

**T.C.  
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULANAN TAŞINMAZLARDA  
MÜLKİYET VE İMAR HAKLARININ AKTARIMI**

**DOKTORA TEZİ**

**Y. Müh. Aziz Cumhur KOÇALAR**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Şehircilik Doktora Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ**

**ŞUBAT 2009**

**T.R.**  
**MİMAR SİNAN FINE ARTS UNIVERSITY**  
**INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY**

**TRANSFER OF PROPERTY AND DEVELOPMENT RIGHTS IN  
IMMOVABLE PROPERTY ON WHICH CONSERVATION DEVELOPMENT  
PLAN HAS BEEN IMPLEMENTED**

**Ph.D. Thesis by**

**Aziz Cumhur KOCALAR, M.Sc., B.Sc., B.A.**


**Department of Urban and Regional Planning**

**Ph.D. Program of Urban Planning**

**Thesis Supervisor: Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ**

**FEBRUARY 2009**

Aziz Cumhuri KOCALAR tarafından hazırlanan KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULANAN TAŞINMAZLARDA MÜLKİYET VE İMAR HAKLARININ AKTARIMI adlı bu tezin doktora tezi olarak uygun olduğunu onaylım.

  
Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ  
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ

Üye : Prof. Dr. Emre AYSU

Üye : Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ

Üye : Prof. Dr. Güzin KONUK

Üye : Doç. Dr. Güzin KAYA

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

## ÖZET

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmalarını sağlamak için, özel ve tüzel kişi mülkiyetinde ve kullanımındaki varlıklardan, kesin yapılaşma yasaklıların mülkiyet ile yapılaşma haklarını, kısmi yapılaşma yasaklıların ise yapılaşma haklarını sınırlandırarak, Koruma Amaçlı İmar Planı uygulamalarını yasal mevzuata uygun bir şekilde yapılan önerileriyle birlikte, geliştirilen bir Temel Aktarım Modeli ile gerçekleştirmektedir.

Aktarım, ilk aşamada Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının kısıtlanmış bölümlerinin maliklerine sağladığı fiziki, maddi, somut tüm unsurlarının nitelik ve niceliklerinin (rayiç değer) ilke ve ölçütüyle değerlendirilerek nakitle ifadesi olan Değerlendirme alt modeliyle;

İkinci aşamada, bu değerlerin değişim ve dolaşım olanağı kazanması için aşamalı olarak, önce İsmi Yazılı Geçici Sertifika sonra Taşınmaz Yazılı Sertifika şeklinde Menkulleştirilmesine ait alt modeliyle;

Son aşamada da Hak sahiplerinin bu taşınmaz değerlerine göre, istekleri ve imar durumları gereğince yapılmış plan-projeleri, yapı sınıfı ve kalitesine göre değerlendirilip, Aktarımı Veren Alan da (bırakılacakları) ile karşılığında Aktarımı Alan Alan da (verileceklerin) karşılaştırılarak (-/+ ) denkleştirildikten sonra tarafların kabulüyle, yapılaşma ve imarı tamamlanınca, bireysel mülkiyetlerin karşılıklı eşzamanlı tapu ve teslim işlemlerinin yapılarak, Aktarım alt modeliyle birlikte; Temel Aktarım Modeli içerisinde bütünlük bir yaklaşımla sonuçlandırılmasıdır.



## **Temel Aktarım Modeli**

**Bu araştırmada, ¼lkemizde Tescilli Taşınmaz K¼lt¼r ve Tabiat Varlıklarında 25 yıldan beri tam z¼lememiř korumaya ait sorunların, z¼m¼ne Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım alt modellerinin bu sırad¼zenine g¼re ve bir b¼t¼n oluşturacak biçimde, ortalama 4 yıllık kısa bir geçiş d¼neminde, Temel Aktarım Modeli olarak uygulamasıyla ulaşılabileceği ¼ng¼r¼lm¼řt¼r.**

## **Değerlendirme alt modeli**

**Taşınmaz K¼lt¼r ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan hakların insan yaşamına kattığı t¼m somut, maddi ve fiziki unsurların, barınma, yerleşme ve konut hakları da dikkate alınarak, rayiç değer ¼l¼t ve ilkeleriyle değerlendirilerek karşılıklarının tam, zamanında ve aynen, hak sahiplerinin de tercihlerine uygun verilmesi için; Aktarımı Alan Alanlarda kent, evre, imar, insan ve yaşam haklarına saygı g¼sterilerek yapılaşma–ımarı gerçekleştirilerek karşılıklı (verileceklerle) (alınacakların) aynı ilke, ¼l¼t ve y¼ntemle değerlendirilerek (-/+ denkleştirilip) taraflarını kabul¼n¼n sağlanmasını amaçlayan, hakkaniyetli, eşitlikçi, nesnel ilkeli olup; Kamu–¼zel malikler arasındaki t¼m taşınmaz alış-verişleri aynı ilke, ¼l¼t ve y¼ntemle değerlendirilmiş sonuçları kullanıldığından; Aktarım başta olmak ¼zere kamulaştırma, değiştirme, trampa, takas benzeri işlemlerde de uygulanabilir.**

## **Menkulleştirme alt modeli**

**Değerlendirme alt modeliyle belirlenen karşılıkların (-/+ denkleştirecek) Temel Aktarım Modeliyle verilebilmesi ile ilgili işlemleri yapabilmek ve 1983'ten beri y¼r¼rl¼kte olan K¼lt¼r ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa g¼re, ¼lkemizdeki t¼m varlıkların korumalarını gerçekleştirmek ¼zere, sınırlandırılan hakların ¼ncelikle 3 yıl s¼reli İsmi Yazılı Geçici Sertifikaya sonra da 1 yıl s¼reli Taşıyana Yazılı Sertifikaya d¼n¼řt¼r¼lerek uygulama sağlamaktadır.**

### **Aktarım alt modeli**

**Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, koruma için sınırlandırılan haklarının Aktarımı Alan Alanlara aktarımını gerçekleştirmek için, kamu ve özel tüm maliklerin taşınmaz değerlerini sermaye olarak göstererek eşit yetkiyle, aktarımı gerçekleştirmek amacı ile kurdukları Aktarım Tüzel Kişiliğinin kuruluşundan başlayarak; Aktarımı Alan Alanların tüm gereksinim, istekler ve imar durumuna göre, şartlaşması, yüklenici seçimi, projelerinin yapılması, sözleşmesi, yer teslimiyle işe başlanması, yapılaşma ve imarı, geçici kabulü, noksanların giderilmesi, iskânının alınarak, Aktarımı Veren Alanlarla birlikte bireysel mülkiyete karşılıklı-eşzamanlı geçilerek; tapuyla birlik yerlerin teslimi ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin tasfiyesine kadarki, aktarımın sonlandırılması süresinde uygulanan ilke ve yöntemlerden oluşan sürecin, Temel Aktarım Modelinin son alt modelini ifade eder.**

### **Gelecek ve Zamanlama**

**Aktarım orta dönemde bağımsız bir yasa olarak çıkarılmalı, tanımı, içeriği, usul ve esasları belirlenerek, yapılaşma, imar Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının (değerlendirme) ve (menkulleştirmesine) ait kavram ve ilkeleriyle, alt tüzük, yönetmelik ve tebliğleri belirlenip işlevsellik kazandırılmalıdır.**

**Ayrıca uzun dönemde aktarımın temelinde yerleşme, barınma, konut, yapılaşma, imar, yaşam ve insan haklarının olduğu bilinci topluma da kazandırılarak, Anayasada yapılaşma–imar ve aktarım kavram veya haklarının bağımsız olarak yer alması ve ayrı yasaların düzenlenmesi sağlanmalıdır. Böylelikle aktarım yalnız Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarından öte tüm koruma ve imar plan uygulamalarında çağdaş bir araç olarak kullanılabileninden, buna göre düzenlenmesi araştırmada öngörülmüş olmaktadır.**

## **SUMMARY**

**In order for Conservation of Registered Cultural and Natural Monuments in utilization of individual and corporate ownership, a Conservation Development Plan needs to implemented by limiting private and corporate property and development rights of certain development restricts, and by limiting the development rights of partially development restricts, and it should go hand in hand with a Basic Transfer Model developed through the help of legal counsel sound proposals in line with the legislation.**

**Transfer is a process consisting of three stages that are handled in a comprehensive manner within the framework of Basic Transfer Model.**

**The first stage, namely Evaluation sub-model, involves statement of Registered Immovable Cultural and Natural Monuments in cash, through assessment of quality and quantity of all physical, material and concrete factors that restricted parts of property building rights, which were limited for conservation, provides to its owners, based on principles and criteria of (current value). In the second, namely Securitization Sub-model, stage, these values are given free exchange (buying and selling) and circulation facility through a gradual securitization period first as a Registered Temporary Certificate, then as a Certificate to Bearer.**

**And the final stage is Transfer sub-model where rightful owners' plans and projects prepared based on value of immovables and in accordance with their desires and cadastral extracts, are assessed according to the quality of building class.**

**Then, after matching and (-/+) equalization of those they leave in the Sending Area and those they will be given in the Receiving Area, simultaneous and mutual handover procedures of individual monuments are conducted based on approval of both sides when building and development processes are completed.**

### **Basic Transfer Model**

**This research anticipates that 25-year-old unsolved problems on protection of Registered Immovable Cultural and Natural Monuments in Turkey can be addressed through implementation of Basic Transfer Model involving sequential and comprehensive application of Evaluation, Securitization and Transfer sub-models in a transition period of 5 years on average.**

### **Evaluation sub-model**

**In consideration of all crude, material and physical factors in life brought by the touch of restricted rights for Immovable Cultural and Natural Monuments for protection purposes as well as sheltering, accommodation and housing rights, this model is based on the idea that such monuments are evaluated based on current value criteria and principles in order to provide compensation in full, timely manner and exact in compliance with preferences of rights' owners and is an objective and egalitarian model of justice aiming to realize development-settlement creation in Areas To Be Transferred by paying respect to urban, environmental, human and living rights where involved parties accept mutual (items to be given) (items to be received) consent on immovables being evaluated via same principle, criteria and method (-/+ counterbalanced). Since all exchange actions for immovables to take place between public and private owners benefit from results based on same principle, criteria and methods; it can also be applied to expropriation, alteration, barter transactions.**

### **Securitization sub-model**

**In order to take actions for compensations (-/+ to counterbalance) determined based on evaluation sub-model and according to Law on Protection of Cultural and Natural Heritage in force since 1983, this model foresees all restricted rights first to be transferred in 3-year valid Registered Temporary Certificate and then 1 year valid Certificate To Bearer to provide protection for all monuments in the country.**

### **Transfer sub-model**

**In order to transfer restricted rights of Immovable Cultural and Natural Monuments for protection purposes into Areas to be Transferred, this is the final sub-model of Basic Transfer Model which is the main process consisting of all applied principles and methodology during the finalization of transfer starting from when Transfer Incorporated Entity is established to enable the transfer with equal authority where all public and private owners' immovable assets as capital; until delivery of such areas together with title deeds and liquidation of Transfer Incorporated Entity including provisioning, choosing the contractor, preparation of projects, contracting, starting after receipt of areas, development and construction, their temporary approval, fulfilling missing issues, receiving certificate of occupancy and mutual-simultaneous transfer to individual ownership together with Areas of Transfer being in accordance with to all requirements, demands and zoning status of Areas to be Transferred.**

### **Future and Timing**

**Transfer should be subject of an independent law code in the middle-term. This law should be given functionality by stating precisely the definition, content, principles and procedures of transfer; and by making by-laws, regulations and rules based on concepts and fundamentals of building, development as well as (evaluation) and (securitization) of Immovable Cultural and Natural Monuments.**

**Furthermore, in the long run concerned awareness of community should be increased in a way to comprehend that the concept of transfer is based on accommodation, housing, sheltering, building, development, life and human rights; and building-development and transfer concepts and rights should be included independently in the constitution while being regulated under different laws. Since this model enables Transfer to be used as a contemporary mechanism not only for Implementation of Development Plans for Conservation but also for all applications of conservation and development plans, this research anticipates its organization in this way.**

## ÖNSÖZ

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumak amacıyla sınırlandırılan hakların başka alanlara AKTARILARAK karşılıklarının verilmesi konulu araştırmada geliştirilen DEĞERLENDİRME, MENKULLEŞTİRME ve AKTARIM alt modelleri kapsayan TEMEL AKTARIM MODELİ uygulanarak; Yasada yapılacak değişiklikten sonra ya da gerek görülmeden hemen (AKTARIM YÖNETMELİĞİ)nin, başta Kültür ve Turizm Bakanlığı olmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığınca beraberce çıkarılarak, sorunlar 4 ile 5 yıllık (kısa dönemde) çözülebilecektir.

Tez İzleme Jüri Üyelerinin konu seçimi, çalışmanın ilke ve yöntemiyle ilgili belirleyici öngörülerinin yanı sıra, çizdikleri yasal-yönetmelik çerçevesinde, aydınlatıcı etmenlerdendir.

Tez İzleme Jüri Üyesi Sayın Doç. Dr. Güzin KAYA'nın, Taşınmaz Kültür Varlıklarında korumanın sağlanması amacıyla sınırlandırılmış hakların, ayrılmış alanlara AKTARILMASI konusunda çizdiği aşamalar, amacıma sağlıklı ulaşabilmemi sağlamıştır.

Tez İzleme Jürimden Sayın Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ'nün, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının AKTARIMINA ait araştırmada sürdürürken, bu alanlardaki haklar değerlendirilirken yaşam bütünlüğünün birlikte okunması gerektiği biçiminde, araştırmamızın kalite çitasının insana dönük yükseltilmesini salık veren öğütleri, gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

**Tez Danışmanım Sayın Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ'ın, (Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları koruma amacıyla yapılan, Koruma Amaçlı İmar Planlarında sınırlandırılmış hakların, yasaya getirilmiş olan AKTARIM uygulama aracını kullanarak, insanların barınma, yerleşim ve konut haklarına saygılı, katılımı ön planda tutarak ve kamu-özel dengesini kurarak eşitleyen ilke ve yöntemlerle çözebilmek için, yaktığı ışığın yol göstericiliğinde) araştırma sürdürülerek sonuçlandırılmıştır.**

**Doktora tez araştırma çalışmasındaki katkılarından ötürü, Tez Savunma Jüri Üyeleri Sayın Doç. Dr. Güzin KAYA, Prof. Dr. Emre AYSU, Prof. Dr. Güzin KONUK, Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ ve Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ'a sonsuz teşekkürü bir borç bilirim.**

**Ayrıca alan uygulama çalışmalarında gerekli bilgi ve belgelerin edinilmesindeki yardımlarından dolayı Beşiktaş Belediyesi Başkanlığına ve İstanbul 3. Koruma Bölge Kuruluna da teşekkür ederim.**

**2009, Şubat**

**Aziz Cumhur KOCALAR**



## ÇİZELGE LİSTESİ

(ÇİZELGE, LİSTE, FORMAT, BELGE, PLAN, HARİTA, FOTOĞRAF)

Sayfa No

Çizelge 2.1. ABD’deki 134 süren programın amaçlarına göre dağılımı	27
Çizelge 2.2. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi–1 (1970 öncesi)	51
Çizelge 2.3. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi–2 (1970-80)	52
Çizelge 2.4. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi–3 (1980 sonrası)	53
Çizelge 2.5. İmar hakları aktarım programlarının bazı üstünlükleri	54
Çizelge 2.6.a. Programların rekabet edebilirliği ile ilgili hususlar	55
Çizelge 2.6.b. Programlarının rekabet edebilirliği örnekleri	56
Çizelge 2.7. İmar hakları aktarım programlarının üstünlükleri ve zayıflıkları	56
Çizelge 2.8. Bölgelemenin geçmişi	57
Çizelge 2.9. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları	57
Çizelge 2.10. Katsayılarla yapılaşma örneği Arsa=Taban alanı	74
Çizelge 2.11. Bölgelerde katsayısal yoğunluk yönlendirici yapılaşma örnekleri	75
Çizelge 3.1. Koruma ile ilgili önemli yasaların tarih ve sayıları, (Yönetmelik, Tebliğ ve Kararlar) ile geçirdiği aşamaların genel özeti (2000 öncesi dönem)	90
Çizelge 3.2. : Koruma ile ilgili önemli yasaların tarih ve sayıları, (Yönetmelik, Tebliğ ve Kararlar) ile geçirdiği aşamaların genel özeti (2000 sonrası dönem)	91
Çizelge 5.1. Değerlendirme Alt Modelinin iş adımları	266
Çizelge 5.2. Menkulleştirme Alt Modelinin iş adımları	267
Çizelge 5.3. Temel Aktarım Alt Modelinin iş adımları	268
Çizelge 5.4. Kısa dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği	269
Çizelge 5.5. Orta dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği	271
Çizelge 5.6. Uzun dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği	272
Çizelge Kaynakça–1. Yasalar (yürürlük tarihi ve sayısı)	284
Çizelge Kaynakça–2. İlgili Yönetmelikler	285
Çizelge Kaynakça–3. İlgili Tebliğler	286
Çizelge Kaynakça–4. İlgili Danıştay Kararları	286

Ek A.1. Belge A.1.Aktarım Yönetmeliği Önerisi.	289
Ek A.2. Belge A.2. Yasa Tasarısı Taslağının Gerekçesi	316
2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağının gerekçesi.	316
Ek A.3. Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi	321
2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına bir alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağı önerisi	321
Ek A.4. Liste A.1. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun ilk (en eski) 17. maddesi (21.7.1983 ile 17.6.1987 arasında uygulamada kalan)	326
Ek A.4. Liste A.2. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.6.1987 tarih 3386 s. Kanunla değiştirilmiş olan eski 17. maddesi (17.6.1987'den 14.7.2004'e kadar uygulamada kalan)	327
Ek A.4. Liste A.3. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarih 5226 s. Kanunla değiştirilen, 14.7.2004'den beri yürürlükte olan ve halen uygulanan araştırma konumuz olan (son) 17. maddesi	328
Ek A.5. Liste A.4. Kavramlar (Çalışmada geçen ve özgün olarak geliştirilen bazı kavramlar)	330
Ek A.6. Belge A.4. Sit Sertifikası örneği (4706 nolu yasa ekidir.)	356
Ek A.7. Belge A.5. Koruma, Planlama, Şehircilik ve Konut Finansmanı gibi konulardason 5 yılda yapılan bilimsel etkinliklerden "Kültür ve Tabiat Varlıkları" ile ilgili alıntılar	357
Ek B.1. Liste B.1. Modelin Sistem Analizi ile değerlendirilen 4 boyutlu iş adımı 6s.364	
Ek B.2. Belge B.1. ABD'de Eyaletlere Göre Hazırlanılmış Yasal-Yönetmelik Çerç. 373	
Ek B.2. Çizelge B.1. Eyaletlerin mevzuat dökümleri	379
Ek B.2. Çizelge B.2. İmar Hakları Aktarım Programlarının hazırlanış şekilleri	380
Ek B.2. Çizelge B.3. Bazı eyaletlerde öneri aşamasındaki mevzuat kodları	381
Ek B.2. Çizelge B.4. Bazı eyaletlerde önerilen mevzuatlar için imar hakları aktarım programlarının eyaletlere göre hazırlanış gerekçeleri	382
Ek B.2. Çizelge B.5. Mevzuat haline dönüşme sürecindeki doküman miktarı	382
Ek B.2. Belge B.2. ABD'de İmar Hakları Aktarım (Şablon) Yönetmeliği	383
Ek B.2. Belge B.3. ABD Programları üzerine sıkça sorulan sorular	384
Ek B.2. Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri	386
Ek B.2. Çizelge B.6. Bir İmar Hakları Aktarım Programını iyi bir yönetim aracı yapacak unsurlar	389
Ek B.2. Çizelge B.7. Bölgelemenin geçmişi	390
Ek B.2. Çizelge B.8. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları	391
Ek B.3. Çizelge B.9. Bazı yazarlara göre geçmişteki önemli bazı programlar	393

Ek B.3. Çizelge B.10. Çeşitli yazarlara göre geçmişteki programların farklı dönemlere özgü bir dökümü ve bu nesillerin sağladığı faydalar	393
Ek B.3. Çizelge B.11. Analiz edilen programların karakteristikleri ve elemanları	394
Ek B.3. Çizelge B.12. İmar Hakları Aktarımında aksiyom bazlı örneklemeler	395
Ek B.3. Çizelge B.13. Geliştirilen çerçeve düzenlemeler, halk ve program karakteristikleri	397
Ek B.3. Çizelge B.14. Seçilen 3 programın karşılaştırmalı analizi	398
Ek B.3. Çizelge B.15. Seçilen imar hakkı aktarım programlarına özet sayısal veriler	398
Ek C.1. Çizelge C.1. Kültürel Varlıkların (KV) değerlerinin anlamları	400
Ek C.2. Çizelge C.2. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Ulusal Mevzuatı	401
Ek C.3. Liste C.1. Konuyla ilgili uluslararası kuruluşlar	402
Ek C.4. Çizelge C.3. İmar Planından / İmar Parseline kadarki yasal - idari süreç	403
Ek C.5. Çizelge C.4. İmar planlarının türleri, ölçekleri, onayı, sıra düzenleri	404
Ek C.6. Çizelge C.5. Uluslararası anlaşmayı onaylayan kurumları	405
Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler	405
Ek C.7. Çizelge C.7. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler ve yasal-yönetmelik dayanakları (Kaynak: mevzuat)	406
Ek C.8. Çizelge C.8. Çevreyle ilgili yasalarımız (tarih ve sayıları)	407
Ek C.8. Çizelge C.9. Çevreyle ilgili yasalarımıza ek/değişiklik getiren mevzuat (kanun, khk) tarih ve sayıları	407
Ek C.9. Çizelge C.10. Anayasamızda ve değişikliklerindeki tarihi, kültürel ve doğal varlıklarla ilgili madde ve hükümler	408
Ek D.1. Format D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (TMCÇ)	410
Ek D.2. Format D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri (BMHÇ)	411
Ek D.3. Format D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri (TMHNÇ)	412
Ek D.4. Format D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF) {Format No: A1}	413
Ek D.5. Format D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF)	419
Ek D.6. Format D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)	420
Ek E.1. Belge E.1. İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulunun 15.9.2004/59-2 Sit kararı.	422
Ek E.2. Çizelge E.1. Ada ve Parselleri (kat yükseklikli) gösterir kadastral çizim	423
Ek E.3. Format E.1. Parsellerdeki Taşınmazların Nitelikleri.	424
Ek E.4. Çizelge E.2. İstanbul 3. Bölge Kurulunun anılan parsellerle ilgili karar özeti	426

Ek E.5. Format E.2. İstanbul Köy İçi Kentsel Sit Alanında 3 adet Ayrı Adada 14 adet Parselin Değerlendirme Sonuç Formatı (DSF)	429
Ek E.6. Plan E.1. Beşiktaş Köy içi seçili 3 adanın 20.yy başında parsellenmiş planı	431
Ek E.7. Harita E.1. Beşiktaş Köy içi Sinan Paşa Mahallesi'nin 2007 turizm haritası	432
Ek E.8. Plan E.2. Beşiktaş Köy içi - seçili 3 adanın İmar Planı	433
Ek E.9. Belge E.2. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Kararları	435
Ek E.10. Fotoğraf E.1.Beşiktaş Köyünde seçilen 3 adanın fotoğraf galerisi	436
Ek E.11. Fotoğraf E.2.Bölgedeki sokakların ve parsellerin havadan görünümü	437

## ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1. Mülkiyet hakları deseni	15
Şekil 2.2. İmar haklarını aktarım sertifikasını kullanan alıcı ve satıcı taraflar	20
Şekil 2.3. Arazi kullanım (yerleşim) tipi örnekleri	25
Şekil 2.4. Başarılı bir imar hakları aktarım programı için temel dayanaklar	34
Şekil 2.5. Başarılı bir program ve planlama sonrası temel dayanaklarla oluşan ilgi	35
Şekil 2.6. Aktarımı veren alan arazilerinde daha az bir yoğunluk için sıkı bölgelemeye gerekçe oluşturabilecek diğer zorlayıcı unsurlar	36
Şekil 2.7. Alanlar arası aktarım eğilimlerini canlandırıcı güdüleme faktörü	37
Şekil 2.8. İmar hakları aktarım programları sürecinin oluşumunda, yerel yönetimlerin oynadığı rol ve mülkiyetlerde oluşan olgulara genel bir bakış	39
Şekil 2.9. Önlenmesi beklenen halkın olumsuz eğilimlerinin sonuçları	39
Şekil 2.10. Yönetimin temel işlevi - Halkın eğitimi	40
Şekil 2.11. Programı için yerel yönetimlerin başarılı bir pazar oluşturma sürecinin başlangıç safhalarında ilişkiler ve sonuçları	41
Şekil 2.12. İmar hakları aktarımı ve arazi koruma ilişkisinin güçlendirilmesi	42
Şekil 2.13. Aktarım alanındaki ilk gelişme sürecindeki olgular ve etkileşimleri	43
Şekil 2.14. İmar hakları aktarım bankasının oynadığı bazı temel roller	46
Şekil 2.15. Belediyenin katılımındaki girişimci rol ve oluşan kurumsal işbirliği	46
Şekil 2.16. Komisyoncuların sıklıkla kullanabildikleri piyasa işlemleri	47
Şekil 2.17. Geliştiricilere dönük diğer olası güdüler	48
Şekil 2.18. Bölgelemeyle karşılaştırıldığında ilk göze çarpan üstünlükleriyle programlar	58
Şekil 2.19. Programların zayıf yanları ve yaratabileceği farklı boyutta sorunlar, süreçler	63
Şekil 2.20. Programlardaki hedeflere karşın başarısızlık riskine dair bir vurgu	64
Şekil 2.21. Programlarının başarılarını etkileyebilen süreçsel zorluklar	65

Şekil 2.22. Minnesota eyaletindeki Duluth şehrinin 2006 yılı plan dokümanlarında İmar Hakları Aktarımı için pazar oluşumuna olanak sağlayan tarihi ve kültürel özelliklere sahip Skyline Parkway alanı.	66
Şekil 5.1. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM)	229
Şekil 5.2. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM)	234
Şekil 5.3. TAM /AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)	244
Şekil 5.4. TAM: Temel Aktarım Modeli a. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM) b. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM) c. TAM/AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)	257
Şekil B.1. New York Merkezi Büyük İstasyon sürecindeki değişim	371
Şekil B.2. Tarımsal alanda geleneksel imar ile program arasındaki farkın gösterilimi (İmar hakları aktarımı için kavramsal bir bakış)	372
Şekil B.3. Suitum olayının basit bir süreç analizi	388

# KISALTMA LİSTESİ

Aşağıda alfabetik sırada önerilmiş ama metinde gerekmedikçe kullanılmamıştır.

Anayasa	:	18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası
(4706)	:	29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (HATMD-KDVK-DYHK)
(4916)	:	03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.
(E)ÇK	:	(Eski) Çevre Kanunu
AAA	:	Aktarımı Alan Alan (Gelişen bölge) (Alıcı taraf)
AK	:	Aktarım Kanunu
APYH	:	Arsa Paysız Yapılaşma Hakkı
ATK	:	Aktarım Tüzel Kişiliği
AVA	:	Aktarımı Veren Alan (Korunan bölge) (Verici taraf) “Yükümlü”
AY	:	Aktarım Yönetmeliği
Bakanlık	:	Kültür ve Turizm Bakanlığı
BMHÇ	:	Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri
BİB	:	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
ÇDP	:	Çevre Düzenleme Planı (Projeleri)
DİK (2886)	:	Devlet İhale Kanunu
DSAF	:	Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı (Çizelgesi)
DSF	:	Değerlendirme Sonuçları Formatı
DY	:	Değiştirme Yönetmeliği
EEK	:	Eski Eserler Kanunu
GDK	:	Gayri Menkul Değerleme Kurulu
GDKE - KŞ	:	Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları
GDSŞ	:	Gayri Menkul Değerleme Şirketi
GG	:	Girişim gurubu
HSTS	:	Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler
HATMD	:	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi

İB	:	İçişleri Bakanlığı
İH	:	İmar Hakları
İHA	:	İmar Hakları Aktarımı (Aktarıla-n/cak İmar Hakları) (İmar Aktarım Hakları)
İHAB	:	İmar Hakları Aktarımı Bankası
İHAP	:	İmar Hakları Aktarım(ları) Program(lar)ı
İHAS	:	İmar Hakları Aktarım(ları) Sistem(ler)i
İK	:	İmar Kanunu
İP	:	İmar Plan(lar)ı
İPU	:	İmar Plan Uygulamaları
İYGS	:	İsme Yazılı Geçici Sertifika
KAİP	:	Koruma Amaçlı İmar Planı
KAİPU	:	Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamaları
KBDK	:	Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu
KBK	:	Koruma Bölge Kurulu
KGKTV	:	Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları
KGT - KTV	:	Korunması Gerekli Taşınmaz - Kültür ve Tabiat Varlıkları
KGT - TKTV	:	Korunması Gerekli Tescilli - Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları
KİYG	:	Kesin İnşaat Yasağı Getirilen (sit alanları)
KİYG - KGKTV - BSATM - HATDHY (DY)	:	Kesin İnşaat Yasağı Getirilen - Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının - Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların - Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (DY: Değiştirme Yönetmeliği)
KK	:	Kamulaştırma Kanunu
KMK	:	Kat Mülkiyeti Kanunu
KTB	:	Kültür ve Turizm Bakanlığı
KTVKK (yasa) (2863)	:	23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.
KTV - KBK	:	Kültür ve Tabiat Varlıkları - Koruma Bölge Kurulu
KYDK	:	Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu
KTV - KYK	:	Kültür ve Tabiat Varlıkları - Koruma Yüksek Kurulu
MB	:	Maliye Bakanlığı
MHNÇ	:	Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri
MEGM	:	Milli Emlak Genel Müdürlüğü
MS	:	Mülk Sahipleri



STB	:	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
OKP	:	Ortalama Konu Puanı
ONP	:	Ortalama Net Puanı
PİH	:	Kamulaştırılan İmar Hakları (Purchase Development Rights, PDR)
SHM	:	Sınırlı Hakların Menkulleştirilmesi
SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
SS	:	Sit Sertifikası (Milli Emlak Sit Sertifikaları)
TAM	:	Temel Aktarım Modeli (3 alt modelin bütünleştirilmiş hali)
TAM / DAM	:	TAM / Değerlendirme Alt Modeli (DAM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlanmış Hakların Değerlendirilmesi)
TAM / MAM	:	TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlanmış Hakların Menkulleştirilmesi)
TAM / AKM	:	TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlanmış Hakların Aktarım Şeması)
TDF (TDÇ)	:	Taşınmaz Değerlendirme Formatı (Çizelgesi)
TKTV	:	Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları
TKV	:	Taşınmaz Kültür Varlıkları
TMH	:	Taşınmaz Mülkiyet Hakkı
TMÇ	:	Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri
TMHNÇ	:	Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri
TMO	:	Türk Medeni Kanunu
TTKTV	:	Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları
TYH	:	Taşınmaz Yapılaşma Hakkı
TYS	:	Taşıyana Yazılı Sertifika
TY – TKTV	:	Tek Yapı - Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları
YTKTVYKYKHK (5366)	:	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (16.6.2005 kabul tarihli, 5.7.2005 tarihli R.G. ve 5366 sayılı)
YTKTVYKYKHKY	:	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların - Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Yönetmeliği (14.12.2005 tarih ve 26023 sayılı R.G.)
YY	:	Yerel Yönetimler
YYY	:	Yabancı Yerel Yönetimler

## İÇİNDEKİLER TABLOSU

<b>ÖZET</b>	<b>iv</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>vii</b>
<b>ÖNSÖZ</b>	<b>xi</b>
<b>ÇİZELGE LİSTESİ</b>	<b>xiii</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	<b>xvii</b>
<b>KISALTMA LİSTESİ</b>	<b>xix</b>
<b>İÇİNDEKİLER TABLOSU</b>	<b>xxii</b>
<b>1. GİRİŞ</b>	<b>1</b>
<b>1.1. SORUNLAR</b>	<b>1</b>
1.2. GEREKSİNİMLER	5
1.3. AMAÇ	6
1.4. KAPSAM	7
1.5. YÖNTEM	9
<b>2. KARŞILAŞTIRMALI İMAR HAKLARI AKTARIM (MODEL) ÖRNEKLERİ</b>	<b>13</b>
2.1. KAVRAMSAL YAPISI VE AMACI	13
2.1.1. Kavramlar	14
2.1.2. Amaç ve Kapsamı	17
2.1.3. Bakış Açıları ve Tarafların Katılımları	18
2.2. TARİHSEL GELİŞİMİ	20
2.2.1. ABD’nde İlk Oluşumlar	20
2.2.2. ABD’nde Başarılı Program Uygulamaları	26
2.2.3. Sayısal Ön Çıkarımlar ve Özet Yorumlar	27

2.3. MODELİN SİSTEM ANALİZİ, UYGULAMA KOŞULLARI VE AŞAMALI İŞLEYİŞİ	30
2.3.1. Sistem Analizi ile Modele Yaklaşım Yöntemi	31
2.3.2. Hukuksal Boyutu (Yasal-Yönetmelik Çerçeve ile Plan Yetkisi)	32
2.3.3. Planlama Boyutu (Plan Kararları-Alan Tespit ve Tescilleri)	33
2.3.4. Yönetim Boyutu (Eğitim, Pazarlama, Örgütlenme, Bilgi, Karar, İzleme, Eşgüdüm, Düzenleme)	38
2.3.5. Finansal Boyutu (Piyasa Arz/Talep Dengesi, Aktörler ve Yapılar)	42
2.3.6. Bilişim Boyutu (Çevrimiçi Kayıt, Sorgulama, Sayısal veriler)	49
2.4. UYGULAMALARDA ÖN KOŞULLARIN VE SONUÇLARIN ANALİZİ	50
2.4.1. Uygulama Örnekleri ile Süreçsel Olgular	50
2.4.2. Araçsal Üstünlükler ve Rekabetçi Yan	54
2.4.2. Bölgeleme ile Karşılaştırmalı Analizler	56
2.4.3. Uygulamanın Ön Koşulları ve Süreci Zayıflatıcı Unsurlar	58
2.5. MODELİN EKONOMİK UYGULANABİLİRLİĞİ VE PİYASA İLİŞKİSİ	65
2.6. YENİLİKÇİ VE KAPSAMLI KORUMA ARAÇLARI VE YAKLAŞIMLARIYLA İLGİLİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ	66
2.6.1. ABD ve İngiltere'den Gelişmeler	66
2.6.2. Avrupa Kıtası Ülkeleri ve Türkiye	69
2.6.3. Asya Kıtasından Örnekler (Malezya, Hindistan)	71
2.7. BÖLÜM SONUCU	75
<b>3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULANAN TAŞINMAZLARDAKİ MÜLKİYET VE YAPILAŞMA – İMAR HAKLARININ DEĞERLENDİRİLİP MENKULLEŞTİRİLEREK AKTARIMI MODELİ</b>	<b>77</b>
3.1. KORUMA	79
3.1.1. Korumanın Gerekliliği, Esasları, Yasal Dayanakları	81
3.1.2. Korumanın Kültürü, Mevzuatı, Kaynak Gereksinimi	82
3.1.3. Korumanın Aşamaları ve Yasal Süreci	86
3.2. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	92
3.2.1. Koruma Amaçlı İmar Planının Tanımı, Nitelikleri, İlkeleri	93
3.2.2. Koruma Amaçlı İmar Planında Yasal Süreç ve Kesinleşmesi	94
3.2.3. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki Haklar Deseni ve Sınırlandırılması	95
3.3. AKTARIMA KONU SINIRLANAN HAKLAR VE DEĞERLENDİRİLMESİ ALT MODELİ	97
3.3.1. Haklar (Mülkiyet, imar-yapılaşma, kent, çevre, yaşam ile insan hakları vb)	97
3.3.2. Sınırlanan Hakların Değerlendirilmesi	116
3.3.3. İlkeler Ölçütler:	123
3.3.4. Yöntemler	124
3.3.5. Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu	126
3.3.6. Değerlendirme Modelinin Uygulanması	128

