başka mahalleye taşıyanlara bu mahalleye taşınma nedeni sorulmuştur. Bu soruya cevap verenlerin %30,7'si kirası/dükkan fiyatları ucuz olduğu için, %23,1'i ise müşterisi fazla olduğu için, %15,4'ü babadan/aileden devraldığı için, %15,4'ü ise yakın çevresi burada olduğu için işlerini bu mahalleye taşımıştır. Soruya diğer yanıtı verenlerin oranı ise %15,4'tür.

Tablo 18: İş Yerini Başka Mahalleye Taşıma Nedeni

<i>İşyerini mahalleye taşıma nedeni</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Babadan/aileden devraldığım için</i>	2	15.4
<i>Müşterisi fazla olduğu için</i>	3	23.1
<i>Kirası/dükkan fiyatları ucuz olduğu için</i>	4	30.7
<i>Yakın çevrem burada olduğu için</i>	2	15.4
<i>Diğer</i>	2	15.4
<i>Toplam</i>	13	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	9	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine bulundukları iş yerlerinde ısınmayı nasıl sağladığı sorulduğunda %40,9'luk büyük bir bölüm ısınma ihtiyacını elektrikli soba ile sağladığını söylemiştir, %27,4'lük kısım bu ihtiyacını klima ile sağlamakta olduğunu belirtmiş, ısınma ihtiyacını soba (kömür, odun) ile sağlayanların oranı ise %22,7 olmuştur. İş yerindeki ısınma ihtiyacını merkezi sistem ya da tüp ile sağlayanların oranı ise toplamın %9'unu oluşturmaktadır.

1.7.5. Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği

Niksar Ticaret ve Sanayi Odası'na Temmuz 2020 tarihine kadar kayıtlı bulunan toplam 653 işletmenin %46,1'i gerçek kişi ticari işletmesi (şahıs işletmesi), %36,8'i limited şirket, %12,3'ü anonim şirket, %3,8'inin kooperatif olduğu görülmektedir. Bahsedilenlerin yanı sıra ilçede dernek, vakıf, meslek odaları ve bankalara ait iktisadi işletmeler, üretici birlikleri ve kolektif şirketler bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerin kooperatifleşme oranları %70 seviyesinde veya daha fazla olduğu görülmekte iken,

Türkiye'de kooperatifleşme oranının %13 seviyelerinde olduğu bilinmektedir. Niksar ilçesinde ise %3,8 olan kooperatifleşme oranının Türkiye ortalamasından düşük seviyelerde olduğu görülmektedir.

Tablo 19: Niksar İlçesinde Bulunan İşletmelerin Firma Türüne Göre Dağılımı

Firma Tipi	Sayı	Oran (%)
Anonim Şirket	80	12.3
Dernek İktisadi İşletmesi	1	0.2
Üretici Birlikleri	2	0.3
Diğer İktisadi İşletmeler	2	0.3
Gerçek Kişi Ticari İşletmesi	301	46.1
Kolektif Şirket	1	0.2
Kooperatif	25	3.8
Limited Şirket	240	36.8
Vakıf İktisadi İşletmesi	1	0.2
Toplam	653	100.0

Kaynak: Niksar Ticaret ve Sanayi Odası, Üye İstatistikleri, 2020

1.8. Sosyal Yapı

1.8.1. Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim

Saha araştırmasında uygulanan hanehalkı anketinin ikinci bölümü olan Hane Bireylerinin Sosyoekonomik Yapı içindeki Konumu sosyal yaşama ilişkin bulgular üretmeyi amaçlanmıştır.

Niksar'da bulunan haneler çoğunlukla çekirdek aile yapısındadır. Anket sonuçlarına göre 1-2 kişi yaşayanlar %47,4, 3-4 kişi yaşayanlar %34,2 ve 5 ve üzerinde kişi yaşayanlar %18,4'lük oranlara sahiptir. Bu durum Niksar'ın hanehalkı sayısı olan 3,14 kişi ile uyumlu bir sonuçtur.

Hanelerde çocuk nüfusu oranı az olup 6-15 yaş arasında çocuk olmayan hanelerin oranı %76,3'tür. Hanelerde bulunan çalışan sayısı incelendiğinde önemli bir bölümü oluşturan %52,6'lık kesimin hanelerinde çalışan bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra hanelerin %73,7'sinde emekli nüfus yaşamaktadır. Ayrıca hanelerin %26,3'ünde işsiz nüfus bulunmaktadır.

Hanehalkının eğitim durumu incelendiğinde önemli bir bölüm olan %47,6'sının ilkökul mezunu olduğu görülmektedir. İlkokul mezunlarını sırasıyla lise mezunları (%27,4), üniversite-yüksekokul mezunları (%10,7), ortaokul mezunları (%9,5) ve okur-yazar olmayanlar (%4,8) takip etmektedir. Okur-yazarlığın yüksek düzeyde olduğu görülmektedir. Ancak, örgün eğitim düzeyi lisenin altında olanların (%57,1) çoğunluk olduğu ortaya çıkmıştır.

Sahip olunan işler açısından proje alanı sakinlerinin durumu incelenmiştir. Büyük çoğunluk ev hanımı (%35,7) ve emeklilerden (%22,6) oluşmaktadır. Aktif işgücünde çalışanlar ise toplam anket örnekleminin %9,6'sı memur, %8,3'ü esnaf ve %6'sı işçilerden oluşmaktadır. Alandaki 15 yaş üstü nüfusun %8,3'ü öğrencidir. Niksar merkezinde işsizlik önemli düzeyde olup, işsiz ve iş arayan 15 yaş üstü nüfusun oranı %9,5'tir.

Proje alanında yaşayanlarda çoğunlukla çekirdek ailelerden oluşan bir aile yapısı mevcut olup, yaşlanma eğiliminde olan bir yapı bulunmaktadır. Ev hanımlarının fazla oluşu kadınların işgücüne katılımının oldukça sınırlı olduğunu göstermektedir. İşsizliğin de büyük oranlarda olması aynı zamanda genç nüfusun göç etme eğiliminde olduğunun bir göstergesidir. Göçün önüne geçilmesi saha araştırma çalışmalarında öne çıkan talepler arasında yer almaktadır.

1.8.2. Sosyal Tabakalaşma

Gelir düzeyi açısından alan içinde sosyal tabakalaşma gözlenebilmektedir. Yapılan saha araştırmasındaki hanelerin gelir düzeyi 1300 TL altı olanlar %13,2, 1300-2000 TL arası olanlar %28,9, 2000-3000 TL arası olanlar %28,9, 3000-4000 TL arası olanlar %2,6, 4000-5000 TL arası olanlar %5,3

ve 5000 TL ve üstü olanlar %21,1 oranındadır. Buradan nüfusun büyük çoğunluğunun (%71'inin) yoksul olduğu ve gelir düzeylerinin 3000 TL altında olduğu çarpıcı bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun yanı sıra geliri ortalama 3000-5000 TL arasında olanların oransal olarak düşük bir paya (%8,9) sahip olduğu görülmektedir. Bu duruma karşılık geliri 5000 TL üzerinde olanların nüfusun önemli bir bölümünü oluşturduğu da gözlemlenmiştir.

Mahallelere göre gelir düzeyi incelendiğinde Melikgazi, Yusufşah ve Kılıçarslan mahallelerinin birbirinden farklılaştığı görülmüştür. Melikgazi Mahallesi'nde yaşayanların gelir düzeyine göre dağılışı dengeli olup, yoksul ve görece varlıklı kesimlerin aynı mahallede paylaştığı ortaya çıkmıştır. Yusufşah Mahallesi proje alanı içindeki diğer mahallelerden gelir düzeyi en yüksek olanı olarak öne çıkmıştır (5000 TL üzeri gelire sahiplerin oranı %42,9). Kılıçarslan Mahallesi'nde ise yoksulluk daha gözle görünür bir düzeydedir (%90,9 3000 TL altında gelire sahip).

Proje alanının büyük çoğunluğu (%89,2) doğma büyüme Niksar'ın yerlisi olup, %10,8'i göçle gelmiştir. %57,9'luk bir kesim ise doğma büyüme aynı mahallede bulunmaktadır. Niksar'dan göç etmeyi çoğunluk düşünmezken (%76,3), nüfusun 23,7'si göç etmeyi düşünmektedir. Göç etmeyi düşünenler ise Yusufşah Mahallesi'nde yoğunlaşırken (%42,9), bu oran Melikgazi ve Kılıçarslan mahallelerinde çok daha düşüktür (%16,7 ve %9,1). Bu bulgular üzerinden mekâna olan aidiyetin yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır. Ancak bu genel durumdan Yusufşah Mahallesi'nin göç etmeyi düşünenlerin yüksek oranının yüksek oluşuyla farklılaştığı görülmektedir. Aynı zamanda Melikgazi ve Kılıçarslan mahallelerinin görece yoksul oluşu ve göç etme isteğinin düşük oluşu paralellik göstermektedir.

Mülk sahipliliği verileri incelendiğinde yürütülen anket çalışması örnekleminin %88,6'sının taşınmaz mülk sahibi olduğu, %11,4'ünün ise taşınmaz mülkünün olmadığı görülmüştür. Ev sahibi olanların oranı ise %89,7'dir. Bu durumdan alanda yoksulluğun fazla olmasına karşın mülk sahipliliğinin yüksek olması önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmıştır.

1.8.3. Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı

Hanehalkı anketinin bilgilerinden 15 yaş üzeri nüfusun yaşadıkları mahalle ve yaptıkları iş çapraz sorgulama yöntemi ile karşılaştırılmıştır. Toplam içinde ev hanımları %35,7, emekliler %22,6, memurlar %9,5, esnaf %8,3, işçiler %6, işsizler %9,5 ve öğrenciler %8,3'lük oranlara sahiptir. Bu bulgulardan kadınların iş gücüne katılımının sınırlı olduğu ve işsizliğin ciddi bir oranda olduğu görülmektedir.

Yusufşah Mahallesi'nde ev hanımları ve emeklilerden sonra en fazla orana sahip meslek grubu memurlar (%16,1) ve esnaflardır (%12,9). İşçi, işsiz ve öğrenciler ise yakın dağılımlar göstermektedir.

Melikgazi Mahallesi'nde ev hanımlarının %42,9'luk bir yüzdeye sahip olduğu görülmektedir. İş durumu grupları arasında dengeli bir durum söz konusudur.

Kılıçarslan Mahallesi'nde de en yüksek orana sahip gruplar ev hanımları ve emeklilerdir. Diğer gruplar arasında dengeli bir dağılım bulunmaktadır.

Tablo 20: Planlama Alanı Mahallelere Göre Meslek Grupları

Mahalleler		İş Durumu							Toplam
		Ev Hanımı	Emekli	Memur	Esnaf	İşçi	İşsiz	Öğrenci	
Yusufşah	Sıklık	8	6	5	4	2	3	3	31
	Yüzde	25.8%	19.4%	16.1%	12.9%	6.5%	9.7%	9.7%	100.0%
Melikgazi	Sıklık	12	5	2	2	1	3	3	28
	Yüzde	42.9%	17.9%	7.1%	7.1%	3.6%	10.7%	10.7%	100.0%
Kılıçarslan	Sıklık	9	7	1	1	2	2	1	23
	Yüzde	39.1%	30.4%	4.3%	4.3%	8.7%	8.7%	4.3%	100.0%
Cepnibey	Sıklık	1	1	0	0	0	0	0	2
	Yüzde	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Toplam	Sıklık	30	19	8	7	5	8	7	84

	Yüzde	35.7%	22.6%	9.5%	8.3%	6.0%	9.5%	8.3%	100.0%
--	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	--------

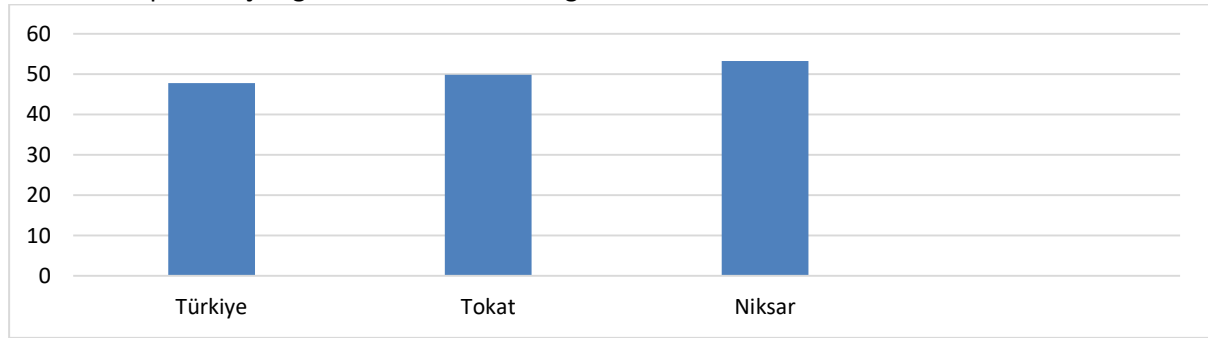
1.8.4. Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı

Bağımlı Yaş Verileri

Bağımlı nüfus, 0-14 yaş arası genç bağımlı nüfus ve 65 yaş üzeri yaşlı bağımlı nüfus olarak ayrılmaktadır. Bu yaş gruplarındaki nüfusun aktif çalışma yaşındaki 15-64 yaş arası nüfusa oranı, bağımlı yaşı göstermektedir. Başka bir ifadeyle; çalışmayan ve aktif nüfusa bağımlı olarak yaşayan nüfusun oranı bağımlı nüfusu oluşturmaktadır.

Tokat İli Yaş Bağımlılık Oranı; Türkiye, Tokat ve Niksar İlçesinin birlikte verildiği aşağıdaki grafikte, Türkiye’de %47, Tokat’ta %50 olan yaş bağımlılık oranının, Niksar İlçesinde %53 oranı ile daha yüksek olduğu görülmektedir.

Grafik 1: Toplam Yaş Bağımlılık Oranı Genel Değerlendirilmesi



Kaynak: TÜİK, 2019

Türkiye, Tokat İli ve Niksar İlçesinde bağımlı yaş oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tokat ilinde toplam yaş bağımlılık oranı %49,83 iken Niksar İlçesinde %53,21 oranındadır. Genç yaş bağımlılık düzeyi Tokat İli ve Niksar İlçesinde Türkiye oranının altında iken yaşlı bağımlılık düzeyi çok yüksek oranda olduğu görülmektedir.

Tablo 21: Bağımlı Yaş Verileri, 2019

	Toplam Yaş Bağımlılık Oranı %	0-14 Çocuk Yaş Bağımlılık Oranı %	65 Yaş Üstü Yaş Bağımlı Oranı %
Türkiye	47,45	34,06	13,38
Tokat	49,83	29,5	20,32
Niksar	53,21	26,19	27,01

Kaynak: TÜİK, 2019 verilerinden hesaplanmıştır.

Tokat İli, Niksar İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımları ve Yaş Bağımlılık Analizi

Tokat ili ve Niksar İlçesinde yaş gruplarına göre dağılım tablosunda, 0-20 yaş arası nüfusun daha fazla olduğu görülmektedir. Nüfus piramidinde yaş yükseldikçe yaş gruplarının nüfus içindeki oranları düşmektedir. Niksar İlçesinin 0-20 yaş arası nüfusu Tokat İli 0-20 yaş arası nüfusunun %0,9'unu oluşturmaktadır.

65 yaş üstü nüfusun oranı Tokat ilinde %13,5 iken Niksar İlçesinde %17,6 olması dikkat çekmektedir.

Tablo 22: 2019 Yılı Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Tokat				Niksar		
Yaş Grubu	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın

'0-4'	36583	18703	17880	3363	1740	1623
'5-9'	40370	20851	19519	3785	1954	1831
'10-14'	43709	22400	21309	4019	2059	1960
'15-19'	47600	24256	23344	4405	2274	2131
'20-24'	48948	25000	23948	4330	2283	2047
'25-29'	39904	20377	19527	4025	2034	1991
'30-34'	39677	19933	19744	3810	1959	1851
'35-39'	41783	20854	20929	4081	2065	2016
'40-44'	39858	20152	19706	3922	2037	1885
'45-49'	40220	19894	20326	4360	2088	2272
'50-54'	37165	18956	18209	4442	2266	2176
'55-59'	38850	18916	19934	4811	2288	2523
'60-64'	34952	17299	17653	4439	2267	2172
'65-69'	28847	13647	15200	3780	1818	1962
'70-74'	23345	10394	12951	3225	1441	1784
'75-79'	15047	6772	8275	2081	892	1189
'80-84'	9135	3933	5202	1290	548	742
'85-89'	5183	2209	2974	857	360	497
'90+'	1571	392	1179	283	61	222
Toplam	612747	304938	307809	65308	32434	32874

Kaynak: TÜİK, 2019

İlçelerin Bağımlı Yaş Analizi: Niksar İlçesi'nin bağımlılık düzeyi diğer ilçeler ile karşılaştırıldığında dikkat çeken bir verinin olmadığı görülmektedir. İl geneline bakıldığı zaman Toplam yaş bağımlılık oranı en fazla olan ilçeler sırasıyla Başçiftlik (%60,6), Sulusaray (%60,1) ve Yeşilyurt (%56,4) ilçeleridir. Niksar İlçesinde 0-14 çocuk yaş bağımlılık oranlarına bakıldığı zaman bağımlılığı en fazla olan ilçe %39,6 oranı ile Sulusaray ve bağımlılığı en az olan ilçe %23 oranı ile Almus İlçesi'dir. 65 yaş üstü bağımlılık oranlarına bakıldığında en fazla olan ilçe %29,7 oranı ile Zile ve en az olan ilçe %13,1 oranı ile Merkez İlçesidir.

Niksar ilçesi bağımlılık oranlarını il genelinde kıyasladığımız zaman, toplam yaş bağımlılık oranı Tokat İli toplam yaş bağımlılık oranından %3,4 daha fazla olduğu, 0-14 yaş bağımlılık oranında Niksar İlçesi Tokat İli Bağımlılık oranından %3,5 daha az olduğu ve son olarak 65 yaş üstü bağımlılık oranında Niksar İlçesi Tokat İlinden %6,7 oranında fazla olması dikkat çekmektedir.

Tokat İli ve Niksar İlçesi Eğitim Göstergeleri

Tokat İli eğitim göstergeleri, İl genelinde okuryazarlık oranı, eğitim düzeyi, okullaşma oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

Tokat İli Okuryazarlık ve Eğitim Düzeyi Verileri; Okuma-yazma oranları incelendiğinde 2019 verilerine göre 6 yaş ve üzeri nüfusun %97'si okuryazardır.

Cinsiyete göre okuryazarlık durumu değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan nüfusun %78,9'unu kadınların oluşturduğu görülmektedir. Bu oran, İlde kadınların okula gönderilme ve düzenli devam etme oranın erkeklere göre çok daha düşük düzeyde olduğunu göstermektedir.

Tablo 23: Tokat İli 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019

Okuma Yazma Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma Yazma Bilmeyen	14541	2479	12062
Okuma Yazma Bilen	545886	275630	270256
Bilinmeyen	2277	1066	1211
Toplam	562704	279175	283529

Kaynak: TÜİK, 2019

Niksar İlçesi Okuryazarlık ve Eğitim Düzeyi Verileri; Niksar İlçesinde okuma-yazma oranları incelendiğinde 2019 verilerine göre 6 yaş ve üzeri nüfusun %97,1'i okuryazardır. Tokat ili ile Niksar İlçesi okuma yazma oranı birbirine yakın oranlardadır. Niksar İlçesinde okuma yazma bilmeyenlerin %81,1'ini kadınların oluşturması dikkat çeken bir oran olması ile birlikte %78,9 olan Tokat ilinin üzerindedir.

Ayrıca Tokat İlının okuma yazma bilmeyen nüfusunun %8,76'ını Niksar İlçesi oluşturmaktadır.

Tablo 24: Niksar İlçesi 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019

Okuma Yazma Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma Yazma Bilmeyen	1414	257	1157
Okuma Yazma Bilen	59126	29750	29376
Bilinmeyen	324	156	168
Toplam	60864	30163	30701

Kaynak: TÜİK, 2019

Yıllara göre toplam okuryazar oranı incelendiğinde Tokat İli ve Niksar İlçesinde artış olduğu görülmektedir. Tokat İli ve Niksar İlçesi kadın okuryazarlık düzeyinin çok fazla artış göstermesi dikkat çekmektedir. Tokat ili ve Niksar İlçesi toplam okuryazar oranı sırası ile %95,3 ve %95,7 olan Türkiye'nin oranından daha fazladır.

Tablo 25: Tokat ve Niksar İlçesi 6 Yaş Üzeri Nüfusun Okuryazarlık Düzeyinin Yıllara Göre Dağılımı, 2019

	Toplam				Erkek				Kadın			
	2000	2009	2013	2019	2000	2009	2013	2019	2000	2009	2013	2019
Tokat	85,7	89,5	96,64	97	92,04	94,09	98,63	98,7	79,2	84,2	94,69	95,3
Niksar		82,2	93,8	97,1		87,05	95,5	98,6		77,5	92,1	95,7

Kaynak: TÜİK, 2019

1.8.5. Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri

Alan kullanıcılarının yönelim/eğilim/taleplerine yönelik analiz yapılırken saha araştırması anketlerinde yaşadıkları/çalıştıkları mahallerde olan ihtiyaçlar ve anket soruları haricinde eklemek istedikleri bilgilerinden faydalanılmıştır.

Hanehalkı anketi bulgularına göre alandaki öncelikli ihtiyaçlar birincil olarak tarihi yapıların restore edilmesi ve ikincil ihtiyaç olarak sokakların bakımı olduğu anlaşılmıştır. Park-çocuk alanı eksikliği de anket katılımcılarının yoğunlukla belirttiği bir ihtiyaçtır. Bunun yanı sıra; kaldırımların düzenlenmesi, kanalizasyon-altyapı iyileştirmeleri, istihdam sağlanması, eğitim tesisi sağlanması, arasta çarşısının canlandırılması, Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslah edilmesi, kültürel ve sosyal tesis sağlanması, spor tesislerinin sağlanması ve otopark ihtiyacının giderilmesi proje alanındaki ihtiyaçlar olarak gündeme gelmiştir.

İş yeri anketi uygulamasında da benzer ihtiyaçlar ön plana çıkmıştır. Ticaret birimlerinin sahibi veya işletmecileri birincil olarak kanalizasyon-altyapı iyileştirilmesi, ikincil olarak ise sokakların bakımının yapılmasını öncelikli ihtiyaçlar olarak belirlemişlerdir. Bu ihtiyaçların haricinde kaldırımların düzenlenmesi, otopark alanı sağlanması, iş yeri ve atölye sayısının artırılması, park-çocuk oyun alanı sağlanması, sosyal ve kültürel tesis sağlanması, eğitim tesisi sağlanması, sokak aydınlatmasının düzenlenmesi, ticaret birimlerinde çeşitliliğin sağlanması, tarihi yapıların restore edilmesi ve anıt/heykel ihtiyaçları belirtilmiştir.

Anket katılımcılarına eklemek istedikleri düşünceleri sorulmuş olup, gündeme gelen öneri ve talepler şu şekildedir;

- Tarihi evlerin restore edilmesi
- Restore edilecek binaların otel olarak kullanılması
- Belediyenin hizmet ağının geliştirilmesi
- Açık yeşil alanların sağlanması

- Kalenin, surların ve tarihi yapıların restorasyonunun aslına uygun bir şekilde yapılması
- Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslah edilmesi
- Dış göçün önüne geçilmesi
- Altyapı düzenlemelerinin yapılması
- Sokak ve çevre temizliğine önem gösterilmesi
- Atıl alanların planlanması
- Çeşmelerin korunması
- Sağlık hizmetlerine erişimin artırılması
- Yöre halkının turizm faaliyetlerinde bulunmasının sağlanması

1.8.6. Somut Olmayan Kültürel Miras Öğeleri (Gelenek, görenek, adetler, vb)

1. Geleneksel Meslekler ve El Sanatları

Bakırcılık-Kalaycılık

Bakırcılık, kısa bir süre öncesine kadar önemli meslek dallarından biri iken 1950'li yıllardan sonra sosyoekonomik yapı hayat tarzını hızla değiştirdiğinden dolayı alüminyum, çelik alternatif malzemeler ortaya çıktı. Bu durum da bakırcılığın ve kalaycılığın gerilemesine ve eski önemini kaybetmesine yol açtı.

Günümüzde Niksar'da bakır eşyaların yapılmamasına karşın kalaycılık az da olsa varlığını korumaktadır. On veya on beş yıl öncesinde Niksar'da 15'ten fazla kalaycı var iken şimdi sayıları 5'e kadar düşmüştür. Çalışan kalaycılar genellikle kırsal kesimler için kalay yapmaktadır. İlçe merkezinde oturanlara baktığımızda az da olsa yemek pişirme kaplarını, yine kuşburnu, salça leğenlerini kullananları ve bunları kalaylattıranları görülmektedir. Bir kısmı ise bakır eşyalarını antika olarak evlerinin bir köşesine koymak amacıyla kalay yaptırmaktadırlar.

Semercilik

Önceki zamanlarda vasitanın yeterli olmaması nedeniyle hayvanlara verilen önem büyüktü. Buna bağlı olarak semercilik de vazgeçilmez mesleklerden sayılırdı. Teknolojinin gelişmesi ve vasitanın çoğalmasıyla beraber hayvancılığa ve semerciliğe olan rağbet de azalmıştır. Niksar'da 1960-1965 yıllarında 10-12 semerci varken bugün sayı 1'e kadar düşmüştür. O da iş bulamamaktadır. Yaptığı semerleri daha çok Erbaa, Akkuş ve Korgan'da satmaktadır.

Demircilik

Demircilik de her alanda ilkel aletlerin yerini modern araç gereçlerin alması ve makineleşmenin toplum hayatına girmesiyle diğer zanaatlar gibi varlığını koruyamamış, her geçen gün önemini biraz daha yitirmiştir. Yunan ve Romalılardan önce suyun sulama ve günlük ev tüketiminin ötesinde endüstriyel amaçlı dünyadaki ilk kullanımı Niksar'da görülmektedir. Bu yönüyle Niksar, ilk Endüstri Başkenti olarak kabul edilmektedir. 1840 yılına ait Temettuat Defterlerinde Niksar'da 12 demirci ustasının olduğunu görülmektedir.

Süpürge İmalatı

Niksar'ın geleneksel el sanatlarından olan süpürge imalatı günümüzde de devam etmekte olup, yurt içi pazarlarında satılmaktadır. Son yıllarda makineleşmenin de yardımıyla seri imalata başlanmıştır. Fakat süpürge imal eden işyerleri eskisi kadar fazla değildir. Bu konuda çalışan 35'e yakın süpürge imalathanesi bulunmaktadır.

Kunduracılık

Sosyo-ekonomik gelişmelerden etkilenen diğer meslek dalı ise kunduracılıktır. Niksar'da kunduralardan önce yemeni giyilirdi. Zamanlara yemeniler yerini kunduralara bırakmıştır. O zamanlar kunduracıların sayısı oldukça fazla iken bugün neredeyse hiç yoktur. Modern tesislerde üretilen seri üretim ayakkabıların hayatımıza girişiyle bu meslek dalı da her geçen gün önemini yitirmektedir.

Halicilik-Kilimcilik

Anadolu insanının yıllar önce dokuma sanatına gösterdiği ilgi bugün kısmen yıpranmış olsa da günümüzde sadece halı ticari açıdan dokunmakta ve halıcılık Niksar ekonomisine büyük katkı sağlayan bir sektör olarak görülmektedir.

Kavalcılık

Bu meslek dalını hala günümüzde devam ettirmesi ve babasından miras kalan kaval yapımı ve icrasını günümüzde en iyi sergileyen Niksarlı kaval ustası Yaşar Güç, UNESCO tarafından 2010 yılında Yaşayan İnsan Hazinesi Ödülü'ne layık görülmüştür.

Niksar Kilim Sandıkları

Niksar yöresi sandık kapaklarında yer alan konular ve kompozisyonlar, Anadolu Türk Mimari süslemeleriyle benzerlik göstermektedir. Oyma-Kabartma tekniğinin çokça kullanıldığı sandıklarda motifler iskeepela ve benzeri aletlerle el ile oyularak yapılmıştır. Aynı zamanda boyayarak da süslemeler yapılmıştır. Eski Niksar yöresi sandıkları kapakları içinde yer alan resimler ve süslemeleriyle ilgi çeker. Niksar ceviz sandıklarının günümüzde Amerika'ya ihracatı gerçekleşmektedir.

Tokat Yazmacılığı

Resim ve yazıların birçok sayıda, kalıp aracılığıyla, ağaç, tahta benzeri maddelerle yapılan çoğaltılma işlemidir. Tokat ilinde yazmacılık tarihi en az 600 yıldır görülmektedir. Osmanlı döneminde, kentteki hanlarda toplu üretim yapan yazmacılar hazırladıkları yazmaları boyahanelere verip karşılığında vergi ödemişlerdir. Bu vergiyi zorunlu kılmak adına Tokat dışında yazmacılık yapmak yasaklanmıştır. Yazmacılık boyahaneler dışında yerlerde de yapılırsa da bunlar zaman içinde azalmış ve kapanmıştır. Tokat yazmalarında genellikle pastoral bir anlatım şekli hakimdir. Bölgesel renk özellikleri hakimdir.

2. Sosyal ve Kültürel Gelenekler

2.1.Düğünler

Sünnet Düğünleri

Yaz mevsiminin gelmesiyle beraber ilçede toplu sünnet düğünleri başlamaktadır. Çocuğun evinde süslemeler yapılır. Sünnet gününden önceki gün kına gecesi düzenlenir ve çocuğun eline kına yakılır. Sünnet merasiminden önce çocuk için diğer araçlarla beraber bir konvoy düzenlenir. Şehirde birkaç turun ardından Ayvaz Parkı'na gidilerek kısa süreli eğlenceler yapılır. Eve döndüğünde sünnet merasimi başlar. Sünnetten sonra aile tekrar tebrik edilir, takılar takılır. Ayrıca kirveye de havlu, çorap, mendil gibi hediyeler verilir.

Evlenme Törenleri

Kültürel yapıda görülen değişimler düğün geleneklerini de değiştirmiştir. Eskiden Niksar'da günlerce süren düğün geleneğinin yerini 2-3 saatte tamamlanan törenler almıştır.

Kız İsteme-Söz Töreni

Evlilik istekleri doğrudan ebeveynlere değil yakınlar aracılığıyla iletilir. Konuşmama, eve geç gelme gibi sembolik davranışlarla bu istek dile getirilir. Erkek tarafından ebeveynler ve yakın akrabalar kızın evine gider. Görücülükte her iki taraf da birbirlerinin çeşitli özelliklerini inceler. Gelin adayı kahve yapıp ikram ettikten sonra odadan çıkar ve bir daha odaya girmez.

İsteme faslından sonra kızın ailesi "Allah yazdı ise olur." diyerek zaman ister ve bu arada damat adayı ve ailesi araştırılır. Uygun görülmezse kızın ailesi kızlarının küçük olduğunu, önce diğer büyükleri Uygun görüldüğünde ikinci ziyaretin beklenildiği duyurulur. Bu ziyaretten sonra kız babasından söz kesmek için bir gece tayini istenir. Bu gecede anne, baba, yakın akrabalar, komşular, ileri gelen büyükler ve bir imam ile kız evine gidilir. Dualar edilir, şerbet içilir ve geline yüzük takılır.

Şerbet Töreni-Nişan Töreni

Nişan için de ayrı bir şerbet daveti yapılır. Erkek tarafı şerbet malzemelerini hediyelerle kız evine gönderir. Ertesi gün kız tarafından bir sürahi şerbet kurdele bağlanmış şekilde hediyelerle birlikte

damat evine gönderilir. Şerbet içiminde damat adayı bulunmaz. Kız tarafından gönderilen yüzük erkek evinde erkeğe takılır. Şerbet içme töreninden sonra iki taraf arasında “göz aydın” ziyaretleri başlar. Nişandan sonra araya Kurban Bayramı girerse bir kurbanlık koç gelin için süslenir, alına ayna takılır ve kız evine gönderilir. Günümüzde bu gelenek yerini düğün salonlarında yapılan birkaç saatlik nişan törenlerine bırakmıştır.

Çeyiz Töreni-Gelin Hamamı

Düğüne başlamadan bir hafta önce kız evine ‘ağırlık’ adında bir eşya götürülür. Ağırlıkta geline kıyafet, ailesine hediyeler ve duruma göre yağ, şeker, bulgur gibi yiyecekler götürülür. Ağırlığın gitmesiyle beraber düğün hazırlıkları başlar. Gelinin arkadaşları birkaç gün önceden düğün evine gider ve düğün bitene kadar orada kalır. Gelin hamamı düzenlenir. Eğlenceler eşliğinde düğün hazırlıkları ve çeyizler yapılır. Gelinin çeyizi bir odada ipler üzerinde davetlilere sergilenir.

Güvey Çıydırma

Diğer bir tören ise güvey çıydırmedir. Bir nevi damat hamamıdır. Damat yanında arkadaşlarıyla hamama gider. Bu sırada damadın elbiseleri arkadaşları tarafından saklanır, geri alınması için bahşiş alınır. Eve dönene kadar eğlenceler devam eder.

Gelin Alma

Pazar günü sabah erkenden konvoylar eşliğinde gelin alma hazırlıkları başlar. Gelinin üzerine yeni eve bereket getirmesi adına çerez ve bozuk para serpilir. Eve girmeden önce küp kırılır. Eve girdiklerinde girecekleri ilk odaya bir ip gelir ve gelin o ipi koparır. Gelinin kucağına bir erkek çocuğu oturtularak erkek çocuk vermesi dileğinde bulunulur.

Niksar’da cuma günü başlayan düğünler pazara kadar devam eder. İlk günden itibaren kazanlarla yemek pişirilir. Düğünler Perşembe ve Pazar düğünleri olmak üzere iki aşamalı yapılır. Düğün yapımından bir hafta önce düğün sahibi ve yakınları arasında görev bölümü görülmektedir. Böylece yardımlaşma ve dayanışmanın önemi gösterilmektedir.

2.2. Cenaze Törenleri

Bir şahsın öldüğünü bildirmek, yakınlarına haber vermek için selâ verilir. Kesin bir saati olmamakla birlikte cenazeye gelmesi gereken kişiler için uygun zamanlarda verilir. Defin işlemlerinden sonra Kur’an-ı Kerim ve çeşitli sureler okunur ve dualar edilir. Mezarlıkta bulunan fakirlere sadakalar verilir. Bu paraya kefareti parası da denilmektedir. Bu parayla ölen şahsın günahlarının dağıldığına inanılır. Daha sonra cenaze sahipleri yol kenarında taziye kabul eder. Cenazelerde erkeklerin tabutları üzerine havlu, kadınların tabutları üzerine ise tülbent örtülür.

Akşamında mevlüt okutup, helva dağıtılarak cenazenin karası yapılır. Cenazenin defnedildiği gece evin ışıkları karartılmaz. Ölen şahsın ceketi, ayakkabısı gibi eşyaları abdest almış, namazını kılmış bir kişiye verilir. Cenaze evinde televizyon, radyo açılmaz.

Eski zamanlarda genç yaşta ölenler için, geride kalanlar koyu renkli kıyafetler tercih edip ters giyerlerken günümüzde bu tür gelenekler uygulanmamaktadır. Yas sebebiyle 7. güne kadar cenaze evinde yemek yapılmaz komşular tarafından getirilir. Yedinci günde cenaze evinde kazanlar kaynatılarak, mevlütler okunarak hayır dualarıyla ev açılır.

Cenazenin 40. ve 52. günlerinde ve senesinde de mevlüt okunur. İsteyenler tekrar mevlüt okutabilir yapamayanlar ise fakir kimselere yardımlarda bulunur.

2.3. Niksar Mutfağı

Niksar’a özgü evlerin en büyük özelliklerinden biri, mutfak olarak evin en büyük odalarından birinin seçilmesidir. Yörede mutfağa halk ağzıyla “aşevi” veya “aşkana” denilmektedir.

Odanın bir köşesinde bulunan yer ocağı yemek yapmaya ve çamaşır kazanı kaynatmaya yararken diğer tarafta kurutulmuş yiyecek, konserve, salça, peynir, yaprak saklanan kiler bulunur. Ayrıca kuru baklagil, tahıl gibi besinlerin saklandığı bir ambar da bulunmaktadır.

Günümüzde yer sofrası hala tercih edilmektedir. Mutfak aileler arasında oturma odası olarak kullanılmaktadır. Yemek kültürünün yanında sofra kültüründe 10-15 kişiden oluşan yer sofraları

mahremiyetin olmadığı durumlarda ayırım gözetmeksizin daire şeklinde sininin etrafında oluşmaktadır. Evin en büyüğünün başta olduğu ve diğerlerinin daire şeklinde sıralandığı sofrada çocuklar sofradan ayrı tutulmaz, hatta hasta ve oturma engeli olanlarda yine sofranın kurulduğu odada bulunur ve onlara da yemekleri küçük sinilerle verilir. Bu durumda birliğin ve beraberliğin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir.

Keşkek

Keşkek "karmaşık" olarak adlandırılan bir yemektir. Karmaşık olmasının nedeni geniş bir coğrafyaya yayılmış olmasının yanı sıra hazırlanış biçiminin, içine konulan yiyecek maddelerinin ve keşkekle kastedilen yiyecek türlerinin de bölgeden bölgeye önemli farklılıklar göstermesidir. Hazırlanması ve yapılışının zorluğu nedeniyle misafire verilen önemin vurgulanması açısından bu yemeğin ikramına dikkat edilir.

Tokat Kebabı

Bu yemek eski Tokat evlerinde bulunan topraktan yapılmış özel ocaklarda pişirilir. Tokat kebabı ön hazırlığından pişirilmesi ve yeme adabına kadar bir ritüeldir. Tokat kebabının fırını Tokat bağlarının vazgeçilmez bir geleneğidir. Tokat fırınının, Anadolu medeniyetleri içinde kullanılanlar arasında en gelişmiş olduğu söylenir.

Bat

Tokat'ın yöresel yemeklerinden biri olan Bat, adını yeniliş şeklinden almıştır. Bat yemeğinin sulu olması ve içine ekmek batırılıp yenmesi isminin bat olarak anılmasını sağlamıştır. Yemeğin nasıl olduğu hakkında çeşitli rivayetler vardır. Bir rivayete göre hamile bir kadın mercimekli, salçalı, yeşillikli, baharatlı bir şeyler yemek istemiş ve sonra o an evinde ne varsa hazırlamış, Bat yemeği de o günden bugüne yapılmaktadır.

2.4 Bağ Evi Kültürü

Anadolu kültür tarihi içerisinde Tokat Bağ evleri, geçmiş dönemlerde gündelik hayatın devam ettirildiği mekânlar olarak kullanılmakla birlikte, günümüzde son derece azalmıştır. Bağ evleri incelendiğinde Tokat'ın yemek kültürü, mutfak kültürü, aile yaşantısı, komşuluk ilişkileri ve ekonomik gelirler gibi pek çok konuyu yansıtmaktadır. Tokat kebabı fırınları, kurulan büyük yer sofraları, akşam sohbetlerine komşuların çağırılması, gelen misafirlere cevizli katmer- çökelekli, pekmez ikram edilmesi ve bahçede yetiştirilen ürünlerin satılması gibi unsurla örnek gösterilebilir.

Tokat bağlarının kendine özgü bahçe stili vardır. Hemen tüm bağlarda "alaçuk" denilen ahşap binalar bulunmaktadır. Bu binalar bir veya iki katlı olup genelde her iki katta da ön cephelerde geniş teraslar ve balkonlar bulunur. Hanımeli, yasemin ve sarı güller bina ile bütünleşir. Binanın yakınında nar ve incir ağaçları bulunur. Bu bölüm bağın süs bahçesi bölümünü oluşturur. Bu bölümün ortasında göbek ve göğüs hizasında duvarlı havuzlar mevcuttur. Bu havuzların üç hizmeti vardır. Bahçeye süs oluşturmak, su depolamak ve sulama suyunu sağlamak. Bağ evlerinde ceviz, böğürtlen, kuşburnu ve iğde gibi ağaçlar bulunmaktadır.

Tokat bağ evlerini Türkiye'deki diğer bağ evlerinden ayıran en önemli özellik Tokat kebab ocağı ve özellikli havuzlarının olmasıdır. Bağ evlerinin bahçeleri Roma bahçe stiline benzemektedir.

Bağ evlerinin önemli bir ritüeli pekmez yapımıdır. Üzüm pekmezi yurdumuzun hemen hemen her yerinde üretilmektedir ancak Beyaz Pekmez olarak adlandırılan Zile Pekmezi sadece Zile'de üretilmektedir. Sonbaharda bağbozumunun ardından yapılan pekmez, birlikte yaşamının, yardımlaşmanın ve komşuluk ilişkilerinin önemli bir göstergesi olmuştur. Bağ evlerinin bir başka ritüeli ise tatlı tarhanadır. Tatlı tarhana üzüm ve yarma düğüsünden yapılır. Günümüzde de hala yapılmaya devam edilmektedir. Kaynatılma şekli olarak toplu bir ritüeli simgeleyen tatlı tarhana yapımında yardımlaşma ön plandadır. Geçmişte Tokat bağ evlerinde yapılan tatlı tarhana, günümüzde de evin bahçelerinde yaşatılmaya çalışılmakta, gelecek kuşaklara öğretilerek devam etmesi sağlanmaktadır.

Fotoğraf 4: Tokat Bağ Evi Çizimi



Kaynak: H. J. Van-Lennep, 1859 Çizimi

1.9. Fiziki Mekân Araştırması

Tokat İli, Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında arazi çalışma ekibi ile arazide saptama ve belgeleme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmada alan ve yapı kullanımları, yapı kaliteleri, kat adetleri, giriş yönleri, malzemesi, çatı tipleri, sokak kaplamaları gibi değerlendirme kriterlerine bakılarak alandaki yapıyı çevreye dönük analizler yapılmıştır.

Niksar İlçesinin fiziki mekân oluşumu Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepenin kuzeyinde ve güneyinde bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadiler etrafında gelişmiştir. Bu durum Niksar ilçesinin gelişme yönünün temel belirleyicisi olmuştur. İlçe sahip olduğu eğimli arazi yapısının sağladığı koşullar çerçevesinde fiziki mekân gelişimini sürdürmektedir. Bununla birlikte ilçenin sahip olduğu topografik yapı, Maduru ve Çanakçı Dereleri, Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde bulunması ilçenin fiziksel gelişimini etkileyen doğal eşikler olarak sıralanabilir. Alanın bir kısmının 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı içerisinde bulunması ise ilçenin yapay eşiklerini oluşturmaktadır. Bu bağlamda planlama alanının temel fiziki karakteristiği doğal ve yapay eşikler ile biçimlenmektedir.

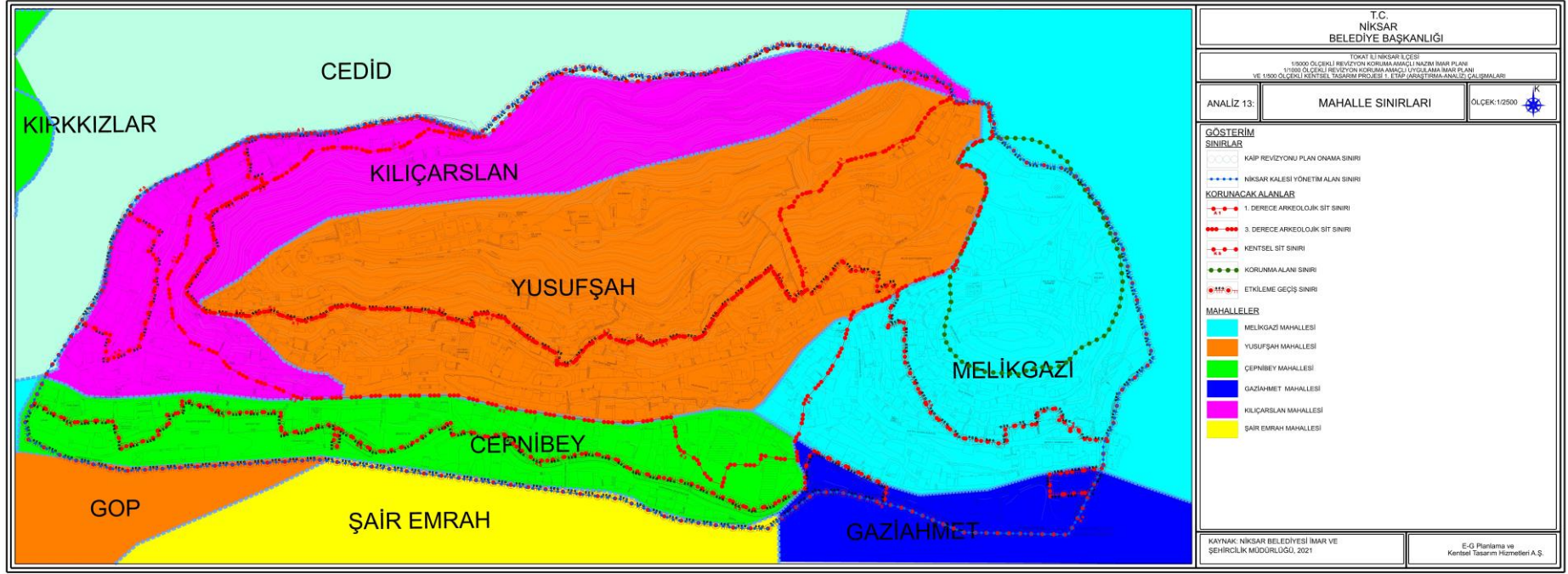
İlçe genel olarak tipik bir Türk kenti özelliklerini taşıyan düzensiz ve kıvrımlı dar sokaklara, çıkmaz sokaklara, bunlar arasına dağılmış cami ve mescitlere sahiptir. Erzincan depremine bağlı olarak ilçede bulunan yapılar iki katla sınırlandırılmış olup, kent yatay yönde gelişmiş ve düşük yoğunluklu konutlardan oluşan bir dokuya sahip olmuştur.

1.9.1. Sınırlar (il, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar)

Tokat İli'nde merkez ilçeyle beraber 12 ilçe ve 37 belediyeye bulunmaktadır. Tokat İli ilçeleri; Tokat (il merkezi), Almus, Artova, Başçiftlik, Erbaa, Niksar, Pazar, Reşadiye, Sulusaray, Turhal, Yeşilyurt ve Zile'dir. Planlama alanı Niksar ilçesinde olup, ilçe güneydoğuda Almus, doğuda Reşadiye ve Başçiftlik, güneyde Almus, güneybatıda Tokat merkez ilçe, kuzeybatıda Erbaa, kuzeyde ve kuzeydoğuda Ordu iline bağlı Akkuş, Korgan ve Aybastı 4 ilçeleri ile komşudur. Yüzölçümü 955 km² olup, 6 belediye ve 87 köyden oluşmaktadır.

Tokat İli Niksar İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı yaklaşık 58 hektarlık yüzölçümüne olup, kentin 4 mahallesinden oluşmaktadır. Bunlardan Kılıçaslan, Cepnibey ve Yusufşah Mahalleleri tümüyle planlama alanında kalırken, Melikgazi ve Gaziahmet Mahallelerinin ise küçük bir kısmı planlama alanında yer almaktadır.

Analiz 8: Mahalle Sınırları



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024.

Planlama Alanı Koruma Statüsüne Sahip Alanlar ve Sit Sınırları

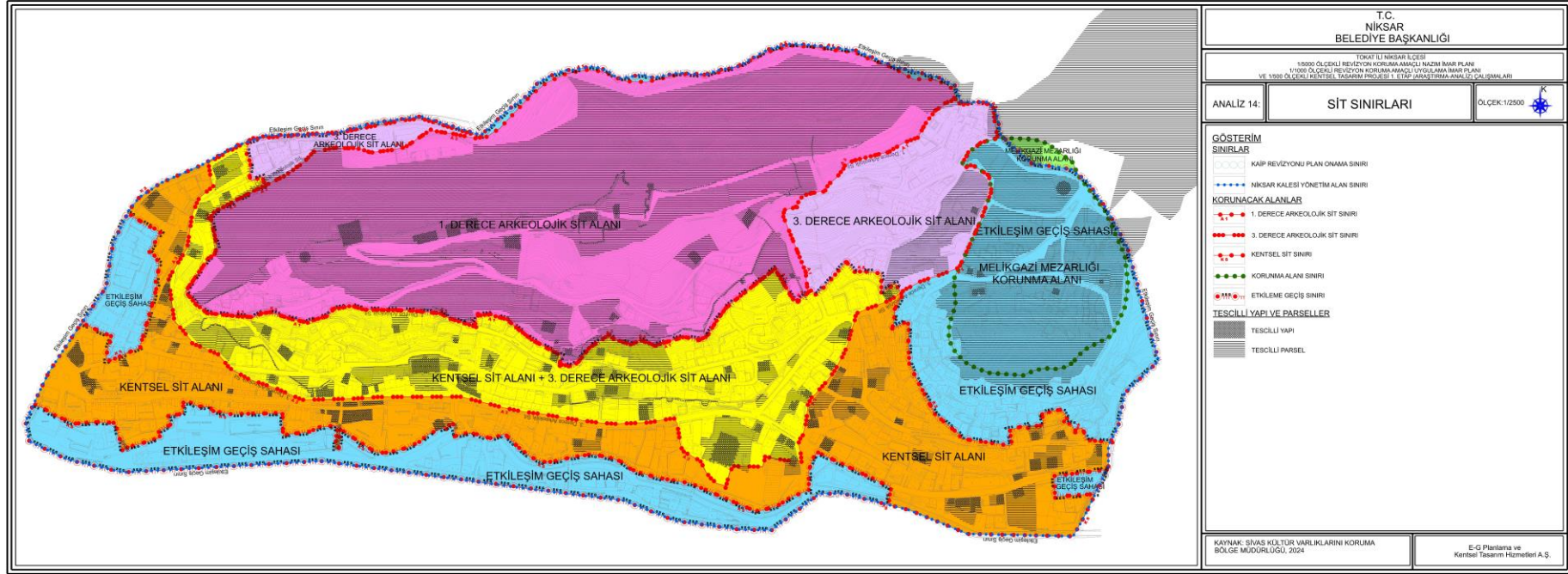
Planlama alanı içerisinde 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile beraber Kentsel Sit Alanı ve Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı bulunmaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 19,75 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %33,74'ünü oluşturmaktadır. 3. Derece Arkeolojik Sit alanı 14,2 hektar olup, planlama alanının %24,4'ünü oluşturmaktadır. Planlama Alanının 9,91 ha'lık kısmı Kentsel Sit Alanı+3. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünde olup planlama alanının %16.97'lik kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 26: Planlama Alanı İçerisindeki Koruma Alanları, Sit Alanları

Alan Adı	Alan Büyüklüğü (Ha)	Oran (%)
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	19.75	33.84
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4.30	7.36
Kentsel Sit Alanı	11.05	18.94
Kentsel Sit Alanı + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	9.91	16.97
Etkileşim Geçiş Sahası	13.36	22.89
Toplam	58.37	100.00
Toplam Kentsel Sit Alanı	20.96	35.91

Kaynak: SKVKBK, 2024

Analiz 9: Sit Alanları Analizi

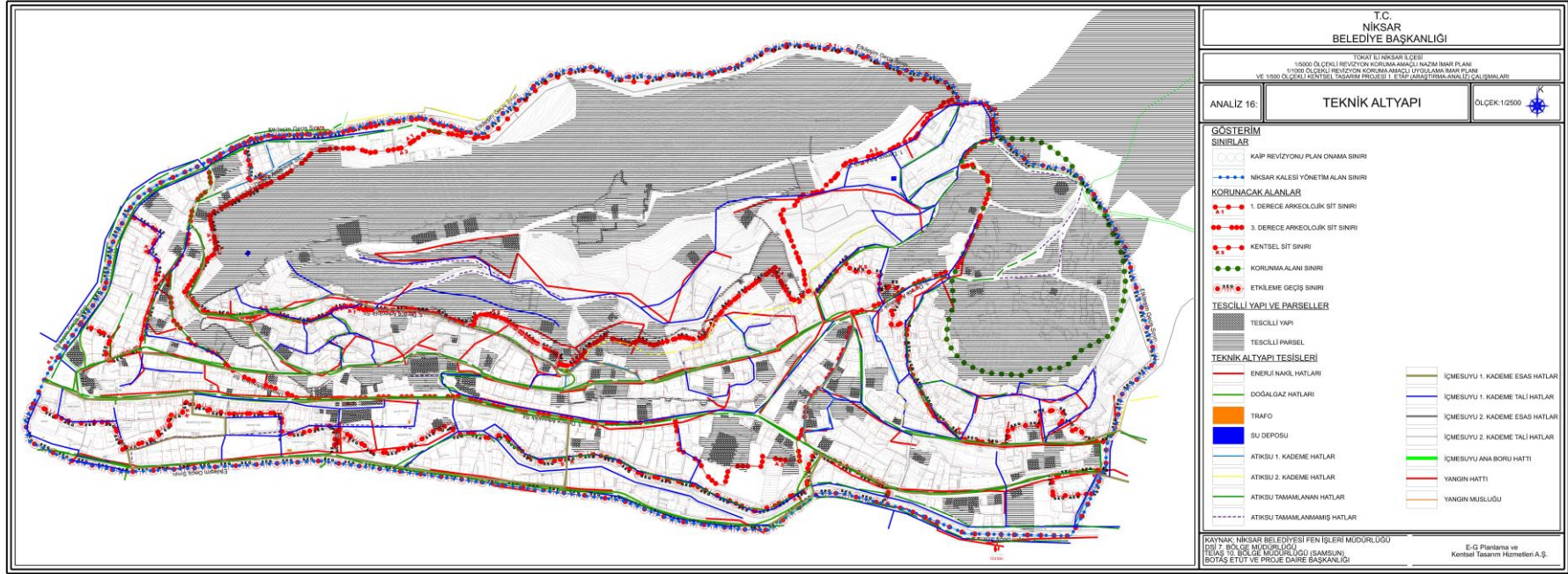


Kaynak: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, 2024.

1.9.2. Enerji

Niksar İlçesinin kuzeybatı ve güneyinden geçen Enerji Nakil Hatları bulunmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 6972 metre uzunluğunda doğalgaz hattı bulunmaktadır. Sahada yapılan araştırmalar sonucunda bütün hanelerin elektrik altyapısına sahip oldukları belirlenmiştir. Ayrıca, saha çalışmasından sonuçlara göre hanelerin %52,6'sının doğalgaz altyapısına erişimi bulunmaktadır. %44,7'lik bir kesimin ise ısınmasını soba ile sağladığı gözlemlenmiştir.

Analiz 10: Teknik Altyapı



Kaynak: Niksar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü, DSİ 7. Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 10. Bölge Müdürlüğü- Samsun, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 2024.

1.9.3. Kanalizasyon

Niksar İlçesi'nde kanalizasyon şebekesi bulunmakla beraber, Niksar İlçesinde 2018 yılı itibariyle kentsel atıksu arıtma tesisi bulunmasa da biyolojik atık arıtma tesisi ihalesi açılmış ve 38.753 kişilik bir nüfusa hizmet vermesi hedeflenmektedir. Niksar OSB'si faaliyette olup arıtma tesisi bulunmamaktadır. Buna ek olarak, saha çalışmalarından sonuçlara göre hanelerin tamamı kanalizasyon sistemine sahip olup borulu su sistemi altyapısının ise %84,2 oranında bulunduğu, %15,8 oranında eksikliğinin olduğu görülmüştür.

1.9.4. Katı Atık

Niksar İlçesinde katı atıklar Niksar Belediyesi tarafından günlük olarak toplanmakta ve katı atık bertaraf tesisine depolanmaktadır. Niksar Belediyesinin yazın ortalama 40.000 kişi, kışın ise ortalama 38.800 kişi bulunan ilçede ortalama yaz aylarında 50-60 ton/gün katı atık miktarı çıkarken, kış aylarında bu miktar 50-58 ton/gün olmaktadır. Niksar İlçesinde kişi başına günde 1,5 kg katı atık üretilmektedir.

Tablo 27: 2018 Yılı İçin Niksar Belediyesince Toplanan Atık Miktarı

	Nüfus		Toplanan Ortalama Katı Atık Miktarı (Ton/gün)		Kişi Başına Üretilen Ortalama Katı Atık Miktarı (kg/gün)	
	Yaz	Kış	Yaz	Kış	Yaz	Kış
Niksar Belediyesi	40.000	38.800	50-60	50-58	1,5	1,5

Kaynak: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019

1.9.5. Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekân Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Siluet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışması çerçevesinde geliştirilen Çevre Değerleri paftasında önemli bakı noktaları, doğal değerler, tarihi değerler, korunacak sokak dokuları, tescilli yapılar, kale surları, sit alanları dereceleri ve sınırları, yükselti bölgeleri belirlenmiş ve gösterilmiştir.

Çalışma alanı içerisinde 1. ve 3. derece olmak üzere iki farklı arkeolojik sit alanı bulunmakta olup bu sınırlar eşik olarak belirtilmiştir.

Tarihi açıdan değerli olan unsurlar odak alanları olarak değerlendirilmiştir. Bu unsurlar paftada;

- Ulu Camii, Yağlıbasan Türbesi, Yağlıbasan Medresesi, Eski Hükümet Konağı, Çilhane Camii, Leylekli Köprü, Alan Başkanlığı Binası, Halil Efendi Camii, Sunguriye Türbesi, Melik Gazi Türbesi, Doğanşah Alp Türbesi, Kulak Kümbeti, Seyit Nurettin Alparslan, Savcı Bey Türbesi

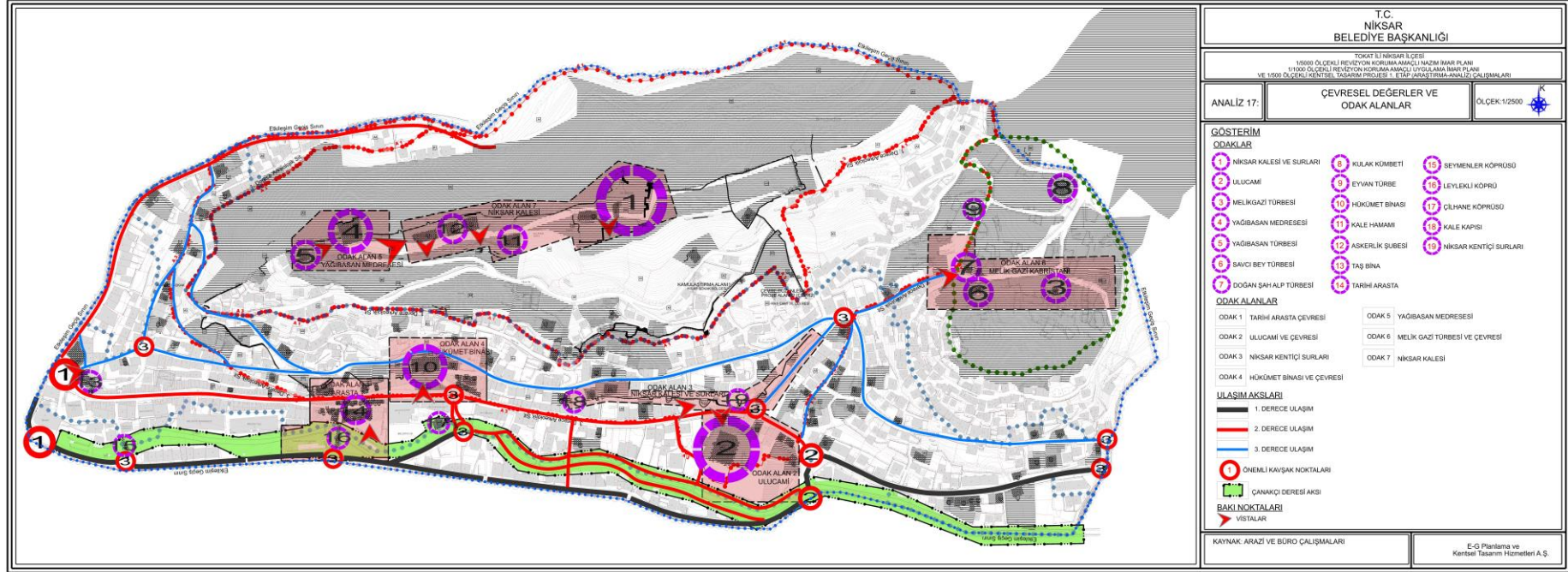
olarak işaretlenmiştir. Bunlara ek olarak tescilli yapılar da paftaya işlenmiştir.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu kararlarına uygun olarak yenileme ve düzenlemesi yapılacak olan ve korunması kararı alınan sokak dokuları paftada gösterilerek listelenmiştir:

- Adem Güven sokağı, Tarihi Arasta Sokağı, Emir Nene Sokağı, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Halil Efendi Sokağı, Kale Kapısı Sokağı, Kepçeli Sokağı, Maduru Caddesi, Melik Gazi Sokağı, Orta Çarşı, Taş Mektep Sokağı

Alanın yükselti ve panoramik görüntü olanakları gözetilerek bakı noktaları belirtilmiştir. Bu bakı noktaları ve görüş açıları Niksar Kalesi ve Melik Gazi Türbesi çevresinde konumlandırılmıştır. Diğer taraftan Tarihi Arasta ve ticari birimlerin yoğun olduğu bölge paftada yoğun ticaret bölgesi olarak gösterilmiştir.

Analiz 11: Baskın İmgeler, İzler, Odak Alanları, Bakı Noktaları



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

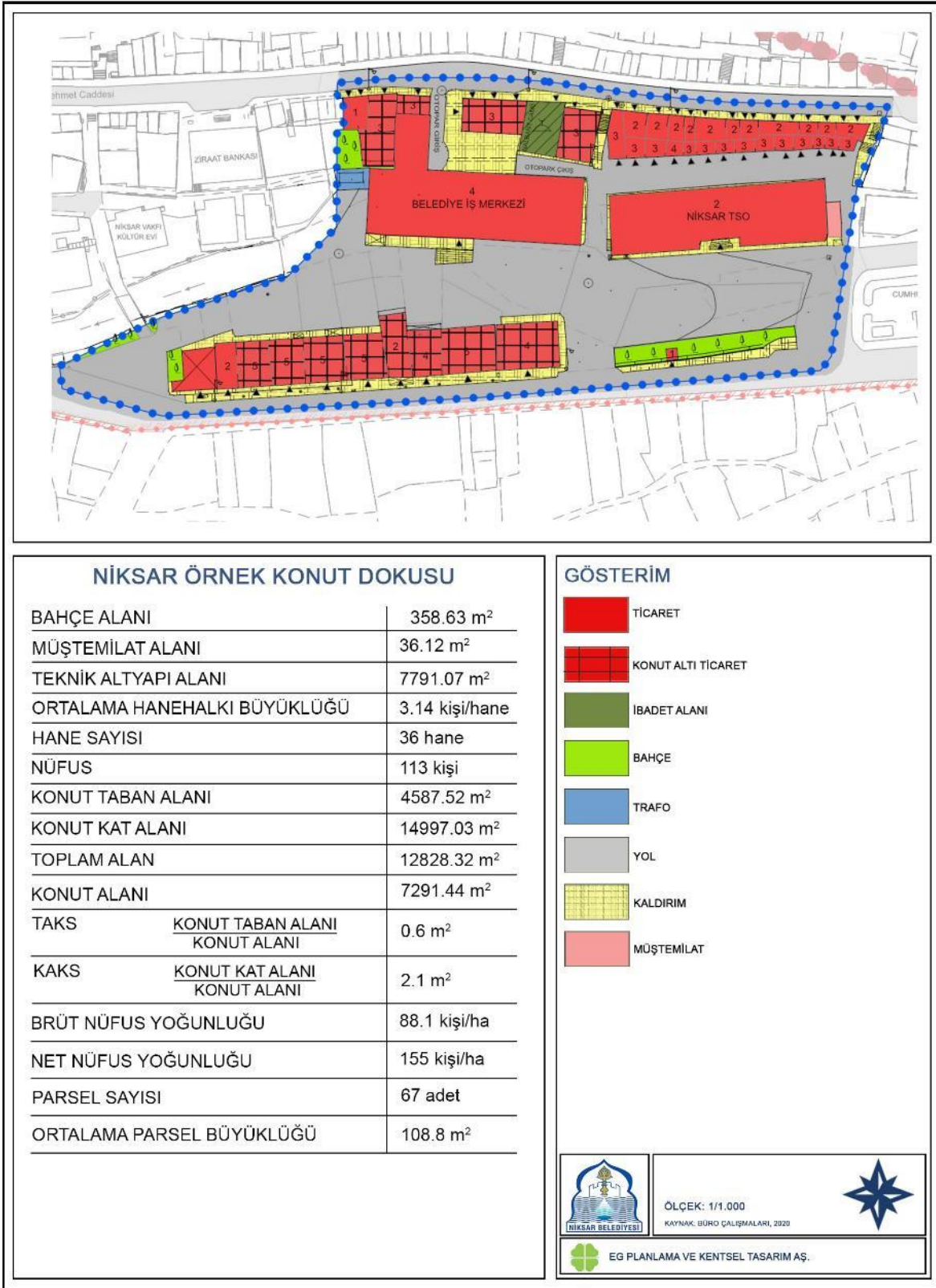
1.9.6. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 2018 yılı Türkiye Çevre Sorunları ve Öncelikleri Değerlendirme Raporu kapsamında Tokat İli genelinde en önemli çevre sorunu olarak atıkların oluşturduğu çevre sorunları ilk sırada yer alırken, hava kirliliği ikinci sırada su kirliliği de son sırada yer almaktadır. Atık kirliliğinin temel nedeni olarak raporda belediye bünyesinde yeterli eleman sayısının olmaması ve düzensiz depolama sorunu gibi temel nedenler belirtilmiştir. Hava kirliliğinde ise bölgede evsel ısınma için kullandıkları yakıtın kömür olması nedeniyle kış aylarında artan hava kirliliği problemi göze çarpmaktadır. Su kaynaklarını kirliliği konusunda saha çalışmalarında yerel halk tarafından Maduru ve Çanakçı Derelerinin bazı kısımlarında katı atıkların atıldığı mekanlar olarak gözlemlenmiştir. Ana ulaşım hatlarının bu derelerin paralelinde kurulmuş olması dereler üzerinde bir yerleşim baskısı yaratarak çevre sorunu oluşturmaktadır.

1.9.7. Doku Özellikleri (Doku Sistemi, Açık-Kapalı Mekân İlişkileri, Ada Tipolojisi, Yapılaşma Oranı, Adaların ve Yapıların Birbiriyle İlişkileri vb.)

Çalışmanın bu kısmında sahada yapılan analizler sonucunda planlama alanında bulunan belli doku tipleri seçilerek incelenmiştir. Alandaki kent dokusu üç farklı bölümde incelenmiştir. Kentin bu üçlü yapısı gerek kentsel dokuda gerek topoğrafik / morfolojik yapıda, gerekse de nüfus yoğunluğu yönünde belirgin biçimde kendini göstermektedir. Bunlardan ilki tarihi kent merkezinde arasta yapıları ile Çanakçı Deresini içine alan ticari yapıların yoğunlukta olduğu bölgedir. Bu bölgede kentin geleneksel yapılardan oluşan ticari merkezi ve kimlik öğeleri (Arasta yapıları ve merkeze hizmet sunan ana caddeye cepheli ticaret yapıları) önemli oranda bozulmuştur. Eski Hükümet Binası günümüzde Belediye Binası önünde oluşmuş olan meydanın hemen önünden başlayan çok katlı yapılaşma arastaların bulunduğu alana kadar uzanmış ve Çanakçı Deresi mevkiinden Niksar Kalesi yönüne bakarken kalenin görüntüsünü ve silüetini bozacak yüksekliğe ulaşmıştır. Analiz edilen doku her ne kadar geleneksel ticaret dokusunun izlerini taşısada Arasta bölgesinden başlayan ve Çanakçı Deresine doğru uzanan eğimli alan çok katlı ve zeminde geniş alan kullanan yapıların varlığı nedeni ile kentin tarihi kimliğini ve dokusunu yansıtamaz hale gelmiştir. Ayrıca özgün halinde Çanakçı Deresi ile bütünleşen ve bir mesire alanı görüntüsü veren alanın analiz edilen kesiminde Çanakçı Deresinin üstü kapatılmış ve otopark olarak kullanılan bir alan haline dönüştürülmüştür. Bu durum tarihi kent merkezinin peyzaj özelliklerini olumsuz yönde etkilemiştir. Özgün halinde tek katlı bitişik nizam ve yola cepheli bir ticaret dokusunu sahip olan geleneksel ticaret merkezi, özgün kimliğini kaybedecek duruma gelmiştir. Alana sonradan eklenen çok katlı yapılar sadece arastanın ve onunla bütünleşen ticaret alanının bozulmasını tetiklemekle kalmamış aynı zamanda arasta içerisinde görülmesi beklenen geleneksel zanaat unsurlarının da alandan kaybolmasında etkili olmuştur. Pasajlı ve eğimli kotlara yayılan yeni çok katlı ticaret yapıları alandaki otopark ihtiyacının artmasına yol açmış ve geçmişin meydanları ve açık yeşil alanları süreç içerisinde otopark alanları haline dönüşmüştür.

Harita 3: Çalışma Alanı – 1

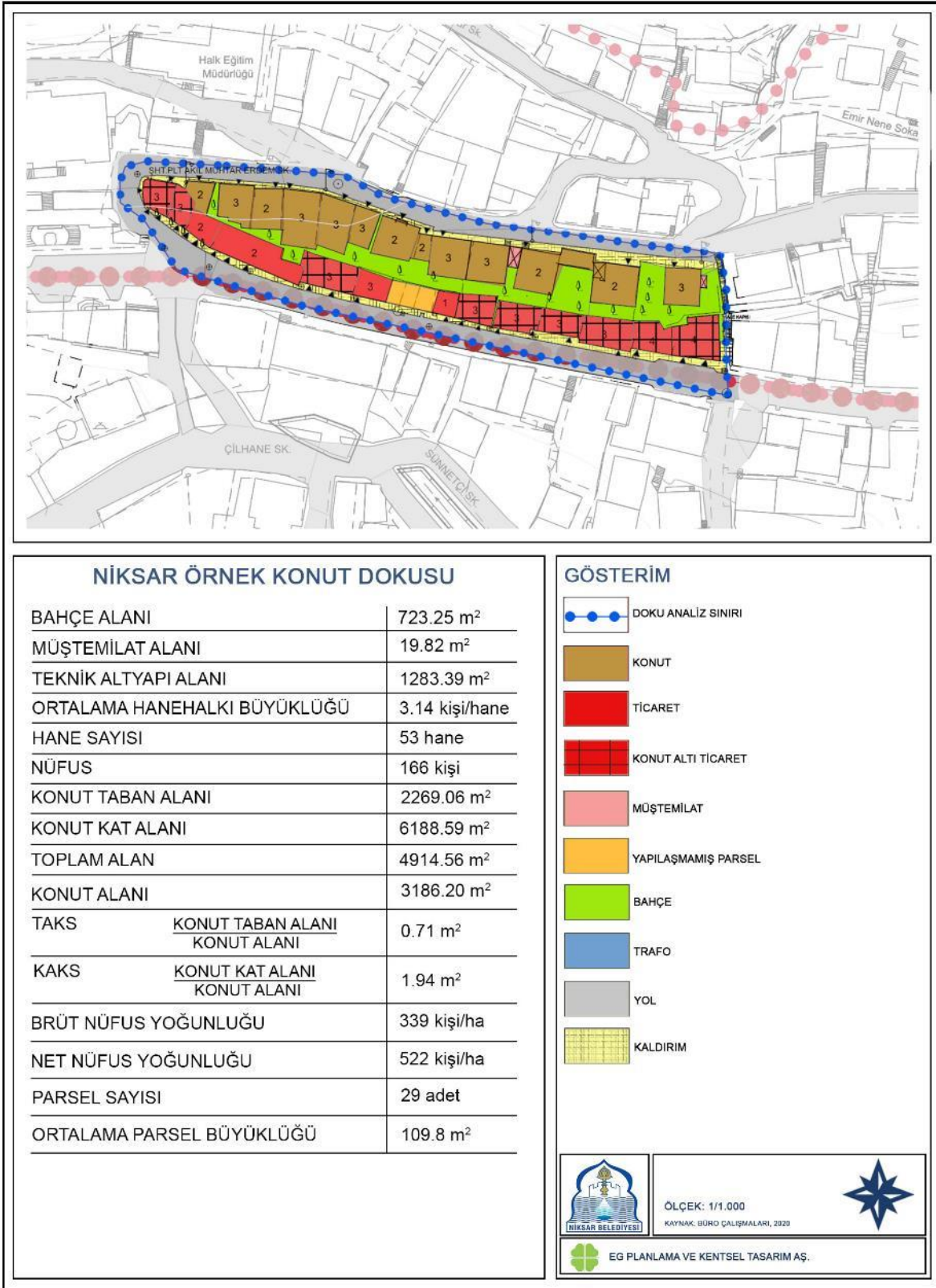


Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Bu alanlardan ikincisi tarihi konut ve ticaret yapılarının restore edilerek korunduğu ve bölgede belediye tarafından sokak sağıklaştırması yapılan bölgedir. Bölgenin batısında kalan Eski Hükümet

binası günümüzde Belediye binası olarak kullanılan yapının önünde oluşan meydanın bir unsuru olan tarihi ticari yapılarda restorasyon çalışmaları yapılmış ve dış cephe giydirilmesi yapılmış olsa da alanın hemen önünde yapılan ve bazıları inşaat halinde olan tabanda geniş kullanıma sahip çok katlı yapılar, bitişik nizamda yola cepheli hem tarihi ticari hem de tarihi konut dokularını tehdit etmektedir. Bu çok katlı yapıların merkezi konuma sahip olması bakımından kullanım oranının yüksekliği bölgede araç kullanım oranında da doğrudan bir artışa sebep olmaktadır. Belediye binası önünde bulunan tarihi meydan dokusunun içerisinde yer alan yapıların bağlantısını sağlayan caddede yaya akışı sürekli bölünerek tarihi meydan özelliğine zarar vermektedir. Bölgede bulunan tarihi ticaret yapısı (kırathane) önünde oturulacak alanı araç yolu kullanımından dolayı bulunmamaktadır. Tarihi ticaret dokusunun arkasında yer alan konut dokusunda restorasyon çalışmaları yapılmış yapıların özellikleri korunmaya çalışılmıştır. Ancak bölge çevresinde açık yeşil alan kullanımlarının (park, bahçe kullanımlarının) eksikliği ve sosyal altyapı alanlarının yetersizliği tarihi konut dokusu içerisinde yaşayan hane halkları için olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Ayrıca, tarihi konut dokusunun ön bahçe ve çoğunda müstemilat kullanımlarına sahip olmadıkları gözlemlenmiştir.

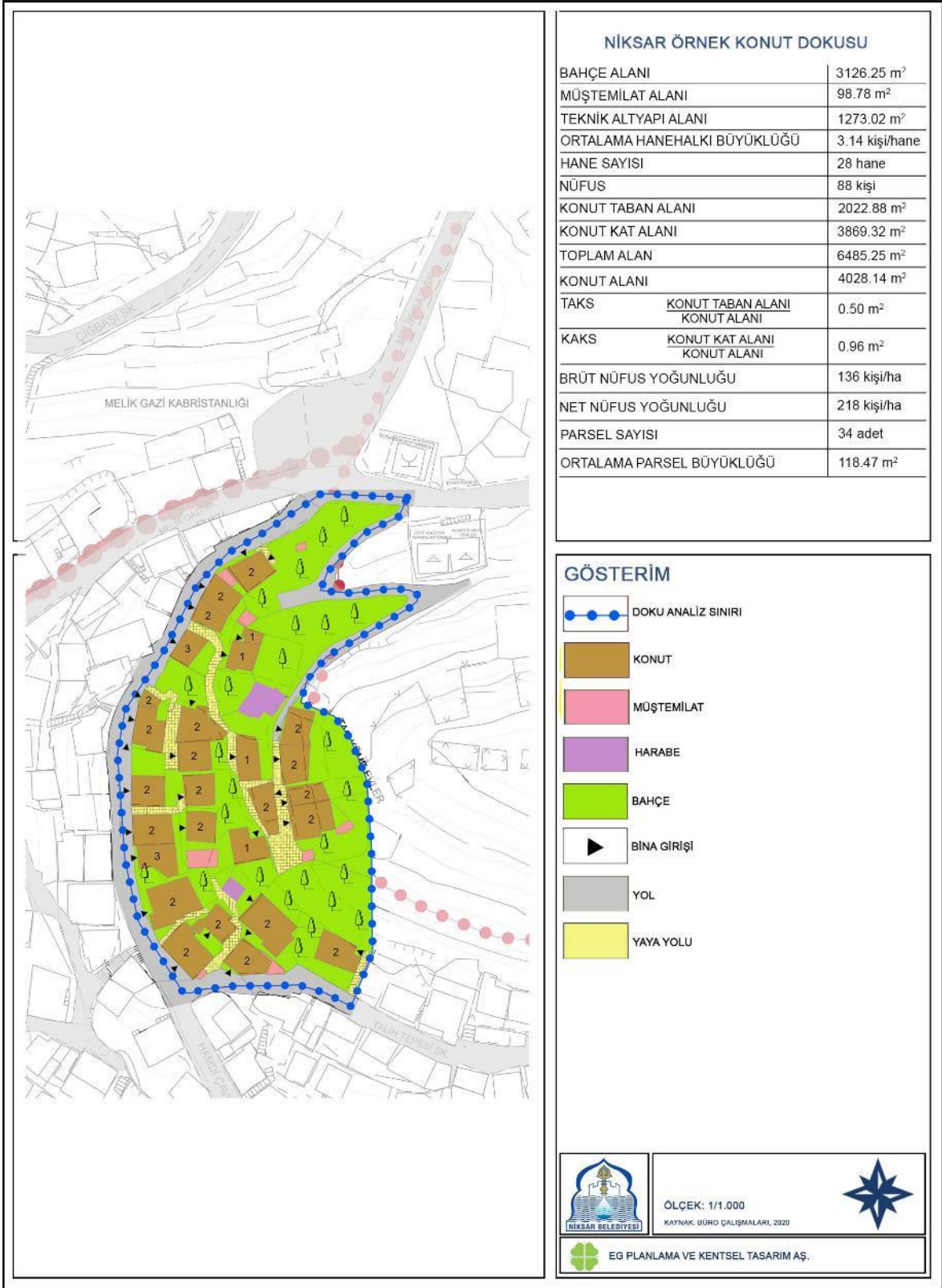
Harita 4: Çalışma Alanı – 2



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Son analiz alanı, çalışma alanının doğusunda ve çeperde yer alan yapıların oluşturduğu bölgedir. Bölge genel yapısı itibari ile iki veya üç katlı yapılardan oluşan gecekondu alanlarıdır. Bölgenin engebeli yapısı göze çarparken teknik altyapı bakımından bazı yapılar servis alamamaktadır. Bölgede ticari yapılar ile eğitim ve sağlık tesis alanlarının eksikliği de bulunmaktadır. Bölgedeki konutlar genellikle ayrıık nizama sahip olup sokak üzerinde olan yapılar ön bahçe bulunmamakta ve yola cepheli şekilde inşa edilmişlerdir. Ancak, taşıt ulaşımının olmadığı, merdiven ve yaya yollarıyla ulaşım sağlanan yapılarda bahçe ve müştemilat yaygın olarak kullanılmaktadır. Saha araştırmalarından çıkan sonuçlara göre bu bölgede yaşayan hane halklarının gelir düzeyinin diğer alanlara göre düşük olduğu da belirlenmiştir. Bunlara ek olarak alanın topoğrafik konumu bakımından bakı noktaları niteliğinde alanlar vardır.

Harita 5: Çalışma Alanı – 3



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

1.9.8. Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları

Yapı- parsel oranları kapsamında parsellerin doluluk oranları taban alanı kullanım (TAKS) oranı ve kat alanları (KAKS) toplam alanları üzerinden hesaplanmıştır.

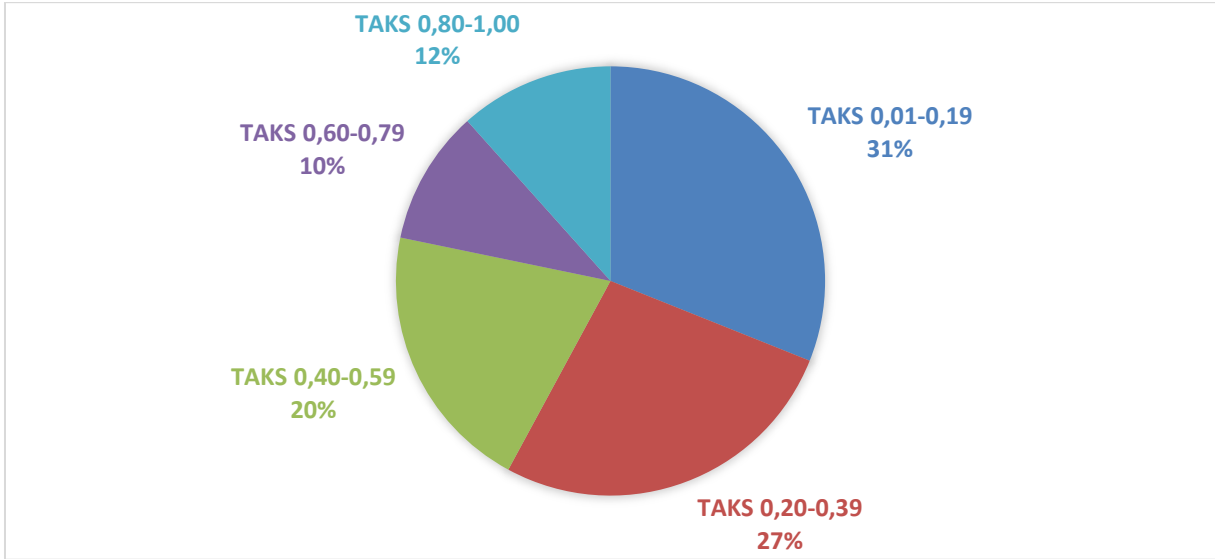
Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)

Planlama alanında içerisinde ana yapı bulunan 860 parselde yer alan yapıların taban alanı kullanım oranları değerlendirildiğinde; parsel doluluk oranı 0,01-0,19 aralığında 51 parsel, 0,20-0,39 aralığında 137 parsel, 0,40-0,59 aralığında 179 parsel, 0,60-0,79 aralığında 115 parsel, 0,80-1,00 aralığında doluluk oranına sahip 378 parsel bulunmaktadır. Planlama alanında yer alan parsellerin %44'ü 0,80 ve üzeri doluluk oranına sahiptir.

Tablo 28: Parsel Doluluk Oranları (Yapı/Parsel) (TAKS)

Parsel Doluluk Oranı (TAKS)	Alan İçerisindeki Sayısı	Oran (%)	Alan (ha)
0,01-0,19	51	31.0	6,9
0,20-0,39	137	26.8	6,0
0,40-0,59	179	20.3	4,5
0,60-0,79	115	10.1	2,2
0,80-1,00	378	11.6	2,6
Toplam	860		

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020

Grafik 2: Yapılaşmış Parsellerin Taban Alanı Doluluk Oranları (TAKS)

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020

Analiz 12: Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları (TAKS)



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024

Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)

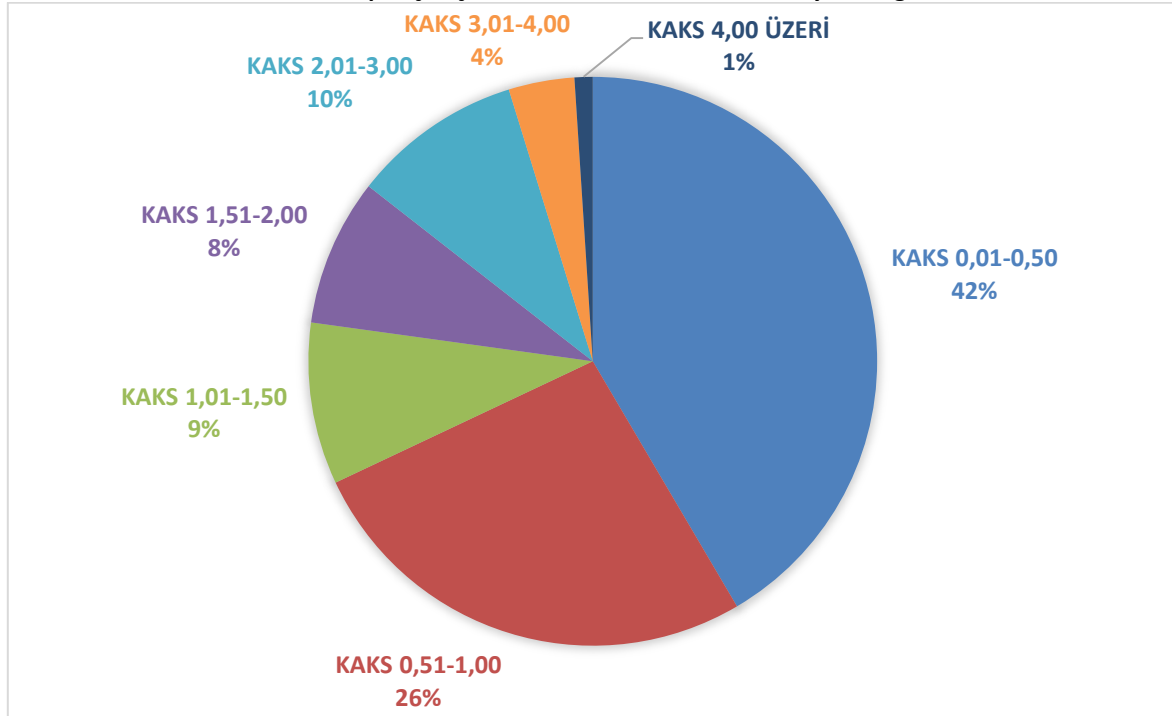
Kat alanı kat sayısı, yapının parsel içerisindeki doluluk oranının kat adedi ile çarpılması sonucu elde edilen değerdir. Planlama alanı içerisinde 0,01-0,50 aralığında kat alanına sahip (%41,5) 113 parsel bulunmaktadır. Alanda 0,51-1,00 aralığında (%26,5) 232 parsel, 1,01-1,50 aralığında (%9,2) 95 parsel, 1,51-2,00 aralığında (%8,4) 192 parsel, 2,01-3,00 aralığında (%9,7) 163 parsel, 3,01-4,00 aralığında (%3,7) 54 parsel, 4,00 ve üzeri aralığında (%1) 11 parsel bulunmaktadır.

Üzerinde ana apı bulunan parseller dikkate alınarak yapılan kat alanı kat sayısı analizinde alanda ağırlıkla 0,01-0,50 aralığında yapılaşmış bir dokunun hakim olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 29: Kat Alanı Kat Sayısı [(Yapı/Parsel) x Kat Sayısı]

Kat Alanı Kat Sayısı	Alan İçerisindeki Sayısı	Oran (%)	Alan (ha)
KAKS 0,01-0,50	113	41.5	93370
KAKS 0,51-1,00	232	26.5	59460
KAKS 1,01-1,50	95	9.2	20677
KAKS 1,51-2,00	192	8.4	18811
KAKS 2,01-3,00	163	9.7	21758
KAKS 3,01-4,00	54	3.7	8413
KAKS 4,00 ÜZERİ	11	1.0	2313
Toplam	860	100.0	224802
Not: Boş parseller (0) dahil değildir.			

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 3: Yapılaşmış Parsellerin Kat Alanı Kat Sayısı Dağılımı

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Analiz 13: Yapı- Parsel Büyüklükleri/Oranları (KAKS)



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024

1.9.9. Açık Alan ve Sokak Özellikleri (Korunacak meydanlar, sokaklar)

Niksar Belediyesi Sokak Sağıklaştırma Projeleri

Niksar Belediye Başkanlığınca proje alanında korunacak 11 sokak dokusu belirlenmiş sokak sağıklaştırma projeleri yürütülmüştür. Niksar Belediyesi tarafından hazırlanan proje ile ve sokaklarda uygulanacak müdahale, onarım, düzetme, tamamlama ilkeleri belirlenmiştir¹. Projenin uygulanması ile tarihi kent dokusunun korunmasına katkı sağlanmıştır.

Bu projeler kapsamında Adem Güven Sokak, Tarihi Arasta, Emir Nene Sokak, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Halil Efendi Sokağı, Kale Kapısı Sokağı, Kepçeli Sokağı, Maduru Caddesi, Melik Gazi Sokak, Orta Çarşı, Taş Mektep Sokakta sokak sağıklaştırma projeleri hazırlanmıştır.

Niksar Kale Akropolünü tarihi kent merkezinin ana çekirdeği olarak tanımlayan proje, Niksar Kalesinin ayağa kaldırılmasını hedeflemiştir. Tarihi kent merkezini oluşturan geleneksel sokak dokusu, kale surları, kale içi yapılar projelendirilmiş ve restorasyon uygulamaları hayata geçirilmiştir. Yapılan sokak iyileştirme çalışmalarında, Niksar dış kale surları ile bütünleşmiş olan sokaklar ve tarihi çarşının restorasyonları tamamlanmıştır. Projelerin uygulanmasında Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tokat Valiliği, OKA (Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı), Niksar Belediyesi, TKB (Tarihi Kentler Birliği)'nin sağladığı kaynaklar kullanılmıştır.

Fotoğraf 5: Niksar Hükümet Konağı ve Çevresi Sokak Sağıklaştırma Projesi



Kaynak: Danişment, H. Niksar Belediyesi, Korunacak Sokak Dokuları

Proje kapsamında özgünlüğünü önemli ölçüde kaybetmiş olan sokaklar analiz edilmiş, hazırlanan rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile uygulamaya geçilmiştir. Geçirdiği yangınlar, hatalı imar uygulamaları nedeniyle bütünlüğünü önemli ölçüde kaybetmiş olan sokaklar, çeşitli dönemlerde birçok müdahalelere ve tahribatlara uğramasına rağmen halen sosyal yapısını ve dokusunu korumaya devam etmektedir.

Proje kapsamında bütün sokaklarda izlenecek müdahale ilkeleri ortaklaştırılmıştır. Bu müdahalede: Yenileme ve düzenlemedeki tüm müdahaleler Uluslararası Deklarasyon (Venedik Tüzüğü) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu, kararlarına uygun olarak yapılması karar altına alınmıştır. Bu çerçeve doğrultusunda;

Onarımlarda:

- Mevcut elemanların fiziksel ömürlerini uzatmak için yapılan müdahaleler.
- Kısmi bozulan elemanların onarımlarına yönelik müdahaleler
- Tamamı bozulan elemanların onarımlarına yönelik müdahaleler.

Düzeltilmelerde:

¹ Niksar Belediyesi, Korunacak Sokak Dokuları

- Ana deformasyonun düzeltilmesi,
 - Özgün olmayan elemanların ayıklanması,
 - Fonksiyon ve işlevlerin düzenlenmesi,
- Tamamlamalarda:
- Sokak silüetinde, Orijinal malzemesi, formu ve boyutu bilinen elemanların tamamlanmasına yönelik müdahaleler,
 - Orijinal malzemesi bilinen, formu bilinmeyen elemanların tamamlanmasına yönelik müdahaleler.
 - Malzemesi, formu ve boyutu bilinmeyen elemanların tamamlanmasına yönelik müdahaleler.
 - Çevre düzeninde, yukarıda belirtilen ihtiyaçlar doğrultusunda gerek duyulan elemanların eklenmesi ile oluşacak müdahaleler,
- Yapılmasına karar verilmiştir.

1. Adem Güven Sokağı

Halil efendi sokağı paralelinde bulunan sokak üzerinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınca tescillenmiş sivil mimarlık örneği konutlar bulunmaktadır.

İç kale sur duvarları ve konut ilişkisi şekilde örneklendirilmiştir. Birçok konutun bahçesinde kalan sur duvarları bakımsız bırakılmış ve zararlı bitkilenmelere ve böceklenmelere maruz kalmıştır.

Sur duvarları, konutları ve dar yolları ile kendini koruyabilmiş durumdadır. Konut sahiplerinin sur duvarları hakkında bilinçsiz oluşları, maalesef yanlış sonuçlar doğurmaktadır. Niksar genelinde görülen sur duvarları ile konut inşa etmek doğa şartlarından dolayı bu sokak da uygulanamamıştır.

Niksar'da örnek şehir dokusu korunmaya çalışsa da deprem kuşağında bulunduğundan güçlendirme adı altında yapılan ahşap yapılara betonarme müdahaleler yapıldığı için başarılı olunamamıştır. Müdahalelerden önce mevcut durumu analiz etmek ve temel ihtiyaçları belirlemek gerekmektedir. Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede en çok olması gereken yeşil alanların eksikliği;
- Sur duvarlarının hiç algılanamaması,
- Sivil mimarlık örneği olan yapıların algılanamaması,
- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenli hareket edecekleri ortamların olmaması.

2. Tarihi Arasta

Arasta özgün özelliklerinin çoğunu kaybetmiş olmasına, çeşitli dönemlerde birçok müdahalelere ve tahribatlara uğramasına rağmen günümüze kadar sosyal yapısını ve dokusunu koruyabilmiş nadir yapı gruplarından birisidir. Yapılar F. S. M Caddesi, Arasta Sokak ve Çanakçı Deresine olmak üzere 3 sokağa cephe vermektedirler.

Binalardan bir kısmı zaman içerisinde yıkılmış tahribat görmüş yerine betonarme bir yapı yapılmış veya yerini dolduramayan basit tek katlı barakalar ile yer değiştirmiştir.

Arasta Sokağı üzerinde kitabesi büyük ölçüde tahrip olmuş tarihi bir çeşme mevcuttur. Arasta sokağına 4 farklı noktadan giriş bulunmaktadır. Bu girişlerin düzensizliği ile ve yeni dönemlerde yapılan bilinçsiz müdahaleler ile yapıların bütünlüğü korunmak istenirken yapıların dokusuna önemli ölçüde zarar verilmiş, çarşı girişinin algılanmasına engel olacak niteliksiz yapılar ortaya çıkmıştır. Restorasyon projesinde özgün olmayan ve girişi engelleyen caminin arasta ile bütünlüğünü bozan bu yapıların kaldırılması ve çarşının sosyal ve tarihi dokusunu ortaya çıkaracak, caminin girişini tanımlayacak engelli insanların bu mekânlardan faydalanmasını sağlayacak çözümlerle beraber geniş rahat bir merdiven ve rampalardan oluşan bir ana çarşı girişi yapılması düşünülmüştür.

Ahşap kâgir yapıda olan yapılar mülkiyet sorunları ve yapıda yapılan değişiklikler nedeniyle büyük zarar görmüştür. Yapıların genel ahşap taşıyıcıları göz önünde bulundurularak ve özgün özelliğini korumayı başarmış yapılar örnek alınarak, yapıların tipik özelliklerinin korunduğu ve mülkiyetlerin korunduğu bir cephe yenilemesi sistemi önerilmiştir.

3. Emir Nene Sokak

Taş mektep sokağına paralel uzanan sokak, ahşap yapıları ve Kale Giriş kapısı olduğu sözlü kaynaklarca doğrulanan bölümle alakalı olarak önem taşımaktadır.

Müdahale ihtiyacını belirleyen ana sebepler:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede en çok olması gereken yeşil alanların eksikliği;
- Sur duvarlarının hiç algılanamaması,
- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenli hareket edecekleri ortamların olmaması

4. Fatih Sultan Mehmet Caddesi

Keşfi meydanından başlayarak orta çarşısı, tarihi arastayı, tescilli sivil mimarlık örneği konutları, tescilli dini yapıları ve çeşmeleri ile Niksarın en köklü ve işlek caddesidir. En eski caddesi olması dolayısıyla çok fazla tahribat ve betonlaşmaya mağruz kalmıştır. Cadde üzerinde özgünlüğünü korumaya çalışan yapılar olduğu gibi yıkılıp yerlerine betonarme konutlarında inşa edildiği gözlenmiştir.

Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede en çok olması gereken yeşil alanların eksikliği;
- Sur duvarlarının hiç algılanamaması,
- Sivil mimarlık örneği olan yapıların algılanamaması,
- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenli hareket edecekleri ortamların olmaması.
- Malzemesi, formu ve boyutu bilinmeyen elemanların tamamlanmasına yönelik müdahaleler.
- Çevre düzeninde, yukarıda belirtilen ihtiyaçlar doğrultusunda gerek duyulan elemanların eklenmesi ile oluşacak müdahaleler.

5. Halil Efendi Sokağı

Fatih Sultan Mehmet Caddesi sonunda ulaşılan meydanın kuzey yönünde bulunan sokak, Niksar'ın nadide sokakları arasındadır. Sokak üzerinde ve karşısında bulunan tescilli sivil mimarlık örneği konutları, sokak üzerinde tescilli bir türbe, sokak sonunda camii ve çeşmesi ile birçok güzelliği içinde barındırabilmiştir.

Şehir merkezine mesafeli oluşu sokağı belirli ölçüde koruyabilmiştir. Sokak girişinde bulunan tescilli konut ile başlayan sokak dokusu cami ile son bulmaktadır.

Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede en çok olması gereken yeşil alanların ve bu bölgeye gelen yerli ve yabancı insanların oturmalarını toplanmalarını sağlayacak oturma ve bekleme alanlarının ve elemanlarının olmaması ilk göze çarpan eksiklikler,
- Sunguriye türbesinin hiç algılanamaması,
- Tescilli sivil mimarlık örneği konutların algılanamaması,
- Halil Efendi Camii ve çeşmesi algılanamaması,
- Bazı konutlarda nitelikli sivil mimari örneklerinin tahrip edilerek, yıkılarak özgün yapısından uzak malzemeler kullanılarak nitelsiz yapılara dönüştürülmesi,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenli hareket edecekleri ortamların olmaması.

6. Kale Kapısı Sokağı

Ünye caddesine paralel olup sokak, Dış Kale Sur duvarları ile çevrelenmiştir. Ünye Caddesi üzerinden sola doğru bir rampa ile özgün sokağa adını veren Kale Kapısına ulaşmaktadır.

Cadde üzerinde olmayışı sokak dokusunun fazla zarar görmesini engellemiştir. Ahşap yağma binaları, dar sokakları, çeşmesi ve yeşilliği ile fazla müdahale görmeyen bir sokaktır.

Ahşap yapıların zamanla bakımsız hale gelmesi ve günümüz ihtiyaçlarına cevap verememesinden yıkılarak yerlerine betonarme yapılar yapılmıştır. Bu sorun tüm Niksar sokaklarında mevcuttur.

Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Özgün kale giriş kapısının cadde üzerinde olmayışı nedeniyle yerinin algılanamaması,
- Sur duvarlarına yapılan yanlış ve bilinçsizce müdahaleler,
- Sur duvarları üzerine yeni yapılan inşalar,
- Sur duvarları üzerindeki bitkilenmeler,
- Mevcut çeşmeye yapılan muhdes ve yanlış müdahaleler,
- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- Betonarme yapıların fazlalığı.

7. Kepçeli Sokağı

Maduru deresinden seçilen sağıklaştırma alanı ile başlayan ara sokak Niksar Kalesi dış sur duvarlarını takip ederek ilerleyen korunması gerekli sokaklardan biridir.

Sokak kale duvarlarını takip ederek ilerlerken birçok küçük ara sokakla birleşmektedir. Kale Yolu Sokağı ve Çığbaşı Sokak da bu güzergâhlardan biridir. Birçok konutun bahçesinde kalan sur duvarları bakımsız ve zararlı bitkilenmelere, böceklenmelere maruz kalmıştır.

Sur duvarları, konutları ve dar yolları ile kendini koruyabilmiş durumdadır. Konut sahiplerinin sur duvarları hakkında bilinçsiz oluşları, maalesef yanlış sonuçlar doğurmaktadır. Niksar genelinde görülen sur duvarları ile konut inşa etmek doğa şartlarından dolayı bu sokak da uygulanamamıştır.

8. Maduru Caddesi

Şehrin önemli iki deresinden biri olan Maduru deresi kıyısındaki, Niksar Kalesi eteklerine kurulan yerleşim alanları çok katlı olmayan yapıları ile özgünlüğünü korumaya çalışan ender sokaklardan biridir.

Şehir merkezinden ilerlendiğinde sağ güzergahta kalan cadde boyunca binalar kale yamacının yapılaşmaya izin vermemesi nedeni ile özgünlüğünü büyük oranda korumuştur.

Cadde, belediyenin dere üzerinde oluşturduğu ikinci köprü ile başlayıp dere sonunda son bulmaktadır. Yaya ve araç trafiği, ışıklandırma çalışmaları Niksar Belediyesi tarafından yürütülmektedir.

Müdahalelerden önce mevcut durumu analiz etmek ve temel ihtiyaçları belirlemek gerekmektedir. Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- Mevcut araç yolunun darlığından yapılar önünde yaya kaldırımının bulunmaması,
- Dere yatağında bulunması ve herhangi bir taşkına korunamaması,
- Konutlara ait bahçe duvarlarının çeşitlilik göstermesi,
- Araç yolunun yükseltilerek bazı evlerin giriş kapılarının mevcut kottan aşağıda kalması,
- Caddenin “Çıkmaz Sokak” anlayışı ile bitirilmesi,
- Az da olsa betonarme yapıların varlığı,

9. Melik Gazi Sokak

Danışmentli devletinin kurucusu olan Ahmet Melik Gazi'nin adını alan sokak, şehir mezarlığına ulaşmak için kullanılan Niksar'ın nadide sokaklarından biridir. Taş mektep sokak bitiminde Halil Efendi Camii kesişimin den ayrılan yol ile Melik gazi sokağına ulaşılmaktadır. Sokak başında önemli bir camisi cami önünde avlu duvarına bitişik bir çeşmesi bulunan sokak eski dokusunu korumaya çalışmaktadır.

Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Mevcut araç yolunun darlığından yapılar önünde yaya kaldırımının bulunmaması,
- Sokak sonundaki mezarlık alanında bulunan tescilli yapıların algılanamaması,
- Ahşap konutlara yapılan bilinçsizce müdahaleler,
- Betonarme yapıların fazlalığı,

- Mevcut betonarme yapıların yüksek katlı olmaları.

10.Orta Çarşı

Bu alan Tarihi Arasta'nın sonlanması ile başlayarak Keşfi Meydanı'na kadar devam eden Fatih Sultan Mehmet Caddesi sağ ve sol yapılarını kapsayan sokak olarak tanımlanabilir. Çanakçı deresi tarafı genel olarak iki katlı kargir yapılardan oluşurken karşı caddedeki yapılar Niksar Kale duvarlarına yaslanmış olarak inşa edilmiştir. Bu yapılaşma Kale surları yakınındaki tüm yapılarda geçerli olduğu gibi bu kısımda da büyük bir tehlike oluşturmaktadır.

Betonarme yapıların çokluğu ve beton müdahaleler çarşının özgün özellikleri kaybetmesine neden olmuştur.

Çok katlı olduğu bilinen ancak zamanla doğal afetler (deprem, yangın gibi...) sonucunda yapılar bugünkü şeklini tek katlı olarak günümüze ulaşmışlardır.

Yapıların genel ahşap taşıyıcıları göz önünde bulundurularak ve özgün özelliğini korumayı başarmış yapılar örnek alınarak, yapıların tipik özelliklerinin korunduğu ve mülkiyetlerin korunduğu bir cephe yenilemesi sistemi önerilmiştir. Bütün bunları yapmak için sadece yapı bazında yenilemeler ve işlevlendirmelerin yetmediği günümüzde artık çok iyi bilinmektedir. En az yapı kadar o yapının çevresi ve kullanılabilirliği de o yapıların yaşamını devam ettirebilmesi için önemlidir.

Müdahalelerden önce mevcut durumu analiz etmek ve temel ihtiyaçları belirlemek gerekmektedir. Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede Niksar'ın rengi olan en çok olması gereken yeşil alanların ve bu bölgeye gelen yerli ve yabancı insanların bekleme alanlarının ve elemanlarının olmaması ilk göze çarpan eksiklikti,
- Tarihi Arastanın devamı niteliğinde olarak kolay bir şekilde algılanamaması,
- Tarihi yapıların kullanıcılar tarafından yoğun şekilde tahrip etmesi,
- F. S. Mehmet caddesinde cephede bulunan nitelikli sivil mimari örneklerinin tahrip edilerek, yıkılarak özgün yapısından uzak malzemeler kullanılarak niteliksiz yapılara dönüştürülmesi,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenle hareket edecekleri ortamların olmaması,
- Fatih Sultan Mehmet caddesinde kaldırım genişliğinin yer yer 100 cm'nin altına düşmesi.

11. Taş Mektep Sokak

Fatih Sultan Mehmet Caddesi güzergâhından Niksar Eski Hükümet Konağı önünden ulaşılan sokak, tarihi dokusu yanında tescilli yapıları ile de dikkat çekmektedir.

Müdahalelerden önce mevcut durumu analiz etmek ve temel ihtiyaçları belirlemek gerekmektedir. Bu ihtiyaçları doğuran ana sebepler şu şekildedir:

- Niksar'ı temsil eden bu bölgede en çok olması gereken yeşil alanların ve bu bölgeye gelen yerli ve yabancı insanların oturmalarını toplanmalarını sağlayacak oturma ve bekleme alanlarının ve elemanlarının olmaması ilk göze çarpan eksiklikler,
- Niksar'ın ismiyle özdeşleşmiş tarihi Hükümet Konağı'nın kolay bir şekilde algılanamaması,
- Tarihi Taş Mektep binasının hiç algılanamaması,
- Araçların bu bölgedeki boş olarak algılanan alanları bir otopark gibi kullanmaları,
- F. S. Mehmet caddesini Taş Mektep sokağına bağlayan yolun gereksiz bir yoğunluklu bir trafikle yapılara ve dokuya aşırı bir zarar vermektedir,
- Hükümet Konağı ve Taş Mektep binaları arasında bulunan ve yüksek istinat duvarı ile cephelenen bölgede, kaçak yapıların kaldırılması sonucunda kalmış olan betonarme enkazın oluşturduğu kötü görüntü,
- İstinat duvarının desteklediği yolun yoğun trafiği ve uzun süreli bakımsız kalmasından dolayı derin çatlakların ve su nem etkisi ile oluşan aşırı bitkileşmenin oluşması,
- Taş Mektep binasının doğu cephesinde bulunan ve kale eteklerinde bulunan Cin Camii'ne doğru yönelen merdivenin tahrip olması,
- Taş mektep sokağının kale yoluna döndüğü noktadaki yapının kaldırılması ve istinat duvarı kalıntısı ile oluşan alan,

- Taş Mektep Sokağı ve F. S. Mehmet caddesinde bulunan nitelikli sivil mimari örneklerinin tahrip edilerek, yıkılarak özgün yapısından uzak malzemeler kullanılarak niteliksiz yapılara dönüştürülmesi,
- İlçenin genelinde, tarihi bir yerleşim olmasından dolayı yolların dar olması, yayaların rahat ve güvenli hareket edecekleri ortamların olmaması.

1.10. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

1.10.1. Arsa/Bina Değerleri ve Spekülatif Eğilimler (Tarihsel Süreç İçinde Fiyatlarda ve Mülkiyette Değişim ve Bugünkü durum) ve Rant Analizi

Proje alanında bulunan mahallelerin arazi değerleri emlak verileri ve arazi rayiç bedelleri üzerinden gruplanmıştır. Bu çalışmada emlak verileri bulunmayan mahalleler için rayiç bedelleri ile orantılı olarak m² başına değerler çıkarılmıştır. Arazi değerleri m² değerleri esas alınarak beş kategoride gruplanmış olup bu gruplar; 1.400 TL ve üzeri, 1.050-1.399 TL arası, 700-1049 TL arası, 350-699 TL arası ve 350 TL altında bulunan arazi değerleri şeklindedir.

Proje alanında toplam 48 adet cadde ve sokağın 4'ünde m² değerleri 1.400 TL ve üzerindedir. Bu cadde ve sokakların konumlarına bakıldığında merkezi iş alanı olarak kullanılan alanda olukları görülmektedir. 1.050-1.399 TL arasında m² değerine sahip 10 cadde ve sokak Cepnibey mahallesinde yoğunlaşmaktadır. Niksar İlçesinde bulunan 9 cadde ve sokak ise 700-1049 TL ortalama m² değeri aralığında bulunmaktadır. M² değeri 350-699 TL arasında olan cadde ve sokakların sayısı 19 olup yoğunlaştığı mahalle Yusufşah Mahallesi olarak gözlemlenmektedir. Son olarak, 6 adet cadde ve sokakta m² değeri 349 TL ve altındadır. Bu gruplarda yer alan cadde ve sokakların m² değer aralıkları mahallelerine göre aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Proje alanı içerisinde arazi değerlerinin mekânsal dağılımı incelendiğinde m² değerinin kent merkezine doğru ve arasta çevresinde en yüksek değerlere ulaştığı görülmektedir. Bununla doğru orantılı olarak çepere doğru gidildikçe m² değerlerinin düştüğü ve bu alanların kentsel dokusunun ağırlıklı olarak eski yapılardan oluştuğu göze çarpmaktadır.

1.10.2. Mülkiyet

Niksar Kalesi Yönetim Alan sınırı içerisinde yer alan toplam 1.128 parselin mülkiyet durumu incelenmiştir. Alan içerisinde şahıs mülkiyetinin oldukça yoğun olduğu gözlenmektedir. Toplam 1.128 parselin %81'i (914 parsel) şahıslara ait mülklerden oluşmaktadır. Mülkiyeti şahsa ait olan parsellerden sonra sayısal olarak en mülkiyet %10,4 oranı ile (117 parsel) Niksar Belediyesi'ne aittir. Alan içerisinde Maliye Hazinesi'ne ait 22 parsel (%2), Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait 18 parsel (%1,6) ve kamuya ait 7 parsel (%0,6) bulunmaktadır. Tüzel kişiliklere ait parsellerin oranı %1,1'dir (12 parsel).

Tablo 30: Mülkiyet Sahipliliği

Mülkiyet Türü	Parsel Sayısı	%	Alan (m²)	%
<i>Kamu</i>	7	0.6	1616.32	28.00
<i>Kamu & Şahıs</i>	3	0.3	419.98	7.00
<i>Maliye Hazinesi</i>	22	2.0	5841.87	1.00
<i>Maliye & Şahıs</i>	2	0.2	423.49	0.07
<i>Maliye & Tüzel</i>	1	0.1	98.82	0.02
<i>Müşterek Methal</i>	4	0.4	265.45	0.05
<i>Niksar Belediyesi</i>	117	10.4	97584.81	16.72
<i>Niksar Belediyesi & Şahıs</i>	7	0.6	3963.42	0.68
<i>Niksar Belediyesi & Tüzel</i>	1	0.1	464.36	0.08
<i>Niksar Belediyesi & Tüzel & Şahıs</i>	4	0.4	3585.83	0.61
<i>Şahıs</i>	914	81.0	213305.4	36.54
<i>Şahıs & Tüzel</i>	9	0.8	2467.46	0.42
<i>Tüzel</i>	12	1.1	2829.33	0.48
<i>Vakıflar Genel Müdürlüğü</i>	18	1.6	10532.74	1.80
<i>Mülkiyet Bilgisi Yok</i>	7	0.6	2815.05	0.48
TOPLAM	1128	100,0	346214.3	100,00

Kaynak: Niksar Belediyesi, 2023.

Alan olarak bakıldığında mülkiyeti şahıslara ve Niksar Belediyesi'ne ait olan parsellerin toplam büyüklüğü birbirine yakındır. Alandaki parsellerin tamamı 34,6 hektardır. Toplam alanın %36,5'i (21 hektar) şahıs mülkiyetindeki parsellerden oluşurken; Niksar Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan parsellerin toplamı alanın %16,7'sini (9,7 hektar) oluşturduğu görülmektedir. Şahıs ve Niksar Belediyesi'nin ardından alan olarak en fazla mülk sahipliği bulunanlar %1,8 (1 hektar) ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ve %1,00 ile (0,58 hektar) Maliye Hazinesi'dir. Parsellerin alan içerisinde bulunduğu konumlar dikkate alındığında; Niksar Belediyesi'ne ait parsellerin Kale ve çevresi ile Melikgazi Mezarlığı ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu parseller boyut olarak alan geneline göre oldukça büyük parsellerdir.

1.11. Gelişme Eğilimleri- Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve

Planlama çalışmasına konu olan arkeolojik sit alanı ve Niksar Kalesi alan yönetim sınırı içerisinde kalan kısımlar Niksar'ın ilk yerleşim bölgesi olup, kentin çekirdeği niteliğindedir. Niksar kalesi ile Çanakçı deresi arasında eğimli alanda konumlandırılmış olan ilk yerleşim alanı, zaman içerisinde Kelkit Ovasına doğru yayılmıştır.

Osmanlı dönemi son evresi ve Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Çanakçı Deresi ve Cumhuriyet Caddesi çevresinde ticari bir aks gelişmiş olup, doğu-batı yönlü aks 1920-1970 yılları arasında kent ve ticari aksın gelişimini aynı yönde etkilemiştir.

Niksar ilk yerleşim alanının doğu ve kuzey kısmı oldukça eğimli olup, Niksar Kalesi'nin kuzeydoğu yönüne kentin yayılım göstermesi neredeyse imkânsızdır. Kentin doğu bölgelerinin eğimli olmasından kaynaklı olarak 1970-1990 yılları arasında kent batıya ve Atatürk Bulvarı boyunca güney yönünde gelişim göstermiştir. 1990'lı yıllar ve özellikle 2000'li yıllardan sonra inşaata dayalı ekonomik gelişimin etkisiyle birlikte hızlı kentleşme süreci, Niksar yerleşiminin Atatürk Bulvarı boyunca kuzey ve güney yönünde ovaya yayılmasına neden olmuştur. Kelkit Çayı'nın suladığı Niksar Ovası'nın verimli tarım toprakları kentsel gelişme için bir eşik oluşturmaya rağmen ilerleyen dönemlerde yapılaşmaya maruz kalmaya devam etmiştir. Niksar kentinin bulunduğu coğrafya deprem açısından oldukça büyük riskler taşımakta olup, geçmiş dönemlerde oldukça şiddetli depremler kentte son derece ciddi hasarlar oluşturmuştur. Ancak son yıllarda, Niksar'da yaşayan kent sakinleri için yaşamsal öneme sahip konut, çalışma vb. alanların yer seçimleri ve kentin gelişimini yönlendiren planlama kararlarında deprem riskinin göz ardı edildiği görülmektedir. Buna ek olarak Niksar Organize Sanayi Bölgesi'nin yer seçimi ise Kelkit Çayı'na oldukça yakın olması, su kirliliği, yörenin ekolojik dengenin bozulması, tarımsal su ihtiyacının karşılanması açısından riskler barındırmaktadır.

Ayrıca kentin doku ve batı kesiminde Toplu Konut İdaresi tarafından yüksek katlı konut yerleşimleri kentin düzensiz gelişimine katkı sağlamıştır. Niksar kentinde özellikle ilk yerleşim alanı olan Çanakçı Deresi'nin her iki tarafındaki eğimli alanlarda kat yüksekliği en çok 3-4 katlı yapılar iken, kentin yeni gelişim alanlarında çok katlı yapılaşmalar ve kat yüksekliklerinde artma eğilimi mevcut olup, konut yapılarında izinsiz kat artışları da bulunmaktadır.

Niksar Kalesi'nin eğimli bir arazide bulunması ve ilk yerleşimin Çanakçı Deresi'nin her iki yakasında eğimli bir bölgede konumlanmış olması, alanda yaşayanlara ve ziyaretçilere Kelkit Çayı yönünde ovayı izleyebilecek doğal bakı noktaları oluşmasına katkıda bulunmuştur. Ancak ova yönündeki hızlı kentsel gelişim kentin silüetini ve estetik değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Aynı zamanda sit alanı ve alan yönetim sınırı içerisinde bulunan geleneksel dokuda var olan bozulmalar ve izinsiz yapılaşmalar, tarihi kent ve organik dokuda mevcut anıtsal yapılar ile sivil mimarlık örneklerinin görünümünü etkilemektedir.

Niksar kentinin gelişme eğilimleri geçmişten itibaren incelendiğinde, planlama alanı içerisindeki geleneksel dokunun gelişme eğiliminden söz etmek mümkün olmamasına rağmen, geleneksel doku içerisinde izinsiz yapılaşma ve kat yüksekliğinde artışların yaşandığı gözlemlenmektedir. Alan içerisindeki geleneksel dokunun gelişimi kaçak yapıların yıkılarak yenilenmesi ve korunması gereken yapıların restore edilmesi ve yerel toplum ve ziyaretçiler tarafından kullanılabilir hale getirilmesi ile sınırlıdır.

1.11.1. Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler

1.11.1.1. Alan Yönetimi Mevzuatı

Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası sözleşmeler ve ulusal mevzuat çerçevesinde korunması gereken kültürel ve doğal değerlere ilişkin hükümler tanımlanmıştır. "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) genel konferansında 1972 tarihinde kabul edilmiştir. Türkiye, bu sözleşmeye 14.04.1982 tarih ve 2658 sayılı Kanunla taraf olma kararı almıştır. Bakanlar Kurulu'nun 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı

kararıyla 2658 sayılı Kanun onaylanmış ve 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme, herhangi bir coğrafyada yer alan kültürel ve doğal mirasın tüm insanlığa ait olup, korunarak gelecek nesillere aktarılması gerektiğini, ancak korumada mirasın yer aldığı taraf devletin önemli sorumluluğu bulunduğunu ve bu sorumluluğu üstlenirken uluslararası iş birliği ve iletişimin sağlanması gerektiğini vurgulamaktadır. Sözleşme koruma ve kullanma dengesinin önemine işaret etmektedir. Bilimsel, teknik ve yönetsel uygulamalarla beraber üstün evrensel değere sahip mirasın korunması için bölgenin entegre bir biçimde fonksiyonel bir görev üstlenen bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda, planlama ve gelişme programlarının geliştirilmesi, uzun vadede düzenleyici yasal yöntemlerin belirlenmesi ve ulusal, bölgesel ve kentsel düzeyde koruma koşullarının tanımlanması gerekmektedir.

Türkiye'nin sözleşmeye taraf olmasının ardından, ulusal mevzuat geliştirilmiş ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunda korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin tanımlar, yapılması gereken uygulamalar ve koruma konusunda görev ve sorumluluk üstelenecek yönetsel mekanizmalarla ilgili hükümlere yer verilmiştir. Kanunda 2004 yılında yapılan değişiklik ile alan yönetimi ile ilgili hükümler eklenmiş, 2005 yılında ise "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ilgili yönetmelik olarak yürürlüğe girmiştir.

2863 sayılı kanunda, yönetim alanı "sit alanları, ören yerleri ve etkileşim sahalarının doğal bütünlüğü içerisinde etkin bir şekilde korunması, yaşatılması, değerlendirilmesi, belli bir vizyon ve tema etrafında geliştirilmesi, toplumun kültürel ve eğitsel ihtiyaçlarıyla buluşturulması amacıyla, plânlama ve koruma konusunda yetkili merkezî ve yerel idareler ile sivil toplum kuruluşları arasında eşgüdümü sağlamak için oluşturulan ve sınırları ilgili idarelerin görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenen yerler" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, yönetim alanlarında olmamakla birlikte, "arkeolojik, coğrafi, kültürel ve tarihi nedenlerle veya aynı vizyon ve tema etrafında yönetim ve gelişiminin sağlanması bakımından bu yer ile irtibatlandırılan kültürel varlıklar" bağlantı noktaları tanımlı yapılmıştır.

Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme kapsamında, UNESCO dünya miras listesinde yer alan varlıkların yönetim planına sahip olması beklenmektedir. Bu yaklaşıma paralel olarak, 2863 sayılı kanunda "yönetim alanının korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla, işletme projesini, kazı plâni ve çevre düzenleme projesi veya koruma amaçlı imar plânını dikkate alarak oluşturulan koruma ve gelişim projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen plânlar" olarak yönetim planı tanımlaması yapılmıştır.

2863 sayılı kanunun Ek 2. Maddesinde alan yönetimi mekanizması tariflenmiş, Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'te alan yönetimi ve yönetim planı sürecinde izlenecek katılımcı mekanizmalar detaylandırılmıştır. İlgili mevzuat uyarınca, yönetim alanlarında Alan Başkanı, Danışma Kurulu, Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu'ndan oluşan Alan Yönetim Biriminin kurulması gerekmektedir. Kanunda 2016 yılında değişikliğe göre, alan başkanının atanmasından, alan yönetim birimlerinin oluşturulmasından ve yönetim planının hazırlanmasından Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumludur.

Yönetim alanları ve bağlantı noktalarının korunması ve geliştirilmesi için Bakanlık tarafından yönetim planları hazırlanmakta veya hazırlattırılmaktadır. Yönetim planlarının, alanın niteliğine göre belirlenecek uzman ve danışmanlardan oluşan bir ekip tarafından, "ilgili kurum ve kuruluşların, yerel halkın, ilgili sivil toplum örgütlerinin, meslek odalarının, üniversitelerin, gerekli görülecek özel sektör temsilcilerinin ve alanda mülkiyet hakkı bulunanların katılımı" ile hazırlanması gerekmektedir.

Hazırlanan yönetim planı taslağının, oluşturulacak Danışma Kurulu tarafından değerlendirilmesi ve uygun görülmesi halinde Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu'na sunularak onaylanması gerekmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere, Danışma Kurulu "alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, meslek odaları temsilcileri, sivil toplum örgütleri temsilcileri, üniversitelerin ilgili bölüm temsilcileri, alan başkanı ve yetkili idarece tespit edilecek en az beş üyeden" oluşmaktadır. Danışma Kurulu tarafından oluşturulan görüş ve öneriler Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu'na sunulmaktadır.

Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu üyeleri "alan başkanı, danışma kurulunca kendi içinden seçilecek iki üye ile yönetim planı taslağı kapsamında hizmetine ihtiyaç duyulan idarelerin birer temsilci olmak üzere en az beş kişi" olarak belirlenmiştir. Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu, Danışma Kurulu tarafından sunulan taslak yönetim planını onaylamak ve planın uygulanmasını denetlemekle görevlidir. Ayrıca, yönetim planının uygulanması sürecini kolaylaştırmak için Alan Yönetim Birimi içerisinde Denetim Birimi oluşturulabilmektedir. Denetim Birimi, yönetim planı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan bilgi ve belge istemeye yetkilidir.

Niksar ilçesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Anadolu Türk Mirasının Erken Dönemi: Niksar, Danişmend Hanedanının Başkenti" dosyası hazırlanarak UNESCO Dünya Miras geçici listesine sunulmuş ve 2018 tarihinde geçici miras listesine eklenmiştir. Geçici miras listesi başvuru dosyasında Niksar'ın Anadolu Selçukluları dönemi öncesinde, 12. ve 13. yüzyıllarda Danişmentlilerin başkenti olduğu belirtilmiştir. Şehrin dönemin din, felsefe, matematik, astronomi, dil ve tıp konularında bilim merkezi niteliği taşıdığı vurgulanmıştır. Yağbasan Medresesi başta olmak üzere kent dokusu, kale, mozole, cami, zaviye, medrese yapıları ve yapı kompleksleri ile Niksar'ın döneminin mimari ve artistik öğeleri barındırdığı belirtilmiştir. Türk Halk Edebiyatında önemli bir yeri olan Dânişmendnâme'nin, Battalname ve Saltukname eserleriyle bölgenin tarihsel geçmişini ve önemini ortaya koyduğu ifade edilmiştir. Bu özelliklere dayanarak Niksar'ın insanlığın ortak mirası olarak üstün evrensel değere sahip olduğu beyan edilmiştir.

Niksar'ın bütüncül biçimde değerlerinin korunarak gelecek nesillere aktarılması ve bölgenin yaşam koşullarının geliştirilmesi için uluslararası ve ulusal mevzuat çerçevesinde belirlenen alan yönetim sisteminin uygulanması önemlidir.

1.11.1.2. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik

Türkiye ulusal mevzuatında temel koruma kanunu olan **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Günümüze dek çeşitli düzenlemeler yapılmış olan 2863 sayılı kanunun temel amacı, "korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek" olarak belirlenmiştir.

"Korunması Gerekli Taşınır ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları İle İlgili Hususları ve Bunlarla İlgili Gerçek ve Tüzelkişilerin Görev ve Sorumluluklarını" kapsayan kanunda tanımlar, tespit ve tescil işlemleri, taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin izlenecek esaslar, arkeolojik alanlarda yürütülecek kazı ve sondaj çalışmaları hakkında hükümler, koruma kurulları gibi çeşitli hükümlere yer verilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda korunması gerekli alanlar olan "sit" tanımı, "tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar" olarak ifade edilmiştir. Ayrıca, "korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren" alanlar "etkileşim-geçiş sahası" olarak tanımlanmıştır.

Kültür ve tabiat varlıklarının korunarak, günümüzde değerlendirilmesi ve gelecek nesillere aktarılması için planlı gelişme sürecinin yürütülmesi önemlidir. Bu doğrultuda kanunda “koruma amaçlı imar planı” ve “yönetim planı” tanımı yapılmıştır. Kanunda belirtildiği üzere, koruma amaçlı imar planları “sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır”.

Plan tanımlarına ek olarak, ören yerlerinde hazırlanacak “çevre düzenleme projesi” ve kentsel alanda hazırlanacak “sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları” tanımlanmıştır. Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında hazırlanan sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları, “korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamaları” olarak tanımlanmıştır.

2863 sayılı kanunda belirlenen hükümlere dayanarak birçok yönetmelik hazırlanmıştır. Kanunda belirlenen koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasına ilişkin **“Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”** 26.07.2005 tarih ve 25887 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin amacı, “koruma amaçlı imar planlarının ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, yapım esasları, gösterimi, onaylanması, uygulaması, denetimi ve bu plan ve projeleri hazırlayacak müelliflerin nitelikleri ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları belirlemek” olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelikle doğal sit alanları hariç sit alanları ve bunların etkileşim geçiş sahalarında yapılacak koruma amaçlı imar planı ve çevre düzenleme projelerine ilişkin hükümler geliştirilmiştir. Koruma amaçlı imar planı, Koruma Bölge Kurulunca sit olarak ilan edilen alanlar için ilgili idareler tarafından hazırlanır veya hazırlattırılır. Koruma amaçlı imar planı yapılmaya dek, alandaki her ölçekteki plan uygulaması durdurulur ve Koruma Bölge Kurulu tarafından üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Koruma Amaçlı İmar Planlarının üç yıl içerisinde hazırlanması gerekmektedir. Ancak, planın belirli geçeli sebepler ile hazırlanamaması halinde koruma bölge kurulunca gerekçeli karar alınarak bu süre uzatılabilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan koruma amaçlı imar planları teknik şartnamesinde belirlenen esaslara göre, sit alanı ve varsa etkileşim geçiş sahasını kapsayacak biçimde Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanır. Alanın özgün niteliğine göre şartnamenin içeriği geliştirilebilmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere, “Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre, kültürel ve doğal miras, sosyal, kültürel ve ekonomik yapı, teknik altyapı, sosyal donatı, yapı ve sokak dokusu, mülkiyet yapısı, ulaşım, dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzerlerine ilişkin gerekli etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır. Tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler belirlenir”.

Plan hazırlandıktan sonra, belediye yetkisinde olan alanlarda belediye meclisince, il özel idaresi yetkisinde olan alanlarda il genel meclisince ve diğer idarelerin yetkisindeki alanlarda onaylamaya yetkili makam tarafından onaylanır. Onaylı koruma amaçlı imar planlarında ancak zorunlu nedenlere

dayanarak, Koruma Bölge Kurulu tarafından revizyon kararı alınması durumunda plan değişikliği yapılabilir. Plan revizyonlarında “sit alanının bütünü olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.” Yönetmelikle ayrıca, çevre düzenleme projesi ve plan müelliflerine ilişkin de açıklayıcı hükümler belirtilmiştir.

2863 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik ile kültür ve tabiat varlıkları ile korunan alanlarda izlenecek yöntemler açıklanmıştır. Korunan alanlar ve bu alanların etkileşim geçiş sahalarını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planlarının, mevzuatta belirtildiği üzere, alana özgü içerikte, alanın korunmasını ve alan kullanıcılarının yaşam standartlarının yükseltilmesine ilişkin stratejileri içermesi önemlidir.

2. Planlama Alanındaki Yapılar/Parseller ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Araştırmalar:

2.1. Bütün Parseller ve Yapılara İlişkin Araştırmalar Hukuki Durum (Ruhsatlı, İzinsiz, Tescilli, Yıkım Kararı vb.)

Planlama alanında yer alan yapı/parsellerin konum, tipoloji, kullanım şekli, nitelikleri açısından gruplandırılmasına yönelik olarak sahada yapılan tespit çalışmalarından hareketle analizler gerçekleştirilmiştir.

2.1.1. Yapı Nizamları

Planlama alanı içerisinde yer alan yapılar yapılaşma nizamlarına göre analiz edildiğinde; yapılaşmış parsellerin 275'inin (%50,9) ayrık nizam yapılaşmış olduğu, 563'ünü (%34,8) bitişik nizam, 22'sinin (%14,3) karma nizamda yapılaşmış olduğu görülmektedir. Ayrık yapılaşmış parseller alan büyüklüğü açısından planlama alanının %50'sini kaplamaktadır. Bitişik nizam yapılaşmalar ise alanda en fazla tarihi kent merkezinin olduğu bölümde ticaret kullanımında olan parsellerde görülmektedir. Parsel içerisinde hem ayrık hem de bitişik nizamda yapılaşmış yapıların olduğu tipoloji analizlerde karma yapılaşmış tipoloji olarak belirlenmiştir.

Tablo 31: Yapılaşmış Parsellerde Yapı Nizamları

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Ayrık Nizam Yapılaşmış Parseller	275	50.9	114376
Bitişik Nizam Yapılaşmış Parseller	563	34.8	78167
Karma Yapılaşmış Parseller	22	14.3	32259
Toplam	860	100.0	224801
Boş Parsel	276		226220
Genel Toplam	1136	100	451021

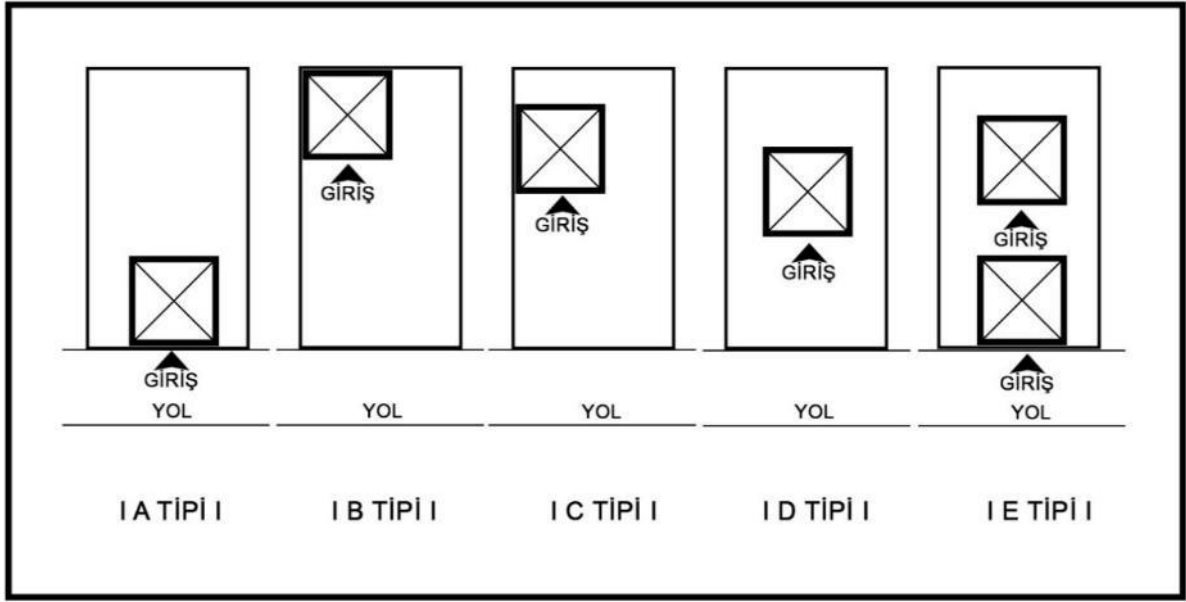
Kaynak: Arazi ve Büro çalışmaları, 2023

2.1.2. Parsel Konumları ve Tipolojisi

Parsel tipolojisi kapsamında yapının parsel içerisindeki konumuna göre değerlendirmeler yapılmıştır. Yapılan analizlere göre konutların içerisinde yer aldıkları parsel ve sokağa göre konumları beş farklı tipolojide değerlendirilmiştir.

- A- Sokağa cepheli, bahçesi/avluslu arkada bulunan yapılar,
- B- Arka bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapılar,
- C- Yan bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapılar,
- D- Parsel ortasında yer alan yapılar,
- E- Parselde birden fazla yapı bulunanlar

Grafik 4: Parsel – Yapı – Sokak İlişkileri Tipolojisi



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

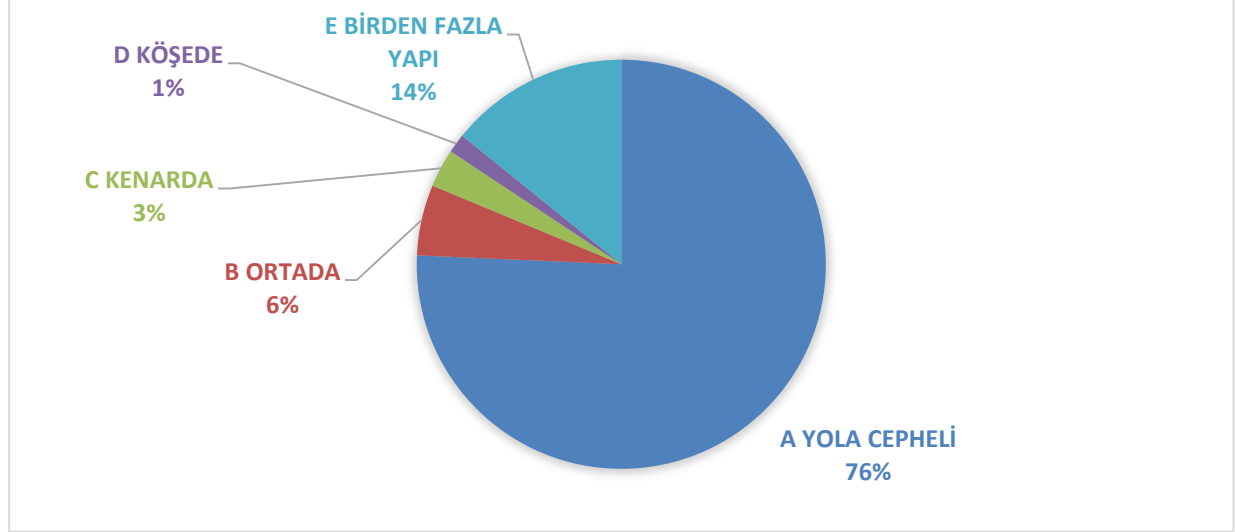
A Tipi, Sokağa cepheli, bahçesi/avluslu arkada bulunan yapılar:

Parsel- Yapı- Sokak ilişkileri açısından yapılar değerlendirildiğinde; alanda en yaygın görülen tipolojinin 651 adet ve %47,2 oranı ile A Tipi yola cepheli, bahçesi/avluslu arkada bulunan yapılar olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 32: Parsel Tipolojileri Dağılımı (Alan Büyüklüğüne Göre)

Tipoloji Tipi	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
A Yola Cepheli	651	47.2	106108
B Ortada	48	14.8	33193
C Kenarda	26	2.5	5687
D Köşede	13	2.5	5681
E Birden Fazla Yapı	122	33.0	74133
Toplam	860	100.0	224801
Boş Parsel	276		226219
Genel Toplam	1136		451021

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 5: Parsel – Yapı – Sokak İlişkileri Tipolojileri Dağılımı Grafiği (Sayılarına Göre)

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

B Tipi, Arka bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapılar:

Planlama alanında B tipi, arka bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapıların bulunduğu toplam parsel sayısı 48 adettir. Bu parseller toplamda 3,3 hektarlık alanı kaplamaktadır.

C Tipi, Yan bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapılar:

Alanda C tipi, Yan bahçe duvarına, komşu parsel cepheli bahçe gerisinde yer alan yapıların bulunduğu toplam parsel sayısı 26 adet olup, bu parsellerin toplam alanı 0,5 hektardır.

D tipi, Parsel ortasında yer alan yapılar:

Planlama alanında D tipi, parsel ortasında yer alan yapıların bulunduğu toplam parsel sayısı 13 adettir. Bu parseller alanın 0,5 hektarlık bölümünü kaplamaktadır.

E tipi, Parselinde birden fazla yapı bulunanlar:

Saha çalışmalarında en fazla rastlanan ikinci tipoloji E tipi, parselinde birden fazla yapı bulunan yapılaşma türüdür. Bu tipoloji alanda üç farklı türde (ayrık, bitişik, karma) görülmektedir. Parselinde birden fazla yapı bulunan 122 adet parsel bulunmakta ve 7,4 hektar alan kaplamaktadır.

Planlama alanında parselinde birden fazla yapı bulunan 122 parsel bulunmaktadır. Yapılaşmış parsellerin 738'inde sadece bir adet yapı bulunmaktadır. Tek yapı bulunan parsellerin planlama alanı içerisindeki oranı %65, parselinde birden fazla yapı bulunanlar %10,7, boş parseller ise %24,3 oranındadır.

2.1.3. Bina Giriş Yönleri

Niksar ilçesi genelinde bina girişleri büyük çoğunlukla sokakla ilişkili durumdadır. Girişlerinin sokakla bağlantısı olmayan yapılar nadiren de olsa bulunmakla birlikte çalışma alanı içerisinde bu tipte yapıların yoğunlaştıkları bir bölge bulunmamaktadır. Girişi arka ve yan cephelerden olan binaların bazılarının sokakla bağlantısını kot farkı nedeniyle merdivenle sağlandığı görülmektedir. Planlama alanı içerisinde bulunan ve işlevi ticaret olan yapıların tamamının bina girişleri cephe aldıkları sokaktan yapılmaktadır. Konut işlevli yapılar kent içerisinde bulundukları konuma göre farklı giriş tiplerine sahiptir.

Planlama alanı içerisinde bulunan 968 yapının giriş yönleri analiz edilmiştir. Yapılan analize göre alanda bulunan 499 yapının (%51,5) girişi sokak veya ana caddeden, 469 yapının ise (%48,5) bahçeden veya avludandır. Girişi sokaktan olan yapıların büyük bölümünün girişleri (454 yapı, %46,9) yapının ön cephesinde düzenlenmiştir. Alanda giriş yönü sokak olmakla birlikte yapının konumu nedeniyle girişi yapının yan cephesinde olan toplam 12 yapı (%1,2) bulunmaktadır. Yoldan girişi olan 33 yapının ise (%3,4) birden fazla girişi bulunmaktadır.

Planlama alanında bulunan 469 yapının girişleri bahçeden veya avludan yapılmakta olup, bahçe içerisinde konumlanan yapıların 289'una yapının ön cephesinden; 125'ine yan cephesinden, 28'ine arka cepheden girilmektedir. Bahçeden veya avludan girilen yapılardan 27'sinin birden fazla giriş yönü bulunmaktadır.

Tablo 33: Yapıların Giriş Yönleri

Kat Adedi	Giriş Yönü	Sayı	Oran % (Sayı)	Alan (m ²)	Oran % (Alan)
Girişi yoldan olan yapılar	Ön	454	46.9	39928	45.3
	Yan	12	1.2	1230	1.4
	Birden Fazla	33	3.4	4073	4.6
Girişi bahçe veya avludan olan yapılar	Ön	289	29.9	25809	29.3
	Yan	125	12.9	11798	13.4
	Arka	28	2.9	2755	3.1
	Birden Fazla	27	2.8	2563	2.9
Toplam		968	100.0	88156	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Tarihi kent merkezine yakın bölgelerde konut işlevli binalar sokağa cepheli ve bina girişleri cephe aldıkları sokaktadır, ancak konut bölgeleri içerisinde yer alan sivil mimari örneklerinin bazılarında parsellerinin büyüklüğüne bağlı olarak yapılara girişler bahçe içerisinde ve yaygın olarak ön cepheden yapılmaktadır. Ancak bazı yapılarda girişler kot farklarına bağlı olarak binanın yan cephesinde de düzenlenmiştir.

Tescilli kültür varıklarından işlevi ticaret olan 45 yapının giriş yönlerinin tamamı sokaktan ve ön cephedendir.

Planlama Alanında bulunan sivil mimarlık örnekleri yapı giriş yönleri açısından analiz edildiğinde 68 tescilli sivil mimarlık örneğinin 40'ının girişlerinin cephe aldıkları sokaktan ve önden, 2 yapının ise girişlerinin yan cepheden olduğu görülmüştür. Sivil Mimarlık örneklerinin bir bölümüne ise bahçeden giriş yapılmakta olup bu yapıların 13'üne yan cepheden, 11'ine ön cepheden, 2'sine ise birden fazla cepheden girilmektedir.

2.1.4. Yol Kaplama Türleri

Çalışma alanı içerisinde farklı zemin kaplamaları bulunmaktadır. Çalışma sınırının güney sınırını oluşturan Cumhuriyet Caddesi ve doğuda bu caddenin devamı olan Ünye Caddesi asfalt zemindir. Alanın doğusunda Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin güneyinde bir bölge ve Hisar Sokak ve bağlantılı birkaç sokak beton zemindir. Emir Nene Sokak, Hisar Sokağın doğu ve batısında sokağı devam

ettiren, alanın kuzey kısmındaki üst kotlarda toprak zeminden oluşan patika yollar bulunmaktadır. Doğal taş kaplamanın bulunduğu alanlar ise Seğmenli Sokak, Fatih Sultan Mehmet Caddesi ve devamında Ağlayan Kaya'ya kadar ulaşan Hisar Sokağının oluşturduğu akstır. Alanın doğusunda yoğunlaşan beton zemin parke ise alan genelinde de yaygın kullanılan zemin türü olmuştur.

2.1.5. Köşe Parsel, Ara Parsel, Ada İçi Parsel vb.

Planlama Alanı içerisindeki parseller bulundukları adalardaki konumlarına göre köşe parsel, ara parsel ve ada içi parsel olmak üzere 3 grupta incelenerek, değerlendirilmiştir. Köşe parsel bulunduğu imar adasının köşelerinde yer alan parseller için, ara parsel ise iki köşe parsel arasında kalan ve yoldan servis alabilen parseller için tanımlanmıştır. Ada içi parsel ise köşe ve ara parseller ile çevrelenmiş olan ve yoldan servis alamayan parseller olarak belirlenmiştir.

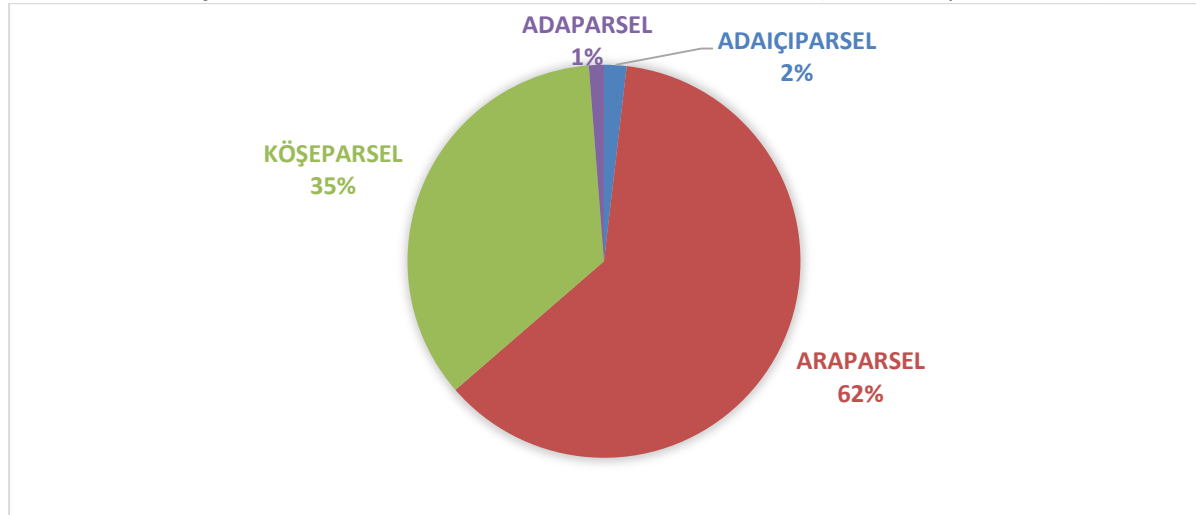
Planlama Alanı içerisinde bulunan parsellerin 702'si ve 16,2 hektarı ara parsel, 399'u ve 28 hektarı köşe parsel, 21'i ve 0,3 hektarı ada içi parsel, 14'ü ve 0,5 hektarı ada parsel konumundadır.

Tablo 34: Konumlarına Göre Parsel Durumları

Parsel Konumları	Adet	Durum (m ²)	Oran % (Parsel Sayısı)	Oran % (Alan)
Ada İçi Parsel	21	3077	1.8	0.7
Ara Parsel	702	162231	61.8	36.0
Köşe Parsel	399	280524	35.1	62.2
Ada Parsel	14	5163	1.2	1.1
Toplam	1136	450996	100.0	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 6: Ada İçerisindeki Konumlarına Göre Parsel Tanımları (Parsel Sayısına Göre)



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Bu değerlendirme kapsamında parsellerin ada içindeki konumlarına bakıldığında tüm parseller içerisinde köşe parseller toplam parsel alanının %62'sini oluşturmaktadır. Ada içi parsellerin sayısına göre alan büyüklüğü oranının %0,7 olması alanda neredeyse her parselin servis alabildiğini göstermektedir.

2.1.6. Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler

Planlama alanı toplam 58,3 hektardır. 1136 adet parsel bulunan alanda kadastral parsellerin toplam alanı 45,1 ha'dır. Yol ve kadastral boşlukların alan içerisinde kapladığı alan 13,2 hektar olup, alanın %22,7'sini oluşturmaktadır.