3.4. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANAN HAKLARIN MENKULLEŞTİRİLMESİ ALT MODELİ	135
3.4.1. Menkulleştirmenin Yasal Dayanakları	136
3.4.2. Menkulleştirme Modelinin Temel Esasları	138
3.4.3. Menkulleştirilecek Taşınmazlar ve Haklar	140
3.4.4. İsmine Yazılı Geçici Sertifika	142
3.4.5. İsmine Yazılı Geçici Sertifika Karşılığında Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler	147
3.4.6. İsmine Yazılı Geçici Sertifika ve Taşınmaz Yazılı Sertifikanın Bankacılık İşlemleri	152
3.4.7. Taşınmaz Yazılı Sertifikaların Kullanılması	156
3.5. AKTARIM ALANLARI VE TEK YAPI, BAĞIMSIZ TAŞINMAZLAR	156
3.5.1. Aktarımı Veren Alanlar (AVA) (veya Bölgeler)	156
3.5.2. Aktarımı Alan Alanlar (Aktarımı Alan Alan) veya Bölgeler	157
3.5.3. ARSA PAYSIZ Aktarımı Alan Alan (APAAA)	163
3.5.4. Sit Alanı Dışındaki Bağımsız Yapı, Daire v.b. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları	164
3.6. AKTARIM ALT MODELİ	166
3.6.1. Aktarımın Amaçları	166
3.6.2. Aktarımın İlkeleri	168
3.6.3. Aktarımın Yapılması ve Gerçekleştirecek Kurumlar (Aktarım Tüzel Kişiliği)	169
3.6.4. Aktarımın Sonuçlandırılması	171
3.7. TEMEL AKTARIM MODELİ	172
3.7.1. Kamulaştırmadan Aktarıma Geçiş	173
3.7.2. Değiştirmeden Takas ve Aktarım	177
3.7.3. Aktarımın Yasadaki Yeri, Çerçevesi, Kapsamı	180
3.7.4. Aktarım Kavramı ve Aktarım Hakkı	182
3.7.5. Aktarımın Tanımı	185
3.7.6. Temel Aktarım Modeli (TAM)	185
3.8. TEMEL AKTARIM MODELİNİN ÖNGÖRÜLERİ	187
3.8.1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eşgüdümünde Aktarım Yönetmeliği	190
3.8.2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Aktarılabilecek Hak Sahiplerinin Saptanması	194
3.8.3. Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunda Aktarılabilecek Hakların Değerlendirilmesi	194
3.8.4. İsmine Yazılı Geçici Sertifika Bastırılması, Hak Sahiplerine Teslimi, Seçenekleri	196
3.8.5. İsmine Yazılı Geçici Sertifikaların (3 yılda) karşılıklarının verilmesi	198
3.8.6. İsmine Yazılı Geçici Sertifikaların Güncelleştirilmesi, Taşınmaz Yazılı Sertifika Bastırılarak Teslimi	199
3.8.7. Taşınmaz Yazılı Sertifikaların Yerel Yönetimler Arası Kullanılması, Devir ve Satışları	199
3.8.8. Aktarım Tüzel Kişiliği Kurulması	200
3.8.9. Aktarımın Tamamlanması, Bireysel Mülkiyete Geçiş, Aktarım Tüzel Kişiliğinin Tasfiyesi	202

3.9. TEMEL AKTARIM MODELİNİN (TAM) ZAMANLAMA DÖNEMLERİNDEKİ ETKİNLİĞİ	203
3.9.1. Kısa Dönemde Aktarımın Etkinliği	204
3.9.2. Orta Dönemde Aktarımın Etkinliği	207
3.9.3. Uzun Dönemde Aktarımın Etkinliği	208
<b>4. AKTARIM ALAN ÇALIŞMASI</b>	<b>212</b>
4.1. ALANIN NİTELİKLERİ	212
4.2. AKTARIMIN YASAL VE YÖNETSEL DAYANAKLARI	212
4.3. AKTARIMA KONU TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	213
4.4. AKTARIMI ALACAK ALAN	214
4.5. AKTARIMIN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ	215
4.6. AKTARIM OLANAKLARI VE UYGULANMASI	216
4.6.1. Genel Durum	216
4.6.2. Mülk Sahiplerinin Ön Seçimi (sanal)	217
4.6.3. Kısmi Aktarımlar	217
4.6.4. Aktarımda Taşınmazın Değerlendirilmesi	217
4.6.5. Kurucular Kurulu ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin Kurulması	219
4.6.6. Aktarımı Alan Alanda İnşaatın Bitimi ve Geçici Kabul Yapılması	221
4.6.7. Aktarımı Alan Alandaki İnşaatın İskân İzni, Tapu İşlemleri	221
4.6.8. Aktarım Tüzel Kişiliği Basit Ortaklığın Sonlandırılması	221
4.6.9. Seçilen Alannın Tarihçesi (20.yy Başındaki Görünümleri)	222
4.6.10. Beşiktaş Köyü içinin Bulunduğu Sinan Paşa Mah.nin 2007 Turizm Haritası	222
4.6.11. Beşiktaş Köyünde Seçilen 3 Adanın İmar Planındaki Durumu	222
4.6.12. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Karaları ve Çalışma Yöntemi	223
4.6.13. Beşiktaş Köyünde Seçilen 3 Adanın Fotoğraf Galerisi	223
<b>5. MODELLERLE GETİRİLEN YENİLİKLERE AİT SONUÇLAR</b>	<b>224</b>
5.1. GENEL YAKLAŞIMLAR	224
5.1.1. Kamunun Taşınmaz Elde Etme Yöntemleri	224
5.1.2. Takasın Anlamı ve Uygulaması	224
5.1.3. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, Araştırmanın Kapsamı	225
5.1.4. Aktarım Konusu Haklar, Türleri ve Sınırlandırılması	225
5.1.5. Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan Kapsamına Giren Taşınmaz	228
5.2. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANDIRILAN HAKLARIN DEĞERLENDİRME ALT MODELİ	229
5.2.1. Yasalarda Taşınmaz Değerlendirme İlke, Ölçüt ve Yöntemleri	230
5.2.2. Değerlendirme Modelindeki Genel İlkeler	231
5.2.3. Değerlendirmede Yöntemler	231
5.2.4. Değerlendirme Kurulları (Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu)	232
5.2.5. Değerlendirmede Getirilen Diğer Yenilikler	232

5.3. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA DEĞERLENDİRİLMİŞ HAKLARIN MENKULLEŞTİRİLMESİ ALT MODELİ	234
5.3.1. Menkulleştirmenin Yasal Dayanakları	235
5.3.2. Menkulleştirmede Getirilen Yorum, Uygulanan Usul ve Esaslar	236
5.3.3. Menkulleştirmede Yapılacak Uygulamalar	239
5.4. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANDIRILMIŞ HAKLARIN AKTARIMI ALT MODELİ	241
5.4.1. Aktarımın İlkeleri, Amaç ve Kapsamı	241
5.4.2. Aktarımın Şekli ve Yöntemi	244
5.4.3. Aktarımın Sonuçlandırılması	247
5.5. TEMEL AKTARIM MODELİNİN YENİLİKLERİ	248
5.5.1. Aktarımın Eylemden Bağımsız Hakka Dönüştürülmesi	248
5.5.2. Aktarımın (İçerik Aşamalı) Tanımı	249
5.5.3. Yapılaşma-İmar Hakları	249
5.5.4. Yapılaşma-İmar ve Aktarım Haklarının Orta ve Uzun Dönemde Yasallaştırılması	250
5.5.5. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Aktarıma, Maliklerin ve Hak Sahiplerinin Katılımı	250
5.5.6. Kamu Yararı ile Özel Mülkiyet Arasında(Denge) Sağlanması	252
5.5.7. Topluma Koruma Bilinci Verilerek Katılımlarının Sağlanması	252
5.5.8. Ülke Düzeyinde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Bütüncül-Çağdaş Koruma Engelleri Aşılmalıdır	253
5.5.9. Hak Sahiplerinin Yalnız Mülkiyet Değil, Kent, Çevre, Yaşam Haklarının da Değerlendirilmesi	253
5.5.10. Sosyal Devlet İlkesi de Gözetilmelidir	254
5.5.11. Aktarımı Veren Alanların Korunması, Aktarımı Alan Alanlarda Aynı Yaşam Koşulları Yaratıp Geliştirilmelidir	255
5.5.12. Ülkede Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Sınırlandırılmış Tüm Hak Karşılıkları Verilmelidir	255
5.6. TEMEL AKTARIM MODELİNİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ÜLKE DÜZEYİNDE UYGULANMASI	257
5.6.1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Koruma Görevinin Yasal Dayanakları	258
5.6.2. Kültür ve Turizm Bakanlığının Aktarım Yönetmeliği Çıkarması	260
5.6.3. İsmine Yazılı Geçici Sertifikaların, Hak Sahiplerine Teslimi ve Kullanılması	261
5.6.4. Taşınmaz Yazılı Sertifikaların Teslimi, Kullanması, 3. şahıslara Devri	263
5.6.5. Aktarımların Yapılması, Aktarım Tüzel Kişiliği, Bireysel Mülkiyete Geçiş, Eşzamanlı Mülkiyet Devirleri ve Aktarımın Sonlandırılması	264
5.7. TEMEL AKTARIM MODELİNDE ZAMANLAMA	266
5.7.1. Temel Aktarım Modeli	266
5.7.2. Kısa Dönemde Temel Aktarım Modelinin Etkinliği	269
5.7.3. Orta Dönemde Temel Aktarım Modelinin Etkinliği	271
5.7.4. Uzun Dönem Temel Aktarım Modelinin Etkinliği	271
5.8. NORMAL DÖNEMLERDE MODELLERİN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİ	272
5.8.1. Normal Dönem Koşulların Olgunlaşmasıdır	272
5.8.2. Aktarım Eyleminden, (AKTARIM HAKKINA) Geliş	273
5.8.3. Aktarım Hakkının Doğuşu (50 yıl bekleyenle 5 yıl aynı mı?)	274
5.8.4. Aktarımın İlk Uygulaması Çok Önemlidir.	275
5.8.5. Yapılaşma-İmar Hakkının Bağımsızlığı, İmar RANTİNİN Sahibi	276

5.8.6. Aktarım Yönetmeliği ve Aktarım Yasası Belirleyici Olacaktır.	277
5.8.7. Genel İlke ve Esasları Belirlenerek, Normal Dönemde Aktarımda Esneklik Tanınabilir.	278
<b>KAYNAKÇA</b>	<b>280</b>
Kaynak Mevzuat (Yasa-Yönetmelik-Tebliğ-Danıştay Kararları)	284
Kaynak Yasalar	284
Kaynak Yönetmelik, Tebliğ ve Danıştay Kararları	285
<b>EKLER 287</b>	
<b>EK A. YASAL-YÖNETSEL ÇERÇEVE ÖNERİLERİ VE SÖZLÜK</b>	<b>288</b>
(Çalışmanın tümüne ait en önemli özgün ekler)	288
Ek A.1. AKTARIM YÖNETMELİĞİ ÖNERİSİ	289
Ek A.2. YASA TASARISI TASLAĞININ GEREKÇESİ	316
Ek A.3. YASA TASARISI TASLAĞI ÖNERİSİ	321
Ek A.4. (KTVK) Yasada Geçmişten Günümüze Gelen Değişiklikler (1983,1987,2004)	326
Ek A.5. Kavramların Tanımı	330
Ek A.6. Sit Sertifikası Örneği	356
Ek A.7. Etkinlikler/Haberler/Raporlar	357
<b>EK B. ABD'DEKİ İMAR HAKLARI AKTARIM PROGRAMLARINA AİT BİLİMSEL ÇALIŞMALARI ÖZETLEYİCİ ÇİZELGELER</b>	<b>362</b>
(2. Bölüme yönelik açıklamalı çizelgeler, listeler, belgeler)	362
Ek B.1. İmar Hakları Aktarım Programları (Modeli) Sistem Analizi	364
Ek B.2. ABD İmar Hakları Aktarım Programları, Yasal-Yönetmelik Çerçevesi:	370
Ek B.3. ABD'deki İmar Hakları Aktarım Programlarının Karakteristikleri (Dönemleri, Hedefleri) Karşılaştırmalı Sistemlik Sonuç Analizleri ve İstatistikleri (7 çizelge)	392
<b>EK C. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA MÜLKİYET VE İMAR HAKLARININ AKTARIMI İÇİN YASAL-YÖNETSEL ÇERÇEVE ÇİZELGELER VE LİSTELER</b>	<b>399</b>
(3. Bölüme yönelik ekler-1)	399

<b>EK D. DEĞERLENDİRME ALT MODELİ İÇİN FORMATLAR</b>	
<b>(CETVELLER)</b>	<b>409</b>
(3. Bölüme ait ekler-2)	409
Ek D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (MÇ)	410
Ek D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri (BMHÇ)	411
Ek D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri (TMHNÇ)	412
Ek D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF)	413
Ek D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF)	419
Ek D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)	420
<b>EK E. ALAN ÇALIŞMALARI</b>	<b>421</b>
(4. Bölüme ait ekler)	421
BELGE, ALAN PLANLARI, HARİTALARI, FOTOĞRAFLARI	430
<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	<b>438</b>
<b>DİZİN</b>	<b>441</b>



## B ö l ü m 1

### 1. GİRİŞ

#### 1.1. SORUNLAR

Ülke düzeyinde, bölgesel plansızlığın olumsuzlukları, planlama ilkelerinin siyasal yönden aşındırılmış olması, denetim birlik ve yeterliliğin sağlanamaması, yasal düzenlemelerdeki boşluklarla, ilkesel bütünlüğün oluşturulamayışı sonucunda olumsuzluklar sürmektedir.

Merkezi yönetimdeki planlama yetkisi bulunan kurumlar ise, kendi konularında ülke yararına bütünlüğü bozmayacak planlar yaparak, genel planlama anlayışı ve kapsamında bütünleştirici ve birleştirici eşgüdümüne önem vermemişlerdir. Bunun yerine, büyük kentlerde, yerel yetkili kuruluşları da aşarak, ada ölçeğinde özel alanlar üzerinden özel ve aykırı imar durumları yaratarak ve yabancılara pazarlayarak, verilen imar hakları ayrıcalıkları ile plan bütünlüğünü, merkezi birleştirici eşgüdümü ve yasal yönetsel ilkeleri temelinden sarsmaktadır.

İmar Planlarının, kamu yararına hizmet eden, eşitlikçi, adaletli ve herkesin kabul edebileceği halkın katılımıyla hazırlanmış, kişilerde, bölgelerde ayırım gözetmeden, seçme ve bilgilendirme kolaylığı sağlayan ve yaşamsal akışı durdurup geciktirmeden yaşamın önüne geçebilen nitelikler taşıması gerekmektedir.

İmar Planları teknik aklın toplumu dönüştürerek işlerliğini sürdürebilmesini sağlayan, bütüncül imar ilkeleriyle belirlenen amaçlarına, hangi yöntemlerle nasıl ve ne kadar zamanda varılacağı bilinen sistematik, ölçülü, eşitlikçi ve katılımcı teknik bir belgesi olmalıdır.

#### *Yasal çerçeve ve düzenleme eksikliği*

İmar planı uygulama araçlarından en yaygın, uzun süredir uygulanan (kamulaştırmanın) tek taraflılığı, katılımdan yoksunluğu, yerleşim, barınma, konut haklarını gözetmemesi, amaçlarını gerçekleştirme başarısını önlemektedir.

İmar planlarının verdiği ve aldığı imar haklarının amaç, tanım, kapsam ve

içeriğinin yasalarda açıkça belirtilememiştir. Ayrıca kentsel ve değişik kurumlara verilen imar planlama yetkilerinin ortaya çıkardığı sorunlar (Kaotik büyüme, düzensiz gelişme, plan sıra düzenlerine uyulamaması, imar afları vb. biçimlerde) ülkesel ve bölgesel düzeylerde imar bütünlüğünün bozulmasına ve imar ayrıcalığının doğmasına neden olmaktadır.

İmar planlarının ülke planlarıyla bütünleşmemesinden dolayı ayrıcalıklı planlar oluşturan süreçlerin yarattığı sorunlar bu şekilde sürüp giderse, ülke düzeyinde daha da ağır imar sorunlarının doğması ve artması sonucunda; düzeltilmesi de giderek olanaksız durumlar yaratmaktadır.

Yasal düzenleme boşlukları, ilkesel bütünlükten yoksunluk; devlete yurttaşlarının yerleşim, barınma ve konut edinme haklarını gözetmek görevi Anayasada verildiği halde, yasal düzenlemelerdeki boşluklar ve yetersizliklerden doğan sorunlar nedeniyle, kent çevrelerinde gecekondu ve kaçak yapı uyduları yaratılmasına neden olmaktadır.

Yasal boşlukların kapatılmamış olmasının ötesinde, yasal düzenlemeden gelen yönetim yetkilerinin kullanılmasında da, kamusal yarar yerine özel ve siyasal ayrıcalıkla yapılan, gereksiz imar değişikliklerinin önlenememiş olması karmaşıklıklar yaratmış, bütünlüğü bozmuş, eşgüdümü kaldırmış, denetimleri etkisizleştirmiş ve bunların sonucunda da çarpık kent uyduları, iskânsız kaçak yapılaşmalar doğmuş bulunmaktadır.

Yargı sistemindeki süreçlerin uzun ve ağır koşulları nedeniyle, halkın daha kestirme hatta yasa dışı kısa dönemli çözümlere yönelmesine, hatta yasa dışı yollara saptırılmasına neden olmaktadır.

#### *Uygulama araçlarının yetersizliği*

İmar planlarıyla sınırlanan imar haklarının ve yaptırımlardan dolayı oluşan imar kısıtlama değerlerinin, karşılanmasında eşit ve adaletli araçların uygulanamaması nedeniyle, ortaya birçok sorunlar çıkmaktadır.

İmar plan uygulama araçlarının yetersizliğinden veya ayrıcalıklı uygulanmasından ve plan yapım ile uygulamasına, halkın katılımının yaratılmamasından da sorunlar doğmaktadır.

İmar planlarının uygulamalarına yapılan itirazlar, yargının ağır işlemesi sonucu zor ve

karmaşık sorunlara yol açmakta ve işlerin yargıda birikmesinden doğan plan uygulamalarının gecikmesi sonucunda, kamu hizmetleri aksamaktadır.

İmar haklarının yasal çerçevede ve tapu gibi yasal bir belgeyle düzenlenemeyerek, imar planına bırakılmış olması, plan düzenleme yetkisini taşıyan kurumların çeşitliliği, eşgüdümündeki yetersizliği ile birleşince planların sınırladığı imar haklarının karşılıklarının verilmesinde uygulamalarında adaletsizlikler ve eşitsizlikler giderek çoğalmaktadır.

#### *Kamulaştırmanın sorunları*

Kamulaştırmayla gelen yılların bu şekilde biriktirdiği sınırlandırılmış imar haklarının göz ardı edilmesi, değerlemelerde değişik ölçütler uygulanması v.b. sorunlara, imar mevzuatında kamulaştırmaya seçenek olarak getirilmiş bulunan (mübadele, değiştirme, takas, transfer, trampa, yerine verme) gibi kavramlarında, tanımlanıp, topluma benimsetilemediği görülmektedir. Aslında bunlarında arsa değişim odaklı uygulamaları geçemediği gibi gereken etkinliği sağlayamadığı ve sorunları çözemediği görülmüştür.

Bunların en önemli nedeni, kamulaştırma ile ona seçenek olarak sonradan getirilen kavramların içeriklerinde, taşınmazına el konulan kişilerin yerleşim, barınma ve konut haklarının düşünülmeden, arsa değişim düzeyine indirgenerek uygulanmış olması, ayrıca imar haklarının toplumda mülkiyet hakkı kadar öneminin bilinmemesi ve değerlendirilememesidir.

Çünkü bu kavramların anlamları, alt yapıları ve içerikleri yetersiz olduğu için ve uygulamaları mülkiyet hakları içerisinde kaldığından, halkın bilincinin netleşmesi bu şekilde önlenmiş ve güveni sağlanamamış; bu nedenlerle imar planlarının yapım ve uygulanmalarına toplumun katkısı da sağlanamadığından, tek taraflı uygulamalarla sorunlar da birikmiş bulunmaktadır.

#### *Değerleme ölçütlerindeki kavramsal çeşitlilik*

Taşınmazların kamulaştırılmasında kullanılan değerlendirme ölçütlerinde (vergi beyanı, kıymet takdiri, birim fiyatı, yapı değeri, alım-satım bedeli, rayiç değeri, gerçek karşılıklar gibi) çok değişik kavramlar uygulandığından, bu değişiklikler toplumun ve taşınmaz sahiplerinin güvenlerini zedeleyerek, bedel arttırma davalarının da giderek çoğalması sonucunu doğurmuş bulunmaktadır.

Kamulaştırmaya ait bu davalar, genellikle değerlendirme ölçütlerinin yetersizliğine ve imar haklarının göz ardı edildiği savına dayandırıldığından, zamanla birikerek imar uygulamalarını da aksatarak uzun zaman kayıpları yarattığı bilinmektedir.

Bu nedenlerle, çalışma konumuz olan Koruma Amaçlı İmar Planının uygulamasında sınırlandırılan hakların aktarımında, imar haklarının da mülkiyet haklarıyla birlikte, önemi ölçüsünde değerlendirilerek karşılığının verilmesi ve bu konudaki mevzuat boşluğunun da giderilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Mülkiyet hakkının, kamulaştırmalarda ve yerine kullanılmış olan tüm seçeneklerde değerlendirilerek karşılığı verildiği halde; bugüne kadar yapılanma-imar-haklı değerlendirmede mülkiyet hakkının içinde varsayılmış, bağımsız olarak alınmamıştır.

Arsaların imar durumlarına göre değer kazanıp veya kaybetmesi karşısında, yapılanma-imar- hakkından hiç söz edilmeden, yalnız mülkiyet hakkıyla taşınmaz işlemlerinin yapılması, imar hakkının mülkiyetten bağımsız aktarılması zorunluluğu karşısında, çıkan yetersizlik kendini açıkça gösterdiğinden; yapılaşma hakkının arsa paysız, irtifak kurularak, bağımsız aktarılması uygulamasına da çalışmamızda yer verilmiş bulunmaktadır.

#### *Diğer hususlar*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan hakların kamulaştırılmasında merkezi ve yerel yönetimlerden başka malikler veya toplum örgütlerinden yararlanılmamış olması, tek taraflı davranan kamu kuruluşları karşı malikleri sorunlara, sürekli yargıda çözüm aramaya yöneltmiş; bu uygulama da, kurumsal yapılaşma ve işleyişler hakkında pek çok duraksamalar yaratmıştır.

Ayrıca, Merkezi İdare ve Yerel Yönetimlerde Kamu Kurum ve Kuruluşlarında örgüt içindeki görev tanımına, uygun uzman kullanımından uzaklaşmalar da kanıksanmaya başlanmış; bu durum, kamunun etkinlik ve verimini düşürmüş bulunmaktadır.

Ülke düzeyinde yönetimlerde ilkesel egemenliğin, eşit ve hakkaniyetle herkese uygulanmasının sağlanması yerine, ilkesizliklerin ve kuralsızlıkların hüküm sürmesi, sistemin çarpıtılmasına ve kaynaklarla zaman kaybına neden olmaktadır.

Yerel yönetimlerin, arsa üretimini sağlayamamış olmasından dolayı yerleşim yerlerinin, alt yapıları sistemli şekilde üretilerek ve yapılarak hizmete verilememiş ve bu plansızlık ve uygulamalardaki yetersizliklerinde etkin denetlemelerle giderilmesi

sağlanamadığından verimli bir yönetim gerçekleştirilememiştir.

Yasal düzenlemelerde halkın genel yaklaşımını belirleyici unsurların yerine, farklı bazı uç gereksinimlerin karşılanması, toplum gereksinimlerinin dengeli, zamanında ve tam giderilememesi, halkın imar süreçlerine bilinçli katılımının da henüz yeterli bir düzeyde sağlanamaması; toplumun gereksinimlerinin karşılanmasında büyük boşluklar yaratmıştır.

Yaratıcılığa ve sanatkârlığa değer verilmeyişi, bunların baskı altında tutulması nedeniyle halkın etkinsizleştirilmiş olması, yaratıcılığı da yok etmekte ve halkın yaratma ve yönetime katılma istencini kırmaktadır.

Halkın bu nedenlerle kamusal bütünlük içinde hareket etmesi gereken imar bilinci yaratılmamış, bu durum eğitim sistemi ile de bağımsız, rasyonel, özgür, yaratıcı toplumsal bireyler yerine, kamu yararı bilinci gelişmemiş, kişisel düşünme ve davranma alışkanlıklarının doğmasına kamu hizmetlerinin de aksamasına neden olmuştur.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasında, yaşatılmasında, yasal işlemlere kavuşturulmasında, koruma kültürünün bilinçle ve toplumsal amaç ve eşgüdümle uygulanmasındaki boşluklar ve aksaklıklar ortadadır. Bunlar aynı zamanda halkın kültürel bilinç yoksunluğundan doğmakta, sonuçta üst yapı kurumlarından gelen dışsal kültürel baskılarla dayatılan koruma ve yenileme projeleri bireysel güdümlü yürütülmekte, insanımızın özgün yaratıcılığı ve sistem oluşturma yetenekleri ise işletilemeden atıl olarak geri planda bırakılmaktadır.

## **1.2. GEREKSİNİMLER**

Yasalarımızda yıllardan beri uygulanan mülkiyet hariç yapılanma, imar, kent ve çevre haklarının tanımları yapılmamış içerik ve çerçeveleri belirtilmemiştir.

İmar Planlarının uygulanmasında yıllardan beri tek taraflı araç olarak kullanılan kamulaştırmaların yarattığı birikmiş sorunlarda ortadadır.

Ayrıca korunması gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu sit alanlarındaki özel mülkiyetli taşınmaz mülk sahiplerinin yıllardan beri, koruma kısıtlamaları nedenleriyle kullanamadıkları ve karşılıkları verilemeyen imar – yapılanma- haklarının, yeni düzenlemelerle verilmesi ve bir an önce ülke düzeyinin bu

varlıklarla ilgili çağdaş korumalarının sağlanması gerekmektedir.

Bu nedenlerle tüm imar planlarında, uygulama aracı olarak kamulaştırmalar yerine, taraflarında görev, yetki sorumluluk yüklendiği, kamu yararı ile kişisel hakların ve yararların denkleştirilerek uygulanacağı bir sistem olan, kısıtlanmış hakların planlarla ayrılan alanlara AKTARILMASI bu sorunlara etkin bir çözüm yaratacaktır.

İmar Plan uygulamalarındaki yasalarda, yıllardan beri kamulaştırmayla birlikte uygulanan kavramların, yasal tanım ve ayrıntılarına girilmediği ve alt yapılarının oluşturulmadığı, uygulamalarında da devletin kendi tek tarafı iradesini kullanarak bireylerin yerleşim, konut, barınma hakları da dikkate alınmadan yapıldığından, bu araçların benimsenip geliştirilemediği görülmektedir.

Ayrıca, ülkemizin (2001–2023) arası uzun dönemli stratejisini kapsayan, (2007–2013) 9.Kalkınma planında, kentsel dönüşümlere ait temel politikanın “istikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB’ye üyelikle uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye” şeklindeki amaçlarını bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştirileceği belirtmektedir.

Bu amaçlarda, kamulaştırmadan ayrı, vatandaşların imar-yapılaşma, yerleşim, barınma ve konut hakları ve gereksinimlerinin de karşılanmasını, düzenlemelerde ilk sırada tutarak; imar planı uygulamalarında kısıtlanan hakların aktarılması ile yöntemiyle bu hakların karşılıklarının verilebilmesi sağlanabilir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının çağdaş yöntemlerle korunması sorunlarının çağa uygun biçimde çözülmesi ve gelecek kuşaklara koruma kültür ve bilinciyle devredilmeleri kamu kuruluşlarının toplum hak ve gereksinimleriyle, uygulamalara onları da katarak, kamu özel yarar dengesini kurup geliştirmeleriyle sağlanacaktır.

### **1.3. AMAÇ**

Koruma Amaçlı İmar Planları, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ve bunların koruma ve etkilenme alanlarının yenilenerek korunma ve kullanılarak yaşatılmasını öngörmektedir. Bunun için sit alanlardaki mülk sahiplerinin kısıtlanan haklarının tümüyle, ayrılacak başka yerleşim alanlarına (aktararak) kullanılmasına olanak tanınması gerekmektedir.

Aktarımda, Koruma Amaçlı İmar Planları çerçevesinde korunacak Taşınmaz Kültür ve

Tabiat Varlıklarının (eskilik, enderlik ve sanatsal değerleri hariç) bırakılan toprak, arazi, arsa ile yapı ve tesislerle diğer donatı mekânlarının ve yaşam unsurlarının, tüm kalite ve işlevleriyle, nitelik ve nicelik yönünden değerlendirilmesini gerekmektedir.

İmar planlarına göre yapılanmaya açık alanlarda, Aktarımı Veren Alanda en az bırakılan olanaklarını ve bu haklarını Aktarımı Alan Alanlarda karşılayacak biçimde ve kapasitedeki plan ve projeleri uygulanarak ve hak sahiplerinin de katılacakları bir yönetimi de inşa ettirilerek, maliklerin sınırlandırılmış haklarının buralara aktarımının sağlanması amaçlanmaktadır.

Aktarımı Alan Alanda işin bitirilerek tamamlanmasından sonra, belli bir programa göre, hak sahiplerinin onayları da alınarak, eski yerlerinden bu yeni yerlerine mülkiyet ve yapılaşma hakları aktarılarak yerleşmeleri ve yaşamlarını burada aynı düzeyde sürdürmeleri gerçekleştirilmelidir.

Aktarımda, başta kamu yönetimleri olmak üzere tarafların katılımları ve kamunun güvencesi, dürüstlüğü ve devamlılığı ilkeleriyle gerçekleştirilirse, Koruma Amaçlı İmar Planının uygulaması ile Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması yaygınlaşacak ve onların topluma ve insanlığa kazandırılmasıyla, aktarım da nitelik ve nicelik yönünden amaca ulaşabilecektir.

Araştırmamızda, koruma amacıyla sınırlandırılmış haklarının öncelikle değerlendirilmesi, sonra menkulleştirilmesiyle hak sahiplerine, kamulaştırma, değişim ve takas (dâhil) aktarım olanaklarını seçme hakkı verilerek; aktarım isteyenlerin Yerel Yönetimlere kuracakları Aktarım Tüzel Kişiliğince aktarımların gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. Koruma Amaçlı İmar Planında tüm koruma planlarında uygulanacak bu alt modellerinin birleştirilmesinden oluşan ve hepsini kapsayan bir Temel Aktarım Modeli (TAM) getirilmiştir.

#### **1.4. KAPSAM**

Yasalarımızda mülkiyet hakkı, dışındaki yapılaşma hakkı, imar hakkı, kent hakları, çevre haklarının tanımı yapılmayarak kapsam ve içerikleri belirtilmiştir. Ancak bu kavramlar aktarımda değerlendirilebilmesi için araştırmamızda şu şekilde tanımlanarak, kapsam ve içerikleri de belirlenerek, çerçevelerinin çizilmesi gerekmektedir.

Mülkiyet hakkı; herkesin sahip olmadığı bir ayrıcalık gösteren, birey, grup, toplum ve iktidarla, herkesle ilişkilerinde, kendi düşünce ve öz benliğinden ayrı, yasa, anlaşma, sözleşme veya bir şeye dayanan, kurallarla yönetilip, ayrıcalıklarla tanımlanan, insan hakkından ayrılabilir, bireyin yaşamsal bir ögesi, fakat vazgeçilmezi olmayan, nesne üzerinde tam tasarruf yetkisi veren bir haktır.

Yapılanma hakkı; arsa, arazi veya yerde, yasalara göre yapılan planlara dayanan (imar durumuna) uygun yapıp onaylanan projelerle ve imar durumu belgesinde teknik yönden açıklanan, inşaat temel atma ve temel üstü ruhsat belgesine göre verilmiş olan (yapı yapma hakkı) şeklinde ifade edilebilir.

İmar hakkı, yasal plana dayalı imar durumuna uygun yapıp onaylanan projelerinde gösterilen tüm alanı kapsayan inşaatları, unsurları, eklentileri ve çevre düzeniyle birlikte, bu alanın bir bütün olarak inşasının ve düzenlenmesinin yapılarak sonuçlandırılma yetkisini gösteren bir haktır.

Kent hakları; mülkiyet yapılaşma (imar) haklarındaki özel ve bireysel niteliklerden hareketle, kent toplumunun tümüyle sahip olduğu özel ve kamusal nitelikli; merkezi ve yerel dengelerin kurulup geliştirilmesiyle sağlanan, kentsel imar organizasyonunun ülke bütünlüğü işleviyle çevre haklarından da etkilenmiş olarak gerçekleştirdiği, toplumun kendi nitelik ve niceliğinin özelliklerine dönük haklar bütünüdür.

Çevre hakları; insan haklarına dayalı, dayanışma, barış, gelişme ve yaşam aşamalarını da içeren, sağlıklı ve dengeli bir ortamda tümüyle canlı ve cansız varlıkların doğal bütünlüğü ile korunup, etkin biçimde yaşamlarının sürdürülebilirliğini ifade etmektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma ve yaşatma amaçlı Koruma Amaçlı İmar Planının yapıldığı sit alanı ve varlıklarındaki sınırlamalar nedeniyle kullandırılmayan mülkiyet ve imar haklarının, bu amaçla ayrılan alanlara AKTARIMIna ait uygulamalarında, öncelikle kısıtlanmış haklarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu değerlemede öncelikle, sitlerin türleri ve dereceleriyle, kısıtlılığın tam veya kısmi olmalarına göre gruplanan taşınmazlar, tapu kayıtlarındaki bağımsız bağ, bahçe, arazi, kadastral veya imarlı parsel ve bağımsız bölümler cinslerine göre değerlendirme gruplarına ayrılır.



Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılan karşımıza çıkmakta olan, 42 çeşit taşınmaz mülkiyet hakkı, niteliklere göre gruplandırılarak, belirli kıstaslarla ölçülüp tüm somut yaşam unsurları değerlendirilerek ve buna bağlı yapılanma-imar-hakkının ve kısıtlı değerlerinin de birlikte değerlendirilmesi için, yeni bir ilke ölçüt ve yöntemi de içeren modeli geliştirilmeye çalışılmıştır.

Değerlendirilen bu haklar nakde çevrildikten sonra, menkulleştirilmesi içinde bir alt model geliştirilmiştir. Bunlardan aktarım isteyenlerin Yerel Yönetimlere kuracakları Aktarım Tüzel Kişiliği tarafından, son alt modele uygun olarak aktarımın gerçekleştirilmesi düzenlenmiştir.

## **1.5. YÖNTEM**

Korunması gereken Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki kısıtlanmış olan Mülkiyet ve Yapılaşma-İmar Haklarının Aktarımı konusunda, önce dış kaynaklardan makaleler incelenmiş ve uygulama örnekleri hakkında karşılaştırmalı bilgiler edinilmiş, sonra yabancı mevzuatta ki (ABD) bu konuya, kavrama ve uygulamalarına yaklaşım ve mevzuatları da dikkate alınıp, ülkemizdeki yasal mevzuatın karşılaştırılması ve ayrıntıları gözden geçirilerek, tüm koruma imar plan uygulamalarına da ışık tutacak şekilde çalışma geliştirilerek değerlendirilmiştir.

Çalışmanın kapsamı, özellikle Koruma Amaçlı İmar Planlarındaki uygulama araçlarını güçlendirmek üzere, bu konuda yasada belirlenen hususların yerine getirilmesi için aktarım kavramının anlamı, uygulamalara dayanarak, hak sınırlarına göre ve kamusal yarar ışığında yorumlanmıştır.

Aktarımın yasada tanımının olmaması, Koruma Amaçlı İmar Planları için verilen 3 yıl 7 aylık sürenin 14.2.2008 tarihinde dolması nedenleriyle bir yandan aktarımla ilgili ülke çapında çalışmalara başlarken, diğer taraftan yasal boşlukların doldurulmasına ait gereken, önerilerle ilgili çalışmalar yapılmıştır.

Aktarımın uygulanmasına ait yasal zorunluluklar, yasada birkaç küçük değişiklik ve eklemeye geçilebileceğinin öngörüsüne paralel uygulama sürdürülürken; yasal boşlukların doldurulması ve mevzuatın geliştirilmesine ait araştırma önerileri kısa, orta ve uzun dönemlere yayılmaya elverişli olarak aşamaları da içerecek biçimde öngörülerle donatılmıştır.

İmar haklarının aktarımının hak sahiplerince benimsenmesinin, Koruma Amaçlı İmar Planlarına uygulama kolaylığı sağlayacağı için, kavramın tanım ve içeriğinin açıkça ortaya konulmasını gerektirdiğinden, yasa değişikliği önerileri buna göre yapılmıştır. Ancak, Aktarım Yönetmeliğinin Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı ile beraberlik sağlayıp çıkarılarak uygulamaya geçilebileceğinden; 25 yıldan beri bu hakları verilemeyenlerin tümünü kapsayacak biçimde (sit sertifikalıları dâhil) Maliye ve Sanayi Ticaret Bakanlığı ile tüm Yerel Yönetimlerle de uygulama da görüş birliği sağlanması öngörülmüştür.

Korumanın gerekleri, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında yalnız mülk sahiplerinin ve bulunduğu yerinin değil, tüm ulusun hatta uluslararasıdan da öte, tüm insanlığın ortak mirası olduğu için, aktarımların ivedilikle yapılarak çağdaş korumayla Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının insanlığın yararına sunulmasının önemi dikkate alınarak;

Bu geçiş dönemindeki uygulamaların esnek seçime uygun, zamana yayılan yasal olanaklarla tüm Yerel Yönetimleri kapsayıcı bir düzenlemeyle 3 alt modeli içeren bir Temel Aktarım Modeli geliştirilmiştir.

Aktarımda, Koruma Amaçlı İmar Planları uygulamalarında kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanlarında kısıtlanan özel haklar nedeniyle mülk sahiplerinin o alanı bırakmaları gerektiğinde, kısıtlanan alanda beklide yüzyıllardır kullandıkları tüm yaşam unsurlarının, kalite ve fonksiyonlarıyla birlikte değerlendirilmesi (kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanatsal değerleri hariç) gerekmektedir.

İmar planlarında yapılanmaya açık aktarım alanlarına, Aktarımı Veren Alanda bırakılan özel varlık ve değerleri karşılayacak toprak, yapı ve tesislerle diğer donatı unsurları ve eklerine ait, tüm aktarılacak hakları karşılayacak ihtiyaca göre plan ve projeleri yapılarak aktarımı gerçekleştirilmeli, sosyal yaşantının unsurları da olanaklara göre Aktarımı Alan Alanda yaratılmaya özen gösterilmelidir.