Tablo 35: Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Kadastro	1136	77.2	451021.02
Yol ve Kadastral Boşluklar		22.7	132686.63
Planlama Alanı		100.0	583707.65

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.1.7. Parsel Kullanımı (Dolu/Boş Parseller)

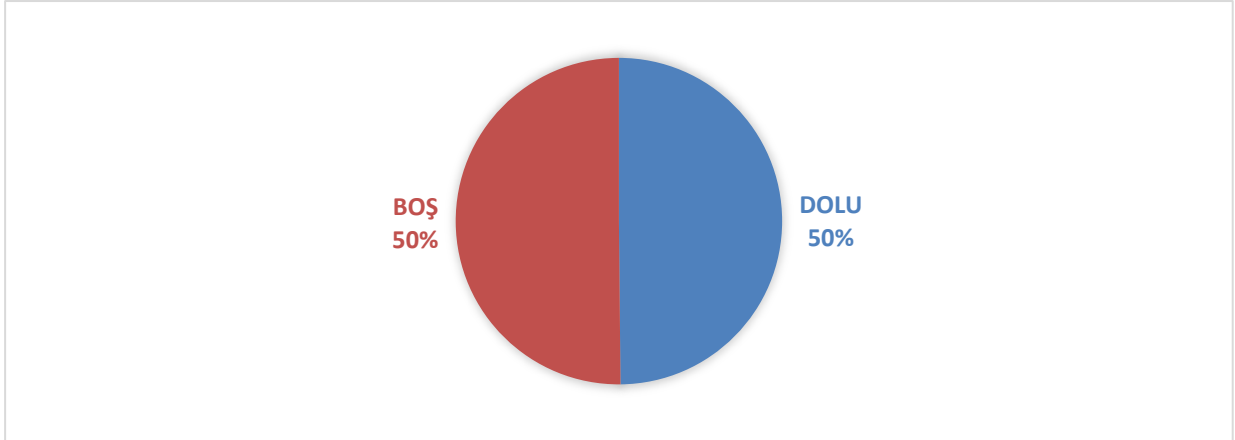
Alanda yapılan saptama ve belgeleme çalışmaları sonucunda; tüm parseller içerisinde 276 adet parselin yapılaşmamış olduğu, 860 parselde ise yapı olduğu saptanmıştır.

Tablo 36: Dolu – Boş Parsel Sayıları

Parsel Kullanımı	Alan İçerisindeki Sayısı	Oran% (Parsel Sayısı)	Alan (m ²)	Oran % (Alan m ²)
Dolu Parseller	860	75.7	224801.45	49.8
Boş parseller	276	24.3	226219.57	50.2
Toplam	1136	100.0	451021.02	100.0

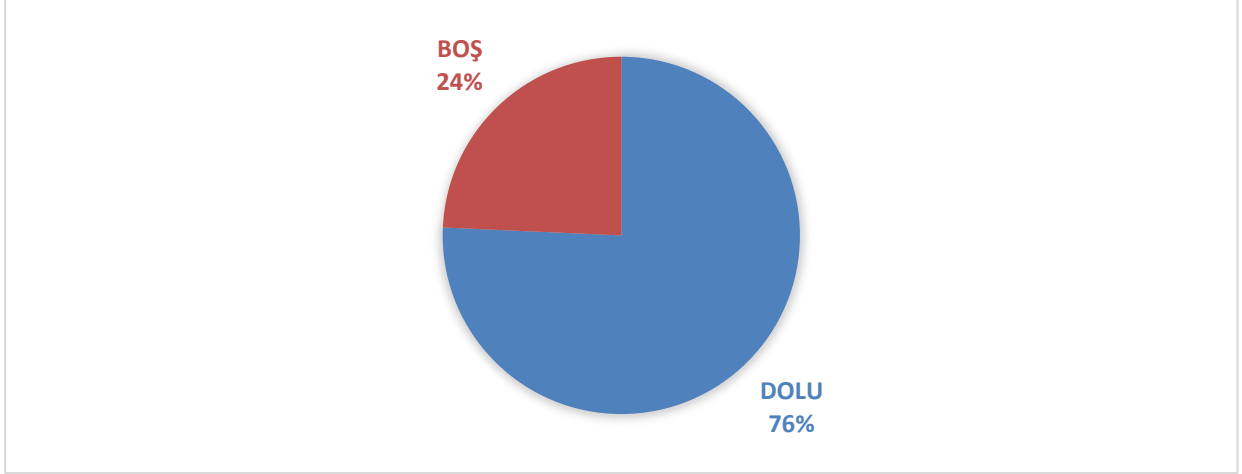
Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 7: Parsel Alanlarına Göre Dolu- Boş Parseller



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 8: Parsel Sayısına Göre Dolu- Boş Parseller



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Doluluk boşluk oranlarına bakıldığında alandaki tüm parsellerin içinde dolu parseller sayı olarak %76 ile boş parsellerden fazladır. Alansal olarak parsellerin %50'si dolu %50'si ise boş durumdadır.

Planlama alanı bütününde parsel büyüklük oranları kadastral parseller üzerinden hesaplanmış ve planlama alanı bütününde çözümlemeler yapılmıştır.

Bu doğrultuda bakıldığında tüm parseller içinde en büyük alanı 3000 m² üzerinde olan parseller kaplamaktadır. Bu parseller kent merkezinden daha çok alanın kuzey bölümünde yerleşim olmayan alanlarda bulunmaktadır.

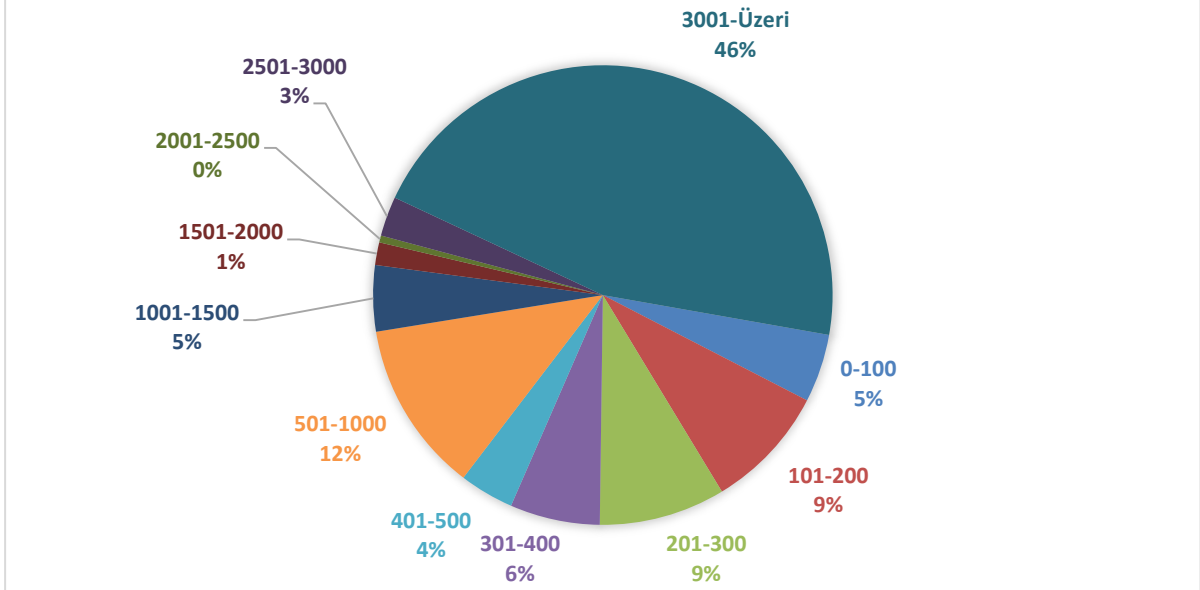
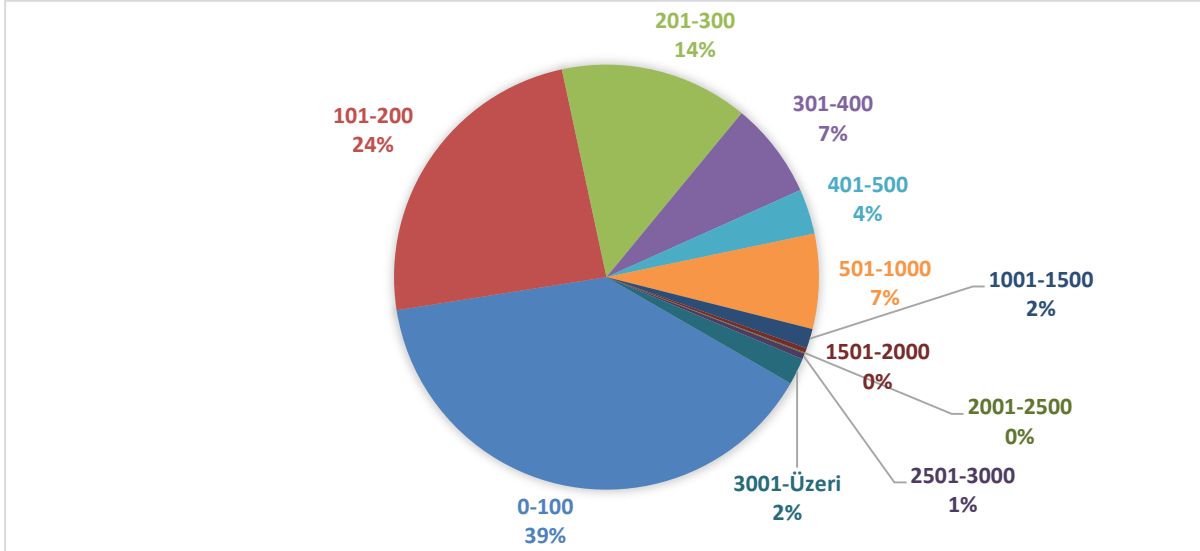
Planlama alanında sayıca ise en fazla görülen parseller 0-100 m² arasında olan parsellerdir. Bunun en büyük nedeni tarihi kent merkezinde parsellerin daha küçük ve fazla sayıda olmasıdır.

Parsel büyüklüklerine planlama alanı genelinde bakıldığında parsellerin büyük çoğunluğunu 0-300 m² arasında büyüklüğe sahip olan küçük parsellerin oluşturduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 37: Parsel Büyüklükleri

Parsel Büyüklüğü (m ²)	Parsel Sayısı	Oran % (Parsel Sayısı)	Alan (m ²)	Oran % (Parsel Alanı)
0- 100	445	39.2	21643.21	4.8
101-200	274	24.1	39472.6	8.8
201-300	163	14.3	40072.37	8.9
301-400	83	7.3	28548.88	6.3
401-500	39	3.4	17308.14	3.8
501-1000	82	7.2	54418.1	12.1
1001-1500	17	1.5	20960.37	4.6
1501-2000	4	0.4	7187.34	1.6
2001-2500	1	0.1	2193.83	0.5
2501-3000	5	0.4	12612.86	2.8
3001+	23	2.0	206603.3	45.8
TOPLAM	1136	100.0	451021	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 9: Parsel Büyüklüklerinin Parsel Alanlarına Göre Dağılımı**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2024**Grafik 10:** Parsel Büyüklüklerinin Parsel Sayılarına Göre Dağılımı**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2024**2.1.8. Yapı Nitelikleri**

Çalışmanın bu kısmında planlama alanında yer alan 1.212 adet yapıda kat yükseklikleri, yapı kalitesi, yapı malzemesi, kullanım türleri ve çatı tipi analizleri yapılırken alan içerisinde bulunan 7 adet çeşme, 4 adet köprüde, 2 adet teknik altyapıya ait yapılarda çatı formu, kat yüksekliği, yapı kalitesi gibi kriterler bulunmadığından dolayı bu tip analizler yapılmamıştır. Buna ek olarak alanda bulunan 224 adet müstemilat yapısı analizlere dahil edilmemiştir. Alanda 4 adet yapı ise yıkılmış halde kalıntıları bulunmaktadır. Ayrıca alanda bulunan 18 adet harabe yapısının 9 tanesinde analizler yapılabilmemiş kalan 9 tanesinde yapılamamıştır. Alan içerisinde bulunan 10 adet tescilli yapının restorasyon çalışmaları yapılmadığı için bu yapılarda analizler yapılamamıştır. Bunların sonucunda 262 adet yapının analizleri bulunmamaktadır.

2.1.9. Yapı Kalite Analizi

Bu analiz kapsamında çalışma alanı içerisindeki yapılar strüktürel durumu ve yapı niteliklerine göre değerlendirilmiştir. Yapı kalite analizinde yapılar; iyi, orta ve kötü olmak üzere üç grupta sınıflandırılmıştır.

Alanda restore edilmeyen tescilli yapıların birçoğunun kötü veya harabe durumunda olduğu tespit edilmiştir.

İyi durumda olan yapılar ise herhangi bir onarım gerektirmeyen malzemesi betonarme olan yapılardır. Ancak durumu iyi olarak belirtilen bu yapıların çoğu son dönemlerde inşa edilen ve herhangi bir koruma değerine sahip olmayan yapılar olarak belirlenmiştir. Alanda bulunan yapıların %47,5'lik bir kısmının ise orta kalitede olduğu, strüktürel olarak sorunlarının olmadığı ancak yapıların dış cephelerinde hasarlar olduğu görülmüştür.

Kötü durumda olan yapıların çoğunluğu ise kullanılmayan, terk edilmiş ve çökmüş yapılardır.

Tablo 38: Yapı Niteliği

Yapı Niteliği	Sayısı	%	Alan (m ²)
İyi	273	28.2	31079.55
Orta	460	47.5	39330.94
Kötü	235	24.3	17643.13
Toplam	968	100.0	88053.62

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Planlama alan bütününe bakıldığında Cepnibey mahallesinde restore edilmiş ve durumu iyi olan yapılar çoğunlukta bulunurken, çepere doğru gidildikçe yapılar gecekonduya dönmekte ve yapı kaliteleri orta ve çoğunlukla kötü kalitededir.

2.1.10. Kat Adedi

Planlama alanında kot aldığı yola göre yapılan kat analizine göre planlama alanı bütününde okunabilirliği olan iki veya üç katlı yapıların oluşturduğu konut dokusunun yanında tek katlı tarihi ticaret dokusunun oluşturduğu arasta yapılarının bölgelemesi yapılabilmektedir. Parsel bazında yapılan imar planı değişiklikleri nedeniyle kimi bölgelerde hem bulundukları bölgenin kat rejimine hem de tarihi kent merkezinin geleneksel konut ve ticaret dokusuna aykırı kentin genel silüetini bozan yüksekliklerde yapılar yer almaktadır.

Planlama alanında bulunan ve analize konu edilen 968 ana yapının 178'i (%18,4) 1 katlı, 461'i (%47,6) 2 katlı, 220'si (%22,7) 3 katlı, 95'i (%9,8) 4 Katlı, 9'u (%0,9) 5 katlı, 3'ü (%0,3) 6 katlı, 2'si (%0,2) 7 katlıdır. Planlama alanında ayrıca çatı katında düzenleme yapılarak yapı kat sayısı artırılmış 45 yapı bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan yapıların %88,7'si (859 yapı) 1, 2 veya 3 katlıdır. Bu yapılar alanın geleneksel dokusu ile daha uyumludur.

Ancak, planlama alanı içerisinde bulunan yüksek katlı yapılar (4, 5, 6 ve 7 kat) bütün yapı stoku içerisinde %11,3 gibi azımsanmayacak bir orana sahiptir. Yüksek katlı yapı stoku ağırlıklı tarihi kent merkezinin çevresinde ana yola cepheli parseller üzerinde, Çanakçı ve Maduru derelerinin etrafında gelişme göstermiştir. Ayrıca, planlama alanı içerisinde bulunan yapılardan bazıları sahip oldukları kat adedinin dışında zaman içerisinde çatı katında yapılan düzenlemeler nedeniyle farklı kat yüksekliklerine ulaşmıştır. Bu tür yapılar eklenti türlerine göre (çatı katı, teras kat) analiz edilmiş ve analiz tablolarında ve haritalarda gösterilmiştir. Planlama alanında bulunan 968 yapının 45'inde (%4,65) çatı katında kat kazanmaya yönelik düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, planlama alanı içerisinde olmasına rağmen 240 yapı (müştemilatlar, teknik altyapı yapıları, yıkılmış yapılar, tescilli köprü ve benzeri nitelikte olan yapılar) analizlere dahil edilmemiştir.

Tablo 39: Kat Adedi

Kat Adedi	Sayısı	Oran % (Sayı)	Durum (m ²)	Oran %
-----------	--------	---------------	-------------------------	--------

				(Alan)
KAT 1	178	18.4	13604.64	15.5
KAT 2	461	47.6	36620.22	41.6
KAT 3	220	22.7	20717.11	23.5
KAT 4	95	9.8	14441.65	16.4
KAT 5	9	0.9	1580.54	1.8
KAT 6	3	0.3	573.45	0.7
KAT 7	2	0.2	482.82	0.5
Toplam	968	100.0	88020.43	100.0

Kat Eklentisi Olan Yapılar	45	4.65	4792.75	5.45
----------------------------	----	------	---------	------

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.1.11. Çatı Formu

Çalışma alanı içerisinde yapılan çatı tipi analizinde, bölgedeki yapıların genellikle 'beşik' çatı tipi tipine sahip olduğu görülmüştür. Analiz edilen 968 yapının 545'i (%56,3) beşik çatıya sahiptir. Tescilli kültür varlıklarının çatı örtüsü genellikle alaturka kiremitten oluşmaktadır. Ayrıca, bazı yapılarda ek kat olarak beşik çatının oluşturduğu çatı katı ve teras katları düzenlendiği görülmektedir. Alanda en çok kullanıma sahip ikinci çatı tipi ise 'kıрма' çatı tipidir. Alanda 354 yapının (%36,6) çatısı, kıрма çatı biçiminde düzenlenmiştir. Bunların dışında alanda görülen diğer çatı tiplerinden olan kubbe (6 yapı, %0,6) ve külah çatı (3 yapı, %0,3) tipleri genellikle dini tesis alanlarında görülmektedir.

Tablo 40: Çatı Tipleri

Çatı Tipi	Sayısı	Oran % (Alan)	Durum (m ²)	Oran % (Alan)
Tonoz Çatı	4	0.4	577	0.7
Teras Çatı	28	2.9	2802	3.2
Külah Çatı	3	0.3	520	0.6
Kubbe Çatı	6	0.6	875	1.0
Kırma Çatı	354	36.6	34445	39.2
Düz Çatı	24	2.5	4006	4.6
Beşik Çatı	545	56.3	44546	50.7
Çatısı Çökmüş	4	0.4	141	0.2
Toplam	968	100.0	87912	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.1.12. Avlu ve Bahçe Kullanımları, Avlu/bahçe elemanları

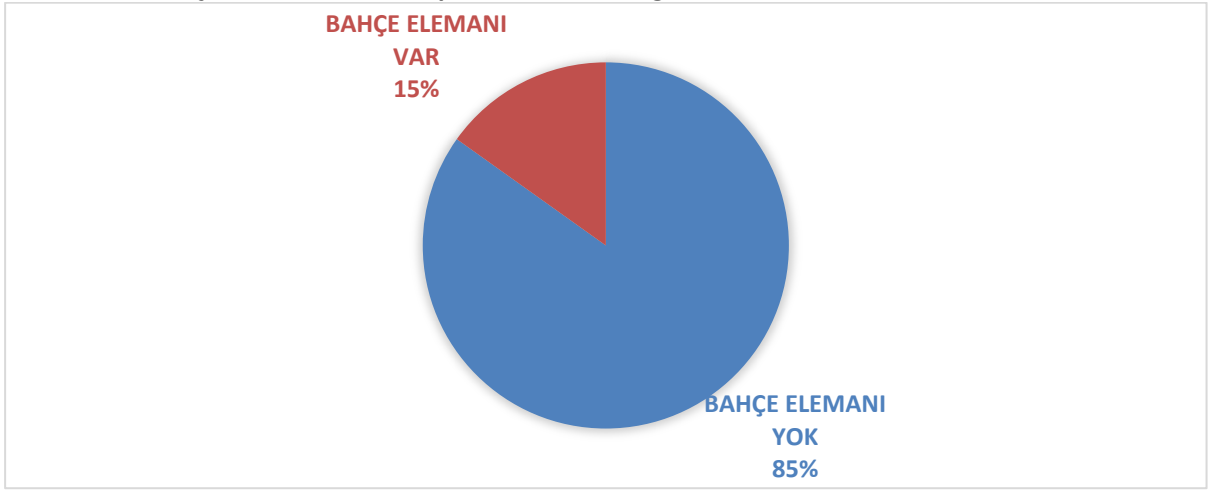
Planlama alanı içerisinde toplam 1136 adet parsel bulunmaktadır. Parseli içerisinde müstemilatı bulunan 172 adet parsel bulunmaktadır. Parsellerin büyük bölümünde %84,9'unda (964 parsel) bahçe elemanı bulunmamaktadır.

Tablo 41: Avlu ve Bahçe Kullanımları

Alan Adı	Adet	Oran % (Sayı)	Alan (m ²)	Oran % (Alan)
Bahçe Elemanı Yok	964	84.9	335073	74.3
Bahçe Elemanı Var	172	15.1	115947	25.7
Toplam	1136	100.0	451021	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 11: Bahçe Elemanına Sahip Parsellerin Dağılımları



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.1.13. Yapısal Durum (Malzeme, strüktür vb. kriterler dikkate alınarak yapıların durumlarının gruplandırılması)

Çalışma alanı içerisinde yapılan yapı malzemesi analizi çerçevesinde bölgede betonarme, kargir ve yığma yapı tiplerinin çoğunlukta olduğu, bunların dışında bazı yapıların yapı sistemini oluşturan iskeletin ve duvarlarının tamamen taş veya ahşaptan olduğu yapılar da görülmüştür. Kargir yapılarda taşıyıcı kolonlar ahşaptan oluşurken, temel duvarları örgü taş duvardır. Ahşap çatıların arası kerpiç dolgulu, tuğla veya bozulmuş örneklerde beton doldurulmuştur. Yığma yapıların bir bölümünün temelleri taş örgü duvara sahiptir, bazıları ise biriket, tuğla gibi yapı malzemeleri ile yapılmıştır. Alanda bulunan 968 ana yapının %40'ını yığma, %40'ını betonarme yapılar oluşturmaktadır. Talanda taş malzeme ile yapılmış 10, ahşap malzeme ile yapılmış 3 yapı bulunmaktadır. Kargir yapıların alan içerisindeki oranı %18,4'tür. Yığma ve kargir yapıların dışında %40'lık bir orana sahip yapı malzemesi betonarme olan yapılar da bulunmaktadır.

Tablo 42: Yapı Malzemesi

Yapı Malzemesi	Sayı	Oran % (Sayı)	Durum (m ²)	Oran % (Alan)
Ahşap	3	0.31	144	0.16
Betonarme	379	39.15	42500	48.17
Çelik	2	0.21	416	0.47
Kargir	179	18.49	11652	13.21

Taş	10	1.03	1626	1.84
Yığma	395	40.81	31890	36.15
Toplam	968	100.00	88227	100.00

2.1.14. Ana Yapı, Bitişik Ek Yapı, Müştemilat vb. Ayrımı ve Bunların Kütle/Cephe/Konum ve Kullanım Özellikleri ile Yapım Tekniği ve Malzemesi

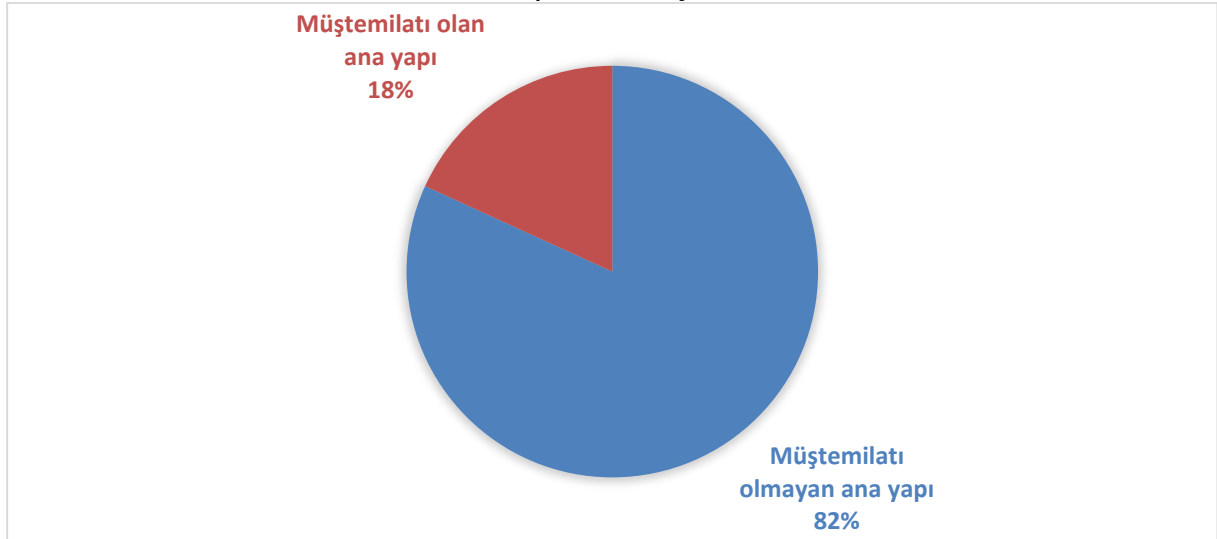
Planlama alanındaki ana yapı ve müştemilat sayıları ve oranlarına bakıldığında; toplam 968 adet ana yapı bulunan alanda 251 adet müştemilat yapısı bulunmaktadır. Müştemilatı bulunan ana yapı sayısı 176'dır. Müştemilatı bulunan ana yapıların, toplam ana yapı sayısı içerisindeki oranı %18,2'dir. Müştemilatı bulunmayan ana yapı sayısı 792 (%81,8) adettir.

Tablo 43: Konut Yapılarında Ana Yapı, Müştemilat

Alan Adı	Adet	Oran % (Sayı)	Alan (m ²)	Oran % (Alan)
Müştemilatı olmayan ana yapılar	792	81.8	71068.87	80.7
Müştemilatı olan ana yapılar	176	18.2	16967.84	19.3
Toplam	968	100.0	88036.71	100.0
Müştemilat	251		4840.48	

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Grafik 12: Ana Yapılarda, Müştemilat Kullanımı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Tescilli sivil mimarlık örneklerinin yapı parsellerinde anayapı ve eklentilerle ilgili değerlendirme yapıldığında; 97 sivil mimarlık örneğinin 15'inde müştemilat bulunduğu görülmektedir. Tescilli parsellerin bir bölümü ticari amaçlı yapılar olduğundan bu tür kullanımlarda parselin küçük olmasına da bağlı olarak müştemilat yapısı görülmemektedir. Müştemilat bulunan konut parsellerinde yaygın olarak bir müştemilat bulunduğu ancak bazı tescilli parsellerde tescilli yapı dışında izinsiz uygulamalar bulunduğu ve bu yapılara ait müştemilatlarında tescilli parsel içerisinde yer aldığı görülmektedir.

2.1.15. Yapı Gruplandırılması (Tescilli/Geleneksel/Yeni/Korunacak Yapılara ve Çevreye Aykırı Yapılar vb.)

Yapı Grupları

Planlama alanında yapı gruplandırılmasına bakıldığında mevcut ana yapıların %70,8'inin konutlardan oluştuğu görülmektedir. Alanda 120 adet (%12,4) ticaret amaçlı kullanın yapı bulunmaktadır. Konut ve ticaretin bir arada yer aldığı yapı sayısı 63 adettir. Bazı yapılar ise karma kullanımlara sahiptir. Otel+ticaret, Konut+Ticaret+Ofis gibi farklı kullanımlara sahip 32 yapı bulunmaktadır. Alanda resmi kurumlar tarafından 10 yapı bulunmaktadır. Alanda 3 kültürel tesis, 1 eğitim tesisi, 1 sağlık tesisi yapısı bulunmaktadır. Alanda hakim olan yapı kullanımı yaklaşık %71 oranı ile konuttur, bu kullanımı ticaret amaçlı kullanımlar takip etmektedir.

Tablo 44: Yapı Gruplandırması

Kullanım Türleri	Sayı	Oran % (Sayı)	Alan (m ²)	Oran %(Alan)
Konut	685	70.8	60224.5	68.40
Ticaret	120	12.4	6671.0	7.58
Konut+Ticaret	63	6.5	6141.7	6.98
Karma Kullanım	32	3.3	5537.9	6.29
Ofis Kullanımı	2	0.2	237.9	0.27
Kültürel Tesis	3	0.3	1027.8	1.17
Sağlık Tesisi	1	0.1	129.3	0.15
Eğitim Tesisi	1	0.1	344.2	0.39
İbadet Tesisi	21	2.2	3113.2	3.54
Resmi Kurum	10	1.0	2433.9	2.76
Teknik Altyapı	5	0.5	122.2	0.14
Harabe	18	1.9	1170	1.33
İnşaat	3	0.3	279	0.32
Kullanılmayan Yapı	4	0.4	612.8	0.70
Ana Yapılar Toplam	968	100.0	88046.1	100.00
Kullanım Türleri	Sayı	Oran % (Sayı)	Alan (m²)	Oran %(Alan)
Müştemilat	241	52.3	4578	46.15
Müştemilat Ticaret	10	2.2	263	2.65
Sundurma	192	41.6	2069	20.86
Kültürel Diğer	2	0.4	1628	16.41
Çeşme	8	1.7	52	0.52
Diğer yapılar	3	0.7	32	0.33
İzinsiz yapılar	2	0.4	282	2.84
Yıkılmış yapı	3	0.7	1017	10.25
Diğer Yapılar Toplam	461	100.0	9920	100.00
Genel Toplam	1429		97967	

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.1.16. Yapı Kullanım Biçimleri

Yapı kullanım türleri analizi çalışması yapılan planlama alanında tüm yapılar kullanım durumlarına göre tek fonksiyonlu ve çok fonksiyonlu ve kullanılmayan yapılar olarak 3 ana gruba ayrılmıştır. Daha sonra bu ana gruplar da kendi içerisinde fonksiyon durumlarına göre sınıflanmış ve değerlendirilmiştir.

Tek Fonksiyonlu Yapılar

Planlama alanı içerisinde 872 adet tek fonksiyonlu ana yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %78,6'sı konut kullanımında, %13,8'i ticaret kullanımındadır. Alanda sadece ofis kullanımında olan 2 yapı bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan tescilli kültür varlıklarının bir bölümü ibadet tesisleri içerisinde tanımlanmıştır. Bu yapılar, türbe, cami vb. fonksiyonlara sahip olan yapılardır.

Tablo 45: Tek Fonksiyonlu Yapılar

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (m ²)
Konut	685	78.6	60139
Ticaret	120	13.8	6672
Ofis Kullanımı Olan Yapılar	2	0.2	238
Resmi Kurum	10	1.1	2434
Sağlık Tesisi	1	0.1	129
Eğitim	1	0.1	344
Kültürel Tesis	3	0.3	968
İbadet Tesisi	21	2.4	3151
Teknik Altyapı	4	0.5	135
Harabe	18	2.1	1170
Kullanılmayan Yapılar	4	0.5	613
İnşaat	3	0.3	279
TOPLAM	872	100.0	76272

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Çok Fonksiyonlu Yapılar

Planlama alanında bulunan 968 ana yapının 96'sı çok fonksiyonlu yapılardır. 96 yapının 65'i (%54,2) konut+ ticaret kullanımlarının bir arada olduğu yapılardır. Alanda 24 adet ticaret ve ofis kullanımının bir arada olduğu yapı bulunmaktadır.

Tablo 46: Çok Fonksiyonlu Yapılar

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
Konut + Ticaret	65	54.2	6474
Ticaret + Ofis	24	38.3	4567
Konut + Sağlık	1	1.6	190
Konut + Ticaret+ Ofis	4	2.7	323
Ticaret + Otel	2	3.2	382
TOPLAM	96	100.0	11936

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Planlama alanında yapıların ağırlıklı olarak tek fonksiyonlu olduğu, bu tek fonksiyonlu yapılar içerisinde de konut kullanımının ilk sırada olduğu görülmektedir. Diğer yandan, ticaret fonksiyonlu yapıların Fatih Sultan Mehmet caddesi ve Ünye caddesi üzerinde yer aldığı görülmektedir. Aynı cadde üzerinde idari fonksiyona sahip yapıların da toplandığı belirlenmiştir. Tarihi kent merkezi ve mevcut kent merkezi bu caddelerin oluşturduğu omurga üzerinde gelişmiş durumdadır. Konut altı ticaret

kullanımına sahip çok fonksiyonlu yapıların sayısı çok az olmakla birlikte en yoğun görüldüğü kesim kent merkezi ve çevresidir. Bölgede eğitim tesis alanlarının eksikliği gözlenmiştir.

Yapı Katlarına Göre Kullanımlar

Zemin Kat Kullanımları

Tarihi kent merkezi ve yakın çevresinde bulunan binaların zemin kat kullanımları analiz edildiğinde analiz edilen 800 yapının %69'unun konut, %27'sinin ticaret kullanımında olduğu görülmektedir.

Tarihi merkez içerisinde 10 adet resmi kurum yapısı bulunmaktadır. Bu durum tarihi kent merkezinin Niksar ilçesinin tarihi kent merkezi olmasının yanısıra idari merkezi olmayı sürdürdüğünü de göstermektedir.

Zemin Kat Kullanımları	Adet	Oran
Konut	553	69.1
Ticaret	217	27.1
Otel	1	0.1
Büro	2	0.3
Sağlık Tesisi	2	0.3
Resmî Kurum	10	1.3
Kültürel Tesis	1	0.1
Eğitim Tesisi	1	0.1
İbadet Tesisi	12	1.5
Zemin Kat Toplam	800	100.0

1.Kat kullanımları

Kent merkezinde binaların 1. Kat kullanımlarına bakıldığında 652 yapının (%76,2) konut, %15'inin ticaret kullanımında olduğu anlaşılmaktadır. Bu kullanımlara ek olarak binaların 1. Katlarında alanın idari ve ticari merkez olmasının etkisi ile ofis (%4,3) kullanımları da görülmektedir.

1. Kat Kullanımları	Adet	Oran (%)
Konut	497	76.2
Ticaret	99	15.2
Otel	2	0.3
Büro	28	4.3
Eğitim Tesisi	1	0.2
Kültürel Tesis	1	0.2
Sağlık Tesisi	1	0.2
Resmî Kurum	1	0.2
İbadet Tesisi	9	1.4
1. Kat Toplam	652	100.0

2.Kat kullanımları

Binaların 2. Kat kullanımları içerisinde konut kullanımı %79 orana sahiptir, ticaret kullanımlarının oranı %7,8'e gerilemiş, ofis kullanımları ise %9,4 oranına yükselmiştir.

2. Kat Kullanımları	Adet	Oran (%)
Konut	195	79.6
Ticaret	19	7.8
Büro	23	9.4
Otel	2	0.8
Müze	1	0.4
Sağlık Tesisi	1	0.4
Eğitim Tesisi	1	0.4
Resmî Kurum	3	1.2

2. Kat Toplam	245	100.0
----------------------	-----	-------

3. Kat kullanımları

Binaların 3. Kat kullanımları içerisinde konut kullanımı %80, ticaret kullanımı %2,2, Büro kullanımları %13,3 oranındadır. Ticaret kullanımları yapı katı yükseldikçe azalmaktadır.

3. Kat Kullanımları	Adet	Oran (%)
Konut	72	80.0
Ticaret	2	2.2
Otel	1	1.1
Müze	1	1.1
Büro	12	13.3
Eğitim Tesisi	1	1.1
Resmi Kurum	1	1.1
3. Kat Toplam	90	100.0

4ncü ve 5 ve Üzeri Katların Kullanımları

Tarihi kent merkezinde yer alan binaların 4 ve 5 ve üzeri katlarında sadece konut kullanımları yer almaktadır. Küçük ve geleneksel bir kent merkezi olan Niksar Tarihi Kent Merkezinde kullanım çeşitliliği 3 katlardan sonra kalmamakta ve yerini sadece konut kullanımlarına bırakmaktadır.

4. Kat Kullanımları	Adet	Oran (%)
Konut	9	100.0
4. Kat Toplam	9	100.0

5 ve Üzeri Kat Kullanımları

5 ve Üzeri Kat Kullanımları	Adet	Oran (%)
Konut	3	100.0
5. Kat Toplam	3	100.0

Kullanılmayan Yapılar

Planlama alanında 31 adet kullanılmayan yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 20'si (%64) harabe halinde, 3'ü inşa halinde, 5'i (%16) kullanılmayan yapı, 3'ü ise yıkılmış yapı durumundadır.

Yapı Türü	Adet	Oran (%)	Alan (m²)
Harabe	20	64.5	1265
İnşaat Halinde	3	9.7	279
Kullanılmayan Yapı	5	16.1	689
Yıkılmış Yapılar	3	9.7	1017
Toplam	31	100.0	3250

2.1.17. Ruhsat Durumu

Planlama alanı içerisinde 1.183 adet parsel bulunmaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı dışında kalan parsel sayısı ise 1.060'tır. Niksar Belediyesi'nden temin edilen ruhsat verileri 1980 yılından başlamakta olup bu tarihten önce ruhsat almış yapılara veya parsellere ilişkin değerlendirme yapılamamıştır.

1980 – 2018 tarihleri arasında verilmiş ruhsat verilerine göre planlama alanı içerisinde 151 adet yeni yapı yapılmıştır. 5'er yıllık dönemlere göre gruplandırma yapıldığında 1980-2010 yılları arasında inşaat faaliyetlerinin daha çok olduğu, 2010 ve sonrasında ise azalma olduğu görülmektedir.

Tablo 47: 1980 Sonrası 5'er Yıllık Dönemlere Göre Ruhsat Verileri

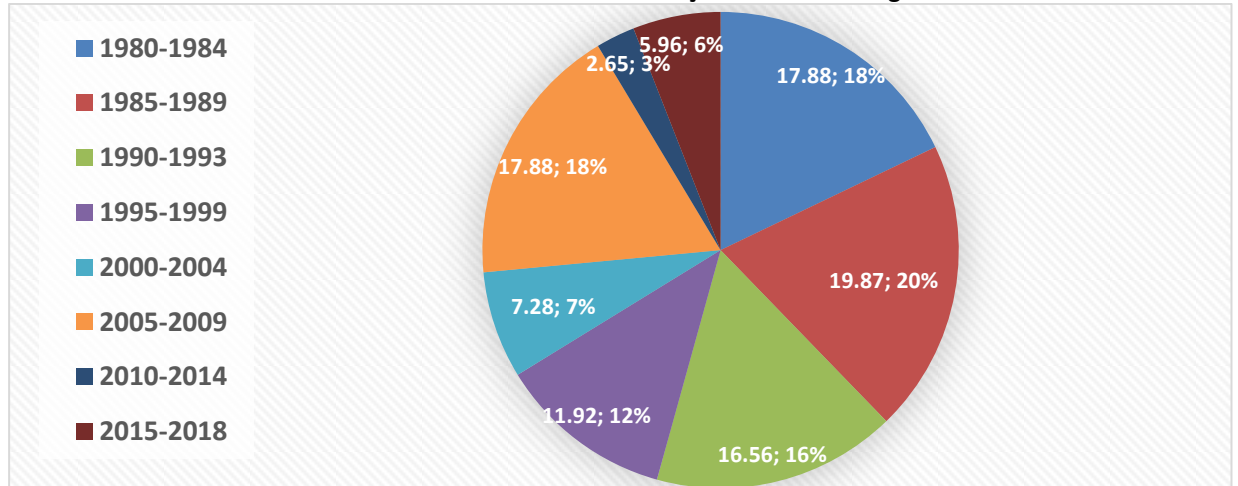
Yıllar	Adet	Oran (%)
1980-1984	27	17.88
1985-1989	30	19.87
1990-1993	25	16.56
1995-1999	18	11.92
2000-2004	11	7.28
2005-2009	27	17.88
2010-2014	4	2.65
2015-2018	9	5.96
Toplam	151	100

Kaynak: Niksar Belediyesi arşiv verilerinden düzenlenmiştir, 2022.

1980 sonrası verilmiş ruhsat verilerine göre; 2000'li yılların başına kadar Niksar Kalesi ve çevresinde farklı lokasyonlarda birbirinden bağımsız inşaat faaliyetleri yer almasına rağmen 2000 yılından sonra ağırlıklı olarak planlama alanının güneybatısına yeni kent merkezine doğru bir gelişme eğilimi olduğu görülmektedir.

Planlama Alanı genelinde 1980 yılı öncesinde inşa edilmiş ancak ruhsat bilgisine ulaşılamamış toplam 684 yapı bulunmaktadır.

Grafik 13: 1980 ve Sonrası Verilmiş Ruhsatların Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Geleneksel Yerleşim Dokusu ile Uyumlu ve Uyumsuz Yapılar

Planlama alanı içerisinde bulunan yapılar, geleneksel doku ile uyumları açısından incelenmiştir. Değerlendirmede mevcut yapıların parsel içerisindeki konumları, kat yükseklikleri, eski tarihli onaylı imar planı kararlarına uygunluğu, yapı malzemeleri, cephe özellikleri dikkate alınmıştır. Alanda bazı bölgelerin geleneksel konut dokusunun yapı yüksekliklerine uygun olmayan biçimde yüksek katlı yapılaşmış olduğu görülmektedir. Yüksek katlı yapılaşmanın daha önceki koruma amaçlı imar planı

sınırları içerisinde olmayan Cumhuriyet Caddesi boyunca yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Benzer biçimde Maduru deresine cepheli Öğretmen Ahmet Örs Sokak üzerinde bulunan parsellerin bir bölümünün yüksek katlı yapılaşmış olduğu tespit edilebilmektedir. Alanda yüksek katlı yapı sayısının yüksek sayıda olduğu diğer bölge alanın ana taşıyıcı omurgasını oluşturan Fatih Sultan Mehmet Caddesi'dir. Cadde boyunca farklı kat yüksekliklerine sahip doku ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır.

Planlama alanında eğimin yükseldiği kısımlarda özellikle Melik Gazi Kabristanı'nın bulunduğu bölgenin yakın çevresi ile Niksar Kalesi'nin etekleri düzensiz yapılaşmış ve ruhsatsız yapı yoğunluğu açısından ayırt edilebilmektedir. Yağıbasan Türbesi'nin alt kotlarından başlayarak Kale Kilisesine kadar uzanan ve Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen bölge sınırları içerisinde çok sayıda düzensiz gelişmiş, alanın dokusu ile uyumsuz yapı bulunmaktadır. Alanın dokusu ile uyumsuz olan bu yapılar kamulaştırılacak yapı grupları içerisinde değerlendirilerek analiz edilmiştir. Bu yapı tiplerine 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının Maduru Deresine bakan kuzey kısmında da rastlanılmaktadır.

Son yıllarda yüksek katlı yapı sayısının artış gösterdiği diğer bir bölge ise Ünye Caddesi'dir. Cadde üzerinde alanın geleneksel dokusu ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Ünye Caddesi ve Ulucan Sokakın kavşak oluşturduğu bölge daha önceki yıllarda yüksek katlı yapılaşma ile dönüşmüş ve bu alanın dönüşmesi Melik Gazi Sokak üzerinde de yüksek katlı yapılaşmanın görülmesine neden olmuştur. Yapılan analiz sonucunda tescilli yapılar hariç 809 yapı analiz edilmiştir. Doku ile uyumsuz yapı sayısı 405 adet olup yapı stokunun %50,1'ini oluşturmaktadır. Doku ile uyumlu yapı sayısı 346 adet ve %42,8 oranındadır. Doku ile Uyumsuz ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan 58 yapı Kamulaştırılması Gereken Yapı olarak değerlendirilmiştir. Bu yapıların toplam yapı stoku içerisindeki oranı %7,2'dir.

Tablo 48: Planlama Alanında Bulunan Yapıların Geleneksel Doku ile Uyum Analizi

Yapıların Doku ile Uyum Durumu	Sayı	%
Doku ile Uyumsuz Yapılar	405	50.1
Doku ile Uyumlu Yapılar	346	42.8
Doku ile Uyumsuz ve Kamulaştırılması Gereken Yapılar	58	7.2
Toplam	809	100.0

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

2.2. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Araştırmalar

2.2.1. Sivil Mimarlık Örneklerine ve Anıtsal Yapılara İlişkin Araştırmalar

Niksar Kenti, Kaleyi odağına alan bir gelişim göstermiş, tarihi kent merkezi geleneksel konutların çevrelediği tepenin güney yamacında gelişim göstermiştir. Canik dağlarının güney eteklerinde kurulu olan kent, gerek Kelkit çayının suladığı Niksar Ovasından elde edilen bereketli tarımsal ürünler gerekse Doğu- Batı, Kuzey-Güney bağlantıyı sağlayan ticaret yollarının kesiştiği noktada olmasının sağladığı olanaklarla zenginleşmiş ve döneminin en önemli kentsel yerleşimlerinden birisi olmuştur.

2.2.1.1. Planlama Alanı İçerisinde Kalan Sit Alanları, Tescilli Kültür Varlıkları

2.2.1.1.1. Sit Alanları

Melikgazi Mezarlığı

Adı	Melikgazi Mezarlığı
Tescil Durumu	16.08.1989 / 461
Derecesi	1. Derece Arkeolojik Sit Alanı
İlçesi	Niksar

İlçe merkezinin kuzeydoğusunda yer alan mezarlık içerisinde Melik Danişmend Gazi Türbesi, Akyapı ve Kulak Tekkesi gibi üç anıtsal yapı bulunmaktadır. Oldukça geniş bir alana sahip mezarlıkta özellikle Melik Danişmend Gazi Türbesinin çevresi, Anadolu Selçuklu ve Osmanlı dönemine ait

mezarlarla çevrilidir. Çok değişik üslupta mezar taşları ve sandukalara sahip mezarların küçük bir bölümü orijinal şekliyle günümüze gelebilmiştir. Büyük kısmı ise baş ve ayak taşları şeklinde türbe çevresinde toplanmıştır. Baş ve ayak taşları yazı üslubu, motif çeşitliliğiyle Anadolu Selçuklu ve Osmanlı mezarları konusunda zengin bir koleksiyon meydana getirmektedir.

Söz konusu 1. Derece Arkeolojik sit alanı, SKVKBK'nın 29.03.2022/7307 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünden, "Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı" statüsüne çevrilmiştir.

Niksar Kalesi ve Çevresi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin kuruldan temin edilen envanter fişine göre ilk tescil tarihi 1979 senesi olarak belirtilmiş olup, plan çalışmaları aşamasında yine koruma kurulundan temin edilen özet tabloda arkeolojik sit alanının tescil tarihinin 1981 senesi olarak görüldüğü belirlenmiştir.

Niksar Kalesi; Çanakçı Çayının oluşturduğu vadinin kuzeyinde yer alan tepenin güney eteklerinde, üç sıra sur halinde tepeden aşağıya inmektedir. Roma ve Bizans dönemlerinde inşası tamamlanmış, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde sağlamlaştırılarak kullanılmaya devam etmiştir. Kuzeyde Maduru deresine dik olarak inen yamaçlarda kuzey surları yer almaktadır. Bugün en sağlam durumda olan surlar, iç kale surlarıdır. Orta surlar bugün yer yer izlenebilmekte, güney surları ise yerleşme alanının ortasında olup, büyük bir bölümü konutların arasında kaybolmuş durumdadır. İç kalede Yağlıbasan Medresesi, iki hamam, iki mescit, bir kilise ve eski hapishanenin kalıntıları yer almaktadır.

Yapım tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte Orta Çağ'dan kaldığı tahmin edilmektedir. Şehrin kuzeyinde yüksek bir tepe üzerine iç kale, orta kale ve dış kale olmak üzere üç bölümden inşa edilmiştir. Romalılardan beri stratejik öneme sahip olan kale, önemini Danişmendliler, Selçuklular ve Osmanlılar döneminde de korumuştur. XII ve XIV yüzyıllarda çeşitli Türk devletleri arasında Niksar'da birçok savaş olması, kalenin büyük bir kısmının Türkler devrinde kaldığını düşündürmektedir. Fransız Seyyah Albert Gabriel, kalenin büyük bir bölümünün Bizans ve Türklerden kaldığını söylemiştir. Şimdiki kalenin 18. Yüzyılda eski kalenin yerini almak üzere yapıldığını da belirtmiştir. Bu konudaki en önemli belge Melikşah Türbesi'nde bulunan kitabedir. Kitabe şu an Tokat Müzesi'nde bulunmaktadır. Tercümesi şu şekildedir:

"Yapan kara ...(?) oğlu Cemaleddin Yunus, bu yapının yapılmasını Kılıç Arslan oğlu, kahredici Melik, devlet ve dinin rüknü, Muzaffer Süleyman Şah 94 senesinin zilhicce ayının ortasında emretti."

Niksar Kalesi, Danişmendname'de Danişmend Gazi'nin "Ey severler, ben bunun gibi sarp kal'a görmedim. Tamam taşlıktır, at yürür yeri yoktur. Her evleri hod bir kal'aya benzer" sözleriyle tasvir edilir. Evliya Çelebi de buradan "Kalesi yalçın, kayalı taştan yapılmıştır, Sağlam yapılı bir kaledir. Çepeçevre büyüklüğü 560 adımdır. Altı köşeli eski bir kale olup yer yer gedikleri ve üç tane kapısı vardır. Doğuya, batıya ve güneye bakar. Ilıcısı, kuyusu, kale içinde üç yüz kadar ev ve ambar, bir cephanelik, kiliseden bozma camii vardır. Neferler bu kalede otururlar, iç el olduğundan sayıları azdır. Lakin Celali korkusundan daima kale kapısında gözcülük ederler." şeklinde bahsetmiştir.

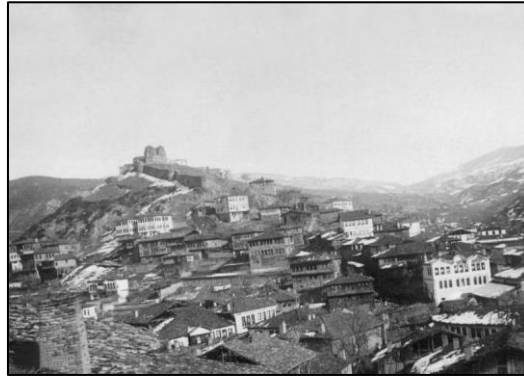
Sivas Salnamelerine göre kalenin Melik Danişmend Gazi tarafından imar edildiği, Nik-hisar şeklinde bilindiği belirtilir. Aynı zamanda kalede yedi kapı bulunduğu ve bazı kısımlarının harap olduğu da ifade edilmiştir. 1942 depreminin kaleyi fazlaca etkilemesiyle Niksar Kalesi eski özelliklerini kaybetmiş durumdadır.

Fotoğraf 6: Niksar Kalesi**Kaynak: SKVKK Arşivi****Niksar Kalesi**

“M.Ö. 301'de Pers asıllı 1. Mithridat Amesia (Amasya)'da Pontus krallığını kurmuştur. Pontuslar Iris (Yeşilırmak) ve Likus (Kelkit) vadilerinin stratejik mevkilerinde kent ve kaleler kurmuşlardır. Kaberia (Niksar) Kelkit vadisine kuzeyden girişi denetleyen en önemli ve en büyük, Helenistik bir akropol olarak kurulmuştur. Çanakçı ve Maduru dereleri kaleyi iki yandan doğal bir koruma altına almıştır. Pontus kralları şehre çok önem vermiş, Kaberia (Niksar) yöresindeki avlanma ve sayfiye alanlarında saraylar, tapınaklar ve küçük yerleşme alanları kurmuşlardır. Strabon (M.Ö 63-MS. 19) yaşayıp gördüğü bu yapılardan söz etmektedir. Şehir Pontus İmparatorluğu döneminde kurulmuş, Romalılar döneminde askeri fonksiyonları artmış, Bizans döneminde, dini yapılarıyla ön plana çıkmıştır. 11. Yy'da Türklerin eline geçen şehir, ilmi ve ekonomik fonksiyonlarıyla adından söz ettirmiştir. Niksar, Danişmendliler döneminden itibaren her dönem Türk devlet ve beyliklerinin önemli bir kültür merkezi olmuş ve bu birikimi günümüze taşıyabilmiştir.

Kale asıl şeklini Roma İmparatorluğu döneminde almıştır. Akropol görünümünde olan kale hakimiyetine girdiği medeniyetlerin ihtiyaçlarına ve işlev tanımına uygun olarak dönemseller olarak değişiklikler ve eklemelerle gelişmiş ve günümüzdeki halini almıştır. Bu biçimi ile Kale, Bizans, Danişmenli, Tacikoğulları, Osmanlı ve Türkiye Cumhuriyeti'nin izlerini taşımaktadır. Maduru ve Çanakçı derelerinin çevrelediği yüksek bir tepe üzerinde kurulu olan Kale; iç kale, orta kale ve dış kaleden oluşmaktadır. Kalenin inşa edilmesinin en önemli nedeni, içerisinde yer aldığı Orta Karadeniz bölgesinin iç kısımlarını denetlemektir. Bu nedenle Kale, garnizon kalesi işlevine göre biçimlenmiştir” (Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008).

Niksar Kalesi inşa edildiği tarihten günümüze değişerek ve gelişerek büyümüş, sahip olduğu sur uzunluğu bakımından Anadolu'nun en büyük kalelerinden birisi olmuştur. Topoğrafya ile olan ilişkisi çok iyi bir biçimde kurgulanmış, farklı dönemlerde savunma fonksiyonuna eklemeler yapılmış, Kale ayrıca sosyal, kültürel, askeri, idari fonksiyonları da içerisinde barındırmıştır.

Fotoğraf 7: Niksar Kalesinin 1920'li Yıllara Ait Fotoğrafı

Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

"Niksar Kalesi'nin Danişmendliler döneminde yapılan onarımını belgeleyen kitabe;

"Yapan Karaoğlu Cemaleddin Yunus. Bu yapının yapılmasını Kılıç Arslanoğlu, kahredici melik, devlet ve dinin rüknü, muzaffer Süleyman Şah 94 senesinin zilhicce ayının ortasında emretti." yazmaktadır.

Çayırdağ'a göre 94 senesi kısaltılmış hal olup, hicri 594'ü ifade etmektedir. Bu tarihte miladi olarak 1198 yılının Ekim ayının ortasına tekabül etmektedir.

Kesme moloz taşlardan inşa edilen kalenin büyük bir bölümü iskan alanı içinde kalan dış duvarları halen ayakta. Maduru deresine inen yamaçta sadece iç kale duvarları örülmüştür. Ulu Cami'nin karşısındaki burçta yapı taşı olarak Roma dönemine ait bir lahit kapağı yer almaktadır.

Abdizade Hüseyin Hüsameddin, Amasya Tarihi'nin ikinci cildinde Niksar kalesinin Hicretten 1822 yıl önce Karsan Han tarafından yaptırıldığını bildirmektedir (Demirci, s.34). Kale 1076 yılında Danişmentliler tarafından fethedilir ve Danişmentliler'in merkezi haline gelir.

Niksar kalesi hakkında bilinen ilk tasvir Danişmend Gazi'ye aittir (Baykara, s.79). Danişmendnâme'nin nakline göre, o Niksar'ı şöyle tarif etmiştir:

"Ey serverler, ben bunun gibi sarp ka'la görmedim. Tamam taşlıktır, at yürür yeri yoktur. Her evleri hod bir ka'aya benzer" (Akkaya, s.131).

Niksar kalesini, ancak daha geç, Osmanlı dönemi kaynaklarının yardımı ile daha iyi anlıyoruz. XVI. yüzyıldan itibaren yerli ve yabancı birçok seyyah Niksar'ı görmüştür (Baykara, s.79) Bunlar arasında, en iyi tasvirlerden birisi, Evliya Çelebi'ye aittir. Onun sadeleştirilmiş metni şöyledir:

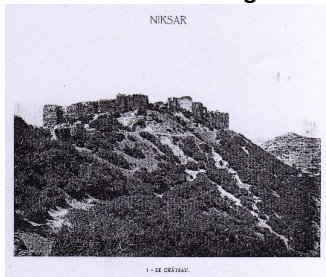
"Kalesi yalçın kayah taştan yapılmıştır. Sağlam yapılı kaledir. Çepeçevre büyüklüğü 560 adımdır. Altı köşeli eski bir kale olub yeryer gedikleri ve üç tane kapısı vardır: Doğuya, batıya ve güneye bakar. İlcası, kuyusu, kale içinde üç yüz kadar ev ve anbar, bir cebehâne, kiliseden bozma cami vardır. Neferler bu kalede oturur, iç el olduğundan sayıları azdır. Lâkin celâli korkusundan daima kale kapsmda gözcülük ederler..."

..Aşağı varoş büyük bir şehirdir. Lâkin sokakları dardır. İnşili yokuşlu olduğundan atlı olarak çarşı içinden zor geçilir. Hele arabanın çarşıya girmesine imkân yoktur..."(Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nden seçmeler, (yay. Atsız), İstanbul 1971, s 237.)

19. yy. sonlarında Salnameler, kaleyi "Gâzi-i müşârüleyh (Melik Danişmend Gazi) hazretleri metin ve rasin bir suretle imar et-dirüb ismine Nîk-hisar tesmiye edilmiş ve teshil-i istimal içün abîren Niksar denilmiştir" diye tarif ederler. Aynı selnâme ye göre "mezkûr kale yedi kapulu cesîm bir kale olduğu hâlde mürur-ı zaman ile bazı mahalleri harab olmuştur"(Baykara, s.80. Sivas Vilayeti Salnamesi, yıl:1306 s.226-227'den naklen) Baykara aynı makalede Niksar Kalesini tepe üzerindeki bölüm ve güneydoğuya uzanan yamaçlar olarak kaleyi iki bölümde inceler (Baykara, s.80).

Devlet Arşivlerinde bulunan 387 numaralı uhasebe-i Vileyet-i Karaman ve Rum Defterinde 1530 yıllarında Niksar Kalesi'nde 28 nefer, 1 dizdar (Kale muhafız), 1 kethüda (Büyük devlet adamlarıyla zenginlerin işlerini gören kişi), 1 bevvab (kale bekçisi), 1 neccar (dülger), 24 merdan-ı kale (kale eri, yiğidi) bulunmaktadır. Bunun yanında kalenin diğer bölümleriyle birlikte 341 nefer, 1 kale kapısı, 1 hamam, 1 cami, 1 medrese, 1 kalenderhane, 171 Müslüman, 70 Gebran'ın (Hristiyan) varlığından söz edilmektedir"(Aktaran; Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008).

Fotoğraf 8: Kalenin Genel Görünümü



Alıntılanan Kaynak: Gabriel, 1935. Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

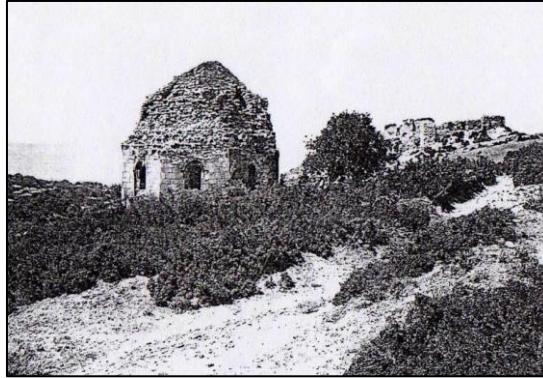
Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporunda (Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008); Niksar Kalesi içkale, Yamaç Kale/Varoş olarak sınıflandırılarak analiz edilmiş, kale içi yapılar ise ayrı başlıklar altında değerlendirilmiştir. Ayrıca, tanımlanamayan ve işlevi bilinmeyen yapılar diğer yapılar başlığı altında tanımlanarak raporlanmıştır. Aşağıdaki bölüm söz konusu rapora dayanılarak hazırlanmıştır.

Tepe-Kale / İç-Kale

Niksar kalesi, tepe üzerinde konumlanmış bir kale olarak değerlendirilmiştir. Niksar'daki iskâna bağlı olarak bu alanda bir tahkimat yapıldığı ve bu tahkimatın, giderek Niksar kalesine dönüştüğü öngörülmüştür. Niksar Kalesi üç parçadan oluşmaktadır. Orta bölüm, muhtemelen Mithiridates'den beri takip edilebilen kısımdır. Burası muhtemelen Polemon'un sarayının olduğu yerdir. Günümüzde kızlar kalesi diye de anılabilmektedir. XVIII yüzyıl ve sikalarında geçen "Narin-kale" de muhtemelen bu bölmedir. Pek büyük olmayan bu alanın, bir saray ile buna bağlı idare ve muhafız yapılarından oluştuğu tahmin edilmektedir. 11. yy. sonlarında birinci bölümün kuzeyinde, ayrı bir tahkimat söz konusudur. Bu tahkimat, 12. yy. başlarına da tarihlenebilir. Bu bölümün dışı Çiğ-kapısı ile açıldığı tahmin edilmektedir.

Kalenin asıl dağlık kütle ile arasında bir hendek vardı. Bir su kemeri, aradaki hendeği aşarak, şüphesiz barış zamanlarında, kaleye su iletliyordu. Savaş zamanlarında ise kale su ihtiyacını, Maduru'ya inen yeraltı su yolu ile karşıliyordu. Bu yer altı yolu ile, yakınlar kadar su hizasına inilebiliyordu (Jerphanion, s.39).

Fotoğraf 9: Kulak Türbesinden Kalenin görünümü 1935 (Gabriel'den)



Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

Kale-sarayın batısındaki kısmen eğimli, fakat hayli düzlük olan kısım, kalenin iskân alanı kabul edilebilir. Burada bir hamam, medrese ve câmî bulunmaktadır. Medrese olduğuna göre, burada sayıca kalabalık olmasa da bir iskân söz konusudur. Burası ile yamaç-kale, varoş arasında pek güçlü olmamakla birlikte yine de bir koruyucu duvar/sur mevcuttur.

Yamaç - Kale/ Varoş

Niksar'da Tepe-kaleyi batı ve güney yönünde çevreleyen Yamaç-kale, eskilerin deyişi ile varoştur. Varoş, muhakkak ki önceleri tek bir saha olarak yapılmıştır. Bu durum, Tepe-kale'yi enlemesine ikiye bölen surun, doğudaki surla bittiği yerde açık olarak görülür. Varoş, Tepe-kale'deki Doğu tahkimatından daha sonra yapılmıştır.

Yamaç-kale/varoş, enlemesine bir sur ile iki bölmeye ayrılmıştır. Bu bölme surunun varoşu çevreleyen surlardan daha geç bir zamanda inşa edilmiştir. Bu yörede, geç dönemde Türk ve hristiyan evlerinin birbirine karıştığı bilinmektedir. Muhakkak ki bu civarda bulunan Herkümbed kapısına ulaşmıyordu. Bu üst bölmenin yakın yıllar hatıralarına akseden durumu, 19.yy'ın ikinci yarısından itibaren gerçekleşmiş olmalıdır. Bu üst bölmenin, doğrudan bir kapı ile dışarıya açıldığını tahmin etmiyoruz. Nitekim bugün hayli havada kalan (ki güvenlik açısından da böyle yapılmış olabilir)

bir kapı, bu bölmeyi, daha alt bölmeye bağlar. Bu bölmede mevcut olan kilise harabesi burada hristiyanların da oturduğunun bir kanıtıdır. Nitekim hemen yanında bir de hamam kalıntısı mevcuttur. Hristiyan halk, Türklerin kontrolünde olup, giriş çıkışları da sözü edilen kapı ile tam bir denetim altına alınmış bulunuyordu.

Yamaç-kale, varoşun alt bölümü, Cin camîi kalıntısının da gösterdiği gibi Türklerle meskûndur. Niksar'ın kapıları da bu bölmeye açılır. Üst bölmede oturan hristiyanlar, ancak Türkler arasından geçerek şehirden dışarıya çıkabilirlerdi.

Niksar Kalesi Kapıları

Kaynaklar Niksar Kalesinin yedi kapısı olduğunu belirtmektedir. 1860 yılında Niksar'ı ziyaret eden H. J. Van Lennep, şehrin yedi kapısı olduğunu söylemektedir. Salmâme'ler de bu ifadeyi teyid etmektedir. Ancak, tarihi kaynaklardan sadece Herkümbed Kapısı'nın adına rastlanılmaktadır.

Fotoğraf 10: Doğu Dış Suru, Her Kümbet Kapısı



Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

Ayrıca bugün üç ana kapı daha bilinmiyor: Ulucâmi karşındaki kapı ile Hükümet konağı civarındaki kapı ve Tepe-kale'deki Çiğ kapısı. Bunlara parmak-küçük kapı ile Büyük Hamam kapısını eklersek toplam altı kapı ediyor. Yedincisi ya bugün unutulmuş bir uğrun (gizli) kapı yahut da varoşun iki bölmesi arasındaki kapı olabilir (Baykara, s.82).

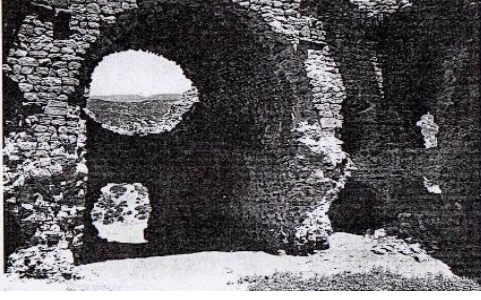
Niksar kalesindeki taşlar, eskiden beri yeni inşaat için bir taş-ocağı hizmetini görmüştür. Tokat yolundaki Hamidiye köprüsünün taş ihtiyacı, buraya kadar dizilen halkın, kale taşlarını elden ele iletmesi ile karşılanmıştı.

Niksar Sur İçi Yapıları

Niksar Kalesi içerisinde barındırdığı tarihi ve kültürel unsurlar bakımından çok zengin bir mekândır. Kale Camii, Cin Camii, Kale Kilisesi, Zindan, Yağbasan Medresesi, Buğday Depoları, Su Sarnıçları, Kale Hamamı, Tekkeler, Türbeler, Kışla binası, Yarasa deliği (Demirci, s.36)

Yağbasan Medresesi

Medresenin ne zaman yapıldığı ve mimarı kimdir sorularına cevap getirecek yazılı bir belge ya da kitabe mevcut değildir. Fakat halk arasında I. Dünya Savaşından önce Niksar Melik Gazi Türbesi'nde bulunan bir medrese kitabesinin bu medreseye ait olduğu söylenir. Kitabenin, kapının bulunduğu güney kanadı yıkılınca kurtararak Niksar'daki başka bir tarihi binaya nakledilmiş olması akla yakın bir ihtimaldir. Yağbasan adını taşıyan H.552/M. 1157 tarihli bu kitabeyi 1906 yılında Halik Edhem okumuş ve Van Berchem neşretmiştir. Binanın mimari karakteri plan tertibi ve kitabe bu medresenin 12.yy'a ait bir Danişmendli yapısı olduğu hususunda şüphe bırakmamaktadır (Kuran 1959, s.16).



Merkezi Kubbe (1920'ler)



İç Görünüş ve Avlunun Kuzey Doğu Kanatları (1969)



Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

Anadolu'nun ayakta kalabilen en eski medresesi olan Niksar'ın Yağıbasan Medresesi bugün yıkılmaya yüz tutmuş durumdadır. Yapı malzemesinin moloz taştan olması yüzünden dış çizgileri hemen hemen ortadan kalkmış durumdadır (Sözen, s.26). Niksar kalesinin surlarından faydalanılmak suretiyle inşa edilen Yağıbasan Medresesi, üzerine oturduğu tepenin eğrilerini takip eden kale duvarlarına tabi olması yüzünden bir tarafı çarpık, fakat aslında dört köşe olarak düşünülmüş yapıdır. Güney kuzey ekseninde tertiplenmiş binanın ortasında, merkezden hafifçe güney batıya kaçmış bir avlu yer alır. 12.30 m. X 11,50m ölçülerindeki avlunun üstü bugün açıktır. Fakat binayı bugünkünden çok daha az harapken inceleyen Gabriel bu kare avlunun aslında köşelerde iç içe iki katlı tromplara binen bir kubbeyle örtülü olduğunu söyler (Gabriel, s.123). Nitekim elimize geçen ve 1920 yıllarında alınmış bir fotoğrafta kubbe harap bir durumda fakat yerinde görülmektedir. Halen tromp çökmüş, sadece tromp kemerlerinin oturduğu bingiler kalmıştır (Kuran 1959, s.15). Sözen de 11 metreyi geçen bu kubbenin tamamen kapalı olması ihtimalinin zayıf olduğunu belirterek gerekçe olarak da buna ikinci bir örnek olan Tokat Yağıbasan Medresesinde ortaya kubbe konmasına rağmen, yine de üstte büyük bir açıklık bırakmasını gösterir. Bunun da tümünün kapalı olmasından çok diğer örneği tekrarlaması mümkün olabileceğini söyler (Sözen, s.28).

Avluya açılan 6,40 m. derinliğinde ve 5,20 m. ile 5,35 m. genişliğindeki iki sivri beşik tonozlu eyvan kuzey ve doğudadır. Girişin karşısına düşen eyvan avlunun merkezi üzerinde olmakla beraber, doğu eyvanı enlemesine eksenden 80.cm. güneye kaymıştır. Kuzey eyvanın sağında ve solunda 5.15 m. X 2.70 m. ölçülerinde ve içlerinde ocak izlerine rastladığımız iki eş hücre; bu hücrelerin yanlarında da sur burçları içlerine yerleştirildiğinden dışarıya taşan iki oda bulunur. Kuzey batı köşesindeki oda 9.90m boyunda, 3.30 m. genişliğinde olup avlu ekseninden az bir miktar batıya dönüktür. Kuzey doğu köşesindeki oda daha geniş ve birbirine geçme iki hacimden müteşekkildir. Odanın ön kısmı 7.80m. 5.05m. ölçülerindedir. İkinci burç içine konulmuş bir kenarı 2.90m. olan kare biçimindeki arka kısım bir niş halinde ön hacme açılır (Kuran 1959, s.15-16).

Yağıbasan Medresesi Planı
(Gabrielden,1934)

Niksar Yağıbasan Medresesinin
planı (A. Kuran'dan, 1969)

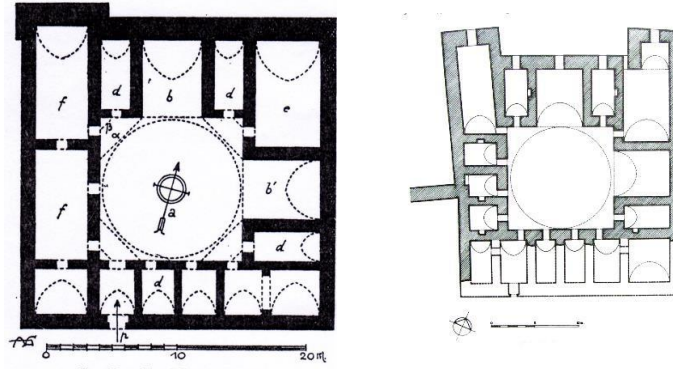


FIG. 80. — YAĞIBASAN MEDRESESİ.

Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

Doğu eyvanının güneyine ince uzun bir hücre, karşısına derinlikleri daha az 3.00-3.50 m. üç hücre konulmuştur. Kuzey eyvanının yanlarındaki hücrelerde olduğu gibi bu dört hücre içinde de ocak yerleri bulunmaktadır. Medresenin kale duvarına bitişik kuzey kısmındaki hacimlerin dışarıya bakan pencereleri vardır. Yan odalarda ise pencere izine rastlamadık. Binanın kuzey kısmını ihata ettikten sonra yanlarda binaya dik olarak uzayıp giden kale duvarları içine pencere açıldığı, fakat kalenin içindeki düzlüğe bakan duvarların emniyet bakımından ağır bırakıldığı anlaşıyor. Dışarıya penceresi olmayan hücreler kapıları üstüne konan tepe pencerelerinden ışık almaktadır (Kuran 1969, s.16).

Bütün mekânların beşik tonozlarla örtüldüğü bu medresede yeni denemelere girişilmiş olduğu kaçınılmaz bir gerçektir. Ama eyvanların şekli ve köşe odalarının ayarlanmayışı bütününü düzensiz bir görünüme yol açmıştır. Böylece her kenar kendi içinde şekil almış, bir birlik ortaya çıkmamıştır. Ayrıca medresenin kuzey-batı köşesinin dışa kayık oluşunu yine surlara bağlı kalınma zorunluluğuyla açıklayabiliriz (Sözen, s.28).

Sonuç olarak; bugün harap halde olan medresenin, eski resimlerde (1920) de görüldüğü gibi ana beden duvarlarının kesme taşlı, tuğla hatıllı bir düzenlemeye sahip olduğu görülür. Ancak medresenin kesme taşlarıyla birlikte bezemeli elemanlarının yeni yapılarda kullanıldığı da bir gerçektir.

Halen yer yer ayakta duran üst örtü kalıntılarından kubbeli orta avlu dışında bütün hacimlerin moloz taşla örülmüş hafif sivri beşik tonozlarla örtüldüğü anlaşıyor. Kapılar muhtemelen düz lentolu, kapı üstlerindeki tepe pencereleri ise yarım daire kemerli idi. İç duvarlar genellikle 115 cm. kalınlığında örülmüştür. Batı duvarının güney kısmı hariç duvarlar 150-160 cm. kalınlığındadır (Kuran 1969, s.16).

Sivil Mimari/Askeriye Binaları/Saray Kalıntıları

Yağıbasan Medresesinin yaklaşık 25 m. doğusunda ikisi su basman seviyesinde biri oda duvarlarının bir kısmıyla örtüsü yıkılmış blok halinde üç bina bulunur. Kısımten ayakta kalan ve bir dönem askerlik şubesi olarak kullanıldığı bilinen bu yapıyla, su basman seviyesinde günümüze ulaşmış diğer yapılar vardır.

Eski fotoğraflarda yapıların ayakta olduğunu gösteren birkaç kare mevcuttur. Yıkım sonrası hava fotoğraflarından yapıların plan şeması çok açık bir şekilde algılanabilir. 19.yy.'ın sonlarına, 20.yy.'ın başlarına tarihlenebilecek yapıların ilki taş duvarlı ve üzerlerinin sıvalı olduğu görülür. Alaturka kiremit örtülü çatı iç ve dış bükeylerden oluşan sıvalı bir saçakla son bulur.

Yuvarlak planda 6 basamakla çıkılan giriş kapısı ahşap tablalı olup pencereleri ahşap doğramalı ve giyotindir. Zemin kat pencereleri düz konturlara sahipken 1. kat pencereleri yay kemer şeklinde düzenlenmiştir. Evin şehre bakan cephesinde ise barok etkiler taşıyan ahşap kemerin çevrelediği bir de balkon bulunur. İkinci binada pencereler yuvarlak kemerli, saçak ise kirpi saçak şeklinde olup çatının alaturka kiremitle kaplı olduğu görülür. Çatıda üçgen bir de alınlık mevcuttur.

Fotoğraf 11: Askeriye Binalarının Yıkılmadan Önceki Görünümü

Alıntılanan Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Niksar Belediyesi, Temmuz 2008

Kısmen ayakta kalan yapılar için, bir Bizans sarayının kalıntılarında yararlanılarak yapıldığı iddia edilse de **(Gündoğdu ve diğerleri, s.486)** böyle bir değerlendirme için yeterli veri yoktur. Moloz ve kesme taş malzemeyle inşa edilen yapının çevresindeki Bizans dönemi mimari plastik parçalar da çevreden getirilmiş olabilir. Zira kale yapılarında devşirme malzeme çokça kullanılan bir durumdur. Tarihi doku içinde önemli bir yeri olan yapıların ne zaman ve ne şekilde yıkıldığı hakkında bir bilgi mevcut değildir.

Bir su basman üzerinde kuzey güney doğrultusunda dikdörtgen planlı yapının merdivenli girişi güneydendir. Su basman seviyesi geniş düz ve dış bükey silmelerle vurgulanmıştır. Bina kuzey-güney doğrultusunda geniş dikdörtgen bir sofanın doğu ve batısında yer alan üçer odadan oluşmaktadır. Yapı planı bu haliyle iç sofalı iki yüzlü (karniyarık plan) geleneksel konutların planındadır. Eski fotoğraflarda aynı plan şemasını gösteren ve aynı mimari özelliklere sahip pek çok sivil konut mevcuttur.

Hamam

Doğu iç kale surlarına bitişik olarak yapılmış Kale Hamamı, örtü sistemi ve duvarları büyük ölçüde yakılmış durumdadır. Yapım tarihi bilinmeyen yapı olasılıkla XII. yüzyıl eseridir. (Çal, s.6, Erovsar, s.32, Gündoğdu, s.451)

Yapının batısında iki bölümlü bir soyunmalık kısmı bulunur. Soyunmalıktan sıcaklığa girişte, odalara dağılım mekânı ve dört sıcaklık odası vardır. Külhan ve su haznesi bölümleri ya toprak altında ya da günümüze ulaşmamıştır. Örtü sistemi yıkılsa da sıcaklık bölümü odalarına dağılım mekânı ve onun doğusundaki odaların örtüsü tromplarla geçilen kubbe olduğu kalıntılardan anlaşılmaktadır.

Fotoğraf 12: Hamamın batı cephesinden bir görünüş

Kaynak: Niksar Belediye Arşivi

Kilise

İç kalenin güney eteklerinde eğimli bir arazi üzerinde yer alan kilise, bitişigindeki yapılarla bir yapı topluluğu oluşturur.

Yaklaşık 7x12 m. boyutlarındaki yapı, büyük bir piskoposluk kilisesinin küçük bir modeli gibi yapılmıştır. Örtü sistemi ve yıkılmış ayaklarıyla üç nefli bir yapı olduğu anlaşılmaktadır. Apsisin sol tarafında pastoforium hücrelerinden diakonikon bulunmaktadır. Küçük boyutlu diakonikon sol nefe bölüntü olmaksızın açılır. Apsisin sağ tarafında prothesis hücresi olması gereken yerde derinliği az niş görünümlü bir dolgu bulunmaktadır. Yön olarak kıbleyi yönelen bu kısım, kilisenin sonradan camiye çevrilme sırasında mihrap nişi olarak düzenlenmiş gibidir. Olasılıkla mihrap ekinde sonra zaten küçük olan hacmin bölüntülerinden kurtulmak içinde nefleri ayıran payeler ya da sütunlar kaldırılmıştır. Evliya Çelebinin bahsettiği kiliseden çevrilmiş cami bu yapı olabilir.

Kilisenin kuzeybatısında bitişik olarak yapılmış kubbesi yıkılmış kare planlı bir yapı vardır. İçi toprak dolgu ile örtülmüş bu yapı kiliseyle bağlantılı bir yapıdır. Bu yapının da batısında beşik tonoz örtülü küçük bir mekân bulunur.

Fotoğraf 13: Kilisenin Batı Cephesinden Bir Görünüş



Kaynak: Niksar Belediye Arşivi

İşlevi Bilinmeyen Mekânlar

1. Yapı

İç kalenin güney surlarında yer alan bu yapı olasılıkla bir burçtur. Büyük ölçüde yıkıldığı ve büyük kısmı toprak altında kaldığından dolayı yapının işlevini kesin olarak belirlemek imkânsızdır. Surların devamı gibi görülen bir konumda, güney batısı dairesel, diğer düz duvarları dik açıyla birleşen bir plana sahiptir. Yapını iç kısmına girilememektedir.

2. Yapı

Yapı 2'nin yaklaşık 35-40 m. batısında yer alan yapı topluluğu, beşik tonozlu bir açıklığa bitişik yapılmış kontrol ve askeri mekânlardan oluşur. Yapı topluluğunun toprak altında kalmayan ve ayakta olan kısımları üç bölümdür. Bölümlerden birincisi, doğu-batı doğrultusunda dikdörtgen planlı ve sivri tonoz örtülü bir geçiş (kapı) mekânıdır. Bu geçişin kuzeyinde doğu-batı doğrultusunda uzunlamasına dikdörtgen planlı bir mekân ile bu mekânın kuzey-doğu köşesinde kare planlı ve kalıntılardan pandantif geçişli bir kubbe ile örtüldüğü anlaşılan bir oda yapı topluluğunu oluşturmaktadır. Yörede yaşayanların verdiği bilgiye göre yakın zamanlara kadar burası zahire ambarı olarak kullanılmıştır.

Bu yapı topluluğunun batısında üzerinde toprak dolgu bulunan bir kuyu bulunur.

3. Yapı

İç kalenin güneydoğu eteğinde doğu-batı doğrultusunda dikdörtgen planlı, moloz ve kesme taş malzemeye yapılmış bir yapı bulunmaktadır. Yapıyla ilgili tarihi kaynak yoktur. Bu yapı için kaynak gösterilmeden ve mimari değerlendirme yapılmadan XVI. yüzyıl tarihlendirmesi ve Han adlandırması yapılmıştır. Yöre insanları yapıyı hapisane olarak adlandırılmaktadır.

Yapı oldukça eğimli arazide yükselen güney cephesinin orta kısmında ve batı köşesinde yer alan yarım daire payandalarla desteklenmektedir. Doğru cephe üst seviyede ve tuğla örgü sivri beşik

tonoz ortasındaki küçük pencerelerin dışında açıklık görülmemektedir. Tahribatla açılmış batı ve güney cephe açıklıklarının kapı ya da pencereden bozma olduklarına ilişkin veri de yoktur.

Yapının içinde kuzey ve güney duvarlarına açılmış altışar niş bulunmaktadır. Nişlerin yuvarlak kemer aralarında, kemer hizasının 0,5 m. kadar üst seviyesinde giriş delikleri bulunur. Giriş delikleri kuzey ve güney duvarlarda yedişer tanedir. Bu giriş delikleri yapının ahşap bir konstrüksiyonla ile içten iki katlı olarak düzenlendiğini akla getirir.

Yapı iç düzenlemesinin özellikleriyle bir han yapısında çok erzak ambarı ya da cephane olduğu izlenimi bırakmaktadır. Ayrıca Niksar ikliminin kış koşulları düşünüldüğünde yapıda ocak bulunmaması yapının han olamayacağını akla getirir. Evliya Çelebi'nin kalede gördüğü erzak ambarı veya cephane bu yapının olma ihtimali yüksektir.

2.2.1.1.2. Anıtlar

Melik Ahmet Danişmend Gazi Türbesi, şehir merkezinde Melik Gazi Mezarlığı içerisinde yer almaktadır. Halk arasında Melik Gazi adı ile bilinen bir Danişmendli eseridir. Niksar fatihi Danişmend Ahmet Gazi şehit edilince Niksar'a getirilerek anılan yere defnedilmiştir. Melik Gazi'ye ait hiçbir kitabe bulunmayan türbede, önceden dış kapının üstünde bir satırlık bir yazı bulunmakta iken bugün yazıda kaybolmuştur. Yazı şu şekildedir: "Ömer hezael türbe el şerif el badel zayıf nasra bini helhaç carik."

Türbe öncesinde kare şeklinde bir salon halindeyken ve üçgen şekilde bir pervaz üzerine yerleştirilen yuvarlak bir kubbe ile örtülü iken daha sonra kiremit çatılı bir tavanla kapatılmıştır. Albert Gabriel dış kısımdaki duvarların kabaca yontulmuş moloz taşlarıyla ve tuğlalarla özensizce örüldüğünü söylemektedir.

Osman Turan bu türbeyi, Melik Gazi'nin torunu Yağlıbasan'ın yaptırdığını söylemektedir. Öyle olsa bile türbe mimari açıdan XII. Yüzyıl eseri değildir. Kubbeye geçişte baklava dilimleri şeklindeki Türk üçgenleri XII. ve XIII. Yüzyıllarda görülmektedir. Bundan dolayı türbenin Niksar'ın Osmanlı idaresine geçişinden sonraki XV. Yüzyıl ortalarında yenilendiği düşünülebilir. Türbenin inşa malzemesi tuğla, moloz taş ve kesme taştır. Doğu ve batı cepheleri sağırdır. Güney cephesinde yuvarlak kemerli küçük bir pencere, kuzey cephesinde ise dikdörtgen iki pencere bulunmaktadır. Kuzey cephesi simetriktir. Kuzey cephesinin önünde üç kubbeli ve revakın varlığı tespit edilse de bu bölüm günümüzde bulunmamaktadır. Yapı 1987 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından Niksar Belediyesi iş birliğiyle restore edilmiş, çevre düzenlemesi de yapılarak ziyaretçilere açılmıştır (Tokat Valiliği, Kültürel Değerler Yapı Envanteri).

Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun işlem dosyasında; türbenin bulunduğu alan Kurul Kararıyla I. Derece Arkeolojik Sit Olarak Tescil Edilmiştir. 04.12.2010 / 2108 kurul kararıyla onarımına yönelik hazırlanan röle müdahalelerinin ve restitüsyon projesinin uygun olduğu; restorasyon projelerinin ise hat ve süslemelerin paftaların üzerine işlendikten sonra değerlendirilebileceği belirtilmiştir. 01.04.2016 / 2772 kurul kararıyla restorasyon projesi uygun bulunmuştur.

Kulak Tekkesi

Tekkesi veya Kulak Kümbeti denilen yapı; Melik Gazi Mezarlığı'nda, Melik Gazi Türbesi ve Ak Yapı Kümbeti'nin yanında yer almaktadır. Giriş kapısı üzerinde yer alan kitabesi, yalnızca banı adını vermektedir. Yapının banisi; H.578 (M.1182) tarihli Niksar Hacı Çıkrık Medresesi'nin banisi Bedreddin Ebu Mansur Şehinşah'ın babası olan Selçuklu Emiri Arslantoğlu'dur. Bu durumda Kulak Tekkesi de 12. Yy'a ait olmalıdır.

İçten ve dıştan sekizgen planlı yapının üzeri orijinalinde kubbe ile örtülüdür. 1989 yılında gördüğü onarımda, içten ahşap konstrüksiyonla desteklenmiş piramidal külahla örtülmüştür. Girişi kuzeybatı cepheden sağlanan yapının bütün cephelerinde, ikişer silmeyle kademelendirilmiş yuvarlak kemerli pencere düzenlemeleri yer almaktadır. İçte güney cephede bir mihrap nişi bulunmaktadır.

Moloz taştan inşa edilmiş yapının cepheleri dıştan düzgün kesme taşlarla kaplanmıştır. İç mekânda ise duvarlar sıvanarak beyaz boya ile badanalanmıştır. Çok sade bir yapı olan Kulak Tekkesi'ndeki tek süsleme elemanı kitabesidir. Kufi karakterli harfler bitkisel motifler şeklinde sonlanmakta, yazıların üstündeki düğümlü geçmelerle dekoratif bir özellik kazanmaktadır (Gabriel,1934; Mercan-Ulu,2003; Gündoğdu V.D,2006) (SKVKK arşivi).

İçerde mezar taşları Kûfi harflerle yazılı olan iki tarihsiz kabir bulunmaktadır. (Eser 1987 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından onarılmıştır.) Kümbetin 12. Yüzyılın ortalarında inşa edildiği, Danişmendli devri için karakteristik olan moloz-taş kullanımını ve diğer özelliklerine bağlı olarak tahmin edilmektedir.

Eserin tarihlemesindeki diğer bir unsur bâni kitabesindedir. Hacı Çıkrık Türbesi'nde yatan Ata Bey Şahin Şah'ın (1182-1183) babasının adı Arslan Doğmuştur. Hakkı Önal burada yatan şahsın da aynı olabileceğini savunarak Kulak Kümbetinin bu tarihten önce yapıldığını ileri sürmektedir.

Bu kitabede şu ifadeler yer almaktadır:

(Büyük hacib?) Esedü'd-Din Arslan doğmuş bin Abdullah. Allah o'na rahmet eylesin (Tokat Valiliği, Kültürel Değerler Yapı Envanteri).

Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun işlem dosyasında; kurul kararıyla I. derece arkeolojik sit olarak tescil edilmiştir. 15.05.1987/50 tarih ve sayılı kurul kararıyla yakın çevresindeki ve bitişindeki briket duvarların kaldırılması; etrafında araştırma kazısı yapılarak bulunabilecek özgün taşların onarımda kullanılmasına ve onarımın rölöve projesine uygun olarak mevcut durumuna ilave yapılmadan onarılması belirtilmiştir.

Ak Yapı Kümbeti (Ağa Yapı)

Niksar ilçe merkezi Melik Gazi Mezarlığı içinde yer alan yapı, Ak Yapı Kümbeti veya Ağa Yapı adıyla bilinmektedir. Kitabesi bulunmadığından kesin inşa tarihi bilinmemekle birlikte 15. yüzyıla ait bir eser olduğu kabul edilmektedir. Kareye yakın dikdörtgen planlı yapının üzeri tromp geçişli kubbeye örtülmüştür. Doğu cephede giriş kapısı ve güney cephede dikdörtgen formu bir pencere yer alır. İç mekânda kapının iki yanında birer niş bulunmaktadır. Beden duvarları moloz taşla inşa edilip, kesme taşla kaplanmıştır (Öztürk,1991; Güneş, 2002). Kümbet 1987 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından onararak kubbesi bakır levha ile kaplanmıştır. İçinde sanduka bulunmayan eserin restoresi sırasında mumyalık kısmına da rastlanmamıştır (SKVKK arşivi).

Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun işlem dosyasında; I. Derece Arkeolojik Sit Olarak Tescil Edilmiş olan alanda 10-11.07.1987/73 sayılı Kurul Kararıyla (Restorasyon) Projesinin Uygun Olduğu ve Uygulamanın Buna Göre Yapılması kararı alınmıştır.

Taş Kemer Köprü

Niksar ilçe merkezinde Çanakçı Deresi üzerinde bulunan 19. yy'a ait küçük köprülerden biridir. Çilehane Cami yanında yer almaktadır. Yuvarlak, tek kemer gözlüdür. Arazinin sudan zarar görmesini önlemek için köprü'nün iki yanına set duvarları örülmüştür. Kemerler kesme taş, diğer kısımlar moloz taşla inşa edilmiştir (SKVKK arşivi).

Fotoğraf 14: Kulak Kümbeti



Kaynak: SKVKK Arşivi

Fotoğraf 15: Akyapı Kümbeti



Kaynak: Tokat Valiliği Kültürel Değerler Yapı Envanteri.

Fotoğraf 16: Taş Kemer Köprü**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Ünye Hamamı**

Niksar ilçe merkezinde Keşfi Meydanında, Keşfi Osman Efendi Cami karşısındadır. Banisi ve inşa tarihi bilinmeyen yapı Yeni Hamam ve Matori Hamamı adlarıyla da tanınmaktadır. Danişmend Gazi Vakfiyesinden hareketle ilk kuruluşu 12. yy.'a tarihlenmektedir. 1975 yılında sahibi tarafından yapılan onarımda soyunmalık bölümü yıkılmış, halvetler ve soğukluğa betonarme ayaklar dikilerek hamamın üzerine, yapıyı tamamen kapatan bir otel inşa edilmiştir.

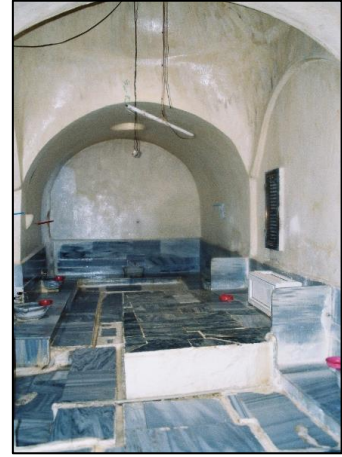
Mimarisi büyük oranda değişmiş olan hamam, iki eyvanlı iki halvetli plan tipinde inşa edilmiştir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan yapı kuzeyden itibaren soyunmalık, soğukluk, sıcaklık ve su deposundan oluşmaktadır. Sıcaklık bölümünde merkezde yer alan kubbeli mekâna kuzey ve güney yönlerden birer eyvan açılmaktadır. Eyvanlar tonoz örtülüdür. Dairevi planlı halvet hücreleri ise kubbeyle örtülmüştür.

Hamamın içi ve dışı sıvayla kaplı olduğu için malzeme-teknik tam anlaşılamamaktadır. Kalan izlerden belirlenebildiği kadarıyla moloz taş malzemeye inşa edilmiştir. Sıcaklık ve soğukluğun bütün mekânlarında zemin mermer döşenmiş, kurnalar yenilenmiştir (Çal,1989; Akar-Güneş,2002; Gündoğdu V.D,2006).

27.07.2017/3764 tarih ve sayılı kurul kararıyla rölöve, restitüsyon, restorasyon müdahale projelerinin uygun bulunduğu belirtilmiştir.

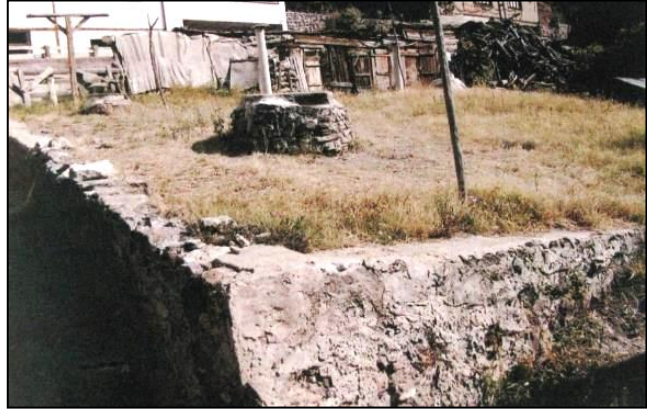
Büyük Hamam

Halk arasında "Kral Kızı Hamamı" adıyla da bilinen Büyük Hamam, Kaleiçi Mahallesi, Fatih Sultan Mehmed Caddesi yakınında yer almaktadır. Banisi ve inşa tarihi bilinmeyen hamam, kurnalardaki figürlü bezemelere dayanarak 13. yy. sonu 14. yy. başına tarihlenmektedir.

Fotoğraf 17: Ünye Hamamı**Kaynak:** SKVKK Arşivi

Tek işlevli hamamlar grubunda olan yapı eğimli bir arazi üzerine kurulmuştur. Girişi, yanına yapılan yeni binanın zemininden sağlanan hamamın üzerinde, bir bahçe bulunmaktadır. Batı-doğu doğrultusunda dikdörtgen bir alana sahip hamam, üç eyvanlı iki halvetli plan tipindedir. Hamamın bölümleri batıdan doğuya doğru soyunmalık, soğukluk, ılıklik, sıcaklık ve su haznesi şeklinde sıralanmaktadır. Soyunmalık bölümü yakın zamanda bütünüyle yenilenmiştir. Sekizgen planlı soğukluk ve ılıklik bölümleri kubbeye örtülüdür. Sıcaklık bölümü merkezi mekânına kuzey, güney ve doğu yönlerden birer eyvan, doğu eyvanın iki yanından da birer halvet hücresi açılır.

Fotoğraf 18: Büyük Hamam



Kaynak: SKVKK Arşivi

Merkezi mekân pandantif geçişli kubbeye, eyvanlar tonoz, halvetler ise tromp geçişli kubbeye örtülüdür. Moloz taştan inşa edilmiş hamamın soğukluk, ılıklik ve sıcaklık bölüm zeminleri taş döşemedir. Halvet hücrelerindeki kurnalar yekpare taştan oyulmuşlardır. Kuzeydoğu halvet hücreindeki kurnanın üç yüzünde figürlü bezemeler yer almaktadır. Kurnanın güney yüzünde üst tarafı çıplak, peştamalla oturan erkek figürü tasvir edilmiştir. Batı yüzünde hayvan mücadele sahnesi, doğu yan yüzünde ise iki tavuskuşu betimlemesi bulunmaktadır. Diğer kurnalarda ise hayat ağacı, palmet gibi bitkisel motifler işlenmiştir (Çal, 1989; Eravşar,2004). Dikdörtgen olan hamamın bir bölümü kale surlarına dayanmıştır. Aydınlatma kubbedeki aydınlık fenerlerinden sağlanmaktadır.

İşlem Dosyasında; 01.06.1990/751 rölöve projesinin eksik olduğuna (gerekli yerlerden geçen kesitler) ve restorasyon projesinde önerile ısıtılan sisteminin yapıya zarar vereceğine bu nedenle eski ve yeni ısıtma sistemini birlikte kullanmayan yeni öneri ısıtma sistem ve tekniği (ısıtma, sıcak, vb.) içeren bir projenin hazırlanmasına ayrıca anıt yapıya yapılacak fiziksel müdahaleleri içeren rölöve ve restorasyon raporlarının da kurula sunulması belirtilmiştir.

Hamam 1960 ve 1973 yıllarında sahibi tarafından tamir ettirilerek soyunma bölümünde orijinal olmayan bazı değişiklikler yapılmıştır.

Ulu Camii

Cami, Niksar'ın doğu çıkışında, Çepnibey Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde, tapunun 295 ada, 28 nolu parselde bulunmaktadır. Kitabesi bulunmayan yapı, Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde "Melik Gazi Cami" adıyla tanıtılmaktadır. Yöre halkına göre; Nizameddin Yağıbasan'ın saltanat döneminde, Çepnizade Hasan Bey (1145-46) tarafından inşa ettirilmiştir. Danışmendlilerin başkenti olan Niksar'da bu dönemde bir Ulu Cami yapılmış olmalıdır. Kitabesi bulunmamasına rağmen plan özellikleriyle de 12. yy. Danışmendli eseridir.

Çeşitli kaynaklarda değişik bilgiler bulunmakla birlikte Ulu Camii'nin Niksar'ın fethi dolayısıyla yaptırıldığı görüşü ağır basmaktadır. Caminin yapıldığı bilinen 1145 yılında, tahtta Nizamettin Yağıbasan bulunmaktadır. Tarihçi Osman Turan, Yağıbasan'ın bu çevrede imar faaliyetlerinde bulunduğunu bildirmektedir. Bundan dolayı Çepnizade Hasan Efendi isminin daha sonra yapılan bir tamiratla ilgili olarak ortaya çıktığı bildirilmiştir. Ulu Cami'nin sur dışında yaptırılması ve Danışmend Gazi türbesi ve zaviyesinin de dışarıda olması, Fetih camii olması ihtimalini kuvvetlendirmiştir. Nizamettin Yağıbasan tarafından düzenlenen vakfiyede caminin adı Bey Camii olarak geçmektedir (Vakıflar Genel Müdürlüğü, Vakfiye 581/2). Tapu tahrir defterinde ise Cami-i Kebir ve Çepnibeyzade Hasan Bey olarak da görülmektedir.

Çok destekli, mihrap önü kubbeli cami plan şemasında inşa edilmiştir. Kuzey-güney doğrultusunda boylamasına dikdörtgen planlı harim, dörder payeden oluşan altışar sıra destek dizisiyle beş sahına ayrılmıştır. Diğerlerinden daha yüksek ve geniş tutulmuş orta sahında, mihrap önü ve orta sahnın kuzeyden itibaren üçüncü bölümü kubbe ile örtülüdür. Diğer bölümler çapraz tonozla

örtülmüştür. Mihrap güney cephenin ortasında dışa çıkıntı yapmaktadır. Taç kapısı kuzey cephede bulunan camide, giriş ve mihrap aynı eksen üzerinde değildir. Kuzey cephede yer alan altı ahşap sütunla taşınan eğimli bir çatıyla örtülü son cemaat yeri, orijinalinde sütunlar üzerine oturan sivri kemerlerle dışa açılmaktaydı. İbadet mekânının doğu cephesi, kuzey köşesi batıya doğru hafif bir kırılma yaparak kuzeydeki duvar ile birleşmiştir. Dışarıdan büyük payandalarla desteklenmiş ibadet mekânı, altı küçük pencere ile aydınlatılmıştır. Batı cephesinin ortasında çokgen kaideli, silindirik gövdeli minare yer almaktadır. Beden duvarları moloz taşla örülmüş, köşe bağlantılarında yer yer kesme taş kullanılmış cami, bugün taç kapı hariç dıştan tamamen sıvanmıştır. Harimde paye ve kemerlerde düzgün kesme taş kullanılmıştır. Minarenin kaidesi kesme taş, gövdesi tuğla örgülüdür. Orta sahında yer alan ikinci kubbenin göbeğinde ve pandantiflerde 19. Yy. özelliklerine sahip bitkisel motifli kalemşeri yer almaktadır (Cantay,1980; Çal,1989; Öztürk,1991; Evliya Çelebi,1999; Gündoğdu V.D,2006).

Mimari Özellikleri

Ulu cami, boyuna dikdörtgen planlı, avlusu bir yapıdır. Yalnız doğu duvarının kuzey ucu kavislidir. Caminin kuzey cephesinde ahşap bir sundurma ile sağlanmış son cemaat yeri bulunmaktadır. Bu bölümün doğu ve batı kısımları kapalıdır. Yapının örtü sistemi kiremit örtülü ahşap bir çatı ile sağlanmıştır. Mihrap önü ve mahfel kısmı kubbe ile örtülüdür.

Caminin girişi kuzey cephesinde seviyeden daha da aşağıdadır. Mihraba dik beş sahn bulunmaktadır. Mihrap önü ve orta sahnın kuzeyden itibaren üçüncü kubbe diğer mekânlar çapraz tonozla örtülüdür. Kare kesitli 24 ayak örtü sistemini taşır. Duvarlar molozla örülü olup köşe bağlantılarında ise kesme taş kullanılmıştır.

Portal iki enli bordürle üç yandan çevrilmiş olup birincisinde ortada daralan sekiz kenarlı zincir geçmesi, ikincisinde gamalı haç geçmesi, üçüncüsünde de dar bordürde iç içe altıgen geçmeleri görülmektedir. Giriş kesme taştan basık yuvarlak kemerli olarak inşa edilmiştir. Üzerinde kitabe yeri bulunmamaktadır.

Doğu Cephesi: Kuzeyden batıya doğru kırılma yaparak kuzey duvarıyla birleşmektedir. Cephe, altı büyük payanda ile desteklidir. Yaklaşık yarı yüksekliğine kadar toprakla doludur. Altı küçük pencereyle ışıklandırma güçlendirilmiştir.

Güney Cephesi: Mihrabın bulunduğu kısım, ortada beden duvarı yüksekliğinde dikdörtgen bir çıkıntı yapmaktadır. İki yanında büyük payandalar görülmektedir. Üst pencereler küçük ve dikdörtgen, alttakiler ise sivri ve kemerlidir. Caminin güney-batı köşesi her iki cepheye de sarkan dairevi bir payanda ile desteklenmiştir.

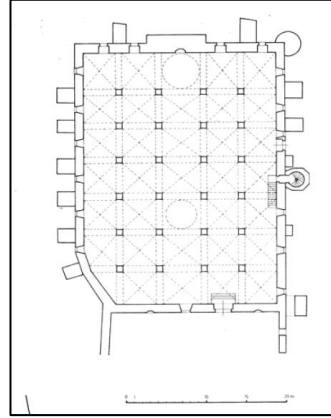
Batı Cephesi: Bu bölgede yer alan minare sekizgen planlı, kaideli ve silindirik gövdelidir. 1939 depremindeki hasarının 1967-70 yılları arasındaki onarımıyla yapılan bugünkü minarenin kaidesi, beden duvarlarından farklı olarak kesme taşla kaplıdır. Minarenin sağında kemerli, küçük bir kapı yer alır.

Mihrap ve minber caminin iç dekorasyonunda en önemli yeri teşkil etmektedir. Taş malzemeye yapılan mihrap güney duvarı yüzeyi ile bir tutularak dikdörtgen bir çerçeve içerisinde iki nişten meydana gelmiştir. Mihrap tamamen süslemelerle döşenmiştir. Mihrabın yanında bulunan minber ise ahşap işçiliğiyle göze çarpmaktadır. Bugün ise bu özelliğini yitirmiştir. Cami avlu kotuna caddeden kesme taş basamaklı merdivenle inilmektedir. Caddede merdivenin sağında halen günümüzde de kullanılan kitabeli bir sokak çeşmesi bulunmaktadır.

Şehrin fay hattı üzerinde bulunmasından dolayı meydana gelen depremlerde yapı çeşitli zorlamalara maruz kalmış, onarımlarla güçlendirilmiştir. Ancak dış sıra kolonlar deformasyona uğramıştır.

Ulu Cami değişik zamanlarda tamirat görmüştür. Fakat bugünkü hali ile umumiyetle eski şeklini koruduğu iddia edilmektedir. Geçirdiği tamirler hakkında kaynaklarda bilgi verilmemiştir. 1939 depreminde hasar gören cami, 1971'de Vakıflar Genel Müdürlüğünce onararak bugünkü haliyle ibadete açılmıştır. 1998 yılından beri kamulaştırma ve onarım çalışmaları devam etmektedir.

İşlem dosyasında; 04.03.1994 / 1678 kurul kararıyla korunma alanı belirlenmiş ve kamulaştırma uygun bulunmuştur. 12.07.2005/267 kurul kararıyla tevhit uygun bulunmuştur.

Fotoğraf 19: Ulu Cami**Kaynak:** SKVKK Arşivi.**Şekil 1: Niksar Ulu Camii Planı****Kaynak:** AYDIN, M., 12.-14. Yüzyıl Niksar Yapılarında Taş Süsleme, 2014**Taş Bina**

Niksar ilçe merkezinde, Hükümet Caddesi ile Terazi Bayırı Sokağın köşesinde yer alan yapının yaptıranı ve inşa tarihi bilinmemektedir.

Eğimli bir alanda bulunan yapının meydana bakan ön cephesi dört, arka cephesi iki katlıdır. Giriş katları dükkân olarak kullanılan yapının ön cephesinde kat ayrımları silmelerle vurgulanmıştır. Her katta farklı tipte pencere düzenlemesi yapılmıştır. Orta katın dikdörtgen pencereleri, yuvarlak kemer altında taş kemerli alınlıklar içinde yer alırken, diğer pencereler dikdörtgen formundadır. Ön cephede iki üçgen çatı saçığı arasında yuvarlak biçimli saçak düzenlemesiyle yan yana üç yapı görüntüsü oluşturulmaya çalışılmıştır. Bir tanesinde girişin yer aldığı yan cephelerde, yalnızca üst katta ikişer pencere bulunmaktadır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu malzemeyle inşa edilmiş, kargir bir yapıdır.

İşlem Dosyasında; 21.09.2006/201 kurul kararıyla rölöve ve restitüsyon projelerinin uygun olduğu; ancak binaya verilecek işlevin netleştirilerek restorasyon projesinin yönetmelikler doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ve rölöve detaylarının doğru biçimde hazırlanarak kurula sunulması belirtilmiştir. 03.11.2006/248 kurul kararıyla restorasyon müdahale projesi uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Fotoğraf 20: Taş Bina**Kaynak:** SKVKK Arşivi.**Leylekli Köprü**

Yılanlı Köprü'de denilen Leylekli Köprü; Niksar Kalesi'nin güneyinde, şehrin içinden geçen Çanakçı Deresi üzerinde, Arasta Camisinin yakınındadır. Adını, kemer kilit taşı üzerindeki ağzında yılan tutan leylek figürü kabartmasından alan köprü'nün kesin inşa tarihi bilinmemektedir. Kabul edilen görüş; Roma döneminde inşa edildiği, Türk döneminde de onararak kullanıldığı şeklindedir.

Yuvarlak tek kemer gözlü köprü, 20 metre uzunluğunda, 3,5 metre genişliğinde ve 15 metre yüksekliğindedir. Yürüme zeminin iki yanında,

Fotoğraf 21: Leylekli Köprü**Kaynak:** SKVKK Arşivi

orta noktadan uçlara doğru gidildikçe alçalan korkuluklar yer alır. 1960 yılında belediye, köprü korkulukları üzerine demir parmaklıklar takmıştır. Kemer kavsi düzgün kesme taş, diğer kısımları moloz taşla inşa edilmiştir. Köprüye adını veren alçak kabartma tekniği ile yapılmış ağzında yılan tutan leylek tasviri açık renkli küfeki taşı üzerine işlenmiştir. Taşın cinsinin ve formunun diğer taşlardan farklı oluşu; bu tasvirli taşın daha sonradan, olasılıkla Türk döneminde buraya konmuş olabileceğini düşündürmektedir (Çal,1989; Gündoğdu,2004). Halk arasında Yılanlı ya da Leylekli Köprü diye anılmaktadır.

Taş Köprü

Niksar ilçe merkezinde Çanakçı Deresi üzerinde yer alan yuvarlak, tek kemer gözlü ve düzgün kesme taş inşalı köprü, yöredeki XIX. yüzyıl köprülerinden biridir. Yaklaşık 60 cm. yüksekliğinde taş korkulukları bulunan köprünün iki ucunda, kesme taştan set duvarları yapılarak arazinin sudan zarar görmesi önlenmiştir.

Kale Kilisesi

İç Kalenin güney yamacında, eğimli bir alana inşa edilmiştir. Yeri, plan özellikleri, malzeme-teknikleriyle Niksar'ın Türk döneminden önce inşa edilmiş bir Bizans kilisesi olmalıdır.

Doğu-batı doğrultusunda uzanan tek nefli bir kilisedir. Eğimli bir alanda kurulduğundan kuzey yönü kısmen yamacın toprağına gömülmüştür. Arazinin eğiminden dolayı apsis ve giriş kapısı aynı ekseninde değildir. Dikdörtgen planlı nef, enlemesine atılmış bir kemerle iki bölüme ayrılmıştır. Girişten hemen sonraki bölüm enlemesine tonozla, apsis önündeki bölüm ise boylamasına yerleştirilmiş tonozla örtülmüştür. İçten yuvarlak apsis dıştan düz duvarla sınırlanmıştır.

Pastoforium hücrelerinden diokonikon yer alırken, prothesis eğimden dolayı inşa edilememiştir. Kuzey ve güney duvarlara nişler yerleştirilmiştir. Arazinin eğimine göre şekillenmiş nişlerden kuzeydekiler daha derindir. Kilise, apsisteki tek mazgal pencere ve güney duvardaki üç pencereyle aydınlatılmaktadır.

Moloz taş ve kireç harcı kullanılarak inşa edilmiştir. Kapı kemeri iç yüzünde görülen yazı okunamayacak derecede bozulmuştur. Girişin solundaki bir pano üzerine alçak kabartma şeklinde gamalı haç motifi işlenmiştir (Seçgin,1997; Gündoğdu V.D,2006).

Hükümet Binası

Niksar ilçe merkezi Cumhuriyet Caddesi'nde yer alan Hükümet Binası 19. yy'a tarihlenmektedir. Hükümet Binası, doğu-batı doğrultusunda uzanan, enlemesine dikdörtgen bir plana sahiptir. Bodrum üzerine iki katlı yapının giriş kapısına, güney cephede yer alan iki yönlü merdivenlerle çıkılarak ulaşılır. Çift kanatlı bir kapıyla girilen alt katta; girişin hemen karşısında üst kata çıkışı sağlayan üç kollu merdiven, ortada ise iki tarafta odaların sıralandığı geniş koridor bulunmaktadır. Koridorun her iki yanında karşılıklı iki küçük oda, birer büyük köşe odası yer almaktadır. Koridor uçları sonradan kapatılarak odaya dönüştürülmüştür. Alt kat planının üst katta da aynen tekrar edildiği binanın bu katında, alt kattan farklı olarak giriş kapısı üzerindeki bölüme bir balkon yerleştirilmiştir. Kat ayrımının bir silmeyle vurgulandığı yapıda her iki katta simetrik pencere düzenlemesi görülür. Boylamasına dikdörtgen pencerelerden alt kattakiler basık kemerliken, üst kattakiler üçgen alınlığa sahiptir. Üst kat balkonu da üçgen alınlıkla vurgulanan binanın üzeri, Marsilya kiremit kaplı kırma çatıyla örtülmüştür.

Fotoğraf 22: Kale Kilisesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Fotoğraf 23: Eski Hükümet Binası (Niksar Belediye Başkanlığı Binası)**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Taş Mektep**

Taş Mektep Mahallesi, Taş Mektep Sokağında yer alan ve kitabesi bulunmayan yapının kesin inşa tarihi bilinmemektedir. İnşa tekniği ve mimari özelliklerine göre 19.yy. a tarihlenebilmektedir. Eğimli bir arazide kurulmuş yapı enlemesine dikdörtgen planlıdır. Kare planlı yanana iki mekândan oluşan yapının önünde, dört sütun üzerine oturan dört bölümlü revak düzenlemesi yer almaktadır. Revakların önünde 95 cm yüksekliğinde korkuluklar mevcuttur. Revaklı bölümden bir kapıyla geçilen batıdaki mekânın güney duvarında mihrap nişi bulunmaktadır. Buradan bir kapıyla doğu mekâna geçilmektedir. Kare mekânların ve revakların üzeri çapraz tonozla örtülmüştür. Yapının batı cephesinde ikisi altta, ikisi üstte olmak üzere dört pencere yer almaktadır. Doğu cephede ise iki pencere görülmektedir.

Beden duvarları moloz taşla inşa edilmiş, revak ile kapı ve pencere sövelerinde kesme taş kullanılmıştır. Sütun başlıkları devşirmedir (Öztürk,1991; Gündoğdu V.D,2006).

Fotoğraf 24: Taş Mektep**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Yağıbasan Medresesi**

Niksar Kalesi'nde iç kale surlarına bitişik olarak inşa edilmiştir. Kitabesine göre medrese, H.552(M.1157) yılında Danişmendli Emiri Nizameddin Yağıbasan tarafından inşa ettirilmiştir. Anadolu'nun ilk kapalı avlulu medresesi olma özelliğini taşımaktadır.

Kapalı avlulu, iki eyvanlı ve revaksız plan tipinde inşa edilmiştir. Yapımı sırasında kısmen iç kale surlarından faydalandığı için, düzgün olmayan kareye yakın dikdörtgen plana sahiptir. Tromp geçişli kubbeye örtülü avluya, kuzey ve doğudan birer eyvan açılmaktadır. Kuzeydeki eyvanın her iki yanında birer tane küçük, köşelerde kuzeye doğru çıkıntı yapan daha büyük dikdörtgen planlı köşe odaları bulunmaktadır. Avlunun batısında her birinin içinde ocak nişi bulunan yan yana üç oda yer almaktadır. Güneyde ise kalan izlerden anlaşıldığına göre, asimetrik bir düzenleme gösteren altı oda bulunmaktadır. A. Gabriel'e göre, bu

Fotoğraf 25: Yağıbasan Medresesi**Kaynak:** SKVKK Arşivi

odalardan batıdan doğuya doğru ikincisi giriş olmalıdır. Kuzeydeki iki köşe odasının pencereleri dışında dışarıya açıklığı bulunmamaktadır. Birer kapıyla avluya açılan yan mekânlar, kapıları üzerinde bulunan tepe pencereleriyle aydınlatılmaktadırlar. Ortadaki avlu dışında tüm birimler tonoz örtülüdür.

Malzeme ve işçilik açısından basit ve mütevazı bir yapı olan Yağlıbasan Medresesi'nin inşaa malzemesi moloz taştır (Gabriel,1934; Kuran,1968; Sözen,1972; Çal,1989).

Cin Camii

Niksar'da Yusufşah Mahallesi'nde dış kale surları içinde, Taş Mektep Mahallesi, Eski Halkevi Binası karşısında yer almaktadır. Güney cephe duvarına yerleştirilmiş kitabesine göre; H.555 (M.1160) yılında, Melik Salar Aydoğdu tarafından inşa ettirilmiştir. Kitabe, batı cephede yer alan giriş kapısı kemer alınlığından daha büyük boyutlardadır. Kitabenin, girişte değil de güney cephe duvarında bulunması ve yapıda yer alan bezemelerin üslup özelliklerinden hareketle; Melik Salar Aydoğdu tarafından 1160 yılında yaptırılan mescidin 13. Yy'da onarıldığı ve bu sırada ilk yapıdaki kitabenin bugün bulunduğu yere yerleştirildiği kabul edilmektedir. İçi toprakla dolmuş cami, 1970 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce temizlenmiştir.

Kuzey duvarı tamamen tepeye yaslanmıştır ve doğu cephesi sağırdır. Eğimli bir arazi üzerinde inşa edilmiş, doğu-batı doğrultusunda uzanan dikdörtgen planlı, üzeri sivri beşik tonozla örtülü bir yapıdır. Girişi batı cepheden sağlanan caminin güney cephesinin ortasında mihrap dışa çıkıntı yapmaktadır. Mihrap çıkıntısının iki yanında birer dikdörtgen pencere, bunların üzerinde de birer mazgal pencere yer alır. Eğimli bir arazide kurulduğu için kuzey duvar tamamen tepeye yaslanmıştır. Doğru cephesi de sağırdır. Beden duvarları moloz taşla inşa edilmiş, kapı ve pencere sövelerinde düzgün kesme taş kullanılmıştır. Harimde hiçbir süsleme elemanı bulunmayan yapıdaki tek süsleme, giriş kapısını çevreleyen palmet ve rumi motiflerinden oluşan bordürdür (Çal,1989; Mercan-Ulu,2003).

Camiye dıştan bakıldığında, güney duvarının ortasında yarım daire formunda mihrap çıkıntısı yer alır. Bu çıkıntının batısında ise caminin kitabesi bulunmaktadır.

Kitabenin Türkçesi şu şekildedir:

"Bu mübarek mescidin yapılmasını, Melik Sâlâr Aydoğdu, Allah'ın rızasını kazanmak için, şanı yüce olan Allah'ın sayesinde beş yüz elli beş senesinde emretmiştir."

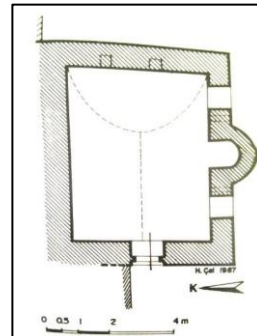
Caminin batı yönünde yuvarlak sivri formda bir açıklık bulunmaktadır. Caminin içerisine bu yöndeki açıklıktan geçilerek bir basamakta inilir. Mihrabın doğu ve batı yönünde birer adet pencere bulunmaktadır. İç mekânda süslemeye dair bir unsur yoktur. Süsleme adına tek unsur üç parça blok taştan oluşan, kapının taş sövesidir. Cami daha önce toprakla doluyken 1970 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından temizlenmiştir. Yapı halen harabe halde olduğundan kullanılmaktadır.

Bunlardan H.555 (1160) tarihli Niksar'daki Cin Camii, Anadolu Türk mimarisinin günümüze ulaşabilen erken örneklerinden biri sayılabilir. Yapının moloz taş duvar örgüsü de dönemin mimari tekniğini yansıtmaktadır. Kareye yakın dikdörtgen mekânın tonozla örtülmesi, çevrede yer alan diğer yapılarda görülmeyen bir mimari özellik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Fotoğraf 26: Cin Cami



Şekil 2: Niksar Cin Camii Planı



Kaynak: SKVKK Arşivi

Kaynak: AYDIN, M., 12.-14.
Yüzyıl Niksar Yapılarında Taş
Süsleme, 2014**Sunguriye Türbesi**

Niksar ilçesi, Cami-i Kebir Mahallesi Halil Efendi Sokağı'nda Hacı Mehmet Morkoyuncu'ya ait evin avlusunda kalmış olan bu türbenin kime ait olduğu ve kesin inşa tarihi bilinmemektedir. Türbenin Danişmendli beylerinden İsmail Bey'in oğlu Sungur Bey'e ait olduğuna dair bir bilgiye rastlanmamıştır. Michael Meinecke kitabında, Danişmend Gazi'nin oğlu İsmail'in burada gömülü olduğuna ilişkin bir halk söylentisinden bahsetmiştir. İsmail Hakkı Uzunçarşılı ise, İsmail Bey'in oğlu Sungur Bey'in burada gömülü olduğunu belirtmiştir. Halit Çal'a göre türbenin içinde yer alan çinilerin tekniği dikkate alındığında yapı, 12.yy. a değil 13.yy ikinci yarısına tarihlenmelidir. 1939 yılına kadar sağlam olan türbenin üst kısmı depremde hasar görmüş, batı duvarının bir kısmıyla kuzey ve doğu duvarının tamamı belediye tarafından yenilenmiştir.

Sungur Bey Zaviyesi'ne bitişik olarak inşa edilmiş türbenin yalnızca mumyalık kısmı günümüze gelebilmiştir. Doğu-batı yönünde eğimli bir arazide kurulmuş türbenin mumyalık kısmının batı cephesi yol zeminindedir. Doğu duvarı ise tamamen toprağa gömülü durumdadır. Mumyalık kare planlı olup basık bir kubbeye örtülüdür. Batı duvarında küçük bir pencereyle aydınlatılan mumyalık bölümünde, türbe katına çıkışı sağlayan altı basamaklı merdiven bulunmaktadır.

İnşa malzemesi olarak duvarlarda moloz taş, mumyalık iç duvarlarında, kubbeye geçiş ve kubbede tuğla kullanılmıştır. Türbe iç mekânının alt kısımlarının çinilerle kaplı olduğu günümüze ulaşabilen izlerden anlaşılmaktadır. Yayınlarda, duvarların alt kısımlarının çini mozaik tekniğinde yıldız ve üçgenler, patlıcan moru ve turkuaz renkte altıgenler ve yıldız kompozisyonları ile kaplı olduğu belirtilmektedir (Uzunçarşılı,1927; Meinecke,1976; Çal,1989).

1927 öncesi bazı bölümlerde çini ve duvarlarda yazı kuşakları görülmekteyken bugün hiçbir iz kalmamıştır. Ayrıca 1939 depreminde hasar gören yapının üst kısmı Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün izni ile belediyece yıktırılmıştır.

1. Kitabenin okunuşu:
Tuvuffiye'l- merhumü'l- mağfur
Ali Çelebi bin Ahmet bin Osman
2. Kitabenin okunuşu:
Tuvuffiye el-merhumü'l mağfur
Aleyhi rahmetu'l-lâhi te'ala Musa bin Hasan bin...
(Yazının son kısmı kırılarak kaybolmuştur.)

Fotoğraf 27: Sunguriye Türbesi

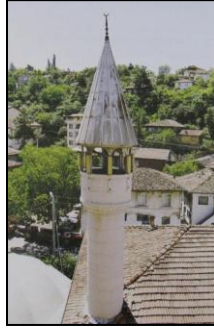
Kaynak: SKVKK Arşivi

Çilhane Camii

Niksar ilçe merkezinde, Çanakçı Deresi'nin hemen kenarında bulunan caminin inşa tarihi bilinmemektedir.

Kare planlı, tek mekânlı caminin üzeri alaturka kiremit kaplı kırma çatıyla örtülüdür. Önünde küçük bir son cemaat yeri bulunmaktadır. Avluda, sekiz basamakla ulaşılan bir şadırvan yer almaktadır.

Fotoğraf 28: Çilhane Cami



Kaynak: SKVKK Arşivi

Yağıbasan Türbesi

Niksar Kalesi, iç kalede yer alan türbe Yağıbasan Medresesi'nin batısında bulunmaktadır. Medrese ile birlikte Danişmendliler döneminde inşa edilmiş bir 12. yy yapısıdır.

1939 Niksar depreminde tamamen yıkılan türbenin bugün sadece temelleri kalmıştır. Kalan izlerden sekizgen planlı olduğu anlaşılmaktadır. A. Gabriel'in belirttiğine göre; sekizgen gövdeli, üzeri kubbeye örtülü, moloz taş üzerine kesme taş kaplı olup pencereleri tuğla kemerlidir (Gabriel,1934).

Niksar ilçe merkezinde kalenin batısındaki surlara bitişik olarak inşa edilmiş olan yapının Melik Gazi Türbesi'nde H. Ethem Eldem tarafından bir kitabesi tespit edilmiştir. Max Van Berchem'in de yayınladığı bu kitabenin Yağıbasan Medresesi'ne ait olabileceği öne sürülmüş², söz konusu kitabeyi okuyan İ. H. Uzunçarşılı da bu görüşe katılmıştır. Kitabenin metni şöyledir:

(امر بإنشاء) هذه البقعة المباركة
(الملك الم) عادل نظام الدنيا والدين
(ابو المظفر ياغ)ى بسان بن ملك غازي
(بن ملك دانشمند)د ظهير امير المؤمنين تاريخ سنة
اثنين و خمسين و خمسمائة

Tercümesi: *Bu mübarek yerin yapımını, adil Melik Nizameddin Ebu'l-Muzaffer Yağıbasan bin Melik Gazi bin Melik Danişmend Zâhir müminlerin emiri 552 (1157) yılında emretmiştir³.*

Kitabeye göre yapı, H. 552 (1157) tarihinde, Danişmendli emiri Nizameddin Yağıbasan tarafından inşa ettirilmiştir. Medresenin topografyaya uydurulmuş kale duvarlarına bağlı olmaktan kaynaklanan düzensiz bir kuruluşa sahip olduğu görülür⁴. Merkezden güneybatıya doğru kaydırılmış 11.50x12.30 m. boyutlarındaki kareye yakın bir avlu etrafında, üç eyvanlı bir medrese şemasında inşa edilmiştir. Kuzey yöndeki eyvanın iki yanında yer alan 5.15x2.70 m.lik dikdörtgen hacimler, medresenin simetrik olarak inşa edilmiş birimleri olarak dikkati çekerler. Kuzeydoğu köşede yer alan odanın, kendi içerisinde iki bölümden oluşan bir tasarıma sahip olduğu görülür. 7.80x5.05 m. boyutlarındaki bu mekânın kuzey yönünde, 2.90x2.90 m. boyutlarında, kare planlı ikinci bir mekânla bütünleştiği dikkati çeker. Kuzeybatı köşede yer alan 9.90x3.30 m. boyutlarındaki diğer bir mekân ve bunu takiben güney istikametinde sıralanan ölçüleri birbirinden farklı üç oda, medresenin batı kanadını

Fotoğraf 29: Yağıbasan Türbesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

² M.V.BERCHEM, "Epigraphie des Danishmendides", *Zeitschrift für Assyriologie*, C. XXVII, Leipzig, 1912.; İ.H.UZUNÇARŞILI, *Kitabeler*, İstanbul 1927, s.59.

³ M. MERCAN – M. E. ULU, *Tokat Kitabeleri*, Ankara 2003, s.132-133.

⁴ A.GABRIEL, *Monuments Turcs d'Anatolie*, C.II, Paris 1934, s.122.; M.SÖZEN, *Anadolu Medreseleri*, C.II, İstanbul 1972, s.27.; A. KURAN, *Anadolu Medreseleri*, C.I, Ankara 1969, s.27.

teşkilatlandırmaktadır. Bütün bu odalar, içlerinde ocak nişleri bulunan birer küçük hücre formundadırlar.

Avlunun doğusu yapının ikinci eyvanı ile belirginlik kazanmıştır. Eyvanın hemen solunda bir köşe mekânı, sağında ise ocak nişli dikdörtgen bir oda bulunmaktadır. Bu kuruluş güneydeki bir sıra odayla tamamlanmaktadır. Bu odalar kalan izlerden ve kaynaklardaki plan çizimlerinden anlaşıldığı kadarıyla asimetrik bir düzenleme gösterirler. Yağıbasan Medresesi bugünkü harap vaziyetiyle orijinal plan ve mimarisi hakkında tam ve açık bir fikir yürütmeye elverişli değildir. Yapıyı daha sağlam iken gören ve inceleyen A. Gabriel, giriş kapısının güney cephede olabileceğini ifade etmektedir⁵. Gabriel'in bu görüşünü A. Kuran ve M. Sözen de desteklemektedirler⁶. Medresenin güneydoğu ve güneybatıdaki köşe odalarının haricinde bütün odalarının, birer kapıyla avluya açıldığı anlaşılmaktadır. Bu odaların dışarıyla bağlantıları olmadığından girişler üzerinde yer alan birer tepe penceresiyle aydınlatıldıkları görülür.

Yağıbasan Medresesi'nde ortadaki avlu dışında tüm hacimlerin beşik tonozla kapatıldığı anlaşılmaktadır. Bugün üst örtünün tamamı yıkılmış olsa da duvarların üst kısmındaki geçişlerden örtülerin türünü anlayabilmek mümkündür. Kalan izlerden yine avlunun üzerinin kubbeyle örtüldüğü, geçişlerde ise trompların kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Yağıbasan Medresesi'nin mevcut duvarları, bütünüyle moloz taş örgüye sahiptir.

Kale Mescidi

Kale içindeki yapının inşa tarihi bilinmemektedir. Ana mekânın yalnız iki duvarı ayakta olup, su basman seviyesine kadar toprakla dolmuştur. Kuzeyde olduğu düşünülen giriş tamamen yıkılmıştır. Güney duvarda yer alan mihrap nişi oldukça derindir. Duvarlardaki sağır kemerler tuğla ile sınırlandırılmıştır. Üst örtüsü tamamen yıkılmış yapının kalan izlerden, pandantif geçişli kubbeyle örtülmüş olduğu anlaşılmaktadır. Yapının batı cephesine bitişik halde bulunan tonoz örtülü iki birim yer alır. Moloz taş kullanılarak horasan harcıyla inşa edilmiştir.

Fotoğraf 30: Kale Mescidi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Doğan Şah Alp Türbesi

Melikgazi Mezarlığı'nın girişinde sol taraftaki eyvan yapısıdır. Doğu batı doğrultusunda dikdörtgen plana sahip olup moloz taş malzemeyle yapılmıştır. Türbede daha önce çok sayıda lahit olmasına rağmen bugün bazı bölümleri eksik olan bir lahit bulunmaktadır. Lahdin güney tarafında iki sıra halinde bulunan kitabede yazılanların Türkçesi şöyledir:

Bu, murabıt mücâhit büyük emir, isfehsalar Siracüddin Doğanşah Alp bin Savcı-Allah o'na rahmet etsin-nın kabridir.

Türbe Kalıntısı Tonozlar (Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi)

Melik Gazi Mezarlığı girişinde, yolun hemen güneyinde, birbirine bitişik tonozlu iki mekân ve karşısında tonozlu tek mekân bulunmaktadır. Gövdeleri tepeye gömülü durumda bulunan beşik tonozlu mekânların sadece ağız kısımları açıktır. Yapılış nedenleri tam bilinmeyen bu tonozlu mekânların eyvan biçimli türbeler olduğu düşünülmektedir. Yöre halkı tarafından belirtildiğine göre,

⁵ A.GABRIEL, *Monuments Turcs d'Anatolie*, C.II, Paris 1934, s.122-123.

⁶ M.SÖZEN, *Anadolu Medreseleri*, C.II, İstanbul 1972, s.27.; A.KURAN, *Anadolu Medreseleri*, C.I, Ankara 1969, s.16.

yolun karşısında bulunan tonozlu tek mekânda Emir Siracüddin Alp Bin Savcı adında tarihi bir kişinin sandukası bulunmaktaydı.

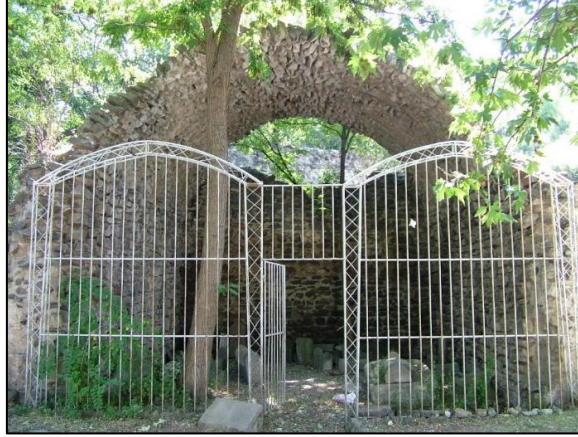
Eyvan Türbeler; Melik Gazi Mezarlığı girişinde, sağ tarafta Doğan Şah Türbesi karşısındadır. Moloz taş örgü ile inşa edilen türbeler beşik tonoz örtülüdür. Ağzıları açık olup, gövdeleri tepeye kadar dolu ve yamaca dayalıdır.

Sadi Bayram bu kabirlerin H. Hüsameddin'in Amasya tarihini ve Osman Turan'ın yayınladığı Satış Vesikası'nı kaynak göstererek Seyyid Nureddin Alparslan'ı ve biraderi Rufaizade Aladdin Savcı Bey'e ait olduğunu söylemektedir (Sadi Bayram, Vakıflar Dergisi, 23, sayfa 31).

Yapım tarihi belli olmayan lahtin 1182-83 tarihli Ata Bey Şahin Şah türbesindeki ile aynı tarzda olması bu türbenin de 12. Yüzyıl eseri olduğunu göstermektedir.

Türbe şekil olarak erken örneklerinden olması dolayısıyla önemlidir.

Fotoğraf 31: Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Çavuş Hamamı

Taşra Mahallesi Çavuşhamam Sokağı'nda yer almaktadır. Banisini ve inşa tarihini veren kitabesi yoktur. Kesin bir tarihleme yapılamamakla birlikte, plan açısından benzer örneklerine bakarak 15.yy. da inşa edilmiş olabileceği düşünülmektedir.

Kuzey-güney yönünde eğimli bir arazi üzerinde, doğu-batı doğrultusunda inşa edilmiş tek fonksiyonlu bir hamamdır. Enine sıcaklıklı, çifte halvetli plan tipindedir. Doğu uçtaki soyunmalıktan başlayarak aynı eksen üzerinde soğukluk, sıcaklık, halvet hücreleri ve su deposu yer almaktadır. Soyunmalık kısmı tamamen yenilenmiş, orijinalitesini kaybetmiştir. Enine dikdörtgen planlı soğukluk; sivri beşik tonozlu kısa bir eyvanla kareye çevrilmiş, üzeri pandantif geçişli kubbeye örtülmüştür. Enine dikdörtgen planlı sıcaklık kuzey ve güney yönlerdeki iki eyvanla, ortadaki kubbeli mekândan oluşmaktadır. Sıcaklığın batısında yer alan iki halvet hücresi ise tromp geçişli kubbeye örtülmüştür. Batı cephe boyunca uzanan su deposu, sivri beşik tonozludur. Güneybatı köşesi büyük bir payanda ile desteklenmiş hamamın girişi, soyunmalığın kuzeybatısında yer alan kapıyla sağlanmaktadır.

Beden duvarları moloz taşla inşa edilmiş yapının bütün mekânlarının zeminleri betonla yenilenmiştir. Yekpare taştan oyulmuş kurnalar, hamamın inşa edildiği dönemden kalmadır (Çal,1989; Eravşar,2004).

Fotoğraf 32: Çavuş Hamamı



Kaynak: SKVKK Arşivi

Halil Efendi Camii vakıflarında geçen ancak adı belirtilmeyen hamamın yakın olması dolayısıyla burası olduğu düşünülebilir.

Kale Hamamı

Kale alanının doğusunda yer alan yapı, iç kale surlarına bitişik olarak inşa edilmiştir. Hamamın bazı bölümleri 1999 yılında restore edilmiştir. Ne zaman yapıldığı bilinmeyen hamamın planı ve mimari özellikleri dikkate alınarak sanat tarihçileri XIII, XIV yüzyıla tarihlemektedir.

Yamaca yakın duvarları ayakta olan hamamın büyük bölümü harap durumdadır. Ayakta olan birimlerinden anlaşıldığı kadarıyla tek işlevli hamamlar grubundandır. Doğu-batı doğrultulu hamama kuzeybatı köşede yer alan kapıyla girilmektedir. Kuzey-güney doğrultusunda dikdörtgen planlı soyunmalığın üzeri, kalan izlere göre kubbeyle örtülüdür. Soyunmalığın doğusundaki kapıyla geçilen sıcaklığın kare planlı merkezi mekânı, tromp geçişli kubbeyle örtülüdür.

Beden duvarları kaba yonu taşla inşa edilmiş hamamın kubbelerinde tuğla kullanılmıştır. Duvarların içinde pişmiş topraktan su künkleri yer almaktadır (Eravşar,2004; Gündoğdu V.D,2006).

Fotoğraf 33: Kale Hamamı



Kaynak: SKVKK Arşivi

Çilhane Köprüsü

Çepni Bey Mahallesi'nde Çanakçı Deresi üzerinde yer almaktadır. Adını, yanında bulunan Çilhane Camisinden alan köprünün inşa tarihi bilinmemektedir.

Tek kemer gözlü köprünün her iki yanında yaklaşık 50.cm yüksekliğinde korkuluklar bulunmaktadır. Kemerde kesme taş, diğer kısımlarda moloz taş kullanılarak inşa edilmiştir.

Fotoğraf 34: Çilhane Köprüsü



Kaynak: SKVKK Arşivi

Seymenler Köprüsü

Seymenler Köprüsü adıyla anılan köprü, Niksar ilçe merkezinde Çanakçı Çayı üzerinde yer almaktadır. Kesin inşa tarihi bilinmeyen yapı çevrede bulunan 19.yy. köprüleriyle mimari benzerliklerinden 19.yy'a tarihlenmektedir. Geniş, yuvarlak tek kemer gözlüdür. Çanakçı çayı üzerindeki diğer tek gözlü köprülerden daha dardır. Kemer kısımları kesme taş, diğer kısımları moloz taşlarla örgülüdür.

Fotoğraf 35: Seymenler Köprüsü



Kaynak: SKVKK Arşivi

Gaziahmet Camii

Melikgazi Mahallesi'nde bulunan cami 1876 yılında yapılmıştır. Ahşap, kiremit çatılı ve ahşap minarelidir. 1953 yılında restore edilmiştir. Tokat Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Hayrat Kütük defterinde 24 numarada ahşap tekke olarak kayıtlıdır.

Han Cami

Han Cami 26.02.2015 / 1991 tarihinde tescillenmiştir. Yusufşah Mah. 215/9 parsel üzerinde yer almaktadır.

Kale Kapısı Çeşmesi

26.02.2015 / 2000 tarihinde tescillenen Kale Kapısı Çeşmesi Yusufşah Mah. 212/8 parselde bulunmaktadır.

Kalenin Ulu Camii karşısındaki kapısından içeri girildiğinde göze çarpmaktadır. Üzerinde H.1087/M 1676 tarihli bir kitabe bulunmaktadır. Zamanla kitabe tahrip olduğu için okunamamıştır. Kesme taştan örülen sivri kemerli niş mimari özelliği taşıyan çeşme hala kullanılmaktadır.

Fotoğraf 36: Kale Çeşmesi



Kaynak: Yalçın'dan aktaran AYDIN M., 12.-14. Yy. Niksar Yapılarında Taş Süsleme

Arasta Çeşmesi

Arasta Çarşısı'nda bulunan çeşmenin önemli mimari özelliği bulunmamaktadır. H.1321/ M.1903 yılında inşa edilen çeşmenin kitabesi şöyledir:

Gelin bu çeşmeden içelim abı

Say idenler içsün cennet şarabı

Sene 1321

Yusuf Şah Türbesi

Niksar ilçe merkezi Yusuf Şah Mahallesi'nde bulunan türbe, 12. Yy'a tarihlenmektedir. Girişi dört basamaklı bir merdivenle sağlanan türbe bugün toprağa gömülmüş durumdadır. Üzeri tonozla örtülü türbenin sanduka odasına ulaşılabilir. Beden duvarları moloz taşla inşa edilmiş, sanduka ise tuğla örgülüdür.

Halk arasında Yavuz Evliya Türbesi olarak da bilinen türbe, şehir merkezinde kendi adını verdiği mahallede kale surları içindedir. Moloz örgü taşlarla yapılmış eyvan türbelere benzemektedir.

İ. Hakkı Uzunçarşılı'nın bahsettiği kitabe bugün yerinde bulunmamaktadır. Arşiv kayıtlarında (1530 tarihi 387 numaralı Muhasebe-i Vilayet-i Karaman ve Rum Defteri) hoca Yusuf Şah ve Erikdere mezrasında da Yusuf Şah Mescidi isimleri geçmektedir. (Sivas'ta Eratna Beyliği'nde adı geçen Süleyman Han'ı, Hulagu Han'ın torunlarından Yusuf Şah'ın oğlu olduğu bilgileri mevcuttur.

Fotoğraf 37: Yusufşah Türbesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Kale Hapishanesi

Niksar Kalesi içinde yer alan ve "Kale Hapishanesi" olarak bilinen yapının inşa tarihi bilinmemektedir. Harap durumdaki yapı, dikdörtgen bir plana sahiptir. Güney cephede yer alan asıl giriş bugün yıkılmış ve molozla dolmuş olduğundan yapıya doğu cephedeki bir açıklıktan girilmektedir. İçte, doğu ve batı duvarları boyunca yuvarlak kemerli altışar niş sıralanmaktadır. Dıştan güneydoğu köşesi ve doğu cephesinden payandalarla desteklenmiştir. Altta bir katı daha olduğu söylenen yapının bu katına ulaşılabilir. Yapı, moloz taş malzemeyle inşa edilmiştir.

Fotoğraf 38: Kale Hapishanesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Belediye Çeşmesi

Niksar Eski Hükümet Konağı önünde yer alan çeşmenin kitabesi bulunmamaktadır. Çeşme, mimarisi ve süsleme özellikleriyle 19. yy. sonlarına tarihlenmektedir. En dışta iç içe silmelerin çerçevelediği çeşmenin dış kenarlarında, simetrik yerleştirilmiş alt alta üç enlemesine dikdörtgen pano ve bu panoların altında boylamasına dikdörtgen bir pano yer almaktadır. Boylamasına dikdörtgen panolarda servi ağacı, enlemesine dikdörtgen panolarda ise balık, aslan ve ejder tasvirleri görülmektedir.

İki kurnalı çeşmenin kurnaları, kazıma tekniğiyle şekillendirilmiş dalgalı bir silme içinde yer almaktadır. Gülçe motifleri içine yerleştirilmiş kurnaların arasına hayat ağacı motifi işlenmiştir. Kaide üzerine yerleştirilmiş bir vazodan çıkan hayat ağacının dallarında nar meyveleri, lale ve gül motifleri görülmektedir. Kurnaları çerçeveleyen dalgalı silmenin köşelerinde birer gülçe motifi bulunmaktadır. Çeşmenin iki yanında birer niş yer almaktadır. Mermer malzemeden inşa edilmiş çeşmenin yalak kısmı onarım geçirmiştir (Kaşıkeman, 2006). Halk arasında Hükümet Önü Çeşmesi diye de bilinmektedir.

Fotoğraf 39: Belediye Çeşmesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Ulu Camii Çeşmesi

Niksar ilçe merkezinde Ulu Caminin kuzeyinde, cami avlu duvarına bitişik çeşmenin bir kartuş içerisinde yer alan kitabesinde H.1331(M.1913) ve H.1333(M.1915) tarihleri okunmaktadır. Kesme taştan inşa edilmiş çeşme, üç yönden beş sıra silme ile kuşatılmıştır. İki kurnalı çeşmenin süs kemerinin köşeliklerinde, büyük boyutlu birer gülbezek yer almaktadır. Süs kemerinin aynalığında, uçları stilize şakayık motifli bir kartuş içinde kitabe bulunmaktadır.

Ulu Camii dış cadde kapısının sol yanında yer almaktadır. Üzerindeki kitabede H. 1331-13312/ M. 1912-1913 tarihi yer almaktadır. Çeşmenin sol ve sağ köşelerinde birer gül demeti figürü bulunmaktadır. Kesme taştan yapılan çeşme halen kullanılmaktadır.

Fotoğraf 40: Ulucami Çeşmesi



Kaynak: SKVKK Arşivi

Küçük Kale Hamamı

Niksar Kale içinde yer alan yapı, Küçük Kale Hamamı adıyla tanınmaktadır. 12.yy'a tarihlenen hamamın kim tarafından yaptırıldığı bilinmemektedir. Tüm yapı su basman seviyesinin üzerine kadar moloz ve yıkıntı ile dolmuş durumdadır. Üzeri kubbeyle örtülü olması muhtemel ortadaki kare planlı mekânın iki yanında tonozlu hacimler yer almaktadır. Batıdaki tonozlu hacime, asıl mekânın batı duvarının ortasında yer alan yıkık durumdaki kapıyla geçilir. Her iki tonozlu hacimin de büyük bölümü yıkılmış durumdadır. Hamamın duvarlarında yer yer su künklerinin izleri görülmektedir. Beden duvarlarında moloz taş, kemer ve üst örtüde tuğla kullanılmıştır.

Fotoğraf 41: Küçükkale Hamamı



Kaynak: SKVKK Arşivi

2.2.1.1.3. Sivil Mimari Örnekleri

Konut 1

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Kazancı Mahallesi Taşmektep Sok.

Eğimli bir arazi üzerine kurulmuş yapı, zemin üzerine ara kat + bir katlıdır. Bitişik nizamda inşa edilmiş, orijinalinde iç planları aynı olan yapılardan sağdakine zeminden çift kanatlı ahşap kapı ile giriş sağlanmaktadır. Zeminde bir adet küçük havalandırma penceresi vardır. Ara katta üçerli düzende altı adet giyotin pencere yer almaktadır. Birinci kat gönye çıkmalı olup, iki birimlidir. Sağdakine iki adet, soldakine üç adet, iç yan yüzlerine ise birer adet dikdörtgen giyotin pencere yerleştirilmiştir. Sağ yan cephesinde zemin kat sağır olup, ara katta solda bir ve sağda iki dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Birinci katta solda ve sağda ikişer adet giyotin pencere yer almaktadır.

Soldaki yapı eğimden dolayı kat kaybetmiştir. Sağ yan ön cephe duvarı tuğla ile yenilenmiştir. Birinci kat yine iki birimli gönyeli çıkma şeklinde düzenlenmiştir. Ancak daha sonraki bir dönemde dikdörtgen giyotin pencereler, geniş pencereye dönüştürülmüştür. Sol yan cephede birinci katta geniş bir pencere yer almaktadır. Arka cephede sağ yan dışa çıkmalıdır. Buradaki tek kanatlı ahşap kapı ile girilen sahanlıktan her iki eve geçiş sağlanmaktadır. Kapının sağında iki tane küçük havalandırma penceresi bulunmaktadır.

Taş temel üzerine ahşap karkas arası kerpiç dolgu tekniğinde inşa edilmiştir. Üzeri sıvalı ve beyaz badanalı evin yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle belirginleştirilmiştir. Alaturka kiremit kaplı kırma çatının saçak altı ahşapla kapatılmıştır.

Fotoğraf 42: Konut 1



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 2

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531

İlçesi	Niksar
Adres	Yusufşah Mah.

Halk Eğitim Merkezinin yanında yer alan bahçe içerisindeki ev, bir köşe yapısıdır. Ara katta iki adet bitişik, bir adet ayrı olmak üzere üç tane dikdörtgen pencere yer almaktadır. Birinci katta iki adet dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Kat arası silmesi ve pencere denizlikleri profilli olan yapının birinci kat pencere altları kabarmalıdır. Sağ yan cephede, eğimden dolayı zemin kat kaybolur. Ara kata ise bu cepheden giriş vardır. Birinci katta iki tane bitişik bir tane ayrık üç adet dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Sol yan cephede ara katta ise iki tane birbirine bitişik giyotin pencere, bir tane de büyük oranlı dikdörtgen pencere yer alır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu tekniğinde inşa edilmiş evin yüzeyi sıvalıdır. Yatay ve dikey elemanları silmelerle belirtilmiştir. Üzeri alaturka kiremitli, kırma çatıyla örtülüdür. Geniş saçığın altı ahşap kaplamalıdır.

Fotoğraf 43: Konut 2



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 5

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Taşmektep Sok.No:64 Kaleiçi Sok.No:18

Taşmektep Sokağa bakan cephede solda zeminde tek kanatlı iki kapı, ortada se iki küçük kare servis penceresi vardır. Birinci katta ise, solda değiştirilmiş geniş bir pencere, ortada iki kare küçük servis penceresi, sağda iki tane 1/2 lika dikdörtgen pencere vardır. TAŞ mektep Sokağa göre sol yan cephede zeminde sundurma çatılı müstemilat vardır. Üst kat ise sağdır. Dış yüzeyde sıvanmamıştır. Taşmektep Sokak ile Kaleiçi Sokağa bakan cephede bodrum taş örgü olup, sağ köşede ahşap tek kanatlı bir kapı vardır. Zeminde solda iki tane bitişik nizamlı, demir parmaklıklı dikdörtgen pencere, sağda ise üç tane 1/2'lik pencere vardır. Birinci katta sağda ve solda üçer tane dikdörtgen pencere yer alır. Taşmektep Sokağa göre zeminde 3,4,3 düzeninde birinci katta 3,4,2 düzeninde dikdörtgen pencere vardır. İç mekânda zeminde ve birinci katta sofaya açılan üç oda vardır.