Hak sahiplerinin de katılımıyla tüm aktarılacak haklarla birlikte, yükleniciye yapım için verilecekleri de karşılayacak şekilde inşa ettirilecek olan Aktarımı Alan Alanda plan-projelere göre imar tamamlandıktan sonra, belli bir program dâhilinde kendi onayları da alınarak maliklerin taşınıp yerleştirilmeleri ve yaşamlarını burada, aynı şekilde sürdürmelerinin güvenceli biçimde sağlanması önem taşımaktadır.

Bunun için tüm mülk sahiplerinin katılımıyla oluşan ekonomik birliktelik hareketi

tüzel kişiliğe dönüştürülerek ve belediyelerinde liderliği, önderliği ve güvencesinde bu Temel Aktarım Modeli (TAM), ilkeli, sürekli ve sabırlı bir biçimde alt modelleriyle birlikte gerçekleştirilmelidir.

Bu nedenle, Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma kültür ve bilincinin tüm topluma kazandırılması, aşamaların ve sürecinin buna göre daha etkin gerçekleştirilmesi ve bunların üzerindeki kamunun ve gerçek kişilerin mülkiyet haklarının aynı ölçütlerle, ayrıcalıksız eşit biçimde değerlendirilerek aktarımaları esas alınmalıdır.

Aktarımı Veren Alandaki varlık değerlerin toplam ihtiyacına ve yükleniciye yapım için verilecekleri de karşılayacak şekilde mülkiyetleri üzerinde bırakılan kısmi sınırlanmış yapılanma hakkı sahipleri için (arsa paysız) alan, ada ve parsel de ayrılarak, Aktarımı Alan Alanda, plan proje çalışmaları gerçekleştirilip, inşaatına başlanarak sonuçlandırılmalıdır.

Ülkemizde, koruma alanlarında yıllardan beri barınıp yerleşmiş ailelerin konut gereksinimlerinin karşılanarak aktarımın gerçekleştirilmesi; sosyal hukuk devletinin, vatandaşların barınma, yerleşme ve konut yaşam haklarına saygısının Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma görevlerini yerine getirmek zorunluluğunun gereğidir.

Bunun için aktarımdan önce belediye ve valiliklerce, ilgili kurumlar, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plandan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenlenerek, Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanması ve kesinleştirilmesi önemli bir başlangıç ve aktarımın gerçekleştirilmesi içinde geçilmesi gereken ilk en önemli adım, bazı Yerel Yönetimlerce henüz gerçekleştirilemediğinden, modellerimizde bunlara da dolaylı yoldan 3 yıl daha olanak tanınmıştır.

Bu engelin aşılmasında, 3 yıl geçici sürenin, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümündeki genel düzenleme sonucunda verilmiş olmasından, Koruma Amaçlı İmar Planını tamamlayamamış Yerel Yönetimler yararlanarak ülke düzeyinde bu sorun çözülebilecektir.

Aktarıma, Aktarımı Veren Alanlardaki sınırlandırılmış özel ve tüzel maliklerin mülkiyet ve yapılaşma hakları ile Aktarımı Alan Alanlardaki Belediye veya Valilik haklarının Koruma Bölge Kuruluna; yasada da düzenlenen beş uzmanla bir maliklerin temsilcisiyle onbir kişiden Kültür ve Turizm Bakanlığı onayları ile oluşturulacak olan Koruma Bölge Değerlendirme Kurullarınca değerlendirilmesiyle başlanacaktır.

Bu nedenle, aktarımın yönetilmesi de, özel mülk sahiplerinin Yerel Yönetimlerle oluşturacağı (basit ortaklık), (yapı kooperatif) veya (girişim grubu) biçimindeki bir Aktarım Tüzel Kişiliğince, devleti temsil eden belediyenin liderlik ve güvencesi altında, aktarımın tüm iş ve işlemlerinin yapılması ve aktarım kavramının ilk uygulamalarındaki yaratılacak olumlu sonuçlarla, toplumda güvence yaratılmalı, sistemi ilkeli, sağlam, adaletli temellere oturtulmalıdır.

Malikler grubunun (kamu dâhil) taşınmazları sermaye gösterilerek kurulacak tüzel kişiliğin ana sözleşmesinde, tüm ortakların görev, yetki ve sorumlulukları da düzenlenerek, hak sahiplerinin eşit olduğu ve tam katılımlarıyla, kararlar oybirliğiyle alınarak, aktarım sonuçlandırılmalıdır.

Yalnız koruma planlarında değil, toplum sağlığı ve deprem öncesi acil önlemlere ilişkin imar planı uygulamalarına, tüm toplumun katılımının sağlanması için, bu Temel Aktarım Modeli (TAM) değerlendirme, menkulleştirme ve aktarım alt modelleriyle, çok önemli bir plan uygulama aracı olduğu ve (sürdürülebilirliği) bilinci topluma, bireylerle kurum ve kuruluşlara, kısa, orta ve uzun dönemlerdeki önerilerin uygulanarak ve sonuçta AKTARIM bağımsız bir hak olarak kazandırılmalıdır.

Ayrıca Aktarımla birlikte yapılaşma ve imarında mülkiyetten bağımsız bir hak olarak, imar planlama yasasında ya da ayrı özel yasalarında tüm usul ve esasları ile yerlerini almalıdır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasından başlayarak, imar plan uygulamalarında, kamulaştırma seçeneği olarak (aktarımın) tüm tarafların katılımlarıyla gerçekleştirilmesinde haklara saygılı eşit, adaletli ve ilkeli örnekler yaratılmasına araştırmada özen gösterilmiştir.

Araştırmamızda aktarımın, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde 3 Bakanlığın anlaşması ile bir yönetmelikle ve (gerekirse yasada bir tanım ve birkaç basit değişiklik yapılarak) alt tebliğ ve genelgelerle 3-4 yıl, kısa dönemlik zaman diliminde; 25 yıllık geçmiş birikimlere ait sorunların çözümüne kavuşturulması öngörülmektedir.

Orta dönemde aktarımın bağımsız bir yasa, alt modellerden (değerlendirme) ve (menkulleştirmenin) yönetmelikle (ya da yasa) şeklinde düzenlenmesi; uzun dönemde ise (aktarımla birlikte yapılaşma ve imar haklarının bağımsız birer hak olarak) Anayasa normları arasında yerlerini alması araştırmamızın temel amacıdır.

## **2. KARŞILAŞTIRMALI İMAR HAKLARI AKTARIM (MODEL) ÖRNEKLERİ**

Bu bölümde konu hakkında özellikle serbest pazar (piyasa) temelli deneyimlerinden ötürü Amerika (ABD) ve Avrupa kıtasından bazı ülkeler (İngiltere, Fransa, Almanya, İtalya, İspanya) başta olmak üzere, ayrıca Asya kıtasından da Malezya ve Hindistan örnek olarak seçilmiştir. Tüm örneklerde “İmar Hakları Aktarımları Programı (Sistemi)” kısaca “model” adıyla anılarak aşağıdaki incelemeler yapılmıştır.

Yöntem gereği dünyanın farklı kıtalarındaki çeşitli ülkelere ve şehirlerden kaynak taramasıyla uygulama örnekleri alınarak modelin dayandığı kavramsal yapı, amacı, tarihsel gelişimi, uygulama koşulları ve sonuçlarının olası etkileri, ayrıca örgütsel işleyişi, yasal-yönetimsel çerçevesi, piyasa ilişkileri ve diğer tüm özellikleri ile bir sistem yaklaşımı geliştirilmiştir.

Ülkemizde uyarlanışına destek sağlayıcı bir şekilde modele temel teşkil edecek tüm çerçevenin uygulanabilirliği derinlemesine araştırılmaya çalışılmıştır.

Ülkemizde uygun bir yasal-yönetimsel çerçevede işleyen kuramsal bir model yapılandırmasına 3. bölümde geçilmiş, ayrıca 3 ayrı alt modelinde bu kapsamda ilişkisel bir bütünlük içerisinde geliştirilmesiyle, bu modelin sahada uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği sınanmıştır.

Ülkemizde, yapılan bu çalışmanın sonuçlarından geleceğe yönelik aşamalı gerçekleştirilebilir yasalara dayalı merkezi ve yerel yönetim işbirliği ve eşgüdümü ile 25 yıldan beri birikmiş sorunların 3-4 yılda çözümleri modellendirilmiştir.

### **2.1. KAVRAMSAL YAPISI VE AMACI**

Kavramsal açıdan mülkiyetle ilişkili çeşitli hakların mevcut bazı tanımları üzerinden bir giriş yaparak, onları tanımaya çalışacak olursak, bunları mülkiyet hakları, getirim, imar hakları ve aktarımları diye ele almakla başlayabiliriz. Bölüm 3’te bu kavramlar daha da açılarak, ayrıntılı tanımlar geliştirilip önerileceğinden, bu bölümün amacı

doğrultusunda sadece imar hakları ve aktarım programları (model) ile ilgili ana çalışma konusuna dış kaynaklı yaklaşımlar ışığında değinilerek, çalışmamızdaki modeli belirleyici ve geliştirici yanlara eğilen bir yöntemin geliştirilmesine katkı sağlamakla yetinilecektir.

### **2.1.1. Kavramlar**

#### 2.1.1.1. Mülkiyet Hakları

Mülkiyet Hakları, araziye imar veren hakkın da içerisinde olduğu bir haklar deseni olarak görülebilir. Arazi sahibi imar hakkının aktarılmasına izin verirken, arazi üstündeki diğer mülkiyet Haklarının tümünü yitirmeden elinde tutar.<sup>1</sup> Mülkiyetle birlikte gelen bazı haklar aşağıda şekilde gösterildiği gibi şöyle sıralanabilir: Gün ışığından yararlanmak, su, mineral gibi yeraltı ve yer üstü doğal kaynaklarını kullanmak, erişim kısıtlaması koyabilmek, tarımsal uğraşlarda bulunmak.<sup>2</sup> Mülkiyet sahibinin bunların yanı sıra yasal yürürlükte olan hakları da vardır: arazisini satmak, bölmek, kiralamak, bağışlamak gibi.<sup>3</sup> “Mülkiyet hakkı mülkiyet sahibine, taşınmaz üzerinde kullanma (veya kullanmama), yararlanma, onu dönüştürme ve devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan bir haklar bütünüdür.” “Taşınmaz üzerindeki aynı hakları; inşaat yapma, faydalanma, tarım, başkalarının kullanımına engelleme, satış, kiraya verme, irtifak hakkı tesisi v.b. bedel karşılığı bazılarından sürekli olarak vazgeçmek”<sup>4</sup> diye isimlendirmekte mümkündür.

Bir mülk sahibinin gözünden maliki bulunduğu haklar basit bir tarzda aşağıda verilen şekildeki gibi gösterilebilir. Burada somut bir şekilde verilen bu mülkiyetle ilişkili haklardan daha geniş kapsamlı çeşitli başka haklara da gelecek bölümlerde daha geniş ve derinlemesine yer verilecektir. O zaman bu haklar daha ayrıntılı bir şekilde incelenerek, içlerinden özellikle sınırlandırılmaya maruz kalanlar bu çalışmaya konu edilip geliştirilen değerlendirme alt modeliyle değerlendirmelerine geçilecektir.

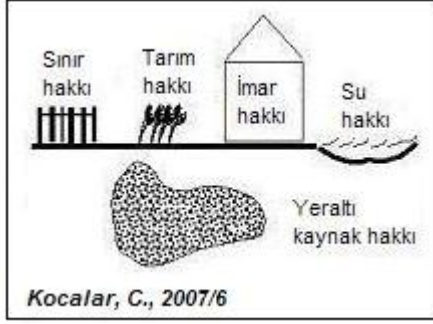
---

1 Marquitz, P.J., 2004, Transfer of Development Rights, Legal Research Assistant, Under the Direction and Supervision of Professor Leslie MacRae, The Agricultural Law Resource and Reference Center, June 2004.

2 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

3 Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R., 2003. Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and Preservation.

4 Yamak, Y., 2006, İmar (yapılanma) haklarının devri: Model-Uygulama alanları ve sonuçları, Maliye Dergisi, 150, Ocak-Haziran.



Şekil 2.1. Mülkiyet hakları deseni

### 2.1.1.2. Rant

İleri ülkelerde bizde de kısmen var olduğu ancak daha katı bir şekilde uygulanabildiği veya benimsenemediğinden henüz sadece bazı hukuki metinlerde kaldığı gibi, mülkiyet ve imar haklarının ancak ve ancak yasal güçle sınırlanabilirliği söz konusudur. Ancak kamu yararına karşı hakkın kötüye kullanılma durumlarındaki gibi karşılaşılan çelişkilere çözüm yaklaşımlarında da, mevcut kullanımın ötesinde oluşabilen olası rantın yarattığı riskleri giderici önlemleri almak gereği de ortadadır. “Birçok yerel yönetimin tarımsal, tarihi ve kültürel değerlerle, çevre koruma gerektiren alanların korunmasında ellerinde tuttıkları planlama ve kamulaştırma yetkilerinin siyasi ve toplumsal baskı ve maddi yetersizlikler sonucu çoğu zaman yeterli olamadığı ...”<sup>5</sup> bilinmektedir. Bu kavram üzerine süren tartışmalarda, kamu yararı ve mülkiyet hakkını birey ve toplumcu açıdan değerlendiren; Bireyci, Ortak yararlı, Tekçi yaklaşımlar şeklinde özetleyebileceğimiz 3 ayrı bakış açısı mevcuttur.<sup>6</sup>

Bu kavrama bakışın belirlediği mülkiyet hukukumuzla ilgili araştırma daha çok 3.bölüm içinde yapılacağından, burada modelin doğuşundaki önemi nedeniyle rant kavramına kısaca değinilmiş ve serbest pazarda oluşan rant üzerinden tarafların ortak yarar sağlayıcı paylaşımına dayalı olarak gelişen modelin, uygulama koşullarındaki yetersizlikler gibi ülkemizdekine benzer şekilde önceden var olabilecek temel piyasa eksikliği gerçeklerinde yatan çelişkiler içinde bu kavramın ağırlığının vurgulanmasıyla yetinilmiştir. Oysaki gelişmiş ülkelerde birazdan seçilen örneklerden de göreceğimiz gibi bu çelişkiler zamanla aşılabildiği kadarıyla, modele gereksinim “toplum yararına olan taşınmazların ve değerlerin maliyet unsuru dışlanarak gönüllülük esasıyla

5 Pruetz, R., 2003, Beyond Takings and Givings, Arje Press, CA.:Cushing- Malloy Inc.

6 Keleş, R., 1993, Küreselleşme Politikası, s.95-97, İmge Kitabevi, Ankara.

gerçekleşebileceği”<sup>7</sup> düşüncelerinden hareketle başlamış, birçok yerel yönetimde önerilen yasal ve yönetsel çerçeveler belirlenip, bu yönetimlerce serbest piyasa koşullarında uygulanabilir hale gelebilmiştir.

Modelin uygulanabilirliğindeki itici güç ise, mülkiyetle birlikte anılıp, ayrıştırılabilir bir kavram olan imar haklarının aktarılabilirliğinin, yani bir anlamda menkulleştirilebilirliğinin söz konusu edilerek, mülk üzerinde oluşan olası rantın taraflarca paylaşılması olanağının yaratılmasından gelmiştir. Şimdi bu hakkın bazı tanımlamalarını inceleyelim.

### 2.1.1.3. İmar Hakları

“Arazi temelli imar hakları bir parsel sahibince kullanılan, kullanılmayan, aktarılan veya satılan haklardır.”<sup>8</sup> Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., ise, bazı kaynaklara da dayandırarak, bu kavramın kapsamlı ve uzun erimli çevresel ve ekonomik hedefleri gerçekleştirmek üzere, sistematik bir şekilde araçsallaştırılabilmesi hususuna şöyle açıklamalar getirmiştir.<sup>9</sup> Örneğin ABD’de "yükseklik hakları" olarak ta adlandırılan "imar yükseklik hakları"nın arazi sahiplerinin komşulukları arasında 30 yıldan fazla bir süredir satılıp, alınmasına izin verilmiştir. Birazdan açıklanacak programların kavramsal anahtarı da pek çok hak arasından arazi sahiplerinin satılık imar hakları programındakine benzer şekilde basit bir ücretle sınırlandırılmış olan imar hakları fikrine dayanmaktadır. Bir kez bir parselin imar hakkı mülkiyet haklarından ayrılarak, tekilleştirilebilir ve ne olursa olsun ya kullanılır ya da kullanım dışı bırakılır, bir koruma anlaşması ile gelecekteki bu kullanımı sınırlandırılmış parselin imar hakkı ancak onun mülkiyet kısmına bağlı olarak kurulmuştur.<sup>10</sup> “Koruma anlaşmaları arazinin kullanımıyla ilgili kısıtlamaları ve kesinleşmiş belirli eylemler hakkında güncel yasaları getiren yasal engellerdir.”<sup>11</sup>

İmar Hakları, “mevcut yasalarla izin verildiği şekliyle, parselin oturum ağırlıklı var olan kullanımıyla potansiyel kullanımı arasındaki farktır” diyebiliriz. İmar hakları, bu tanımına ek olarak, gelecekteki potansiyel yapıyı da gösterir.<sup>12</sup> Mülkiyet sahibinin

---

7 Pruetz, R., 2003, a.g.e.

8 Rose, 1975, Barlowe, 1978, Hagman & Juergensmeyer, 1986, Wright, 1993

9 Pizor, 1986, Gottsegen, 1992

10 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, A Framework for Evaluating Transferable Dev. Rights Programmes, Journal of Env. Plan. and Man., Volume 45, Number 6, 1 Nov. 2002 , pp. 773-795(23).

11 Michigan Department of Environmental Quality, 1995

12 Parmar, A., İmar Hakları Aktarımı



taşınmaz üzerinde bedel karşılığı sürekli olarak vazgeçebileceği aynı haklardan biridir.

İşte, bunu sağlayacak sistem ve program yaklaşımları ise mevcut ve uygulanmakta olanların ışığında, ülkemize ve benzer durumdaki diğer ülkelere özgü olarak geliştirilen özgün modelin de konusunu oluşturmaktadır.

#### 2.1.1.4. İmar Hakları Aktarım Programı (model)

İmar hakları aktarımı genel kavramı (veya düşüncesi) mülkiyet hakları gerçeğinden hareket eder ve mülkiyet hakları içinden özel bir hak talep etmekten oluşur.<sup>13</sup> İmar haklarının bir alandan diğerine aktarımıyla korunan araziler için kullanılan bir yöntemdir. Bir imar hakkı satıldığı zaman, satıldığı o alana yasal bir kısıtlama getirilerek, imar haklarının bundan sonra burada kullanılmayacağına dair tapuya da bir kayıt düşülerek izlemeye alınır.<sup>14</sup>

Bu hakkın talep edilebilirliğinin özendirildiği, ayrıca satışının da olanaklı kılındığı bir işleyiş ortamı, programın en basit ve anlaşılır kapsamını işaret etmektedir. Eğer bu ortam, hukuki yetki ve sınırların belirleyiciliği daraltılmadan onların eşliğinde, diğer benzer hakların da (kullanılmayan yükseklik hakları) serbest pazarda satılabilirliğinin oluşumuna açılabilmiş ise; hakkın menkul hale getirilmesinden pazara arz edilmesine kadar yetkili yerel otoritelerce ve/veya sertifika (aktarım) bankaları gibi ilgili mekanizmalarca eşgüdüm içerisinde ve aktörlerin gereksinimlerinin harekete geçirdiği doğal pazar ortamına katılım şeklinde işleyebilecektir.

Modelin tanımı, aşağıda gerek amaç ve kapsamında, ayrıca işleyişin de daha da açılacaktır.

#### **2.1.2. Amaç ve Kapsamı**

İmar hakları aktarım programları, bir toplumun gereksinim duyduğu tarım alanlarını, çevreyi, tarihi alanlarını korumak, yeraltı sularını veya değerli mineral kaynaklarının üzerinde bulunan arazilerini muhafaza etmek üzere ya da çeşitli amaçlarla yapılan bölgelemenin politik sonuçlarını ve sertliğini hafifletmek için tasarlanmış programlar olup, diğer pazar-temelli arazi mekanizmaları içinde geniş bir amaç yelpazesine erişmek üzere kabul görmüştür.

---

13 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

14 Parmar, A., a.g.e.

Taşınmaz üzerine imar planlarıyla getirilen mevcut imar kararları sayesinde veya olası yapılanma hakkının, taşınmazın mevcut kullanımını değiştirmeksizin, ondan ayırarak başka bir taşınmazda kullanımına olanak sağlayan model, bir yandan mülkiyet sahibini katılımcı bir yaklaşımla, bu haktan kalıcı bir şekilde gönüllü veya zorunlu olarak vazgeçirirken yani mahrum bırakırken, diğer yandan da hakkın satışından elde edilen gelir ile bunun kaybın bedel olarak karşılığını vererek telafi sağlamış olmaktadır.<sup>15</sup>

Rantın bir çeşit prim (ikramiye) olarak kabul edilebilecek olan bu aktarılabılır kısmı sayesinde, alıcı durumda bekleyen yüklenici, diğer mülk sahipleri ve yerel yönetimler, aktarım bankaları gibi farklı aktörler ve kurumsal yapılardan oluşan taraflar aracılığıyla oluşturulan piyasa şartlarında oluşan fiyatlarla, planlı gelişme bölgelerinde inşaat yoğunluğu artışı özendirilmektedir.<sup>16</sup>

Bireysel veya imar için satın alınan tek ve bağımsız varlığın, model içersinde farklı bir şekilde bire bir aynı hak olarak kullanılmayacak olsa bile, önceden belirlenen alanlarda kısıtlama olmaksızın imarına izin verilebilir. Model bölgeleme programlarıyla birlikte bireysel kararlarda ve serbest piyasa ilkelerinde yeniden dağıtım izinleriyle esneklik getirici bir rol oynar. Ayrıca model çeşitli yerel amaçlara da uyarlanabilir.<sup>17</sup> Böylece, İmar hakları aktarım programları (model) plan yapılırken, yönetime karşı oluşan baskıyı, topluma yayarak tüm taraflara getirdiği faydalarla çelişkileri dengelemiş olmaktadır.<sup>18</sup>

Bu dengeleyici ortamı oluşturan ilk aktörler birincil hak sahipleridir. Dolayısıyla onların katılımı ile dengeyi sağlayacak ilk tarafın maddi ve manevi beklentileriyle varlığı ya da ağırlığı ortaya çıkarılacağından, onları harekete geçiren çıkarların da neler olabileceği veya programın amaçlarının da bunların nasıl yer alacağı iyi anlaşılmalıdır. Diğer taraf yani alıcılar ise, bir sonraki inceleme konusu olmaktadır. Bir de ortamı rahatlatan ve işleyişi kolaylaştıran aracı roller söz konusu olacaktır. Bu tür aktör ve yapıların varlığı da ayrıca ele alınıp değerlendirilmelidir.

### **2.1.3. Bakış Açıları ve Tarafların Katılımları**

---

15 Yamak, Y., 2006, a.g.e.

16 Tavares, A., 2003. Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights, European Regional Science Association, Congress.

17 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

18 Theodore, A. F., 2002

Modelin kapsamındaki taraflar, aslında iki temel amaç için uğraşmaktadır. Toplumsal yanı ağır basan ilk ve öncül amaç, ilgili açık alanların, tarımsal alanların, tarihi yapıların ve dokunun veya çeşitli koruma alanların varlıklarının sürdürülebilir kılınması için kullanılabilirliğinden güç alınmalıdır.

İkincil amaç ise, daha eşitlikçi bir şekilde mülkiyet sahipleri mülklerinin imarında kaybolan haklarının telafi edilebilmesi hususunda politik olarak makul ve onaya hazır bir yapılanma sağlayabilir olmasıdır.

Buda birincil aktörlerin haklarının garanti altına alınıp, onlara iadesi için geliştirilen programa katılımlarını sağlar. Artık modelin diğer taraflarıyla birlikte bir değerlendirme yapabiliriz:

Programlarının işleyişini sağlayan tarafların bakış açılarını özetleyecek olursak; 4 tarafa da kazan durumu yaratmak olanaklıdır.<sup>19</sup>

1- Aktarımı Veren Alan sahibi tarımsal etkinliğini (veya tarihi bir alandaki kullanımını) sürdürebilir ve aynı zamanda imar haklarının satışından da fayda sağlayabilir.

2- Aktarımı Alan Alan sahibi yüksek bir yoğunluk elde edebilir ve bu nedenle imar haklarını satın almaktan büyük kazanç sağlar.

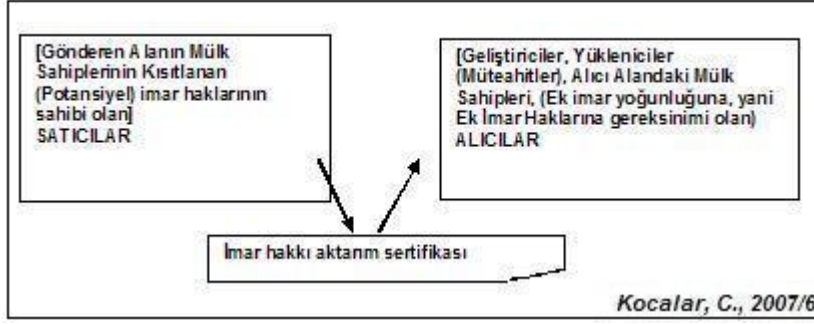
3- Toplum tarım alanının ve çevresinin gerçekten bu özellikleri için hiç masraf yapılmadan korunmasını sağlar.

4- Yerel yönetimlerin İmar hakları aktarım programı ile ilişkisinde, imar haklarının satabilirliğine gerekçeler şu başlıklarla belirlenebilir; plan kararlarındaki ayrıntıları tasarlayabilmek, kısıtlamalar geliştirebilmek, piyasada oluşan fiyatları kontrol etmektir.

Aşağıdaki şekilde bu modelin projesindeki basit bir yaklaşımla aktarımın gerçekleştirilişi görülmektedir.

---

19 Parmar, A., a.g.e.



Şekil 2.2. İmar haklarını aktarım sertifikasını kullanan alıcı ve satıcı taraflar

Katılım konusunda ülkemizdeki sürece kısaca gelinecek olursa; Tunçer, kentlerde “yaşam çevresi” ve “yaşam kalitesi”nin artırılmasının “kent yoksulluğu” ile mücadelede rol oynayabileceğini, “sürdürülebilir kentsel gelişim/yenileme/dönüşüm ve sağlıklılaştırma politikalarının en önemli tasarlayıcısı ve uygulayıcısının ‘Yerel Yönetimler’ olduğu varsayımlarını öne sürdüğü 2002 yılındaki bir bildirisinde,<sup>20</sup> ülkemizdeki ilk dönemlerin başarılı katılım örneklerinden biri olan Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişim Projesinden de Göksu’dan (1993)<sup>21</sup> alıntılarla söz etmektedir.

Yurtdışındaki gelişmeler aşağıda ABD ağırlıklı olarak incelenmeye başlanılarak, önce tarihsel gelişim süreci (1916–1968-1980’ler) bölümünde, programların ilk hedeflerinden olan “yükseklikle ilgili örnekler”, “dar gelirlilere konut” ve “tarım alanlarının korunması” yaklaşımlar benzer alt başlıklarla özetlenmeye çalışılacaktır.

Sonraki bölümde ise, bu programların uygulama ön koşulları ve aşamalı işleyişi biraz örneklerden soyutlanarak sistem analizi yaklaşımı ile açılacaktır.

Daha ileriki bölümde ise, tüm süreç içinde oluşturulan İmar hakları aktarım programlarının (model)in tam olarak değerlendirilebilmesi için, Son bölümde de tarihsel örnekler üzerinde, modelin rekabetçi, güçlü ve zayıf yanları gibi çeşitli özelliklerin tartışılabilirliğine geçilmiştir.

## 2.2. TARİHSEL GELİŞİMİ

### 2.2.1. ABD’nde İlk Oluşumlar

Mülkiyet sahipliği ABD vatandaşlığının ilk ölçütlerinden biridir. Bu günde hala

<sup>20</sup> Tunçer, M., 2002, Yoksulluk ve Yerel Yönetimlerin Rolü, Yoksulluk, “Kent Yoksulluğu ve Planlama”, Dünya şehircilik Günü Kolokiyumu, 6-8 Kasım, Ankara.

<sup>21</sup> Göksu, F., 1993, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişim Projesi”, Ankara Dergisi, Cil:2, Sayı:5, s.83.

mülkiyet sahipleri, arazilerinden ekonomik kazanç sağlamak için bu hakkını koruma tutkusu içindedir. Çünkü bu, yerel yönetimler bir kamu yararı sağlamak için arazi kullanımını kontrol etmek istediklerinde vatandaşların dirençleriyle sık sık karşılaşmaktadırlar. Bundan ötürü de bölgeleme yapmak bazen çok zor olabilmektedir. Birçok planlamacı bölgeleme dışında politika oluşturmak için bir yol olan bu modelle oluşturulan programlara ilgiyi çekebilmek için çalışmaktadır. İmar Hakları Aktarım Programı ile pazar arazi kullanımı ve yoğunlukları ayırma (tahsis etme) ve açık alan, tarım alanı veya tarihi yapıları korumak gibi bazı sosyal faydalar yaratma nedeniyle İmar Hakları kısıtlanmış Mülk Sahipleri için telafi olanağı sağladığından, programların güçlü bir araç olma özelliği vardır. Fakat 30 yıllık geçmişine karşın, ülkenin bir yanından diğer yanına toplumlarda az gelişme göstermiş gibi görünmektedir. Hanly-Forde, J., çalışmasında, İmar Hakları Aktarım Programını, faydalarıyla ve gerçekleştirilebilirlikleriyle ele almış, bu aracın uyarlanmasının sınırlı kalmasına neden olan hususlar üzerinden önerilerini dile getirmiştir.<sup>22</sup>

ABD'deki tarihsel gelişim süreci hakkında aşağıda Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi internet sitesinden faydalanırken, çeşitli kaynaklara yapılan göndermeler olduğu gibi alınmıştır.

İnternet kaynaklarında tüm eyaletlerde konuyla ilgili olarak sıkça sorulan sorulardan derlemelere, yasal – yönetsel çerçevelerinde geldikleri aşamalara<sup>23</sup> ve şablon yönetmelik metinlerine<sup>24</sup> ise ayrıca ekten kısmen ulaşılabilir. Ayrıca farklı (tarımsal, ekonomik) kaynaklardan<sup>25</sup><sup>26</sup> yapılan özetlemelerle uygulama örnekleri çoğaltılarak modelin işlerliğinin değişik alanlardaki bakış açıları ve uygulamalarıyla irdelenmesine şimdiden ışık tutulmuştur.

Bölgeleme politikaları<sup>27</sup>, kamu yararı ile bir mülk sahibi arasında ortak bir dengenin kurulabilmesi için gerçekleştirilen ilk denemelerdi, diyebiliriz. New York şehri 1916'larda gökdelenler komşularının güneş ışığına engel olmaya başladığında

---

22 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

23 Eke Bakınız: Ek B.2. Belge B.1. ABD'de Eyaletlere Göre Hazırlanılmış Yasal-Yönetsel Çerçeve 5 öneri mevzuat taslağı hazırlayan eyaletteki durum.

24 Eke Bakınız: Ek B.2. Belge B.2. ABD'de İmar Hakları Aktarım (Şablon) Yönetmeliği.

25 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

26 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

27 Not: İmar haklarının doğuşuna zemin hazırlayan gerçekleri anlamak için, tarihsel süreç içerisinde imar uygulama araçlarından biri olan bölgeleme uygulamalarına da bakmakta yarar görülmüş, bu amaçla tüm metinlerden çıkarımla hazırlanan çeşitli özet ve karşılaştırmalı çizelgelerde ileride ayrıca sunulmuştur.

bölgeleme yasalarını ilk uygulayan şehir olmuştur.<sup>28</sup> Arazi sahipleri kullanmadıkları yükseklik haklarını komşu arsalara satmalarıyla yükseklik ve geri çekme düzenlemelerinde sınırların aşılabilmesi olanaklı hale gelmeye başlamıştı. Aynı yazarın da (Forde) içinde bulunduğu bir grup kişinin 1994 yılında hazırladıkları bir rapora göre,

“..imar planı ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi A.B.D.’de özel mülkiyetin kamu yararına sınırlandırılması ve dengelenmesinde ilk araç olmuştur. 1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamıştır. Bu yapılırken de bitişik parselde henüz yükseklik sınırına ulaşmamış mülkiyet sahiplerinin diğer parsellerde kullanılmak üzere bu haklarını satmalarına izin verilerek, bir yolla yapılanma haklarının aktarımına izin verilmiştir. Bu nedenle model ilk kez uygulama imkânına 1916 yılında bahsedilen düzenleme ile kavuşmuştur.” denilmektedir.<sup>29</sup>

Demek ki ilk haliyle modelin bir araç olarak kullanımı için gerekli olan güdüleme, bir toplumun imar gereksinimlerine olan bağlılıktan biraz farklı olmaktadır. Aktarımın kullanımından söz edilerek halka iyi bir şekilde tanıtılan ve gerçekleşen ilk uygulamalardan birinin de, New York şehrinin Büyük Merkez İstasyonu olduğu söylenebilir.<sup>30</sup>

Bu konuyla ilgili ayrıntılar ayrıca resimli anlatımlarla ekte de<sup>31</sup> sunulmuştur.

Diğer bazı yargıyla ilişkili örneklerin geçtiği kaynaklara ekte çeviriyle<sup>32</sup> yer verilmiştir.

Sonra 1965’lerde, New York Arazi Koruma Kanunu meclisten geçince, Arazi Koruma Kurulu oluşturulmuş, İmar Hakları Aktarımı ile mülk sahiplerine oldukça tutulan

---

28 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

29 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e., Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report, USA, RCED-94-215R, 2.

30 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e. (Penn Central Transportation Company v.) “Amerikan Yüksek Mahkemesi bölgeleme yasalarının bazı imar haklarında yüksekliklerin de dahil edildiği kısıtlamaları olduğunu tespit etmişti, ama sonraları bu durum, yasal bir madde ile ele alınacak şekilde göz önünde tutulmamıştı ve hatta Brennan adliyesi de İmar hakları aktarımını sert önlemleri hafifletmek üzere bir yol olarak anmamıştı. New York şehri halkı İmar hakları aktarımını, sorunları çözmek ve saygın kesimlere müdahale etmek için öncelikli gereksinim duyulabilmiş olduğu durumlardan kurtulmak üzere kullanmıştır.”

31 Eke Bakınız: Ek B.2. Şekil B.1. New York Merkezi Büyük İstasyon Sürecindeki Değişim.

32 Eke Bakınız: Ek B.2. Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri.

gerçekçi bir hak geri dönüşü sağlanabilmişti.

Ülkemizde ise Yamak, Y., makalesinde;<sup>33</sup> “Diğer bir kısım yazarlar, modelin son 30 yıldır uygulanmakta olduğunu ve ortaya çıkışının yine New York kentince kabul edilen 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile başladığını kabul etmektedirler. Bu yasa ile sadece bitişik parselde ve ada bazında değil, yasa ile düzenleme altına alınan bölgenin tümünde mülkiyet sahiplerinin birbirlerine kısıtlanmamış yükseklik haklarını aktarmalarına izin verilmiştir.” demektedir. Anlaşıyor ki, koruma alanının önem kazanıp mevzuatta yerini bulmasıyla, modelin (ilk haliyle planlama aracının) doğuşundan oldukça sonra yasal-yönetmelik çerçevesi gerçekleştirilebilmiştir.

1980'lere gelince, emredici merkezi düzenlemeler daha az tutulmuş olduğundan, piyasa temelli yaklaşımlar alternatif olarak düşünölmeye başlanılmıştır. Sonunda, İmar Hakları Aktarımı kamu yararı ve imar üzerinde ek aktarım artırımları için arazi koruma amaçlı çalışan Yerel Yönetim açısından bir seçenek haline gelebilmiştir.

İmar hakları aktarım programlarıyla ilk tanışma dönemlerinde farklı amaçlar için farklı yaklaşımlarda söz konusu olmuş, bunlarda sırasıyla Yükseklik ile ilgili örnekler, Dar gelirli konut ile ilgili örnekler ve Tarım alanlarının korunması amaçlı uygulama örnekleri ve aşırı imar şeklinde 3 alt başlıkta toplanarak aşağıdaki gibi özetlenmiştir.<sup>34</sup> Fakat yer yer farklı kaynaklardan da edinilen daha ayrıntılı programları karşılaştırmaya dönük çalışmalardaki rakamlara gerekmedikçe çok fazla girmeden bunlarda eke<sup>35</sup> konularak, özellikle programları belirleyici karakteristik özelliklerinden hareketle, edinilen çıkarımlara ve yorumlara değinilerek ve bunlardan yararlanarak, çalışmada geliştirici bir yol belirlenmesine özen gösterilmiştir.

#### 2.2.1.1. Yükseklik ile ilgili örnekler

İmar hakları aktarımları Grand Central Station and South Street Seaport projeleri ile New York'ta kullanıldı. New York benzeri tarihi yapıların olduğu şehirlerde, hep imar ve yükseklik kısıtlamaları zıt görüşte olmuştur, İmar hakları aktarımları ile tarihi yapıları muhafaza edilerek, yüksekliğe izin verilen diğer mülkiyetlere aktarmak ve şehri baştanbaşa çeşitli yapı yükseklikleriyle gelişmesine yardımcı olarak kanyon

---

33 Yamak, Y., 2006, a.g.e.

34 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

35 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e.

etkisini azaltmak için çalışmıştır. 1960'ların sonunda Penn Merkezi korunan bir alanda yer alan Grand Central Station'a 53 ek kat yapmak istemiş, fakat şehir doğrudan yapılacak olan bu imarı yasaklayarak ve komşu mülklerdeki aktarılmış olan imar haklarının kullanılmasına izin vermiştir.

#### 2.2.1.2. Dar gelirlilere konut ile ilgili örnekler<sup>36</sup>

Seattle, Washington modeli korunan alanlarda dar gelirli konutları tutan arazi sahiplerinin üzerinde var olan imar baskısını azaltmak için kullandı. Sistem, dar gelirlilerin konut talebi için, yüksek bir değerde pazarlanabilir İmar Hakları oluşturan imar için oluşan güdülenmeyi azaltmak üzere tasarlandı. İmar hakları aktarımları oluşturulmadan önce başka girişimlerde de bulunuldu, fakat onlar sürekli geçersiz kaldı, çünkü onlar da hak edilen sürecin güçlü bir şekilde çiğnenmesine sebep oldular. 1988'de İmar hakları aktarımı sistemi harekete geçti ve son derece iyi çalıştı. Birçok alanda dar gelirlinin konutları muhafaza edilirken, bunları satmak isteyen bazıları ise bunu yapmakta özgür bırakıldı. Şehrin alt bölgelerinde yavaşlayan bir imar, sistemin verimliliği tehdit ettikten sonra şehir, 1980'lerin sonu ve 1990'ların başları sırasında, isteğin azalmasıyla, koruma sisteminin çalışmasını muhafaza etmek üzere bir İmar hakları aktarımı bankası sistemine geçiş yapmıştır. Şehrin aktarım bankası 377 dar gelirli konut birimini ve koruma altındaki iki tiyatroyu korumayı başarmıştır. Bu bankadan sağlanan fonlama senfoni salonu gibi birçok şehir projelerinin oluşumuna da yardımcı olmuştur.

#### 2.2.1.3. Tarım alanlarının korunması amaçlı uygulama örnekleri ve aşırı imar

Aşağıda soldaki şekilden de görüldüğü gibi önceleri alan tamamıyla tarıma bağlıyken, ortadaki şekildeki gibi gelişen kent alanlarından ötürü onun çiftliklerinin imar baskısı altında kalmaya başladığı görülür. Bununla beraber tarım alanların bazıları ekonomik çekim gücünün etkisiyle değişim geçirirken, bazıları ise tarımda kalmayı sürdürmüştür. Gerçekten de birçok çiftçi açısından onların arazileri, ancak emekliliklerindeki planları arasında yer alır. Aslında geleneksel bölgeleme olduğu zamanda, piyasa baskısıyla sık sık düşük yoğunlukta imara sebep olunur. ABD'de ilçe çevre yönetimi liderleri kırsal karakteri korumak için karar verip, geleneksel bölgeleme altında imar için arazilerini satamayacak bazı çiftçilere seçenekler sunabilmektedirler. Gerçekleştirilecek bir

---

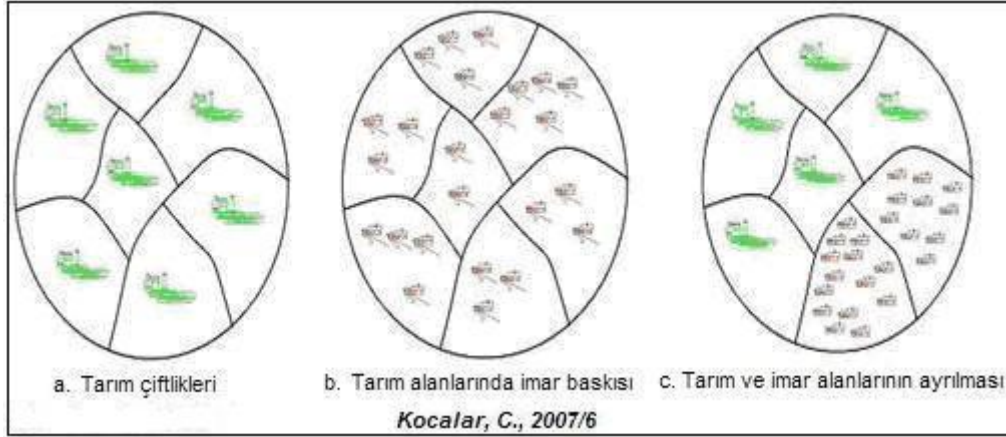
36 Frankel, J., Notes & Comments: Past, Present, and Future Const. Challenges to Transferable Dev. Rights 74 Wash. L. Rev. 825-833



program üzerinden ilçenin bazı kısımlarından çiftçiler, İmar Haklarını diğer kısımlarında (güney ve doğu) daha çok imar yoğunluğu için sağdaki şekilden görüldüğü gibi tasarlanan alanlardaki yüklenicilere satabildikleri görülmektedir.<sup>37</sup>

MC, MD tarıma ayrılmış bir alanda 91,591 dönüm için dar bölgelemeyle kırsal açık alanları ve tarımı koruma için bir plan uyarlaması yapmıştır. Dar bölgelemeyle imar yoğunluğu için kullanıma hazırlanmış alanları kapsam içine alınarak imar azaltılarak yeniden bölgeleme yapılmıştır. En az işlem birimi 25 dönüme çıkarılmıştır. İdare bölgeleri özel topluluklarda İmar hakları aktarımı için AKTARIM ALANI tasarlamıştır. Bu Aktarım alanı en fazla iki yoğunluk içerir. Bunlardan biri İmar hakları aktarımı olacak diğeri ise, İmar hakları aktarımı olmayacak şekilde seçilmiştir.

Pineland Development Credits New Jersey’de imar aşımı için bir İmar hakları aktarımı çözümü yaratmıştır. New Jersey Pineland’s Development Credit Bank son bir çareyi kredileri veya hakları satmakta bulmuş ve Pineland İmar Kredilerini tutmaya başlamıştır. Satışı düzenleyecek kadar yeterli talep varsa ya da eğer satışı özel PİK satışları engellenmeyecekse, banka yalnız hakları satar. Pineland’ın programı aynı zamanda aktarılmış kredileri almak için alanlar da tasarlamıştır. Program başarılı olmuş ve güncellenmiştir, ayrıca aktarımlar da kolaylıkla yapılarak yüksek yoğunluk alanlarında kanalizasyon için fonlama yaratılmıştır.



Şekil 2.3. Arazi kullanım (yerleşim) tipi örnekleri

Lancaster, Pennsylvania tarım alanlarını kolaylaştırılmış ödemeler gibi yollarla korumak için, eyalet programları arasından ve “Tarım Güvenlik Alanları”nın kurulması içinden düşük krediler gibi birçok çeşitli teknik kullanmıştır.

37 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

Pennsylvania’da diğ er eyaletlere nazaran belediyeler çok daha güçlüdür. Siyahların yaşadığı bölgelere, planlama veya bölgeleme bakış açısıyla uyuşmasa da İmar hakları aktarım programı uyarlanabilir.<sup>38</sup> Eyaletler onların sınırlarında zorunlu olarak İmar hakları aktarım programları yaratabilirler. Siyahların yaşadığı Manheim Township, 1991’de yaratılan bir İmar hakları aktarım programı ile Lancaster’ın bir alt bölgesidir. Onlar parsel başına 25 dönüm isteğiyle ilk olarak bir arazi parçasında dar bölgeleme yapmışlardır. Alandaki arazi sahiplerine 1.25 dönüm başına bir İmar hakları aktarımı oranı verilmiştir. İmar hakları aktarımı satın alımları bölgelemenin normalde verdiğiinden daha yüksek yoğunluklu bir imar için Aktarım alanında geliştiricilere izin vermiştir.<sup>39</sup>

Siyahların yaşadığı bölgede bir İmar Hakları Aktarım Bankası kurulmuş ve 200 dönümden fazla arazinin korunması sağlanmıştır. Çünkü İmar hakları aktarım programı 1990’ların başında hayata geçmiş ve imar baskılarıyla ise son onlu yıllarda karşılaşmıştır. Dolayısıyla programın yalnız başına verimliliğini ölçmek zor olmuştur. 1982’de ilk koruma anlaşması Lancaster bölgesinde hayata geçmiştir. İmar hakları aktarımları tarım alanları üzerinde gelişigüzel yayılan, bölgeyle birlikte kullanılmış olan ek bir araçtır.

1992 belediyeleri önce aktarım haklarını muhafaza etmeye zorlandılar, fakat Belediye Plan Yönetmeliği<sup>40</sup> yeniden ele alınarak birlikte çalışma yolunda onları yüreklendirmiş, Pennsylvania’da İmar hakları aktarım programlarına eklemlenmişlerdir.

### **2.2.2. ABD’nde Başarılı Program Uygulamaları**

New Jersey’de 2004 Mayıs ayında eyalet çapında bir İmar Hakları Aktarım Programı imzalanmıştır. Bölge planlarının gereksinimleri düşünüldüğünde gerçekleşmesi gereken koruma ve özel kalkınma gereksinimlerini karşılanmak üzere, bir İmar Hakları Aktarım Programı uygulamaları esnekliğine sahip olacak şekilde belediyelere tasarılarını gerçekleştirilme yetkisi verilmiştir. Aynı zamanda belediyelere ve idari yönetimlere imar kredilerini alma ve satma konusunda bir İmar Hakları Aktarım

---

38 Act 247 of 1968, P.L. 805, 53 P.S. 10101.

39 Daniels., T.,1998, [2] Purchase of Development Rights, Agricultural Preservation and other Land Use Policy Tools – The Pennsylvania Experience. [www.cnsunix.albany.edu](http://www.cnsunix.albany.edu)

40 Belediye Plan Yönetmeliği (MPC: Municipal Planning Code)

Bankası kurma yetkisi de kazandırılmıştır. Amaçlarını gerçekleştirmek üzere eyalet çapında bir İmar Hakları Aktarım Bankasında oluşturabilirler. New York, Georgia ve Delaware gibi diğer eyaletlerde benzer mevzuatlar oluşturmuştur. Fakat New Jersey mevzuatı gibi belediyelere ve idari yönetimlere çok esnek bir yetki sağlayamamışlardır. Eyalet mevzuatı, başarılı program yaratılmasında Yerel Yönetime yardımı önemseyerek başarılı bir program tesis etmeleri için gerekli olan yetkileri vermektedir.

İmar Hakları Aktarım Programı gitgide daha çok benimsenmiş, 134 tane Yerel Yönetim İmar Hakları Aktarımı yönetmeliklerini oluşturup, uyum sağlamışlar ve yerel bölgelemenin bazı eksiklerini yeniden düzenlemişlerdir. MC, Maryland'te 1981'den 2004'e kadar 43,000'den fazla açık alanı ve tarım arazisini korumuştur. <sup>41</sup> Pineland New Jersey'de İmar Hakları Aktarım mevzuatı 1987'de hayata geçmiş, 60 farklı belediye yönetimi arasında karşılıklı ticaret ile 1 milyon dönümlük geniş bir arazi parçasını kapsayan düzenlemeler yapılabilmektedir. <sup>42</sup> Amerika Planlama Kurulu'na birçok belediye İmar Hakları Aktarım Programını oluşturmak üzere başvuru yaparak bunları gerçekleştirmiştir. İmar Hakları Aktarımı izinlerine sahip 22 eyalet yasalaşmış mevzuata sahipken, diğer 6 tanesi de yasa önerileri hazırlamıştır.

### 2.2.3. Sayısal Ön Çıkarımlar ve Özet Yorumlar

Aşağıdaki çizelgeden ABD'deki program süreci sayısal olarak değerlendirilebilir.

Çizelge 2.1. ABD'deki 134 süren programın amaçlarına göre dağılımı <sup>43</sup>

Oran	Amaç
44,8	Tarım alanları
38,8	Çevre koruma
8,2	Tarihsel dokunun korunması
5,2	Kentsel dönüşüm
3,0	Yapısal karakterin korunması

*Kocalar, G., 2007/6*

41 Agricultural Facts, 2005.

42 Pruetz, R., 2005, a.g.e.

43 Fulton, W., vd., 2004: 1.

ABD’nde birçok eyalet ve yerel idare düzeyinde imar haklarının devrine yönelik yasal düzenlemeler yapılmış ve aşağıdaki tabloda da gösterildiği gibi çok çeşitli alanlarda uygulamalar gerçekleştirilmiş olup, bunların içinden 2003 yılı rakamları ile uygulamada olan programlar arasında büyük çoğunluğu % 44,8 ile tarım alanları alırken, sonra % 38,8’i çevre koruma, % 8,2’si tarihsel dokunun korunması, % 5,2’si kentsel dönüşüm, % 3’ü de yapısal karakterin korunması almıştır. Toplamda 2003 yılı sonu itibarıyla devam eden 134 uygulama örneği vardır.<sup>44</sup>

Ülkemizde, kentsel dönüşüme son yıllarda önem verilmesinden ötürü ağırlığında hızlı bir artışına karşın, “tarihsel dokunun korunması” amaçlı dönüşümlerden tam olarak söz etmek güçtür.

Tarihi eserlerin fazlalığı ve çeşitli konjoktürel sebepler nedeniyle, zamanla tarihsel dokuya yönelik dönüşümlere verilecek ağırlığında artması beklenilebilir.

Yukarıdaki çizelgede yer alan rakamlardan özellikle tarım alanlarının ABD programlardaki çarpıcı payına benzer şekilde, ülkemizde de son yıllarda hızla yok oluşu ve yapılması beklenen imar hakları programlarının da mevcut ve belli bir gecikmeyle uygulamaya alınacak olması gerçeği gözden kaçırılmamalıdır.

Çünkü yasal temellerin hızla atılarak uygulamaya yönelik eksiklerin tamamlanmaya başlanmasının önemi artık fazlasıyla ortaya çıkmış durumdadır.

Her ne kadar çizelgeye nazaran çalışmada, çevrenin, tarihsel dokunun, yapısal karakterin korunması dışındaki ayrımlar kapsam dışına bırakılmış ve uzun dönemli beklentilerle gelecekteki çalışmalar için öneriler şeklinde 5.bölümde ele alınmış olsada;

Modelin uygulanabilirliği tarımsal koruma gereksinimlerinde olduğu gibi kentsel dönüşümlerden (bazen gönüllü) katılımlı kalkınmaya yönelik birçok yenilikçi proje alanına da rahatlıkla uyarlanabilir nitelikte olacaktır.

Bu nedenle modüler, paralel alışverişe açık yeni pilot örnekler üzerinden Yerel Yönetimlerce düzenlenebilecek pek çok rekabetçi program, mekanizma (finansal v.b.) etkileşimli proje dinamiklerinin de bir parçası olarak yukarıdaki çizelgedeki ortak

---

44 Fulton, W., Mazurek, J., Pruetz, R., Williamson, C., 2004, TDRS and other market-based land mechanisms: How they work and their role in shaipng metropolitan growth FW, Solimar Research Group, JM/Progressive Policy Institute, RP/CW/ Research Group.

amaçlara hizmet edebilme potansiyeli taşıyacaktır.

Daha ayrıntılı çıkarımlar için bu genel istatistiklerden başka, 8 farklı sınıflandırmaya yer verilen bir çalışmada kırsal karaktere, altyapı kapasitesine veya özel koruma alanlarına yönelik olan daha farklı alt kapsamları da içeren kaynaklara başvurulabilir. Yukarıdaki çizelgenin yer aldığı kaynakta<sup>45</sup> sözü edilen geniş kapsamla ilişkili diğer çizelgeler ayrıca ekte<sup>46</sup> sunulmuştur.

Bu tarihsel gelişim içersinden, ülkemizdeki ilk örmeklere de bakacak olursak; Göksu, bir bildirisinde son yıllarda planlama gündeminin üst sıralarında yer alan Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Planlama kavramlarının önemini gittikçe arttırması ve ekonomik koşullara bağlı bir biçimde, gayrimenkul sektörü ile finans sektörünün buluşmasını sağlayan yeni bir sürecin ortaya çıkması gerçeğinden hareketle, konuya olan yaklaşımları aşağıdaki gibi pekiştirici bir ifadeyle vermektedir.<sup>47</sup>

***“Gayrimenkul sektörü ile finans sektörünün bir araya gelmesi planlama pratiğimize menkulleştirme aracının farklı boyutlarda girmesini sağlayacaktır. İmar Hakları Transferi ise bunun ilk adımını oluşturacaktır. Plancılara düşen görev, bu aracın uygulanmasında avantaj ve dezavantajların doğru analiz edilmesi ve örnek uygulamaların başarılı olması için gerekli senaryoların ve ortamların iyi hazırlanmasını sağlamaktır.”***

Ülkemizde geçmişten günümüze doğru modelin gelişim sürecine yansıyan bazı uygulamalar ışığında, Göksu ayrıca şu değerlendirmeleri de yapmıştır.

***“İmar hakları ve mülkiyetin toplulaştırılması yöntemi, 1990 yıllarda, Ankara Büyükşehir Belediyesinin başlatmış olduğu Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Projelerinde gerçekleştirilmiştir. Transfer ve menkulleştirme ile ilgili uygulamalar ise kentleşme gündemine henüz yeni girdiğinden, ‘toplulaştırma, transfer ve menkulleştirme’ şeklinde sıraladığı şu üç araç özellikle, koruma alanlarının yanı sıra deprem riski, doğal afet riski ve yoğun yapılaşmış alanlar da uygulanabilecek etkili araçlar olacaktır.”***

Göksu'nun aynı bildiri de ki “koruma sektörünün daha çok ön plana çıkacağı” öngörüsünün gerçekleştiğini de kabul etmenin mümkün olduğu şu yakın dönem

---

45 Fulton, W., vd., 2004: 1.

46 Eke Bakınız: (Ek B.3. Amaçlarına göre programların dağılımı, 2003) Ek B.3. ABD’deki İmar Hakları Aktarım Programlarının Karakteristikleri (Dönemleri, Hedefleri) Karşılaştırmalı Sistematik Sonuç Analizleri ve İstatistikleri (7 çizelge)

47 Göksu, F., İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uyg.Aracının Değerlendirilmesi, 2.oturum:“Yeni Yasal Düzenlemler, Modeller ve Araçlar”, Diyarbakır

dikkate alınacak olursa, bu alandaki politikaların da daha önce söylendiği gibi; “yalnızca yapı ve mahalle ölçeğinin yanı sıra kent, havza ve bölge ölçeğinde değerlendirilmesinin ve planlama yaklaşımının da toplumsal, ekonomik boyutları da içeren daha kapsamlı bir çerçevede ele alınmasının zorunlu olduğu”<sup>47</sup> gerçeği iyice netleşmiş olmaktadır.

Ülkemizde kent plancıları ve mimarların daha özgü ve verimli çalışmaları, öncelikle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun çıkarılmasından bu yana taşınmaz mülkiyet, yapılaşma–imar, yerleşme, barınma ve konut haklarının mevzuatta tanımlanarak bağımsız kullanımlarının düzenlenmesine bağlı olmakla birlikte ayrıca 25 yılda birikmiş koruma sorunlarının çözülmesi amacıyla kapsamlı ve sistematik modeller zincirinin tüm tarafların katılmaları ile yasal-yönetimsel çerçevede uygulanması için 3. bölümde çalışmanın temel yapısı içinde ayrıntılarıyla sunulmaktadır.

Bu sunum, ülkemizde var olan yasal-yönetimsel mevzuat sistemine oturtularak, araştırmada belirtilen gerekçe ve yorumlarla modeller de tüm içerikleriyle geliştirilerek; kısa, orta ve uzun dönemde iç dinamiklerin etkisiyle yapılacak mevzuat uyum ve değişimlerinin de gösterilerek sürdürülebilir normal bir uygulama dönemine girilmesi amaçlanmıştır.

### **2.3. MODELİN SİSTEM ANALİZİ, UYGULAMA KOŞULLARI VE AŞAMALI İŞLEYİŞİ**

Farklı ülkelerdeki deneyimler dikkate alındığında, özellikle Amerika ve Avrupa kıtasından birçok örnekte, modelin yukarıda da söz edilen uygulama alanlarında ki genel amacının kent içi ve çevresinde bulunan ve özellikle tarımsal, açık alanların ya da tarihi ve kültürel değerlerin korunması yönelik olduğunu vurgulayan Göksu, modeli kısaca şöyle özetler: 47

*“Korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir bölümünün veya tamamının bir menkulleştirme aracı ile başka alana transfer edilerek bu alanların korunmasını sağlama” özelliğine sahip olan modele özgü sistem yaklaşımları, “arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likide(nakde) çevirmesi üzerine kurulmuştur.”*

Modeli işler kılan diğer alt yöntemlere (ya da mekanizmalara da) giriş yapmayı sağlayan nitelikte olan Göksu’nun şu yorumunu da dikkate almak gerekir. 47

*“İmar haklarının alım ve satımının söz konusu olduğu modelin iki önemli yöntemi bulunduğunu bunlardan birincisi ve en çok kullanılanın, mülkünü korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satması iken; ikincisinin ise, yerel yönetimlerin İmar Hakları Transferi Bankası oluşturmalarıdır.”*

Görüldüğü gibi model oldukça, farklı alanları ve karmaşık yanları kapsamı altına alan farklı ve katmansal alt süreçleri yoğun olan ilişkisel bir yapı barındırmaktadır.

### **2.3.1. Sistem Analizi ile Modele Yaklaşım Yöntemi**

#### *Belirleyici Yanların Modeli Geliştirici Özelliği*

Modelin kullanıldığı programların uygulama koşullarının ve işleyişinin iyi anlaşılmasında, ayrıca geliştirilerek kurgulanmasında bir çok farklı işlevin ve bunlara ait ilişkisel süreçlerin olduğu açıkça görülebilmektedir. Bundan hareketle bir sistem analizi yaklaşımı gereğinden kısaca şöyle söz edilebilir:

Uygulamada tüm işlev ve süreçlerin her birinin belirlenecek alt alanlara ve iş gruplarına göre dinamik bir program dâhilinde, dikkatli seçilen süreçsel dizilimler modelin başarısını etkileyebilecek olumsuzlukları azaltacak şekilde kurgulanmaktadır.

Tüm bu işlev ve süreçler önceden belirlenecek yasal ve yönetsel çerçeveye ve mevzuatın getirdiği (açık ve net bir şekilde anlaşılıp, uygulanabilir olan) kavramsal yaklaşımlara ve bunlarla yaratılan standartlara göre uygulanmalıdır. Aynı zamanda bu süreçlere eşzamanlı ve yinelemeli bir biçimde denetlenme yapılmalı ve ayrıca gerektiğinde hızlı bir şekilde modelin yeniden yapılandırılabilir olmasının önemi gözden kaçırılmamalıdır.

İşte tüm bu önemli ayrıntılar, sistem analizi yaklaşımıyla ortaya konulmaktadır. Böylece değişken piyasa ve yönetim şartlarının modelin ya da uygulanan programların başarısını gölgeleyebilirliğinin temel olumsuz etkileride azaltılmış olmaktadır.

Bu sistematik yaklaşım sayesinde, modelin 4 alt disipliner alana açılan boyutundan aşağıdaki sırada ve hiyerarşik derinlikleri de kapsayan tarzda verilen yapısal bir kolaylık içerisinde anlaşılabilirlik ve izlenebilirlik açısından daha çok olanak sunmaktadır:

- Hukuk (Yasal-Yönetsel Çerçeve ile Plan Yetkisi),
- Planlama,
- Yönetim (Eşgüdümlü Kararlar, Pazarlama-Eğitim)

— Finans (Aktarım bankası, Piyasa)

Modelin aktarımı gerçekleştirme amacındaki başarısını garanti altına almak ve olası alt dinamiklerinin etkilerine de bir bütün halinde bakabilmek için, önce bu ana gruplar altında alt işlevler adım adım belirlenmiştir.

Bunlar programlar içinde öncelik sıralı bir şekilde zaman faktörüyle ilişkilendirerek kurgulanırsa, ilişkisel yönetebilirlikleri sağlanmış olacaktır.<sup>48</sup>

Uygulama koşullarında ki değişkenlerin fazlalığı ve karmaşıklığı nedeniyle, çalışmanın akışında da bu öngörüyle hareket edilmesinde fayda görüldüğünden aşağıdaki üst başlıklarda aynı özenle seçilerek konu derinlemesine incelenebilir.

### **2.3.2. Hukuksal Boyutu (Yasal-Yönetmelik Çerçeve ile Plan Yetkisi)**

Programın ortaya atılışına ve işlerliğine en önemli dayanağı oluşturan sav, amacıdır. Bu da; programın kamu yararı ile bireysel faydayı dengeleyebilmesi gibi kavramsal olarak tartışmalı bir konunun hukuki dayanaklarına bağlılığından, özel ve kamu mülkiyetleriyle ilişkili olarak özel hukukun ve kamu idare hukukunun konularını ilgilendirmektedir. Bununda ötesinde, uygulama alanları yönünden bakılırsa, ilişkili birçok yasal mevzuata açıldığından derin ve ilişkisel bir hukuki çerçeve şeklinde aktarımın kapsamı genişleyebilmektedir.

İmar hakları aktarımının hukuksal yönden karakteri, yasal, yönetmelik ve yargısal açılardan bakılarak incelenebilir. Öncelikle yasal bir mevzuata dayanması gerekirken, diğer yandan yönetmelik süreçlerin uygulamanın yürütülmesinde aldığı roller ortaya konulur ve en son olarak ta uyuşmazlıkların ele alındığı yargısal kararlar dikkatte alınır.

Örneğin; PARMAR imar hakları aktarımı başlıklı bir sunumunda;<sup>49</sup> Yasal Çerçeve konusunda; Yönetimlerin ayarlamaları, mülkiyet hakları ve program sözleşmeleri hakkında şunları belirtmiştir. ABD’nde eyalet temsil güçleri dolaysız yollardan eyalet yapısı altında ki yerel yönetimlere, arazi kullanım vergileri koymakta, genel kabul gören kurallar veya yapı kuralları yâda belediye beyanname koşullarıyla ilgili yasalar çıkarmakta iken, bazı eyaletler de doğrudan İmar hakları aktarımı gücünün temsil

---

48 Eke Bakınız: Ek B.1. Liste B.1. İmar Hakları Aktarım Programları (Modeli) Sistem Analizi.

49 Parmar, A., a.g.e.



yetkisini belediyelere vermektedir. Mülkiyet hakları konusunda ise; arazi kullanım kontrolü düzenlemesi ile uzunca bir süre mülk sahibinden bir alımda bulunulmaz, çünkü hükümet ajansı telafi ödemesi yapmak istemez ve imar hakları aktarımı telafisinden türeyen değer ek bir gelir gibi düşünülür. Programlardaki sözleşmelerse; muhtemel bir yatırım kararından önce potansiyel yatırımcıların yatırıma konu olacak şirketi, enstrümanı, yatırım aracını enine boyuna etraflıca inceleme sürecinden geçildikten sonra, tüm kolaylıkları da içerir biçimde hazırlanmaktadır. Düzenlemelerde yerel otoritelerin rollerinin yanı sıra katılımın da sağlanabildiği temel yönetsel süreçler Pazar ortamının sağladığı dinamik bir işleyiş ile ağırlığını hissettirmektedir.

#### 2.3.2.1. ABD’deki eyaletlerdeki programların yasal-yönetsel çerçeveleri

ABD’deki eyaletlerdeki programların yasal-yönetsel çerçeveleri ve süreç içinde programlar için yönlendirici mevzuata <sup>50</sup> örnek yönetmelik metnine ekte yer verilmiştir. <sup>51</sup> Yasal mevzuattaki düzenlemelerle ilgili diğer bazı metinlerin çevirileri de ayrıca yine eklerde sunulmuştur. <sup>52, 53</sup>

Aktarımın yargıyla olan ilişkilerine bazı seçilmiş örneklerle Ek B.2’de yer verilmiştir.

#### **2.3.3. Planlama Boyutu (Plan Kararları-Alan Tespit ve Tescilleri)**

Planın yapılması için, alanlarla ilgili tespit çalışmalarının ve sonraki adımların, ayrıntılı bir şekilde ele alınıp, önemli araştırma ve analizlerin atlanılmadan yapılabilmesini sağlayacak ön kararların oluşturulması ve bunların ehil plancılarca ele alınarak plan kararlarının ileriye dönük, kalıcı ve sağlıklı oluşturulabilmesini etkileyecek şekilde, yasal olarak belirlenen yerel otorite (veya program yönetimince) tarafından yürütülmesi gerekmektedir.

Bir daha ki bölümde programın yönetim boyutunda da yer yer değinilecek olan, planın hazırlanışıyla ilgili bu tür önemli hususlar dışında programın ara karar aşamalarında da plan kararlarının belirleyiciliği anlaşıldıkça, olabilecek hataların giderilerek devamlılığın sağlanmasında ve ancak, birçok işlevin gerçekleştirilerek, bunların

---

50 Eke Bakınız: Ek B.2. ABD’deki İmar Hakları Aktarım Programları ve Yasal-Yönetsel Çerçevesi.

51 A.g.e.

52 A.g.Ek., Bölüm 5 - Kısım 2 İmar Hakları Aktarımları- Özel Yoğunluk Programı

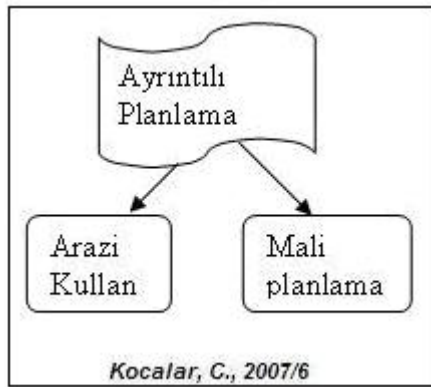
53 A.g.Ek., Bölüm 5 - Kısım 3 Ek yoğunluk imar programı için Mülkiyet Geliştirme Düzenlemeleri (MGD)

eşgüdüm içerisinde iyi yönetilebilmesiyle programın başarılı olması garanti altına alınabilecektir.

### 2.3.3.1. Ayrıntılı arazi kullanımı ve mali planlama

Başarılı imar hakları aktarım programları güçlü ayrıntıları belirleyip, planlamakla işe başlar. Halk, yani programla ilişkili mülk sahipleri, müteahhit, geliştirici, emlakçı v.b. piyasa aktörleri hatta ilgili semt sakinleri, Aktarımı Veren ve Alan Alanları gerçekleştirmek için yeterli bir araziye ilginin artmasında belirleyici tarafları oluşturur. Aksi taktirde burada, bazı bölge yönetimleri veya belediyeler arası antlaşma programı yürütmek için gerekli olmaktadır ve imar dağılım eşitliğinin yanı sıra, hükümetin vergi gelirleri de kesinleştirilmesi zorunlu olur. Ayrıca, planlama süreci boyunca imar ve koruma için değerlendirmelerin tam olarak yapılması beklenilmektedir.<sup>54</sup>

Aşağıdaki şekilde ayrıntılı bir planlamanın iki önemli unsuru görülmektedir.



Şekil 2.4. Başarılı bir imar hakları aktarım programı için temel dayanaklar

Planla oluşmaya başlayan beklentilerin yönetimi için bunların iyi analiz edilmesinin yanı sıra eğilimlerin izlenilmesi de gerekmektedir. Halkın katılımını ve bunun önemini aşağıdaki şekildeki gibi vurgulamak mümkündür.

ABD’nde yerel yönetimler imar hakları aktarımı ile korumak istediği bir Aktarımı Veren Alan olarak tanımladıklarında, buradaki mülkiyet sahipleri ya arazilerinde imar yaparlar ya da onların tapularında gelecekteki imarı kısıtlanan mülkiyetlerine karşılık olarak, yalnızca imar haklarını satmak üzere bir karar verirler.

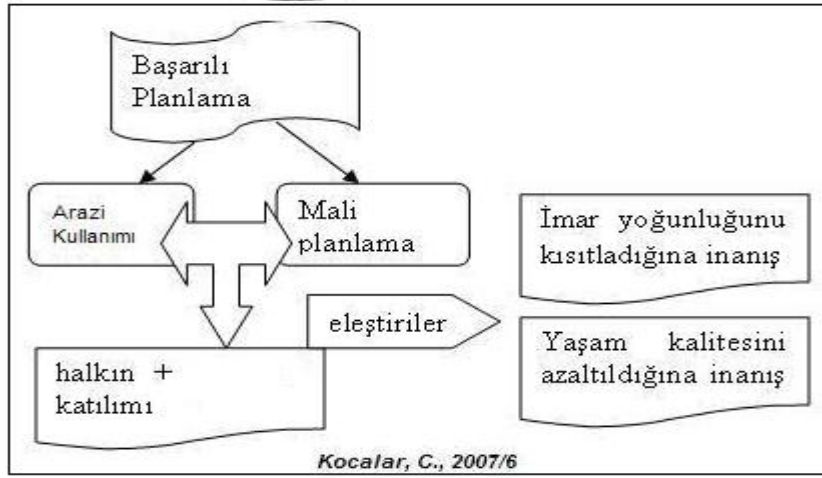
Böylece bu hak, artık programda alıcı olan alan sahiplerince veya geliştiriciler v.b. aktörlerce satın alınabilecek duruma gelir. Bu haklarının satın alınmasıyla da, yeni hak

---

54 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

sahiplerine bölgeleme yönetmeliklerinden daha yüksek yoğunlukta bir yapı yapma izni (İmar hakları aktarımının dahil olmadığı bir projeyle dahi) verilmiş olur. El değiştiren imar hakkı, belirlenen daha uygun koşullarda yine bir mülke bağlı olarak kullanılabilir duruma getirilebilmiştir. <sup>55</sup>

Aşağıdaki şekilde başarılı bir programla gerçekleşen planlama sonrası (arazi kullanımı ve mali planlama gibi) temel dayanaklarla oluşturulan ilgiye karşın, halkın olumlu katılımının sağlanmasını engelleyen imar yoğunluğunun kısıtlandığına ve yaşam kalitesinin azaltıldığına dair inanışların yarattığı eleştiriler dikkate alınmalıdır.



Şekil 2.5. Başarılı bir program ve planlama sonrası temel dayanaklarla oluşan ilgi

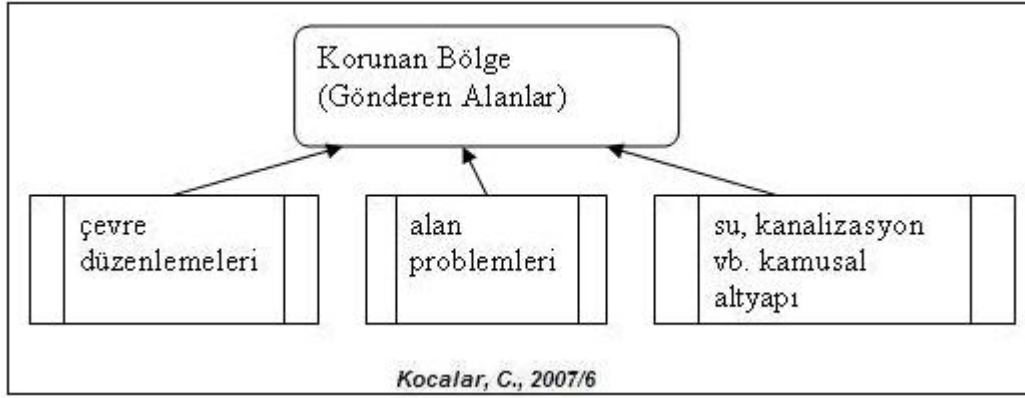
Programlar basit (tek) veya çift taraflı alanlar arasında yapılabilir. Yani aktarım parsel ölçeğinde veya alanlar (Aktarımı Veren Alan, Aktarımı Alan Alan) <sup>56</sup> arasında gerçekleşebilir. Yönetimler arası alternatifli programlarda eşgüdüm önem kazanır. Korunan ve geliştirilen alanları Forde şöyle nitelendirmiştir. <sup>57</sup>

### 2.3.3.2. Kaynak taraf: Gönderen Alanlar

55 Parmar, A., a.g.e.

56 Johnson and Madison, 1997

57 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.



Şekil 2.6. Aktarımı veren alan arazilerinde daha az bir yoğunluk için sıkı bölgelemeye gerekçe oluşturabilecek diğer zorlayıcı unsurlar

Korunacak alanlarda mülk sahiplerini harekete geçiren, kendilerine arazi geliştirmekten daha çok İmar Haklarını satmalarıdır, onların arazilerinde daha az bir yoğunluk için sıkı bölgelemede de çoğunlukla olan budur. Tabii eğilimlerde, çevre düzenlemeleri, alan problemleri veya her türlü su, kanalizasyon benzeri kamusal altyapı hizmeti sağlayan kuruluşlar gibi imarı zorlayıcı diğer unsurlarda söz konusu olmaktadır.<sup>58</sup> Bu unsurlar mülk sahiplerini İmar Haklarını satmaya zorlayabilir.

İleride yer verilecek ABD’nde programlarla ilgili sıkça sorulan sorular<sup>59</sup>, modelin yönetim boyutunda halkla ilişkilerin, eğitimin ve tarafların özellikle mülk sahiplerini bilgilendirmenin önemi gereği ekte verilmiştir.

Buna ek olarak, satıcının katılımını sağlamak için programda alanlar arası gereksinimlerden hareketle karşılıklı dengelerin iyi kurulması gerekir. Bu yüzden Aktarımı Alan Alan tasarımı bir İmar Hakları Aktarım Programının kurulumunda en hünerli taraf olabilir.<sup>60</sup>

### 2.3.3.3. Alan taraf: Alıcı Alanlar

Aktarımı Veren Alandan Aktarımı Alan Alana doğru sunulan lehte bir aktarım oranı da yeterince kazançlı bir aktarım sağlayabilir.