Fotoğraf 44: Konut 5



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 6

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Ünye Cad. No: 292

Yapıya Ünye Caddesine bakan cephesinde zeminde sağ köşeye yerleştirilmiş çift kanatlı ahşap kapıyla giriş sağlanır. Kapı üzerinde iki tane birbirine bitişik kare aydınlık penceresi bulunmaktadır. Kapının solunda ise iki tane giyotin pencere yer almaktadır. Birinci katta üç adet ahşap konsolla desteklenmiş çıkmanın ön yüzünde üçerli düzende altı adet giyotin pencere, iç yanında ise bir giyotin pencere görülmektedir. Sol yan cephede zeminde müstemilat eklenmiş olup, birinci kat sol yanda iki adet küçük pencere vardır. Sağ yan cephesi ise sağırdır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu malzemeyle inşa edilmiş evin cepheleri sıvalı ve beyaz badanalıdır. Yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle belirtilmiştir. Kıрма çatı alaturka kiremitle örtülüdür. Geniş saçak altları ahşap kaplamalıdır.

Konut 7

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Camii-Kebir Mah.Ünye Cad.No:298

Yapıya Ünye Caddesine bakan cephede yer alan çift kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir. Kapının sağında iki tane havalandırma penceresi vardır. Birinci katta kapı üzerinde iki tane, sağ tarafta da iki tane olmak üzere dört giyotin pencere yer almaktadır.

Ünye Caddesine göre solda kalan diğer cephede sol kısım zeminden itibaren dışa çıkmalı olup, zemin kat seviyesinden sundurma çatılı müstemilat eklidir. Birinci katta ise iki adet önde bir tane de çıkmanın yan yüzünde yer alan giyotin pencereler görülmektedir. Yapının arka cephesinde zeminde, sağda tek kanatlı bahçeye açılan bir kapı, solda ise iki tane bitişik, bir tane de ayırık pencere yer almaktadır.

Ahşap karkas arası dolgu tekniğinde inşa edilmiş evin cepheleri sıvalı olup, beyaz badanalıdır. Yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle belirtilmiştir. Kıрма çatı, alaturka kiremitle örtülüdür. Altı ahşapla kaplanmış saçak uçları bezemelidir.

Konut 8

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531

Fotoğraf 45: Konut 6



Kaynak: SKVKK Arşivi

Fotoğraf 46: Konut 7



Kaynak: SKVKK Arşivi

İlçesi	Niksar
Adres	Dereçay Mah. Karaçay Sok. No: 16

Dereçay Mahallesi, Karaçay Sokakta yer alan ev, zemin üzerine ara kat+bir katlıdır. Eve, dereye bakan cephesinde sol köşede yer alan kapıyla giriş sağlanmaktadır. Tek kanatlı ahşap kapı sonradan yenilenmiştir. Ara katta iki adet dikdörtgen giyotin pencere, kapı üzerinde ve yanda aydınlık pencereleri yer alır. Birinci katın sağ bölümünde üç adet dikdörtgen pencere görülürken, sol bölümünde pencereler değiştirilmiş, büyük boyutlu pencerelere dönüştürülmüştür. Binanın sağ yan cephesi zeminde tek katlı, sundurma çatılı müstemilat ile bitişiktir. Birinci katta bir tane dikdörtgen giyotin pencere, yanında iki tane küçük giyotin pencere yer alır. En sağdaki pencere ise genişletilerek büyük boyutlu pencere haline getirilmiştir. İç mekânda girişte sofa taş zeminlidir. Buradan ahşap bir merdivenle çıkılarak ulaşılan oda, işlemeli tavan göbeğine sahiptir. Giriş sofasının arka cepheye bakan iki odasının ortasındaki merdivenle üst kata çıkılmaktadır. Bu katta biri mutfak olarak kullanılan üç tane oda yer almaktadır. Ahşap karkas arası ahşap dolgulu evin cephe sıvalarının bir bölümü dökülmüştür. Kıрма çatının üzeri alaturka kiremitle kaplıdır. Geniş saçak altı kaplamasızdır.

Fotoğraf 47: Konut 8



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 9

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Kuz Mah. Emrah Türbesi Sok. No: 20

1939 depreminde en üst katı yıkılmış olan yapı taş temel üzerine oturmaktadır. Emrah Türbesi Sokaktan girilen yapı bu sokağa göre tek katlı yapıdır. Tek kanatlı ahşap kapı ile girilen yapıda, kapının her iki yanında birer aydınlık penceresi yer almaktadır. Sol yan cephede zemin katta sadece çift kanatlı ahşap bir kapı ve dikdörtgen bir pencere, sağda ise müstemilat bulunur. Birinci katta solda bir adet giyotin pencere, sağda ise geniş bir pencere yer almaktadır. Yapının asıl cephesi kabul edilen arka cephede bodruma açılan tek kanatlı ahşap kapı ile sağında ve solunda birer dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Ahşap karkas arası ahşap dolgulu yapı orijinalinde bağdadi sıvalı iken bugün çimento ile sıvanmıştır. Kıрма çatının üzeri alaturka kiremit kaplıdır.

Fotoğraf 48: Konut 9



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 10

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Kuz Mah. Emrah Türbesi Sok. No:26

Dereye bakan ön cephesinde bodrum sağır olup, sağ köşede tek kanatlı ahşap bir kapı bulunmaktadır. Zemin katta toplam sekiz adet giyotin pencere vardır. Cephesi silmelerle üç bölüme ayrılmış birinci katın orta bölümü düz, sağ bölümü gönye çıkmalıdır. Konsol destekli her iki çıkmanın altları düz ahşap kaplamadır. Sağ ve sol bölümlerde üçer adet, orta bölümde dört adet, orta çıkma yan yüzlerinde birer adet giyotin pencere bulunmaktadır. Sağ yan cephede, bodrumdan zemine yükselen müstemilat yer almaktadır. Sol yan cephesi asıl giriş cephesi olup buraya daha sonraki dönemlerde birçok eklem yapılmıştır. Ahşap çatki arası ahşap dolgu tekniğinde inşa edilmiş yapının cepheleri sıvalı olup, yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle vurgulanmıştır. Alaturka kiremitle kaplı kırma çatının saçak altları kaplamasızdır.

Fotoğraf 49: Konut 10**Kaynak: SKVKK Arşivi****Konut 11**

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Kuz Mah. Ayvaz Cad. No: 65

Yapıya; caddeye bakan cephede, zeminde çift kanatlı ahşap kapı ile giriş sağlanmaktadır. Solda ahşap bir kapı daha bulunan yapının ara katında, çift kanatlı kapının üst seviyesine ulaşan geniş bir pencere yer almaktadır. Birinci katta; sağda ve solda birer, ortada birbirine bitişik iki geniş pencere bulunmaktadır. Pencereilerin altında kartuşlu bezemeler görülmektedir. İkinci katta ise sağda ve solda birbirine bitişik iki geniş dikdörtgen pencere ile ortada büyük bir pencere vardır. İç mekânda giriş sofası taş döşemelidir. Sofanın solunda orijinalinde depo olarak kullanılan büyük bir oda vardır. Sofanın sağındaki ahşap merdivenle ulaşılan ara katta iki oda bulunmaktadır. İkinci katta sağ ve soldan sofaya açılan ikişer odanın ortasında ıslak hacimler yer almaktadır. Odalardan biri mutfak olarak kullanılmaktadır. Ahşap çatki arası dolgu tekniğinde inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır. Yatay ve dikey elemanları silmelerle vurgulanmıştır. Kırma çatı alaturka kiremitle kaplanmış, geniş saçak altı düz ahşapla kapatılmıştır.

Fotoğraf 50: Konut 11**Kaynak: SKVKK Arşivi****Konut 12**

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Kültür Mah. Ayvaz Sok. No: 143

Ayvaz Caddesine göre sağ yan cephe asıl giriş cephesidir. Bu cephede sağ bölüm, zeminden itibaren dışa çıkıntılıdır. Zeminde; üzeri aydınlık pencereli çift kanatlı ahşap kapı, solda bir pencere ve sağda da bir tane dikdörtgen pencere yer almaktadır. Birinci katta solda iki, sağda bir adet pencere, çıkmanın sol iç yanında her iki katta da birer dikdörtgen pencere bulunur. Ayvaz Caddesine bakan cephede zemin ve birinci kat cephe düzeni aynı olup, yalnızca birinci kattaki pencerelerin altlarında kartuşlu süslemeler görülmektedir. Çan Sokağına bakan cephede zeminde solda iki tane küçük servis penceresi, sağda bir tane dikdörtgen pencere vardır. Birinci katta ise solda ve sağda birer tane dikdörtgen pencere, ortada da küçük servis penceresi yer almaktadır.

Ahşap çatkı arası ahşap dolgu tekniğinde inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır. Kat ayrımı profilli bir silmeyle vurgulanan yapıda köşe dikmeleri derzli sıvalı, pencere söveleri ve kapı pervazları profilli silmelidir. Kıрма çatının üzeri alaturka kiremitle örtülmüş, saçak altı ahşapla kapatılmıştır.

Fotoğraf 51: Konut 12**Kaynak: SKVKK Arşivi****Konut 13**

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993/1531
İlçesi	Niksar
Adres	Ünye Cad. No: 283

Yapıya, Ünye Caddesine bakan cepheden girilmektedir. Nişli kısımdan yuvarlak merdivenle ulaşılan sahanlıkta giriş, çift kanatlı ahşap kapı ile sağlanmaktadır. Kapı üzerinde ahşap bir alınlık bulunmaktadır. Kapının iki tarafında, ara kat seviyesinde üzeri demir parmaklıklı üçer tane giyotin pencere vardır. Birinci katta sağ ve soldaki pencere düzeni aynen devam etmekte olup, sadece kapı üzeri (nişüstü) balkona dönüşmüştür. Dilimli kemerli balkon, çift kanatlı ahşap kapıyla iç mekâna açılmaktadır. Balkon kapısının iki yanında birer giyotin pencere yer alır. Evin sol yan cephesinde ara kat seviyesinde solda iki tane küçük giyotin pencere ve iki tane aydınlatma penceresi vardır. Birinci katta solda ve sağda üçer tane giyotin pencere, ortada ise dikdörtgen küçük bir giyotin pencere yer almaktadır. Birinci katta sağda ve solda üçer tane büyük giyotin pencere, ortada ise tavan seviyesinde iki tane küçük dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Ahşap çatkı arası dolgu tekniğinde inşa edilmiş evin cepheleri sıvanmıştır. Yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle vurgulanmıştır. Kıрма çatının üzeri alaturka kiremitle örtülmüştür. Saçak altı yay şeklinde ahşap kaplanmış, saçak kenarında zikzak süsleme yapılmıştır.

Fotoğraf 52: Konut 13**Kaynak: SKVKK Arşivi****Konut 14**

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Ünye Cad.No: 279/A

Eğimli arazide yer alan yapının cephelerinde kot farkından dolayı kat farklılıkları görülmektedir. Ünye Caddesine bakan cephede bodrum, betonarme sıvalı olup, ara katta sağda ve solda birer tane kare aydınlık penceresi, bir dikdörtgen pencere vardır. Zemin kat ve birinci katın cephe düzenlemesi aynıdır, silmelerle üç bölüme ayrılmıştır. Her iki katta her bölümde ikişerli altı tane giyotin pencere yer almaktadır. Birinci kat gönye çıkmalı olup, üç adet konsolla desteklenmiştir. Binaya giriş, sağ yan cephede ara kat seviyesinden sağlanmaktadır. Dışarıdan merdivenle ulaşılan zemin katta, solda bir tane giyotin pencere, sağda geniş bir pencere bulunmaktadır. Sol yan cephesinde, zeminde bodruma yakın küçük bir dikdörtgen pencere, sol kısımda yukarıda kare bir pencere, birinci katta solda iki tane giyotin pencere yer almaktadır. Ahşap çatı arası dolgu tekniğinde inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır. Yatay ve dikey elemanları silmelerle vurgulanmıştır. Kıрма çatı ahşap kiremitle örtülmüştür. Saçak altı ahşapla kaplanmıştır.

Fotoğraf 53: Konut 14



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 15

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Gazi Ahmet Mah. Halil Efendi Sok. No.16

Yapıya giriş, Halil Efendi Sokağına bakan cephede, ortada birkaç basamakla ulaşılan, üzeri aydınlık pencereli çift kanatlı ahşap kapı ile sağlanmaktadır. Giriş kapısının solunda iki tane küçük aydınlık penceresi yer almaktadır. Birinci kattaki profilli söveli geniş pencerelerin altında kartuşlu bezemeler bulunmaktadır. Ünye Caddesine bakan cephede, bodruma ulaşılan bir kapı ve bir servis penceresi vardır. Zeminde iki tane büyük dikdörtgen pencere, birinci katta bir tane dikdörtgen, bir tane geniş pencere bulunmaktadır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgulu yapının cepheleri sıvalıdır. Kıрма çatı, alaturka kiremitle örtülüdür. Geniş saçak altı ahşap kaplamalıdır. Cephelerin tümünde pencere söveleri, köşe dikmeleri ve kat arası silmesi profilli olup, pencere altları kartuşlu süslemelidir.

Fotoğraf 54: Konut 15



Kaynak: SKVKK Arşivi

Konut 16

Adı	Konut
Yapım Tarihi	19.yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Maduru Sok. No: 62,64

Birbirine bitişik, aynı iç planına sahip evlere; bahçeye bakan cephenin ortasında, yan yana iki kapıyla girilir. Kapıların üzerinde aydınlatma penceresi, ara katta cephelerin köşesinde ikişer dikdörtgen pencere yer alır. Bahçeye bakan cephe birinci katta, köşelere yerleştirilmiş iki düz çıkmaya sahiptir. Çıkma ön yüzlerinde üç, yan yüzlerinde birer dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Çıkmaların arasındaki bölüme ikişerli dört dikdörtgen pencere yerleştirilmiştir. Sokağa bakan cephede bodrum katta tek kanatlı ahşap bir kapı ve küçük bir havalandırma penceresi; zemin katta solda bir, sağda ise iki dikdörtgen pencere mevcuttur. Birinci kat, sağ köşede yer alan tek çıkmaya sahiptir. Çıkmanın ön yüzünde üç, yan yüzünde bir dikdörtgen pencere; cephenin diğer bölümünde köşede üç dikdörtgen pencere yer almaktadır. Alaturka kiremitli, kırma çatılı örtü sistemine sahiptir. Saçak altları ahşap çıtalarla kaplanmıştır. Ahşap çatı arası kerpiç dolgu tekniğinde inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır. Cephede yatay ve dikey elemanlar ahşap silmelerle vurgulanmıştır.

Fotoğraf 55: Konut 16



Kaynak: SKVKK Arşivi

Niksar Ahşap Dükkânları

Adı	Niksar Ahşap Dükkânları
Yapım Tarihi	19. yy
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	29.11.2007 / 686
İlçesi	Niksar
Adres	Çepnibey Mahallesi

III. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan Çepnibey Mahallesi'nde yer alan dükkânlar, ahşap malzeme ile inşa edilmiştir. Hem malzeme-teknik hem de mimari özellikleriyle, ticaret yapısından çok ev mimarisi özelliği taşımaktadırlar. İki veya üç kattan oluşan dükkânlar şeklinde inşa edilmişlerdir. Bugün mülkiyet sahipleri tarafından dükkân sayısını artırmak amacıyla daha küçük birimlere ayrılarak orijinal mimarisi değişikliğe uğratılmıştır. Orijinalinde bu binaların bazı kısımları şehir hanı olarak kullanılmış, sonraki yıllarda işlev değiştirerek dükkânlara dönüştürülmeye başlanmıştır.

Fotoğraf 56: Niksar Ahşap Dükkânlar**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Fotoğraf 57:** Niksar Ahşap Dükkânlar**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Fotoğraf 58:** Niksar Ahşap Dükkânlar**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Ticaret 1**

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Fatih Sultan Mehmet (Ünye) Cad. No:10,12

Eski ismi Ünye Caddesi olan Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde bulunan, sağ ve sol yan cepheleri bitişik nizamda zemin+bir katlı bir yapıdır. Zemini ticarethane, birinci katı ise konut olarak kullanılmaktadır. Üzeri, alaturka kiremitle kaplı beşik çatıyla örtülüdür. Saçak altları ahşapla kapatılmıştır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu tekniğinde inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır.

Fotoğraf 59: Ticaret 1**Kaynak:** SKVKK Arşivi**Ticaret 2**

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Fatih Sultan Mehmet (Ünye) Cad.No:14 / 14A

Niksar ilçe merkezi Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde yer alan, zemin+bir katlı bir yapıdır. Zemin katı dükkân, birinci katı konut olarak kullanılmaktadır. Beşik çatı alaturka kiremitle örtülmüş, saçak altları düz ahşapla kaplanmıştır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu, üzeri sıvalıdır.

Fotoğraf 60: Ticaret 2



Kaynak: SKVKK Arşivi

Ticaret 3

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Fatih Sultan Mehmet (Ünye) Cad. No:16

Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde yer alan, zemin+bir katlı ticarethanenin üst katı konut, alt katı dükkân olarak kullanılmaktadır. Sağ ve sol yan cepheleri bitişik nizamdadır. Alaturka kiremitle örtülü beşik çatının saçak altları, ahşap çıtalarla kaplanmıştır.

Fotoğraf 61: Ticaret 3



Kaynak: SKVKK Arşivi

Ticaret 4

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Fatih Sultan Mehmet (Ünye) Cad. No:9/A/B/C/D

Fatih Sultan Mehmet Caddesinde bulunan yapı, zemin+bir katlı bir ticarethanedir. Zemin ticarethane, üst kat konut olarak kullanılmaktadır. Konut olarak kullanılan birinci katta üç büyük

pencere yer almaktadır. Beşik çatıyla örtülü olup, çatı alaturka kiremitle kaplıdır. Geniş saçak altları ahşapla kapatılmıştır.

Fotoğraf 62: Ticaret 4



Kaynak: SKVKK Arşivi

Ticaret 5

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Fatih Sultan Mehmet (Ünye) Cad. No:7A

Fatih Sultan Mehmet Caddesinde yer alan zemin+bir katlı yapıdır. Zemin katı dükkân olan yapının birinci katı bir dönem depo olarak kullanıldıktan sonra bugün konut işlevi görmektedir. Sağ ve sol yan cepheleri bitişik nizamlı yapının beşik çatısı alaturka kiremitle örtülüdür. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu tekniğiyle inşa edilmiş, cepheler sıvanmıştır.

Fotoğraf 63: Ticaret 5



Kaynak: SKVKK Arşivi

Ticaret 6

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Ünye Cad.No:1/A,3/3A,B,5A/B

Eski Ünye Caddesi olan Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde yer alan, bodrum üzerine zemin+bir katlı köşe yapısıdır. Sağ yan cephesi bitişik nizamdır. Zemin ve birinci katta orijinal cephenin korunduğu sol yan cephesinde, bodrumda bir dükkân daha yer almaktadır. Caddeye bakan cephenin zemin katı değiştirilerek orijinalliği bozulmuştur. Birinci katta aynı boyutta yedi dikdörtgen pencere yer almaktadır. Bir dönem depo olan birinci kat, bugün konut olarak kullanılmaktadır. Kıрма çatı, alaturka kiremitle örtülmüş, saçak altları düz ahşapla kapatılmıştır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu tekniğinde inşa edilmiştir. Cephede yatay ve dikey elemanlar ile kat ayrımı ahşap silmelerle belirginleştirilmiştir.

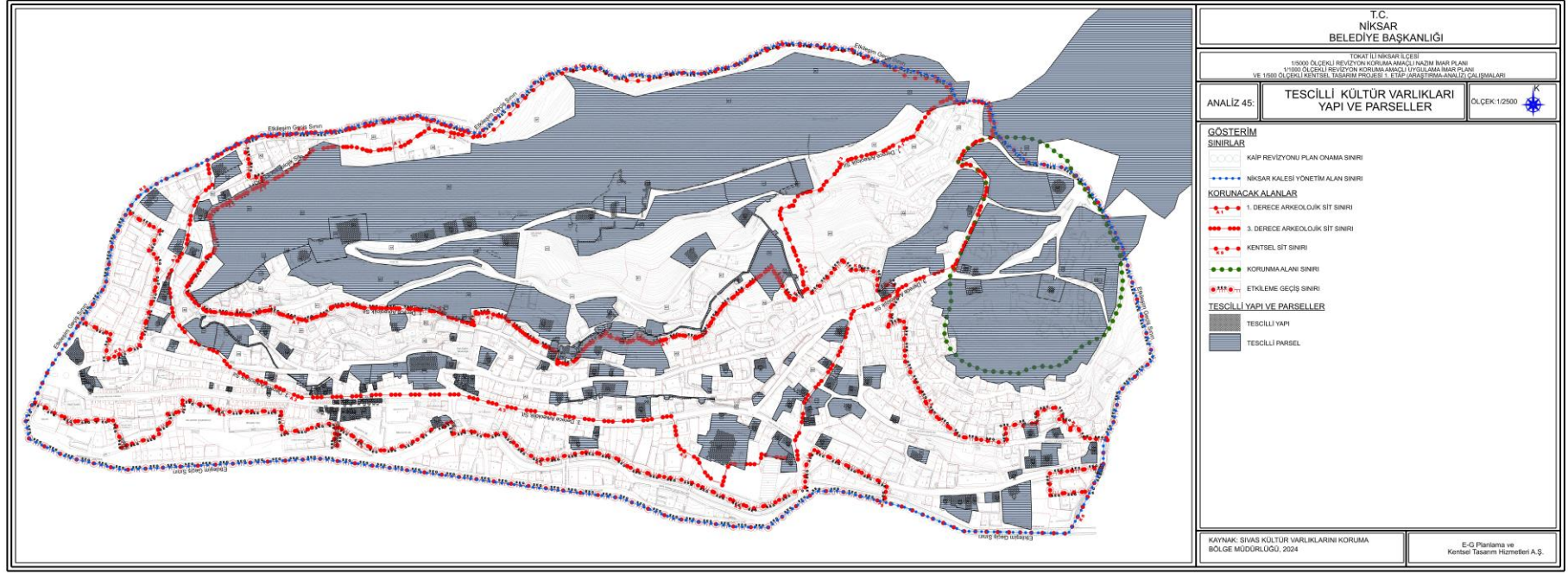
Fotoğraf 64: Ticaret 6**Kaynak: SKVKK Arşivi****Ticaret 8**

Adı	Ticaret
Yapım Tarihi	Bilinmiyor
Yaptıran	Bilinmiyor
Tescil Tarihi ve Kararı	31.07.1993 / 1531
İlçesi	Niksar
Adres	Tokat (Ünye) Cad.No:157

Tokat Caddesi üzerinde yer alan, zemin+bir katlı yapıdır. Her iki katı da ticarethane olarak kullanılmaktadır. Birinci katı, tüm kat boyunca uzanan tek gönyeli çıkmalıdır. Birinci kat balkonunda dört adet ahşap dikme ile destekli çatı alınlığının önü kemerlidir. Beşik çatı alaturka kiremitle örtülmüştür. Saçak altları ahşap çıtalarla kaplanmıştır.

Fotoğraf 65: Ticaret 8**Kaynak: SKVKK Arşivi**

Analiz 14: Korunan Tescilli Yapılar



Kaynak: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, 2024.

2.2.2. Arkeolojik Varlıklar

Günümüzde Orta Karadeniz bölgesi Tokat il sınırları içerisinde yer alan Niksar, antik çağda Lykos olarak bilinen, Yeşilırmağın (İris) en önemli kolu olan Kelkit suyunun oluşturduğu Phanorea ovası üzerinde, Kelkit vadisinin kuzeyinde, Canik Dağlarının, antik dönemdeki adıyla Paryadres dağının güney eteklerinde yer almaktadır.⁷

Antikçağ'da; Hitit, Frig, Med, Pers, Pontus. Grek, Roma ve Bizans hâkimiyeti altına girmiş, 1068-1071 tarihleri arasında gerçekleşen Türk akınları ve sonrasındaki Malazgirt Savaşı ile birlikte Niksar, Türkler tarafından Bizans'ın elinden alınmıştır. Anadolu Selçuklularına tâbi olarak 12. yüzyılda hüküm süren Danişmendliler, Niksar'da önemli yapılar inşa etmiş, bunlar arasında Niksar Ulu Cami ve Anadolu'nun en eski medreselerinden olan Nizameddin Yağıbasan tarafından yaptırılan Niksar Yağıbasan Medresesi kent merkezinde ayakta olan önemli Türk-İslam yapıları arasında gösterilmektedir. Bir seyahati sırasında Niksar'ı gezen Evliya Çelebi, kent adının "Nik Hisar" yani "İyi Hisar" olduğundan bahsetmektedir.⁸

M.Ö. 301 yılında temelleri atılan Pontos Krallığı zamanında Kabeira adını taşıyan yerleşim, akarsu kenarlarında ve Anadolu'nun kuzey – güney, doğu – batı yol ağları üzerinde kurulmuştur.⁹ Paryadres'in güney eteklerindeki konumuyla Lykos vadisini kontrol eden bu tahkimatlı şehir özellikle Pontos kralı VI. Mithridates döneminde (M.Ö.120-63) önemli yerleşimler arasında gösterilir.¹⁰

Strabon'a göre Pontos Krallığı zamanında Kabeira'da Kral Pharnakes'in inşa ettiği Men Tapınağı bulunmakta, Komana ve Zela gibi tapınak adına çalışan hizmetkârların faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve geliri başrahip tarafından toplanan kutsal toprakların yer aldığı bölge olarak bilinmektedir.¹¹ Ayrıca Kırallık yeminlerinin yine bu bölgede edildiği, Strabon'dan öğrendiğimize göre bu arazilerde Selene'ye de tapınıldığından bahsedilmektedir.¹² Mithridates'in bu kentte bir sarayının olduğu, yine bu dönemde kentte bir su değirmeni, av sahaları, hayvanat bahçeleri ve maden yataklarının yer aldığını kaynaklardan öğrenmekteyiz.¹³ Strabon'da yer alan bu bilgiden hareketle Cramer, Ameria'nın Neocaesarea ile olan bağlantısına dikkat çekmektedir.¹⁴

Araştırmacılar Ameria yerleşimi ve kutsal tapınak hakkında çeşitli görüşler sunmaktadır. Franz ve Eugène Cumont, Niksar çevresinde yapmış oldukları çalışmalarda 20. yüzyıl başında bir Ortodoks köyü olan Argosti'de (bugünkü Ardıçlı Köyü'nde) bronz malzemeden yapılmış bir boğa başı bulmuş, tanrı Men'in kutsal hayvanının boğa olmasını ve Strabon kaynaklarında geçen Ameria yerleşimindeki Men tapınağını göz önünde bulundurarak Argosti yerleşmesinin Ameria olabileceği üzerinde durulmuştur.¹⁵ Bir başka görüş ise Men Pharnaku tapınağının Kabeira'da yer aldığı, Ameria'nın ise köylü kesim için ayrılmış bir bölge olduğundan bahsetmektedir.¹⁶

VI. Mithridates Döneminde Pontos Krallığı'nın güçlenerek geniş bir coğrafya'ya yayılması, Roma İmparatorluğu ile Pontos Krallığı'nı savaşın eşiğine getirmiş. Bu dönemde vergilendirme ve vergi toplama düzeninde sorunlar yaşayan Roma İmparatorluğu iç karışıklıklar ile uğraşmak zorunda kalmış, Mithridates'in Hellen halkının kurtarıcısı olarak ortaya çıkması ve Hellen kentlerine çeşitli bağışlar yapması sonucu Anadolu'da da birçok kent tarafından kurtarıcı olarak benimsenmesine neden olmuştur.¹⁷ Roma, Pontus Kırallığının topraklarının genişlemesine son vermek için öncelikle Sulla'yı,

⁷ Darkot, 1964, 273.

⁸ Evliya Çelebi, 92.

⁹ Erciyas, 2006,209.

¹⁰ Mayor, 2013, 287-288.

¹¹ Strabon XII.3.31.

¹² Strabon XII.3.31.

¹³ Strabon, 2000, 42.

¹⁴ Cramer 1832, 315

¹⁵ Cumont – Eugène Cumont, 1906,270-272.

¹⁶ Jones, 1971, 155.

¹⁷ Arslan, *Mithradates*, s. 114-126.

sonrasında ise Murena'yı görevlendirse de başarılı olamamıştır. Daha sonradan Lucullus Roma ordusunun başına getirilmiş, Mithridates Savaşları olarak bilinen ve oldukça çekişmeli geçen bu savaşlar sonucunda III. Mithridates Savaşı'nda Kabeira, Mithridates'in savaş hazırlıklarını sürdürdüğü kent olmuştur.¹⁸ Lucullus'un savaşta galip gelmesiyle Mithridates, damadı olan Ermeni Kralı Tigran'a sığınır. Bu savaşların devamında Roma Ordularının başına getirilen Pompeius, M.Ö. 63'te Mithridates'i yenerek Pontus Krallığına son vermiştir.

Daha sonra Pompeius Roma ordularının başına getirilmiş, M.Ö. 63'de Mithridates'i yenerek Pontus Krallığına ait toprakların Roma İmparatorluğu hâkimiyetine girmesini sağlamış, bununla beraber Anadolu'da yönetsel anlamda bazı düzenlemeler getirmiştir.¹⁹ Pontus Krallığına bağlı Kabeira, Pompeius tarafından yeniden bir şehir olarak düzenlenmiş ve Diospolis (Zeus Kenti) adı verilmiştir.²⁰ Kentin siyasi durumuyla ilgili değişiklikler M.Ö.40'da Roma İmparatorluğunun doğu bölgesinin yönetimini üstlenen Marcus Antonius döneminde de devam etmiştir. Düzenlemeler sonucunda Pontus Krallığı'nın Diospolis'in de yer aldığı bölgenin bir bölümünün yönetimini M.Ö. 39'da Darius'a, M.Ö.37'de ise I. Polemon'a verir. M.Ö. 8'de I. Polemon ölümünden sonra bölge topraklarının idaresi karısı Pythodoris'e geçmektedir.²¹ Bu tarihten sonra Diospolis şehrinde düzenlemeler yapan Pythodoris, kent adını imparator Augustus onuruna Sebaste olarak değiştirmiştir.²² Antik kaynaklardan öğrendiğimiz bir başka bilgi de Neokaisareia (Niksar) yerleşiminin bir dönem Tiberius (M.S.14-37) tarafından kurulan Kapadokya eyaleti içerisinde yer aldığıdır.²³ Genel görüş Tiberius döneminde şehrin bu adı aldığıdır, ancak İmparator Nero dönemindeki (M.S.54-68) eyalet düzenlemeleri sırasında Neokaisareia adının bölgeye verildiği de kabul edilmektedir.²⁴ M.S. 129 yılında Hadrianus'un (M.S.117-138) Pontus gezisi sırasında Kelkit vadi güzergâhını kullanıldığı, bölgede bulunan Neokaisareia'da dâhil bazı şehirlerin Hadrianopolis adını aldığı kaynaklarda geçmektedir.²⁵ Mannert, Kabeira, Diospolis, Sebaste ve Neokaisareia'nın tarihsel süreçte devamlılık gösterdiği ve Niksar'ın coğrafik olarak bu dört yerleşmenin konumuna uygun olduğunu belirtir.²⁶

Niksar'ın tarihsel sürecine baktığımızda farklı dönemlerde kent için kullanılmış isimler hakkında farklı görüşler bulunmaktadır. Niksar'ın Kabeira ile benzerliği üzerindeki görüşünü destekleyen Hamilton, Niksar'da bulunan arkeolojik kalıntılar dâhilinde buranın Neokaisareia antik kenti olduğunu savunur.²⁷ Bölgede 19. yüzyılın sonlarında çalışmalar gerçekleştiren Hogarth, tarihi kaynaklardaki bilgilerden yola çıkarak Kabeira'nın Neokaisareia ile özdeş olduğu üzerinde durur.²⁸ Bu görüşlere Ruge katılmazken, değerlendirmesinde; Strabon'un Neokaisareia'dan bahsetmemesine, Gregorius Thaumaturgus'un Neokaisareia'nın kuruluşunun bizzat Romalı bir imparator tarafından tamamlandığını ve bundan dolayı imparatorun adıyla anıldığını savunur, ayrıca görüşünü sikkeler ile desteklemektedir.²⁹

Neokaisareia'daki Roma varlığını gösteren en büyük veriler sikkelerdir. Örnekler imparator kültürünün ve bu kültür kapsamında imparator adına yapılan tapınakların varlığı hakkında delil niteliği taşımaktadır. Zamanla şehirler için imparator kültüne ve tapınağına sahip olmayı gösteren Neokoros

¹⁸ Ermiş, 2014, 45.

¹⁹ Arslan, *Mithradates*, s. 484-493.

²⁰ Strabon, 2000, 43.

²¹ Buchheim, 1960, 49-53;

Erciyas, 2006, 45.

²² Strabon, 2000, 43.

²³ Plinius 1947, VI. III.9.

²⁴ A. Cramer, 1832, 315; Long 1856, 462; Ruge 1985, 2410; Olshausen, 2000, 825.

²⁵ Pinedo, 1678, 490; Magie, 1950, 622, dn.46.

²⁶ Mannert, 1801, 472-474.

²⁷ Hamilton, 1842, 346-347.

²⁸ Hogart –Munro, 1893, 732.

²⁹ Ruge, 1985, 2409-2410.

unvanını³⁰, kaynaklardan edindiğimiz bilgiler neticesinde Neokaisareia iki kere almıştır. Bu durum İmparator Traianus dönemi sikkelerinde, Traianus sonrasında gelen imparatorlardan Verus, Commodus, Septimus Severus ve Geta dönemlerinin sikkelerinde de neokoros unvanı ve tapınak betimlemesi görülmektedir.³¹ Severus Aleksander döneminde tekrar neokoros ünvanını alan Neokaisareia, bu dönem'e ait sikkelerde özellikle iki tapınak betimlemesi yer almaktadır. Neokaisareia sikkelerdeki bu oluşum daha sonradan III. Gordianus, Valerianus ve Gallienus'a dönemlerinde de devam etmiştir.³² Tespit edilen bu sikkeler üzerindeki betimlemeler, antik yerleşimde imparatorluk kültü adına tapınakların var olduğunu gösteren örnekler teşkil etse de günümüzde yapılara ait herhangi bir kalıntı tespit edilememiştir. Kabeira sikkelerinde görülen betimlemelerde; Ares, Athena, Nike, Perseus, Roma, Tykhe ve Zeus tapınımlarının olduğu, bölgenin Roma İmparatorluğu sınırları içerisinde yer almasıyla birlikte Neokaisareia sikkelerinden; Apollon, Athena, Demeter, Dioskurlar, Herakles, Roma, Tykhe ve Irmak tanrıları tapınımlarının yer aldığını görmekteyiz.³³

213 yılında Neokaisareia'da doğan, asıl adı Theodorus olup, vaftiz olduktan sonra Gregorius adını alan Gregorius Thaumaturgus, Erken Hristiyanlık Döneminde önemli isimler arasında gösterilmektedir. Neokaisareia'da eğitimine başladıktan sonra erkek kardeşi Athenodorus ile birlikte hukuk eğitimi almak için Beyrut'a giderken, yolu Filistin'e düşen Gregorius, o dönemin en ünlü kilise babası Origen'le karşılaşır.³⁴ Origen'den felsefe ve teoloji eğitimi aldıktan sonra 240'ta Neokaisareia'ya piskopos olarak geri gelir.³⁵ İmparator Decius'un (M.S.249-251) Hristiyanlara karşı çıkardığı buyruk sonucu Gregorius ve yanında yer alan inananlar, Neokaisareia yakınlarındaki dağlara kaçmışlardır. Hristiyan inancını benimseyen bu insanlar İmparator Decius'un başlattığı buyruk neticesinde takibin sona ermesiyle birlikte kent'e dönmüşlerdir.³⁶

İmparator Diokletianus (M.S.284-305) döneminde idare sisteminde gerçekleşen değişiklikler sonucunda Kapadokya, Karadeniz sahillerini ve iç kesimlerini kapsayan Pontus diocesisliği 12 eyalete ayrılmış, Neokaisareia bu dönemde Pontus Polemoniakus eyaletinin merkezi konumunda yer almış.³⁷ 313 yılında Hristiyanlığın Milano Fermanı ile birlikte serbest kalmasından sonra Neokaisareia'da erken bölgesel konsil toplanmıştır. Kesin olarak ne zaman toplandığı bilinmeyen bu konsilin, 314'te Ankyra'da (Ankara) ve 325 yılında Nikaia'da (İznik) toplanan ilk ökümenik konsil arasında toplanıldığı düşünülmektedir.³⁸

Antik kaynaklarda Neokaisareia'nın depremler sonucu tahribe uğradığı bilinmektedir. 344'teki depremle birlikte kentte yer alan piskoposluk kilisesi haricinde bölgede büyük hasarlar meydana gelmiştir.³⁹ 499 yılındaki şiddetli depremde şehrin çoğu bölümünün hasar gördüğü, Gregorius Thaumaturgus'un mabedinin ise bu felaketten zarar görmediği belirtilmektedir.⁴⁰ Bununla birlikte 503-506 tarihli depremler neticesinde yerleşimin büyük ölçüde zarar gördüğü anlaşılmaktadır.⁴¹

İmparator Herakleios'un yönetim ve askeri düzenlemeleri çerçevesinde Neokaisareia, 7. yüzyılda Kapadokya'dan Karadeniz'e ve güneyde Fırat nehrine kadar olan toprakları içine alan Armeniakon theması sınırları içerisinde yer almıştır.⁴²

³⁰ Price, 2004, 125.

³¹ Ermiş, 2015, 48.

³² Burrell, 2004, 205-209.

³³ Olshausen, 1990, 1865-1906.

³⁴ Ermiş, 2014, 48.

³⁵ Le Quien, 1958, 499-502; Jurgens, 1970, 251.

³⁶ Van Dam, 1982, 273.

³⁷ Williams, 2000, 105, 222.

³⁸ Mansi, 1901, 539-540; Ermiş, 2014 49.

³⁹ http://www.tertullian.org/fathers/jerome_chronicle_06_latin_part2.htm. 08.01.2014.

⁴⁰ Migne 1865, 583.

⁴¹ Ergin v.d., 1981, 34.

⁴² Foss, 1991, 177.

1071 Malazgirt Savaşı sonrasında Danişmendliler tarafından ele geçirilen Neokaisareia, kısa bir süre sonra Orta Anadolu'ya giren Türk beyi Tutar'ı kendi safına çeken Bizans tarafından tekrar alınmıştır.⁴³ Kent, Melik Danişmend Gazi tarafından alınana kadar Bizans İmparatorluğunun hâkimiyeti altında kalmıştır. Danişmendli Beyi Gümüştekin'in 1100'de Antakya Haçlı Prensi Bohemund'u esir alarak bu kaleye kapatması, 1101 yılındaki Haçlı ordusunun Bizanslıların eşliğinde Bohemund'u kurtarmak için Niksar üzerine yürümesine neden olmuştur. Ancak I. Kılıçarslan, Gümüştekin Gazi, Harran Emiri Karaca ve Halep Selçuklu Meliki Rıdvan'ın kumandasındaki 20.000 kişilik Türk ordusu, Niksar'a yaklaşan Haçlı ve Bizans kuvvetlerini bozguna uğratmıştır.⁴⁴ 1139-1140 yıllarında Bizans İmparatoru İoannes Komnenos Karadeniz sahillerini ele geçirir, bu sırada Niksar'ı kuşatır fakat başarısız olur.⁴⁵ Kent Nizameddin Yağbasan tarafından idare edilmekteyken⁴⁶ 1175'ten sonra Selçuklu hâkimiyetindedir. Anadolu Selçuklu Sultanı II. Kılıçarslan'ın ülkeyi oğulları arasında taksim etmesi sonucu Nasirüddin Berkayaruk Niksar'ı kendi idaresi altına almıştır.⁴⁷ 1277-1308 yılları arasında Moğol baskısına maruz kalan bölge büyük bir yıkıma uğramış,⁴⁸ 1268'de ise meydana gelen deprem ve 1289'da ki sel felaketlerinden etkilenmiştir.⁴⁹ 1399'da Sivas'ı alan Osmanlı kuvvetleri Kadı Burhaneddin Ahmed Devleti'ne son vererek Niksar'ın da içinde bulunduğu Tokat, Sivas ve Kayseri'ye egemen olmuşlardır.⁵⁰

Özellikle Roma, Bizans, Danişmentli ve Selçuklu Dönemlerinde yapılan mimari çalışmalar bölgenin kültürel oluşumunu ortaya çıkarması adına oldukça önemlidir. Bunun yanında Roma ve Bizans Dönemi'nin oluşturduğu nümizmatik ve epigrafik çalışmalar son yıllarda ağırlık kazanmıştır.

Kentteki en önemli yapılardan olan Niksar Kalesi, her iki yönünden akan Maduru ve Çanakçı dereleri ile kuzey'de Canik dağları ile çevrili olması, kalenin konumu itibari ile doğal bir savunma hattına sahip olmasını sağlamaktadır. Anadolu ve Karadeniz üzerindeki yolların korunması adına önemli bir noktada konumlanan kale, ayrıca bir gümrük noktasıdır. Zira bu noktadan geçen ticari yollar kentin gelişmesine katkı sağladığı gibi, özellikle kale mimarisindeki onarımlara finansal destek sağlamıştır.

Günümüzde Orta Çağ Dönemi kalıntılarının egemen olduğu tahkimat yapısı, arkeolojik veriler ve antik yazarlar ışığında, Hitit uygarlığından geç döneme kadar kullanım görmüştür. Bu devletlerin mimari kalıntıları kendinden sonra yerleşen topluluklar tarafından yok edilmiş yahut devşirme olarak kullanılmıştır.

Plan tipine bakıldığında, düz bir form üzerinde gelişen tahkimat duvarı ve topografya'nın eğiminden ötürü destek kulelerinin eklendiği görülmektedir. Bu kuleler hem kentin doğu noktasını gördüğü için hem de giriş kapısına baktığı için gözetleme kulesi özelliği de taşımaktadır. Kale, orta çağı yoğun olarak yaşamış ve bu minvalde gelişim göstermiştir. Kentin geneline yayılım gösteren Bizans dönemi yapıları etrafında şekillenen Akropol sur duvarları yaklaşık olarak 95.310,60 metrekairelik bir alanı çevrelemektedir. Dış taraftan bastionlar ile desteklenen tahkimat duvarında devşirme bloklar ve bunlar içerisinde lahit kapakları yine devşirme olarak kullanılmış Testere formu adını alan sur örgüsü, topografyaya uyum sağlayarak yapıların etrafını çevrelemiş, moloz taşlardan oluşturulan tahkimat duvarı, ana kaya üzerine kurularak statığı sağlanmıştır. Andezit taşlardan sur duvarını oluşturan bu bloklar güçlü ve dayanıklı olduğu için volkanik bir kayaçtan seçilmiştir. Taşların düz yüzleri cepheye bakarken diğer düzensiz yüzleri görülmeyecek biçimde içe ayarlanmıştır.

⁴³ Yinanç, 1944, 86-87; Turan, 2004, 82.

⁴⁴ Tdv. 149.

⁴⁵ Khoniates, 1995, 23-24; Syrian, 1905, 249.

⁴⁶ İbn Bibi, I, 13.

⁴⁷ İbn Bibi, I, 40.

⁴⁸ Aksaray, s. 250.

⁴⁹ Tdv. 119.

⁵⁰ Uzunçarşılı, 1982, 299.

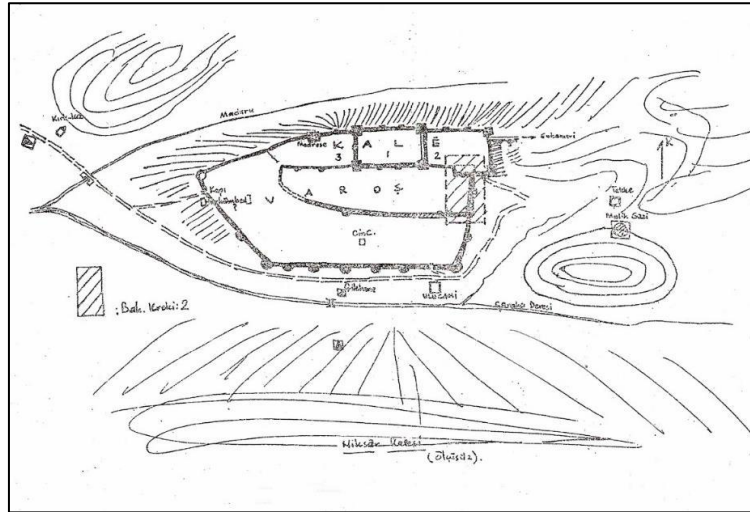
Kale surlarının büyük bölümü Bizans ve Türk dönemine tarihlendirilirken⁵¹ önceki dönemlere ait duvar dokusu belirlenememiştir. Yapılacak olan detaylı arkeolojik çalışmalardan sonra bu konuda daha sağlıklı görüşler belirlenebilecektir. Türk-İslam Döneminde aynı tepe üzerinde kurulan kalenin surları iç ve dış kale olarak inşa edilmiştir. Bu oluşum orta çağ ve geç dönem sur mimarisinde sıkça görülen bir olgudur. Zira soylu halk iç kesimde yaşarken gündelik yaşam ise dış kale olarak adlandırılan aşağı kentte sürer. Bu özelliği ile Orta Karadeniz bölümünün iç kısımlarını denetleyen kale, askeri bir karargâh olarak üzerine önemli misyon almıştır.

1926 yılındaki çalışmalarda Osten, kale’de dört faklı duvar tipinin olduğunu, ilk duvarın poligonal taşlardan oluşan bölümünün yıkıldıktan sonra yuvarlak taş sıralarından oluşan bir örgüyle onarım yapıldığını, bu hat üzerine ise kaba yontu dikdörtgen taşlardan oluşan örgü ve üzerine harçlı taş duvar örgülü hattın olduğunu söyler. Araştırmacı ayrıca giriş kısmına kadar taş ve toprak olan bir tünelden de bahseder.⁵² Niksar Kalesi’ndeki yer altı merdivenleri için Wilson, Demir Çağı’nı özellikle de Mithridates dönemi kalelerini işaret eder.⁵³ Tokat Müzesi tarafından son yıllarda yapılan çalışmalarda Çanakçı deresine doğru inen merdivenli bir tünel tespit edilmiş, bu alanda temizlik çalışmaları yürütülmüştür. Bizans askeri mimarisinin yaygın olarak kullanılan pruva biçimli beşgen burçlar Niksar surlarında da yer almaktadır.⁵⁴ Son yıllarda yapılan çalışmalarda Niksar Belediyesi kent müzesinde Danişmendiler Dönemi onarımını belgeleyen bir kitabe tespit edilmiştir. 50x60 boyutlarında taş malzeme üzerine sülüsle beş satıra yazılmış kitabe’nin tercümesi Uzman Mehmet Çayırdağ tarafından yapılmıştır.

Kitabe üzerinde;

“Yapan Karaoğlu Cemaleddin Yunus. Bu yapının yapılmasını Kılıç Arslanoğlu, kahredici melik, devlet ve dinin rüknü, muzaffer Süleyman Şah 94 senesinin zilhicce ayının ortasında emretti” bilgisi yer alır. Kitabe üzerinde 94 senesinin muhtemelen kısaltıldığı, Çayırdağ’a göre bu tarihin hicri 594’ü, miladi olarak 1198 yılının Ekim ayının ortasına işaret ettiği düşünülmektedir.

Şekil 3: Niksar Kalesi Krokisi



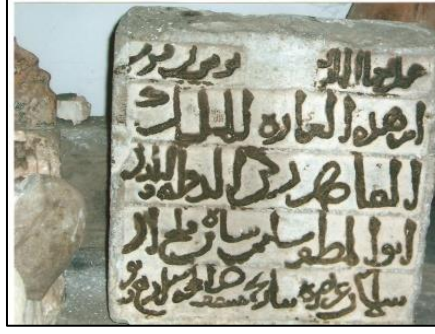
Kaynak: (Baykara)

⁵¹ Sinclair, 1989, 345-350.

⁵² Osten, 1929, 36; Osten, 1927, 135.

⁵³ Wilson, 1960, 239-240.

⁵⁴ Ermiş, 2014, 57.

Fotoğraf 66: Danişmentliler Dönemi Niksar Kalesi'nin Tamirini Gösteren Kitabe**Aktaran Kaynak: Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu**

Kale surları, “İç kale”, “Orta Kale”, “Dış Kale” olmak üzere üç ayrı kuşak şeklinde düzenlenmiştir. Şehir merkezindeki tepe üzerine konumlanan iç kalede günümüzde çok sayıda yapı kalıntısı bulunmaktadır. Niksar Kalesinin 11. yy. seyahatnamelerinde ve resmi kayıtlarda yedi kapısının olduğu belirtilmiştir. Herkümbet Kapısı, Çig Kapısı, Küçükparmak Kapısı ve Hükümet konağı çevresinde olması muhtemelen 3 kapı daha yer almaktadır. Yedinci kapı ise günümüzde unutulmuş gizli bir kapı ya da varoşun iki ana bölmesi arasında yer alan kapı olabileceği düşünülür.⁵⁵

Fotoğraf 67: Niksar Kale Kapısı**Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.**

İç kale girişinde Yağıbasan Medresesi, iki hamam, Fetih Camii, Han Camii, bir kilise, çeşme, havuz, askeri binalar (redif kışlası), türbe ve Maduru deresine inen bir yer altı geçiti (potern?) vardır. Bunun yanında Roma ve Bizans Dönemine tarihlenen mimari plastik eserler, Türk-İslam Dönemine tarihlenen sandukalar görülmektedir. Bizans Dönemi mimari plastik eserler bölgede iki farklı döneme (Erken ve Orta Bizans) ait kilise yapısını işaret etmektedir. Bu parçalar iç kalede yer alan kiliselere ait olabileceği gibi, Niksar kent merkezinde yer alan başka yapılara da ait örnekler olarak da düşünülmektedir. Tepe üzerinde yer alan iç kalede ayrıca Roma Dönemi'nde muhtemelen tapınakta kullanılmış mermer arşitrav parçasına rastlanılmış, Pers Döneminde? örneklerine karşılaştığımız büyük boyutlu sütun başlıkları yine iç kale merkezinde dağınık halde yer alan taş eserler arasında tespit edilmiştir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, iç kale merkezinde hem antik kaynaklardan

⁵⁵ Baykara, 1986, 77-95.

edindiğimiz bilgi hem de kent çevresinde daha önceden tespit edilen sikkeler ışığında (tespit edilen sikkelerde Niksar'ın antik yerleşimine ait tapınak işlemelerine rastlanılmıştır) bu alanda tarihsel süreçte bahsedilen saray kompleksi ve kent için kutsal sayılan tapınak/tapınaklara ait kalıntılara belki de Niksar iç kalesindeki hâkim tepede ulaşılabilir. Kale'de yapılacak arkeolojik kazı çalışmaları, bu konu hakkında daha sağlıklı verilere ulaşmamızı sağlayacak, bununla beraber daha sağlıklı değerlendirmelere olanak sağlayacaktır.

Fotoğraf 68: Günümüzde İç Kalede Bulunan Taş Eserler



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Fotoğraf 69: İç Kalede Dağınık Halde Bulunan Taş Eserler



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Osmanlı Dönemi kaynaklarında özellikle XVI. yüzyıldan itibaren yerli ve yabancı birçok seyyah Niksar'ı görmüş çeşitli notlarla şehri anlatmıştır.⁵⁶ Bunlardan en önemlisi Evliya Çelebi'nin yapmış olduğu tasvirdir. Özet olarak kent hakkında şu bilgileri vermektedir;

"Kalesi yalçın kayah taştan yapılmıştır. Sağlam yapılı kaledir. Çepeçevre büyüklüğü 560 adımdır. Altı köşeli eski bir kale olub yer yer gedikleri ve üç tane kapısı vardır: Doğuya, batıya ve güneye bakar. Ilıcısı, kuyusu, kale içinde üç yüz kadar ev ve anbar, bir cebehâne, kiliseden bozma cami vardır. Neferler bu kalede oturur, iç el olduğundan sayıları azdır. Lâkin celâli korkusundan daima kale kapsamında gözcülük ederler. Aşağı varoş büyük bir şehirdir. Lâkin sokakları dardır.

⁵⁶ Baykara, 1986, 79.

*İnişli yokuşlu olduğundan atlı olarak çarşı içinden zor geçilir. Hele arabanın çarşıya girmesine imkân yoktur”.*⁵⁷

19. yy.’da kent hakkındaki Salnameler’de kaleyi "Gâzi-i müşârüleyh (Melik Danişmend Gazi) hazretleri metin ve rasin bir suretle imar et-dirüb ismine Nîk-hisar tesmiye edilmiş., ve teshil-i istimal için abîren Niksar denilmiştir" diye tarif ederler. Aynı salname ye göre "mezkûr kale yedi kapulu cesîm bir kale olduğu hâlde mürur-ı zaman ile ba’zı mahalleri harab olmuştur" bilgisi yer almaktadır.⁵⁸ Devlet Arşivlerinde bulunan 387 numaralı uhasebe-i Vileyet-i Karaman ve Rum Defterinde 1530 tarihinde Niksar Kalesi’nde 28 nefer, 1 dizdar (Kale muhafız), 1 kethüda, 1 bevvab (kale bekçisi), 1 neccar (dülger), 24 merdan-ı kale (kale eri, yiğidi) bulunmaktadır. Bunun yanında kalenin farklı bölümlerinde 341 nefer, 1 kale kapısı, 1 hamam, 1 cami, 1 medrese, 1 kalenderhane, 171 Müslüman, 70 Gebran (Hıristiyan) bilgileri yer almaktadır.⁵⁹

Fotoğraf 70: Niksar Kale Surları



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Fotoğraf 71: Niksar Kalesi



Kaynak: (Gabriel’den)

İç kalede yapılar arasında gösterilen **Niksar Yağıbasan Medresesi** ile ilgili halk arasında I. Dünya Savaşından önce Niksar Melik Gazi Türbesin’nde bulunan bir medrese kitabesinin bu yapıya ait olduğu düşünülmektedir. Yağıbasan adını taşıyan H.552/M. 1157 tarihli bu kitabeyi 1906 yılında Halik Edhem okumuş ve Van Berchem neşretmiştir. Binanın mimari karakteri plan tertibi ve kitabesine göre

⁵⁷ Evliya Çelebi, 1971, 237.

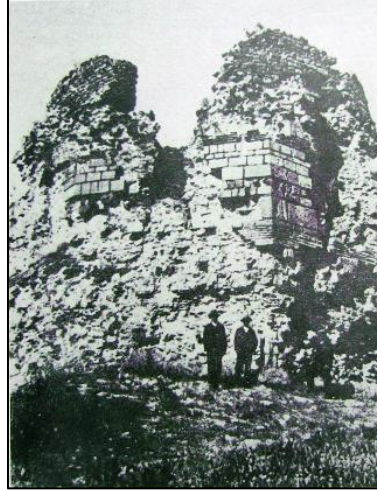
⁵⁸ Baykara, 1986, s.80; Sivas Vilayeti Salnamesi, 1306, 226-227.

⁵⁹ Akar, 2002, 237.

bu medresenin 12. yy.'a ait bir Danişmendli yapısı olduğu muhtemeldir.⁶⁰ Anadolu'nun en eski medresesi olan Yağlıbasan Medresesi, 12.30x11.50m ölçülerindeki avlunun üstü bugün açıktır. Medrese hakkında gözlemlerde bulunan Gabriel, binanın kare avlusunun aslında köşelerde iç içe iki katlı tromplara binen bir kubbeyle örtülü olduğunu söyler.⁶¹ Sözen ise 11 metreyi geçen bu kubbenin tamamen kapalı olmasının oldukça zayıf ihtimalde olduğunu belirterek bu görüşünü ikinci bir örnek olan Tokat Yağlıbasan Medresesinde ortaya kubbe konmasına rağmen, yine de üstte büyük bir açıklık bırakmasıyla destekler.⁶² Kuzey eyvanın sağında ve solunda 5.15x2.70 metre ölçülerin de ve içlerinde ocak izlerine iki eş hücre; bu hücrelerin yanlarında da sur burçları içlerine yerleştirildiğinden dışarıya taşan iki oda bulunmaktadır. Kuzey batı köşesindeki oda 9,90 metre boyunda, 3,30 metre genişliğindedir.⁶³

Girişin karşısına düşen eyvan avlunun merkezi üzerinde olmakla beraber, doğu eyvanı enlemesine eksenden 80 cm. güneye kaymıştır. Kuzey eyvanın sağında ve solunda 5,15m.X2,70m. ölçülerin de ve içlerinde ocak izlerine rastladığımız iki eş hücre; bu hücrelerin yanlarında da sur burçları içlerine yerleştirildiğinden dışarıya taşan iki oda bulunur. Kuzey batı köşesindeki oda 9,90 m boyunda, 3,30 metre genişliğinde olup avlu ekseninden az bir miktar batıya dönüktür. Kuzey doğu köşesindeki oda daha geniş ve birbirine geçme iki hacimden müteşekkildir. Odanın ön kısmı 7,80 metre. 5,05 metre ölçülerindedir. Tüm mekanların beşik tonozla örtüldüğü medresenin kuzey-batı köşesinin dışa kayık oluşunu surlara bağlı bir düzenleme olarak açılanabilir.⁶⁴ Yapıya ait eski fotoğraflardan anladığımız kadarıyla beden duvarlarının kesme taşlı, tuğla hatıllı bir düzenlemeye sahip olduğu görülmektedir. Medresenin kapıları muhtemelen düz lentolu, tepe pencereleri ise yarım daire kemerli idi. İç duvarlar genellikle 115 cm. kalınlığında, batı duvarının güney kısmı hariç duvarlar 150-160 cm. kalınlığında örüldüğü görülür.⁶⁵

Fotoğraf 72: Medresenin Kesme Taşlı, Tuğla Hatıllı Özgün Duvarları 1920



Kaynak: (A. Kuran'dan)

⁶⁰ Kuran 1959, 16.

⁶¹ Gabriel, 1934, 123.

⁶² Sözen, 1972, 28.

⁶³ Kuran 1959, s.15-16.

⁶⁴ Sözen, 1972, 28.

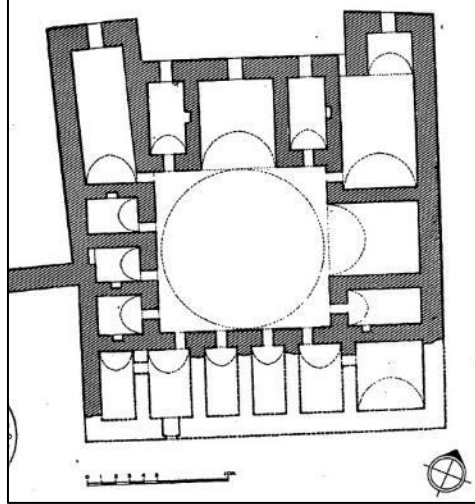
⁶⁵ Kuran 1969, s.16

Fotoğraf 73: Niksar Yağbasan Medresesi Genel Görünüm



Kaynak: Niksar Belediyesi Arşivi

Şekil 4: Niksar-Yağbasan Medresesi Planı



Kaynak: (A. Kuran)

Yağbasan Medresesinin doğu yönündeki tepede, ilk ikisi su basman seviyesinde diğeri ise mekân duvarlarının bir bölümüyle üst örtüsünün yıkılmış vaziyette bulunduğu üç bina yer alır. Askeri amaçlı kullanıldığı bilinen yapıların eski fotoğraflarında ayakta oluğu görülürken neden yıkıldıkları ile ilgili bir bilgi yer almamaktadır. Eski fotoğraflara bakarak 19 ve 20. yy. tarih aralığında değerlendirilen yapıların ilki taş duvar üzeri sıvalı beden duvarları ile örülmüş, alaturka kiremit örtülü çatı iç ve dış bükeylerden oluşan sıvalı bir saçaklarla düzenlenmiştir. Giriş kapısı ahşap tablalı ve 6 basamaklı olup pençe açıklıkları yine ahşap malzeme ile yapılmıştır. Evin şehre bakan cephesinde barok etkiler taşıyan ahşap kemerin çevrelediği bir de balkon bulunur. İkinci binada pencereler yuvarlak kemerli, saçak ise kirpi saçak şeklinde olup çatının alaturka kiremitle kaplı olduğu görülür. Çatı da tıpkı ilki gibi üçgen alınlık yer alır. Ayrıca yapılarda devşirme malzeme kullanıldığı görülür.

Fotoğraf 74: Kalede Yer Alan I. Askeri Yapı



Kaynak: Niksar Belediyesi Arşivi

Fotoğraf 75: Kalede Yer Alan I. Askeri Yapı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Fotoğraf 76: Kalede Yer Alan II. Askeri Yapı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Fotoğraf 77: Kalede Yer Alan III. Askeri Yapı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Niksar kalesindeki yapılar arasında gösterilen kilise, iç kalenin güney yönünde yer alır. Yapı yaklaşık 7x12 m. boyutlarında olup örtü sistemi ve yıkılmış ayaklarıyla üç nefli bir kilise olduğu anlaşılmaktadır. Moloz taş malzemeden sade bir işçilikle yapılmış yapının kapı ve pencere açıklıklarının üzerinde görülen kemerler bir sıra tuğla ile çerçeve düzenindedir. Yapıya oldukça sade dikdörtgen kapı açıklığından girilmektedir. İç mekânda güney cephesinde bol miktarda devşirme malzemeler görülmektedir. Bu parçalar çoğunlukla haç bezemelidir. Apsisin hemen solunda pastoforium hücrelerinden diakonikon bulunmaktadır. Bu alan oldukça küçük tutulmuş, yan nefi açılmaktadır. Apsisin diğer yönünde ise derin olmayan bir niş açıklığı görülür. Kible tarafında bulunan bu alan muhtemelen sonradan kilisenin camiye çevrilmesi sırasında mihrap açıklığı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca iç mekân hacminin muhtemelen daha geniş ve kullanışlı olması için orta nefi yan neflerden ayıran paye ve sütunların kaldırıldığı görülmektedir. Küçük boyutlu yapının kuzey bölümü yamaca yaslıdır. Kilise içinde özellikle doğu duvarında sıva tabakası görülürken, yer yer fresk kalıntılarına da rastlanılmaktadır.

Fotoğraf 78: Kalede Yer Alan Kilise Yapısı**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2020.**Fotoğraf 79:** Kalede Yer Alan Hamam Yapısı**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2020.

İç kalenin bir diğer yapısı çoğu kale surlarına bitişik olarak yapılmış kale hamamıdır. Günümüzde üst örtü ve beden duvarlarının büyük bir kısmı yıkılmış vaziyettedir. Yapım yılı kesin olmayan hamam, araştırmacılar tarafından 12. yy.'a tarihlendirilmektedir.⁶⁶ Batı bölümünde iki bölümden oluşan soyunmalık bulunur, bu mekândan sıcaklığa girişte dört sıcaklık odası yer almaktadır. Günümüzde külhan ve su haznesi bölümleri görülmemektedir.

Niksar Kalesinde yer alan bir diğer yapı "Kale Hapishanesi" olarak bilinmekte ve inşa tarihine ulaşılmamaktadır. Dikdörtgen planlı moloz taş malzemeden yapılmış yapının güney yönünde yer alan giriş kısmı günümüzde yıkılmış durumdadır. İç mekânda doğu ve batı duvarları yüzeylerinde yuvarlar kemerli altışar niş bulunur. Güneydoğu köşe bölümü ve doğu cephesi payandalar ile desteklenmiştir.

Fotoğraf 80: Niksar Kale Hapishanesi**Kaynak:** Büro Çalışmaları, 2020.

Bu yapılar dışında iç kalede muhtemelen kilise, burç, askeri amaçlı kullanılmış yapılar ve depo olarak kullanılan mimariler görülmektedir. Moloz ve kesme taş malzemeden yapılan bu eserlerin detaylı arkeolojik çalışmaları yapıp daha sağlıklı plan tiplerini çıkarılması, bunun yanında harç örnekleri alınarak analiz işlemleri yapılması gerekmektedir.

⁶⁶ Çal, 1989, 6; Eravşar, 2004, 32.

Fotoğraf 81: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı



Fotoğraf 82: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı



Fotoğraf 83: Niksar Kalesinde İşlevi Tam Olarak Bilinmeyen Yapı Kalıntısı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2020.

Niksar Kalesi'nin karşısındaki, Harmancık olarak bilinen tepenin yamaçlarıyla Harmancık mevkiinin batısında yer alan Leylekler Çeşmesi mevkii Neokaisareia'nın nekropol alanıdır.⁶⁷ Tesadüfen 1976 yılında Niksar-Urla-Hasan Köy yolu yapımında bulunan mezarlar, sonrasında 1982 yılında Leylekler Çeşmesi mevkiinde inşaat çalışmaları sırasında yine mezar yapılarına rastlanmıştır. Daha sonradan Tokat Müzesi bu bölgede kurtarma kazıları başlatmıştır. Kazılar sonucu taş ve tuğla malzemeden yapılmış çeşitli sanduka mezarlar, küpeler, yüzükler, cam şişeler ve pişmiş toprak unguentariumlar çıkan eserler arasındadır.⁶⁸ Cam objeler arasında konik boyunlu, armudi gövdeli şişeler, dışa çekik ağızlı, silindirik boyunlu, küresel gövdeli şişeler ve silindirik veya konik boyunlu, küresel gövdeli şişeler, iki kadeh ayağı bulunmaktadır.

Fotoğraf 84: Leylekler Çeşmesi Mevkiinden Çıkan Mezar



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Fotoğraf 85: Leylekler Çeşmesi Mevkiinden Çıkan Mezar



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Fotoğraf 86: Cam Buluntular



Fotoğraf 87: Cam ve Keramik Buluntulardan Örnekler



⁶⁷ Ermiş, 2014, 51.

⁶⁸ Ermiş, 2014, 51.

Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Kazılar sırasında tespit edilen pişmiş toprak unguentariumlar, bununla birlikte pişmiş toprak kap örnekleri, ince halka ve sarkaçlı küpeler taşlı yüzükler bulunmaktadır. Erken Hristiyanlık dönemine ait, bir çapa motifi ve iki yanında birer balık figürü olan yüzük ve monogramlı yüzük buluntular arasındadır. Yüzük taşlarında çapa ve balık figürleri ile monogramlar Erken Hristiyanlık Döneminde sıkça kullanılan örnekler arasındadır.⁶⁹ Mezar odalarından çıkarılan sikkeler, İmparator Tiberius döneminden Iustinianus Dönemi (2-6. yüzyıl) örnekleridir.⁷⁰

Fotoğraf 88: Cam ve Keramik Örnekleri



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Fotoğraf 89: Buluntular Arasında Yer Alan Takı Örnekleri



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Fotoğraf 90: Çapa ve Balık Figürlü Altın Yüzük



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Fotoğraf 91: Monogramlı Yüzük



Kaynak: (Tokat Müzesi Fotoğraf Arşivi).

Niksar'da bulunan bir diğer yapı Çanakçı deresinde bulunan Leylekli Köprü'dür. Tek gözlü yarım daire formu kemer açıklığına sahip köprü kesme taş işçiliğiyle yapılmıştır. Köprü ismini ise haç kazılı kemer kilit taşının yakınında bulunan, ağzında yılan tutan leylek kabartmalı bir levha'dan almıştır. Bir başka köprü örnekleri yine Çanakçı deresinde Çilhane ve Seymenli Köprüleridir. Her iki köprüde daha sonradan onarım geçirdiği anlaşılmakta, özellikle Seymenli Köprüsünün özgün halini kaybettiği görülmektedir.

⁶⁹ Spier, 2007, 42-45; Spier, 2011, 197, 204.

⁷⁰ Özcan, 1991, 41-51.

Fotoğraf 92: Leylekli Köprü



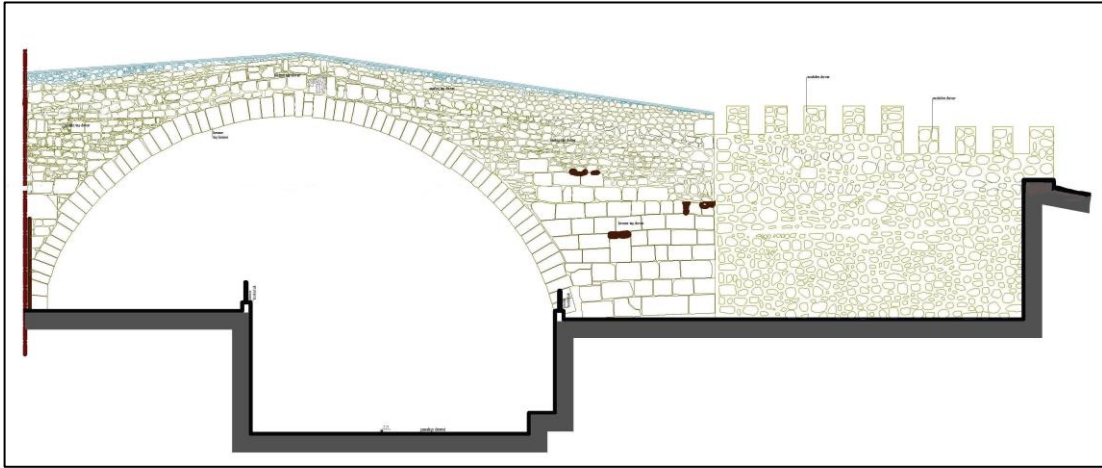
Kaynak: (Ermiş 2012).

Fotoğraf 93: Leylek Figürlü Levha



Kaynak: (Cihat Taşkın).

Şekil 5: Leylekli Köprü'nün Çizimi



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Fotoğraf 94: Çilhane Köprüsü



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi), 2012.

Niksar surlarının kuzeydoğu eteğinde, Cami-i Kebir Mahallesi'nde bulunan Niksar-Ulu (Melik Gazi-Yağlıbasan) Cami, mihrap'a dik beş sahından oluşmaktadır. Yapının Danişmend Gazi adına

Nizameddin Yağıbasan tarafından düzenlenen vakfiyesinde “Bey Camii” olarak adlandırılmaktadır.⁷¹ Cami cephelerinde yer alan payandalar kare, dikdörtgen ve silindirik formludur. Kuzeydoğu köşesi pahlı olan yapının batı cephesinde bulunan minare sonradan eklenmiştir. Üst örtü kırma çatılı, güney yönde mihrap önü kubbesi dıştan kasnaklı konik külahla örtülmüştür. Kesme ve moloz taş malzemeden yapılmış yapının sonradan eklenen minaresinde ise tuğla malzeme kullanılmıştır. Yapı üç bordürlü taç kapıya sahiptir.

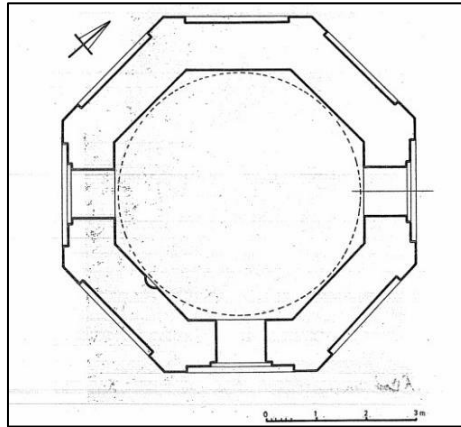
Fotoğraf 95: Niksar-Ulu (Melik Gazi-Yağıbasan) Cami



Kaynak: (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Arşivi)

Niksar kent merkezinde bulunan bir diğer yapı Niksar-Kırkızlar Kümbetidir. Yapım yılının kesin olarak bilinmediği kümbet yazıtında sanatçı adı Marendli Ebu Bekir Oğlu Ahmed (Amel-i Ahmed Bin Ebu Bekr El Marendi) olarak geçmektedir.⁷² Sekizgen plan yapının alt bölümündeki cenazelik kısmı taştan, gövde kısmı ise tuğla malzemeden yapılmıştır. Üst örtü çokgen bir külahla örtülüdür.

Şekil 6: Niksar Kırkızlar Kümbeti Planı



Kaynak: (T. Cantay)

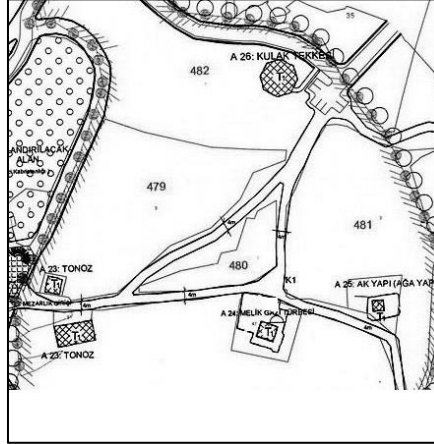
Melik Gazi Mezarlığı bugün Niksar Kalesi’nin doğu yönünde yer alır. Bu alanın Danişmendliler Döneminde kullanımına başlandığı ve günümüze kadar gelen defin işlemleri ile birlikte geniş bir alana yayıldığı bilinmektedir. 12-15 yy.’a tarihlenen türbeler ve bir bölümünün özgün olarak bu alanda

⁷¹ Şerare Yetkin, 1986, 50-51.

⁷² Cantay, 1981, 85.

bulunduğu bir kısmının ise mezarlık çevresinden toplanarak türbelere konulduğu ortalama 400 civarı mezar taşı ve sandukanın bulunduğu yer olarak dikkat çekmektedir.

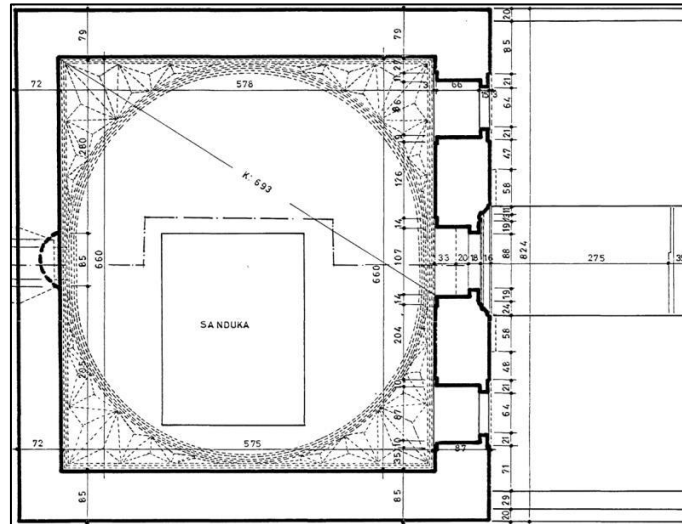
Harita 6: Melik Gazi Mezarlığında Bulunan Bazı Yapılar



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Niksar Melik Gazi Türbesi bugün Niksar kent merkezinin doğusunda Melik Gazi Mezarlığında yer almaktadır. Kapı açıklığı üzerinde bulunan tek satırlık sülüs kitabesine göre türbenin Abd üz-zaif Nasr (Nasrullah) bin el-hac Carik tarafından yaptırıldığı bilinmektedir.⁷³ Bu kitabede yapım yılı hakkında bilgi yer almasa da 12. yy.'a⁷⁴ tarihlendirilir. 8.30x7.50 m. ölçülerinde kareye yakın dikdörtgen planlı tek bir mekândan oluşan yapının ziyaretgâh bölümünün üstü günümüzde kurşun kaplamalı ahşap çatılıdır. Yapının batısında üç bölümlü bir revak yer almaktadır. Kuzey cephede yer alan giriş cephesi kesme taş malzeme ile oluşturulmuş ve üç bölüm halinde düzenlenmiştir. Orta bölümdeki 0.85 cm. genişliğindeki kapı açıklığında yer alan söveleri beyaz damarlı siyah mermerden yapılmıştır. Türbenin güney cephesinde, iç mekânda mihrap üzerine gelen 1.20 m. genişliğinde pencere açıklığı bulunurken, doğu ve batı yönündeki cepheleri sağır duvar düzeninde yapılmıştır. Türbenin ana beden duvarları iki sıra moloz, üç sıra tuğla-derz ile inşa edilmiş, çoğu mimaride olduğu gibi giriş cephesi özenli işçilikle muntazam kesme taş ile kaplanmıştır. Yapının üst örtüsünde örtüye geçiş prizmatik üçgen ile sağlanmıştır.

Şekil 7: Niksar Melik Gazi Türbe Planı



⁷³ 1973 Tokat İl Yıllığı, 127.

⁷⁴ Kuban, 1965, 148.

Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Fotoğraf 96: Niksar Melik Gazi Türbesi



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Melik Gazi Mezarlığın bulunan bir başka yapı Esedüddin Arslan Toğmuş bin Abdullah'a ait türbedir. Kitabesinde tarih bulunmayan Kulak Kümbeti giriş kapısı üzerinde tek satırlık örgülü kufi kitabesine göre yapının banisi Selçuklu Emiri Arslan Toğmuş'un, 1182 tarihli Hacı Çıkrık medresesi'nin banisi Bedredin Ebu Mansur Şehinşah'ın babası olması bu yapının 12. yy.'a tarihlendirilmesini sağlamaktadır.

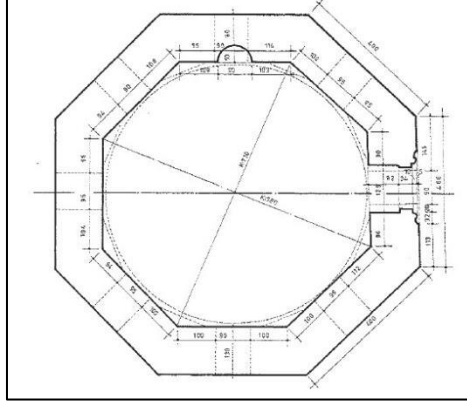
İç ve dış mekânda kenar uzunlukları 3.95-3.96 m. arasında değişen sekizgen plan tipindeki yapının süslemesi oldukça yalındır. Ana beden duvarları 1.20 m. kalınlığa sahiptir. Eski fotoğraflara göre kümbetin üst örtüsü kubbe ile örtülmüş, ancak 1989 yılı yapılan restorasyon çalışmalarında pramidal külâhla örtülmüştür.

Fotoğraf 97: Kulak Kümbeti



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

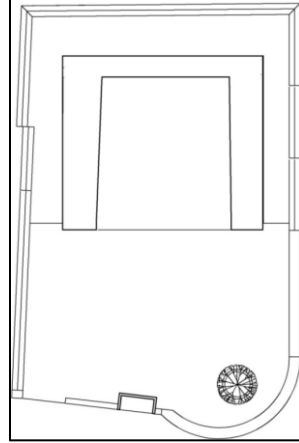
Şekil 8: Kulak Kümbeti Planı



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Mezarlıktaki bir diğer türbe Siracüddin Doğan Şah Alp ibn Savcı'ya aittir. Bu yapıda diğer örnekler gibi restore edilmiş, orijinal özelliklerini kısmen kaybetmiştir. Beşik tonozlu tek bir eyvandan oluşan türbe mimari özelliklerine göre 12. yy.'a tarihlendirilmektedir.

Şekil 9: Doğan Şah Alp Türbe Planı



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

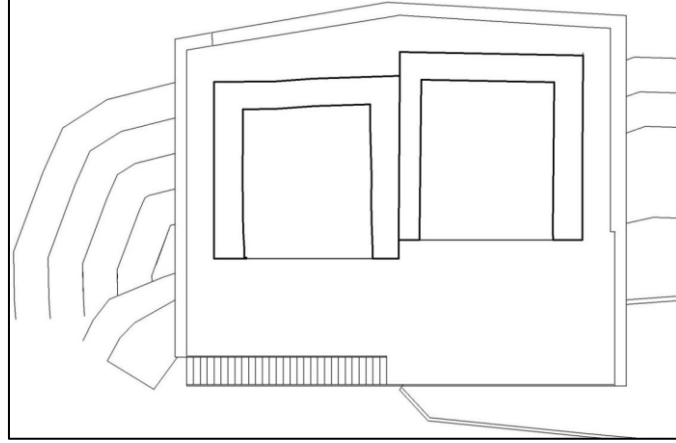
Fotoğraf 98: Doğan Şah Alp Türbesi



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Doğan Şah Alp Türbesi'nin doğusunda yer alan tepenin uç kısmında iki türbe düzenlemesi yer alır. Bu yapıda tıpkı diğerleri gibi restore edilmiştir. Dikdörtgen planlı yapılar birbirine bitişik beşik tonozlu iki eyvandan oluşmaktadır. Mimari özelliklerine göre 12 veya 13. yüzyıl örnekleri olarak değerlendirilebilirler.

Şekil 10: Doğan Şah Alp Türbesi'nin Doğusunda Yer Alan I. ve II. Eyvan Türbe Planı



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Fotoğraf 99: Doğan Şah Alp Türbesi'nin doğusunda yer alan I. ve II. Eyvan Türbe



Kaynak: (Niksar Belediyesi Arşivi).

Korumaya Katılım

Arkeolojik alanların korunmasına ilişkin yerel halkın ilgisi yürütülen saha araştırmasının Korumaya Katılım ve Eğilimler başlıklı bölümlerindeki bulgular üzerinden analiz edilmiştir.

Hanehalkı ve ticaret anketlerinin katılımcıları çok yüksek oranlarda (%86,8 ve %95,5) Niksar Kalesi'nin korunması gerektiğini vurgulamışlardır. Arkeolojik alanın korunmasında tarihi önemi nedeniyle korunması gerektiğini düşünenler turizme getiri sağlayacağı için korunmasını düşünenlerden oransal olarak fazladır (hanehalkı anketinde %76,3, ticaret anketinde %77,3). Bu bulgudan alan kullanıcılarının Niksar Kalesi'nin tarihi değerlerini turistik değerlerden daha ön planda tuttuğu sonucu çıkmaktadır.

Niksar Kalesi arkeolojik alanı içinde ne tür kullanımlar olabileceğine dair görüşler anket dahilinde alınmıştır. Alınan cevaplar lokanta/kafe, kültürel tesisler, teleferik, turistik işletmeler ve park yapılması şeklinde olmuştur. Bu tür işlevlerin kazandırılması konusunda koruma kullanma dengesinin gözetilmesi ve arkeolojik değerlere zarar verilmemesi ön planda olmalıdır.

Yerelde yaşayanlar arkeolojik alan dahilinde bulunan kale surlarının onarımının ise aslına uygun gerçekleştirilmesi gerektiği görüşündedir.

Niksar Kalesi'nin proje alanı içinde yaşayanlar tarafından kullanım sıklığı araştırılmıştır. Anket katılımcıları arasında Niksar Kalesi'ni hiç ziyaret etmeyen kişi bulunmamaktadır. Hanehalkı anketine

katılanların %36,8'i son bir sene içinde bir kez ve %34,2'si son 5 sene içinde bir kez ziyaret ettiklerini belirtmişlerdir. Sırasıyla bu sıklıkları son 1 sene içinde 2-3 kez ziyaret edenler, ayda bir ziyaret edenler ve ayda birden fazla ziyaret edenler takip etmektedir. Ticaret anketine katılanların ise %31,7'si ayda bir ziyaret ettiklerini, %27,3'ü son 1 sene içinde 2-3 kez ziyaret ettiğini ve %22,7'si son 5 sene içinde 1 kez ziyaret ettiğini belirtmiştir. Ayda birden fazla ve son 1 sene içinde 1 kez ziyaret edenler ise örneklemin %9,1'erlik paylarını oluşturmuştur. Niksar Kalesi'nin yerel halk tarafından rutin olarak ziyaret edildiği görülmektedir.

2.2.3. Mimari Dönem Analizi

Planlama alan sınırı içerisinde 49'u Kale Sur Duvarı olmak üzere toplamda 193 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Tescilli bu yapılar mimari dönemlerine göre incelendiğinde; alanda Helenistik Dönemden itibaren yapılaşmanın olduğu görülmektedir. Kale Sur Duvarlarının Pontus Krallığı döneminden itibaren var olduğu, Roma ve Bizans Dönemlerinde inşasının tamamlandığı ve Beylikler Dönemi, ardından Osmanlı Döneminde de belirli aralıklarla onarım ve tahkimatlarının yapıldığı anlaşılmaktadır. Toplamda tescillenen sur duvarı kalıntısı sayısı 49'dur. Tescilli yapılar içerisinde Bizans Dönemi'nden kalan Kale Kilisesi ve Kale Hapishanesi ile Roma Dönemi'nden Çilehane ve Leylekli Köprü bulunmaktadır. 11-15.yüzyıllar arasını kapsayan Beylikler ve Osmanlı Devleti Dönemi'nden kalan 20 adet tescilli yapı olduğu görülmektedir. Bu yapılar içerisinde mezarlıklar, çeşmeler, hamamlar, mescit, medrese ve türbeler bulunmaktadır. 11-15.yüzyıllar arasına tarihlenen yapılar içerisinde Yağbasan Medresesi ve Türbesi, Ulu Camii, Melikgazi Türbesi, Kulak Tekkesi ve Ak Yapı Kümbeti öne çıkan yapılardır. 193 adet tescilli yapı içerisinde sayısal olarak büyük çoğunluğu oluşturan yapılar 19.yüzyıla tarihlenen yapılardır. Alan içerisinde 19.yüzyıla ait 114 adet tescilli yapı bulunmakta ve 19.yüzyıla ait tescilli yapıların toplam içerisindeki payı %59'dur. Yapım tarihi 19.yüzyıl olan yapıların önemli çoğunluğunu da Sivil Mimarlık Örneği konut ve dükkânlar oluşturmaktadır. Sivil Mimarlık Örneklerinin yanı sıra yapım tarihi 19.yüzyıl olan tescilli yapılar; Çilehane ve Gaziahmet Camii, Taşkemer ve Seymenler Köprüsü, Eski Hükümet Konağı ve Belediye, Arasta ve Kale Kapısı çeşmeleridir. Ayrıca, 19-20.yüzyıl arasına tarihlenen Eski Askerlik Şubesi olarak adlandırılan 2 yapı bulunmaktadır. Tescilli yapılar içerisinde en yakın dönem olarak 20.yüzyıla ait olan 4 adet yapı; Ulu Camii Çeşmesi, Halil Efendi ve Han Camii ve arasta karşısında 216 ada 13 parselde bulunan bir dükkândır.

Tablo 49: Yönetim Alan Sınırı İçerisinde Bulunan Tescilli Yapıların Mimari Döneme Göre Dağılımı

Helen, Roma, Bizans, Selçuklu, Osmanlı Dönemleri	49	Niksar Kale Sur Duvarları
Bizans Dönemi	2	Kale Kilisesi ve Hapishanesi
Roma Dönemi	2	Çilehane Köprüsü, Leylekli Köprü
Anadolu Selçuklu & Osmanlı Dönemi	3	Melik Gazi Mezarlığı, Melikgazi Kabristanlığı Girişi Çeşmesi, Melikgazi Türbe Önü Çeşmesi
12.yy	9	Kale Hamamı, Küçük Kale Hamamı, Ünye Hamamı, Ulu Camii, Cin Camii, Kulak Tekkesi, Yusufşah Türbesi, Yağbasan Medresesi & Türbesi
12-13.yy	1	Melik Gazi Türbesi
12-14.yy	1	Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi
13.yy	1	Sunguriye Türbesi
13-14.yy	1	Büyük Hamam
14.yy	1	Taceddin Doğanşah Alp Türbesi
14-15.yy	1	Kale Mescidi
15.yy	2	Ak Yapı Türbesi, Çavuş Hamamı

19.yy	114	Sivil Mimari Örneği Konut ve Dükkanlar, Çilehane Cami, Gaziahmet Camii, Taşkemer Köprüsü, Seğmenler Köprüsü, Eski Hükümet Konağı, Belediye Çeşmesi, Arasta Çeşmesi, Kale Kapısı Çeşmesi
19-20.yy	2	Eski Askerlik Şubesi
20.yy	4	Ulu Cami Çeşmesi, Halil Efendi Camii, Han Camii, Dükkan

Kaynak: Niksar Belediyesi arşivi, 2023

2.2.4. Mimari Dönem ve Üslup

Planlama alanında korunan yapı grupları içerisinde en fazla örneği sivil mimarlık örnekleri oluşturmaktadır. Yerel toplumun sosyal yapısı, inanç, gelenek ve görenekleri, bölgenin iklim özellikleri ve coğrafi yapısının yanı sıra yapının inşasında kullanılan malzemenin temin olanakları sivil mimarlık örneklerinin biçimlenmesinde etkili olmuştur.

Orta Karadeniz bölgesinde yer alan Niksar Helenistik, Roma, Bizans, Beylikler Dönemi, Osmanlı dönemlerine ait anıtsal mimarlık örneklerine sahiptir. Niksar'da Orta Karadeniz Bölgesinin konut yapısı örnekleri ile benzerlik gösteren sivil mimarlık örnekleri ise özellikle Tokat ve Zile'de görülen konut yapıları ile benzerlik göstermektedir. Yerele ait kısmi üslup farkları bulunmakla birlikte Niksar'da tescilli konut yapılarının mimari özelliği bölgesi ile benzerdir.

Planlama alanında yer alan geleneksel konut yapıları 19. yy. ve sonrasında inşa edilmiştir. Tescilli kültür varlıklarının büyük bölümünü konut yapıları oluştursa da Niksar İlçesinin Tarihi Kent Merkezini oluşturan alanda geleneksel ticaret yapıları, camiler, çeşmeler gibi kültür varlıklarında yer almakta ve geleneksel dokuyu şekillendirmektedirler. Alanda bulunan anıtsal eserler ise (Niksar Kalesi ve Surları, Camiler, Hamamlar, Medrese, Türbe vb.) XII. yüzyıldan XIX. yüzyıla kadar geniş bir döneme yayılmaktadır.

Geleneksel Niksar konutlarının tasarımını etkileyen etkenlere bakıldığında, iklim, topografya, sosyal yapı ve yörede erişilmesi kolay malzemenin etkili olduğu görülmektedir. Büyük çoğunluğu küçük sayılabilecek parseller üzerinde inşa edilmiş olan geleneksel konutlar, kalenin eteklerinden başlayarak, alanın eğiminin düzleştiği Çanakçı Deresi ve Madura Deresine kadar ulaşmakta ve alanın tarihi kent merkezini çevrelemektedir. Topografya ile son derece uyumlu olan geleneksel konutlar cephelerini ağırlıklı güney yönüne dönmüşlerdir. Geleneksel konut yapılarına çoğunlukla sokaktan girilmektedir. Alanın eğiminin arttığı noktalarda yer alan yapı örneklerinde bahçeden girilen yapılara da rastlanılmaktadır.

Niksar kalesi eteklerinde bulunan konut alanları içerisinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri genellikle ayrıık nizam yapılaşmış durumdadır. Ancak Tarihi Kent merkezine yakın konumda bulunan bazı konutlar bitişik nizam yapılaşmış durumda olup, bazı konut yapılarının zemin katında ticaret kullanımı da görülmektedir. Dar dolambaçlı bir ulaşım sistemine sahip olan geleneksel konut alanlarında çıkmaz sokaklar, merdivenler, sokakların kısmen genişlemesi ile oluşmuş açıklıklar ve küçük meydanlar yaygındır.

Geleneksel konut dokusunda bahçe duvarları farklı yüksekliklere sahip olup, eğimi yüksek olan kotlarda inşa edilmiş konut yapılarında farklı yüksekliklerde bahçe duvarları yapıldığı görülmüştür. Bahçe duvarlarının 1-1.50 metre yüksekliklerde yapıldığı ve birçoğunda sokağa açılan kapı bulunduğu görülmektedir. Bazı örneklerde bahçeye evin içerisinden geçilmektedir.

Ticaret Yapıları

Planlama alanı içinde yer alan ticaret yapıları çoğunlukla tek katlı ve bitişik nizamda inşa edilmişlerdir. Arasta bölgesinde yoğunlaşan ticaret yapıları yola cepheli, yoldan giriş sağlanan, bulunduğu parselin tamamına oturan küçük dükkanlar biçiminde gelişmiştir. Tarihi kent merkezinin Çanakçı Deresine bakan kısmında yer alan örnekler ise gerek üst kottan gerekse alt kottan girişi olan 2 veya 3 katlı bitişik nizam ticaret yapılarıdır.

Fotoğraf 1: Ticari Yapı Örneği-1

Fotoğraf 2: Ticari Yapı Örneği-2



Ticaret kullanımına ait yapıların bir bölümü aynı zamanda konut kullanımına sahipken günümüzde konut olarak kullanılan ikinci katlar depo kullanımına dönüşmüştür. Sade bir görünüme sahip olan ticaret yapılarının sokağa bakan yüzleri vitrin olarak düzenlenmiş girişleri ise sokakla ilişkili bir biçimde konumlandırılmıştır. Kahve, kiraathane işlevine sahip olan ticaret yapılarının üst katlarında balkona rastlanılmaktadır.

Fotoğraf 1: Ticaret Yapısı Örneği/Arasta



Fotoğraf 2: Ticaret Yapısı Örneği/Arasta



Ticaret + Konut Yapıları

Kentsel sit alanında yer alan sivil mimarlık örneği yapıların bir bölümü konut altı ticaret fonksiyonuna sahip oldukları görülmektedir. Bu yapıların zemin katlarının tamamı veya bir bölümü ticari olarak kullanılmaktadır. Günümüzde konut + ticaret fonksiyonuna sahip yapıların büyük bölümünde üst katların konut olarak kullanılmasından vazgeçilmiş durumdadır. Üst katlarda bulunan konut mekânı ticari birime ait depolama alanı olarak kullanılmakta veya boş tutulmaktadır.

Fotoğraf 3: Konut + Ticaret Yapısı

Fotoğraf 4: Konut + Ticaret Yapısı



Fotoğraf 5: Konut Altı Ticaret Yapısı Örneği



Fotoğraf 6: Konut Altı Ticaret Yapısı Örneği

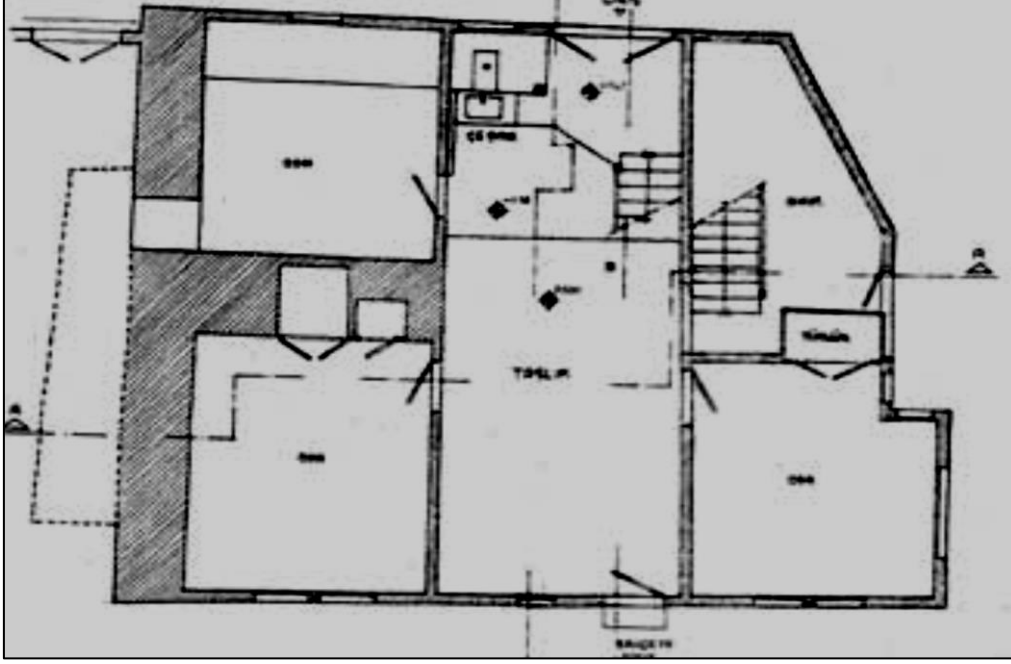


Geleneksel Konutlar

“Geleneksel Niksar Evleri genellikle ahşap iskeletli kerpiç dolgu üst katlar ve zemin katların taştan yapıldığı “hımış” adı verilen bir teknikle yapılmıştır. Çoğunluğu orta ve yan sofalı olan bu evler zemin, orta ve üst kat olarak inşa edilmişlerdir. Ancak bazı yapılar Erbaa Depremi sonrasında iki kata indirilmiştir. Merkeze yakın bölgelerde eve sokaktan taşlık mekanına girilmesi ve avlu bahçe ilişkisinin tutarlılığı işlevsel sürekliliği sağlamaktadır. Taşlıktan orta ve üst kata bağlantılı olan merdivenlerde katlara iki farklı yönden geçiş konularak “mahremiyet” sağlanılmaya çalışılmıştır” (Aydingün, S, Niksar Evleri).

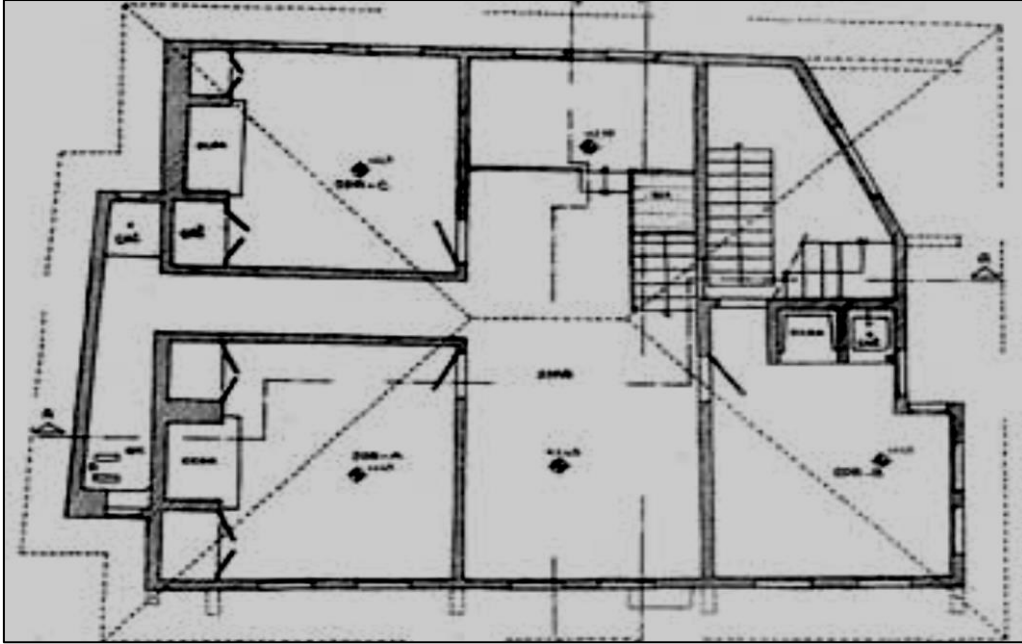
“Odalarda yüklük, ocak, gusulhane, banyo, lavabo (cağ), dolap, sedir ve raf gibi elmanlar mevcuttur. Zengin ve orta sınıf arasındaki ayırım diğer bölgelerde olduğu gibi Niksar evlerinde de sadece iç mekanlardaki malzeme çeşitliliğinde, süslemelerde ve oda sayısında ortaya çıkmaktadır. Topoğrafyanın izin verdiği ölçüde sokaklar mütevazı çeşmeli, gölgelikli küçük meydancıklarla birbirine bağlanır. Kale surları bu mekanları yer yer tanımlayabildiği gibi panaroma ya da kimlik kazandırır” (Aydingün, S, Niksar Evleri).

Şekil 11: Dağdelenoğlu Konağı Alt Kat Planı



Kaynak: AYDINGÜN, Niksar,2001

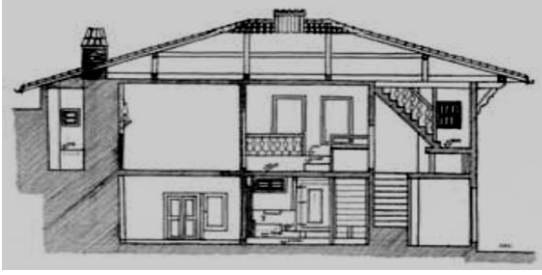
Şekil 12: Dağdelenoğlu Konağı Üst Kat Planı



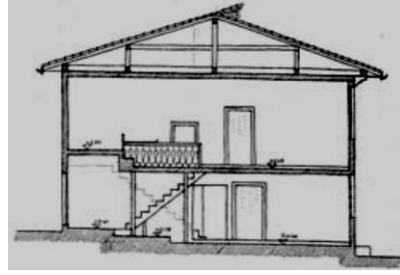
Kaynak: AYDINGÜN, Niksar, 2001

Dağdelenoğlu Konağı Kesiti 1

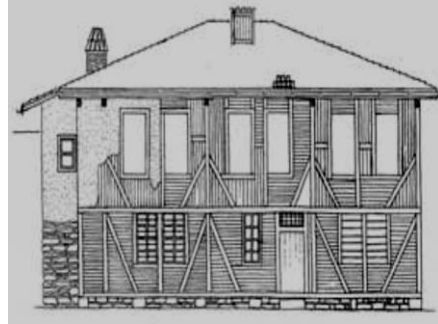
Dağdelenoğlu Konağı Kesiti 2



Dağdelenoğlu Konağı Kesiti 3



Dağdelenoğlu Konağı Kesiti 4



Kaynak: AYDINGÜN, Niksar, 2001

Yerleşim ve Plan Tipolojisi

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisindeki tescilli kültür varlıkları ve geleneksel konutların mimari özellikleri yerleşim, plan ve cephe açısından incelenmiş ve tipolojileri oluşturulmuştur.

Yerleşim

Tescilli kültür varlığı sivil mimarlık örnekleri ve geleneksel konut yapılarının sokak, bahçe ve konut yapısı ilişkisi, bahçelerin konumlanması ve yapıların biraraya geliş biçimleri (ayrık-bitişik) olmaları açısından değerlendirilmiştir.

Sokak-bahçe-konut ilişkisi: Planlama alanında yer alan yapıların büyük bölümünde sokaktan doğrudan konuta girilmektedir. Sokaktan konuta girilen örneklerde yapı sokaktan cephe almakta ve genellikle bahçesi arkada veya hem arkada hem de yan cephede bulunmaktadır. Bu tür yapılarda bahçeye evin içerisinden çıkılmaktadır. Sokaktan girişi olan konutların bazılarının sokağa açılan bahçe kapıları da bulunmaktadır.

Alanda görülen diğer yerleşim şeması ise sokaktan bahçeye giriş ve bahçeden konuta giriş biçimindedir. Nadir olarak görülmekle birlikte alanda özellikle eğimi yüksek olan alanlarda yapıya bahçeden girilen örneklerle de rastlanılmaktadır.

Bahçeler; Tarihi kent merkezine yakın konumlanan konut parselleri dışındaki diğer konutların nerede ise tamamında farklı büyüklüklerde de olsa bahçe bulunmaktadır. Eğimi yüksek olan parsellerde bahçe teraslanmış ve istinat duvarı ile tesviye edilmiştir. Meyve ağaçları ve bahçe bitkilerinin ekimine bütün parsellerde rastlanılmaktadır. Parselleri daha büyük olan ve dolayısı ile bahçe alanları daha büyük olan Konaklarda bahçe içerisinde havuz ve gölgeleme elemanlarına rastlanılmaktadır.

Yerleşim Düzeni (Bitişik-Ayrık): Geleneksel konutlar tarihi kent merkezinde bitişik nizamda yerleşmiş durumdadır. Kent merkezine yakın parseller görece daha küçük olduklarından bu parsellerin arka cephelerinde küçük bahçeler bulunmaktadır. Merkezden uzaklaştıkça parseller büyümekte konut yapıları ayrık nizam yerleşim düzenine doğru geçiş göstermekte ve bahçe kullanımı yaygınlaşmaktadır.

Konutlar

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan sivil mimarlık örneklerinin büyük bölümü iki ve üç katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut yapıları mal sahibinin geliri ve ihtiyacına göre şekillenmiştir. Alanda mütevazı konut yapıları yaygın olmakla birlikte konka türü sivil mimarlık

örneklerinede rastlanılmaktadır. Günümüzde kullanılmakta olan yapılar halen konut işlevini sürdürmektedir. Ancak kamu kurumları tarafından kamulaştırılarak restore edilmiş olan konut yapılarının işlevleri değiştirilmiş ve kamusal hizmetlere ayrılmıştır.

Fotoğraf 7: Yapının Sokak Cephesi



Fotoğraf 8: Yapının Sokak Cephesi



Niksar geleneksel konut mimarisi kare veya dikdörtgen planlı bir yapı sergilemektedir.

Fotoğraf 9: Niksar Geleneksel Konut Örnekleri



Kaynak: Niksar Belediyesi arşivi, 2022

Plan Özellikleri

Niksar geleneksel konutları bölgede örnekleri görülen Türk Evi plan tipolojisi sergilemektedir. Planlama alanında görülen plan tipleri Eldem (2007)'in yapmış olduğu Türk Evi plan tipolojisi içerisinde değerlendirildiğinde;

1. İç sofalı plan tipi
2. Dış sofalı plan tipi
 - a. Üç tarafı odalı dış sofalı plan tipi
 - b. Dış ve köşe sofalı plan tipleri

Bulunduğu görülmektedir.

Konutların yapı malzemesi genellikle ahşap ve kerpiç malzemeden yapılmıştır. Evler çok alçak bir taş temel üzerine ahşap dikme ve kirişler, hımış tekniği ile inşa edilmiş, araları daha ince ahşap direklerle bölünen, araları kerpiç ve tuğla malzeme ile doldurulan bir yapım sisteminden oluşur. Ayrıca bağdadi tekniği daha çok bölücü duvarlarda ve çıkmalarda kullanılmıştır. Tavan ve döşeme malzemeleri genellikle ahşaptır.

Konutlara genellikle sokaktan giriş yapılmaktadır. Yapının zemin katı hizmet mekânı olarak düzenlenmiş, alanın bir bölümü taşlık bir bölümü de depo kullanımına ayrılmıştır. Yapının bu bölümünde büyük ve küçük ocaklıklar, fırın ve iş evi bulunmaktadır. Yapının zemin katı bahçeye çıkış için kullanılmaktadır. Zemini genellikle taş olan bu mekanlar sokaktan evin kapısıyla ayrılan iç bahçe gibidir.

Yapının üst katı yaşama mekânları olarak kullanılmaktadır. Evin asıl sokağa açılan kısımları da burasıdır. Zemin katla üst kat arasında bulunan ara kat daha çok kışın oturmak için yapılmış, kolayca ısıtılabilmesi için biraz basık bir mekândır.

Tuvalet zemin katta ya da ara katın bir köşesinde yer almaktadır. Yıkama işlemi ise ara kat veya üst kattaki odalarda yer alan dolapların içinde yapılmaktadır. Ara kattaki odalarda belirgin bir özellik olmasa da üst katlarda daha geniş, daha aydınlık ve işçiliğin itinası ile diğerlerinden ayrılan bir başoda görülmektedir. Büyük konak tarzındaki evlerde genellikle zeminden üst kata çıkışta haremlik ve selamlık olmak üzere iki ayrı merdiven vardır.

Odalar, Türk Evi odasının tüm özelliklerine sahiptir. Girişte bir ayakkabılık kısmı, sedirler, ocaklık, dolap, yüklük, sergen ve lambalık odalarda mevcuttur.

Softuoğlu Konağı dış sofalı yapı örneklerinden birisidir. İç sofalı örneklerden birisi de Yağcıoğlu Konağıdır. Çoroğlu Konağı ve Sabri Özdemir evleri de iç sofalı plan tipindedir.

Cephe Özellikleri

Çıkmalar

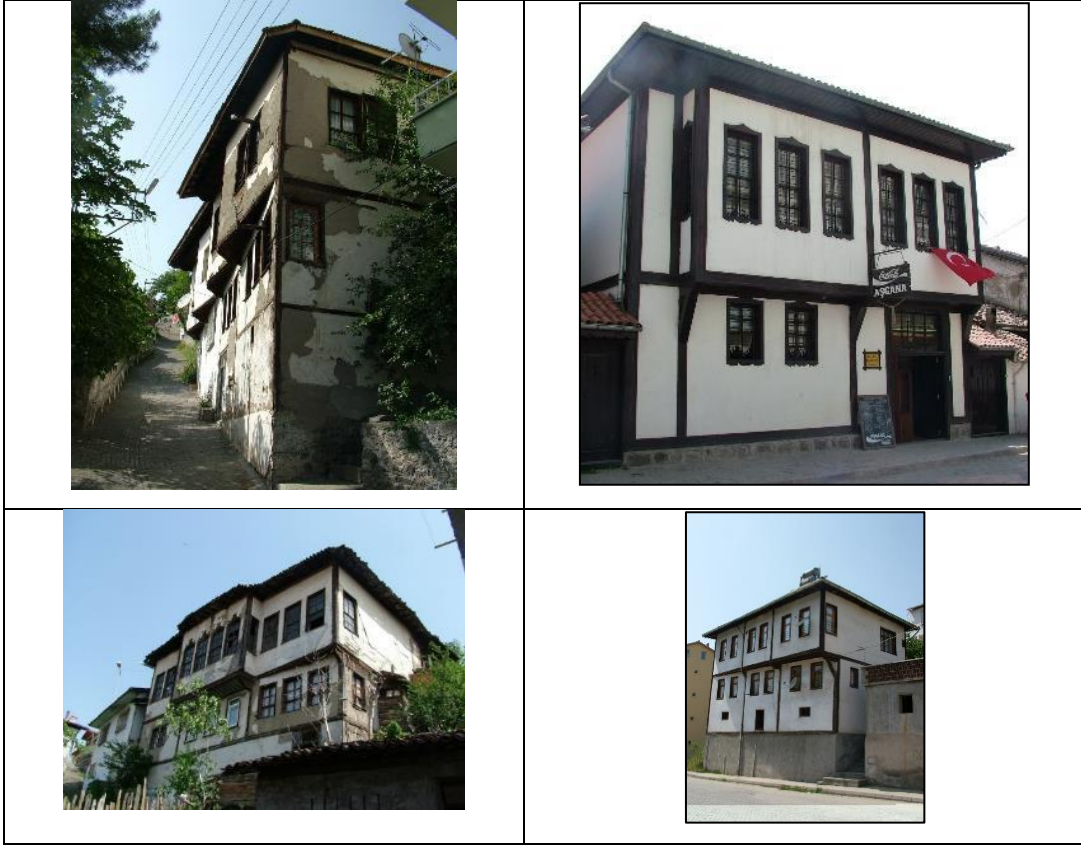
Niksar evlerinde çıkmalar bölgede görülen yapı tipolojisi ile benzerlik göstermektedir. Çıkmalar sokak cephesinin oluşmasına katkı sağlamak ve çeşitlilik göstermektedir. Niksar da üç farklı türe çıkma görülmektedir.

1. Giriş üstü çıkmalar
2. Giriş üstü çıkmasız, girişin her iki kenarında çıkma
3. Sokağa taşmalar şeklinde serbest çıkmalar

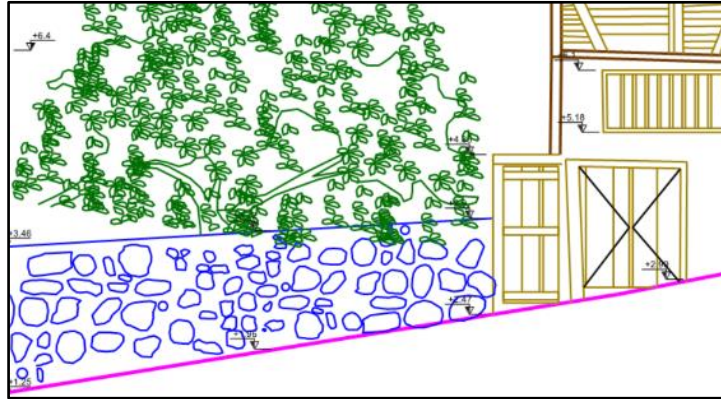
Sokak cephesinde görülen çıkmalar sokağa ve manzaraya hâkim bir biçimde konumlanmıştır. Çıkmalar sokağa farklı perspektifler sunmakta ve geleneksel sokak dokusunu biçimlendirmektedir.

Çıkmalar, evlerin üst katında yer alan odanın sokağa uzantısı biçiminde tasarlanmıştır. Çıkma ön ya da yan cephede görülebilmektedir. Çıkmalarda ön cephede pencere bulunmakta, çıkmanın büyüklüğüne, manzaraya ve komşulukla olan ilişkisine bağlı olarak yan cephede de pencere görülebilmektedir. Düz ve gönyeli olmak üzere iki tip çıkma görülmektedir. Düz çıkmalar, geleneksel Niksar evlerinde görülen en yaygın çıkma tipidir. Evin sokağa bakan cephesinde zemin kat beden duvarına paralel olarak tasarlanmıştır. Gönyeli çıkmalar ise sokağın açısına göre şekillenmekte, sokak hattına uydurulan zemin kat nedeniyle bozulan geometri üst katta gönyeli çıkma ile düzgünleştirilmektedir. Çıkmalar uzunluklarına göre ihtiyaç halinde ahşap payanda ile desteklenmektedir.

Farklı Çıkma Türleri



Bahçe kapıları, genellikle dikdörtgen şeklinde olup, ahşap malzemeden yapılmışlardır. Bahçe kapısı bahçenin büyüklüğüne bağlı olarak çift kanatlıda yapılabilmektedir. Küçük ve büyük kanatlardan oluşan çift kapıların küçük kanadından insanlar büyük kanadından hayvanlar veya yük eşyası giriş sağlanmaktadır.



Bina Giriş Kapıları; Yola cepheli dar parsellerde yapıya yol cephesinden girilmektedir. Tek ve çift kanatlı ahşap kapı ile giriş sağlanmaktadır. Bazı örneklerde (Softuoğlu Konağı) kapının üzerinde iki tane birbirine bitişik kare aydınlık penceresi bulunmaktadır.

Oda kapıları, tek ya da çift kanatlı örneklerle rastlanmaktadır. Ahşap olan kapılar sade oldukları gibi, üst gelir grubuna ait evlerde oyma desenli kapılara da rastlanılmaktadır.

Oda Kapısı ve Yüklükler



Pencereler; Oda pencereleri ikişerli, üçerli diziler halinde planlanmışlardır. Pencereler duvarların dış yüzeyine yakın yerleştirilerek, oda içinde alan kazanılmıştır. Birçok pencere giyotin pencere türündedir. Bazı örneklerde Softuoğlu Konağında olduğu gibi zemin katta giriş kapısının solunda iki tane giyotin pencere yer almaktadır. Birinci katta üç adet ahşap konsolla desteklenmiş çıkmanın ön yüzünde üçerli düzende altı adet giyotin pencere, iç yanında ise bir giyotin pencere görülmektedir. Cam boyutları kayıtlarla küçültülmüştür. Oran olarak 1/1.5, ½ kullanılan pencereler, genelde 1-1.50 cm. genişliktedir.

Kapının üzerinde iki tane birbirine bitişik kare aydınlık pencere bulunmaktadır. Kapının solunda ise iki tane giyotin pencere yer almaktadır⁷⁵. Birinci katta üç adet ahşap konsolla desteklenmiş çıkmanın ön yüzünde üçerli düzende altı adet giyotin pencere, iç yanında ise bir giyotin pencere görülmektedir. Sol yan cephede zeminde müstemilat eklenmiş olup birinci kat sol yanda iki adet küçük pencere vardır. Sağ yan cephesi ise sağırdır. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu malzemeyle inşa edilmiş evin cepheleri sıvalı ve beyaz badanalıdır. Yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle belirtilmiştir. Kıрма çatı alaturka kiremitle örtülüdür. Geniş saçak altları ahşap kaplamalıdır. İkinci kat ahşap elibelindeler ile desteklenmiştir

Kemerler, geleneksel evlerin farklı yerlerinde kemer kullanımı görülmektedir. Tahsin Çavuşoğlu Konağında dilimli kemerli balkon, çift kanatlı ahşap kapıyla iç mekâna açılmaktadır. Hükümet Binasında alt katta bulunan dikdörtgen pencereler basık kemerli iken, üst kattakiler üçgen alınlığa sahiptir. Yapının güneydoğusunda ortada kemerli bir girişe sahip, demir şebekeli bir balkon yer almaktadır. Zemin katta ise basık kemerli ikişer pencere yer almaktadır. Taş Binanın orta katın da dikdörtgen pencereleri yuvarlak kemer kaş kemerli alınlıklar içinde yer alırken, diğer pencereler dikdörtgen formundadır. Softuoğlu Konağının üst katlarında basık kemerli altı pencere bulunur

Merdivenler: avluda da bulunabilmekte, yapı içerisinde katlar arasında bağlantıyı sağlamaktadır. Mimari eleman olmanın yanı sıra görsel olarak cepheye estetik katmaktadır. Hükümet Konağında iki kollu merdivenle binanın ana giriş sahanlığına ulaşılmaktadır. Çift kanatlı bir kapıyla girilen alt katta girişin hemen karşısında üst kata çıkışı sağlayan üç kollu merdiven, ortada ise iki tarafta odaların

⁷⁵ Tokat Valiliği Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Tokat Ve İlçeleri Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklar Envanteri, Tokat, 2010, s.343

sıralandığı geniş koridor bulunmaktadır. Yapının iç mekânında bulunan merdivenlerde ahşap kullanılmış, dış mekân merdivenleri ise taştan yapılmıştır. Taş Binada da katlar arasında geçişi sağlayan merdivenler ve korkuluklar ahşap olup, ahşap oyma tekniğinde süslemelere sahiptir. Tahsin Çavuşoğlu Konağında üst kat harem odalarına bağlantılı bir merdiven ve sofaya açılan ikinci bir merdiven bulunmaktadır. Üst kat, sol tarafta oda ve tuvalet, sağ tarafta oda, merdiven ve yarım kat çıkılan bir oda, sofa ve balkon bulunmaktadır.

Korkuluklar: merdivenlerde, balkon ve teraslarda görülmektedir. Taş Binada katlar arasında geçişi sağlayan merdivenlerin korkulukları ahşaptır ve ahşap oyma tekniğinde süslemelere sahiptir. Softuoğlu Konağında ahşap korkuluklu merdivenle çıkılan ara kat balkon görünümündedir. Yapının üst katına ara kat kapısı hizasından başlayan ahşap korkuluklu merdivenlerle çıkılır. Sofanın kuzeyinde iki basamakla çıkılan ahşap korkuluklu başoda yer alır. Yağcıoğlu Konağının sofa korkuluklarında, merdiven babalarında, başoda kapısı kemer köşeliklerinde, ahşap sütunlarda zengin ve ince bir ahşap süsleme görülür. Hükümet Binasının üstkatında üç pencere ve demir şebeke korkuluklarla çevrilmiş balkon görülmektedir.

Saçaklar: Niksar örneklerinde saçak uygulaması sade ve basittir. Çatı saçaklarında ahşap kullanımı görülmektedir. Üst örtü ise kiremit kaplıdır. Hükümet Konağı örneğinde saçaklar testere dişidir. Taş Binanın ön cephesinde iki üçgen çatı saçağı arasında yapılan yuvarlak biçimli saçak düzenlemesi ile yapıda yan yana üç yapı görüntüsü oluşturulmaya çalışılmıştır. Softuoğlu Konağının kırma çatısı alaturka kiremitle örtülü olup, geniş saçak altları ahşap kaplamalıdır. Dağdelenoğlu Konağında ise saçak altı ahşapla kaplanmış ve saçak uçları bezenmiştir. Çoroğlu Konağında çıkmanın üzeri üçgen kırma çatı ile örtülmüş, saçaklar testere dişi tarzında yapılmıştır. Tahsin Çavuşoğlu evinde saçak altı yay şeklinde ahşap kaplanmış, saçak kenarında fiskolar kullanılmıştır.

Planlama alanında üst örtülerin değiştirilmesi ve beton uygulamaları ahşap saçak örneklerinin sayısının azalmasına neden olmuştur.

Yapım Tekniği ve Malzemesi

Yapıların inşasında taş kullanımı daha çok kamu yapılarında görülmektedir. Sivil mimarlık örneği yapılar ahşap karkas arası kerpiç dolgu malzemeye inşa edilmiştir. Evlerin cepheleri sıvalı ve badanalıdır. Yatay ve dikey elemanları ahşap silmelerle belirtilmiştir. Genel olarak kırma çatı kullanılmakta ve alaturka kiremitle örtülmektedir. Geniş saçak altları ahşap kaplamalıdır. İkinci katlar ahşap elibelindeler ile desteklenmiştir.

Ahşap malzeme olarak giriş kapıları, bahçe ve oda kapılarının kanatları, pencereler, tavanlar ve dolaplarda kullanılmıştır. Ahşap kapılar ve dolap kapaklarında oyma tekniği ile işlenmiş bitkisel motifli süslemeler görülmektedir. Ahşap ayrıca çıkmalarda konsol olarak, yapının duvar örgüsünde hatıl olarak kullanılmıştır. Üst katta ise basık kemerli veya dikdörtgen pencere bulunur. Pencerelerde demir şebekeli korkuluklar mevcuttur.

Örnek olarak Softuoğlu Konağı değerlendirildiğinde; yapının güney cephesi arazi eğiliminden dolayı üç katlı bir görünüm almıştır. Zemin kat depo, birinci katta önü açık bir dış sofa, ikinci katta ise yaşam alanı olan mekan yer almaktadır. Yapıya kuzeyden girildiğinde, güney batı da mutfak olarak kullanılan bir oda yer almaktadır. Ahşap korkuluklu merdivenle çıkılan ara kat balkon görünümündedir.

Ara kat tamamen ahşap olup, tavanı baklava dilimli ahşap süslemelerle bezelidir. Üst kata ara kat kapısı hizasından başlayan ahşap korkuluklu merdivenlerle çıkılır. Birinci kat orta sofalı olup, sofadan odalara geçilir. Üst katta üç oda olup, odalar güneydoğu, kuzeydoğu ve güneyde yer almaktadır. Sofanın kuzeyinde iki basamakla çıkılan ahşap korkuluklu başoda yer alır. Odalarda 45-50 cm yükseltilmiş oturma sedir peyke yer almaktadır. Oturma sedirlerinin altı yüklük olarak da kullanılmaktadır. Odaların içerisinde ahşap kapı kanatlı yüklükler bulunmaktadır. Kuzeydoğudaki odadan ikinci bir kapı ile merdivenle çıkılan tuvalete geçilir. Oda tavanları ahşap ve sadedir. Konakta, taş ve ahşap malzeme yoğunlukta olup, bunun yanında madeni malzemeler kullanılmıştır.

Örtü Sistemleri

Niksar geleneksel konuları genellikle kırma çatılı ve alaturka kiremitle örtülüdür. Ancak günümüzde alaturka kiremitin yerini marsilyetipi kiremit almıştır. Çıkma bulunan yapılarda çıkmanın üzeri üçgen kırma çatı ile örtülmüştür. Saçak altları ahşap kaplanmış, saçak kenarında süslemeler kullanılmıştır. Yapıların avlusuna üzeri çatı ile kaplı çift kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir.

Melik Gazi Türbesinde yapının üst örtüsü, kurşun kaplı ahşap çatı şeklindedir. Ancak eski resimlerde söz konusu ahşap çatının oluklu kiremitle kaplı olduğu görülmektedir. Ancak eski kaynaklar tarandığında orijinal üst örtünün prizmatik Türk üçgenleriyle geçilen kubbe formunda olduğu, 1942 yılındaki depremde sonra meydana gelen tahribat nedeniyle mevcut şekliyle yenilendiği anlaşılmaktadır. Bahis konusu depremde sadece üst örtü değil, türbenin kuzeyinde yer alan üç bölümlü ve üç kubbeli revak kısmının da tahrip olduğu ve ahşap desteklerce taşınan eğimli çatıyla örtülü, giriş revakı halini aldığı görülmektedir⁷⁶.

Süsleme Elemanları

Kapılarda Kullanılan Süslemeler: Niksar'da bulunan faklı dönem yapılarında farklı kapı süslemeleri görülmektedir. Anıt eserlerde bulunan kapılar süslemeli, svil mimarlık örneklerinde bulunana kapılar ise genellikle sadedir.

Ulucami'de kuzeyde yer alan taçkapı, mihrap eksenine göre sağa kaydırılmış olup, 4.70 m. genişliğe sahiptir. Giriş açıklığı 1.85 m.lik basık yay kemerle kapatılmış olan taçkapıdan üç basamaklı bir merdivenle harime ulaşılır. Taçkapının iki yanında yer alan mihrabiye nişleri, asimetrik biçimde konumlandırılmıştır. Giriş cephesindeki son cemaat yerine açılan tek pencere, sol tarafta yer alan mihrabiye ile taçkapı arasında yer alır. Taçkapı köşelik tablalarında, on iki kollu geometrik yıldız geçmelerle işlenmiş birer kabara yer almaktadır. Kitabeliğin üst köşelerindeki dekorasyonda ise iki ayrı kompozisyonun birleşmesi görülür. Bu dekorasyonda yarısı altı kollu yıldızlardan elde edilen geometrik bir kompozisyon, diğer yarısı ise kıvrık dallardan oluşan bitkisel bir kompozisyon vardır.

Melik Gazi Türbesinde ortada yer alan giriş kapısında, beyaz damarlı siyah mermerden yapılmış söveler dikkat çekmektedir. Giriş açıklığı yine beyaz damarlı siyah mermerin kullanıldığı, basık bir kemerle kapatılmıştır. Kapının hemen üzerinde, profilli silmelerin kuşattığı, kitabe panosu bulunmaktadır. Bu profilli silmeler kapıyı da üç yönden kuşatmaktadır.

Kulak Kümbetinde kapı üzerinde yer alan kitabede, harflerin bitkisel motifler biçiminde sonlanması ve düğümlü geçmeleriyle sıradan bir yazıttan çok, dekoratif bir mimari unsur taşımaktadır.

Taş Binanın kuzey cephesinde yuvarlak kemerli bir niş içerisine alınmış, dört taş basamakla çıkılan ahşap kanatlı kapıdan yapıya girilir. Yapının girişi sofaya açılır. Odaların iç cephelerinde bol miktarda yüklük ve niş bulunur. Bazı yüklüklerin içinde gusülhane bulunmaktadır. Gusülhanelerin ahşap kanatlarında bol miktarda süslemeler yer alır. Bu yapının içerisinde bol miktarda ahşap üzerine boyama teknikleri görülmektedir. Bu teknikler oda tavanlarında, yüklük kapı kanatlarında, nişlerin etraflarında, yüklük kenarlarındaki lambalıklarda ve lambalık aralarındaki panolarda kullanılmıştır. Evin içerisindeki süslemelerde geç dönem özelliği taşıyan akantus yaprakları motifi görülmektedir.

Yağcıoğlu Konağının sofa korkuluklarında, merdiven babalarında, başoda kapısı kemer köşeliklerinde, ahşap sütunlarda zengin ve ince bir ahşap süsleme görülür.

Çoroğlu Konağının avlusuna üzeri çatı ile kaplı çift kanatlı ahşap kapı ile girilir. Konağa güneydoğu ya kaydırılmış çift kanatlı ahşap kapı ile girilir. Kapının üzerinde dikdörtgen demir şebekeli bir

⁷⁶ İ. H. UZUNÇARŞILI, Kitabeler, İstanbul 1927, s.70.

pencere, sağında ve solunda ise ikişer tane demir şebekeli pencere yer almaktadır. Yapının içinde yer alan yüklük kapıları ahşaptan olup, üzerlerinde kare ve dikdörtgen biçiminde kabartmalar vardır. İki yüklük arasında iç içe geçmiş sivri kemer formlu ahşap süsleme yer almaktadır.

Dağdelenoğlu konağına Ünye Caddesine bakan cephede yer alan çift kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir. Kapının sağında iki tane havalandırma penceresi vardır. Birinci katta kapı üzerinde iki tane, sağ tarafta da iki tane olmak üzere dört giyotin pencere yer almaktadır.

Taş Bina Giriş Kapısı



Çoroğlu Konağı Yüklükler



Çoroğlu Konağı Ocak ve Yüklükler



Pencerelerde Kullanılan Süslemeler: Niksar'da sivil mimarlık örneklerinde bulunan pencerelerde süsleme görülmemektedir. Yapılarda pencereler dikdörtgen ya da kare olup, demir korkulukludur. Hükümet Binasındaki pencereler dikdörtgen olup, alt kattakiler basık kemerli iken üst kattakilerde üçgen alınlık uygulamasına gidilmiştir. Bir başka örnek olarak Dağdelenoğlu Konağındaki pencerelerde demir şebeke görülmezken bunun yerine ahşaptan yapılmış kafes şeklindeki uygulamalar görülmektedir (Gündoğdu, H, Tarihi Yaşatan İl Tokat)

Çoroğlu konağında çıkmanın ortasında dikdörtgen bir pencere yer almakta olup demir şebekeler bulunmaktadır. Çıkmanın yanlarında ise, ortadakine göre küçük birer pencere bulunmaktadır. Konağın birinci katının kuzey cephesinde çıkmanın sağında ve solunda demir şebekeli dikdörtgen üçer pencere yer alır. Zemin kat ön cephesindeki pencereler ise birinci kata oranla küçük ve şebekesizdir. Kapının üzerinde dikdörtgen demir şebekeli bir pencere, sağında ve solunda ise ikişer tane demir şebekeli pencere yer almaktadır. Pencerelerde süsleme görülmemektedir.

Tahsin Çavuşoğlu Konağında kapının iki tarafında, ara kat seviyesinde üzeri demir parmaklıklı üçer tane giyotin pencere vardır. Birinci katta sağ ve soldaki pencere düzeni aynen devam etmekte olup sadece kapı üzeri (niş üstü) balkona dönüşmüştür. Balkon kapısının iki yanında birer giyotin pencere yer alır. Evin sol yan cephesinde ara kat seviyesinde solda iki tane küçük giyotin pencere ve iki tane aydınlatma penceresi vardır. Birinci katta solda ve sağda üçer tane giyotin pencere, ortada ise dikdörtgen küçük bir giyotin pencere yer almaktadır. Birinci katta sağda ve solda üçer tane büyük giyotin pencere, ortada ise tavan seviyesinde iki tane küçük dikdörtgen pencere bulunmaktadır. Pencerelerde süsleme görülmemektedir.

Sabri Özdemir Evi de cephelere açılan dikdörtgen formlu ve ahşap kasalı pencerelerle aydınlanmaktadır.

Taş Mektep'te pencere sövelerinde ise kesme taş malzeme kullanıldığı görülmektedir. Cin Camii bütünüyle moloz taşla inşa edilmiş olup, giriş ve pencere sövelerinde düzgün kesme taş malzeme kullanılmıştır.

Hükümet Konağı Balkonu



Hükümet Konağı Pencere Düzenlemesi



Kitabe Levhaları, Madalyon, Rozet ve Kabaralarda Görülen Süslemeler:

Tavan, Yüklük Süslemeleri: Niksar evlerinde tavan, yüklük, kapı ve korkuluk elemanlarında süsleme görülmektedir. Bazı süslemeler ahşap oyma tarzında bazıları ise boyama biçimindedir.

Hükümet Konağında odaların zemin kısmı taş kaplı, tavan ise ahşap ve ortasında baklava dilimli geometrik süsleme bulunur. Birinci katın giriş kapısının tavanında ahşap baklava dilimi bulunur. Birinci kat zemin katın oda dekorasyonu, pencere düzenlemesi, taban ve tavan şekillenmesi ile birbirinin simetriğidir. Yapının tavanında, merdivenlerde ve çatı saçaklarında ahşap kullanılmıştır.

Hükümet Binası Tavan Süslemesi



Hükümet Binası Tavan Süslemesi



Hükümet Binası Tavan Süslemesi



Hükümet Binası Tavan Süslemesi



Taş Binanın içerisinde bol miktarda ahşap üzerine boyama teknikleri görülmektedir. Bu teknikler oda tavanlarında, yüklük kapı kanatlarında, nişlerin etraflarında, yüklük kenarlarındaki lambalıklarda ve lambalık aralarındaki panolarda kullanılmıştır. Evin içerisindeki süslemelerde geç dönem özelliği

taşıyan akantus yaprakları motifi görülmektedir. Odaların tavanı boyalı olup, bazı odaların ki sade bırakılmıştır. Bu tavanlar ahşaptan olup, oyma tekniğinde süslemelere sahiptir.

Taş Bina Yüklük Süslemeleri



Taş Bina Yüklük Süslemesi Akantus Yapağı



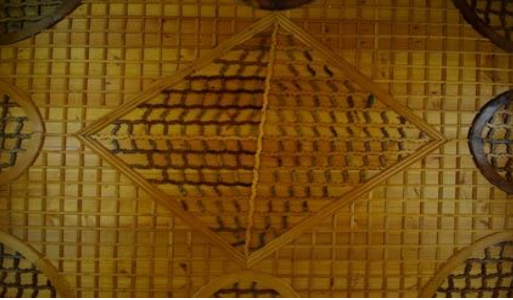
Taş Bina Tavan Süslemesi



Taş Bina Tavan Süslemesi



Taş Bina Tavan Süslemesi



Taş Bina Tavan Süslemesi



Softuoğlu Konağında ara kat tamamen ahşap olup, tavanı baklava dilimli ahşap süslemelerle bezelidir. Odaların içerisinde ahşap kapı kanatlı yüklükler bulunmaktadır. Diğer oda tavanları ahşap ve sadedir.

Softuoğlu Konağı Ara Kat Tavan Süslemesi



Softuoğlu Konağı Ara Kat Genel Görünüşü



Tahsin Çavuşoğlu Konağının üst kattındaki oda, sofa ve tavan süslemeleri özgün değerler içermektedir⁷⁷. Konağın sofa tavan süslemesi, ahşaptan, dairevi, etrafı adeta tığ şeklini andıran kabartmalarla çevrelenmiştir. Tavanın etrafı testere dişli ahşap çıkmalarla süslenmiştir.

Yapılarda Değişmişlik ve Bozulmalar

Niksar tarihi kent merkezi göç hareketleri ve modern konutlarda yaşama arzusu nedeniyle alanda yaşayan geleneksel konut sahiplerinin alanı terk etmesi sonucu önemli oranda bozulmaya maruz kalmıştır. Korunması gerekli kültür varlıklarının geç tescil edilmesi, alanda modern yapı sayısını arttırmış ve geleneksel dokunun bozulmasına neden olmuştur.

Alandaki mevcut geleneksel yapıların günümüzün konfor ihtiyacını karşılayamaması yapıların yıkılmasına veya terk edilmesine neden olmuştur. Alanın eski kullanıcılarının büyük bölümü yeni ve modern konutlara taşınmış, yapıların bir bölümü terk edilmiştir. Diğer taraftan alanın karmaşıklaşan mülkiyet yapısı nedeni ile yapıların bakım ve onarımlarının güçleşmesi geleneksel yapıların korunmasını olumsuz yönde etkileyen bir unsur olmuştur.

Alanda yürütülen saha araştırması sonuçlarına göre planlama alanında yaşayan nüfusun gelir seviyesinin kısıt düzeyde olduğu ve alandan göç etme arzusu taşıdıkları görülmektedir.

Geleneksel yapılarda yaşamaya devam eden nüfusun gelir düzeyinin yetersizliği, mevcut yapının günümüz konfor ihtiyaçlarını karşılayamaması gibi nedenlerle yapı ve parsellerde yaptıkları değişiklikler dokunun ve yapıların bozulmasına neden olmuştur.

Alanda yaşayan nüfusun bir bölümü mevcut geleneksel konutları kullanmaya devam etmekle birlikte planlama alanı içerisinde önemli sayıda kaçak yapılaşma olduğu tespit edilmektedir. Bu yapıların bir bölümü geleneksel yapı parsellerinde görülürken önemli bölümü 1. Derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde inşa edilen kaçak yapılardan oluşmaktadır.

Geleneksel yapıların büyük bölümü kullanıcıların bakım ve onarım amacıyla yaptıkları izinsiz uygulamalar nedeniyle özgün niteliğini kaybetmiş durumdadır. Yapılara ilave kat çıkılması, geleneksel konutun avlusuna yeni yapı ilave edilmesi, eklentiler yapılması alanda en çok görülen müdahale biçimleridir.

Bu müdahalelere ek olarak iç mekân ve dış mekânlarda, yapının plan şemasında, cephede, çatıda, malzemelerde ve yapının yapım tekniğinde değişiklikler görülmektedir. Bu değişikliklerin yanı sıra yapının işlevinin değişmiş olduğu örneklerle de rastlanılmaktadır.

Planda Değişmişlik: Niksar geleneksel konutlarında plan şemasının bozulmasına neden olan en önemli etken günümüz konfor olanaklarına ulaşmak için yapılan değişiklik isteği nedeniyle olmuştur. Yapının tuvalet, mutfak ve banyosu bu değişikliklerin en fazla görüldüğü alanlardır. Mutfak, tuvalet ve banyoların ıslak mekânın tecrit edilmesi amacıyla yapılan değişiklikler nerede ise bütün yapılarda görülmektedir.

Cephede Değişmişlik: Geleneksel konutlarda yapının kapı ve pencerelerinde gerek oran gerekse malzeme olarak değişmişlik düzeyi çok yüksektir. Kapı ve pencerelerde form ve malzeme değişikliği sıkça rastlanan bir durumdur. Bunun dışında kapatılan kapı ve pencere örneklerine de rastlanılmaktadır.

İç Mekânda Değişmişlik: Geleneksel konutların mutfak, banyo ve tuvalet kullanımlarının karşılanma ilmesi için iç mekânı yansıyan değişiklikler söz konusu olmu, bazı duvarlar kaldırılmış, hacimlerde değişiklikler yapılmıştır. Yapı iç mekânında ara bölme duvarların eklenmeside yapılan değişikliklerden birisidir.

⁷⁷ Aydıngün, S. M., Niksar Arkeolojik Sit Alanı İçerisinde Sokak Silüetleri Rölemler, Ankara, 2001, s.24

Malzemede Değişmişlik: Geleneksel konutların taşıyıcı sistemlerinde değişiklikler sıklıkla görülen bir durumdur. Özgün malzeme ile bakım ve onarım yapmanın maliyetleri nedeniyle yapının güçlendirilmesi için beton kolonların kullanılması, çatı örütüsünde değişiklikler yapılması, doğramaların değiştirilmesi bacaların değiştirilmesi sıklıkla görülen bozulmalardır. Pencerelelerde ahşap yerine PVC malzeme kullanımı, giriş kapılarının ahşap yerine demir malzeme ile değiştirilmesi, kalem işlerinin sıva ile kapatılması, bina renklerinin ve sıvalarının değiştirilmesi alanda değişmişlik düzeyinin en fazla olduğu alanlardır.

Çatılarda Değişmişlik: Niksar geleneksel konutlarında çatıların onarımı sırasında alaturka kiremitler yerine günümüz çatı kaplama malzemelerinin kullanıldığı görülmektedir. Yapıların bir bölümünde kat ilavesi sonrasında çatı betonarme olarak imal edilmiş ve örtü tipi değişikliğe uğramıştır.

İşlevsel Değişmişlik: Geleneksel yapıların büyük bölümü konut kullanımını sürdürmektedir. Ancak daha önceki kullanımı konut olmakla birlikte restore edildikten sonra kültürel tesis, idari tesis veya konukevi kullanımı ile işlevlendirilmiş kamu mülkiyetinde yapılar bulunmaktadır. Bunların dışında konu+ticaret fonksiyonuna sahip yapıların önemli bir bölümünde konut kullanımının yerini depo kullanımı almış durumdadır.

2.2.5. Korunması Gerekli Taşınmaz Doğa Varlıklarına İlişkin Araştırmalar

Niksar İlçesi coğrafi ve jeopolitik konumu, iklimi ve verimli toprakları ile Anadolu'nun ender yerleşim merkezlerinden birisidir. Tarihsel bir derinlik beraberinde büyük medeniyetlerin varlığını bu bölgede sürdürmelerini sağlamış, kesintisiz bir yaşam merkezi olarak günümüze taşımıştır. Bu kesintisiz insan yaşamında Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun hareketliliğinin önemli bir yeri vardır. Bölgede bulunan tüm doğal varlıklar varlığını büyük oranda Kuzey Anadolu Fay Zonu'na borçludur ve bu durum bir takım doğal afetlerle birlikte, yaşanabilir alanları da beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte ilçe, doğal turistik kaynaklarıyla ve orman örtüsü çeşitliliğiyle dikkate değer bir turizm potansiyeline sahiptir.

Niksar bölgesi, bitki örtüsü, yaban hayatı kaynakları, göl, şelale, kanyon vb. doğal çekiciliklerle üstün bir doğal manzaraya sahip, yerel mimarının korunduğu, geleneksel kırsal yaşam ortamıyla eko turizm özellikleri göstermektedir.

İlçe dünyanın en önemli aktif doğrultu atımlı fay zonlarından birisi olan ve toplam uzunluğu yaklaşık 1200 kilometreyi bulan Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) üzerinde bulunmaktadır. Fay zonunun etkisiyle, bölgede çok belirgin morfotektonik yapılar oluşmuştur. Doğrultu atımlı fay zonlarına özgü çekayır (pull-apart) havzalarının güzel bir örneği olan Niksar Havzası, Efkerit Vadisi ve vadide bulunan mağaralar, Sisma Mağarası ve traverten oluşumu, Dilimkaya Kanyonu, Ayvaz kaynak suyu ve fay zonu boyunca gelişen genç volkanik kayalar çalışma alanının başlıca jeodeğerlerini oluşturmaktadır (Ö. Toprak & H. Şahin, 2017).

Ayvaz Kaynak Suyu

Ülkemiz bünyesinde barındırdığı önemli aktif faylardan dolayı dünya üzerindeki deprem kuşaklarının en önemlileri arasında gösterilmektedir. Türkiye'deki birçok sıcak su kaynağı bu aktif faylarla yakından ilişkilidir. Niksar havzasında aktif fayların etkisiyle gelişen önemli su çıkış merkezleri bulunmaktadır. Bu çıkışlardan birini de Ayvaz kaynağı oluşturmaktadır. Kaynak suyu ilçe merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır (Ö. Toprak & H. Şahin, 2017).

Bilim adamlarınca kabul edilen bir görüşe göre, volkanik kayalardan beslenen su kaynakları, oldukça nadir ve kıymetlidir. Ayvaz Suyu kaynağının beslenme alanını, Ustahasan köyüne doğru doğu yönüne uzanan volkanik kayalar oluşturmaktadır. Bu tür kayalardan çıkan kaynakların suları, her zaman iyon miktarı az olan kaliteli sulardır. Ayvaz Suyu da dünyada iyon miktarı en az olan sular sınıfındadır (D. H. Şahin).

Ayvaz'ı diğer kaynak sularından farklı kılan niteliklerden birisi de suyun kaynağından 280°C derecede çıkmasıdır. Mevsimsel açıdan hiçbir değişim yaşamayan sular, sıcaklığı bakımından benzerlerinden ayrılırlar. Konunun uzmanları, suyun sıcaklığı ile kat ettiği derinlik arasında mutlak bir bağ bulunduğunu söylüyor. Jeotermal olmayan ve 280°C çıkan bir su, yaklaşık 1000-1200 m

derinlikten yüzeye ulaşmaktadır. Bu durum bu tür sulara hiç de alışık olmadığımız hidrojeolojik bir yapıyı işaret etmektedir. Kaptaj içinde 3 ayrı noktadan çıkan suyun sertlik parametreleri de değişkendir. Niksar Ayvaz Suyu 9,4 pH'a sahip olmasından dolayı bazik karakterdedir. Bu farklılıkları ile Niksar Ayvaz Suyu incelenmeye değer su kaynakları sınıfındadır (D. H. Şahin).

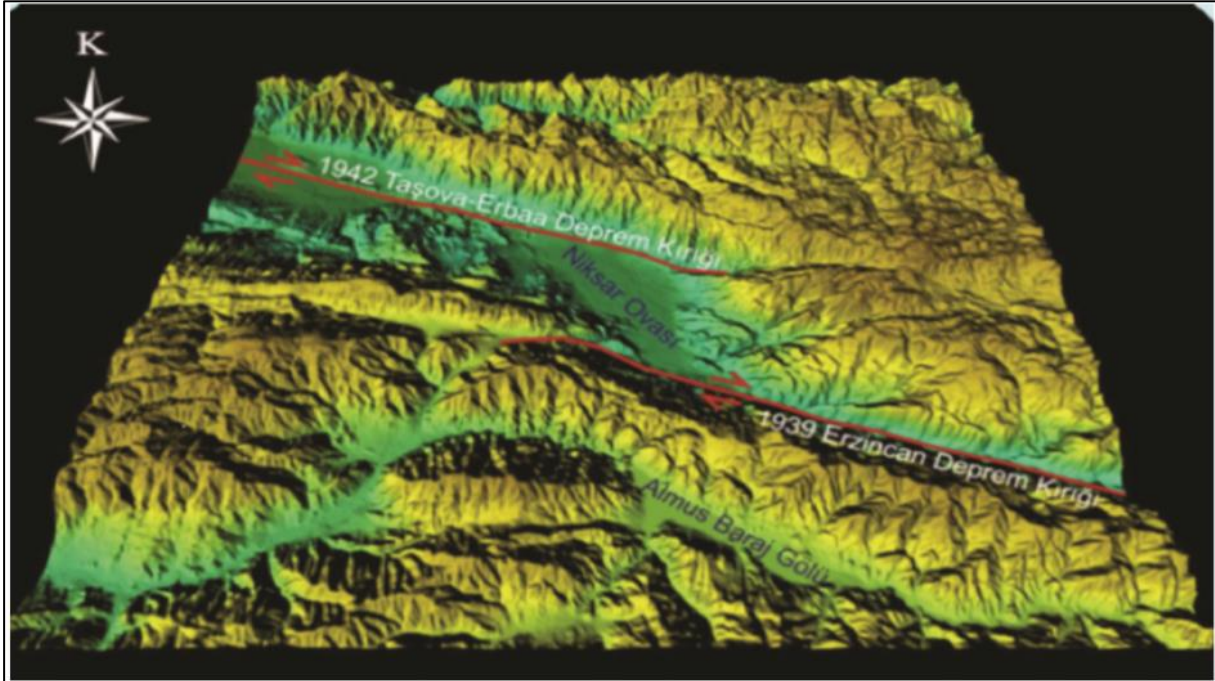
Evliyâ Çelebi, meşhur Seyahatnâme'sinde Ayvaz Suyu'ndan "Şehrin kible tarafı dışında, haylice mesafede güzel ve küçük binalı bir ılıca vardır. Suyu çok faydalıdır. Gayet güzel ve lezzetli hayat suyudur. Birçok hastalığa faydalı olduğundan dört taraftaki memleketlerden temmuzda buraya nice bin aile gelip tedavi için yıkanır, suyundan içip memleketlerine dönerler. Meşhur ve güzel bir ılıcadır" şeklinde bahsetmektedir.