İşler bir piyasa da sıkışık bir imar talebiyle karşılaşılan Aktarımı Alan Alanda genellikle, buna izin verilir. Örneğin; MC’de 5 kez İmar Hakları Aktarım kredisi

58 URL:

[http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Rights%20Programs.htm#\\_ftnref3](http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Rights%20Programs.htm#_ftnref3)

59 Eke Bakanız: Ek B.2. Belge B.3. ABD Programları üzerine sıkça sorulan sorular.

60 Canavan, 1990

alanda kullanılabildiği gibi alan dışına da aktarım sağlanabilmiştir.

Aktarım kullanan imar projelerine gönüllü talepler bir verimlilikte sağlar, eğer zorlayıcı iseler, bu bir piyasayı biçimlendirme yönünde anlam taşır olacaktır. Halk, ön uyumsuzlukları giderme gibi alternatif yolları aşarak yüksek yoğunluğa eğilim gösterirse, İmar Haklarını satın almak artık bir gereklilik olur. Aslında bu da yine karma sonuçlar doğurabilir. Mülkiyetlere ilgi yönünde eğilim ve bazı kusurların yarattığı uyumsuzluk süreçleri sık sık görülebilir. Ayrıca, bu süreçler, bir programdan çok, halkın gereksinimlerini değiştirmeye yönelik daha fazla yanıtlarda verebilir.

Yapılaşma haklarını satın almak için geliştiricilere dönük diğer olası güdüler, ek yoğunlukların en fazla olanlarını içerir. Bu güdülere örnekler olarak; imara dönük imarı etkileyici bazı ücretlerden muafiyetler hatta gerileme-açık alan-park istekleri benzeri kesin imar standartlarından muafiyetlerde bunlardan sayılabilir.<sup>61</sup>

Ayrıntılı (kapsamlı) planlamaya halkın katılım süreçleri özellikle Aktarımı Alan Alada çok önemli olur, çünkü pek çok semt sakini, onun yüksek imar yoğunluğunu kısıtladığına ve yaşam kalitesini azalttığına inanabilir.

Bu türden plan kararlarını etkileyen ve süreci değiştirebilen ayrıntıların her biri ayrı bir görev tanımını gerektirebilecek yoğunlukta olduğundan, programın başarısını etkileyebilirliği göz önüne alınmalıdır. O yüzden iyi bir şekilde izlenilebilir kılınması açısından, ekteki sistem analizinde ki akış içinde de bunlara ayrıca toplu halde ve özet bir şekilde yer verilmiştir.<sup>62</sup>



Şekil 2.7. Alanlar arası aktarım eğilimlerini canlandırıcı güdüleme faktörü

Hızlı kentleşmenin getirdiği sorunlar ışığında geliştirilen çözümlerin yetersizliğinden

61 Pruetz, R., 1997. Saved By Development. Arje Press: Burbank, CA. (This is the seminal work on the history and current use of TDRs in the United States, illustrated with many examples and case studies. Pruetz is a TDR advocate.)

62 Eke Bakınız: Ek B.1. Liste B.1. İmar Hakları Aktarım Programları (Modeli) Sistem Analizi. Liste B.1. Modelin Sistem Analizi ile Değerlendirilen 4 Boyutlu İş Adımları (5 syf).

doğan arayışlarla geliştirilen bu model, ilk ve yaygın bir şekilde uygulandığı ülke olan ABD’de yerel yönetimlerin korumaya yönelik çabalarında kaynak sorununu en aza indirdiği ve serbest piyasa ile özel mülkiyetin hâkim olduğu bu ülkede oldukça yoğun bir şekilde tercih edilebilmiştir. Aşağıda yer verilen modelin yönetim boyutu halkla ilişkilerin ve eğitimin önemi vurgular niteliktedir.

#### **2.3.4. Yönetim Boyutu (Eğitim, Pazarlama, Örgütlenme, Bilgi, Karar, İzleme, Eşgüdüm, Düzenleme)**

Modelin tüm rutin süreçlerini izleten ve özellikle, kritik karar süreçlerine katılan bir üst yönetimin, karar verici ve aksaklıkları gözden geçirip, tedbir alıcı işlevleri yerine getirmesi gerekmektedir. Bu işlevlere, eğitim ve pazarlama gibi piyasadaki tarafların izlenebilirliğini dolayısıyla, modelin başarısını ve sürdürülebilirliğini sağlayan ek işlevleri de katarsak, bunların tümünün yönetimine dair modele bir boyut daha eklemekte yarar görülmüştür.

##### 2.3.4.1. Gerekçe

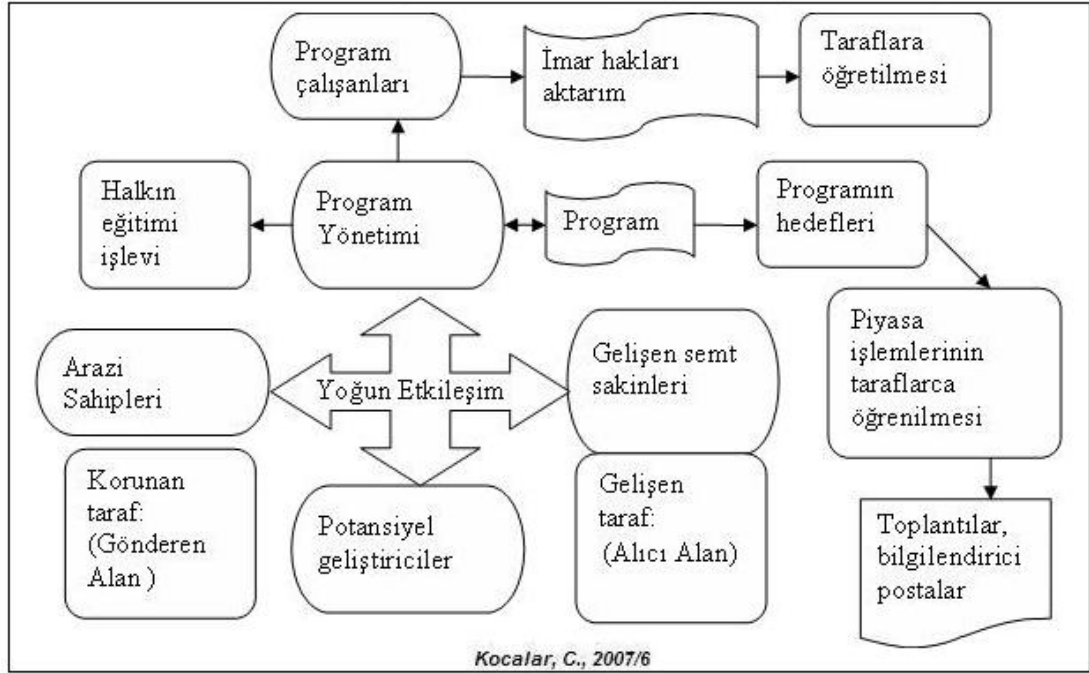
Programların uygulama koşullarından gelen ve sürecin zayıflatıcı unsurları olarak göze çarpan önemli işlevlerin belirlenerek, bu konuların çok iyi yönetilmesi gerekmektedir. Bunlara uygulama örnekleri ışığında daha sonraki programların karşılaştırmalı analizlerde yeniden değinilecektir. Şimdi programın bir yönetimi olmadığına, özellikle yerel yönetimin desteğine daha çok gerek duyulacağı anlaşıldığından, rollerdeki etkinliğinin önemine değinilerek, sonrada önemli rollere ağırlık verilecektir.

##### 2.3.4.2. Yerel Yönetimin Süreci Belirleyici Rollerdeki Etkinliği

İşleyiş mekanizmasında ön koşullardaki dengesizliğin programla giderilemeyişi, genel yetersizlik, seçim hataları veya kontrolsüzlükler halkın alanlara karşı oluşan ilgisinde beklenmedik artışlar ve kontrolsüz gelişme şekilde kendini gösterilebilir. İmar hakları aktarım programı için yerel yönetimlerin bir pazar oluşturma sürecinin başlangıç safhalarında başarısız olması veya geç kalması durumunda, doğan ilişkiler ve olumsuz gelişmenin sonuçlarının karşılanması çok daha zor olmakta ve çok yönlü kayıplara neden olmaktadır. Bu yüzden plan yapılırken, alınacak kararların program üzerindeki belirleyiciliği göz önünde bulundurularak, yerel otoritece gerekli analizler yapıp, pazarın beklediği ön koşullar sağlanılarak, eşgüdümsel önlemlerle (eğitim, banka vb) olumsuz sonuçları doğuracak oluşumlar zamanında önlenmelidir.



hatalarını önleyerek programa katılımın düşmesini ve hatta karşı bir direnç oluşmasını dahi azaltıcı etkisi olacağı unutulmamalıdır. Bazı taraflar pazar şartlarında zaten profesyonel olarak rol aldıklarından sürecin farkında olan aktörlerdir ve eğitimlerine de gerek yoktur. Hatta tersine pazarda yaratabilecekleri manipülasyonların iyi analiz edilmesinin yararı olacaktır. Aşağıda şekilde de gösterilmeye çalışıldığı gibi tüm tarafların gereksinimleri doğrultusunda eğitilmeleri ya da bilgilendirilmeleri yönetimce zamanlaması ile birlikte üzerinde durulması gereken önemli bir süreçtir.



Şekil 2.10. Yönetimin temel işlevi - Halkın eğitimi

#### 2.3.4.4. Bir yönetim aracı olarak programların örneklerle değerlendirilmesi

Politikacılar yönetim aracı olarak piyasayı kullanmak üzere yollar aramayı sürdürmektedirler. Yerel yönetimler ise, İmar hakları aktarım programlarını, politik olarak bölgelemenin fizibilitesine nazaran daha verimli ve adil yönetim araçları olabildikleri için düşünmektedirler.

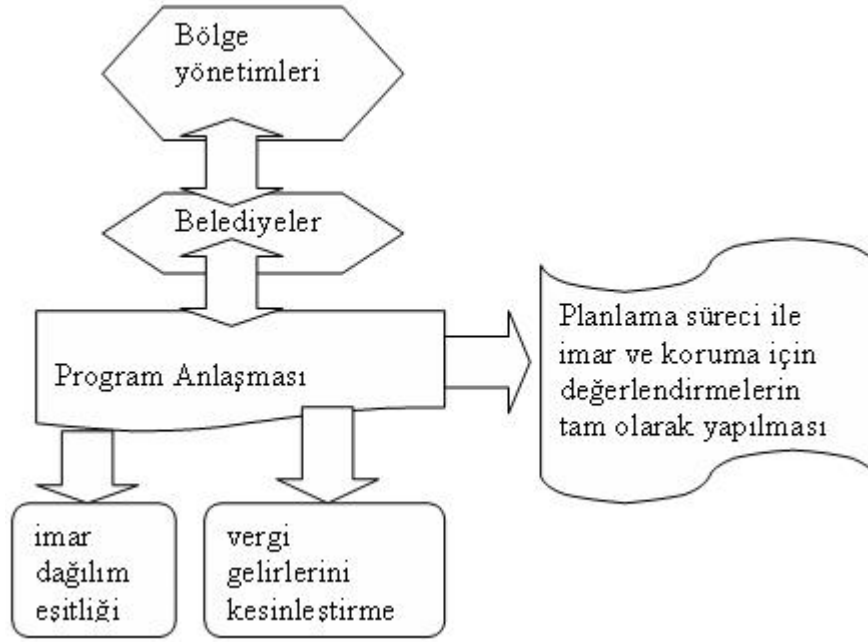
Salamon 2002'de 5 kriter (gerçekçilik, verimlilik, yönetebilirlik, eşitlik, yasallık) ve bunların belirlediği parametrelerle bir yönetim aracı olarak programların kalitesi hakkında yargıda bulunabilmiştir. Bu çalışma derlenerek ekte sunulmuştur. <sup>65</sup>

65 Eke Bakınız: Ek B.2. Çizelge B.6. Bir İmar Hakları Akt. Programını iyi bir yönetim aracı yapacak unsurlar.



#### 2.3.4.5. Çok yönlü güdüleme becerisi ve pazar oluşturabilirlik

Modelin kullanımında iyi bir program yerel yönetimler için, tek değil birçok amaca hizmet verebilir. Seattle'deki kullanım buna kanıttır ve dar gelirlilere konut yapımını sürdürme ve özel yerleri muhafaza etmek programlarla gerçekleştirilmiştir. İyi bir bölgeleme ve planlama ile çeşitli kullanımlar, bir kaynak havuzunda değerlendirilerek tek bir alanda yer alabilir. <sup>66</sup> Yerel yönetimlerin programa anlaşmalarıyla pazar oluşumuna katkıları aşağıdaki gibi şöyle gösterilebilir.

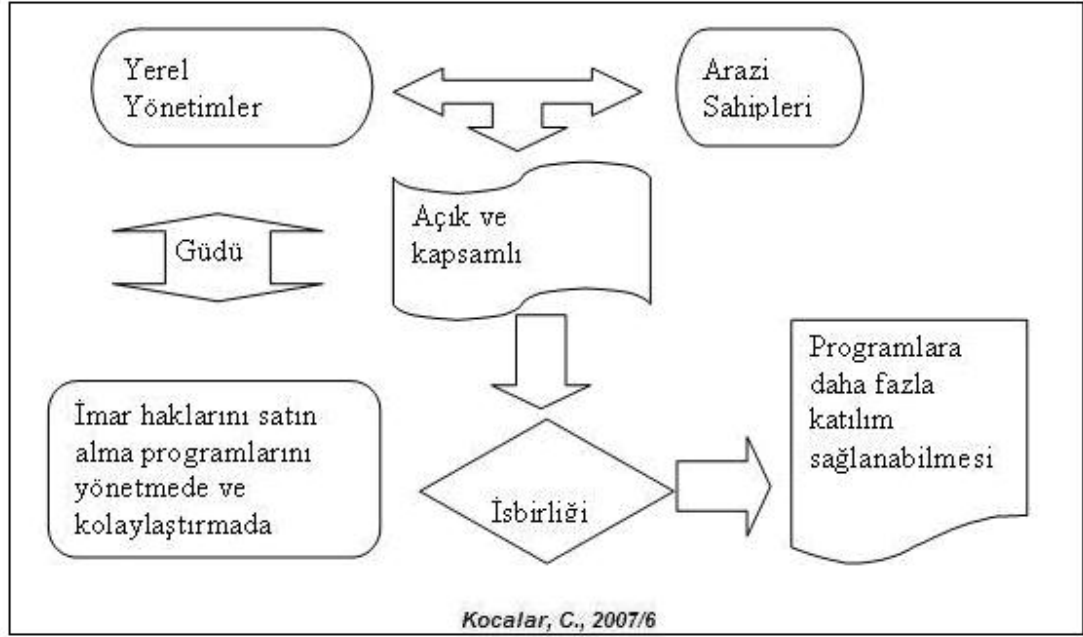


Şekil 2.11. Programı için yerel yönetimlerin başarılı bir pazar oluşturma sürecinin başlangıç safhalarında ilişkiler ve sonuçları

Özellikle Yerel Yönetimlerden (gereklikçe karşılıklı işbirliklerini de kapsayacak tarzda geliştirebilen) ve aşağıdaki gibi yerel halkı temel alan etkileyici unsurlardan başlayarak güdüleme yöntemleri yoluyla gerçekleştirilecekleri İmar Hakkı Aktarım Programlarına katmaları ve böylece arazileri korumaları beklenilmektedir.

Zamanla çeşitli farklı piyasa aktörlerini de bir araya getirerek işleyebilen daha yaratıcı katılım işbirlikleri üzerinden programlarda gerçekleştirilebilmelidir.

66 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.



Şekil 2.12. İmar hakları aktarımı ve arazi koruma ilişkisinin güçlendirilmesi

### 2.3.5. Finansal Boyutu (Piyasa Arz/Talep Dengesi, Aktörler ve Yapılar)

Burada, model adımlarının anlaşılabilirliğini arttırıp, uygulamayı izlemeyi kolaylaştırmak amacıyla finans ağırlıklı konular bu başlık altına alınıp, piyasadaki aktör ve yapıların katılımlarındaki davranışların sebep ve sonuç ilişkilerine yer verilmeye çalışılmıştır.

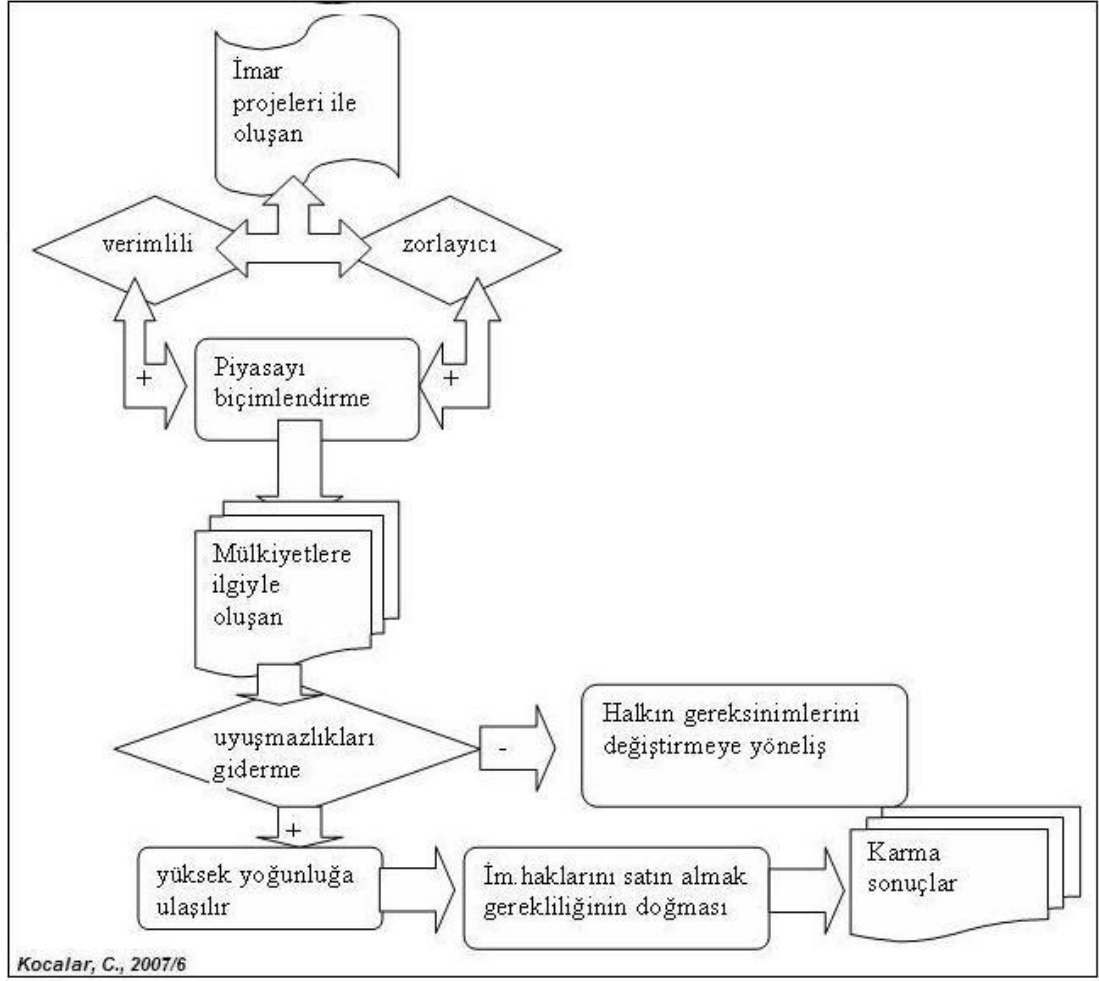
#### 2.3.5.1. Fiyatın Piyasada Oluşumu

İmar hakları aktarımının maliyetini belirleyen etkenler ve fiyat alıcı ile satıcı arasındaki özel piyasaya bağlıdır. Fiyat imar hakları aktarımlarındaki değişimler için arzdeki iniş çıkış beklentileriyle oluşur. Bu programların kuruluş maliyeti konusunda ise örnekler aracılığıyla iki tespit yapılmıştır.<sup>67</sup>

1- İmar hakları aktarımı değeri her bir ayrık bölge arasında farklıdır. Çünkü imar potansiyeli her bir ayrık bölge arasında farklıdır ve bu yüzden yüksek yoğunluklu imar potansiyeli olan alanların imar haklarının sayısı mahkeme kararıyla verilir. 2- Dönüm başına İmar Hakları sayısı farklı ayrık bölgelerde mülkiyetlere biçilen değer temelinde geleneksel olarak bilinen bir formül ile hesaplanır.

Aşağıdaki şekilde Aktarım alanındaki ilk gelişme sürecindeki olgular ve birbirleriyle etkileşimleri gösterilmiştir.

67 Parmar, A., a.g.e.



Şekil 2.13. Aktarım alanındaki ilk gelişme sürecindeki olgular ve etkileşimleri

Piyasa oluşturucu bir başka aktör olmadığında; eldeki sertifikaların değeri alıcı alandaki talebe göre ve piyasa şartlarında oluşacağından; sertifikaların adedi ve piyasaya sunuluşun arz yönüyle fiyatın belirlenmesinde önemli bir unsur olacağı söylenebilir. İyi bir piyasa araştırmasına dayalı olmayan planlamayla oluşturulan sertifikalara talep, alternatif getiri olanaklarına da kayabilir. Bu durumda fiyat yönüyle beklenen değer yaratılmadığı için haklarını alamayan korunan alanın mülk sahiplerinin programlara karşı direnç yaratması da söz konusu olacaktır. Bunların yanı sıra önemli bir hususta, ülkemizdeki yasal düzenleme bu uygulamalarla her ne kadar benzerlikler içerse de, özellikle sertifikaların değerlendirilmesi konusunda serbest piyasa koşullarından ayrılması ile modelin ana prensipleri ile çelişebilmektedir.<sup>68</sup>

Dolayısıyla analizlerin yanı sıra özellikle durgunluk v.b. dönemlerde canlılığı koruyacak piyasa mekanizmalarının da kurulmuş olması oldukça önem taşımaktadır.

68 Yamak, Y., 2006, a.g.e.

### 2.3.5.2. Piyasa mekanizmalarının gelişimi

Aktarım programları ve diğer pazar-temelli arazi mekanizmaları geniş bir amaç yelpazesine erişmek üzere kabul gördüklerinden uygun bir piyasaya gerek duyarlar. Bu amaçların genel çiftlik korumasından tarihi korumaya; değerli mineral kaynaklarının üzerinde bulunan arazinin korunmasına kadar çeşitliliğinden ötürü, yerine göre toprak sahibi katılımı için güçlü teşvikler ve korunan araziden ilave yoğunluk ya da bölüm alan alanlarda gelişme imkânları gibi farklı yaklaşımlar, piyasa mekanizmalarını harekete geçirici unsurlar olacaktır. Ayrıca, toprak/arazi yüksek oranda akışkan olmadığı ve aktörler genelde az olduğu için, aktarımlar için olan pazarı istikrarlı kılmak adına takas odalarına veya bankalar gibi farklı mekanizmalara da gerek duyulacaktır.<sup>69</sup>

Bir yeri korurken piyasada hızlıca talep görebilecek bazı özel alıcı alanların, planla belirlenme yanlışlıkları yüzünden tarihsel olmasa bile doğal yünden yok olabilirliğine zemin hazırlamamak için gerekirse, bu tür özel alanlardaki sertifikaların piyasadan toplanabilirliğini sağlayacak banka gibi kurumsal yapılara da gerek olacaktır.

Aslında bir araştırma raporuna göre “Korumaya alınan alandaki mülk sahiplerinin modele desteği, mülklerdeki değerlerin artması beklentisinden kaynaklanırken, alıcı alandaki ev sahipleri, bunun tersine, artan yoğunluk nedeniyle değer düşmesi ve dolayısıyla insan kalitesinin düşeceği endişesini taşımakta ve uygulamaya destekleri de, karşılaştırmalı olarak düşük düzeyde olmaktadır” sonucuna varılmıştır.<sup>70</sup>

Piyasa dengesinin sağlanmasında önlem alabilen, sürekliliği garantileyen, sertifika bankaları gibi kurumsal yapılarda önem kazanmaktadır..

### 2.3.5.3. (Sertifika) Aktarım/Azaltma Bankaları (Yapılar)

Korunan alanda değer tespitleri yapılarak hakların menkulleştirilmesi (sertifika verilmesi) sonrasında, bunlar alıcılarca alındıklarında eğer alıcıların başka sertifikaları da var ise kendilerine ait yoksa üçüncü kişilere ait aktarım alanlarındaki parsellerde bunları kullanabilmesi söz konusu olabilmektedir.

Geçerli talep ne olursa olsun bankada ki hak satışlarıyla acil parasal telafiye izin verir. Bazı alanlarda aktarım bankaları eğer özel satıcı yoksa sadece hakların satışı için

---

69 Fulton, W., vd., 2004: 1.

70 Municipal Research & Services Center of Washington, 1992: Report No: 22

hazırdır. Bankalar imar talebindeki zayıf noktalara gelindiğinde talebi koruyarak İmar Hakları üzerinde oluşan gücün sürdürülmesine ve daha fazla kontrol edilebilmesine olanak sağlar. Bu bankalardaki para, genellikle kamunun sahip olduğu alanlardaki İmar Haklarının satışından oluşur. Aktarım bankası fikri, Illinois Üniversitesinde şehir planlama profesörü John Costonis tarafından, 1992’de Chicago’da tasarlanılmışsa da burada hiç kullanılmamıştır. <sup>71</sup> İmar Hakları Aktarım Bankası fikri, Illinois Üniversitesinde şehir planlama profesörü John Costonis tarafından, 1992’de Chicago’da tasarlanılmışsa da burada hiç kullanılmamıştır. <sup>72</sup>

Genel olarak piyasa temelli arazi mekanizmaları içerisinde, modelin uygulama koşullarında da yer verilecek olan <sup>73</sup> bankaların önemi büyüktür.

- Çoğu federal çevre çıkarlarına hizmet eden azaltma bankaları, mesken kaybını düzeltmek (iskân) etmek için oluşturulacak kritere kimin katılabileceğine ve kriterlerin nelerden oluşacağına dair açık kurallar talep ederler.

Azaltma bankaları aktarımların öbür yüzü olarak hareket ederler ve gelişme hakları yerine (yoğunluk ve bölüm) gelişme yükümlülüklerini ticarete giren mallara dönüştürürler.

- Bunu yapacaklarına dair itibar edilen potansiyele rağmen, genel olarak imar hakları aktarımları ve azaltma bankaları büyük şehir büyümesini düzenlemek için daha geniş çabalarla koordine olmamış durumdadırlar.

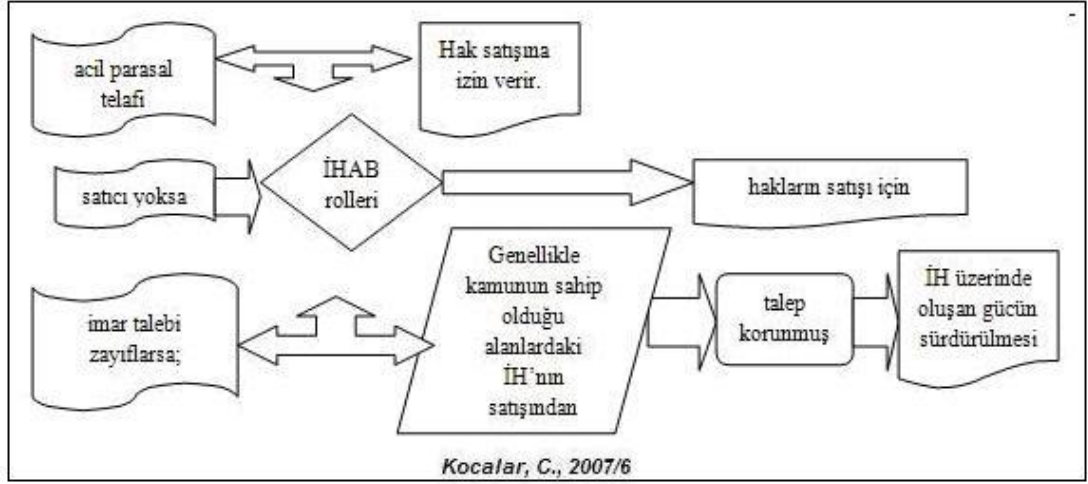
Yerel yargı hükümlerdeki büyük ölçekli programlar sadece o alan için gelişimi kontrol edebilir, ama genelde münavebeli ilerleme olarak sonuçlanırlar. Azaltma bankalarının daha bölgesel gelişme etkileri vardır, çünkü yoğunlukla federal ya da eyalet düzeyindeki çevresel kanunlara tepki olarak yaratılırlar.

---

71 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

72 Frankel, J., Notes & Comments: Past, Present, and Future Constitutional Challenges to Transferable Development Rights 74 Wash. L. Rev. 825 at 832

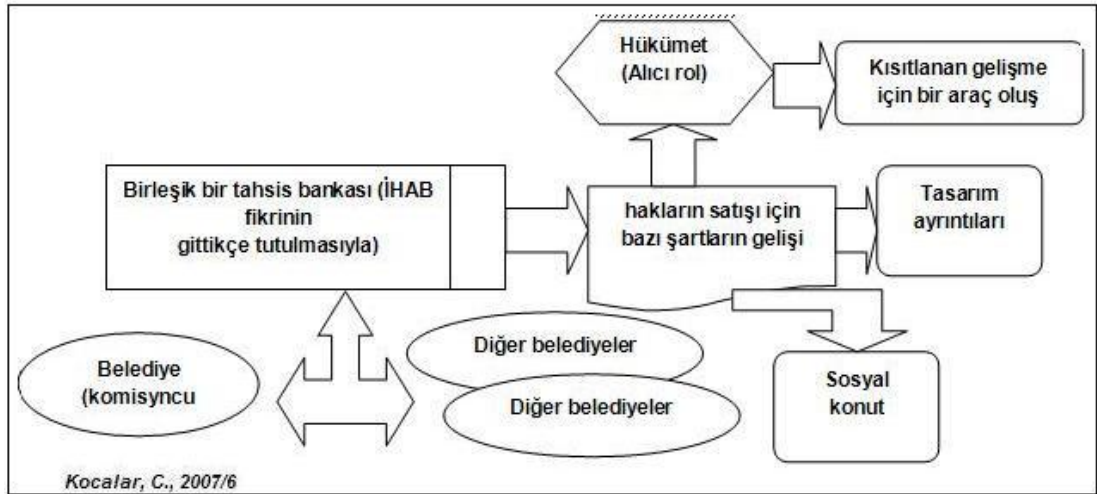
73 Fulton, W., vd., 2004: 1.



Şekil 2.14. İmar hakları aktarım bankasının oynadığı bazı temel roller

Aktarımların gerçekten başarılı olabilmeleri için azaltma bankalarının daha geniş ve kapsamlı, kentsel gelişme ve toprak koruma için belirli bölgesel amaçları olan bir toprak/arazi kullanım planı içine yerleştirilmeleri kritik önem taşır.

Böyle bir planın da güçlü bir politik desteği ve dayanma havası olmalıdır ki, ne toprak sahipleri ne de komşuları bunun kolayca değişebileceğine inanmasınlar.



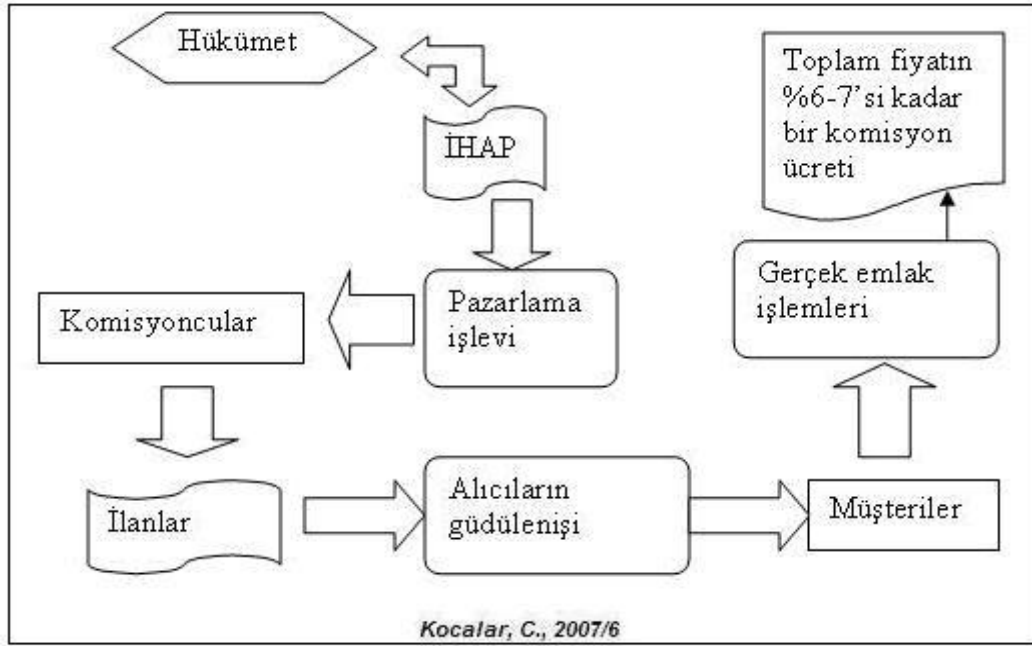
Şekil 2.15. Belediyenin katılımındaki girişimci rol ve oluşan kurumsal işbirliği

Yukarıdaki şekilden de görüldüğü gibi bankanın yanı sıra belediyelerin farklı gereksinimlerinden ötürü farklı amaçları destekleyici işbirlikleri ve piyasaya katılımları da programlara alternatif yaratma da oldukça fayda sağlamaktadır.

#### 2.3.5.4. Diğer Aktörlerin Varlığı

Mülk satın alınması için kredi veren finans kuruluşlarının da sürecin bir parçası olmasının yanı sıra aşağıda verilen şekildeki gibi yerel yönetimler ile komisyoncular

da piyasadaki aktörler olarak süreci kolaylaştırıcı yönde eğilimleriyle görülmektedir.



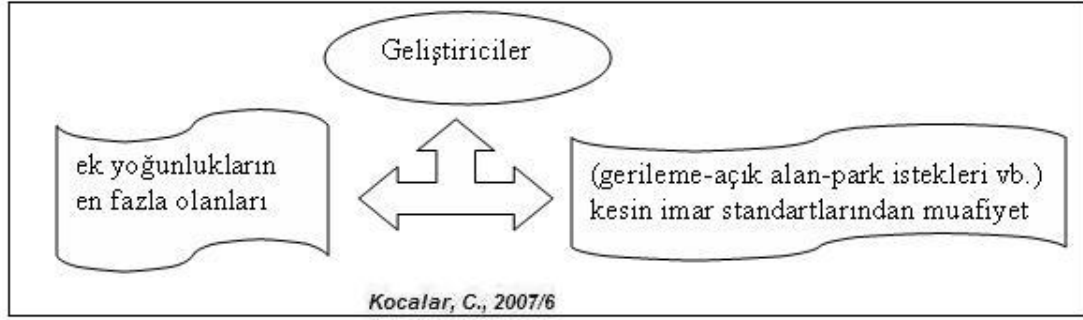
Şekil 2.16. Komisyoncuların sıklıkla kullanabildikleri piyasa işlemleri

Piyasa yapıcılarının ilişkileri şekildekine benzer dinamiklerle işlemektedir. Bazı durumlarda komisyonlar, İmar hakları aktarımı servis ilanlarıyla bir alıcıyı güdüleyebilirler, bazen idarenin kurum ve kuruluşlarından pazarlama işlevini de ihaleyle devralabilirler.<sup>74</sup>

Örneğin, MC'de geliştiriciler İmar Hakları Aktarımlarını, Bethesda and Silver Spring Metro geçiş istasyonları arasında çekici geçiş yönelimli komşuluklar için kullanmıştır. Piyasadaki geliştiricilerin beklentileri ise aşağıdaki gibi görselleştirilebilir.

Aslında piyasayı şekillendiren sadece aktif oyuncular değildir. Kuramsal çevreler ve yargısal süreçlerde piyasanın davranış kalıplarını etkileyecek tarzda belirleyici içtihatlarını ortaya koyarak piyasa dışından sayılmayacak bilimsel temelleri atmaktadırlar.

74 Pruetz, R., 1997, a.g.e.



Şekil 2.17. Geliştiricilere dönük diğer olası güdüler

Dolayısıyla bilimsel etkinlikler ve yayınlar gibi bazı başka süreçlerin varlığı da koşulları değiştirmektedir.

Konuk'un aşağıdaki yorumundan da anlaşılacağı gibi aslında kentsel gelişme, her zaman çok yönlü ve çok boyutlu düzlemlerde kendine özgü etkileşimli dinamikler içersinde işlemektedir. "Hızla proje üreten yönetimin, plan/proje ilişkisi ve bunun yaratacağı gücü henüz kullanamadığını" 2003 yılında bir sempozyumda belirten Konuk, "İstanbul'un sorunlarını çözümlenmek hedefli bir yaklaşımla" sunulan bildirisinde, "kentsel rejenerasyonun içinde yer aldığı kentsel sistemin, planlamadaki bütünsel yaklaşım ile ilişkilendirilmesi"nin gereğine vurgu yapmakta ve "kentsel uyanış/rönesans potansiyelini ortaya çıkaracak bir anlayışta"nın hareketle "kentsel gelişme strüktürü ile projeler arası diyalektik bir sürecin başlatılmasının gereğini" savunmaktadır.<sup>75</sup>

1993 yılında 1. Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamaları Kolokyumunu gerçekleştiren Mimar Sinan Üniversitesi'nde sunulan bir bildiride, "Koruma kavramlarının politik değerlendirmelere konu edilişi"nden hareketle koruma alanı kapsamına alınan alanlarda, yörenin politik kurumların etkisinden çıkarılması" gereğini vurgulayan Eryoldaş, "doğal ve kültürel değerlerin bütün toplumun ortak malı olduğunu" bu yüzden de konuların "bilimsel ağırlıklı koruma kurullarında değerlendirmeleri"nin gereğine işaret etmektedir.<sup>76</sup>

Son yıllarda pek çok bilimsel etkinlikte, konuyla yakından ilgili bilim insanlarının

<sup>75</sup> Konuk, G., 2003, Kentsel rönesans/uyanış, Kentsel gelişmeyi yönlendirmede / planlama ilişkisi içinde / kentsel tasarım bakış açısından / kentsel rejenerasyonun yeri, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, MSU, İstanbul, 28-30.5.2003.