1939 ve 1942 Deprem Kırıkları, Niksar Çek-Ayır Havzası

1939 Erzincan depreminin ardından fark edilen Kuzey Anadolu Fay Zonu dünyanın en önemli doğrultu atımlı faylarından biri olduğu gibi, aynı zamanda ülkemizin de en aktif tektonik yapısıdır. Sağ yanal doğrultu atımlı fay niteliğinde olan Kuzey Anadolu Fay Zonu üzerinde, 1939-1999 yılları arasında sırayla doğudan-batıya doğru göç eden büyük deprem serisinin meydana geldiği bilinmektedir. Bu yıkıcı depremler sonucunda değişik uzunlukta ve özellikle yüzey kırıkları da meydana gelmiştir (Barka ve Kadinsky-Cade 1988; Barka 1996; Barka ve diğ. 2000; Şengör ve diğ. 2005; Tatar ve diğ. 2006). Bu fay zonu üzerinde çok sayıda yıkıcı büyük deprem oluşmuş ve sismik aktivite halen oluşmaya devam etmektedir. Aletsel dönemdeki depremlerden ilki olan 1939 depremi, Erzincan kuzeybatısından Sungurlu doğusuna kadar yaklaşık 360 km uzunluğunda bir yüzey kırığı meydana gelmiştir. Niksar havzasının güneyinde ana fay zonundan ayrılarak yaklaşık doğu-batı gidişli bu yüzey kırığı üzerinde ölçülen atım değerleri 3,7m ile 7,5m arasında değişmektedir (Barka 1996). Bu depremi takiben 20 Aralık 1942 yılında Erbaa-Niksar civarında meydana gelen 7.2 büyüklüğündeki deprem sonucunda yaklaşık 50 km uzunluğunda yeni bir yüzey kırığı meydana gelmiştir (Barka 1996; Tatar ve diğ. 2006).

Yakın geçmişte büyük yıkımlara sebep olan 1939 ve 1942 depremlerinin kırıkları Niksar Çek-Ayır Havzası'nın kuzey ve güney kenarını sınırlamaktadır.

Harita 7: Niksar Yöresi Sayısal Yükseklik Modeli



Kaynak: Ö. Toprak & H. Şahin, 2017

Anıt Tescil Çınar Ağacı

Niksar Belediye Binası önünde bulunan çınar ağacı 'Anıt Tescil Çınar Ağacı' statüsünde olup, ilçede korunması gereken en önemli tabiat varlıklarından biridir.

Harita 8: Niksar Belediye Binası Önünde Bulunan Anıt Tescil Ağacının Konumu

Kaynak: Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı Araştırması, 2013

3. Planlama Alanına İlişkin Sorunlar-Olanaklar:

3.1. Sorun Formülasyonu

Tokat İli Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı içerisinde sorun formülasyonu; fiziki mekân ve mekânsal dokuya ilişkin sorunlar, çevreye ilişkin sorunlar, sosyal ve ekonomik sorunlar ve korumaya ilişkin sorunlar başlıkları altında değerlendirilmiştir.

Fiziki mekân ve mekânsal dokuya ilişkin sorunlar tanımı altında; alandaki yerleşmelerin ve yeni gelişme alanlarının yapılaşma süreçlerinde karşılaşılan zorluklar, söz konusu alanda yaşayan halkın beklentileri ile alanda uzun yıllardır uygulanan koruma politikalarından kaynaklanan sorunlar, yeni kentsel gelişim alanlarının yarattığı kopukluklar, fiziki mekânda yaşanan kayıplar gibi konular ele alınmıştır. Çevreye ilişkin sorunlar başlığı altında; planlama alanı içerisinde bulunan yerleşimlerin altyapı eksikliklerinin yarattığı sorunlar, kent içerisinde ve çevresinde bulunan doğal değerler ve bunlar arasındaki ilişki değerlendirilmiştir. Planlama alanının sosyal ve ekonomik sorunları başlığı altında, kentsel mekân içerisindeki işlev kayıpları ve buna bağlı olarak yaşanan sosyal ve ekonomik bozukluklar anlatılmıştır. Korumaya ilişkin sorunlar başlığı altında ise planlama alanı içerisinde yürütülen koruma politikaları yorumlanarak raporlanmıştır.

3.1.1. Fiziki Mekân/Çevre/Dokuya İlişkin Sorunlar

Niksar İlçesi, Kelkit Çayı Vadisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan bir yerleşim yapısı göstermekte olup, Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadileri içerisindeki alan boyunca gelişim göstermiştir. Alanın sahip olduğu fiziksel ve kültürel değerler ile bir kısmı 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, bir kısmı da 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda sınırlayıcı/kısıtlayıcı etkilerde bulunan yasal düzenlemeler oluşmuştur.

3.1.1.1. Genel Çevre ve Coğrafi Yapıya İlişkin Sorunlar

İlçenin Kuzey Anadolu Fay Zonu Üzerinde Bulunması: Niksar İlçesi dünyanın en önemli aktif doğrultu atımlı fay zonlarından birisi olan ve toplam uzunluğu yaklaşık 1200 kilometreyi bulan Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) üzerinde bulunmaktadır. İlçede geçmişten günümüze yaşanan depremler Niksar'ı büyük ölçüde etkilemiş ve tahribata sebep olmuştur. Bu sebeple var olan yapıların depreme karşı sağlamlığının test edilmesi, yeni yapılacak olan konutların yerleşime uygun zeminlerde ve depreme dayanıklı olarak yapılması şarttır.

Hava Kirliliği: Kalitesiz yakıt kullanımı, plansız sanayileşme ve motorlu taşıt sayısındaki artış il genelinde hava kirliliğinin başlıca sebepleri arasında yer almaktadır. Evsel ısınma amaçlı kullanılan

kömür toplam kömür tüketiminin %25'ini oluştururken, geriye kalan kısmını sanayi amaçlı tüketim oluşturmaktadır. Kış aylarında evsel ısınmada kullanılan kömür kullanımı artışı ile birlikte hava kirliliği ulusal sınır değeri aşılmaktadır. Her ne kadar kışın kullanılan kömür miktarının artışına bağlı olarak mevsimsel olarak artış gösterse de PM10 emisyonunun %78,95'lik kısmını sanayi kaplamaktadır. Bunun başlıca sebepleri arasında taş-toprak madencilik sektörünün ciddi etkisi ve sanayi alanında kullanılan enerji kaynağının genellikle kömür olması ön plana çıkmaktadır. SO2 emisyonu değerlendirildiğinde yaklaşık %95'lik bölümünün ısınmadan kaynaklandığı görülmektedir.

Toprak Kirliliği: Niksar İlçesinde toprak kirliliği belediyenin katı atıkları vahşi depolama yapması, kentin plansız yapılaşması, tarımsal arazilerde aşırı tarım ilacı ve gübre kullanımı, sanayi atıklarının boşaltımından kaynaklanmaktadır.

Su Kirliliği: Niksar'da su kirliliğinin sebepleri arasında evsel atıksular, evsel katı atıklar, sanayi atıkları, zirai faaliyetlerde kullanılan tarım ilaçları ve gübreler bulunmaktadır.

Katı Atık Kirliliği: Tokat ili genelinde atıklar birinci öncelikli çevresel sorun alanını oluşturmaktadır. Niksar İlçesinde belediyenin atık yönetim planının henüz tamamlanmamış olması, personel azlığı, çevrenin korunması konusunda yeterli bilinçlendirme çalışmasının yapılmaması, köylerde atık toplanmasının yeterli seviyede olmaması ve düzensiz depolama sorunları bir arada değerlendirildiğinde katı atık kirliliğinin önemli bir çevresel sorun olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Bu durum bölgesel olarak koku problemi ve yüzey sularının kirlenmesi gibi olumsuz sonuçlar önüne geçilmesi amacıyla uzun-vadeli ekolojik ve sürdürülebilir çözümler üretilmesi gerekmektedir.

Kanalizasyon ve Atıksu Altyapısı: Niksar İlçesinde kanalizasyon şebekesinin hizmet kapasitesinin yetersiz olması, yerleşim yerlerinde evsel nitelikli atıksuların arıtılmaması, fosseptik çukurların sağlıklı şekilde inşa edilmemesi, fosseptik atıkların vidanjörlerle çekildikten sonra gelişigüzel yerlere boşaltılması ve tarımda kullanılan zirai mücadele ilaçlarının, kimyasal gübre kullanımı gibi sebeplerden dolayı Maduru Deresi, Çanakçı Deresi, Yeşilirmak havzası ve yeraltı sularında ötrofikasyon, haşere ve zararlı canlıların üremesi, içme ve kullanım suyu rezervlerinin kirlenmesi ve koku meydana gelmesi gibi sorunların oluştuğu gözlemlenmiştir.

3.1.1.2. Fiziki Mekâna İlişkin Sorunlar

Gelişme Konut Alanlarının Kent Makroformuyla Uyuşmaması: Kentsel morfoloji açısından incelendiğinde, tarihsel olarak mekânsal gelişimin devamlı olmadığı, kesintili ve sıçramalı olduğu görülmektedir. Niksar kentsel yerleşiminde farklı dönemlerde gerçekleştirilen imar plan revizyonları, mevzii-ilave imar planları ile parsel ölçeğinde imar değişiklikleri devamlılık göstermeyen mekânsal gelişimin başlıca nedenleri arasında gelmektedir. Tarihi kent merkezi eğimli araziye organik bir biçimde uyum sağlamış, alanda az katlı ve düşük yoğunluklu bir yapılaşma olduğu görülmektedir. Ancak zaman içerisinde kent eğimli arazilerden ovaya doğru gelişmiş, 2000'li yıllara kadar yüksek katlı (4-5 kat), bitişik-ayrık nizam yapılaşma, 2000'li yıllardan sonra çok katlı, ayrık nizam, yapı adası bazında site tipi yapılaşmanın kent makroformuna şekil verdiği görülmektedir. İlçe genelinde mevcut yapılaşma eğilimi vekentin gelişim yönü kentsel saçaklanmaya, verimli tarım arazilerinin geri döndürülemeyecek biçimde yok olmasına neden olmaktadır. Kentin yeni gelişen konut alanlarında kent makroformuyla bütünleşmeyen, plansız ve kopuk yeni kentsel alanlar oluşmaktadır.

Gelişme Konut Alanlarının Oluşturduğu Yapılaşma Baskısı: Kentsel büyüme ile birlikte ortaya çıkan yapılaşma baskısı hem verimli tarım arazileri hem de korunması gereken tarihi alan üzerinde tehdit unsuru haline gelmektedir. İlçe genelinde konut talebinin ve arsa üretiminin planlı olarak gelişmemesi verimli tarım topraklarının yapılaşması ve tarımsal alanlar yapılaşma baskısının artmasına neden olmaktadır.

Fiziki Mekânda Yaşanan Kayıplar: Kent merkezinde bulunan ticaret alanları yıllar içerisinde işlev kaybına uğramıştır. Ticari fonksiyonların içinde yer alan geleneksel el sanatları neredeyse yok olmuş, bu duruma eşlik eden sosyo-ekonomik küçülme ve fiziksel yıpranma sonucu kent merkezinde köhneleşme tehdidi artmıştır. Aynı zamanda kentte ticari fonksiyonların yoğunlaştığı Fatih Sultan

Mehmet Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinde pek çok dükkânın kullanılmadığı ve boş olduğu görülmektedir. Fiziki mekânda yaşanan kayıplar geleneksel dokunun karakteristiğinin bozulmasına yol açmaktadır.

Teknik ve Sosyal Altyapı Yetersizliği: İlçe bütününde kentsel ve sosyal fonksiyonlar açısından yetersizlik görülmektedir. Bölgenin sosyal-teknik altyapı açısından yenilenmesi ve zenginleştirilmesi gerekmektedir. Ulaşım altyapısı eksikliği nedeniyle kısa-vadeli çözümler üretmek amacıyla dereler kapatılarak yol ve otopark ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır. Ancak derelerin kapatılarak yol ve otopark olarak kullanımı afet riski barındırmakta ve altyapı ihtiyaçları doğal değerlerin yok olmasına neden olmaktadır. Niksar ilçesinde altyapı ihtiyaçlarının doğal ve kültürel değerlerin ilişkisinin sürdürülebilir biçimde tekrar kurgulanması gerekmektedir.

Kent İçerisinde Bulunan Açık Alanların Değerlendirilememesi: Kent içerisinde bulunan pek çok açıklık/açık alan kullanılmamakta, bu alanların bir kısmı otopark olarak kullanıldığı için değerlendirilmemektedir. Maduru ve Çanakçı dereleri kent için rekreasyon olanakları sunmasına rağmen, bu alanlar atıl bırakılmıştır. Atıl açık alanlar, yeşil alanlar sistemine entegre edilerek birinci derece deprem bölgesinde olan Niksar için toplanma alanı ve Niksar Yerleşiminin su ile ilişkisini güçlendirebilecek park ve rekreasyon alanları olarak kente dahil edilmesi gerekmektedir.

Kent Merkezinde Görülen Köhneleşme: Geleneksel tarihi doku içerisinde bulunan konutların büyük bir kısmının terkedilmesiyle birlikte bu alanlarda köhneleşme görülmektedir. Geleneksel konut dokusunda yaşayanların güncel konut konfor imkânları ve yeni gelişme alanlarındaki sosyal olanakları tercih etmesi sebebiyle geleneksel konut dokusu canlılığını kaybetmektedir. Buna bağlı olarak tarihi dokuda, bakımsızlık nedeniyle fiziksel yıpranma ve tahribat, günümüz konfor standartlarını elde edebilmek amacıyla eklentiler ve onarımlar sorun teşkil etmektedir.

Derelerin Koruma Bandının Oluşmamış Olması: İlçe içerisinden geçen Çanakçı ve Maduru Dereleri üzerinde herhangi bir koruma bandı, taşkın riskine karşı alınmış herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Ayrıca dere yataklarının ekolojik açıdan korunması önemli olup, dere yataklarını beton menfez ya da su geçirimsiz kanallar içine alınmasından ziyade kent ile su ilişkisini güçlendirme, yeşil altyapı sistemine entegre etme ve taşkın riskini önlemeye yönelik planlama kararlarının alınması gerekmektedir.

Kale İçerisinde Yapılan Düzenlemelerin Yetersizliği: Kale içerisinde yapılmış olan yenileme ve onarım çalışmaları tarihi dokuya uygun olmamakla birlikte; büfe, çay bahçesi, oturma alanları vb. düzenlemeler Niksar Kalesi ile uyuşmamaktadır.

Kale Kalıntılarının Tahrip Olması: Kale surları ve kalıntıları, kentsel yerleşim alanı içerisinde bulunması ve gerektiği gibi korunmaması nedeniyle tahrip olmaktadır. Niksar Kalesi büyüklük bakımından ülke genelinde nadir görülen örnekler arasında yer almasına rağmen, kale duvarlarının tamamı tescillenmemiş ve kalıntıların korunmasına yönelik yeterli önlemler alınmamıştır. Tespit ve tescil işlemleri koruma sürecinin ilk adımını oluşturmakta olup, kalıntıların korunması için ilgili kurumların tespit ve tescil işlemlerini başlatması gerekmektedir.

Sokak İyileştirmelerinde Görülen Kopukluklar: Tarihi doku içerisinde bulunan sokaklarda yapılmış olan sokak iyileştirme çalışmaları kendi içerisinde bir bütünlük sağlamamaktadır.

3.1.2. Sosyal/Ekonomik Sorunlar

3.1.2.1. Ekonomik Yapıya İlişkin Sorunlar

İstihdam Yapısı: TR 83 bölgesi genelinde istihdam oranlarının ve işgücünün aktif nüfusa oranını temsil eden işgücüne katılımın yıllarda arttığı görülmektedir. Dolayısıyla TR83 Bölgesi ve Tokat İl genelinde istihdam artmasına rağmen iş olanaklarının yetersiz kalmaktadır.

Nitelikli İşgücü Eksikliği: Nitelikli işgücünün iş gücü imkânı daha yüksek olan İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlere göçmesiyle ilçede nitelikli işgücü eksikliği yaşanmaktadır.

Tarım Sektörü: Verimli Niksar ovasının varlığı ve bu alanların büyük ovalar kapsamında kanunlar kapsamında değerlendirilmesine rağmen tarım sektöründe örgütlenme eksikliği, sulama sistemlerinin verimsiz kullanılması, bilinçsiz ve aşırı tarımsal ilaç ve kimyasal gübre kullanımı, çayır ve mera alanlarının tahrip edilmesi gibi sorunlar mevcut potansiyelin etkin bir biçimde değerlendirilememesi sonuçlanmaktadır. Bu sorunlar kırsal alandan büyük şehirlere göç ile sonuçlanmakta, tarım sektöründe çalışan nüfusun yaşlanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, kentsel yayılımın tarımsal alanlara doğru genişlemesi verimli arazilerin kaybına neden olmaktadır.

Sanayi Sektörü: Sanayi işletmelerinin atık bertaraf sistemlerin yetersiz olması su, hava ve toprak kirliliğine yol açmaktadır. Niksar'da OSB'nin yer seçiminin Kelkit Çayı kıyısında, tarımsal araziler üzerinde yapılmış olması, tarımsal açıdan verimli alanlar ve kırsal yerleşimler üzerinde yapılaşma baskısını artırmıştır. Organize Sanayi Bölgesine ulaşım sağlayan ana yollar üzerinde ve Kelkit Çayı kıyısı boyunca yapılaşmalar görülmektedir.

Hizmetler Sektörü: Kentsel gelişimin batıya doğru yayılması nedeniyle tarihi ticaret bölgesindeki hareketlilik ve iş hacmi azalmış, alan kısmen atıl durumda kalmıştır. Bu durum alandaki ekonomik faaliyetlerin zaman içinde azalması ile sonuçlanmış, geleneksel tüccari yapılar özgün işlevlerini kaybetmesine ve geleneksel üretim etkinliklerinin azalmasına yol açmaktadır.

İlçe genelinde turizm potansiyeline sahip doğal ve kültürel miras değerleri bulunmakta olup, ziyaretçiler tarafından yeterli düzeyde bilinmemekte ve sürdürülebilir bir biçimde yönetilmemektedir. Niksar'da konaklama süresi 1,2 gün ile sınırlıdır. Konaklama süresinin artırılması, kaynak değerlerin korunarak ilçe turizm potansiyelinin geliştirilmesi gerekmektedir. Diğer yandan ilçe genelinde ziyaretçilere yönelik hediyelik eşya sektörü gelişmemiştir. Yerel ürünlerin yerini yurtdışı ithal ürünler almıştır. Hediyelik eşya üretiminde geleneksel el sanatları kullanımı oldukça az olup, Niksar'ın tarihi kimliğine özgün ürünler üretilmemektedir. Aynı zamanda ziyaretçilere yönelik nitelikli hizmet sağlaması gereken yeme, içme ve eğlence sektöründe uzmanlaşma bulunmamaktadır.

Üretimde Görülen Düşük Verimlilik: Kentte geleneksel üretim yöntemlerine bağlı olarak düşük verim elde edilmektedir. Bu durum tarım, turizm ve geleneksel sanatlar sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Geleneksel üretim yöntemlerinin kaybolmasını engellemek, verimliliği artırmak, elde edilen ürünlerde katma değeri artırmak yönünde çalışmalar yürütülmesi gerekmektedir. Genç nüfusu alanda tutabilmek için bu alanlarda alternatif istihdam alanları ve geçim kaynaklarının yaratılması gerekmektedir.

Geleneksel sanatların kaybı: Fiziki mekânda yaşanan kayıplara eşlik eden geleneksel el sanatlarının kaybı, yöreye özgü ürünlerin üretilmesinin önüne geçmiş, el işçiliği ürünlerin kaybolmasına neden olmuştur. Yöreye özgü değerlerin korunması ve yaşatılması adına geleneksel el sanatlarının sürdürülebilirliği önemli bir unsurdur.

Tanıtım ve Destinasyon Yönetimi Eksikliği: Kente gelen ve gelecek olan turistlere Niksar'ın tarihi kültürel değerlerini tanıtmak amacıyla hazırlanmış olan çalışmaların eksikliği kentin turizm potansiyelini olumsuz yönde etkilemektedir. Kültür turizminin yanı sıra alternatif turizm rotalarının oluşturulması ve rotaların tanıtımlarının yapılması gerekmektedir. Tanıtım ile birlikte Niksar bir destinasyon olarak ele alınmadığı görülmekte, sürdürülebilir ve toplum temelli turizmin altyapısını oluşturacak bütüncül ve katılımcı destinasyon yönetim planlaması ihtiyacı bulunmaktadır.

3.1.2.2. Sosyal ve Demografik Yapıya İlişkin Sorunlar

Genç nüfusun çevre illere ve büyükşehirilere göçmesi: İlçenin nüfus piramidine bakıldığında 24-50 yaş arası nüfus grubunun diğer nüfus gruplarına göre daha düşük olduğu görülmektedir. Bu sebeple çalışma çağındaki nüfusun daha büyük illere iş için göç ettiği söylenebilir. Bölgenin iş imkanları, fonksiyonlar açısından zenginleştirilerek bu nüfus kaybının önlenmesi gerekmektedir.

Sosyal Tabakalaşma: Koruma amaçlı imar planına konu olan alanda yapılan araştırma sonuçlarından yaşayan nüfusun büyük bir kısmının yoksul olduğu bilgisine ulaşılmaktadır. Yüksek gelir grubunun geleneksel dokuyu tercih etmediği anlaşılmaktadır. Alanda yaşayan nüfusun oldukça büyük

bir kısmı Niksar yerlisi olduğu ve alandaki taşınmazların büyük bir kısmında mülk sahiplerinin yaşadığı anlaşılmaktadır.

Alan Kullanıcılarının Alana Yönelik Düşünce ve Talepleri: Hane halkı ve iş yeri anket çalışmalarında öncelikli ihtiyacın tarihi yapıların restore edilmesi, sokakların sağlıklılaştırılması, altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi, sosyal donatı alanlarının sağlanması, Çanakçı ve Maduru derelerinin ıslah edilmesi olduğu anlaşılmaktadır.

3.1.3. Korumaya İlişkin Sorunlar

Kente Özgü Tarihi ve Kültürel Bağlamın Korunması: Niksar Kenti, Kaleyi odağına alan bir gelişim göstermiştir. Canik dağlarının güney eteklerinde kurulu olan kent, gerek Kelkit çayının suladığı Niksar Ovasından elde edilen bereketli tarımsal ürünler gerekse Doğu- Batı, Kuzey-Güney bağlantıyı sağlayan ticaret yollarının kesiştiği noktada olmasının sağladığı olanaklarla zenginleşmiş ve zaman içerisinde en önemli kentsel yerleşimlerinden birisi olmuştur.

Niksar kentinin ilk yerleşim bölgesinde bu gelişimin tarihi izlerini taşımaktadır. Aynı zamanda alanda yaşamın M.Ö. 300'lü yılların başından itibaren kesintisiz bir biçimde devam ettiği görülmekte ve alanda yaşayan toplumlara ait anıtsal eserlerin niteliklerini koruduğu görülmektedir. Anıt eserler ve sivil mimari örneklerin bir kısmının korunmasına rağmen alanda tescile konu olması gereken birçok yapı ve anıt mevcuttur. Alanda yapıların korunmasına rağmen kale duvarları ve diğer yapıların korunma altına alınması gerekmektedir. Koruma sürecinin ilk ve en önemli adımı olan tespit ve tescil işlemlerinin artırılmasına yönelik kale kalıntıları, anıt eserler, çarşılar ve tüm sivil mimarlık örnekleri için bütüncül bir çalışma ihtiyacı görülmektedir.

Aynı zamanda, somut olmayan kültürel miras ögesi olan geleneksel meslek ve el sanatlarından özellikle bakırcılık-kalaycılık, semercilik, demircilik, kunduracılık, kavalcılık, yazmacılık, baharatçılık, taş işçiliği ve kerpiç yapımı meslek ustalarının sayısının her geçen gün azaldığı görülmektedir. Geleneksel meslek ve el sanatları yaşatmak amacıyla eğitim, usta yetiştiriciliği, ürünlerde katma değer artırılması gibi uzun-vadeli çözüm ihtiyacı bulunmaktadır. Aynı zamanda somut olmayan kültürel mirasın korunması için geleneksel mesleklerle uğraşanların teşvik edilmesi, alternatif geçim kaynaklarının üretilmesi gerekmektedir.

Aslına Uygun Restorasyon Yapılmaması: İlçede bulunan pek çok tarihi değer zamanla tahrip olmuş ve bu alan ve yapılarda yenileme ve restorasyon çalışmaları yapılması gerekmiştir. Yapılan çalışmaların pek çoğu aslına uygun olmamakla birlikte, mevcut tarihi dokuyla uyuşmayan çalışmalar görülmektedir.

Tarihi Dokuya Karşı Duyarsızlık: Kent halkı Niksar ilçesinin tarihi ve kültürel değerinin farkında olmakla birlikte, bu değerlerin korunması, kullanılması ve yaşatılması konusunda gerekli bilince sahip değildir. Bu sebeple halkın bilinçlenmesi ve korumaya katılımının sağlanması gerekmektedir. Aynı zamanda Niksar Kalesi'nin UNESCO Geçici Miras Listesi'nde yer almasının bilinirliği kısıtlı düzeyde olup alanda yaşayanların kaleyi ziyaret etme sıklığı da oldukça azdır. Dolayısıyla her ne kadar tarihi ve kültürel değerlere ilişkin farkındalık düzeyi yüksek olmasına rağmen yerel halk ile miras değerleri arasındaki ilişkinin azalması ve alanlarla ilişkili önemli karar ve bilgilere erişimin kısıtlılığı korumaya yerel toplulukların katılımının düşük olduğunu göstermektedir.

Yönetisel Sorunlar: Koruma amaçlı imar planına konu olan alan yönetim sınırının kapsadığı alan, Niksar Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan yönetim sınırları ve arkeolojik sit sınırları içinde yönetsel açıdan yetki sahibi diğer kurumsal yapılar ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu ve Tokat Müze Müdürlüğü'dür. Korumaya ilişkin kararlar her iki kurum tarafından üretilmektedir ancak koruma kararlarının uygulanma süreçlerini uzatmakta ve yerelden karar üretilmemesine neden olmaktadır.

3.2. Olanakların Belirlenmesi

Tokat İli Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında planlama alanının olanaklarının belirlenmesi kapsamında; yasal, yönetsel ve finansal olanaklar değerlendirilmiştir. Yasal olanaklar kapsamında alana ilişkin mevzuat, yönetsel olanaklar ve finansal olanaklar kapsamında ise alanın iktisadi açıdan potansiyel sunan yönleri değerlendirilmiştir.

3.2.1. Yasal Olanaklar

Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında planlama alanı içerisinde 1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunması nedeniyle söz konusu alanlarda yapılacak olan düzenlemeler 14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararı ile uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar ve Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 / 3313 esas, 1997 / 4875 sayılı kararı göz önüne alınarak 658 no'lu İlke Kararınca yapılmaktadır. Böylelikle çalışma alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca tanımlanmış olup, gerekli ilke kararları ile korunmaktadır.

3.2.2. Yönetsel Olanaklar

Niksar İlçesi Revizyon İmar Planının 1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunması nedeniyle; ilgili alanda "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uygulanır. Bu yönetmeliğin amacı; ören yerleri, sit alanları ve etkileşim geçiş sahaları ile bağlantı noktalarının kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütlerinin koordinasyonunda sürdürülebilir bir yönetim planı çerçevesinde korunması ve değerlendirilmesini sağlamak, yönetim alanlarının belirlenmesi, geliştirilmesi, yönetim planlarının hazırlanması, onaylanması, uygulanması ve denetlenmesi ile alan yönetimini gerçekleştirmek üzere görev alacak danışma kurulu, alan başkanı, eşgüdüm ve denetleme kurulu, denetim birimi ve anıt eser kurulunun görev, yetki ve sorumluluklarının belirlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

3.2.3. Finansal Olanaklar

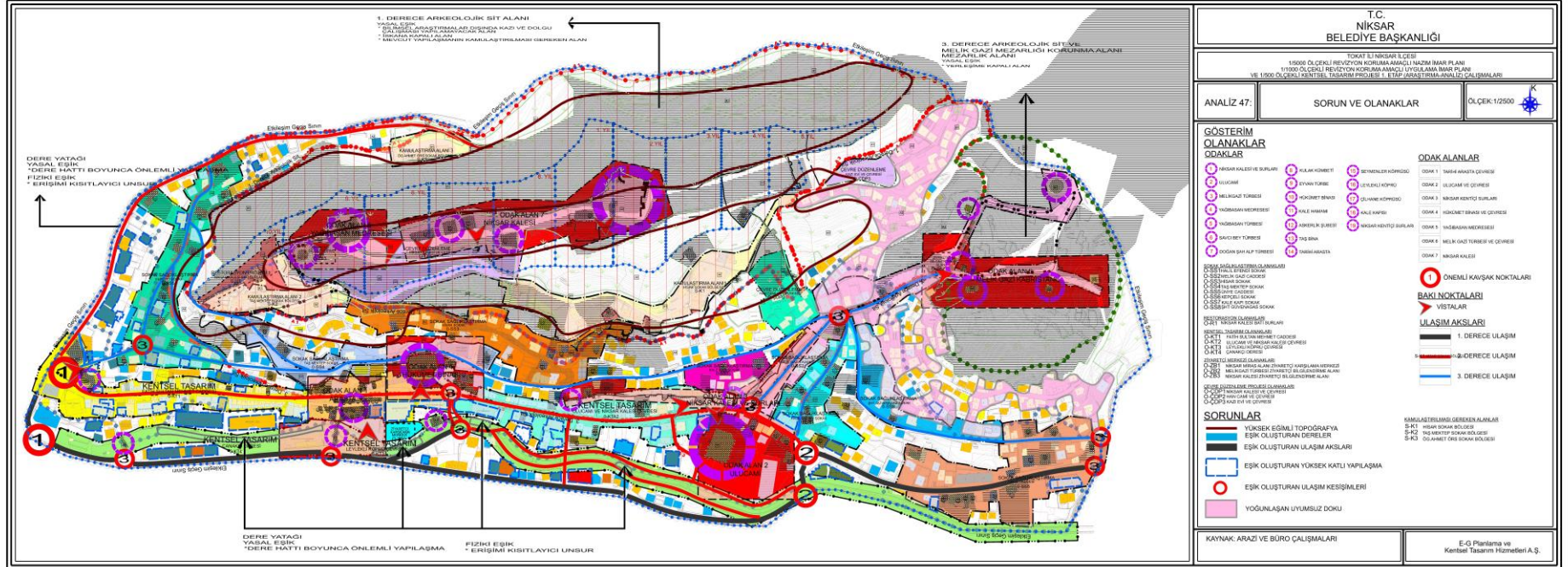
Tokat İli Niksar İlçesinin sahip olduğu bütün değerleri bir arada koruyarak yaşatmak, alanda süregelen iktisadi sektörleri alandaki korunacak değerlere olumsuz etkilerde bulunmayacak oranda geliştirmek ve alanın uzun yıllardır birikmiş mevcut sorunlarına çözüm üretilebilmesi, alandaki yönetim yapısının kapasitesinin artırılmasını, işbirliği ve eşgüdüm düzeyinin geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu durum dikkate alındığında alanın yönetim sürecinin; kurumlararası koordinasyon ve işbirliğine açık, mevcut kurumsal kapasitesini sürekli geliştirmeye çalışan, ulusal ve uluslararası deneyimlerin alana aktarılmasını sağlayabilecek esneklikte kurgulanması gerekmektedir.

Belediyeler koruma amaçlı imar planlama çalışmalarının program ve bütçesini hazırlayarak İller Bankası Genel Müdürlüğünün yıllık bütçesi oluşturulmadan önce İller Bankası Genel Müdürlüğüne müracaat eder ve bu amaçla belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar ödenek konur. İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar planlarının yapımı için ödenek ayırırlar.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde ve denetiminde bulunan mazbut vakıflar ile temsilen yönetilen mülhak vakıflara ait kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülür. Vakıflar Genel Müdürlüğünün denetiminde bulunan mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, yöneticileri tarafından yürütülür. Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bu kuruluşların bütçelerine her yıl bu maksatla konacak ödeneklerle yapılır. Bu hizmetlerin yerine getirilebilmesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Bütçesine her yıl yeteri kadar ödenek konur.

Alan Başkanlığı bünyesinde; bu amaç doğrultusunda özelleşmiş bir alan olarak proje destek biriminin kurulması; hazırlanacak Alan Yönetim Planı kapsamında tanımlanan faaliyetlere yönelik projelerin finansman olanaklarının geliştirilmesi ve koordinasyonunun sağlanması açısından önemli görülmektedir. Proje Destek Birimi'nin, plan kapsamında tanımlanan faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla ulusal ve uluslararası fon kaynaklarına ulaşılması, proje başvuru dokümanlarını hazırlaması, projelerin yürütülmesi ve izlenmesi görevlerini üstlenmesi gerekmektedir.

Analiz 15: Sorunlar ve Olanaklar



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024

3.3. Risk Analizi

3.3.1. Mevcut Riskler

Tokat İli Niksar Belediye Başkanlığı, İmar İşleri Müdürlüğü'nün 04.01.2005 tarihli ve D-25-05/2 sayılı yazısı ve Niksar Kaymakamlığının 28.12.2004 günlü olurları ile Yusufşah Mahallesi'nde bulunan tescilli kale surlarının tehdidi altında olan binaların mahallinde gerekli inceleme ve tespitlerin yapılması için görevlendirilen Tespit Komisyonu gerekli incelemeleri yaparak görevlerini tamamlamışlardır. Yapılan incelemeler doğrultusunda;

1. Kale surlarının büyük bir bölümünün doğal afetler, kar ve yağmur surları vb. etkileriyle yıkılarak ortadan kaybolduğu,
2. Ayakta kalan kale surlarının;
 - a- Kırk bir vatandaşın ikamet ettiği 12 adet evin surlara yakınlığı, surların durumu, arazi yapısı vb. faktörlere göre değerlendirildiğinde, birinci derecede tehdit altında bıraktığı; hafif şiddette bir deprem esnasında dahi söz konusu evler ve içerisinde oturan vatandaşlarımızın can ve mal güvenliği için ciddi anlamda risk oluşturduğu,
 - b- Yüz yetmiş üç vatandaşın ikamet ettiği 48 adet evi, surlara yakınlık, surların durumu, arazi yapısı vb. faktörlere göre değerlendirildiğinde ikinci derecede tehdit altında bıraktığı, herhangi bir yıkılma meydana geldiğinde birince derecede risk altında bulunan evlerle birlikte etkileneceği,
 - c- Arazi yapısının eğimli olmasından dolayı olası yıkılmalarda daha geniş bir alanın ve dolayısıyla çok sayıda vatandaşımızın etkileneceği ve risk altında olduğu,
3. Ayakta kalan kale surlarının belirtilen evlerin dışında araç ve yaya trafiğine açık Halil Efendi Sokağı, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Kale giriş yolu, Ulu Camii karşısında kale kapısı, Tarihi Büyük Hamam çevresinde ve aynı bölgede bulunan kale giriş kapıları etrafında da tehlike oluşturdukları ve araç ve yaya trafiğini tehdit altında bıraktıkları komisyon üyelerince gözlemlenmiştir.

Tehlikelerin azaltılması ve önlenmesine ilişkin olarak Komisyon üyeleri tarafından yapılan gözlemler sonucunda, kale surlarının birinci ve ikinci derecede tehdit altında olduğu belirlenen evlerde oturan vatandaşların;

- 1) Maddi ve manevi imkanları müsait ise bir an önce başka bir yere taşınmaları,
- 2) Vatandaşların uyarılarak surlardan uzak durmaları, kale surları etrafında çocukların oyun oynamalarına izin verilmemesi,
- 3) İlgili kurumlar tarafından uygun görülen alanlara tehlikeli durum olduğunu ifade edecek işaret ve tabelaların yerleştirilmesi önerilmiştir.

Ayrıca kale surlarının yıkılması tehdidi ile karşı karşıya olan cadde ve sokaklarda ise araç parkını önleme ve dikkatli geçilmeyi sağlayacak uyarı ve işaret levhalarının düzenlenmesinin sağlanması önerilmiştir.

Söz konusu kale surları ile çevresinde bulunan yapıların ada-parcel numaraları ve tehlike dereceleri aşağıda belirtilmiştir.

EV NUMARASI	ADA	PARSEL	TEHLİKE DERECEŚİ
1	231	3	İkinci derece
2	231	4	İkinci derece
3	231	4	İkinci derece
4	231	4	İkinci derece
5	231	4	İkinci derece
6	199	1	İkinci derece
7	231	4	İkinci derece
8	231	3	İkinci derece
9	199	1	İkinci derece

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

10	115	7	İkinci derece
11	202	1	Birinci derece
12	202	1	Birinci derece
13	215	4	İkinci derece
14	215	4	İkinci derece
15	215	5	İkinci derece
16	215	4	Birinci derece
17	215	4	Birinci derece
18	215	5	Birinci derece
19	231	2	İkinci derece
20	231	2	İkinci derece
21	231	2	İkinci derece
22	231	2	İkinci derece
23	231	2	İkinci derece
24	231	2	İkinci derece
25	231	3	İkinci derece
26	115	28	İkinci derece
27	115	24	Birinci derece
28	115	24	Birinci derece
29	115	25	Birinci derece
30	115	24	Birinci derece
31	115	24	Birinci derece
32	115	24	İkinci derece
33	115	24	İkinci derece
34	115	20	İkinci derece
35	115	36	İkinci derece
36	115	34	İkinci derece
37	115	13	İkinci derece
38	115	12	İkinci derece
39	115	12	İkinci derece
40	115	21	İkinci derece
41	209	1	İkinci derece
42	209	7	İkinci derece
43	209	2	İkinci derece
44	215	17	İkinci derece
45	215	18	İkinci derece
46	215	14	İkinci derece
47	231	6	İkinci derece
48	231	7	İkinci derece
49	231	8	İkinci derece
50	231	9	İkinci derece
51	231	10	İkinci derece
52	231	13	İkinci derece
53	161	11	İkinci derece
54	161	11	İkinci derece
55	161	12	İkinci derece
56	161	4	İkinci derece
57	161	5	İkinci derece
58	161	5	İkinci derece
59	161	21	İkinci derece

4. Sentez, Eşik Sentezi, Değerlendirme, Amaçlar ve Hedefler

4.1. Değerlendirme

4.1.1. Eşik Sentezi, Koruma Amaçlı İmar Planının Müdahale Çerçevesi

Pontus Krallığı döneminde stratejik konumu nedeniyle Niksar önemli bir merkezdir. MÖ 66 yılında Pompeius tarafından Pontus Krallığı'na son verilmesi sonrasında, MÖ 63 yılında Pontus bölgesinin Pompeius tarafından düzenlenmesi ile kurulan 11 Roma eyalet şehriden biri Niksar olmuştur. Bizans İmparatorluğu döneminde ise önemini kaybetmeyen şehir Pontika Kapadokyası'nın piskoposluk merkezi haline gelmiştir. Niksar, 1071 Malazgirt Savaşı'nın ardından Ahmet Gazi tarafından Tokat'ın fethedilmesiyle birlikte Anadolu Selçuklularına bağlı olarak kurulan Danişmendli Devleti'nin başkenti olarak ilan edilmiştir. 1115 yılında Sultan I. İzzeddin Mesud'un Selçuklu egemenliğindeki Anadolu topraklarını ayırdığı beş idari bölgeden biri Amasya ve Niksar yöresi merkezi idareye bağlı olarak Emir Nizameddin Yağıbasan tarafından idare edilmiştir. 1180-1 yılında Sultan II. Kılıç Aslan'ın ülke topraklarını ayırdığı 11 eyalet ya da meliklik merkezinden biri olan Niksar ve Koyulhisar Nasreddin Berkayarukşah tarafından idare edilmiştir. Niksar 1410 yılında tamamen Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir. Niksar kaza merkezi, 1864 Vilayet Nizamnamesi'nin 4. Maddesi ve 1867'de vilayetlerde belediye meclislerinin teşkili ve memurlarının görevleri hakkında çıkarılan talimatlar doğrultusunda 1871 yılında belediye teşkilatına sahip olmuştur. Niksar kazası, Tokat kazasının 1880-81 yılları arasında Sivas Vilayeti dâhilinde sancak (liva) statüsü elde etmesi üzerine Tokat sancağına dâhil edilmiştir. 1880'li yıllarda Niksar kazasına bağlı 9 nahiye, 83 köy bulunmaktadır. Bu sayı 1908 yılında 3 nahiye ve 95 köy olarak değişiklik göstermiş ve 1916 yılına gelindiğinde 2 nahiye ve 101 köy bulunan Niksar kaza merkezinde 23 muhtarlık mahalli bulunmaktadır. 1923 yılı Cumhuriyet Dönemi ile birlikte Tokat'ın il ilan edilmesi ile Niksar ilçesi Tokat iline bağlanmıştır. 2019 verilerine göre Niksar ilçesine bağlı birisi Niksar Belde Belediyesi olmak üzere 6 adet belde belediyesi, 25 mahalle, 22 belde mahallesi, 83 köy ve 46 adet mezra bulunmaktadır.

Özetle; Niksar ilçesi, Pontus Krallığı zamanından Helenistik dönemden Cumhuriyet Dönemi'ne kadar geçen süreç içerisinde 2.000 yıl boyunca kesintisiz olarak önemli merkezi bir yerleşim yeri olmuştur. Pontus Krallığı zamanında inşasına başlanan, Bizans ve Roma döneminde inşasının tamamlandığı, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde çeşitli onarımlar ve tahkimatlarla güçlendirilerek günümüze kadar aktarılan Niksar Kale Sur Duvarları Niksar'ın sürekliliğini yansıtan tarihi ve kültürel değerler içerisinde en önemli miras ögesi konumundadır. Sur Duvarlarının yanı sıra; Bizans Dönemi kilisesi, Roma Dönemi köprüleri, Beylikler Dönemi mezarlık, çeşme, hamam, cami ve türbeleri Niksar'ın önemli kültürel miras öğeleridir. Danişmendli Devleti'nin başkentliğini yapmış olan Niksar'da Türkler tarafından Anadolu'da inşa edilen ilk medrese olarak bilinen Yağıbasan Medresesi bulunmaktadır. Beylikler Dönemi önemli şahsiyetlerine ait birçok türbe Niksar ilçe merkezinde yer almaktadır. Yakın geçmişine bakıldığında ise 19.yüzyıla ait birçok Sivil Mimarlık Örneği konut ve dükkânları barındırmaktadır.

II., IV. Ve VI. Kriterlerinden UNESCO Geçici Miras Listesine giren Niksar için özgünlük ve bütünlük beyanlarının tanımlanması ve alanda bulunan kültürel miras öğelerinin koruma düzeyinin arttırılacağı taahhüt edilmiştir. UNESCO, alanın özgünlük ve bütünlüğünü kültürel mirasın ve niteliklerinin bir aradalığının ve bozulmamışlığının bir ölçüsü olarak ele almaktadır. Bu nedenle, Niksar tarihi kent merkezinin Üstün Evrensel Değerini ifade eden tüm unsurların (yerleşim deseni, yapılaşma biçimleri, konut amaçlı yapıların özellikleri, kentin sosyokültürel yaşamı, ekonomik faaliyetleri ve tüm bunların içerisinde bulunduğu doğal unsurlarla ilişkisi vb.) önemini ifade eden özellikler ve geçirdiği süreçlerin belirtilmesi, mevcut gelişme ya da bakımsızlık gibi sorunların alan üzerindeki olumsuz etkilerinin bütünlük beyanında yer alması gerekmektedir. Bu doğrultuda Kültürel Mirasın korunma etkinliğinin arttırılması önem taşımaktadır. Tarihin farklı dönemlerine ait kültürel miras öğelerini barındıran Niksar ilçesinde mevcut tescilli yapıların güncel durumlarının tespiti ve rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerekli görülmektedir. Ayrıca kültürel miras değerlerini araştırma ve kültürel miras konusunda kamunun bilinç ve farkındalığını artırma gerekliliği bulunmaktadır.

Yapılan **eşik sentezinde** planlama alanında görülen sorun alanları işlenmiş ve yüksek katlı yapılaşma nedeniyle bozulmaya uğramış dokular ile uyumsuz konut gelişiminin olduğu alanlar tanımlanmıştır. Ayrıca, 1. Derece Arkeolojik Sit alanında korunma etkinliğini zayıflatan izinsiz uygulamalar tanımlanarak, kamulaştırma sınırı içerisinde gösterilmiştir. Niksar Tarihi Kent Merkezi içerisinde önemli oranda doku ile uyumlu yapı bulunmaktadır. Bu alanların geri kazanılması ve geleneksel doku ile bütünleştirilmesine önem verilmelidir.

Alan içerisinde doku bozulması yaşanan alanlardan bazıları geri kazanılabilecek durumdadır. Bu alanlarda imar planı etkinliğinin artırılması, iyi uygulama örneklerinin alan içerisinde çoğaltılması gerekmektedir. Alanın bir bölümü kaçak yapılaşmanın odağı haline gelmiş durumdadır. İmar denetimi eksikliği özellikle Melik Gazi Kabristanı çevresindeki yapılaşmaların yoğunluğundan anlaşılmaktadır. Bu alanın geri kazanılması ve imar uygulamaları ile gelişmesinin desteklenmesi gerekmektedir.

Özel mülkiyette olan sivil mimarlık örneklerinin bir bölümü harabe durumdadır. Bir bölümü ise bakımsız durumda olup, önlem alınmadığı takdirde bu yapılarda kaybedilecektir. Alan içerisinde tescilli sivil mimarlık örneklerinin detaylı rölemlerinin alınması ve acil bakım onarım ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik mülk sahipleri ile birlikte hareket edilemesine önem verilmelidir. Benzer sorun anıt eserler açısından da söz konusudur. Bazı anıt eserler bakımsızlık nedeni ile yok olma noktasına gelmiştir. Bu eserlerin yeniden ayağa kaldırılmasına yönelik restorasyon programının ivedilikle oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda planlama alanında **müdahale çerçevesi** belirlenen odak alanlar, restorasyon projeleri, kentsel tasarım proje alanları, ziyaretçi karşılama ve bilgilendirme alanları, sokak sağlıklılaştırma projeleri ve bu tanımlarla ilişkili ziyaretçi tur güzergahının oluşturulmasına yönelik plan kararlarının oluşturulmasını hedeflemiştir.

Bazı akslar üzerinde yoğunlaşan doku bozulmalarının engellenmesi, mevcut geleneksel dokunun tarihi kent mekezi ve geleneksel konut dokusunda güçlendirilmesi Koruma Amaçlı İmar Planının temel hedefleri arasında yer almaktadır.

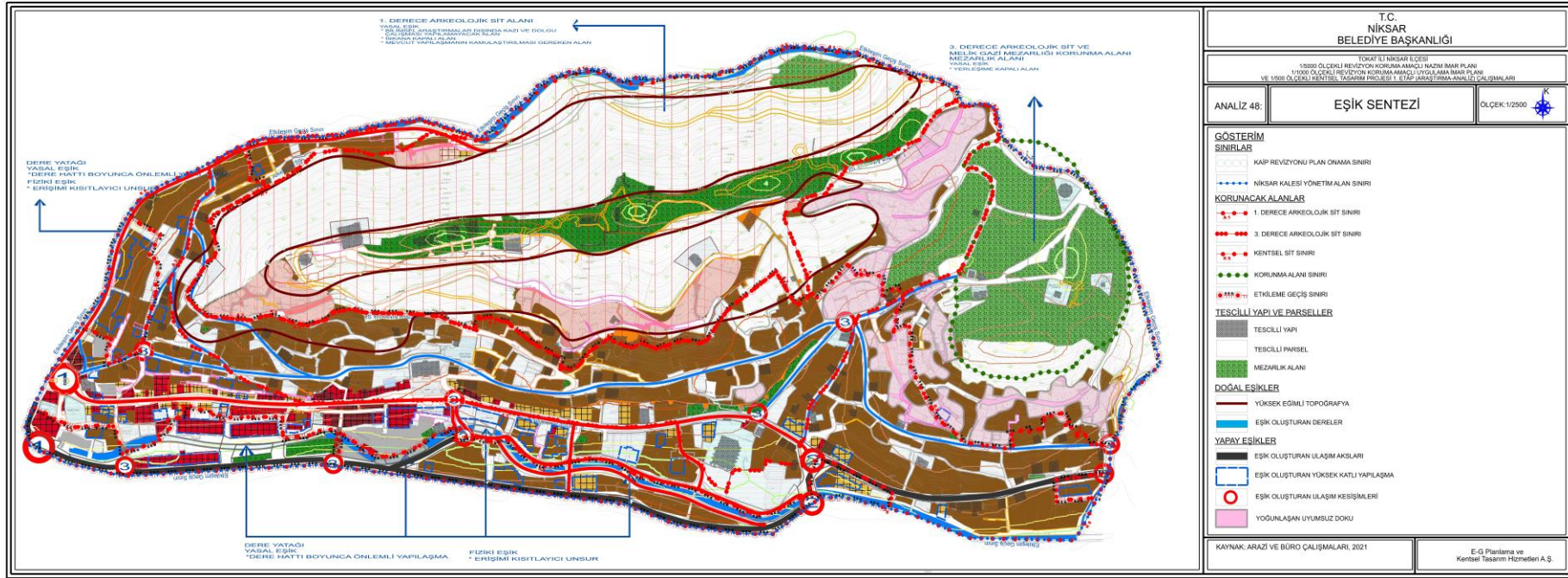
Planlama Alanında 6 odak noktası belirlenmiştir. Bu odaklar Arasta ve çevresi (OA1), Ulucami Çevresi (OA2), Niksar Kalesi ve Kent içi Surları (OA3), Yağbasan Medresesi ve çevresi (OA3), Hükümet Binası Çevresi (OA4), Niksar Kalesi (OA5), Melik Gazi Kabristanı Bölgesi (OA6)'dir. Bu alanlar alan ziyaretçilerinin yoğun olarak kullanacağı bölgeler olarak belirlenmiş ve bu alanlarda ziyaretçi ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik düzenlemelerin yapılması ve koruma etkinliğinin yoğunlaştırılması hedeflenmiştir. Bu amaçla planlama alanında 3 adet ziyaretçi bilgilendirme alanı ve noktası oluşturulmuştur.

Planlama alanında 8 sokak sağlıklılaştırma proje alanı belirlenmiştir. Bu alanlar tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğunlaştığı Halil Efendi Sokak (SSPR1), Melik Gazi Sokak (SSPR2), Hisar Sokak (SSP3), Taş Mektep Sokak (SSPR4), Ünye Caddesi ve Şehit Pilot Güven Agas Sokak (SSPR5), Kepçeli Sokak-Şehit Pilot Üsteğmen Kadir İreç Sokak (SSPR6), Kale Kapı Sokak (SSPR7), Şehit Güven Agas Sokak (SSPR8)'tir.

Kentsel Tasarım Proje Alanı olarak 4 alan belirlenmiştir. Kentsel Tasarım Proje Alanları doku bozulmasının en yoğun olarak görüldüğü alanlar arasından seçilmiştir. Bu alanlar Fatih Sultan Mehmet Caddesi 1. Bölüm (KTPR1), Fatih Sultan Mehmet Caddesi 2. Bölüm (KTPR2), Ziyaretçi Karşılama Bölgesi (KTPR3), Çanakçı Deresi Çevresi (KTPR4) 'dir.

Planlama Alanında 3 bölgede çevre düzenleme projesi yapılması öngörülmüştür. Bu alanlar Yağ Basan Medresesi Çevresi (ÇDPR1), Han Cami ve Çevresi (ÇDPR2), Kazı evi Alanı ve Çevresi (ÇDPR3)'dir. Kamulaştırma projesi yürütülmesi öngörülen alanlar 3 adettir. 1. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan bu alanlar Hisar Sokak Bölgesi (KAPR1), Taş Mektep Sokak Bölgesi (KAPR2), Ahmet Örs Sokak Bölgesi (KAPR3)'dir.

Analiz 16: Eşik Sentezi Paftası



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

4.1.2. Sentez

Çalışma alanı Niksar ilçesi Yusufşah, Melikgazi, Cepnibey, Kılıçarslan ve Gaziahmet Mahalleleri sınırları içerisinde olup toplam alan büyüklüğü 58,3 hektardır. Alanın kuzeyinden Maduru Deresi, güneyinden ise Çanakçı Deresi geçmektedir. Niksar Kalesi ve çevresindeki tarihi dokunun bulunduğu yüksek ve eğimli alan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı'dır. Kale içerisinde Yağlıbasan Türbesi ve Medresesi, Eski Askerlik Şubesi, Kale Hamamı, Küçük Kale Hamamı, Kale Mescidi, Kale Kilisesi ve Kale Hapishanesi bulunmaktadır. Ek olarak kent içerisine dağılan pek çok kale kalıntısına da rastlanmaktadır. Doğu kısmında Melikgazi Mezarlığı, Melikgazi Türbesi, Akyapı Türbesi, Melikgazi Türbesi Önü Çeşmesi, Taceddin Doğanşah Alp Türbesi, Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi ve Kulak Tekkesi'nin yer aldığı diğer 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

Alanın sahip olduğu tarihi kimliği yansıtan geleneksel konut yapıları, köprü, çeşme, hamam, cami, türbe ve kale surları bulunmaktadır. Çanakçı Deresi üzerinde Taşkemer Köprüsü, Çilhane Köprüsü, Seymenler Köprüsü, Leylekli Köprü yer almaktadır. Kent çevresinde bulunan Maduru ve Çanakçı Dereleri üzerinde herhangi bir koruma bandı oluşmamıştır. Açık yeşil alan açısından kent merkezi yetersiz durumdadır. Geçmiş dönem Koruma Amaçlı İmar Planının uygulama etkinliği son derece düşüktür. Planın ön gördüğü yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları oluşturulamamış, kale ve sur etrafında oluşturulması öngörülen koruma bandı gerçekleştirilememiştir. Kale içinde yapılan düzenlemeler tarihi doku ile uyumlanmamaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde geleneksel ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı görülmektedir. Ancak bu cadde üzerinde yoğunlaşmaya başlayan yüksek katlı yapılaşma geleneksel dokuyu tehdit edecek düzeye ulaşmıştır. Alanda izinsiz uygulamalar yaygınlaşmış durumdadır. Tabela ve rejlam panosu kirliliği tarihi kent merkezinin algılanmasını güçleştirmektedir.

Planlama alanı içerisinde bulunan yapılar, geleneksel doku ile uyumları açısından incelendiğinde; bazı bölgelerin geleneksel konut dokusunun yapı yüksekliklerine uygun olmayan biçimde yüksek katlı yapılaşmış olduğu görülmektedir. Yüksek katlı yapılaşmanın daha önceki koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde olmayan Cumhuriyet Caddesi boyunca yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Benzer biçimde Maduru deresine cepheli Öğretmen Ahmet Örs Sokak üzerinde bulunan parsellerin bir bölümünün yüksek katlı yapılaşmış durumdadır. Alanda yüksek katlı yapı sayısının yüksek sayıda olduğu diğer bölge alanın ana taşıyıcı omurgasını oluşturan Fatih Sultan Mehmet Caddesi'dir. Cadde boyunca farklı kat yüksekliklerine sahip doku ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır.

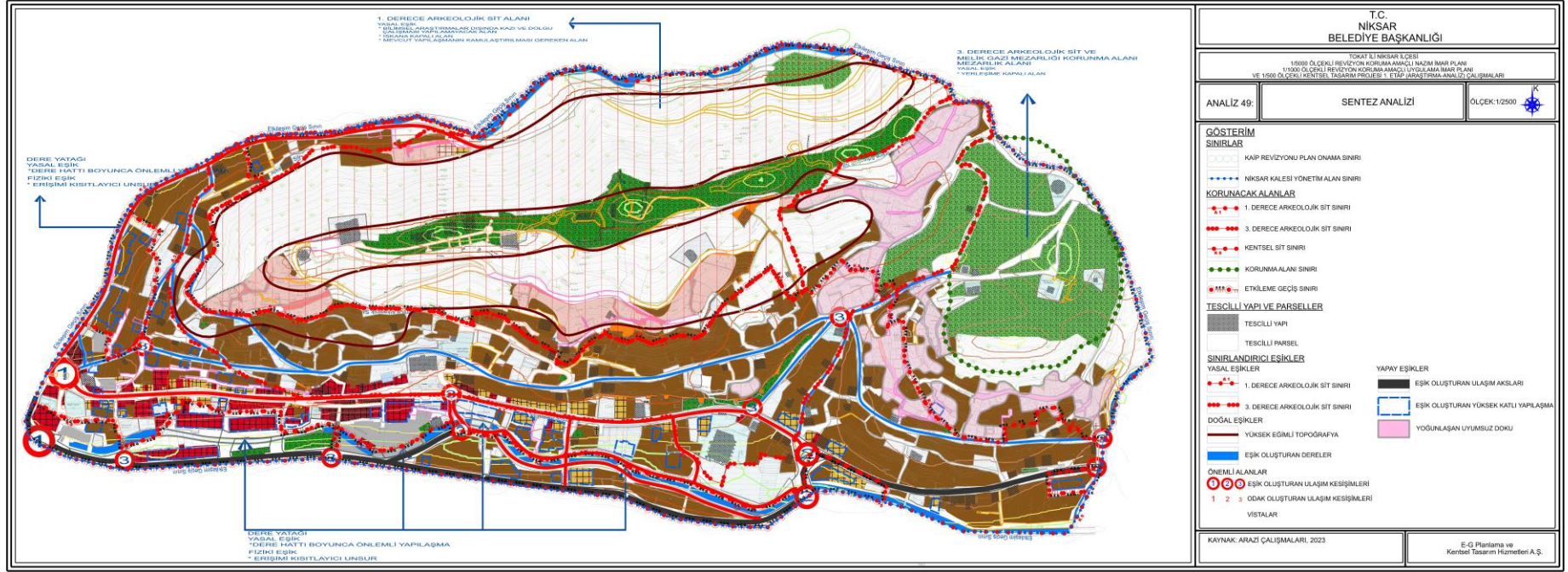
Planlama alanında eğimin yükseldiği kısımlarda özellikle Melik Gazi Kabristanı'nın bulunduğu bölgenin yakın çevresi ile Niksar Kalesi'nin etekleri düzensiz yapılaşmış yapılarla çevrelenmiş durumdadır. Yağlıbasan Türbesi'nin alt kotlarından başlayarak Kale Kilisesine kadar uzanan ve Sivas Kültür Valıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen bölge sınırları içerisinde çok sayıda düzensiz gelişmiş, alanın dokusu ile uyumsuz yapı bulunmaktadır. Alanın dokusu ile uyumsuz olan bu yapıların alanın güvenliği açısından da kamulaştırılması gerekmektedir. Bu yapı tiplerine 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının Maduru Deresine bakan kuzey kısmında da rastlanılmaktadır.

Son yıllarda yüksek katlı yapı sayısının artış gösterdiği diğer bir bölge ise Ünye Caddesi'dir. Cadde üzerinde alanın geleneksel dokusu ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Ünye Caddesi ve Ulucan Sokakın kavşak oluşturduğu bölge daha önceki yıllarda yüksek katlı yapılaşma ile dönüşmüş ve bu alanın dönüşmesi Melik Gazi Sokak üzerinde de yüksek katlı yapılaşmanın görülmesine neden olmuştur. Doku ile uyumsuz yapı sayısı 405 adet olup yapı stokunun %50,1'ini oluşturmaktadır. Bu oran alanın koruma etkinliğinin düşük düzeyde kaldığının göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Bu nedenle Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz paftalarında tanımlanan Geleneksel Konut yapılarının bir bölümü (G) Geleneksel Konut olarak tanımlanmıştır. Plan aşamasında, Geleneksel Konut olarak tanımlanan yapıların genel kondisyonları, ana ulaşım aksları üzerinde bulunmaları nedeniyle yenilenme olasılıklarının bulunup bulunmadığı, içerisinde bulundukları parselin

büyüklüğü nedeniyle parselde birden fazla yapı yapılıp yapılamayacağı,, mevcut geleneksel yapının içerisinde bulunduğu imar adasındaki konumu ve kendi parseli içerisinde yapılaşp yapılaşmadığı, imar adası için verilen imar hakkı ile mevcut geleneksel yapının uyumu, geleneksel yapının gelişme konut alanları içerisinde kalıp kalmadığı gibi hususlar değerlendirilerek karar verilmelidir.

Analiz 17: Sentez Paftası



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

4.1.3. Koruma - Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler

Planlama Alanında yer alan doğal ve kültürel değerlerin korunarak yaşatılması sürecinde uygulamaya yön veren İlke Kararlarından konu ile ilgili olanlarına bu bölümde yer verilmiştir.

İlke Kararı 658/ 1999: Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları

1. **I. Derece Arkeolojik Sit:** "Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;
 - a) Resmi ve özel kuruluşlarca yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,
 - b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, sadece sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarına uygunsa seracılığa devam edilebileceğine,
 - c) Höyük ve Tümülüslerde tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, sadece mevcut ağaçlardan ürün alımına,
 - ç) Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,
 - d) Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,
 - e) Bu alanlar içerisinde bulunan mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,
 - f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme ve ayırma yapılabileceğine,
2. **II. Derece Arkeolojik Sit:** Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;
 - a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,
 - b) I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının a, b, c, ç, d, e, f maddelerinin geçerli olduğuna,
3. **III. Derece Arkeolojik Sit:** Bu alanlarda,
 - a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine,
 - Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,
 - Alana gelecek işlevlerin uyumuna,
 - Gerekli alt yapı uygulamalarına,
 - Öneri yapı gabarilerine,
 - Yapı tekniğine ve malzemesine,

Bu koşulların belirlenmesinde mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

- b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
- c) Kararın alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın belirttiği koşulların geçerli olduğuna,
- ç) Bu alanlarda, belediye veya valilik inşaat izni vermeden önce ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, kazı sonuçlarının ve kazı başkanının

görüşleriyle birlikte müze müdürlüğü tarafından koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,

d) III. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,

e) Taşınmaz kültür varlıklarının önemini etkilemeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin alarak birleştirme ve ayırma yapılabileceğine,

f) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,

g) Ülke enerji üretimine katkı getirmesi ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgâr enerji santralleri yapılabileceğine,

h) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna,

4. Kentsel Arkeolojik Sitler: Bu alanlarda,

a) Arkeolojik değerlerin sağlıklı ve kapsamlı envanter çalışmasının yapılmasına, çalışma sonucunda hazırlanacak planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesine,

Planlama çalışmaları sırasında;

-Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

-Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasından itibaren kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını en alt düzeyde tutacak biçimde ele alınmasına,

-Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna özen gösterilmesine,

b) Bu alanlarda yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa ve bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasına önemli bir katkı yaratıyorsa yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla eski haline getirilebileceği ilgili koruma kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak, eski yapının yeniden ihya edilebileceğine,

c) Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı ve yapı kalıntılarının rölöve ve restorasyon projelerinin koruma kurulunca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabileceğine, yasa kapsamı dışında kalan taşınmazların ise yürürlükteki ilke kararında belirtilen esaslar kapsamında basit onarımlarının yapılabileceğine, 14. 7 .1998 gün ve 594 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

İlke Kararı 660/1999: Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları

“Yapılar kurul kararlarına temel olacak ilkeler ve müdahale biçimlerine daha uygun olacak biçimde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

1. Grup Yapılar

Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

2. Grup Yapılar

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

1- Müdahale Biçimleri

1) Bakım: Bakım izin ve denetiminde, varsa koruma kurulu müdürlüğü yoksa müze müdürlüğünün yetkili olduğuna, bakım öncesi ve sonrası durumun rapor ve fotoğraflarla saptanarak ilgili koruma kuruluna sunulması, uygun görülmeyen bakım uygulamalarının yenilenmesi veya değiştirilmesi gerektiğine,

2) Onarım

a) Basit Onarım: Yapıların çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgünlüğüne uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgünlüklerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Basit onarım uygulaması, koruma kurulu kararı doğrultusunda; belediyelerce ve varsa koruma kurulu müdürlüğünce yoksa ilgili müze müdürlüğünce denetlenerek yapılmasına, uygulama bitince sonuca ilişkin rapor ve fotoğrafik belgelerin koruma kuruluna iletilmesine, uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesine,

b) Esaslı Onarım (Restorasyon): Projelerin bu ilke kararı ekinde verilen Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Proje Hazırlama Esaslarına göre hazırlanmasına, ilan edilmiş turizm alanları ve merkezlerinde yer alan tescilli yapıların, turizm amacıyla kullanılması halinde projelerin, Turizm Bakanlığından görüş alınarak koruma kurulunca karara bağlanmasına,

3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve/veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı-sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına,

Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilemeyeceğine,

Tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerektiğine karar verilmiştir”.

Esaslı Onarım İlkeleri

a) “Yapının günümüzdeki sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır. Bu işlemlerde yapının fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulu tarafından saptanacağına,

b) Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yıkılma tehlikesi arz ettiği mal sahipleri ya da belediyelerce ileri sürülen yapıların yıkılma kararlarının ancak koruma kurulunca alınabileceğine,

Yıkılacak şekilde tehlike yaratan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları belediyeler veya valilikler tarafından boşaltılır. Gerekli fiziki ve güvenlik önlemlerinin ilgili valilik ve belediyesince alındıktan sonra, konunun koruma kuruluna iletilerek alınacak karara göre işlem yapılacağına,

c) Yapıların tarihsel ve sosyo-kültürel değer taşıyan eklerinin korunacağına,

ç) Yeniden işlevlendirilecek yapılarda yapılacak eklerin, niteliği ve korunması gerekli kültür varlığıyla bütünleşmesi, mimar tarafından gerektiğinde avan proje niteliğinde hazırlanarak, koruma kurulunun görüşüne sunulacağına,

- d) Restorasyon projesine temel olacak restitüsyon çalışmasının belgeler üzerinde çalışma ve karşılaştırmalı araştırmalar sonucuna dayalı olarak hazırlanmasına, onarıma başlamadan önce bu çalışma yapılmıyor ise onarım projesinin onaylanmasından sonra ortaya çıkan yeni verilerle birlikte, restorasyon projesi üzerinde tadilat yapılarak yeniden koruma kurulunun onayına sunulmasına,
- e) 3386 sayılı Yasa ile değişik 2863 sayılı Yasanın 10. maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyeti veya idaresinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının, basit ve esaslı onarım uygulamalarının, koruma kurulu kararı doğrultusunda, kendi sorumluluklarında gerçekleştirilmesine, uygulama sonucuna ilişkin rapor, fotoğraf vb. belgelerin ilgili koruma kuruluna iletilmesine, kurulca uygun görülmeyen basit onarım ve esaslı onarım uygulamalarının yenilenmesine,
- f) Kültür Bakanlığınca gerçekleştirilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının onarımları ile kazı alanlarında yapılan onarımlarda uygulamaya başlamadan önce, hazırlanacak rölöve ve restorasyon projeleri için koruma kurulu kararı alınmasına,

Uygulamanın Denetlenmesi

- a) Koruma kurulları tarafından onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada uzmanlarınca denetlenmesi gerektiğine, bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında, belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetimi de yasal ve mesleki bir sorumluluk olduğuna,
- b) Taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesine ilişkin uygulamalarda esas projelerin, serbest mesleki hizmet yetki ve statüsüne sahip ve bu hizmeti yapma koşullarını sürdüren mimarlarca, asgari çizim standartlarına da uygun olarak düzenlenmiş olduğu, ilgili mimarlar odası birimince önceden denetlenerek, koruma kurulu müdürlüklerine sunulması gerektiğine,
- c) Uygulamanın kurul kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasınınca belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilmesine, söz konusu mesleki denetim sorumluluğu, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebileceğine, iskan izni için denetimden sorumlu mimarın, uygulamanın kurul kararlarına uygun olarak sonuçlandığına dair raporunun koruma kuruluna iletilmesi gerektiğine,
- d) Uygulama bittikten sonra müellif mimarın isminin yazıldığı bir tabelanın, yapının uygun bir yerine asılması gerektiğine,

Yok Olan Tescilli Yapılara İlişkin İşlemler

- a) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde yok olmalarına sebep olanlar hakkında yasal soruşturma açılmasına,
- b) Soruşturma sonucu yargı organlarınca verilen kararlar kişisel yükümlülüklerle ilgili olduğundan, taşınmaz kültür varlığının korunmasına yönelik işlemlerin devamlılığını etkilemeyeceğine, bu nedenle soruşturma nedeni olan eyleme konu taşınmaz kültür varlığıyla ilgili alınmış koruma kurulu kararlarının geçerli olduğuna, ayrıca ilgili yasaların hükümlerine göre işlem yapılmasına,
- c) Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle yok olan yapılar için; bu ilke kararındaki "İ-Müdahale Biçimleri"nin 3.maddesindeki Yeniden Yapma koşullarının geçerli olduğuna,
- d) Bu ilke kararının yürürlüğe girmesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 12.3.1999 gün ve 640 sayılı, 12.3. 1999 gün ve 642 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi."

İlke Kararı 662/1999: Tescil Kaydı Bulunmayan Taşınmaz Kültür Varlığı Özelliğindeki Yapılar ve Yapı Elemanları

"Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 Esas, 1997/4875 sayılı kararı göz önüne alınarak 14. 7 .1998 gün ve 591 sayılı ilke kararı ile 19.4.1996 gün ve 428 sayılı ilke kararı aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı envanterlerinin tamamlanmamış olması nedeniyle;

- a) 2863 sayılı Yasaya göre taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescili yapılamamış olan yapıların,
- b) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan yapıların,
- c) Erken Cumhuriyet Dönemi Yapıların, Koruma kurulu görüşü alınmadan yıktırılmaması yönünde gerekli önlemlerin, ilgili belediyesi veya valilik ile varsa koruma kurulu müdürlüğü, yoksa müze müdürlüğüne alınmasına,

Koruma kurulunca tescili gerekli görülmeyen taşınmazlar içindeki, tarihi değeri olan ahşap, cam, maden, taş, alçı ve benzeri malzemelerden yapılmış yapı elemanlarından, taşınır kültür varlığı olarak korunmasında yarar görülenlerin, kültür varlığı olarak ilgili müze müdürlüklerince korunmasının sağlanmasına,

14.7.1998 gün ve 591 sayılı ilke kararı ile 19.4.1996 gün ve 428 sayılı ilke kararının iptal edilmesine, karar verildi."

İlke Kararı 663/1999: Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Korunması Gerekli Kültür Varlığı Özelliği Gösteren Yapıların Tespiti ve Korunmalarına İlişkin Konuların Değerlendirilmesi Aşamasında Dikkate Alınacak Esaslar

"Taşınmaz kültür varlıkları ile korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren yapıların tespiti ve korunmalarına ilişkin Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 esas, 1997/4875 sayılı kararı, 16.6.1997 gün, 544 sayılı ve 14.7.1998 gün, 590 sayılı ilke kararları uygulamada çıkan sorunlar ve mevzuatla çelişen hususlar göz önüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Taşınmaz kültür varlıklarının ve korunması gerekli özellik gösteren binaların tespiti ve korunmalarına ilişkin konuların değerlendirilmesi aşamalarında;

Her türlü yapı tarzında ve doku özellikli yerleşmelerde korumaya değer sivil mimari örneklerinin toplu şekilde bulunduğu hallerde, bir bütün içinde yer alan tek parsel ölçeğinde karar almadan önce bütünlüğü verecek yapı adası veya sokak ölçeğinde alanın tescil edilmesine, mevzuatta yer almayan tanımların (kültür sokağı vb.) verilmemesine,

Yakın çevresi önemli olmayan durumlarda ise doğal olarak parsel ölçeğinde karar alınabileceğine,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 16.6.1997 gün, 544 ile 14.7.1998 gün, 590 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi."

İlke Kararı 664/1999: Sit Alanları Dışındaki Üzerinde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Bulunan Parsellerin Koruma Alanı

"Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 Esas, 1997/4875 sayılı kararı doğrultusunda alınan Kurulumuzun 3.12.1998 gün ve 635 sayılı ilke kararı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 28.6.1999 gün ve 1737 sayılı yazısında, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 76-84 maddeleri ile Medeni Kanununun 919, 920 ve 921 inci maddelerine göre "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" şerhi bulunan taşınmaz malların bitişiğinde yer alan taşınmaz mal kayıtlarına "eski eser bitişiğidir" şeklinde belirtme yapılmasının mümkün olmadığı belirtildiğinden yeniden düzenlenmiştir .

Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına, Kurulumuzun 3.12.1998 gün ve 635 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

İlke Kararı 666/ 1999: Korunması Gerekli Tabiat ve Varlıklarından Anıt Ağaçların Tanımı ve Korunması

”Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 esas, 1997/4875 sayılı kararı doğrultusunda "Korunması Gerekli Tabiat Varlıklarından Anıt Ağaçların Tanımı ve Korunması" na ilişkin 14.07.1998 gün ve 597 sayılı ilke kararının yeniden düzenlenmesi sonucunda;

Doğal yapısı, ölçüleri ve diğer özellikleri bakımından anıtsal nitelikler kazanmış bulunan ağaçlara "Anıt Ağaç" denilmesine,

Buna göre;

- a) Tarihi olaylarla bağlantısı bulunan yerli ve yabancı ağaç türlerinden herhangi birinin,
- b) Güzellik açısından plastik değerinde bir görünüme sahip olan veya doğal görünümünden esaslı şekilde sapma göstererek dikkat çekici biçimler (çatal, şamdan, kıvrık, yatay, vb.) kazanmış ağaçların,
- c) Doğal yaşam tarzı bakımından benzerlerinden farklı gelişme nitelikleri gösteren ağaçların (aynı gövde ve kök üzerinde iki veya daha fazla türün bir arada yaşaması gibi garip kaynaşma ve birlikte yaşama örnekleri gibi),
- ç) İlgili uzman kurum ve kuruluşların rapor ve görüşü alınmak koşuluyla, endemik ve nesli tükenmeye maruz yerli ağaç türlerinden; Porsuk (*Taxus baccata*), Halep Çamı (*Pinus halepensis*), Andız (*Arceuthos drupacea*), Finike Ardıcı (*Juniperus phoenicea*), Kasnak Meşesi (*Quercus vulcanica*), Şimşir (*Buxus sempervirens*), Huş (*Betula verrucosa*, *Betula pubescens*, *Betula medwediewii*), Kazdağı Göknarı (*Abies equitrojani*), Sığla (*Liquidamber orientalis*), Toros Göknarı alt türü (*Abies cilicia ssp. isaurica*), bazı akçağaç tür ve alt türleri (*Acer divergens*, *Acer hyrcanum*, *ssp. sphaerocaryum*, *Acer mons pessulanum ssp. aksalinum*) ve benzeri ağaçların,
- d) Kent dokusunu tamamlayan, kent imajına etkisi olan grup, dizi veya tek ağaçların, 2863 sayılı Yasa uyarınca "Korunması Gerekli Anıt Ağaç" olarak koruma kurulundan karar alınması gerektiğine;

Korunması gerekli anıt ağaçlardan yaşlanmış veya hastalanmış ağaçların, ilgili kuruluşlarca hazırlanacak teknik raporlar doğrultusunda Koruma Kurulu tarafından alınacak karar uyarınca kaldırılarak, yerine yenisinin dikilebileceğine, 14.07.1998 gün ve 597 sayılı ilke kararının iptal edilmesine, karar verildi.”