<sup>76</sup> Eryoldaş, A.,1994, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasında Stratejik Bir Model Denemesi: Marmara Takım Adalarının Sit Koruma Planlaması, Çubuk, M. (ed.), *1. Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamaları Kolokyumunu*, Mimar Sinan Üniversitesi, 7-8.4.1993,MSÜ Matbaası, İstanbul, s.134.



söylemlerinin yarattığı izlenimlerin özetlendiği bir alıntılar listesi de ayrıca ekte çalışmayı etkileyen <sup>77</sup> bir belge olarak sunulmaktadır.

### **2.3.6. Bilişim Boyutu (Çevrimiçi Kayıt, Sorgulama, Sayısal veriler)**

Politikacılar yönetim aracı olarak piyasayı kullanmak isterken, Yerel yönetimler İmar hakları aktarım programlarını, politik olarak bölgelemenin fizibilitesine nazaran daha verimli ve adil yönetim araçları olabildikleri için düşünmektedirler.

Bu programlar aslında iki anahtar fayda sağlamaktadır. O da şudur ki; Bölgeleme yüzünden arazi sahiplerinin kaybolan mülklerinin değerini, kamu yararına koruma sağlayarak katılımla oluşturulabilen piyasa mekanizmalarını kullanılarak telafi olanağı yaratıyor olmalarıdır.

Geçmişte programların teorik yönü henüz yeni keşfedilirken, onların başarılı programlanabilir elemanlarıyla ilgili henüz bir kaç araştırma vardı, artık onlar hakkında yeterli kadar veri de olduğu için daha çok ayrıntılara inmek olanaklı hale gelmiş bilgi tabanlı analizlerde yapılabilmektedir.

2002 yılında Çevre Planlama ve Yönetimi dergisinde yazılmış bir makale de, <sup>78</sup> birbirleriyle uyuşan ve başarıyla gerçekleştirilmiş olan programların, öncelikle basit elemanları tanımlanarak, vaka çalışması ile yinelenmeleri dikkate alınıp, karakteristik özellikleri üzerinden yapılan sistematik analizlerle aşağıda verilen önemli bazı sonuçlara varılabilmek, ayrıca kullanılan veriler ve belirlenen program özelliklerini gösterir bazı çizelgeleri ise ekte konulmuştur. <sup>79</sup>

“Bu çalışmada, (1) İmar Hakları Aktarım Programı karakteristikleri belirlenmiş ve tanımlanmış, (2) Bir program değerlendirme çerçevesi geliştirilmiş ve bu çerçeve 3 ayrı yerdeki program (Manheim Township Kenti, PA; Montgomery County idare bölgesi, MD; and New Jersey Pinelands.) kullanılarak denenmiş, bu programların üstünlük ve zayıflıkları program elemanları üzerinden tartışılmış, programların analizi için geliştirilen bu çerçevenin, imar hakları aktarım programlarının yanı sıra diğer gelişen yönetim programları içinde faydası gösterilmiştir. Daha da ileri gidilerek,

---

<sup>77</sup> Eke bakınız: Ek A.7. Belge A.5. Koruma, Planlama, Şehircilik ve Konut Finansmanı gibi konularda son 5 yılda yapılan bilimsel etkinliklerden “Kültür ve Tabiat Varlıkları” ile ilgili alıntılar

<sup>78</sup> Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e.

<sup>79</sup> Eke bakınız: Ek B.3. ABD’deki İmar Hakları Aktarım Prog. Karakteristikleri (Dönemleri, Hedefleri) Karşılaştırmalı Sistematik Sonuç Analizleri ve İstatistikleri (7 çizelge) (Önemli 3 prog. Karakt.özel.)

analizler yerel arazi kullanım arz ve örneklemlerine ait yüksek bir bilgi dağarcığını, programın rehberliğini ve bir İmar Hakları Aktarım Bankasının varlığının bir İmar Hakları Aktarım Programının başarısı için önemli olduğunu ortaya çıkarılmasını sağlamıştır.”

Yine aynı makale de; farklı kaynaklara dayandırılarak şu çıkarımlara da yer verilmektedir:

“Her toplumda, çok sık aralıklarla gündeme gelen izolasyon ve bireysel arazi kullanımı gibi konularda her bir ayrı sorunun adreslenmesinde arazi kullanımıyla ilgili amaçlara odaklanılmaktadırlar. Bununla beraber, arazi kullanım amaçları özellikle birbiriyle ilişkili, karmaşık sorunlar olan koruma ve imara uygun bütünleşik ve sistemli politika seçimlerine yönelmeye eğilimdir.<sup>80</sup>

“İmar Hakları Aktarım Programları toplumlara kapsamlı ve uzun erimli çevresel ve ekonomik hedefleri gerçekleştirmek üzere yardımcı olan sistematik bir araç sağlar.”<sup>81</sup>

## **2.4. UYGULAMALARDA ÖN KOŞULLARIN VE SONUÇLARIN ANALİZİ**

### **2.4.1. Uygulama Örnekleri ile Süreçsel Olgular**

Gelişme süreci örneklerinden ayrıntılı bir şekilde derlenen özetler sayesinde, 1970-80 öncesi ve sonrası olarak derlenen aşağıdaki çizelgelerle, bu program süreçlerinde karşılaşılan olguları, yarattığı değişimleri anlamak ve yorumlamak mümkündür.

ABD’ndeki tarihsel sürecin uygulama örneklerindeki olgular kentleşmenin gereği olarak mülkiyet haklarından imar haklarına doğru bakış açısındaki gelişimi de vurgulamaktadır. Zamanla bu kent ve çevre haklarına doğru evrimleşecektir.

Kısaca bir analizle programların; zaman içerisinde daha çok kabul göreceği şekilde piyasa mekanizmalarıyla desteklenerek uzun dönemli uygulama araçları olabildikleri anlaşılmaktadır. Aktarımla birden çok amaca hizmet eden programlar yaratılabilmektedir.

---

80 Kuhn, 2000

81 Pizor, 1986, Gottsegen, 1992

Çizelge 2.2. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi-1 (1970 öncesi)

Yıl	Yer	Taraf lar	Olgu
1916	New York		Mülkiyetler arasında ilk İmar hakları aktarımı fikrinin ortaya atılışı
		Mülk sahipleri	Yeni yükseklik ve gerileme taleplerini aşan bitişik parsel için kullanılmayan hava-gün ışığı hakkını satmak isteği
1926		ABD Yük. Mahkeme	Euclid vakıası, Ohio v. Amber gerçeği
1961	ABD	Gerald Lloyd	İmar hakları aktarımı kavramı ilk olarak yılında tarafından ortaya atıldı. <b>82</b>
1968	New York (NY)		NY için yeni bir Arazi Koruma Kanunu çıkarıldı. Arazi Koruma Komisyonu mülkleri ve özel tarihi alanları veya estetik önemi ve tasarımı olan alanları belirledi. <b>83</b>
1968		Şehir Planlama Kom.	Pek çok apartman bloğu parselleri arasında aktarımların gerçekleşmesi için kuralları değiştirdi. <b>84</b>
1968		Şehir Planlama Kom.	Avustralya istakozların çoğalmasını sağlamak üzere ticari balık tutma izinleri hakkında bir sistem geliştirdi.

Kaynak: Makale metninden <sup>85</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

**Kocalar, C., 2009**

Sonraki sayfalarda ise bu üstteki çizelgenin devamı olarak 1970-80 arası ve daha sonra 1980 sonrası süreçlere bakış kolaylığı kazandırmak için yine çizelgelerde derlenerek özetlenmektedir.

82 Parmar, A., a.g.e.

83 Parmar, A., a.g.e.

84 Johnston& Madison, 1997

85 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

Çizelge 2.3. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi–2 (1970-80)

1972	NY Sout hampton		İlk çevreyle ilişkili İmar hakları aktarımı programı bir bölgede uygulandı. Bu program yeraltı sularını desteklemek ve kalitesini güvence altına almak kadar Long Island Pine Barrens'nin doğal ekosistemini korumak için düşünülmüştü. <sup>86</sup>
1973	Cupertino California		Altyapı sisteminin kapasitesini muhafaza ederken esnekliğe olanak sağlayan bir tasarıma sahip bir İmar hakları aktarımı programı uyguladı. Onlar özel bir koridordan geçen araç sayısını hesapladılar. Taşıma koridorunun kapasitesine göre imarın toplanılmasına izin verildi. <sup>87</sup>
1974	Collier eyaleti, Florida		Bir çevre İmar hakları aktarımı programı uyguladı. Alan sahiplerine çevreye duyarlı kuşaklarda herhangi bir imar için özel bir izin verildi. Buna ek olarak, onlar grup imara da izin verdi ve geliştiriciler gruplama sayesinde arzu ettikleri yoğunluğu elde edebildiler.
1978	ABD	Yüksek Mahkeme	Bir alımın etkisini hafifletmek üzere bir ölçü olarak İmar hakları aktarımı yasasını kabul etti. (Penn Merkezi Olayı) <sup>88</sup>

Kaynak: Makale metninden<sup>89</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

Sonraki sayfada da 1980 sonrası derlenerek yine çizelgede özetlenmektedir.

86 Parmar, A., a.g.e.

87 Parmar, A., a.g.e.

88 Parmar, A., a.g.e.

89 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

Çizelge 2.4. İmar hakları aktarım programlarının tarihçesi-3 (1980 sonrası)

Dönem	Yer	Taraf (Kişi, Kurum)	Olgu
1980 başları		Politika cılar	Doğal kontrol için pek çok ayarlamalar etkisiz kalışı üzerine yeni yollar aranması <sup>90</sup>
1980	Montgomery eyaleti, Maryland		İmar hakları aktarımı programını gerçekleştirdi. Eyaletin 110,000 dönümünde tarımsal kaynaklar için yeniden bölgeleme yapıldı. Kısıtlanan bölge 25 dönüm başına 1 oturma izniyle yerinde imar sınırı getirildi ve 5 dönüm başına 1 birim imar haklarına izin verildi. <sup>91</sup>
1980	New Jersey Pinelands	Pinelands Komisyonu	Pinelands Kapsamlı yönetim planını uygulamaya aldı. — Ayrı yargılama yetkisi altında toplumsal işlevler içerisinde arazi aktarımına izin verildi. — Aynı zamanda Aktarımı Veren Alandaki alan sahiplerinden satılan imar haklarına alıcı müşteri bulamayanlar için bir İmar hakları aktarımı bankası yaklaşımını da kullandılar. <sup>92</sup>
1987	Tahoe Region	Tahoe Regional Planning Agency (TRPA)	California Tahoe gölü çanağının korunması amaçlandı. TRPA bir İmar hakları aktarımı temelli bölgeleme sistemine uygulamaya soktu, bu durum duyarlı Vadi Çevresi Kuşaklarında varolan yapıların kaldırılması için sahiplerini cesaretlendirdi. <sup>93</sup>
1986	Avustralya		İstakozların çoğalmasını sağlamak üzere ticari balık tutma izinleri hakkında bir sistem geliştirdi.
1990'ların ilk yarısı	ABD		Asit yağmuruna sebep olan sülfür oksit emisyonlarının yarısını kesmek için ticari bir nüfus kredilendirme sistemi getirildi. <sup>94</sup>
2000'e doğru			Bu başarılar ile piyasa taraftarları tüm dünyada bu yönde hareket etmeye başladı. Arazi kullanımları bu konularda hiçbir istisna olmadığını kanıtı oldu. <sup>95</sup>

Kaynak: Makale metninden <sup>96</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

**Kocalar, C., 2009**

90 Henig, J., 1989-90, a.g.e.

91 Parmar, A., a.g.e.

92 Parmar, A., a.g.e.

93 Parmar, A., a.g.e.

94 Brown, L.,R. 2001, Eco-Economy: Building an Economy for the Earth. W.W. Norton and Company: New York.

95 Bakınız:Taşınmaz piyasası ile sosyal sorunların yanıtlanmasına yönelik haberler.

96 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

## 2.4.2. Araçsal Üstünlükler ve Rekabetçi Yan

Tarihsel süreçte programların sağladığı üstünlükler aşağıda örneklenecek özetlenmiştir.

### 2.4.1.1. Programların Güçlü Yanlarını Belirleyen Özellikler

Aşağıdaki çizelgede İmar Hakları Aktarım Programlarının bazı üstünlükleri verilmiştir.

Çizelge 2.5. İmar hakları aktarım programlarının bazı üstünlükleri

İmar hakları aktarım programlarının üstünlükleri
Mülkiyet sahibinin kaybolan hakları telafi edilerek, mali olarak desteklenirler.  Yerel yönetimler programları arazi kullanımı ayarlamalarında ki güçlü ekonomik etkiyi hafifletmek için kullanırlar, özellikle de arazi sahiplerinin kısmi kazanç elde etmelerini sağlarlar. <sup>97</sup> Bu planlama aracı, oturma amaçlıdan koruma amaçlarıyla tarımsal kullanıma kadar azaltılmış bölgelemede kalan bir mülk için arazi sahiplerine bir yol önerir. Örnek Olay -1 : <sup>98</sup> - <sup>100</sup> Seattle, Washington 1985'te sosyal konut (satın almaya uygun) için bir İmar hakları aktarım programı yarattı. İmar hakları aktarım programı 559 birim konutu korumuş ve yeniden yaratmıştır. Diğer 900 birim konut son günlerde yeniden şekillendirilmiştir. <sup>99</sup>
Bölgelemeyi tamamlamak için en kolay yollardan biridir.  Programı ile bölgeleme yer değiştirmez, fakat daha politik ve tamamlanması daha kolay Aktarım Alan Alanın güçlü bir şekilde gerçekleştirilmesi mümkün olur. <sup>100</sup> . Eğer arazi sahipleri kaybolan haklarını karşıarlarsa, yerel görevliler de daha az politik baskı altında kalmış olurlar. İyi yapılandırılmış bir İmar hakları aktarım programı, bölgeleme uyumsuzluklarına eğilimlenilmesinde de azaltıcı etki yapar. Bunun için ek imar haklarını güvence altına almak için komisyonlar değil geliştiricilerin de piyasayı kullanmaları gerekir.
Koruma için özel fonlar oluşmasını sağlar.  Yerel yönetimler bazı hedefleri başarma da (spot piyasa) sıcak para için programı hazırlayabilir. <sup>101</sup> Tarihi yapıları korumak ve Aktarım alanını oluşturmak için bulunan bu kamu fonlarının dikkatli yönetimi zorlaşabilse de amaçlar hızlıca gerçekleşebilmektedir.
İmarı çok daha önceden tahmin edilebilir kılar.  Geliştiriciler programların sunduğu açıklık ve tutarlılıktan faydalanırlar. <sup>102</sup> Uyuşmazlık görüşmelerinde maliyet ve riskle uğraşmak yerine, kesin bölgeleme ayarlamalarına diğer mülkiyet sahibinden satın alacakları İmar Hakları ile basitçe geçebilirler. Örnek Olay -4 : Bölgelemenin iki kamu duruşması ve değişimden başka yönde bir önerisi vardır. <sup>103</sup>

Kaynak: Makale metninden <sup>104</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

### 2.4.1.2. Programların Rekabet Edebilirlikleri

İmar hakları aktarım programlarının rekabetçi yönleri uygulama örnekleriyle birlikte aşağıdaki iki ilişkili tabloda daha ayrıntılı ve yaşanmış olaylarla örneklenecek incelenip

97 Johnston & Madison, 1997

98 Walker, L., 2002. Seattle Office of Housing. Personal communication. [1] Daraltıcı bölgeleme: Bir mülkiyetin kullanım değerini düşürücü bir bölgeleme uygulamasıdır. (Ör: Ticariden konuta veya konuttan tarıma dönme gibi)

99 Walker, L., 2002, a.g.e.

100 Barrese, 1983, a.g.e.

101 Wolfram, 1981, a.g.e.

102 Pruetz, R., 1997, a.g.e.

103 Lively, J., 2002, Planner Michigan Land Use Institute, Personal Communication.

104 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

özetlenmeye çalışılmıştır.

Çizelge 2.6.a. Programların rekabet edebilirliği ile ilgili hususlar <sup>105</sup>

İmar hakları aktarım programlarının rekabet edebilirliği ile ilgili hususlar
İmar hakları aktarım programı, planlama gereğini azaltmaz. Örnek Olay -1: <sup>106</sup>  İmar hakları aktarım programı sadece katı bölgeleme yönetmelikleriyle ve iyi kapsamlı planlama bütünselliği içerisinde çalışır. Bununla beraber, bölgeleme amaçları konusunda politik yapı ortak kararı daima bir rekabet unsurudur. Sonuç olarak, başarılı İmar hakları aktarım programı sorumluluk-üstlenme ve politik olarak toplum olurluğunu ister. <sup>107</sup>
İmar hakları aktarım programı yönetim özelliklerinde artış gerektirir.  Gerçekte, İmar hakları aktarım programı geleneksel bölgelemeye nazaran gerçekleştirilme açısından oldukça karmaşık ve pahalıdır. Yerel Yönetimler piyasayı izlemek (veya sözleşmeleri gözden kaçırmamaları) zorundadırlar; iz ve tapu kısıtlamalarını savunmak ve kusursuz bir şekilde dokümanlı ön hazırlıklarla destelemelilerdir. Birçok vakıada olduğu gibi, yerel yönetimler piyasayı, aktarımı bankası sayesinde <sup>108</sup> <sup>[2]</sup> veya diğer yollardan ayarlayabilir.
İmar hakları aktarım programı, kamusal eğitimde artış gerektirir.  Vatandaşlar, gerçek emlak profesyonelleri, avukatlar, vergi koyucular, planlamacılar İmar hakları aktarımı süreçlerinde tümüyle eğitilemeye gerek duyarlar. Başarılı programları toplum satın alacağında, yerel yönetimler programı ilan, reklâm, posta ve toplantılarla halka pazarlamalıdır. Ör: Santa Fe'deki bir İmar hakları aktarımı planının kurulma çabaları, New Mexico'da tüm gün süren çalıştayların başlatılmış olması. <sup>109</sup> Değerli bir Aktarım alanı için yaratım süreci, ilk yerden alıkoymaya koruma amaçlı kent alanlarından, bir çeşit daha yüksek yoğunluklu bir bölgelemeyi gerektirmektedir. <sup>110</sup>
Toplumlar İmar hakları aktarım programlarını desteklemeyebilirler. Örnek Olay -2: <sup>111</sup>  Kamu eğitimi çabalarına karşın, yüksek imar yoğunluğunu onaylamaya (Aktarımı Alan Alan) razı alanlar bulmak güçtür, çünkü birçok kişi yüksek imar yoğunluğunun yaşam kalitesini ve mülk değerlerini düşüreceğini algılar. Bir İmar hakları aktarımının sürekliliğinin bir fayda sağlıyor olmasına karşın, bir yandan o toplum için sosyal fayda ve toplumsal karakteristiklerin yer değiştirmesi gibi gelecek seçeneklerini de sınırlamış olur.

Kaynak: Makale metninden <sup>112</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

105 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

106 Walker, L., 2002, a.g.e.

107 Lane, 1997

108 [1] İHAB: İmar Hakları Aktarım Bankası: Yönetimin imar haklarını mülk sahibinden belli bir fiyata doğrudan satın alması için bir piyasa düzenleme aracıdır, sonra da bu imar haklarını geliştiricilere satar. [http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Rights%20Programs.htm#\\_ftnref2](http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Rights%20Programs.htm#_ftnref2)

109 Pruetz, R., 2002, TDR Developments in the West. (Paper presented at the Annual Land Use Conference of the Rocky Mountain Land Use Institute.)

<http://www.law.du.edu/rmlui/HotTopics/Preutz2002TDRDevelopmentsintheWest.htm>

110 Haar and Kayden, 1989, p. 151

111 Montgomery County Planning Board, 2002

112 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

### Çizelge 2.6.b. Programlarının rekabet edebilirliği örnekleri

Ör. Olay	Sebeup	Sonuç	Yer	Dönem
1	Sosyal konut için bir İmar Hakları Aktarım Programı yaratıldı.	559 birim konutu korumuş ve yeniden yaratmıştır. Diğer 900 birim konut son günlerde yeniden şekillendirilmiştir	Seattle, Washington 113	1985
2	Bir İmar Hakları Aktarım Programı Modeli	İlçe 50,000 dönümü aşkın tarım alanını (TA) ve Aktarım alanını korumuştur. Bu başarıda İmar Hakları için bir piyasa oluşturabilmiş olmanın büyük bir payı vardır.	Maryland Montgomery County, MD 114	1980 sonrası

Kaynak: Makale metninden <sup>115</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

### 2.4.2. Bölgeleme ile Karşılaştırmalı Analizler

Bölgelemeye göre aktarım programlarının üstünlük ve zayıflıkları aşağıdaki çizelgede ki gibi şöyle sıralanabilir.

### Çizelge 2.7. İmar hakları aktarım programlarının üstünlükleri ve zayıflıkları

Üstünlükleri (Bölgelemeye)	Zayıflıkları (Bölgelemeye göre)
Süreklilik (Bölgeleme Planları daha geçicidir.)	Programa ilk tepkilerin fazla olma olasılığı
Gerçeklenebilirlik kolaylığı (Bölgeleme Planları daha zordur.)	Yönetim karmaşıklığının fazla oluşu ve ayrıca bu kesim için artan ön maliyetler <sup>116</sup>
Kısıtlamalara telafi olanağı vermesi	Zorluk derecesinin yüksek olması
Önceden tahmin edilebilir imar oluşumu sağlaması	Halkın desteğinin İmar hakları aktarımları hakkında halkın veya toplumun eğitimine ve bu yolda çalışmalarına da sık sık gerek duyulur. <sup>117</sup> Ayrıca bunun kazanılmasının zaman alması.
Arazi kullanım kontrolü için faydalı	Zamanla ödenecek borçların oluşma olasılığı
İmar yoğ.larının kontrolü için faydalı olması	Pazar yaratma sürecinin varlığı ve zorlukları
	Hedeflerin belirlenmesi ve eşgüdümünün sağlanma zorunluluğu
	Daha fazla bölgeleme değişiklikleri gerektirebilirler. <sup>118</sup> (Bölgeleme Planlarında değişiklikler azdır.)
	Aktarımı Veren Alan ve Aktarım alanların da yer alan güçlü ve ayrıntılı bir plan olmak zorundadır. <sup>119</sup>

Kaynak: Makale metninden <sup>120</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

113 Walker, L., 2002, a.g.e.

114 Montgomery County Planning Board, 2002

115 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

116 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

117 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

118 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

119 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

120 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.



Ayrıca bölgelemenin geçmişi aşağıdaki çizelgede verilmiştir.

Çizelge 2.8. Bölgelemenin geçmişi

Dönem	Yer	Kurum	Olgu
1926	ABD	Yüksek Mahkeme	Euclid vakasında bölgeleme için kamunun yapabilirliğine tekrar “olur” bildirmesinden önce iki duruşma istenmişti. (ve Ohio v. Ambler gerçeği) <sup>121</sup>
			Yeni bölgeleme yönetmeliği yükseklik ve gerileme taleplerini belirler ve fabrikalar ve konut (oturma) alanları gibi uygunsuz kullanımları ayırır. <sup>122</sup>

Kaynak: Makale metninden <sup>123</sup> derlenerek oluşturulmuştur

Kocalar, C., 2009

Bölgelemenin üstünlükleri ile zayıf yanları aşağıdaki çizelgede verilmiştir.

Çizelge 2.9. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları

Üstünlükleri	Zayıflıkları
Kamu yararına karşı, bireysel mülkiyet haklarını dengeleyen ilk yaygın girişim oluşu	Başlangıçtan itibaren adil olmayan bölgeleme kritikleri hakkında yakınmalar bazı mülk sahiplerine fayda sağlarken bazılarını da sınırlamıştır.
Tarafların mülkiyet haklarını genişlettiği görüşü <sup>124</sup>	
Yükseklik ve gerileme taleplerini belirler ve uygunsuz kullanımları ayırır. <sup>125</sup>	

Kaynak: Makale metninden <sup>126</sup> derlenerek oluşturulmuştur.

Kocalar, C., 2009

Yukarıdaki çizelgelerden hareketle programların bölgelemeyle birlikte veya ayrı kurgulanabilmesi hususunda öngörüler geliştirmek mümkündür.

#### 2.4.2.1. Bölgelemeyle Birlikte Program Yapılırken Öngörülerin Önemi

Bölgeleme ve Planlama Birimi gelecekteki koruma ve yüksek imar yoğunluğu için alanlar yaratmak üzere ileriye görmek zorundadır. Gelişme ve bir alandaki zaman aşımı içersinde gereksinimlerdeki değişim meselesi önemli bir husustur ve bu nedenle, İmar Hakları ile ilgili Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alanlar, toplumdaki

121 Callies, Freilich and Roberts, 1999

122 City of New York Department of Planning, 2002

123 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

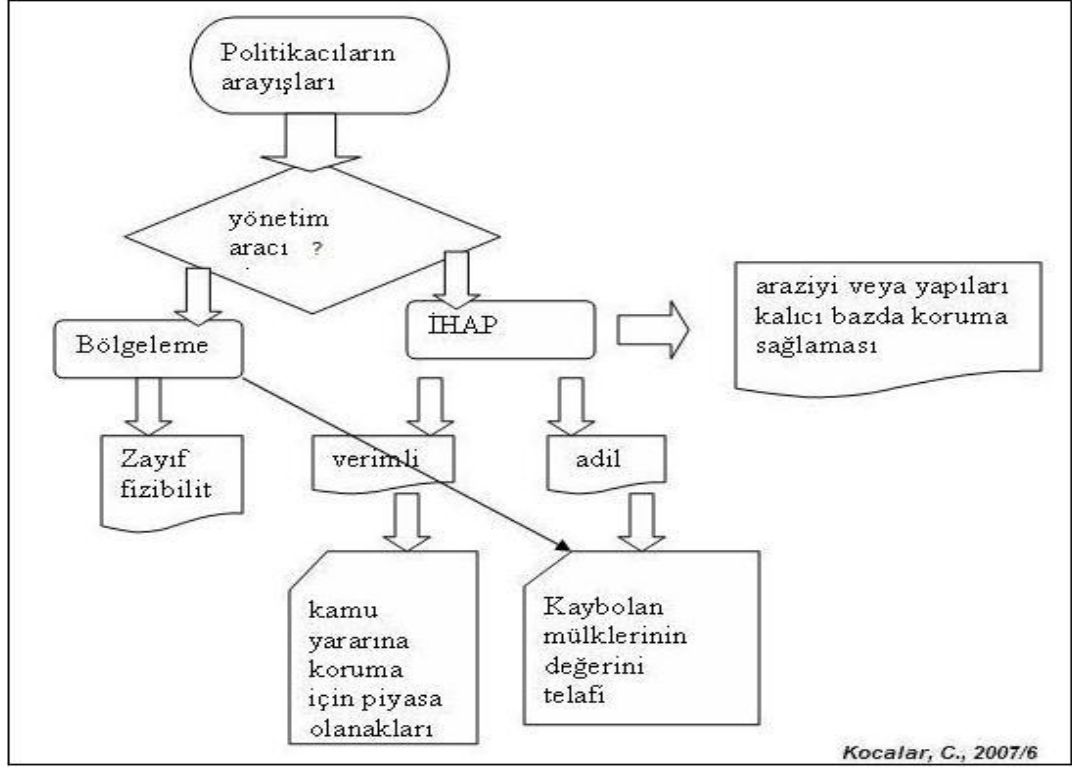
124 Karkainen, 1994

125 City of New York Department of Planning, 2002

126 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e.

değişimler ve gelecekteki gereksinimler dikkate alınıp, iyice düşünülerek tasarlanmalıdır.

Bölgelemeye nazaran imar hakları aktarım programlarının üstünlükleri aşağıda şekilde gösterilmiş, ayrıca daha ayrıntılı karşılaştırmalar da ekte <sup>127</sup> çeşitli bilgi tabanlı çıkarımlarla birlikte özetlenmiştir.



Şekil 2.18. Bölgelemeyle karşılaştırıldığında ilk göze çarpan üstünlükleriyle programlar

### 2.4.3. Uygulamanın Ön Koşulları ve Süreci Zayıflatıcı Unsurlar

Programların uygulama koşullarından gelen ve sürecin zayıflatıcı unsurları olarak göze çarpan konuların iyi yönetilmesi gerekmektedir. O yüzden öncelikle başarılı bir programı oluşturacak şartlar hazırlanmalıdır.

#### 2.4.3.1. Başarılı Bir Programı Hazırlayan Ön Koşullar

127 Eke Bakınız: Ek B.2. Çizelge B.8. Bölgelemenin geçmişi, üstünlükleri ve zayıflıkları.

Bunlar özetle şöyle sıralanmaktadır.<sup>128</sup>

- Program, arazi sahipleri için kolay ve basit, halk için anlaşılır olmalıdır.
- Model, kalkınma yönetim programının da bir parçası olmak zorundadır. Eyalet ve/veya belediye, bölge planlama alanında modeli desteklemek için, sıkı bölgeleme yönetmeliklerine ve kapsamlı bir plana sahip olmak zorundadır.
- Programdan etkilenen her kesim için, elverişli güdüler sağlayacak şekilde gereksinimlere uygun tasarım yapılmalıdır.
- İmar hakları aktarımı bankası, durgunlaşan ekonomik zamanlarda aktif olan bir programı korumaya yardımcı olmak üzere tesis edilebilmelidir.
- İyi eğitilmiş plancılar, programı dikkatlice yönetmelidirler.
- Program performansı izlenilmeli ve girişimler ile programlar arılaştırılmalı ve her adımda oluşan boşluklar kapatılmalıdır.

ABD’de ülke çapında eyalet ve yerel yönetimler açık alanların, tarımsal arazilerin ve tarihi sitlerin korunması ve geliştirilmesi yönünde sunulan olanaklarla deneyimlerini pekiştirmektedirler. Sayısız belediye çevreyle ve gelişme için gerek duydukları alanlarda İmar Hakları Aktarım Programlarını yapmıştır. Son yıllarda eyaletler düşük yönetim maliyetleri ve mevcut bölgeleme ayarlamalarında oluşan yükleri hafifleticiliği ile bu programların başarılarını kabul etmeye başlamıştır. Kamu görevlileri sıklıkla düşen mülkiyet değerleri ve plancıların alternatif arayışlarıyla arazi kullanım ayarlamalarında oldukça şüpheli kimseler olurlar. Bu koşullar altında aşık alanları koruyan programları desteklemekte zor olmaktadır. Plancılar, İmar Haklarını elde edenlerden sağladıkları ödemelerle kayıpları olduğu varsayılan mülkiyet sahiplerinin bu kayıplarını karşılama yolunu açan İmar Hakları Aktarımını deneyimlemektedirler. Programlar, halkın gelecekteki gereksinimleri için arazi koruyan ve dengeli gelişmeyi sağlayan, akıllı kalkınma planlamasını yaratan verimli araçlardır.

Başarıyı belirleyen unsurlar daha genel kurumsal internet sitesi bir kaynakta ise şu şekilde sıralanmaktadır:<sup>129</sup>

- Bir İmar Hakları Aktarım Programı uygulamak için açık alanları, tarımı, ormanları

---

128 Parmar, A., a.g.e.

129 URL-1, [www.serconline.com](http://www.serconline.com), Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran, 2007.

veya tarihi alanları korumak gibi açık ve geçerli bir kamu yararı gereklidir.

- Aktarımı Veren Alanın bölgeleme haritalarına işlenmiş, açıkça belirtilen net bir üstünlüğü olacak şekilde tasarlanmış olması gerekir.

- Gelecekteki arazi kullanım planlarını da içeren Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan arasında ve yerleşimleri kapsayan kapsamlı plan politikalarında tutarlılık sağlanmış olmalıdır.

- Sivil inisiyatifin bir yargısını yerine getirmek üzere benimsenen mülk sahiplerinin gelecekteki hakları hakkında bilgi veren bir koruma anlaşması olarak imar haklarının kayıtları tutulmalıdır.

- Yoğunluk, Alan, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı), Yükseklik <sup>130</sup> gibi sayısal ölçülerle temellendirilmesi yeğlenen bir İmar Haklarının bir mülke atanabilmesi için aktarılan İmar Haklarının ne olduğunu tam olarak gösterir birbirine benzer standartlar tanımlanmalıdır.

- Alıcı Alanda kamusal hizmetler içinde yeterli olabilecek koşullarında olduğu başarılı ön planlama gereksinimi vardır.

- Alıcı Alanda ekonomik görünebilirliği olan başarılı izlenebilir yoğunluğun tutturulabilmesi garanti altına alınmalıdır. Eğer, İmar Hakları Aktarımı olmaksızın piyasa kapasitesinde imar izlemek için Aktarım Alanında bölgeleme yapılırsa, İmar Hakları Aktarımı için düşük bir arz olacak ve piyasa değerleri düşecektir.

Sürecin gelişimi hakkında düşünceler <sup>131</sup> şöyle dile getirilebilir. Programları yönetmek çok daha karmaşık olabilir ve onlar geleneksel bölgelemeyle karşılaştırıldığında daha fazla bölgeleme değişiklikleri gerektirebilirler. İmar Hakları Aktarımı için Aktarımı Veren Alanlar ve Aktarım Alan Alanları kapsayan yer alan güçlü ve ayrıntılı planlar yapılmasını zorunlu kılacaktır.

Aynı zamanda İmar Hakları Aktarımları hakkında halkın veya toplumun eğitimine ve bu yolda çalışmalarına da sık sık gerek duyulur. <sup>132</sup> Daha yüksek yoğunluk için tasarlanmış bölgedeki sakinler daha fazla imarı arzu etmeyebilirler. Çiftçiler onların

---

130 Not: Yoğunluk, Alan, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı), Yükseklik gibi sayısal ölçülerle temellendirilmesi yeğlenen bir İmar Haklarının aktarım parametreleridir.

131 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

132 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, age(Us.theMark for Com&Pres.,Gov.Ac.Off.Re.,USA,RCED94-215R, 2)

haklarını iyi bir fiyata satmakta yetersiz kalıp, sonra değersiz haklarla kalakalmaktan ve imar şansını yitirmekten korkarlar.

Çünkü İmar Hakları Aktarımlarının arkasındaki gerçekler, koruma ve eğer İmar Hakları Aktarım Bankaları yardım ederse, İmar Haklarının değerinin piyasada telafi edilmesi olup, program başladığı zaman çekici bir seçenek olmaksızın Aktarımı Veren Alanlar (gönderen alanlar) veya terk eden çiftçiler azalabilir. Aktarım alanı talebi, İmar Hakları Aktarımı Sisteminin verimli kalması için mutlaka sunulmalıdır. Ayrıca, bu alanlar İmar Hakları Aktarımlarının değerini iyileştirmek için gereği gibi yapılandırılmak zorundadır.

Belediye ve eyalet, bir İmar Hakları Aktarım Programının başlamasının maliyet ve faydalarını ağırlıklandırmalıdır. O, tarihi alanlarla tarım alanlarını onarma ve koruma da başarılı olabilir, fakat yönetici kesim için artan ön maliyetler olabilecektir ve bir banka kullanılmışsa, hakların sonra ki satışı ve satın alımı için fonlar olmak zorundadır.

Son mesele, gelişme ve bir alandaki zaman aşımı içerisinde gereksinimlerdeki değişimdir. İmar Hakları ile ilgili Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alanlar, toplumdaki değişimler ve gelecekteki gereksinimler düşünülerek tasarlanmalıdır.

Bazı yazarların ortaklaşa çalışmalarında ki, genel olarak piyasa temelli arazi mekanizmaları içerisinde, modelin uygulama koşulları hakkındaki görüşlerine yer vermek gerekirse, aşağıdakiler söylenebilir.<sup>133</sup>

- Aktarım programları ve diğer pazar-temelli arazi mekanizmaları geniş bir amaç yelpazesine erişmek üzere kabul görür.

Bu amaçlar genel çiftlik korumasından tarihi korumaya; değerli mineral kaynaklarının üzerinde bulunan arazinin korunmasına kadar çeşitlidir. Sözü geçen çalışmada programların milli kataloğunu, azaltma bankalarını, harç programlarını, onların mekanizmalarını ve amaçlarını bulabilmekteyiz.

- Başarılı aktarım programları, birçok sebepten ötürü sağlıklı bir pazar mekanizmasına sahip olmalıdır.

Bunlara, toprak sahibi katılımı için güçlü teşvikler ve korunan araziden ilave yoğunluk

---

133 Fulton, W., vd., 2004: 1.

ya da bölüm alan alanlarda gelişme imkânları da dahildir.

Ayrıca, toprak/arazi yüksek oranda akışkan olmadığı ve aktörler genelde az olduğu için, aktarımlar için olan pazarı istikrarlı kılmak adına takas odaları gereklidir.