İlke Kararı 696/2002: Arkeolojik, Doğal, Tarihi Sit Alanları ile Sit Alanları Dışındaki Tescilli Kültür ve Tabiat

”Arkeolojik, doğal, tarihi sit alanları ile sit alanları dışındaki tescilli kültür ve tabiat varlığı parsellerin koruma alanlarındaki tescilsiz parsellerde uygulamaların denetlenmesi ve iskan izni konularında mevcut ilke kararlarında açıklayıcı hükümler bulunmaması nedeniyle Koruma Yüksek Kurulu üyelerinden oluşacak bir komisyonca konunun tüm yönleriyle birlikte incelenmesi hususundaki 18.04.2002 gün ve 692 sayılı kararımız gereğince Doç.Dr.İşık Aksulu, Prof.Dr.Özer Erenman, Prof.Dr.Tamer Gök ve Ahmet Tanyolaç’tan oluşan komisyonca hazırlanan rapor okundu, açıklamalar dinlendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanları ile sit alanları dışındaki tescilli yapıların koruma alanlarındaki tescilsiz parsellerde,

Koruma Amaçlı İmar Planı ile Geçici Dönem Yapılanma Koşullarında herhangi bir farklı hüküm bulunmadığı takdirde,

Koruma kurulunca onaylı projesiyle yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair fenni mesul ve belediyesinin (veya valilik) teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma kurulu müdürlüğünce incelenerek, müdürlüğün uygun görüşü yazısı doğrultusunda iskân izni verilebileceğine,

Belediyesince (veya Valilik) projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara ise uygulamanın geçiş dönemi yapılaşma koşullarına, koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair belediyesince (veya valilik) hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflarının koruma kurulu müdürlüğüne iletilerek müdürlüğün uygun görüşü yazısı doğrultusunda iskân izni verilebileceğine,

Onaylı projesine geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulama yapılmış olması halinde belediyesince (veya valilik) hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların değerlendirilmek üzere koruma kuruluna iletilmesine, inşaat yarım ise koruma kurulu kararı alınmadan inşaatı devam edilemeyeceğine, inşaat tamamlanmış ise iskan izni verilemeyeceğine, yapının geleceği ile ilgili kararın koruma kurulunca alınmasına, onaylı projesine, geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulamaların sorumluları hakkında İmar Kanunu ile 2863 sayılı Kanunda yer alan yaptırımların uygulanacağına, karar verildi.”

İlke Kararı 720/2006: 720 Nolu İlke Kararı) Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları

“Kentsel sitler koruma ve kullanma koşullarına ilişkin 19.04.1996 tarih ve 419 sayılı İlke Kararı, 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve buna bağlı çıkarılan yönetmelikler kapsamında aşağıda belirtildiği şekilde yeniden düzenlenmiştir.

1- Kentsel Sitin Tanımlanması ve Sınırlarının Belirlenmesi

Kentsel sit alanın bulunduğu çevre içinde korunmasında, geliştirilmesinde etkinlik taşıyan ve kentle bütünleşmesine olanak sağlayacak kararlara konu alanlar ise etkileşim geçiş sahası olarak tanımlanır.

2- Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Temel İlkeleri

Kentsel sitin ilanından itibaren, üç ay içinde kentsel sit alanlarında koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak koruma bölge kurullarınca belirlenmesine,

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesinde, sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk vb. koşulların tanımlanmasına,

Kentsel sitlerde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenene kadar;

- a) Yeni imar parseli oluşturmak üzere ifraz ve tevhit yapılamayacağına ancak sınır düzenlemeleri vb. için gerekli ifraz ve tevhidin yapılabileceği,
- b) Koruma amaçlı imar planında öngörülecek yoğunluk ve kentsel donanım kararları belli olmadığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parseline ilave yeni yapı yapılamayacağı,
- c) Koruma amaçlı imar planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunlukta uygulamalara izin verilemeyeceği,
- d) Bulunduğu sokakta ya da imar adasında korunması öngörülen kentsel silüeti olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yeni yapı yapılamayacağı,

Hususlarının dikkate alınmasının zorunlu olduğuna,

Yukarıda belirtilen koşullar ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun yeni yapılanma talebinin koruma bölge kurulunca değerlendirilmesi için, başvuru dosyasında söz konusu parsel ve çevresindeki yapılar ile dokuya ilişkin bir avan projenin ve fotoğrafların yer aldığı bir etüdün bulunmasının gerektiğine,

3- Kentsel Sit Alanlarında Uygulama

3.1- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları bulunmayan kentsel sit alanlarında;

- a) Her ne surette olursa olsun yeni yapı veya imar uygulaması yapılamayacağına,
- b) Tescilli kültür varlığı yapılar ile tescilsiz yapıların esaslı onarımlarının koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,
- d) Zorunlu alt yapı uygulamalarının koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

3.2- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş kentsel sit alanlarında;

- a) Yeni yapı veya imar uygulamaları ile zorunlu alt yapı uygulamalarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda hazırlanmış projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- b) Tescilli kültür varlığı yapıların esaslı onarımlarının, projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,

3.3- Koruma amaçlı imar planı onaylanmış kentsel sit alanlarında;

- a) Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan parsellerdeki her türlü inşaa ve fiziki uygulama ile yeni yapılanma için koruma bölge kurulundan izin alınmasına,
- b) Diğer parsellerdeki yeni yapı veya imar uygulamaları için koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı eklerinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idarelerce izin verileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapıların esaslı onarımlarının koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda hazırlanan projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- d) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,

4- Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yaptırılması

- a) Kentsel sitin ilanından sonra iki yıl içinde koruma amaçlı imar plânlarının ilgili idarelerce yaptırılmasına,
- b) Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde, koruma bölge kurulunca bu sürenin bir yıl daha uzatılabileceğine,

c) Bu sürelerin sonunda, koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanmasının koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulmasına,

d) Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütünü kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanmasının esas olduğuna,

5- Kentsel Sit Alanlarında Denetleme

a) Koruma bölge kurullarınca verilen tadilat ve tamirat izinleri ile ilgili uygulamalara ilişkin uygulama sonrası rapor ve fotoğrafların koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilerek müdürlüğün uygun görüş yazısı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine, KUDEB'lerin (Koruma Uygulama Denetim Bürolarının) faaliyete geçmesinden sonra bu belgenin KUDEB'lerce verilebileceğine,

b) Koruma bölge kurulunca onaylı projesiyle esaslı onarım izni alan ve uygulamanın onaylı projesine uygun olduğuna dair uygulama sorumlusu ve ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının; tescilsiz yapılarda koruma bölge kurulu müdürlüklerin uygun görüş yazısı, tescilli yapılarda koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine, KUDEB'lerin faaliyete geçmesinden sonra bu iznin KUDEB'lerin uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili Yönetmelik hükümleri kapsamında ilgili idarelerce verilebileceğine,

c) Koruma bölge kurulu kararı ile projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara, uygulamanın geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair müellif ve ilgili idarelerce hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilerek, müdürlüklerin uygun görüş yazısı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine,

d) İlgili idarelerce projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara, uygulamanın koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair ilgili idarelerce hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflar doğrultusunda ilgili idarelerce kullanma izin belgesi verilebileceğine,

e) Onaylı projesine, geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulama yapılmış olması halinde ilgili idarelerce ilgili Yönetmelikler kapsamında hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların değerlendirilmek üzere koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilmesine, inşaat yarım ise koruma bölge kurulu kararı alınmadan inşaatı devam edilemeyeceğine, inşaat tamamlanmış ise kullanma izin belgesi verilemeyeceğine, yapının geleceği ile ilgili kararın koruma bölge kurulunca alınmasına, onaylı projesine, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar planına aykırı uygulamaların sorumluları hakkında İmar Kanunu ile 2863 sayılı Kanunda yer alan yaptırımların uygulanacağına,

Kentsel sitlerdeki uygulamaların ve uygulamaların denetlenmesinin bu ilke kararı ve ilke kararında "ilgili yönetmelik" olarak belirtilen,

- Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik,
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, hükümleri ile birlikte gerçekleştirileceğine,

Bu ilke kararının, daha önce belirlenmiş geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile daha önce onaylanmış koruma amaçlı imar planı bulunan kentsel sit alanları için de geçerli olduğuna, 19.04.1996 gün ve 419 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

5. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kararları

5.1.1. Mevcut Arazi Kullanımı

Planlama alanında Kılıçaslan, Yusufşah ve Melikgazi Mahalleleri genelde düşük katlı ve tescilli yapıların yoğunlaştığı mahallelerdir. Bu mahallelerde geleneksel doku izlerini yansıtan ahşap, yığma yapılar, kıvrımlı dar sokaklar, türbe, cami ve mescit gibi dini yapılar daha fazladır. Konut bahçelerinde daha çok odunluk olarak kullanılan müstemilata ve sokak araları veya köşelerinde çeşmelere rastlamak mümkündür. Bu mahallelerde yapılaşma, sonradan yapılan müdahaleler dışında tarihi dokuyla uyumludur. Kılıçaslan ve Yusufgazi Mahalleleri arasındaki alanda ise Niksar Kalesi bulunmaktadır. Bu mahallerde yoğunluklu olarak konut fonksiyonu görülse de Kılıçaslan ve Melikgazi Mahalleleri güneyinde kalan bölümde ticari yapılar ve resmî kurumların yoğunlaştığı görülmektedir.

Planlama alanı güneyinde bulunan Cernibey ve Gaziahmet Mahallerinde ise diğer mahallelere göre yüksek yoğunluklu ve yüksek katlı yapılar görülmektedir. Cernibey Mahallesi’nde ticari fonksiyonlar yoğunlaşmaktadır. Alanın kuzeyi topoğrafik açıdan eğimli bir arazi yapısına sahip olduğundan dolayı bu alanda yapılaşma düşük olmakla birlikte, bu alan ağaçlık alan olarak kullanılmaktadır. Kuzeybatıda ise büyük Melik Gazi Kabristanlığı bulunmaktadır. Alanın kuzey ve batısından Maduru Deresi, güneyden ise Çanakçı Deresi geçmektedir.

Tablo 50: Mevcut Arazi Kullanımı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI				
	Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Konut+Ticaret+Ofis Kullanımları	Konut Alanı	685	10.31	60179.51
	Konut+Ticaret Alanı	62	1.04	6091.25
	Ticaret Alanı	121	1.15	6734.37
	Karma Kullanım (Ticaret+Otel)	2	0.07	382.18
	Karma Kullanım (Ticaret+Ofis)	24	0.78	4567.08
	Karma Kullanım (Konut+Sağlık)	1	0.03	189.82
	Karma Kullanım (Ticaret+Ofis+Konut)	4	0.06	322.67
	Ticaret (Sundurma Altında)	1	0.02	116.47
	Ticaret (Müştemilat Yapısında)	10	0.05	262.67
	Ofis Kullanımı	2	0.04	237.99
	TOPLAM	912	13.55%	79084.01
Kale Surları	Kale Suru	8	0.38%	2242.49
Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	Eğitim	1	0.06%	343.89
	Kültürel Tesis Alanı	3	0.16%	967.99
	İbadet Tesis Alanı	23	0.54%	3176.46
	Resmî Kurum Alanı	10	0.42%	2433.12
	Sağlık Tesisi Alanı	1	0.02%	129.25
	Teknik Altyapı Alanı	5	0.02%	135.71
	TOPLAM	43	1.22%	7186.42
Binalarla İlişkili Açık Alanlar	Bahçe	634	16.31%	95189.58
	Beton zemin	298	2.71%	15823.5
	TOPLAM	932	19.02%	111013.08
AÇIK YEŞİL ALANLAR	Park	31	4.51%	26318.02
	Ağaçlık Alan (Arkeolojik Sit Alanı)	8	15.40%	89903.94
	Ağaçlık Alan	24	8.86%	51698.75

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

	Mezarlık Alanı	4	3.22%	18791.05
	Dere	16	0.66%	3845.87
	Toplam	67	31.99%	190557.63

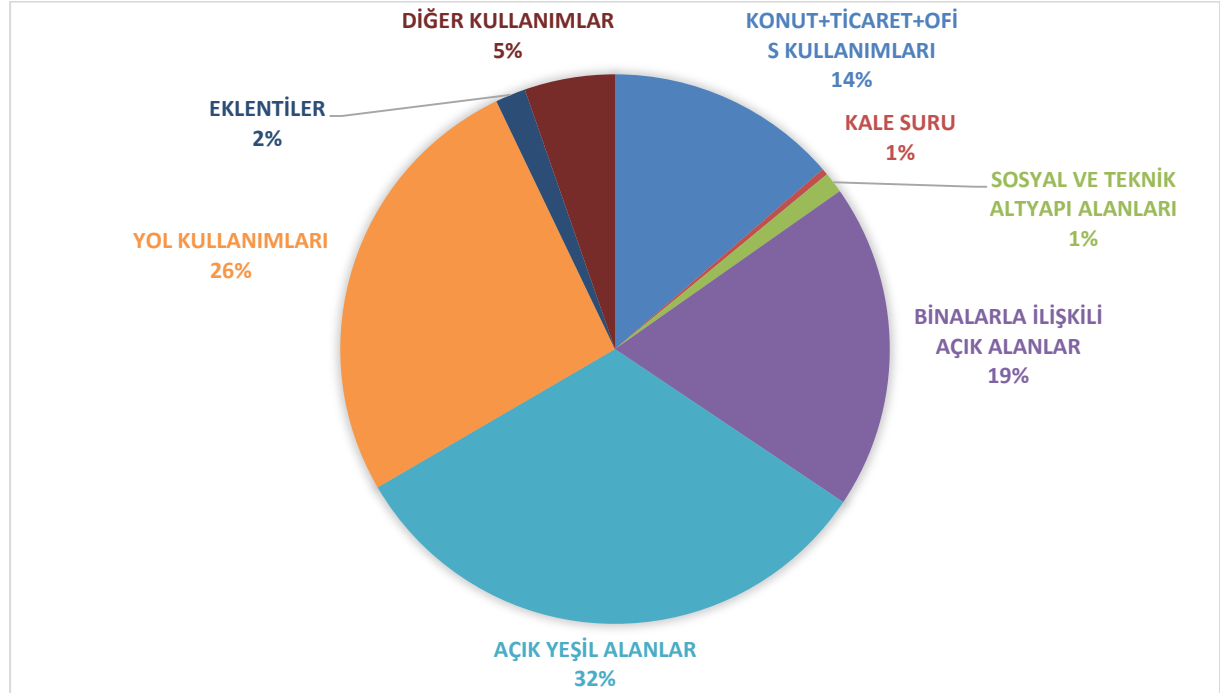
YOL KULLANIMLARI	Otopark	8	1.05%	6140.27
	Yayayolu	23	0.71%	4160.03
	Kaldırım	41	1.32%	7686.39
	Refüj	7	0.04%	234.7
	Doğal Taş Yol	15	2.13%	12459.32
	Beton Yol	30	1.04%	6047.45
	Beton Parke Yol	77	9.26%	54080.47
	Asfalt Yol	1	0.11%	625.65
	Toprak Yol	28	1.40%	8162.02
	Yol		9.05%	52829.17
	Toplam	230	26.11%	152425.47

EKLENTİLER	Merdiven	367	0.60%	3509.24
	Çeşme	7	0.01%	50.03
	Sundurma	184	0.33%	1916.38
	Şadırvan	3	0.02%	125.62
	Müştemilat	242	0.81%	4742.86
	Toplam	803	1.77%	10344.13

DİĞER KULLANIMLAR	Yapılaşmamış Parsel	76	4.73%	27604.32
	Kullanılmayan Yapı	5	0.12%	689.03
	Yıkılmış Yapı	3	0.17%	1017.33
	Harabe	20	0.22%	1264.71
	İnşaat	3	0.05%	279
	Toplam	107	5.29%	30854.39
	Genel Toplam			583707.62

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

Grafik 14: Alan Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları

5.1.1.1. Konut Yerleşme Alanı

Planlama alanının bütününe bakıldığında alanın ağırlıklı olarak Niksar kalesinin bulunduğu tepenin eteklerinde geliştiği görülmektedir. Konut yerleşimleri Yusufşah, Kılıçaslan ve Melikgazi Mahallelerinde görülürken, Cepnibey Mahallesinde ve Kılıçaslan Mahallesinin güneyinde yerini ticaret birimlerine bırakmaktadır. Planlama alan sınırı içinde bulunan konut alanları genel olarak yatay yönde gelişmiş, düşük yoğunluklu ve az katlı konutlardan oluşan bir dokuya sahip olmuştur. Planlama alanının güneyinde bulunan Cepnibey ve Gaziahmet Mahallelerinde bulunan konut alanlarında ise bu dokuyla uyumlayan yüksek katlı konut alanları görülmektedir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 685 adet konut yapısı toplam 6 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının %10,31'lik dilimini oluşturmaktadır.

5.1.1.2. Ticaret Birimleri, Merkezi İş Alanı

Planlama alan sınırı içerisinde yer alan 121 ticaret yapısı 0,60 hektar alan kaplamakta ve alanın %1,15'ini oluşturmaktadır. Ticaret yapıları planlama alanında Fatih Sultan Mehmet Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Konut+ticaret kullanımları, ticaret kullanımları ve karma kullanımlar bir arada değerlendirildiğinde alan içerisinde ticaret birimlerinin sayısı 225'e yükselmekte ve alanın %3,2'sini oluşturmaktadır.

5.1.1.3. Kentsel Yeşil Alanlar

Planlama alan sınırı içinde 2,67 hektar park, 5,16 hektar ağaçlık alan, 8,99 hektar arkeolojik sit alanı içerisinde kalan ağaçlık alan bulunmaktadır. Kentsel açık yeşil alanlar planlama alanının %28,77'lik kısmını oluşturmaktadır. Kent içinde bulunan yeşil ve ağaçlık alanlar genel olarak Niksar Kalesi ve kalenin bulunduğu tepenin eteklerinde bulunmaktadır.

5.1.1.4. Mezarlık Alanları

Planlama alanının kuzey doğusunda bulunan Melik Gazi Kabristanlığı 1,87 hektar alana sahip olup, planlama alanının %3,22'lik kısmını oluşturmaktadır. Melikgazi Türbesi, Akyazı Kümbeti, Seyit Nurettin Alparslan Türbesi, Alaattin Savcı Türbesi, Doğanşah Alp Türbesi, Eyvan Türbesi, Kulak Kümbeti de bu alan içinde bulunmaktadır.

5.1.1.5. Kentsel Sosyal Donatı (Eğitim, Sağlık, Sosyal, Dini ve Kültürel Donatılar, Kentsel Spor Alanları vb.)

Planlama alan sınır içinde 0,24 hektar resmi kurum yapısı, 0,09 hektar kültürel tesis yapısı, 0,31 hektar ibadet tesis yapısı, 0,03 hektar eğitim tesis yapısı, 0,01 hektar sağlık tesis yapısı bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan yapıların toplamda %1,02'lik kısmını kentsel sosyal donatı alanları oluşturmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 5 adet teknik altyapı yapısı bulunmaktadır.

Analiz 18: Mevcut Arazi Kullanımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları, 2025.

5.1.2. Planlama Alanının Mevcut Nüfusu ve Hesaplama Yöntemi

Planlama alanının mevcut nüfusunun hesaplanması iki aşamada gerçekleştirilmiştir. İlk aşamada, çalışma alanı içerisinde olan mevcut konut stoku tespit edilmiş ve Niksar İlçesi için hane halkı büyüklüğü olan 3.14 ile çarpılarak çalışma alanının toplam nüfus emebilme kapasitesi hesaplanmıştır. Hesaplama yapılırken mevcut konut stokunun kat yükseklikleri dikkate alınmış, yapıların taban oturumları ve toplama inşaat alanları değerlendirilerek mevcut konut stoku her kat yüksekliği için ayrı ayrı tespit edilmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda çalışma alanı içerisinde toplam 1776 adet konut olduğu saptanmıştır. Konutların toplam nüfus kapasitesi ise 5577 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 51: Konut Adedi ve Nüfus Kapasiteleri

Kat Adetleri	Konut Adedi	Hane halkı büyüklüğü	Nüfus
1. katlı yapılar	85	3.14	267
2. katlı yapılar	747		2,346
3. katlı yapılar	444		1,394
4. katlı yapılar	288		904
5, 6 ve 7 katlı yapılar	100		314
İlave Katı Olan Yapılar	112		352
		TOPLAM	5,577

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2021.

Konut Tipleri	Kat Sayıları	Yapıların Taban Alanları	Konut Sayısı
Konut Altı Ticaret	5+Ek	274	8
Konut	4+Teras	248	8
Konut	4+Teras	241	8
Konut	5+Teras	214	10
Konut	3+Teras	149	6
Konut	3+Teras	141	6
Konut	3+Ek	132	3
Konut Altı Ticaret	4+Teras	131	3
Konut Altı Ticaret	2+Teras	129	1
Konut	2+Ek	128	2
Konut Altı Ticaret	4+Teras	128	3
Konut	3+Ek	121	3
Konut Altı Ticaret	4+Teras	110	3
Konut	4+Teras	108	4
Konut Altı Ticaret	4+Teras	106	3
Konut	2+Teras	106	2
Konut	2+Teras	101	2
Konut	3+Ek	100	3
Konut	4+Teras	99	4
Konut	4+Teras	96	4
Konut	2+Teras	94	2
Konut	2+Ek	93	2
Konut	3+Ek	90	3
Konut	2+Ek	90	2
Konut	1+Ek	89	1
Konut Altı Ticaret	3+Ek	88	1
Konut	2+Ek	82	2
Konut Altı Ticaret	3+Ek	76	2
Konut	3+Teras	72	3
Konut	2+Ek	64	1
Konut	2+Ek	55	1

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

Konut	2+Ek	50	1
Konut Altı Ticaret	3+Teras	47	1
Konut	2+Ek	41	1
Konut	2+Ek	31	1
Konut Altı Ticaret	3+Teras	28	1
Konut	2+Teras	25	1
İlave Katı Olan Yapılarda Toplam Konut Sayısı			112

Hesaplamanın ikinci aşamasında TÜİK'den alınan mahalle nüfus verilerinden mahallelerde hektar başına düşen kişi sayısı hesaplanmıştır. Ortalama yoğunlukla çalışma alanı içerisindeki mahalle alan büyüklükleri çarpılarak planlama alanının tahmini nüfusu hesaplanmıştır.

Bu hesaplamalara göre toplam 8,6 hektarlık alana sahip olan Cepnibey mahallesinde, TÜİK 2019 Nüfus sayımına göre 400 kişilik nüfus yaşamaktadır. Hektar başına ortalama 46 kişilik yoğunluğa sahip olan Cepnibey mahallesinin, planlama alanı içerisinde kalan alanının 8,5 hektar olması dikkate alınarak mahallenin tahmini nüfusu 395 kişi olarak hesaplanmıştır.

Gaziahmet mahallesinin toplam alan büyüklüğü 163,6 hektardır. Mahallenin toplam nüfusu ise 2019 TÜİK verilerine göre 655 kişidir. Mahallenin planlama alanı içerisinde sadece 1,7 hektarlık bölümü kalmaktadır. Mahallede yaşayan nüfusun bulunabilmesi için planlama alanı içerisinde kalan konutların kat yükseklikleri ile taban alanları dikkate alınmış ve ortalama daire büyüklüğüne bölünerek elde edilen sayı ortalama hanehalkı sayısı ile çarpılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisindeki konutların doluluk oranının %34 olduğu da dikkate alınarak bulunan hanehalkı sayısının %34'ü alınmış ve Gaziahmet mahallesinin planlama alanı içerisinde kalan kısmında yaşayan tahmini nüfus 140 kişi olarak hesaplanmıştır.

Kılıçarslan mahallesi 14 hektar büyüklüğünde olup bu mahallede TÜİK 2019 nüfus verilerine göre 496 kişi yaşamaktadır. Ortalama yoğunluğu 35 kişi/hektar olarak hesaplanan mahallenin 13,4 hektarlık bölümü planlama alanı içerisinde kalmakta olup, mahallenin tahmini nüfusu 475 kişi olarak hesaplanmıştır.

Melikgazi mahallesinde, 125,9 hektarlık alanda 1.234 kişi yaşamaktadır. Mahallenin ortalama nüfus yoğunluğu 10 kişi/ hektar olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde kalan kısmı 11,8 hektar olan mahallenin tahmini nüfusu 116 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yusuşşah mahallesinin tamamı planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu bakımdan mahallede yaşayan 780 kişilik nüfusun tamamı nüfus hesabına dahil edilmiştir.

Sonuç olarak, planlama alanı tahmini mevcut nüfusu 1905 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 52: Planlama Alanı Tahmini Nüfusu (TÜİK 2019 Verisi)

Mahalle	Toplam	Erkek	Kadın	Mahalle Alan Büyüklüğü (ha)	Planlama Alanındaki Alan Büyüklüğü (ha)	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)	Planlama Alanı Tahmini Nüfusu
Cepnibey	400	195	205	8.6	8.5	46	395
Gaziahmet	655	274	381	163.6	1.7	4	140*
Kılıçarslan	496	240	256	14.0	13.4	35	475
Melikgazi	1234	620	614	125.9	11.8	10	116
Yusuşşah	780	378	402	22.3	22.3	35	780
TOPLAM	3565						1,905

*Gaziahmet mahallesi nüfusu yoğunluk hesabı üzerinden değil, planlama alanı içerisinde kalan bölümde bulunan katlı yapılarda birim konut sayısı hesaplanarak tespit edilmiştir.

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

5.1.2.1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Bütünü, Alan Dağılımı ve Plan Kararları

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının alan dağılımı incelendiğinde 58,3 hektar alanı kaplayan planlama alanının;

- Konut alanlarının planlama alanının %25,07'sini oluşturduğu ve 14,6 hektar olduğu,
- Kentsel Çalışma Alanları olarak; Ticaret, Ticaret+Konut, Kamu Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanlarının planlama alanının %4,72'sini oluşturduğu ve 2,75 hektar olduğu,
- Turizm Alanlarının planlama alanının %0,09'unu oluşturduğu ve 0,05 hektar olduğu,
- Sosyal Altyapı Alanlarının planlama alanının %2,18'ini kapsadığı ve 1,2 hektar olduğu,
- Açık-Yeşil alanların planlama alanının %41,5'ini oluşturduğu ve 24,2 hektar olduğu,
- Teknik Altyapı Alanının planlama alanının %0,07'sini oluşturduğu ve 0,04 hektar olduğu,
- Ulaşım kullanımlarının planlama alanının %25,68'ini oluşturduğu ve 14,9 hektar olduğu, anlaşılmaktadır.

Planlama alanının alan dağılımı detaylı incelendiğinde;

Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanının 14,6 hektarı (%25) konut alanlarına ayrılmıştır. Konut alanlarının 3,2 hektarı (%5,6) Gelişme Konut Alanları olarak planlanmıştır. Ayrıca alanın 8,2 hektarı (%14,05) Meskun Konut Alanı, 2,7 hektarı (%4,7) Geleneksel Konut Alanı olarak ayrılmıştır. Bu alanların dışında mülkiyetleri konut, ticaret ve kamu parsellerinde kalmakla birlikte 0,3 hektarı (%0,68) tescilli yapı koruma bantı olarak düzenlenmiştir.

Planda Gelişme Konut Alanları ağırlıkla etkileşim geçiş bölgesinde bulunan ve daha önce Niksar Uygulama İmar Planı ile planlanmış konut alanlarının kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve düşük yoğunluklu olarak planlanan gelişme konut alanları A2 imar hakkı ile tanımlanmıştır. Düzensiz konut alanlarının yoğunlukta olduğu bölgedeki mevcut yol dokusu mümkün olduğu kadar korunmuş, alanın eğimli yapısı dikkate alınarak alanın uygun bölümlerinde servis yolları oluşturulmuştur.

Planlama Alanının Güney ve doğu bölümünde bulunan gelişme konut alanlarının bir bölümü yapılaşmış durumdadır. B3-B4 ve B5 yapılaşma hakları tanımlanan gelişme konut alanlarında daha önce onaylı olan uygulama imar planının kararları mümkün olduğu ölçüde korunmuştur.

Planlama alanının batısında bir bölümü daha önce onaylı uygulama imar planı kararları doğrultusunda yapılaşmış konut dokusu dikkate alınmış ve A4-B3 olan yapılaşma hakkı korunmuştur.

Bu alanların dışında, meskun konut dokusu planlanırken alan içerisindeki mevcut yapılaşma ve yol genişlikleri analiz edilmiş, mevcut yol dokusu içerisinde daralan yolların kısmen genişletilmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Alanda daha önceki yıllarda yürürlükte olan koruma amaçlı imar planının yapı nizamları ve mevcut yapılaşma düzeni dikkate alınarak meskun yapı adalarının yapı nizamları A2-A3, B2-B3 olarak tanımlanmıştır. Meskun doku içerisinde tescillenmiş olan sur duvarları dikkate alınarak tescilli yapı koruma bandı oluşturulmuştur. Ayrıca bu alanlar için özel bir plan notu geliştirilmiş tescilli yapı parselleri hariç diğer yapı parsellerinin yapılaşma sınırları sur duvarından 2-3 metre uzaklıkta konumlanacak biçimde belirlenmiştir. Bu alanlar için hazırlanan plan notunda parsellerin tescilli yapı koruma bandı içerisinde kalan bölümlerinin kamuya terk edilmesi halinde bu bölümlerden elde edebileceği imar hakkının parselin imar hakkına ekleneceği ve tapuya şerh düşüleceği belirtilmiştir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz paftalarında tanımlanan Geleneksel Konut yapılarının bir bölümü (G) Geleneksel Konut olarak tanımlanmıştır. Geçici Miras listesinde yer alan Niksar Kalesi ve onu bütünleyen kentsel sit alanının tarihi kimliğinin güçlendirilmesi amacıyla dokunun korunması yönünde yaklaşım geliştirilmiş, bu amaçla da alan içerisinde bulunan geleneksel yapıların bir bölümünün yaşatılmasına olanak verecek bir yaklaşım plan kararı ile

desteklenmiştir. Planda, Geleneksel Konut olarak tanımlanan yapılar seçilirken, yapıların genel koşulları, ana ulaşım aksları üzerinde bulunmaları nedeniyle yenilenme olasılıklarının bulunup bulunmadığı, içerisinde bulundukları parselin büyüklüğü nedeniyle parselde birden fazla yapı yapılabileceği,, mevcut geleneksel yapının içerisinde bulunduğu imar adasındaki konumu ve kendi parseli içerisinde yapılaşma yapılaşmadığı, imar adası için verilen imar hakkı ile mevcut geleneksel yapının uyumu, geleneksel yapının gelişme konut alanları içerisinde kalıp kalmadığı gibi hususlar değerlendirilerek belirlenmiştir. Ayrıca hazırlanan plan notlarında söz konusu geleneksel yapının varlığını sürdürmesine yönelik değerlendirmenin başvuru sırasında Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılması yönünde plan hükmü oluşturulmuş ve yapının yaşatılması yönünde Koruma Bölge Kurulu kararı oluşmazsa geleneksel yapının içerisinde bulunduğu imar adasının imar hakkı ile yapılaşması olanaklı hale getirilmiştir.

Konut Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	20	5.61	32728
MESKUN KONUT ALANI	186	14.05	82039
GELENEKSEL KONUT ALANI	72	4.73	27587
TESCİLLİ YAPI KORUMA BANTI	11	0.68	3951
ARA TOPLAM	289	25.07	146305

Kentsel Çalışma Alanları

Niksar Tarihi kent merkezinde yer alan Kentsel Çalışma Alanları toplam 2,7 hektar (%4,72) alan kaplamaktadır. Planlama alanının 0,7 hektarı (%1,29) Ticaret+Konut Alanı, 1,3 hektarı (%2,3) Ticaret Alanı, 0,1 hektarı (%0,2) Kamu Tesis Alanı, 0,5 hektarı (%0,9) Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmıştır. Alan içerisinde halen kullanımda olan 2 otel alanı plan kararı ile korunmuştur. Plan bütünü içerisinde 0,05 hektar alan (%0,09) Turizm Alanı kullanımına ayrılmış ve bu alanlar için otel fonksiyonu tanımlanmıştır.

Planlama alanındaki geleneksel ticaret merkezi mevcut yapı nizamaları ile korunmuştur. Alan içerisinde halen varlığını sürdüren ticaret + konut kullanımının devam ettirilmesi önemli bulunmuş ve plana işlenmiştir. Tescilli Hükümet Konağının karşısında bulunan ve bir bölümü şahıs ve Belediye mülkiyetinde, bir bölümü ise kamu mülkiyetinde olan kullanımların dönüşümü yönünde karar alınmış ve alan Özel Proje Alanı olarak tanımlanmıştır. Hazırlanan plan notlarında yeni yapılacak yapının Çilhane Cami yönünden cephe alması kararlaştırılmış ve günümüzde Hükümet Konağı bölümünde 4 katlı olan yapı cephesinin 2 katla sınırlandırılmasına karar verilmiştir.

Planlama alanında mevcut olan Kamu Tesis alanları ile Belediye Hizmet alanları korunmuş ve mümkün olan alanlarda ilaveler yapılmıştır.

Planlama alanında halen faaliyetini sürdüren otel kullanımlarının devam etmesine olanak verecek plan kararları üretilmiştir.

Kentsel Çalışma Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
TİCARET+KONUT (TİCK)	20	1.29	7503
TİCARET ALANI	91	2.30	13406
KAMU TESİS ALANI	3	0.20	1197
BELEDİYE HİZMET ALANI	5	0.93	5438
ARA TOPLAM	119	4.72	27543

Turizm Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
OTEL ALANI	2	0.09	505
ARA TOPLAM	2	0.09	505

Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanının 1,2 hektarlık (%2,1) bölümünü Sosyal Altyapı Alanları oluşturmaktadır. Sağlık Tesis alanları 0,16 hektar (%0,3), Eğitim tesis alanı 0,23 hektar (%0,4) büyüklüğündedir. Kültürel Tesis Alanı 0,2 hektar (%0,4), Cami alanı 0,58 hektar (%1) büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut sosyal altyapı alanları korunmuş, alanın kuzeyinde bir eğitim tesis alanı ile sağlık tesis alanı ilave edilmiştir. Bunun yanısıra planlama alanında bulunan mevcut ibadet tesislerinin yapılaşma durumları gözden geçirilerek yıkılınıden yapılamaları durumunda çevrelerindeki yapılaşma ile uyum düzeylerini arttıracak çekme mesafeleri düzenlenmiştir.

Sosyal Altyapı Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
SAĞLIK TESİS ALANI	5	0.33	1916
EĞİTİM TESİS ALANI (İLKOKUL)	2	0.40	2339
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8	0.43	2500
CAMİ	14	1.02	5943
ARA TOPLAM	29	2.18	12698

Açık Yeşil Alanlar

Açık yeşil alanların toplamı 24,2 hektardır ve planlama alanının %41,6'sını oluşturmaktadır. Park ve Yeşil Alanlar 2,19 hektar (%3,8), Mezarlık Alanı 4,64 hektar (%8), refüj 0,07 hektar (%0,1), Arkeopark 17,2 hektar (%29,6), Meydan 0,06 hektar (%0,1) büyüklüğündedir.

Planlama alanında yer alan açık yeşil alan sistemi özellikle dere aksı boyunca güçlendirilmiş ve peyzaj bütünlüğü artırılmıştır. Mahalle aralarında yeşil alana erişim olanakları arttırılmaya çalışılmış ve alanın uygun bölümlerinde küçük park alanları düzenlenmiştir. 1. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan düzensiz konut alanlarının, alan dışarısına çıkarılması yönünde karar alınmış ve bu alanlar arkeopark olarak tanımlanmıştır. Halen 1. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde bulunan ulaşım bağlantıları plan kararı ile korunmuş ve bu yollarda herhangi bir genişleme yapılmamıştır. Tur otobüsleri ve özel araçlar ile ziyaretçilerin kaleye ulaşımını sağlayan bu yolların doğal yapısı ile korunması, Kazı Başkanlığı ve Koruma Bölge Kurulunun uygun bulacağı doğal taş malzame ile kaplanması önerilmektedir.

Benzer biçimde alan içerisinde bulunan mezarlık alanlarının servis yolları plana işlenmiş ve bu yollarda herhangi bir genişletme yapılmamıştır.

Niksar Belediyesinin talepleride dikkate alınarak Keşfi Camiinin etrafında bir meydan açıklığı oluşturulması amacıyla plan kararları alınmış, daha önce onaylı uygulama imar planının kararlarıda dikkate alınarak alanın güney bölümünde yer alan parsellerin kat yüksekliği sınırlandırılarak meydan oluşuma olanak verecek düzenleme yapılmıştır. Planda bu alan Özel Proje Alanı olarak tanımlanmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar	Adet	Oran %	Durum (m ²)
MEZARLIK ALANI	8	7.96	46479
PARK VE YEŞİL ALAN	65	3.78	22054
MEYDAN	2	0.11	631
ARKEOPARK	16	29.62	172901
PASİF YEŞİL (REFÜJ)	10	0.09	551
ARA TOPLAM	101	41.56	242615

Teknik Altyapı Alanları

Teknik Altyapı Alanları planlama alanı içerisinde 0,03 hektar, dereler ise 0,6 hektar alan kaplamaktadır. Planın ulaşım yapısına bakıldığında yol kullanımı planlama alanının %25,7'sini, otopark kullanımı ise %0,02'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanında mevcut teknik altyapı alanları plana işlenmiş, kurum görüşleri dikkate alınarak mevcut trafo alanlarının yerleri gözden geçirilerek uygun bulunanlar mevcut konumlarında, plan kararları ile çelişkili olanların ise konumları değiştirilmiştir.

Ulaşım	Adet	Oran %	Durum (m ²)
OTOPARK	1	0.02	107
YOL		25.68	149901
ARA TOPLAM	1	25.70	150008

Teknik Altyapı Alanları	Adet	Oran	Durum (m ²)
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4	0.07	409
Su, Atıksu ve Atık Sistemleri			
DERE	12	0.62	3623
ARA TOPLAM	16	0.69	4032

Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı kararları toplam 19,75 hektar alan kaplamaktadır. Kurul kararları gereğince planlama alanının 14,20 hektarı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tanımlanmıştır.

Tablo 53: Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Bütünü, Alan Dağılımı

PLANLAMA ALANI			
Konut Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	20	5.61	32728
MESKUN KONUT ALANI	186	14.05	82039
GELENEKSEL KONUT ALANI	72	4.73	27587
TESCİLLİ YAPI KORUMA BANTI	11	0.68	3951
ARA TOPLAM	289	25.07	146305

Kentsel Çalışma Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
TİCARET+KONUT (TİCK)	20	1.29	7503
TİCARET ALANI	91	2.30	13406
KAMU TESİS ALANI	3	0.20	1197
BELEDİYE HİZMET ALANI	5	0.93	5438
ARA TOPLAM	119	4.72	27543

Turizm Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
OTEL ALANI	2	0.09	505
ARA TOPLAM	2	0.09	505

Açık ve Yeşil Alanlar	Adet	Oran %	Durum (m ²)
MEZARLIK ALANI	8	7.96	46479
PARK VE YEŞİL ALAN	65	3.78	22054
MEYDAN	2	0.11	631
ARKEOPARK	16	29.62	172901
PASİF YEŞİL (REFÜJ)	10	0.09	551
ARA TOPLAM	101	41.56	242615

Sosyal Altyapı Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
SAĞLIK TESİS ALANI	5	0.33	1916
EĞİTİM TESİS ALANI (İLKOKUL)	2	0.40	2339
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8	0.43	2500
CAMİ	14	1.02	5943
ARA TOPLAM	29	2.18	12698

Ulaşım	Adet	Oran %	Durum (m ²)
--------	------	--------	-------------------------

OTOPARK	1	0.02	107
YOL		25.68	149901
ARA TOPLAM	1	25.70	150008

Teknik Altyapı Alanları	Adet	Oran %	Durum (m ²)
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4	0.07	409
Su, Atıksu ve Atık Sistemleri			
DERE	12	0.62	3623
ARA TOPLAM	16	0.69	4032

GENEL TOPLAM		100.0	583708
---------------------	--	-------	--------

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

5.1.2.2. Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu

Planlama alanının mevcut nüfusu analiz çalışmaları sırasında hesaplanmış ve 1905 kişi olarak tahmin edilmiştir. Planlama alanında yer alan ve 1. Derece arkolojik sit alanı içerisinde bulunan izinsiz konut yapılaşmalarında yaşayan nüfus, bu alanların imara açılmaması nedeniyle alan içerisindeki konut hesabına dahil edilmemiştir. Planlama alanında verilen imar hakları dikkate alınarak yapılan hesaplamada alan içerisinde yaşayacak nüfusun 1841 kişi olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanının projeksiyon nüfusu 3 farklı yöntemle hesaplanmış ve ortalaması alınmıştır. Netcad programı üzerinden yapılan nüfus projeksiyonunda Bağlar Mahallesinin 2019 yılı nüfusu 1.905 kişi olarak tahmin edilmiş ve 2023 yılında nüfusun 1.957 kişiye yükseldiği tahmin edilmiştir.

Bu tahmin edilen nüfus büyüklükleri dikkate alınarak yapılan üç farklı projeksiyon analizine göre; Üssel fonksiyon yönteminde alanın nüfusunun 1917 kişi, Bileşik faiz yöntemine göre 1998 kişi, Aritmetik yöntemle göre 2080 kişi olacağı tespit edilmektedir. Planlama alanının 2045 yılı nüfus projeksiyonu hazırlanan üç farklı analiz yönteminin ortalaması olan 2016 kişi olarak kabul edilmiştir.

Başlangıç yılı (2019)	1905	Projeksiyon yılı (2045)
Son Nüfus Sayımı (2023)	1932	
Üssel Fonksiyon		1971
Bileşik Faiz Yöntemi		1998
Aritmetik Yöntem		2080
Üç yöntemin ortalaması		2016

5.1.2.3. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Nüfusu

Planlama alanının gelecekteki nüfusu, verilen yapılaşma kararları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Alanda planla belirlenen farklı yapılaşma nizamları dikkate alınarak yapılan hesaplama sonrasında alanda plan nüfusunun 2002 kişi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 54: Planlama Alanı Öneri Nüfusu

Alan Adı	Durum (m ²)	Kat Yüksekliği (Bitişik)	Kat Yüksekliği (Ayrık)	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m ²)	Parsel Sayısı	Toplam İnşaat Alanı	Ortalama Daire Büyüklüğü	Daire Sayısı	Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
A2	29624		2	400	74	17774	150	118	2.69	199
A3	4227		3	400	11	7609	150	51	2.69	136
A4	2020		4	400	3	4848	150	32	2.69	87
B2	59977	2		400	150	35986	150	240	2.69	645
B3	14318	3		400	36	25772	150	172	2.69	462

TİCK B2	2923	2		300	7	1754	150	12	2.69	31
TİCK B3	3646	3		300	12	4375	150	29	2.69	78
TİCK B4	936	4		400	1685	3033	150	20	2.69	54
Gelişme A2	15461		2	400	52	9277	150	62	2.69	166
Gelişme A4	1308		4	600	2616	2093	150	14	2.69	38
Gelişme B3	3841	3		400	5762	3073	150	20	2.69	55
Gelişme B4	1690		4	600	3380	2704	150	18	2.69	48
Gelişme B5	7024	5		600	17560	14048	150	94	2.69	252
										2002

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

5.1.2.4. Planlama Alanının Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payı Hesaplamaları

Planlama alanı toplam 58,3 hektar alanı kapsamaktadır. Planın Düzenleme Ortaklık Payı içerisinde kalan kullanımlar;

- 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan özel mülkiyete ait parseller ve kullanımlar; 1,4 hektar, alan içerisindeki oranı %3,95,
- İlkokul Alanı, Çocuk Bahçesi, Park, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Yol ve Pasif Yeşil Alan (Refüj); alanlarının toplamı 18,5 hektar ve oranı %31,7'dir. Alan bütününde DOP oranı %35,68 düzeyindedir.

Ancak düzenleme ortaklık pay içerisinde görülen bazı kullanımların mülkiyetinin kamu kurumlarına ait olması nedeniyle planın zaiat oranı hesaplanandan daha düşük bir oranda gerçekleşecektir.

Alan Adı		Oran (%)	Durum (m ²)
KONUT ALANI (MESKUN)		13.9	81349
GELİŞME KONUT ALANI		5.6	32734
GELENEKSEL KONUT ALANI		4.9	28366
KONUT + TİCARET ALANI		1.3	7505
TİCARET ALANI		2.3	13406
TURİZM TESİS ALANI		0.09	505
		28.1	163866
DOP	I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE KAMULAŞTIRILACAK ALANLAR	3.95	14072
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.06	361
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.4	2500
	İLKOKUL ALANI	0.4	2339
	SAĞLIK TESİS ALANI	0.3	1691
	ÇOCUK BAHÇESİ, PARK	3.8	21917
	CAMI ALANI	1.0	5806
	YOL	25.7	149973
	PASİF YEŞİL ALAN (REFÜJ)	0.1	703
	GENEL KESİNTİ TOPLAMI	35.68	199362

5.1.2.5. Planlama Alanının Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yeterliliği

Planlama Alanının sosyal donatı alanı yeterliliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosuna göre değerlendirilmiştir. Planlama alanında 2.339 m² ayrılan eğitim tesis alanı miktarı

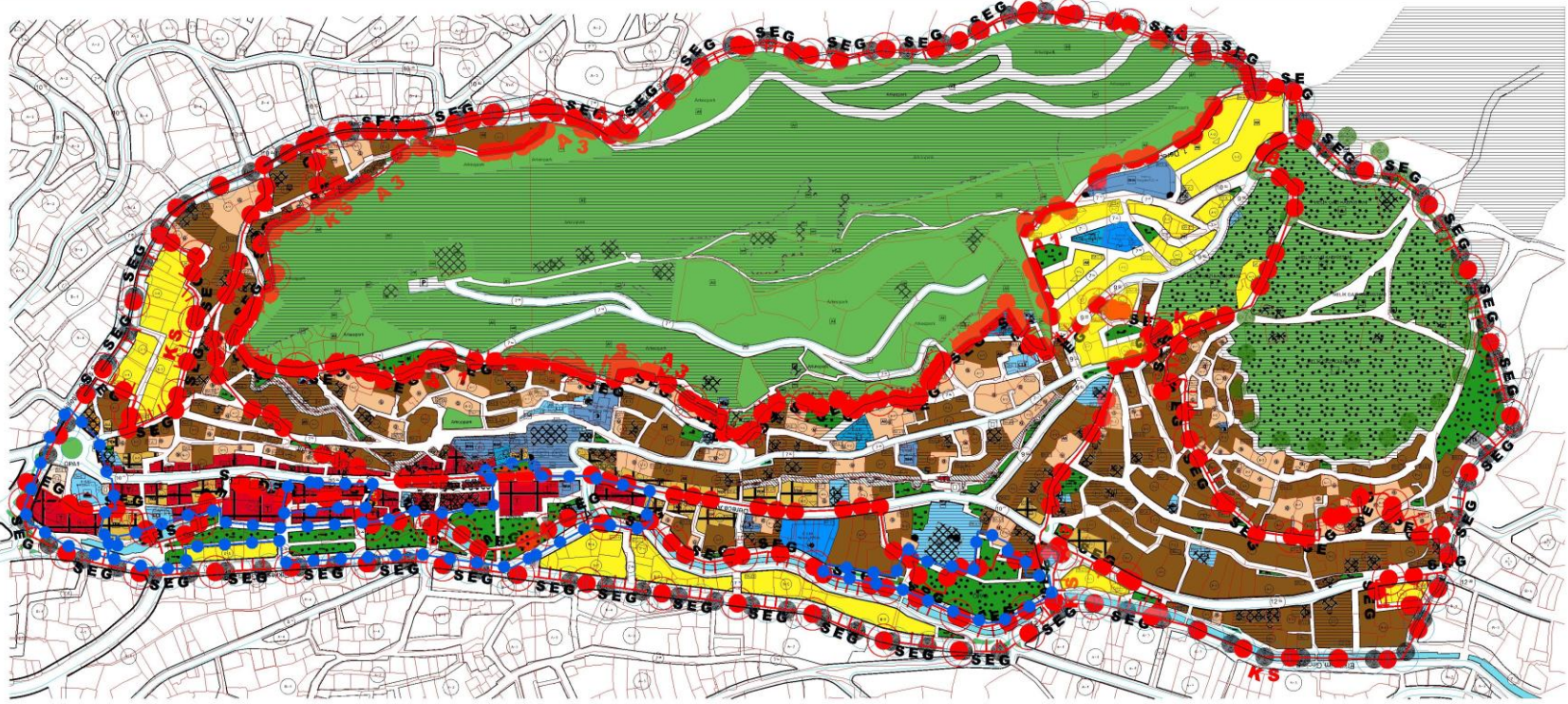
standartlara göre 12.661 m², 22.548 m² ayrılan açık ve yeşil alanlar 52.452 m², 2.500 m² ayrılan sosyal ve kültürel tesis alanı 3.125 m², 1916 m² ayrılan sağlık tesis alanı 9.559 m², 409 m² ayrılan teknik altyapı alanı 5584 m² yetersiz durumdadır.

Planlama alanı daha önce Niksar Kent bütününe kapsayan Niksar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında planlanmış ve sosyal ve teknik altyapı alanları Mekansal Yapım Yönetmeliği Ek-2 maddesi uyarınca kent bütününde karşılanmış, planın büyük bölümü de uygulama görmüştür. Planlama alanında tespit edilen arkeolojik varlıklar nedeni ile planlama alanının büyük bölümünün 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmesi, planlama alanını kent bütününden ayırmış, sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelikte belirlenen standartların altında kalmış gibi görünmesine neden olmuştur. Hazırlanan "1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" daha önce yürürlükte olan Niksar İmar Planı Revizyonu ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanı kararlarını korumuş, ilave açık yeşil alanlar oluşturmuştur.

Daha önce planlama alanı içerisinde bulunan ve Ulucami yakınında bulunan Eğitim Tesis Alanı, Niksar Belediyesi ile Milli Eğitim Bakanlığı arasında gerçekleşen uzlaşısı sonrasında yıkılmış ve Ulucami çevresinde özel proje alanı olarak tanımlanan bölge Uygulama İmar Planında park ve meydan olarak düzenlenmiştir. Yıkılan Eğitim Tesis Alanı için Niksar Belediyesince onaylanan Niksar Revizyon Uygulama İmar Planında kent bütünü içerisinde bir yer ayrılmıştır. Bu kapsamda daha önce planlanarak yürürlüğe giren Niksar Revizyon Uygulama İmar Planında kent bütününde karşılanması öngörülen sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının gene kent bütününde karşılanması gerekmektedir. Alanın sit kararları ile korunan alan olması, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmesi, alanın bir bölümünün uygulama görmüş olması gibi hususlar dikkate alındığında alan içerisinde söz konusu standartların tamamının karşılanması mümkün gözükmemektedir.

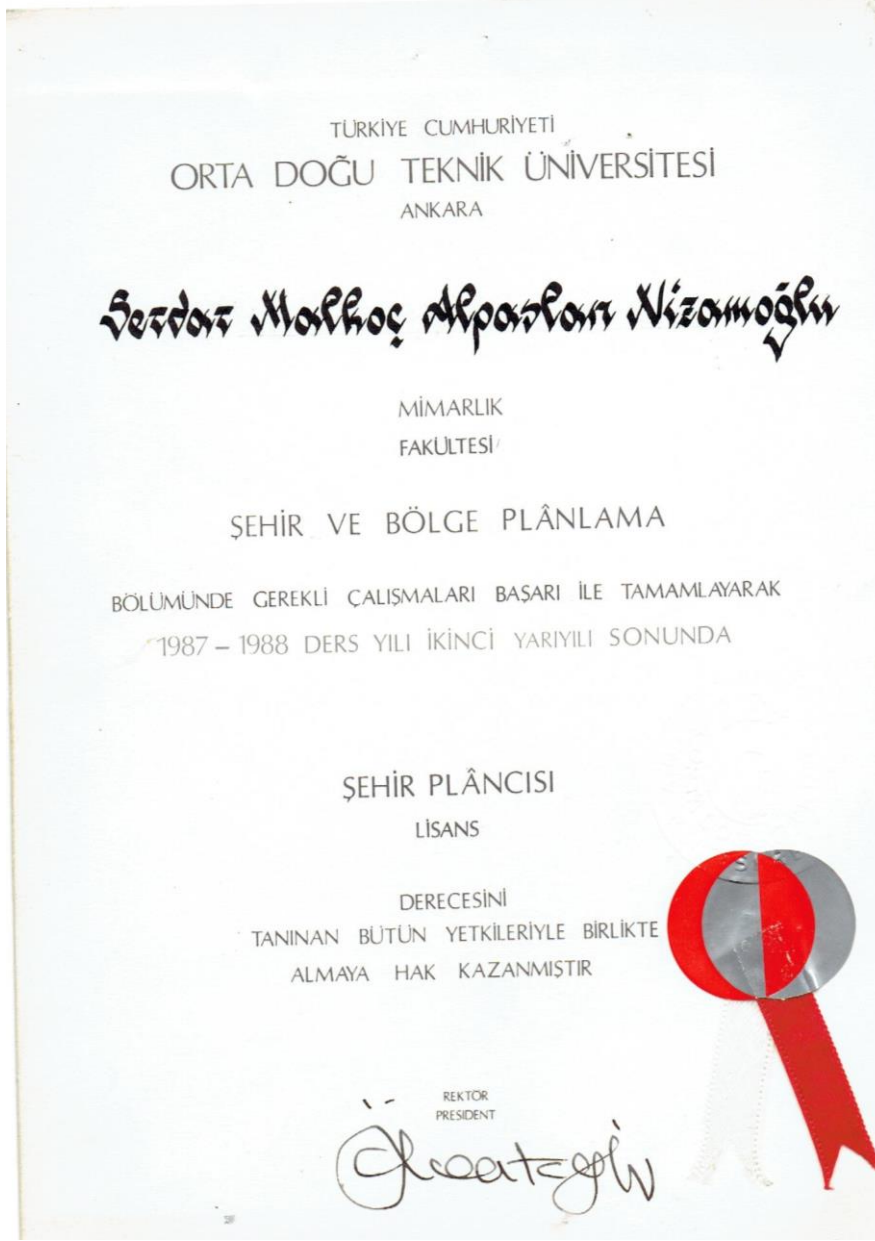
		0-75000				Planda Ayrılan Donatı Alanları (m²)	Yetersiz Alan (m²)
		(m²)	Asgari Alan				
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.5	1500-3000	7500	3750		
	İlkokul	2	5000-8000	7500	15000	2339	12661
	Ortaokul	2	6000-10000	7500	15000		
	Gündüzlü Lise	2	6000-10000	7500	15000		
Açık ve Yeşil Alan	Çocuk Bahçesi	10		7500	75000	21917	52452
	Park						
	Meydan					631	
	Semt Spor Sahası						
	Botanik Parkı						
	Mesire Yeri						
	Rekreasyon Alanı						
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	1.5	750-2000	7500	11250	1916	5584
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı		0.75		7500	5625	2500	3125
İbadet Yeri	Küçük Cami	0.75		7500	5625	5806	-181
Teknik Altyapı		1		7500	7500	409	7091
							80732

Harita 9: Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

6. Diplomalar ve Diğer Belgeler









YOKME7MFMMOCTNZ5BJ

T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

06.05.2023

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 55135030866
Adı Soyadı : HANDE AKSOY
Baba Adı : BÜLENT
Anne Adı : ŞEHRİ
Doğum Tarihi : 24.05.1982
Program : SAKARYA ÜNİVERSİTESİ/FEN-EDEBİYAT FAKÜLTESİ/SOSYOLOJİ
Diploma No : 2232/02.392
Diploma Notu : 3.07 / 4
Mezuniyet Tarihi : 16.06.2004
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Sakarya Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Hande Aksoy yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



SURET **06171** **07 EKİM 2019**

**MİMARLIK
DİPLOMASI**



BABA ADI : MEHMET SİRKİ
DOĞUM YERİ ve YILI : NİZİP, 1959
AKADEMİYİ BİTİRDİĞİ YIL : 1981-1982, (1.3.1982)
DİPLOMA NUMARASI : 1852

ERDEN GÜVEN

ASLININ AYNIDIR

İSTANBUL DEVLET MÜHENDİSLİK ve MİMARLIK AKADEMİSİ
KADIKÖY
MÜHENDİSLİK ve MİMARLIK FAKÜLTESİ'NDE
ÖĞRENİMİNİ TAMAMLAYARAK
MİMARLIK
DİPLOMASINI ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR.

FAKÜLTE DEKANI **İşbu suretin ibraz edilce** AKADEMİ BAŞKANI
aslına uygun olduğunu.....
suret verildiğini tasdik ederim.
BeYOĞlu Otuzüçüncü Noteri

PROF. H. ORHAN SİPER PROF. SÜHA TONER



BEYOĞLU 33. NOTERİ
ÖZCAN ESER
YERİNE İMZAYA YETKİLİ
BAŞKATİP SEHER ALPERTÜRK



SERİ NO	: 2309	T.C. NO.: 34133200792
ADI	: Serdar M. A.	
SOYADI	: NİZAMOĞLU	
BABA ADI	: Mustafa	
DOĞUM YERİ	: Keşan	
DOĞUM TARİHİ	: 31.12.1965	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 19.09.1988	
ÜNİVERSİTE	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi	

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Serdar M. A. NİZAMOĞLU** isteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

**ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. : 2309
Dosya No. : 826

25.08.2025
Tarihine kadar geçerlidir.

**CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**
Murat ORAL
Genel Müdür

7. Kaynakça

- Atak, E. (2017). Niksar'daki Taş Köprüler. O. Gözel Durmaz, A. Çevik, & G. Gönüllü içinde, *Current Debates in History and Politics*.
- Baki, C. (1992).
- Bostan, & Hanefi, M. (1999). XV. ve XVI. Yüzyıllarda Osmanlı Yönetiminde Niksar Şehri (1455-1574). *XIII. Türk Tarih Kongresi*. Ankara.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2018). *Türkiye Çevre Sorunları ve Öncelikleri Değerlendirme Raporu*.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2019). *Tokat İli 2018 Yılı Çevre Durum Raporu*.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2020). *Tokat İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024)*.
- Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı. (2004). *Yeşilirmak Havza Gelişim Projesi Mevcut Durum ve Analizi*.
- Doğa Derneği. (2020). <https://www.dogadernegi.org/kelkit-vadisi/> adresinden alındı
- DOKAP. (2019). *Faaliyet Raporu 2019*.
- DSİ 7. Bölge Müdürlüğü 72. Şube Müdürlüğü. (2018).
- Emberger, L. (1952). Sur le quotient pluviothermique.
- Erol, G. (2009). GıS-Based Microzonation Map Of Niksar (Tokat) Settlement Area For The Purpose Of Urban Planning.
- Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. (2020). http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/2/wp-content/uploads/2014/08/TURKIYE_ALETSEL.png adresinden alındı
- Karaer, F., & Kılınç, M. (2001). The Flora of Kelkit Valley .
- Kültür ve Turizm Önceliğinde Planlama Yerel Kalkınmada Niksar Örneği, Danişmend Hüseyin ŞAHİN.
- Maden Tetkik Arama. (2020). *TOKAT İLİ MADEN VE ENERJİ KAYNAKLARI*. www.mta.gov.tr/bilgi-merkezi adresinden alındı
- meteoblue. (2020). https://www.meteoblue.com/tr/hava/historyclimate/climatemodelled/niksar_t%c3%bcrkiye_741304 adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü . (2019). <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=TOKAT> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2020). *İklim Sınıflandırması Tokat*. <https://www.mgm.gov.tr/iklim/iklim-siniflandirmalari.aspx?m=TOKAT> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2020, 06 14). *Tamamlanan Projeler*. <http://www.niksar.bel.tr>: <http://www.niksar.bel.tr/calismalar/7/TAMAMLANAN+PROJELER> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (tarih yok). *Niksar (Tokat) Revizyon İmar Planı Araştırma Raporu*. Tokat, Niksar.
- Niksar Belediyesi. (tarih yok). *Tarihçe*. <http://www.niksar.bel.tr/belediye/4/Tarih%C3%A7e> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2020). *Arsa Rayiç Değeri Sorgulama*. <https://www.turkiye.gov.tr/niksar-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2017). *2016 YILI FAALİYET RAPORU*. 2020 tarihinde <http://www.niksar.bel.tr/faaliyetraporlari/4/N%C4%B0KSAR+BELED%C4%B0YES%C4%B0+2016+YILI+FAAL%C4%B0YET+RAPORU> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi, Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Temmuz 2008
- Alikaya, B. Anadolu Medreseleri .

- Parlak, S. (2016). Orta Karadeniz'in Savunmasında Stratejik Öneme Sahip Bir Kale: Niksar Kalesi. *Sanat Tarihi Yıllığı*(25), 105-148.
- OKA. (2018). *Niksar Raporu*. Tokat.
- Şahin, C. (1998). *Erbaa-Niksar Havzası ve Yakın Çevresinin Jeomorfoljik Etüdü*.
- T.C Orman ve Su İşleri Bakanlığı. (2015). *Yeşilirmak Havzası Taşkın Yönetimi Planı*.
- T.C Orman ve Su İşleri Bakanlığı. (2016). *Doğu Karadeniz Gelişim Projesi, DOKAP*.
- Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2019). *Tokat İli 2018 Yılı Çevre Durum Raporu (Revize)*. ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü.
- Tokat İl Özel İdaresi. (2019). *Faaliyet Raporları*. Tokat.
- Tokat Haber. (2020). 2020 tarihinde Niksar'da Entegre Su Projesi gerçek oldu: <http://www.tokathaber.com.tr/niksar-da-entegre-su-projesi-gercek-oldu/17516/> adresinden alındı
- Tübitak MAM Çevre Enstitüsü. (2010). *Havza Koruma Eylem Planlarının Hazırlanması - Yeşilirmak Havzası*.
- Uçkun, E. (2015). *Niksar İlçesinin Turizm Potansiyeli*. Atatürk Üniversitesi, Coğrafya Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Yılmaz, A. (2020). *Enerji Atlası*. <https://www.enerjiatlası.com/sehir/tokat/> adresinden alındı
- Yurt Ansiklopedisi. (1981-1984). 10. *Cilt Tokat*. İstanbul: Anadolu Yayıncılık.
- <https://tokat.ktb.gov.tr/TR-60574/genel-bilgiler.html>

Arkeoloji Kaynakça

- Adrienne Mayor, *Mithradates*, çev. Gürkan Ergin, İstanbul 2013, s. 287-288.
- Akar, Hasan, Güneş, Mehmet Necati, *Niksar'da Vakıflar ve Tarihi Eserler*, Niksar 2002.
- Akkaya M. Şükrü, "Kitab-i Melik Denişmend Gazi-Danişmendnâme", *AÜ. Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, Cilt: VIII, Sayı: 1-2 (Mart-Haziran 1950, s.131-144).
- Aksarayi, Müsameretü' l-ahbar (çev. Mürsel Öztürk). Ankara 2000, s. 250.
- Aptullah, Kuran. "Tokat ve Niksar'da Yağı-Basan Medreseleri". *Vakıflar Dergisi*, 7 1968, 39-43.
- Arslan, Murat, *Roma'nın Büyük Düşmanı Mithradates VI Eupator*, İstanbul 2007.
- Barbara Burrell, *Neokoroi: Greek Cities and Roman Emperors*, Cincinnati Classical Studies, 2004, s. 205-209.
- Besim Darkot, "Niksar", *İA.*, C.9, Ankara 1964, s. 273.
- Burcu Arıkan Erciyas, *Wealth, Aristocracy and Royal Propaganda Under the Hellenistic Kingdom of the Mithradatids in the Central Black Sea Region in Turkey*, Colloguia Pontica 12, Leiden 2006, s. 45.
- Clive Foss, "Armeniakon", *Oxford Dictionary of Byzantium*, C.I, Oxford 1991, s. 177.
- Cramer, J.A., *Geographical and Historical Description of Asia Minor*, C. I, Oxford 1832.
- Çal, Halit, *Niksar'da Türk Devri Eserleri*, Ankara 1989.
- D.G. Hogart – J.A. R. Munro, "Modern and Ancient Roads in Eastern Asia Minor", *Royal Geographical Society Supplementary Papers*, S.III, London 1893, s. 732.
- D.R.Wilson, *The Historical Geography of Bithynia, Paphlagonia and Pontus in the Greek and Roman Periods: a new survey with particular reference to surface remains stil visible*, Oxford University, Bachelor of Letters Thesis, Oxford 1960, s. 239-240.
- David Magie, *Roman Rule in Asia Minor*, C.I, Princeton 1950, s. 622, dn.46.
- Deniz Burcu Erciyas, "Hellenistik Dönem'de Karadeniz: Yerleşimler, Anıtlar ve Sikkeler Işığında Pontos Krallığı", *Yerleşim Arkeolojisi Serisi: Karadeniz Araştırmaları Sempozyum Bildirileri* (16-17 Nisan 2004, Ankara), İstanbul 2006, s. 209.
- Eckart Olshausen, "Neokaisareia", *Der Neue Pauly: Enzyklopädie der Antike*, C.8, Stuttgart 2000, s. 825.
- Eravşar, Osman, *Tokat Tarihi Su Yapıları (Hamamlar)*, Konya 2004.
- Evliya Çelebi, *Seyahatname*. (Hazırlayan: Karaörs, M. E.), İstanbul, 2004.
- Franz Cumont – Eugène Cumont, *Voyage D'exploration Archéologique dans le Pont et la Petite Arménie*, Studia Pontica II, Bruxelles 1906, s. 270-272.
- Gabriel, Alberd, "Monuments Turcs d'Anatolie", Amasya-Tokat-Sivas, C. II, Paris 1934.

- George Long, "Cabira", *Dictionary of Greek and Roman Geography*, ed. William Smith, C.I, London 1856, s.462.
- Guntram Koch, *Frühchristliche Sarkophage*, München 2000, s.15-20.
- H. H. Von der Osten, "Explorations in Hittite Asia Minor", *The American Journal of Semitic Languages and Literatures*, S. 43, No. 2 (Jan.,1927), s. 135.
- H. H. Von der Osten, *Explorations in Central Anatolia Season of 1926*, The University of Chicago Oriental Institute Publications 5, Chicago 1929, s. 36.
- H. Soysal v.d., *Türkiye ve Çevresinin Tarihsel Deprem Kataloğu (M.Ö.2100-M.S.1900)*, İstanbul 1981, no.192, s. 34.
- Hans Buchheim, *Die Orientpolitik des Triumvirn M. Antonius*, Heidelberg 1960, s. 49-53.
- İbn Bİbl, el-Evamirü 'l-Alaiyye: Selçukname (çev. Mürsel Öztürk). Ankara 1996, 1, 13, 40.
- İsmail, H. Uzunçarşılı, *Osmanlı Tarihi*, I, 4. Baskı, Ankara, 1982.
- J.Paul Migne (ed.), *Theodorus Lector, Ecclesiastical History II*, Patrologia Graeca 86/1, Paris 1865, 583/54, s. 210.
- Jeffrey Spier, "Late Antique and Early Christian Gems", *Gems of Heaven: Recent Research on Engraved Gemstones in Late Antiquity c.AD 200-600*, London 2011, Add. 34-36, s. 197, 204.
- Jeffrey Spier, *Late Antique and Early Christian Gems*, Wiesbaden 2007, s. 42-45.
- Joannes Dominicus Mansi, *Sacrorum Conciliorum*, C.II, Florentiae 1759, (yeniden basım Paris 1901), s. 539-540.
- Jones, A.H.M., *The Cities of The Eastern Roman Provinces*, Oxford 1971.
- Kazım Ergin v.d., *Türkiye ve Civarının Deprem Kataloğu (Milattan Sonra 11 yılından 1964 sonuna kadar)*, İstanbul 1967, no.59-60.
- Doğan, Kuban, *Anadolu Türk Mimarisinin Kaynak ve Sorunları*, İstanbul, 1965, 148.
- M. Konrad Mannert, *Geographie der Griechen und Römer*, Teil 6-2: Kleinasien, Nürnberg 1801, s. 472-474.
- Michael the Syrian, *Chronique de Michel le Syrien*, ed./çev. J.B. Chabot, C.III, Paris 1905, 16: 9, s. 249.
- Michaelis Le Quien, *Oriens Christianus*, C.I, Paris 1740, (yeniden basım Akademische Druck, Graz 1958), s. 499-502.
- Mükrimin Halil Yinanç, *Türkiye Tarihi Selçuklular Devri*, İstanbul 1944, s. 86-87; Osman Turan, *Selçuklular Zamanında Türkiye*, İstanbul 2004, s. 82.
- Niketas Khoniates, *Historia (Ioannes ve Manuel Komnenos Devirleri)*, çev. Fikret Işıltan, Ankara 1995, s. 23-24.
- Olshausen, Eckart, "Götter, Heroen und ihre Kulte in Pontos – ein erster Bericht", *Aufstieg und Niedergang der Römischen Welt*, II.18.3, Berlin – New York 1990, s. 1865-1906.
- Oluş Arık, "Malatya Ulu Camimin. Asli Planı ve Tarihi Hakkında", *Vakıflar Dergisi*, S.VIII, Ankara, 1969. s. 365-371.
- Özcan, Birsal, "Fouilles de la nécropole de Niksar (1982-1987)", *Pontica I, Recherches sur l'histoire du Pont dans l'Antiquité*, Paris 1991, s. 39-59.
- Price, S. R. F., *Ritüel ve İktidar, Küçük Asya'da Roma İmparatorluk Kültü*, çev. Taylan Esin, Ankara 2004.
- Plinius, *Natural History*, çev. H.Rackham, C.II, London 1947, VI. III. 9.
- Ruge, W., "Neocaesarea", *Paulys Real-Encyclopädie der Classischen Altertumswissenschaft*, C. 16, Stuttgart 1985, s. 2409-2413.
- Sözen Metin, *Anadolu Medreseleri, Selçuklu ve Beylikler Devri*, İstanbul 1972.
- Stephen Williams, *Diocletian and the Roman Recovery*, London 2000, s. 105, 222.
- Strabon, *Antik Anadolu Coğrafyası (Geographika: XII-XIII-XIV)*, çev. Adnan Pekman, İstanbul 2000, s. 42.
- Şerare Yetkin, *Anadolu'da Türk Çini Sanatının Gelişmesi*, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yay., İstanbul, 1986, s. 50, 51.
- Tanju Cantay, "Niksar Kırk Kızlar Kümbeti", *Sanat Tarihi Yıllığı*, IX-X, 1979-1980, İstanbul, 1981, s. 85.
- Thomas Alexander Sinclair, *Eastern Turkey: An Architectural and Archaeological Survey*, C.II, London 1989, s. 345-350.

- Thomas de Pinedo, Στέφανος. Περὶ πόλεων / *Stephanus. De urbibus*, Amsterdam 1678, s.490.
- Ü. Melda, Ermiş, “Neokaisareia/Niksar’da Roma ve Bizans Dönemine Ait Arkeolojik Veriler”. Höyük S. 7, Ankara, , 2014, 45.
- Van Dam, Raymond, “Hagiography and History: The Life of Gregory Thaumaturgus”, *Classical Antiquity*, S. 1 No.2(1982), ss. 272-308.
- William A. Jurgens, *The Fate of The Early Fathers*, C.1, Minnesota, 1970, s. 251.
- William J. Hamilton, *Researches in Asia Minor, Pontus and Armenia; with some account of their antiquities and geology*, C.1, London 1842, s. 346-347.
- 1973 Tokat İl Yıllığı, 127.

**TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ 1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI ve YÖNETİM PLAN SINIRI
İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ve 1/500 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI KENTSEL TASARIM PROJESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

İLİ		TOKAT
İLÇESİ		NİKSAR
PLAN ÖLÇEĞİ		1/1000
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ		
PLANLAMA EKİBİ		
ADI-SOYADI	MESLEĞİ	İMZA
SERDAR M. A. NİZAMOĞLU	ŞEHİR PLANCISI	
ERDEN GÜVEN	MİMAR	
ŞAHİN YILDIRIM	ARKEOLOG	
HANDE AKSOY	SOSYOLOG	
NÜVİT BAYAR	RESTORATÖR MİMAR	
DİLEK YÜRÜK	PEYZAJ MİMARİ	
LEVENT GEÇKALAN	UZMAN SANAT TARİHÇİSİ	