- Çoğu federal çevre çıkarlarına hizmet eden azaltma bankaları, mesken kaybını düzeltmek (iskân) etmek için oluşturulacak kritere kimin katılabileceğine ve kriterlerin nelerden oluşacağına dair açık kurallar talep ederler.

Azaltma bankaları İmar Hakları Aktarımları öbür yüzü olarak hareket ederler ve gelişme hakları yerine (yoğunluk ve bölüm) gelişme yükümlülüklerini ticarete giren mallara dönüştürürler.

- Bunu yapacaklarına dair itibar edilen potansiyele rağmen, genel olarak İmar Hakları Aktarımları ve azaltma bankaları büyük şehir büyümesini düzenlemek için daha geniş çabalarla koordine olmamış durumdadırlar.

Yerel yargı hükümlerdeki büyük ölçekli programlar sadece o alan için gelişimi kontrol edebilir, ama genelde münavebeli ilerleme olarak sonuçlanırlar. Azaltma bankalarının daha bölgesel gelişme etkileri vardır çünkü onlar çoğunlukla federal ya da eyalet düzeyindeki çevresel kanunlara tepki olarak yaratılırlar.

Gerçekten başarılı olabilmeleri için aktarımların ve azaltma bankalarının daha geniş ve kapsamlı, kentsel gelişme ve toprak koruma için belirli bölgesel amaçları olan bir toprak/arazi kullanım planı içine yerleştirilmeleri kritik önem taşır.

Böyle bir planın da güçlü bir politik desteği ve dayanma havası olmalıdır ki, ne toprak sahipleri ne de komşuları bunun kolayca değişebileceğine inanmasınlar.

#### 2.4.3.2. Zayıflatıcı Unsurlar<sup>134</sup>

Ayrıca geleceğin tasarımdaki payını şöyle de özetleyebiliriz: Bu programlar maliyetli olabilirler ve tipik olarak bölgelemeye nazaran karşılaştırıldığında yönetimleri de güçtür. Yerel yönetimler piyasa düzenlemelerini, alışılmadık faydalar benzeri karmaşık işlemleri izlemek zorundadır, ayrıca eğitim ve programın pazarlanması yoğun emek gerektirir, halk imar hakları aktarım programlarını desteklemeyebilir, özellikle yoğunluk artışlarının sonuna varan alımlarda. Son olarak, İmar hakları aktarım programı genellikle araziye veya yapıları sürdürülebilir kalıcı bir temelde korur. Bunlar

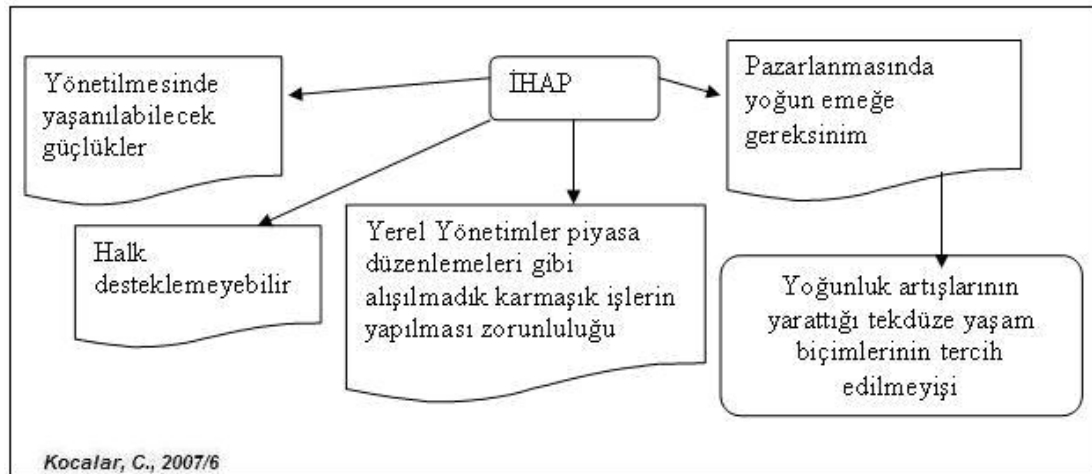
---

134 Parmar, A., a.g.e.

aracın üstünlükleri ve zayıflıklarıdır.

- İmar hakları aktarımı programları bir toplumun beklediği koruma türünde elverişli olmayabilir.
- Programlar, arazi sahiplerinin beklediği kadar eşit sağlıklı dağılım sağlamayabilir.
- Programlar, halka karmaşık ve anlaşılması güç gelebilir.
- Başarılı bir program, onu taşıyan yeterli toplum desteği istediğinden, her zaman bunu sağlamakta güç olabilir.
- İmar hakları aktarımı programları karmaşık davalı yasal süreçler gerektirebilir.<sup>135</sup>

Yukarıdaki şekildeki gibi halkın katılımını ve desteğini sağlayıcı, yerleşime ve programın kolay yönetilmesine özgü yeniden yapılandırıcı yaklaşımların yanı sıra, karmaşık piyasa düzenlemelerine gerek kalmaksızın, temel haklar ve güdülenici ek yoğunluk primleri üzerinden işleyiş sağlanabilir.



Şekil 2.19. Programların zayıf yanları ve yaratabileceği farklı boyutta sorunlar, süreçler

Yine de aşağıdaki şekilde de ifade edildiği gibi programların olası risklerinin öngörülebilir ve önlenabilir olması gerekir.

Programa güven katılımı arttıran en önemli unsurdur, çünkü değişken piyasa koşullarının yaratabileceği kayıplardan korunmak için zaman zaman daha yaratıcı ve esnek yaklaşımlarıyla gündeme gelecek aktörlerin varlığı, tarafların ayrıntılı bir bağlılığı geliştirmesini zorlar ve ertelere nitelikte olabilecektir.



Şekil 2.20. Programlardaki hedeflere karşın başarısızlık riskine dair bir vurgu

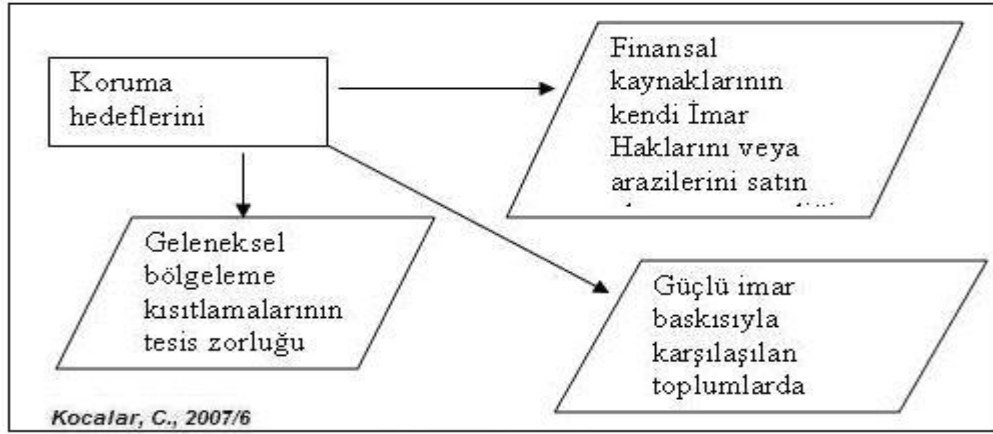
Koruma hedeflerini başarmak için geleneksel bölgeleme kısıtlamalarını iyi bir şekilde tesis etmenin zor olacağına inanan görevlilerin olduğu yerlerde veya finansal kaynakları kendi imar haklarını veya arazilerini satın almaya yetmediği, güçlü imar baskısıyla karşılaşılan toplumlarda bu programlar, oldukça verimliliğe sahiptir. Montgomery County, MD başarılı aktarım programlarının bu karakteristiklerle bir toplumda nasıl tesis edilip, yapılandırabileceği konusunda en güzel örneğe sahiptir.

Bir arazi kullanım aracı olarak onun potansiyeline rağmen, İmar hakları aktarım programı toplumların kavrayabilmesi için ağır işler. Görünür bazı başarılar sağlanırken, bir gerçekten diğerine hata veren şemaların olduğu birçok yerlerle de karşılaşılabilmiştir. Politik savunucular İmar hakları aktarım programlarını taşırken, faydacı yerel yönetimler görevlileri liderlikte hala gönülsüz kalabilmektedirler.

Aşağıdaki şekilde süreçsel zorluklar ele alınmış, yargısal yaptırımların yerel yönetimleri endişelendiren hususlarına da ise ayrıca ekte <sup>135</sup> yer verilmiştir.

135 Eke Bakınız: Ek B.2. Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri (Aktarım hakkında yargısal yaptırımlar ve Yerel Yönetimleri endişelendiren hususlar)





Şekil 2.21. Programlarının başarılarını etkileyebilen süreçsel zorluklar

## 2.5. MODELİN EKONOMİK UYGULANABİLİRLİĞİ VE PİYASA İLİŞKİSİ

Avrupa Bölge Bilimi Kurumu'nun 2003 yılı kongresinde sunulmuş olan sunulan bir makale,<sup>136</sup> İmara karşı arazi koruma amacıyla, mülkiyet sahibinin haklarını garanti altına alan İmar hakları aktarımının piyasa yönelimli bir teknik olarak kullanılması tartışılmış, ABD'de bu tekniğin sık sık kullanım alanı bulurken, henüz Avrupa'da arazi koruma da ancak acil durumdaki bir kaç arazi parçası üzerinde kullanılmış olmasına dikkat çekilmiş ve İmar hakları aktarımı gibi piyasa temelli araçların kullanımında geri kalındığı belirtilmiştir. İmar hakları aktarım programlarının taraflı kullanımındaki ekonomik tartışmalara odaklanıldığında, arazi korumada, piyasa temelli çözümlerde, komuta-kontrol (merkezi) düzenlemelerinin tercih edildiği Avrupa'da, bu programların gerçekleştirilmesindeki güçlükler daha iyi anlaşılacaktır.<sup>137</sup>

İmar hakları aktarımı arazi kullanım yönetim aracı olarak geleneksel merkezi düzenlemelere göre çok fazla oybirliği demektir ve Avrupa'da ve ABD'de diğer Yerel yönetimlerce kullanılabilecek potansiyele sahiptir. Bu makale sonraki araştırmaların, makalede geliştirilen hipotezlerden daha ileri testleri yapmak üzere, program özellikleriyle ilgili sistematik verinin toplanmasına odaklanılmasının gerekliliğine işaret etmektedir.

Bunlara ek olarak, İmar hakları aktarımı programlarının birbirleri arasında program hedeflerinin başarılı kazanımlarına katkıda bulunulacak özellikler üzerinden

136 Tavares, A., 2003, a.g.e.

137 Weale, 1999, Feitelson and Lindsey, 2001

karşılaştırmalarının yapılmasının gereği anlaşılmaktadır.

## 2.6. YENİLİKÇİ VE KAPSAMLI KORUMA ARAÇLARI VE YAKLAŞIMLARIYLA İLGİLİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ

### 2.6.1. ABD ve İngiltere'den Gelişmeler

ABD'de 2006 Haziran ayında arazi kullanım planında İmar Hakları Aktarımı için ıslah gerçekleştiren bir şehir meclisi toplantı dokümanlarında özetle;

Tarihi Kültür Turizmini canlandırıcı bir yaklaşımda geleceğe güvenle bakışın temini için, Franklin T.'nin söylediği gibi "Tarih, doğa ve kültür odaklı bir şekilde gerçekleştirilmesi gereken Turizm planlamasının mutlaka yerel katılımı sürdürülebilir olacağı.." <sup>138</sup> gerçeğinden hareket edilmesinin gereğine vurgu yapıldığı görülmektedir.

ABD'de aşağıdaki fotoğrafta yer alan bir koruma alanı üzerine yaklaşımlar ilginçtir.



Şekil 2.22. Minnesota eyaletindeki Duluth şehrinin 2006 yılı plan dokümanlarında İmar Hakları Aktarımı için pazar oluşumuna olanak sağlayan tarihi ve kültürel özelliklere sahip Skyline Parkway alanı.

İçerisinde ekolojik nitelikte doğal alan bulunan Duluth şehrinin 2006 yılı plan dokümanlarında da, kapsamlı plan politikalarıyla ilişkili koruma ve korunma aracı gruplamalarında, doğal ve kültürel varlıkların korunmasına yer verilerek, tarihi ve kültürel özelliklere sahip Skyline Parkway alanında, çeşitli koruma stratejileri içersinden İmar Hakları Aktarımı da gönüllü katılımcı mülk sahipleri için olanaklı kılınmış İmar Hakları için bir pazar oluşmasına katkı sağlayacak bir programın başlatılması öngörüldüğü <sup>139</sup> anlaşılmaktadır.

ABD'de çeşitli farklı örnek uygulamaları içeren İmar Hakları Aktarım Programları

<sup>138</sup> Franklin, T., 2007, The Balance Between Growth & Preservation, STATE OF THE CITY, County/Franklin and the Brentwood/Cool Springs Chambers of Commerce, 3,34, February 28, (Following are notes from Mayor Miller's State of the City speech given during the meeting of the Williamson) 25 Şubat 2007.

<sup>139</sup> URL 2006, s.51-53 City of Duluth Comprehensive Plan, 5\_PoliciesFinal.pdf

üzerinden daha kapsamlı analitik değerlendirmeler için bir çerçeve önerisi niteliği de taşıyan başka bir makaleden çeşitli tablolar ve uygulama karşılaştırmaları ayrıntılı bir şekilde ekte sunulmuştur.<sup>140</sup>

O yüzden şimdi İngiltere’de başka araçlara yönelik uygulamalarla ilişkili tarihsel örneklerin bir özeti niteliği taşıyan şu makaleye değinilerek daha geniş kapsamlı olabilmüş başarılı bir başka yaklaşımdan söz edilecektir.

Randall A., 2004’te yayınlanmış makalesinde<sup>141</sup> 4 adımlı bir tasarım süreci geliştirirken, konuyla ilgili diğer tekniklerle de yer yer karşılaştırmalar yaparak, planlama ile ilişkili gereksinimlerin karşılanmasında kamulaştırmanın harcamalarına ve bölgelemenin eşitsizlik yaratan açmazlarına değinmiştir. Hatta ayrıca bu araçların dışında, yönetiminin zor olduğunu düşündüğü İmar hakları aktarımının da karmaşık bir takım düzenlemelere gidilmesine yol açan yanlarına vurgu yapmıştır.<sup>142</sup>

Bu noktadan da hareketle, artık planlama yaparken ve program düzenlerken, olası risklerin daha iyi bilinmesini ve anlaşılmasını kolaylaştıran, diğer farklı dünya örneklerini de etkilemesi kaçınılmaz olan bu ortak geçmişin ışığında, bazı tarihi kentler ve yabancı ülke kültürlerinin de aktarım aracıyla ilişkilendirilebilecek koruma yaklaşımlarını genel bir bakış açısıyla değerlendirmeye geçebiliriz.

### *İngiltere*

Avrupa’daki imar uygulamalarından bazı örneklerle yer verilen bir gazete makalesinde,<sup>143</sup> Ekinci; “ülkemizde ayrıcalıklı imar haklarına dayalı yapılaşmalara ‘dünya kenti’ olmak adına izin verilirken” aşağıda verilen ülkelerdeki “yapılaşma kurallarının tam tersi önceliklere sahip” olduğunu geçmişten bu yana yaptığı bir çok yayında hep açıkça vurgular durumdadır.

Makalesinde ise; “Londra’da halk oylamasına, Paris’te altyapıya verilen öncelikler, Berlin’de özgürlüğün kısıtlanması, Roma’da halk konseyinin ağırlığı, İspanya’da kentsel yenileme” başarılarını konu ederek, özetle Kıta Avrupası ülkelerinde korumaya yönelik sıkı yapısal özellikleri açıkça ortaya koymakta ve yine ülkemizde son yıllarda

---

140 Macheimer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e.

141 Randall, A., 2004, Linked landscapers Creating greeway corridors through conservation subdivision design strategies in the northeastern and central United States. Landscape and Urban Planning, 68, Issues 2-3, 241-269.

142 Randall, A., 2004, a.g.e.

143 Ekinci, O., 2007, İstanbul’un İmarı Dünyada Yok, Cumhuriyet Gazetesi, 2 Nisan 2007.

gerçekleşen aşağıdaki olgulara dikkat çekerek çarpıcı bir karşılaştırmalar yapmaktadır:

*“ ‘yüksek yapılaşma arsaları’na dönüştürülerek pazarlanan Karayolları arazisi ve İETT garajındaki gibi ‘bina yüksekliğini ve yeraltı kullanımını serbest’ bırakan kurallar”*

#### *London*

İngiltere örneğinde 1930’larda yürütülen proje <sup>144</sup> bağlamında bazı yerleşimlerin çevresinde (Essex, Survey, Middlesex) yer alacak şekilde tasarlanan yeşil koruma kuşağındaki özel mülkler için düşünülüp uygulanabilmiş ilgi çekici ve özendirici uygulamalar, ayrıca bunların karşılığında oluşan katılım örnekleri çalışmadaki modele destek olacak bir tarzda yorum da katılarak aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Özel mülkiyetten kamu yararına vazgeçerek, prestij kazanmak üzere bağış verme yoluyla veya değerinden düşük satışa (devire) razı olarak bir anlamda soyluluk (asalet) lütfünde bulunarak, doğrudan Yerel Yönetime veya özellikle önemsenen bu uygulamalara inananlarca sağlanan katılımı projenin halk tarafından kabul görmesi söz konusu olabilmektedir.

Bazı özel mülk sahipleri ise mülklerinden vazgeçmemişler, ama proje kapsamında yaratılan faydaya destek olacak şekilde davranış geliştirebilmişlerdir. Şöyle ki, tasarlanan yeşil kuşakta ortak kamusal amaca hizmet eden iyileştirici, güzelleştirici veya canlandırıcı önlem ve düzenlemeleri mülkiyetlerinde, kendi başlarına veya projeye bu tür özel bireysel katılımın planlandığı özendirici olanaklar (bakım-onarım desteği) çerçevesinde gerçekleştirebildikleri görülmüştür.

Böylece bu proje kapsamında farklı grupların katılımları sağlanabilmektedir. Örneğin; yeni imar yapma hakkını kaybedenler veya mülk sahibinin ölümüyle kullanım hakkının Yerel Yönetime otomatik olarak geri dönüşünü sağlayıcı pazarlıklarla devredenler gibi. Katılımı sağlanan kitlelerin yarı-gönüllülükleriyle yürütülebilmüş olan bu planlama sisteminin aksayan bazı yanları da olmuştur. Örneğin; 1949’da satış yasağının yanı sıra getirilen yapılanma yasağının bedelini devlet karşılamakta kısmen başarısızlığa uğramış veya tasarlanan bu yeşil kuşaktaki ya da yakınında yaşayan mülk sahiplerinin bir kısmı böyle bir ödenekten yararlanamamışlardır. Ama yine de, başka ülkelerde de görülen çarpık kentsel büyümenin, bunun gibi benzer ve gönüllü katılımı

---

<sup>144</sup> **Marco, A. and Yokohari, M.,** 2007, The Establishment of the London Greenbelt: Reaching Consensus over Purchasing Land, Journal of Planning History, 6, 311-337.

destekleyen dolayısıyla, nispeten daha kolay yönetilebilir yollar öneren programlarla önlenmesine dair örnekler içermesiyle bu yaklaşım tarihe geçebilmiştir.

Ekinci de ayrıca daha önce yukarıda söz edilen makalesinde, 1960'lerden sonrası için İngiltere'deki yasal-yönetsel çerçeveyi ve uygulamaları kısaca şu şekilde özetlemektedir:

*Kentsel dokuda değişim yaratan her yapının "çevresel değerleri zedeleden" gerçekleşmesini hedefleyen "Kentsel Değerler Yasası" 1967'den beri yürürlükte... Yasa, bu hedefi gözetmeyen belediyelerin "imar bakanı" tarafından önce uyarılmasını, sonuç alınamazsa imar yetkilerinin elinden alınmasını bile öngörüyor.*

*Uygulama kuralları arasında ise yine kentsel çevrede etkili olacak yapılara ait mimari projelerin, halkın inceleyebileceği yerlerde 21 gün sergilenerek anket düzenlenmesi, inşaat izninde de toplumsal eğilime göre hareket edilmesi var. Dahası, ancak bu koşullarla yapılabilmemiş binalarda renk değişimi için de benzer izin süreçleri gerekiyor.*

## 2.6.2. Avrupa Kıtası Ülkeleri ve Türkiye

Aşağıda Fransa (Paris), Almanya (Berlin), İtalya (Roma), İspanya (Barcelona) ve Türkiye (İstanbul) üzerinden karşılaştırmalara yer verilmiştir.

### *Fransa (Paris)*

Okyay'ın bir paneldeki konuşmasında ve 1996 yılında yaptığı Fransa ziyaretindeki belgelere dayandırdığı gözlemleriyle yayınladığı eserinde de belirttiği gibi, Fransa'nın nasıl koruduğu somut ve ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır. Gerek yasaları, kurumları, fonları ve Sivil Toplum Kuruluşları ile gerekse de, geniş bir çerçevede uyguladığı model ve yönetim biçimleriyle, Türkiye ile ilginç karşılaştırmaların da yapıldığı konuşmada, Malraux Yasası üzerinden başlayan geniş kapsamı önerilerde yer almıştır.<sup>145</sup>

TOKİ'nin de benzeştiği bir kurum olan ANAH'ın<sup>146</sup> getirdiği standartlar, fonlar, kira şartlı destekler gibi konuya farklı yaklaşımlarla yaratılabilecek gelir döngülerinin katlanarak artışları” çok taraflı katılımın sağlandığını gösteren olgulardır.

Yine Ekinci'nin makalesinden aşağıdaki bazı alıntılarda da görüleceği gibi, Fransa'daki korumayla ilgili duyarlılık taşıyan bazı kavramsal yaklaşımlar göze

---

<sup>145</sup> Okyay, İ., 2005, 1. oturum, Tarihi Kentlerin Yönetimi, TMMOB, MO, İstanbul B.ent Şb., 3.2.2005.

<sup>146</sup> ANAH: Agence national del'Amelioration de L'Habitat (Konutun İyileştirilmesi Milli Ajansı)

çarpmaktadır:

*" 'Malraux Yasası' adıyla 1962'den beri yürürlükte olan düzenlemeye göre yapılaşmadaki öncelikli koşul olan kentin 'kimlik ve peyzaj değerlerinin sürdürülmesi' kuralı özellikle tarihsel kentlerdeki çağdaş uygulamaların 'farklı' ama 'geçmişi ezmeyen' şekilde gerçekleşmesini sağlarken 2001 yılında yürürlüğe giren yeni yapı yasasında da 'kent dokusuna yabancılaşmayan modernlik' temel alınıyor. Nitekim Fransız Mimarlık Yasası'nın amaç maddesinde de mimarlığın 'bulunulan çevreye uyumlu katılım sanatı' olduğu vurgulanarak aynı uyumun 'kamu yararı'na değiniliyor."*

Ayrıca yüksek yapılar tarihsel dokunun daha az olduğu bölgelere kaydırılmaktadır.

*"Özellikle 'gökdelen' türü yapılar için Paris'in 'La Defense' bölgesinde gerçekleştirilen uygulamada da Türkiye'de süregelen 'arsa sahibinin isteğine bağlı imar hakkı' yönteminin tam tersi bir anlayış egemen. Kent merkezinin dışında ve sadece bu tür yapılar için 'planlanarak' ayrılan bölgede 'önceden' gerçekleştirilen metro ve diğer altyapı donanımlarının maliyetlerini gökdelen arsalarına talip olanlar karşılıyorlar."*

*"İstanbul'da ise gökdelenler plansız inşa edilirken yeni altyapı giderlerine katkı"nında yeteri kadar düşünülmeysi ve "mevcut ve zaten yetersiz altyapının üzerine konuyor oluşu da" ayrıca megapole yeni sorunlar getirmektedir.*

#### *Almanya (Berlin)*

Ekinci, "Doğu ve Batı Almanya'nın birleşmesinin ardından bütünleşme sürecini 'başkent' kimliğiyle yaşayan Berlin'de, imar ve yapılaşmayla ilgili mevzuat da yeniden düzenle"me ile yeni kimliğin "özellikle kent dokusu ve mimariyle güçlendirilmesine verilen önem nedeniyle" uygulamaya sokulan proje 'yarışma'ları gibi yaklaşımlara değer verildiğini de vurgulamaktadır.

*Hemen tüm yeni inşaat alanlarında, imar ölçütlerinde ve peyzajla ilgili kurallarda öylesine kısıtlamalar var ki mimarlık dünyasında 'tasarım özgürlüğüne müdahale' tartışmalarına bile neden olabiliyor. Bu durum, örneğin Türkiye'nin Berlin Büyükelçiliği binası için açılan Mimari Proje Yarışması'nı da etkiledi. Jürinin 22 Şubat 2007 tarihinde Dışişleri Bakanlığı'na yazdığı mektupta, 'emsal hesabına otoparkların girip girmediği' sorusunun bile yanıtlanmadığı belirtiliyor. Çünkü Berlin Belediyesi bu gibi 'inşaat alanını çoğaltabilecek' imar kurallarından kaçınıyor... Özellikle Postdam ve Leipzig gibi ana meydanlarda, mimari projelerdeki saçak ölçülerine, cephe malzemesine, renklere de kurallar getirilerek..*

*İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise İETT garajı gibi örneklerde 'sınırsız yeraltı kullanımı' getiriyor; 'yükselme özgürlüğü' tanıyor!"*

#### *İtalya (Roma)*

Ekinci'den özet alıntılarla "İtalya'nın kentlerinde tarihsel dokunun özenle korunduğu" 50 yıla yakın bir süredir "üyelerinin çoğunluğunu mimarlık, şehircilik ve kent tarihinde

birlikleriyle tanınan uzmanların oluşturduğu, Roma'nın imar planındaki tüm değişikliklere de müdahale etmek ve gerekirse iptalini istemek yetkisine sahip olan” özerk “Roma Kent Konseyi”nin başkent inmarında ve önem verilen yapıların mimarileri üzerinde karar yetkisi kullandığına dair ulusal yasalarla birlikte özel düzenlemeler olduğu görülmektedir.

*“Nitekim 1960'lardan bu yana Roma'nun hemen tüm semtlerinde, bulunulan çevredeki tarihi binaların oluşturduğu dokudan daha yüksek yeni yapı gerçekleştirmezken genel peyzajda yine tarihi silüetle yarışacak bir uygulamaya da izin verilmiş değil..”*

*“Buna karşın İstanbul'da ise imar kararlarını veren Büyükşehir Belediyesi, kendi kurduğu metropoliten planlama bürosundaki uzmanları bile dinlemiyor; kendi mimar ve şehircilerinin yanlış bulduğunu uygulamaktan çekinmiyor.”*

#### *İspanya (Barcelona)*

*İspanya'da da özellikle yıpranmış, bakımsız kalmış bölgelerde ‘kentsel yenileme’ projelerinden Barcelona'nın merkezindeki 200 hektarlık bir alanda ‘Barcelona 22’ adıyla yürütülen bir projede, bölgedeki mimari kaliteyi yükseltmenin yanı sıra kültürel işlevlerle donatılması da hedefleniyor.*

*Madrid'de Şehir Konseyi tarafından yürütülen ‘Kent Merkezi Canlandırma Planı’, yerleşim koşullarının sağlıklılaştırılmasını ve kenti dengeli geliştirebilecek arsa dokusunun elde edilmesini amaçlıyor. Aynı kapsamda sadece yeni konut üretimiyle yetinilmiyor; var olan konutlar da çağdaş yaşam konforuyla donatılarak değerlendiriliyor.*

#### *Türkiye*

*“İstanbul'da ve diğer kentlerimizde izledikleri imar politikaları ile Avrupa uygulamalarına hiç benzemediğini” yukarıdaki makalesinde ayrıntılarıyla vurgulamış olan Ekinci, “oradaki yerel yönetim ve şehircilik hizmetinin temelinde ‘kentsel değerleri’ korumak, zenginleştirmek varken bizde sadece ‘emlak rantı değerleri’ni gözetmek ve çoğaltmanın” söz konusu olduğunu dile getirmektedir. Ayrıca gözler önüne serdiği “AB'nin bütün bunları ‘üyelik müzakereleri’ gündemine almaması” şeklindeki bir başka çelişki de oldukça ilginçtir:*

*“İmar başboşluğuyla sağlanan ayrıcalıklı ve haksız rantlardan ‘nema’lanma” ülkemizde artık tarihsel bir gerçekliğe dönüşmüştür.*

#### **2.6.3. Asya Kıtasından Örnekler (Malezya, Hindistan)**

K.Amerika ve Avrupa dışındaki kıtalarda, benzer gelişmelerle ilişkili yayınlara ve haberlere bakıldığında ise, özellikle ABD’dekilere nazaran İmar Haklarının Aktarımıyla ilgili ağırlıklı uygulamaların ya da programların henüz benzer yaygınlıkta veya büyüklükte gerçekleşmemiş olduğu düşünülebilir. Ülke mevzuatlarındaki düzenlemeler veya mülkiyet edinme şekillerinin farklılığının yanı sıra koruma

politikaları ile yaklaşımlarında da uyarılama güçlüklerinden kaynaklanıyor olabilir. Bu gibi noktalara girilmeksizin, makalelerden ve haberlerden derlenenler, kopuk ve daha küçük çaplı bazı uygulama örnekleri içerse de, onlardan da Hindistan (Mumbai) ve Malezya (George Town) uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir.

#### *Malezya (George Town)*

Asya kıtasından Malezya'da George Town'da tarihi mirasın korunması ile ilgili bir örneğin yer aldığı makalede,<sup>147</sup> uzun bir süreç içerisinde sağlanan katılımımla alınan kararlar sonucunda İmar hakları aktarımı yönünde cesaret verici adımların 2000 yıllarında atıldığı söylenebilir.

#### *Hindistan (Mumbai)*

Hindistan'ın Mumbai isimli ada şehrinin şehir içi, banliyölerde ve aşamalı olarak en çokta Dharavi yerleşiminde İmar Hakları Aktarım Programı ile farklı yoğunluklar planlanarak bu kuzeydeki imarın 2,5 KAKS üzerinde yoğunlaştırılmasının tercih edilmesi, mevcut bazı çarpık yapılaşmayı iyileştirip, devamını önleyici ve sağlıklı yapılaşmayı özendirici uygulamalarla destekleyici ayrıntılar içeren bu yeni yaklaşım sayesinde gelişmenin kuzeye doğru yönlendirilebilmesini sağlayabilmiştir.

Mevcut Kat Alanı Katsayısı şehirde 1.33, banliyö ve banliyö çevresinde 1.0'dır. Dharavi, şehrin içinde yer aldığı için 1.33 Kat Alanı Katsayısı endeksine sahiptir. Gecekondu bölgelerinde hem şehir içinde hem de banliyölerde maksimum Kat Alanı Katsayısı değeri 2.5 olarak belirlenmiştir. 2.5'tan fazla izin verilmiş her Kat Alanı Katsayısı değeri İmar Hakkı Aktarımı olarak alınabilmiştir. İmar Aktarım Hakkı, belediyeye ait bir kuruluş tarafından verilen bir sertifika ile elde edilebilir ve sertifika sahibi bunu ister gerçek yapılaşma (inşa) için kullanır, isterse de başkasına satabilir. Tek kısıtlama bunun, arsanın yalnızca kuzeyindeki bölgelerde kullanılabilmesidir, böylece Mumbai'nin güney bölgelerinin daha fazla yoğunlaşması önlenmiş olur. İmar Hakkı Aktarımı bedeli, piyasa koşullarına göre dalgalanma gösterir.

Aşağıdaki çizelgedeki örnekler bunu daha açık bir şekilde oraya koymaktadır. Örneğin: 1000 m<sup>2</sup> bir arsayı ele alalım. Gecekondu bölgesi Kat Alanı Katsayısı 2.5 olduğu için, arsa üzerinde 2500 m<sup>2</sup>lik apartman yapmak mümkündür (örneğin, yerin

---

147 Miller, C., 2000, Alternatif Methods in Resource Management: In New Zealand Experience, Planning Practice & Research, Vol 15, 129.



yarısı kullanan 5 katlı blok). 50 gecekodu ailesinin yerleştirilmesi gerektiğini ve her bir aileye 30 m<sup>2</sup> (büyüklüğün en az 21 m<sup>2</sup> olmalı) daire verildiğini varsayarsak, 50 aile için 1500 m<sup>2</sup> (50x30) yer inşa etmek gerekmektedir. Bir mülk sahibi veya aracı kurum arsasını kamusal projeler için sunmak isterse (örneğin, sokakta yaşayanlar için) bunun iki tür bedeli vardır. Arsanın bulunduğu bölgenin Kat Alanı Katsayısı 1.0 ise mülk sahibi eşit miktarda KAKS alır. Ayrıca, imarı yapan kurum (müteahhit) (geliştirici) 1000 m<sup>2</sup>lik apartman inşa ederse, 1330 m<sup>2</sup> KAKS elde edecektir. Arsanın KAKS ve ikramiye KAKS birlikte, projeyi uygulanabilir kılacaktır. Gecekodu sakinleri için ayrılan bölgenin çevresinde inşa edilmiş tüm alan satışa çıkarılabilir ve böylece bölgede kullanılmayan veya kullanılmayacak her KAKS İmar Hakları Aktarımı olarak satılabilir.

Komisyon, ada şehrinin rehabilitasyon bölgesinde 0.75, banliyölerinde ve banliyölerinin uzantılarında 1.0, Dharavi'de 1.33 değerinde farklı dengelenmiş yoğunluklar ve Kat Alanı Katsayısı önermektedir.

Çizelge 2.10. Katsayılarla yapılaşma örneği Arsa=Taban alanı

KAKS= Kat Alanı Katsayısı= 2.5
Kat Yapılaşma alanı (Toplam)=2500 m <sup>2</sup>
TAKS= Taban Alanı Katsayısı=.5
Taban Yapılaşma alanı=500 m <sup>2</sup>
Kat sayısı=5 kat
Kat Yapılaşma alanı (Kat başına)=500 m <sup>2</sup> (en fazla bu olmalıdır.)
Aile başına daire alanı için=30 m <sup>2</sup> (en az 21 m <sup>2</sup> olmalıdır.)
1000 m <sup>2</sup> için toplam aile sayısı=50 (düşünülmüştür.)
50 aile için toplam daire alanı için=1500 m <sup>2</sup> (en fazla bu değere kadar)
Her kat için aile sayısı=10 (istenirse en fazla bu değere kadar yapılabilir.)
Her katta 10 aile için (Net) Kat Yapılaşma alanı (Toplam)=300 m <sup>2</sup> yeterlidir.

Kaynak: Miller, C., 2000

Kocalar, C., 2009

Aşağıdaki çizelgede bölgeler arası yoğunluk farklarını merkezde az olacak şekilde çepere doğru dağıtıcı bir şekilde dengeleyerek, gelişmeyi (Dharavi kuzeyine) doğru düzenleyici, katsayısal ve alansal yapılaşma büyükleri üzerinden yüklenicilerin sertifika toplamlarına temel teşkil edecek şekilde bağımsız değerlemelerde kullanılabilir parametrelerden alansal örnekler verilmiştir.

Çizelge 2.11. Bölgelerde katsayısal yoğunluk yönlendirici yapılaşma örnekleri

Kamusal Proje Örneği	Birimi	Kent merkezi	Kent çeperi	Dharavi
Yenileme (1.) alanında (en küçük) kısıtlanan parsel karşılığı (TAKS)	m <sup>2</sup>	1,500	1,500	1,500
Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)	oran	0.75:1	1:1	1.33:1
Bölgenin İkramiyeli ya da Düşürülmüş katsayısal (TAKSxKAKS) yapılaşma karşılığı	m <sup>2</sup>	1,125	1,500	1,999
Katsayıların Toplam (TAKS+KAKS) karşılığı	m <sup>2</sup>	2,625	3,000	3,499
Yüklenici için 2,5 k m <sup>2</sup> lik alanda birim yapılaşma alanı büyüklükleri	m <sup>2</sup>	125	500	999
Yapılaşma (2.) alanındaki (en küçük) yapılaşma parseli karşılığı	m <sup>2</sup>	2,500	2,500	2,500

Kaynak: Miller, C., 2000,

Kocalar, C., 2009

Bu açıklayıcı çizelge sonrasında uygulama örneklerine burada son vererek, bölümün genel hatlarıyla bir sonucu da artık çıkarılabilir olmaktadır.

## 2.7. BÖLÜM SONUCU

Yabancı ülkelerde en az 30 yıldan beri sürdürülen uygulamalarda da görüldüğü gibi, taşınmaz mülkiyeti, yapılaşma ve imar, konut, barınma, yerleşme ve çevre haklarını ülke ve bölge düzeyinde tamamlamakla kalmamış;

Bu hakları özellikle ABD ve AB ülkeleri (gün ışığından yararlanma, yer altı suları ve kaynakları, yer üstünü kullanabilme, bu hakları bölme ve kiralama, dönüştürme, bedel karşılığı vazgeçme, tekilleştirme, rant ve prim sağlama, ilgili bankasına devretme, menkul karşılığı verme, serbest piyasada değerlendirme gibi) çeşitli kavramlar ile anlatılan aşamalarda değerlendirme düzeyine gelmiştir.

İngiltere; yeşil koruma kuşağı, iyileştirme, güzelleştirme, canlandırma gibi kamu yararına projelere, özel mülklerin de bakım-onarım karşılığı halk katılımını sağlayıcı teşvik ve düzenlemelerle ayrıca 1967'den beri yürürlükte olan Kentsel Değerler Yasası gibi yasal-yönetmelik çerçeveleriyle korumayı gerçekleştirmektedir.

Almanya, Fransa, İspanya ve İtalya örneklerden de benzer şekilde imar haklarıyla beraber korumaya verilen önem, yaklaşımların bilimsel ciddiyeti, yasal-yönetmelik çerçeve gereklilikleri anlaşılmakta ve nitekim uygulama örnekleri de, bu gerçeklerin

hayata geçirilebilirliğini açıkça göstermektedir.

ABD ve AB ülkelerindeki İmar Hakları Aktarımının (transfer) taşınmazların değerlerini korumak amacıyla yapılan uygulamalar için zorunlu olduğundan yıllardan beri uygulandığı görülmektedir.

Ancak ülkemizde taşınmaz mülkiyet hakkı dahi yasalarımızda hukuksal bir şekilde tanımlanmamış; içeriği çizilmiş ve konut, barınma, yerleşme, yapılaşma, imar ve çevre gibi hakları da bünyesinde toplayarak bütünleştirmiştir.

Bu durumda taşınmaz sektörüyle finans sektörünün buluşması hayaline, çok sağlam teminatlar ve ayrıntılarıyla kamu güvencesine dayalı olarak düzenlenmediği sürece; dünyadaki mali krizin somut, sert ve tarihe mal olacak yanıtı verdiği görülmektedir.

Buna karşın ülkemizde var olan hukuksal olanakları, yasal temellere dayandırarak geliştirilen seçeneklerle yapılan çalışmada varılan 3 alt modele dayalı Temel Aktarım Modelini Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde 4 bakanlık 3 genel müdürlükle, tüm Belediye ve Valiliklerin katılımlarıyla ülke düzeyinde uygulayarak 3-4 yılda, öncelikle 25 yıldan beri birikmiş sorunlar çözülebilecektir.

Bundan sonra normal döneme girildiğinde de, araştırmada sunulan modellerin sürdürülebilirliği, zaman etapları içinde, yasal-yönetmelik çerçevesinin mevzuat gelişimiyle koşut yürütülme etkinliği ayrıntılarıyla 3. bölümde irdelenmektedir.

### 3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULANAN TAŞINMAZLARDAKİ MÜLKİYET VE YAPILAŞMA – İMAR HAKLARININ DEĞERLENDİRİLİP MENKULLEŞTİRİLEREK AKTARIMI MODELİ

T.C. Anayasasının <sup>148</sup>, üçüncü bölümündeki 63. maddesinde Devlete tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlama ve bu amaçla destekleyici ve teşvik edici önlemleri alma görevi verilmiş bulunmaktadır. Bu maddede, anılan varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek (sınırlamalar) ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak (yardımlar)la, tanınacak (muafiyetler)in kanunla düzenlenmesi öngörülmektedir.

Bu konudaki Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu), <sup>149</sup> 4 kez değiştirildiği halde, <sup>150</sup> 25 yıldan beri yürürlükte olan, önceki yasaları yürürlükten kaldıran, <sup>151</sup> kapsamlı bir yasa olup; araştırmamıza önemli bir kaynak oluşturmaktadır.

Anayasada düzenlenmiş olan (Yerleşme Hürriyeti) <sup>152</sup> ve (Konut Hakkı)nın <sup>153</sup> ancak kamu düzeni ve kamu yararı gerekçeleriyle sınırlanabileceği belirtilmiş bulunmaktadır.

Kamulaştırmalarda yıllardan beri (kamu yararının gerektirdiği) (kamu yararının zorunlu kıldığı) haller (kanunlarla yapmak zorunda buldukları kamu hizmetlerinin) yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malların, kaynakların ve irtifak haklarının, özel mülkiyetten devlete alınmasında gerekçe olarak gösterilmektedir. <sup>154</sup>

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını korumak amacıyla uygulanan kamulaştırma

---

148 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 63 (Anayasa)

149 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu).

150 1987–3386, 2001–4629, 2004–5117 ve 2004–5226 sayılı kanunlar.

151 1951–5805, 1960–7463, 1963–1741 ve 1973–1710 sayılı yasalar.

152 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 23 (Anayasa)

153 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 57 (Anayasa)

154 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 46 (Anayasa)

yerine (Mübadele, Değişirme, Trampa, Takas, Transfer) kavramlarının uygulanmasından sonra, 2004 yılında Koruma Amaçlı İmar Planı ile inşaat yasağı getirilmiş alanlardaki mülkiyet ve yapılanma haklarının değerlendirilerek AKTARIMI aşamasına kadar gelinmiştir.

Kamu yararı temel alınarak yapılmış olan KAMULAŞTIRMALARDA yıllardır uygulanmakta bulunan bu sınırlandırma gerekçelerinin kamu hizmeti gereği yapıldığı gösterilerek, buda toplumca benimsendiğinden, doğan sorunlara da tam olarak eğinilememiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda 2004 yılında yapılan değişikliğin gerekçesinde, (kamu yararı ile özel mülkiyet arasında bir denge sağlanması) amaçlanarak (aktarım) kavramı koruma hukukuna getirilmiştir.<sup>155</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda halen (kamulaştırma)<sup>156</sup>, (değişirme)<sup>157</sup>, (takas)<sup>158</sup> ve (AKTARIM)<sup>159</sup> kavramları aynı anda yürürlükte bulunmaktadır.

Bu kavramlar yukarıda belirtildiği gibi, Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukukunda ne kadar planların uygulanmasına araç çeşitliliği gibi gösterilmişse de (mübadele, değişirme, trampa, takas, transfer)in ortak tarafları, kamulaştırmaya bir seçenek yaratmak amacıyla uygulanmalarıdır.

Aktarım, tüm bu benzeri kavramlar arasında, Koruma Amaçlı İmar Plan Uygulamalarında kullanılacak, öteki seçeneklerden ayrı olarak, yeni ve çağdaş bir araç olmasıdır.

Aktarımın amacı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasına ilişkin Kamu hizmetine işlerlik kazandırmak ve özel mülk sahiplerinin sınırlandırılan hak karşılıklarının, katılımları sağlanarak, doğabilecek anlaşmazlıkları peşinen önlenerek ve asıl önemlisi insanların barınma, yerleşme ve konut haklarının karşılanmasında Anayasada belirtilen sosyal devlet sorumluluğunun yerine getirilerek, eşit adil sorunsuz verilebilmesidir.

---

<sup>155</sup> KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17.maddesi.

<sup>156</sup> KTVKKnun 15.maddesinin (a,b,c) fıkraları.

<sup>157</sup> KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 15/f (ek) fıkrası

<sup>158</sup> KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17/b fıkrası

<sup>159</sup> KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17/c fıkrası

Ancak öteki kamulaştırma seçeneği kavramlarda olduğu gibi aktarım kavramının da yasada tanımının yapılmamış olması, önemli bir yasal boşluk yaratmakla birlikte, araştırmamızda bunun çözülmesine çalışılmaktadır.

Aktarımda esas amaç, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa göre (KORUMA)dır.

(Koruma ) kavramı (korunma) şeklinde de kullanılarak, <<taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, yenileme, fonksiyon değiştirme işlemleri;>> şeklinde anlam verilmekte, (korunma alanı) ise (tarihi çevre içinde korunmalarında, etkinlik taşıma zorunluluğu olan alan) olarak tanımlanmaktadır. <sup>160</sup>

### 3.1. KORUMA

Kültürel ve doğal değerler yalnız bulunduğu yerin, malikinin, ulusunun ve hatta uluslararasının değil, tüm insanlığın temelde ortak malıdır. İnsanlığın sosyal, ekonomik, siyasal, kültürel, özetle yaşamsal gelişmişlik düzeyini somut olarak, kanıtlarıyla ortaya koyan, bu nedenle de KORUNMASI GEREKEN (kültürel varlık, tabiat varlığı, anıtsal yapı ve yapılar topluluğu, sit alanı, ören yeri) şeklindeki kavramlarla tanımlanmakta bulunan, yaşamın en gerçekçi basamaklarıdır. Bu basamaklara basmadan, ilerideki aşamaları geçebilmek olanaksızdır. Bu yaşamsal temel yapıların sağlam olması ve gelecek kuşaklara aktarılması için Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması gerekli ve zorunlu bulunmaktadır.

Kültürel ve Doğal Varlıkların korunması ve çağdaş yaşam içerisinde değerlendirilerek ve her türlü iç ve dış etkilerin olumsuzluklarından arındırılarak, gelecek kuşaklara aktarılması gerektiği, tüm ülkeler tarafından kabul edilmektedir.

#### *Ulusal Kamu Merkez Kuruluşları*

Kültürel ve Doğal değerlerin korunmasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda <sup>161</sup>, Kültür ve Turizm Bakanlığı en üst merkezi kuruluş olup, bu konudaki görev, yetki, sorumlulukları yasada belirtilmektedir.

---

160 KTVKK Madde 3/a-4,5. paragraflar

161 KTVKK Madde 10 “Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmalarını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığı’na aittir.”.

Kültür ve Tabiat Varlıklarının, satışı, kiraya verilmesi, nakledilmesi, bakımı-onarımı, yönetim, gözetim ve denetimi yasaya göre <sup>162</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın iznine bağlıdır. Ancak, şu kamu üst kurumları ve bağlı kuruluşları da mülkiyet, idare ve kontrolündeki KÜLTÜR-TABIAT VARLIĞININ, KORUNMASINI DEĞERLENDİRİLMESİNİ ve DENETİMİNİ sürdürmektedirler. <sup>163</sup>

— Türkiye Büyük Millet Meclisi

— Milli Savunma Bakanlığı

— Bayındırlık ve İskân Bakanlığı

— İçişleri Bakanlığı (emrindeki Valilikler ve Belediyeler)

— Vakıflar Genel Müdürlüğü

— Orman ve Çevre Bakanlığı merkezi kurumlarıdır.

#### *Yerel Yönetimler*

Koruma mevzuatının dayanağı olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre Yerel Yönetimler, sınırlarında bulunan Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasından yetkili ve sorumludur. <sup>164</sup>

Ayrıca Koruma Bölge Kurulunda görüşülecek tüm konularda, konu nerede ise oranın Belediye veya İl Teknik temsilcisinin kurulda bulunması esas alınmaktadır.

Aynı yasaya göre, yerel yönetimler Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarını, Koruma Bölge Kurulu'nun belirlediği işlevler içinde kullanmak kaydıyla kamulaştırabilirler. <sup>165</sup>

Yerel yönetimlere Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda en önemli görev ve yetkiler verilmiştir. <sup>166</sup>

Ayrıca, Koruma Amaçlı İmar Planlarının kesin inşaat yasağı getirdiği sit alanlarında bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar, malikin başvurusu üzerine, Belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla (takas) edilebileceği de bir seçenek olarak belirtilmektedir. <sup>167</sup>

---

162 KTVKK Madde 14.

163 KTVKK Madde 7,10.

164 KTVKK Madde 7,10.

165 KTVKK Madde 15/a fıkrası.

166 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen, 17.maddesi.

167 KTVKKnun 14.7.2004 tarihinde 5226 sayılı yasayla değişik Madde 17/b fıkrası.



Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması ile ilgili Uluslararası Kuruluşlar ekte verilmiştir.<sup>168</sup>

### **3.1.1. Korumanın Gerekleri, Esasları, Yasal Dayanakları**<sup>169</sup>

Korunacak değerler (19. yy sonuna kadar yapılmış taşınmazlar) arkeolojik, mimari (yapım malzeme, zaman teknolojisi ve şekli) bölgesel ve bölgesel, anısal ve siyasal değerleri ve diğer özelliklerinin dikkate alınması gereken alan, çevre ve tek yapılı olan Kültür Varlıklarıdır.

Sit alanları ve ören yerlerindeki korumanın esaslarını saptayacak ölçütler ise; tarihi olayların geçtiği yerlerde yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, tarih öncesinden günümüze kadar gelmiş çeşitli uygarlıkların ürünü;

Topografik, belirgin, mütecanis özellikleri olan tarihi, arkeolojik, sanatsal, bilimsel sosyal ve teknik bakımlardan dikkate değer, kültür ve tabiat varlıklarının birleştiği alanlar olmalarıdır.

Kültürel ve doğal değerlerin korunmasının tüm insanlık için ne kadar önemli olduğu giderek daha da anlaşılmaktadır. Ülkemizin imzaladığı ve TBMM'nce (onaylanmış) olan sözleşmeler ve anlaşmalara ait belgelerle, Ulusal mevzuatımız, korumanın yasal dayanaklarını oluşturmaktadır.

Ulusal mevzuatımız, Kültür ve Tabiat Varlıkları temel olarak; Çevre, Kıyı, Orman, Milli Parklar, Yeraltı suları, Boğaziçi, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme, Turizmi Teşvik, Özel Çevre Koruma, Belediyeler, Büyükşehir Belediyeleri ve İmar Yasa ve Yönetmelikleriyle koruma işlevini oluşturan tüm belgelerdir.

Korunması gereken kültürel, doğal, çevresel ve anısal varlıkların, insanlık tarihinden beri gelmekte olan türleriyle birlikte geliştirilmiş tanımları, bilimsel ve değişik metinlerde bulunmaktadır.

Bu varlıkların nitelikleri üzerinde birleşilen hususlar şunlardır:

- Tarih öncesinden ya da tarihi devirlerden kalma olmaları,
- Devirlerinin sosyal, kültürel yaşamlarına konu almaları,

---

168 Eke Bakınız: Ek C.3. Liste C.1. Konuyla ilgili uluslararası kuruluşlar.  
169 KTVKK Madde 3.

- Yeraltında, üstünde ya da sualtında bulunmaları,
- Bilim, din, kültür, güzel sanatlarla ilgili özgün değer taşımaları,
- Arkeolojik, topografik, sosyal ve teknik önem ve değerinde olmaları,
- Jeolojik devirlerden kalma ender özellik ve güzellikte bulunmaları,
- Doğal yapı ve ölçütleriyle anıtsal nitelik taşımaları,
- Kendi başlarına tarihi, estetik, ender ve çevresel değer kimliğinde olmaları,
- Yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari, tarihi, kentsel özelliklerini taşımaları gerektiğidir.

İnsan emeğinin eseri olan uygarlık varlıkları ile tabiat varlıklarının birleşmesiyle meydana gelmiş bulunan varlıkların, bazılarının aynen korunması gerektiği, koruma kullanma dengesinin sağlanabilmesi için alınacak kararlar ile yeni düzenlemelere de izin verilebilmektedir. 1., 2. ve 3. derecede sit alanları ve ören yerlerinin belirlenmesine ait ölçütlerde uyum sağlanan nitelikler:

. Fiziksel, Biyolojik, Estetik, Kültürel ve Doğal değer olan, kültür ve tabiat varlıkları olmalarıdır.

. Korunması gereken Kültür ve Tabiat Varlıkları, sit alanları ve ören yerleri, çevresel ve anıtsal yapılar türlü metinlerde tanımlanmış <sup>170</sup> ve yasal-yönetmelik çerçevesi çizilmiştir. <sup>171</sup>

### **3.1.2. Korumanın Kültürü, Mevzuatı, Kaynak Gereksinimi**

Kültürel ve Doğal Varlıklar, geçmişin yaşamsal gelişmişlik düzeylerini sanatsal, teknik ve öteki yönlerden somut olarak göstermekte olduklarından, bir kültür birikimi olarak korunmaları ve yaşatılarak gelecek kuşaklara aktarılmaları gerekmektedir.

Bu varlıkların ve alanların, özellikle bilimsel yöntemlerle saptanarak gruplandırılıp dökümünün çıkarılması zorunludur. Bunlar saptandıktan sonra, resmi ve halka açık kayıt işlemlerinin yapılması, korunmaya alınmaları, sürdürülebilirliklerinin sağlanması için gereken koruma kullanma dengesi analizlerinin gerçekleştirilerek, tanıtımları ve

---

170 KTVKK Madde 3.

171 1973 tarihli ve 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu, Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesinde ve KYKnun 660 nolu kararında belirtilmiştir.

sergilenmeleri gerekir.

Koruma eyleminin gerektirdiği kaynak gereksinimi, korumada başarıya ulaşılması için önemli bulunmaktadır. Bu konuda ulusal ve uluslararası örgütler gerekli çalışmaları sürdürmektedirler.

### *Koruma Kültürü*

İnsanoğlu, yaşam deneyimini en kısa zamanda ve en ucuza kazanmak için, önceki kuşakların deneyimlerinin değerlerini çok iyi bilmeli, onlardan yararlanarak, yaşam kültürünü en ileri çizgide sürdürebilmelidir.

Yaşam kültürü çağımızda, her gün ulaşmakta olduğu iletişimin yaygınlaşması ve modern çağdaş ileri atılımları sonucunda, artık sınır tanımaz etkisini göstererek yayılmaktadır.

Kültür varlıklarının değerlerini kitlelerin anlamaları ve bu konuda bilinçlenmeleri, koruma kültürlerinin yaygınlaştırılarak yerleşip gelişmelerine bağlı bulunmaktadır.

Geçmiş kuşakların yaşamlarını şekillendirmiş bulunan, yapı, sanat, estetik ve tekniklerdeki düzeylerini belirtmekte olan Taşınmaz Kültür Varlıkları, çok önemli tanık ve somut gerçekçi belgeler olduklarından, korunmaları için gereken önem verilmelidir. Yalnız korunmakla da kalmayarak, gerektiğinde kullanarak ve yaşatılarak, gelecek kuşaklara aktarmak önemli bir görev olmaktadır.

İşte bu bilincin, yalnız üst kurumlarda çıkarılan mevzuatla değil, ülkedeki bir yaşam şekli olarak, geniş halk kitlelerine kazandırılmasının önemini kavrayarak, bu konuda eğitimin önceliğini kabul ederek uygulamalıyız.

Koruma kültürünün temelinde (kamu yararı) bilinci olduğundan, insanlara kendi yararlarını, birey, grup, yurt ve ülke yararlarından önde tutmamaları gerektiğinin bilinci ve ortak sorumluluğu aşılmalıdır.

Kültürleri koruyup, yaşatıp gelecek kuşaklara aktaracak bir sürekliliğin ve dinamizmin gerçekleştirilmesi gereği de vurgulanmalıdır.

Toplumun geçmişinin, bugünkü yaşam kültürünün ve değerlerinin de katkıları ile zenginleştirilip çoğaltılarak, belirgin bir (toplumsal kimlik) şeklinde, gelecek kuşaklara aktarılmasının, genel bir gurur kaynağı olduğu bilinci bireylere kazandırılmalıdır.

Geçmişinin tüm olumlu ve olumsuzluklarını bilip irdeleyen bir toplumda, daha etkin

bir bilinçle kültürlerini daha da zenginleştirerek gelecek kuşaklara olumlu olumsuz yanlarıyla aktarımları gerçekleştirilmelidir.

Korumada kalkınmayla birlikte, temeli sağlam ekonomik kazanımlarla kaynaklar yaratılacağı bilincini kullanarak yaşatacak kişilikler geliştirilmeli ve çağdaşlaşma adımları atılmalıdır.

Yaşam kültürüne, ulus düzeyindeki kültür varlıkları ve değerlerini korumanın tüm toplumun görevi olduğu bilinci kitlelere işlenerek yoğunluk kazandırılacağı ve zenginleşeceği bilinmeli, eğitim bu yönde etkinleştirilmelidir.

Bu nedenle, Ulusal eğitimin tüm düzeylerinde, kültürel ve doğal varlıkların korunması bilinci en alttan başlayarak, toplumun tüm kesimlerine kesintisiz ve sürekli biçimde kazandırılmalıdır.

#### *Koruma İçin Kaynak Gereksinimi*

Kültürel Doğal Varlık değerlerinin zamana ve doğal koşullara dayanırlıklarını güçlendirerek korumak için KAYNAK gereksinimi kaçınılmazdır.

Sınırlı olan bu kaynakların artış ve sürekliliğini saptamak için kamu yararı ile en üst düzeydeki ulusal yerel hizmetlerin önceliklerini bununla ilgili gelir ve giderleri dengeleyerek yönetmenin, ilke ve esasları saptanarak, en etkin ve verimli uygulama kararları alınmalıdır.

Kültürel ve Doğal Varlıkların gelir ve giderlerinin, ana bütçe içerisindeki, bir havuzda toplanarak sarf edilmesinin daha tutarlı, etkin ve adaletli dağılımı sağlanarak dengeli sonuçlar doğuracağı; savurganlıkları önleyeceği ve alınacak ilke kararlarının daha etkin uygulanarak, denetimini de daha kolaylaştırılacağı sonucunda birleşilmektedir.

Ülkemizdeki gelir sağlayıcı kaynaklar; <sup>172</sup>

Kamu kuruluşlarınca sağlanan (yasalardaki hükümlere göre):

- Vergilerden (emlak vergilerinin %10'u) Belediyelerce tahsil edilen katkı payı projelerinin %49 oranında;
- Kredilerden (kredilerin en az %10'u) TOKİ tarafından kullanılan;

---

172 Eke Bakınız: Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler.

- Müzeler giriş ücretlerinden (%40'ını)Belediyelere tahsis edilen;
- Ören yerleri ücretlerinden (Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Valilik protokolü gereği) İl Özel İdaresine verilen;
- Ülkemizdeki müzelerle Ören yerlerinin 1 yıl boyunca gezilebilmesini sağlayan Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2008'de çıkarılan (müze kart) gelirleri;
- Özel sektörün Kültür ve Tabiat Varlıkları korunmasında bakım onarım sorumluluğu sonucunda oluşan kaynaklar;
- Kültür ve Turizm Bakanlığı döner sermaye gelirlerinin korumalarda kullandırılması;
- Vakıf kökenli kültür ve tabiat varlıklarının gelirlerinin Vakıf Kültür ve Tabiat Varlıkları korumasında kullanılması;
- Sponsorluk stratejilerinin geliştirilip kurumlaştırılarak yaratılan kaynaklar,
- Turizm ile kültürel ve doğal varlıkların olumlu ilişkilerinden yaratılan ve öteki kaynaklardan oluşmaktadır.

Ülkemizde Kültür ve Tabiat Varlıkları korumak için gelir sağlayıcı bu kaynakların değişik birimlerdeki, birbirinden ayrı ve bağımsız kurumlarda değişik yöntem ve şekillerde kullanılması, zaten kıt olan kaynakların değişik ellerde tüketilmesi sonucunu doğurmakta olduğundan; bunun merkezi olarak kurumlaşmaya yöneltmesi düşünceleri ağırlık kazanmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca son zamanlarda, Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB)ında desteği ile 20.-YTL fiyatında (müze kart)la 1 yıl boyunca, Bakanlık yönetimindeki 300'ü aşkın müze ve ören yerinin, dilediğince gezilebilmesi projesi hayata geçirilmiştir.<sup>173</sup>

Toplumda görülen olumlu yaklaşımla yarattığı kaynaklar, uyandırılan müze sevgisiyle birleşince olumlu sonuç alınacağı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının turizm tesislerini işletmeye hazırlanması için yenilenerek korunma ve yaşatılarak kullanılma konusunda, 5.7.2005'te yasal bir düzenleme <sup>174</sup> yapılmıştır. Bu yasada gelir gider dengesinin nasıl sağlanacağını belirtmeden, emlak vergisindeki %10 katkı paylarından, uygulama yönetmeliğine göre,

---

<sup>173</sup> Ulusoy, B., Başyazı, Vatan gazetesi, 19.7.2008  
<sup>174</sup> 5.7.2005 tarihli ve 5366 sayılı (YTKTVYKYKHK)

<sup>175</sup> valilikler kanalı ile ilgili Belediyelere aktarılması düzenlenmiştir.

Kültürel ve doğal varlıkların korunmasının amacı, Anayasalardan başlayarak Ulusal ve Uluslararası yapılmış mevzuat düzenlemeleriyle, bu değerlerin korunarak, gelecek kuşaklara devredilmesini öngörmektedir.

Korumadaki Ulusal Mevzuatımız ve Uluslararası Kuruluşlarla <sup>176</sup> yapılan anlaşmalar, onaylayan kurum ve onay tarihleri ekte <sup>177</sup> sunulmaktadır.

### **3.1.3. Korumanın Aşamaları ve Yasal Süreci**

#### *İlk Koruma Bilincimiz*

Ulusumuzda tarihi, kültürel ve doğal varlıkların özenle korunması bilinci, 5.11.1922 (Müzeler ve Asar-ı Antika Hakkında Talimatı) ile doğmuştur.

Cumhuriyetle çıkarılan Öğretim Birliği (Tevhidi-i Tedrisat) Kanununda, var olan taşınmazlar Milli Eğitim, Bayındırlık, Belediye ve Özel İdarelere bağlanarak başlamış ve bugüne kadar bu konuda 16 yasa çıkarılıp geliştirilerek uygulanmıştır.

#### *Korumada Yasal Aşamalar*

Bu yasalardan çağdaş ilerleme sağlayanlar:

1951'de kurulan (Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kuruluna) (çevre ölçeğinde karar verme yetkisi) tanıyan 1956/6785 sayılı İmar Yasası önemli bir aşamadır.

1973'te çıkarılan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunundaki korumaya dair hükümlerle (sit) ile (koruma alanı) kavramları ve imar planlarının (koruma amaçlı) değiştirilebileceği açılımlarının yapılmış olması önemli adımlardır.

1983'te çıkarılan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun halen uygulanan hükümlerinde:

1987'de 3386 sayılı yasayla, 17 yıl sonra 14.7.2004'te 5226 sayılı yasayla, çağdaş koruma hukuku kavramlarından (yapılanma hakkı) (menkulleştirme) ve (aktarım)la,

---

175 YTKTVYKYKHK'nun Uygulama Yönetmeliği, Resmi Gazete 14.12.2005 tarihli ve 206023 sayılı

176 Eke Bakınız: Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler.

177 Eke Bakınız: Ek C.6. Çizelge C.5. Uluslararası anlaşmayı onaylayan kurumları.

önemli adımlar atılmış bulunmaktadır.<sup>178</sup>

Bunlardan araştırma konumuz olan, Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla yıllardan beri, kısıtlanan hakların değerlendirilerek, imar planlarıyla ayrılmış alanlara (aktarma) eylemidir.

Ancak bu kavramdaki eylem, insan yaşamının sürdürüldüğü ortamdaki soyut olan hakların, bir yerden diğerine geçirilmesi yani (aktarımı) olarak nitelendirilmektedir.

Ülkemizde bu kavrama, insan haklarının da gelişmesi ve çeşitlenmesi sonucunda mülkiyete; barınma, konut, yerleşme, yapılaşma, imar, kent ve çevre haklarının da eklenmesi ve imar planı uygulamalarında antidemokratik kamulaştırma yöntemlerinin, tek taraflı yaptırımlarla biriktirdiği, yılların sorunlarını da aşmak amacıyla gelmiş bulunmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla 1983'lerdeki kamulaştırmalarda, varlıkların bulunduğu parseller düşünülmüş; taşınmaz kültür varlıklarının eskilik enderlik sanat değeri de dikkate alınmadığından; onların fiziki ve maddi insan yaşamına somut katkıları da göz ardı edilmiştir.

1987'de getirilen (değişimde) 2001 ve 2003'teki sit sertifikası verilmesinde (arsa, arazi ve parseller) ve (hazine arazisi)nden söz edilmiş, binalarda uzun yıllar yaşamış insanların yaşam hakları, sosyal, çevre, kent, imar hakları ve binaların maddi fiziki değerleri ve bunların insan yaşamına getirdiği yadsınamaz katkıları düşünülmemiştir.

2004'te koruma hukukuna, taşınmaz mülkiyet hakkına eklenen (yapılanma-imar hakkının) (menkulleştirilerek) (aktarılması), bu yasal aşamalardan sonra, plan uygulamalarına bir (araç) olarak getirilmiştir.

Taşınmaz Kültür Varlıklarını koruyabilmek için, üzerindeki özel ve tüzel mülkiyet ve yapılaşma haklarının başka alanlara aktarılması gerekmektedir.

Aktarımın yapılmasında, Sit alanları ve Taşınmaz Kültür Varlıklarının yapılaşma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarından ve bunların koruma alanlarından, Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla yapılaşma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait, mülkiyet ve yapılaşma hakkının kısıtlanan bölümünün

---

178 Eke Bakınız: Ek C.2. Çizelge C.2. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Ulusal Mevzuatı

aktarılmamasında, Belediyeler ve Valiliklerin yetkili olduğu<sup>179</sup> belirtilmektedir.

Korunması gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının ve doğal sit alanlarının saptanması, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşlarında görüşleri alınarak yapılmaktadır.

Ancak saptamada kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri de dikkate alınmaktadır.

Devletin olanaklarına göre, örnek durumda olması ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmektedir.<sup>180</sup>

### 3.1.3.1. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescil Ettirilmesi

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile ilgili yapılan bu saptamalar, Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescil olunur; tespit ve tescil usul, esas ve ölçütleri yönetmelikle belirlenir.<sup>181</sup>

#### *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespitindeki Ölçütler:*<sup>182</sup>

- Mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer alanlarda önemi ve özelliğiyle,
- Tarih, sanat, bölge ve diğer özelliklerinin belge, simgesel, ekonomik ve işlevsel değerleri;
- Tek yapı ölçeğindeki tespitlerde<sup>183</sup> strüktürel, dekoratif, malzeme ve yapım teknolojisi, durumu ve şekil özellikleri önemli ölçütlerdendir.
- Kentsel sit alanlarının tespitinde ise, yeterli sayıda belli bir yoğunlukta homojen tek yapıların dağılmış, aynı dönemde ya da değişik dönemlerdeki yapıların bir arada olması, yaşam biçimini, insan ilişkilerini sosyal kültürel düzeylerini yansıtmaya şeklinde olmaları;
- Arkeolojik sit alanlarının saptanmasında ise yazılı bilgi, sathi kalıntı, bilimsel, çevreyle ilgili ve topografik nitelikleri,

---

179 KTVKKnün, 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-14.paragrafın ilk cümlesi.

180 KTVKKnün 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 7/-2. paragrafı.

181 KTVKKnün 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 7/-4. paragrafı.

182 KTVKK Madde 3,6,7.

183 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen, Madde 7/-4. paragrafı ve 19.8.1989 tarihli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik. (KGTKTVTTHY) (Resmi Gazete: 19.8.1989 tarihli ve 20257)



— Doğal sit alanlarının saptanmasında ender bulunma, özellikli yer olma ve güzel olma, ölçütleri sınırları fiziksel, biyolojik, estetik, kültürel peyzajların gelişim süreci ve eşitliliğiyle zenginliğini de etkiler tipik özellikte olmaları,

— Tarihi sit alanları ise tarihi araştırma ve bilgi sonucunda tarihi olayların cereyan ettiğinin sabit olması gerektiği şeklindeki önemli nitelikler taşımaları esas alınarak yapılan saptamalar,

Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescil olunur. <sup>184</sup>

Bu süreç, Koruma Bölge Kurulunun aldığı tescil kararının ilan edilmesiyle işlemeye başlayarak, Tapu Kütüğüne işlenmesiyle tamamlattırılır. <sup>185</sup>

Tapudaki bu tescil sonucunda taşınmazın bir kültür varlığı olduğunu herkes ve taraflar bilmek sorumluluğunu taşıyacaktır. <sup>186</sup>

Sonra listeleri mülki amirliklere bildirilerek orada ilan edilir.

Ancak ülkemizdeki kültürel ve doğal varlıkların dökümleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararına göre işlemler yürütülmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarının Saptanması, Korunması, Kaynak Sağlanması, Bakılıp Onarılmasına Yetkili ve Sorumlu Kuruluşlar, Kişilerin Kurumsal yapı ve mevzuatla olan ilişkileri, ekte çizelge halinde ayrıca verilmiştir. <sup>187</sup>

Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tespit ve tescili yapılmış olan Taşınmaz Kültürel ve Doğal Varlıklar: İstanbul (19.512 tane), Doğal sit ve anıt ağaç (2730), Korunmaya alınan sokaklar (39) olup, Sit alanlarının sayıları ise şöyledir: Arkeoloji sit alanları (5278), Doğal sit alanları (831), Kentsel sit alanları (188), Tarihi sit alanları (125), Diğer sit alanları ise (390)dır. İlgili yasal-yönetmelik çerçeve çizelgelerle aşağıdadır.

---

184 Madran, E. ve Özgönül, N., 2005, Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması.

185 19.8.1989 tarihli (KGTKTVTTHY ) Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik. (Resmi Gazete: 19.8.1989 tarihli ve 20257)

186 KGTKTVTTHY

187 Eke Bakınız: Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler.

Çizelge 3.1. Koruma ile ilgili önemli yasaların tarih ve sayıları, (Yönetmelik, Tebliğ ve Kararlar) ile geçirdiği aşamaların genel özeti (2000 öncesi dönem)

Yılı	Sayısı	Aşama
1956	6785	Çevre ölçeğinde karar verme yetkisi getirilmiştir.
1973	1710	Korumada tek yapıdan alan ölçeğine geçiş, (sit) ve (koruma) kavramı getirilmiştir.
1983	2863	Koruma İmar Planı (KİP) getirilmiş ve bu planların yapılması için ilgili idarelere 2 yıl süre verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığına kamulaştırma yetkisi ile Belediyelere kamulaştırma yetkisi verilmiştir.
1987	3386	Koruma Amaçlı İmar Planı olarak (amaç odaklı) değişiklik yapılmış ve Yerel Yönetimlere 1 yıl 1 ay Koruma Amaçlı İmar Planı yapma süresi verilmiştir. Ayrıca, korunacak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının hazine arazisiyle değiştirme yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmiştir.
1990	-	Değiştirme (trampa) Yönetmeliği <sup>188</sup> , 1992 <sup>189</sup> , 1994 <sup>190</sup> ve 2001 <sup>191</sup> yıllarında 3 kez değiştirilmiştir. 1998 tarihli ve 237 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü <sup>192</sup> tebliğinde Sit Sertifikasını güncelleme için “yeniden değerlendirme oranı” getirilmiştir. Danıştay kararı ile bu tebliğin yürütmesi durdurulup iptal şimdi yasal faiz uygulanmaktadır. <sup>193</sup>
Kocalar, 2009		

Koruma mevzuatında zaman içinde sırasıyla şu kavramlar önemlidir; değişik düzenlemelerde yer almışlardır.

Önce “sit” kavramının mevzuata girmesi 1973 yılında bir yasayla<sup>194</sup> sağlanmış, “koruma imar planı” 1983'teki yasayla<sup>195</sup> ve “Çevre Düzenleme Projesi” “Ören Yeri” ve “Koruma Amaçlı İmar Planı” kavramları da 2004'teki değişiklikle girmiştir.<sup>196</sup>

Yukarıdaki çizelge yasal-yönetmelik sürecin genel kısa bir özetidir. Bu çizelgenin devamı gelecek sayfada 2000 sonrası dönem olarak verilmiştir.

188 KİYG KGTKTV'nın Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmazların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hk.da Yönetmelik Resmi Gazete: 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı

189 Yönetmelik değişikliği Resmi Gazete: 17.2.1992 tarihli ve 21147 sayılı

190 Yönetmelik değişikliği Resmi Gazete: 26.7.1994 tarihli ve 22002 sayılı

191 Yönetmelik değişikliği Resmi Gazete: 17.9.2001 tarihli ve 24526 sayılı

192 1998 tarihli ve 237 sayılı Milli Emlak Genel Md. Genel Tebliği, Resmi Gazete: 5.9.1998 tarihli ve 23454 sayılı

193 1999 tarihli ve 4799 esas, 2000 tarihli ve 6483 sayılı karar ile Danıştay 6. dairesince iptal edilmiştir. (Karar özeti: Kesin inşaat yasağı getirilen 1. derece doğal sit alanında kalan taşınmazların hazine arazileriyle değiştirilmesine ilişkin olarak çıkarılan 237 sayılı milli emlak genel tebliğinde yasaya ve yönetmeliğe aykırılık bulunduğu hk.)

194 1973 tarihli ve 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu (EEK).

195 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa Madde 3/a-8.paragrafi.

196 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa (Ören Yeri).

Çizelge 3.2. : Koruma ile ilgili önemli yasaların tarih ve sayıları, (Yönetmelik, Tebliğ ve Kararlar) ile geçirdiği aşamaların genel özeti (2000 sonrası dönem)

Yılı	Sayısı	Aşama
2001	4706	Sit ve Kesin İnşaat Yasağı Getirilen, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları kapsamındaki taşınmazların, hazine taşınmazlarıyla değiştirilme ve satışında (ödeme aracı olarak) kullanılmak üzere (sit sertifikası) çıkarmak için Maliye Bakanlığına yetki veren yasa <sup>197</sup>
2001	-	255 sayılı Tebliğle Eski Sit sertifikalarını güncellemede kanuni faiz uygulaması getirilmiştir. <sup>198</sup>
2003	4916	Sit ve Kesin İnşaat Yasağı getirilen arsa ve arazilerin, hazine taşınmazlarıyla değiştirilmesi için Koruma Amaçlı İmar Planlarının (onanlı) olması koşulu getirilmiştir.
2003	-	269 s.Tebliğiyle Koruma Amaçlı İmar Planının (onanlı) olma koşulu getirilmiştir. <sup>199</sup>
2004	-	285 sayılı Tebliğiyle Sit Sertifikası güncellenmesinde yasal faiz uygulaması ve ekinde de bir Sit Sertifikası örneği de verilmiştir. <sup>200</sup>
2004	5226	Çevre Düzenleme Projesi (ören yeri) etkileşim alanı doğal bütünlüğünde, bağlantı noktası ile yasanın 17.maddesi değiştirilerek kısıtlanmış yapılanma haklarının aktarılması ve menkulleştirme düzenlemeleri (rayiç değer denkleştirme) uygulaması ve Yerel Yönetimlerde KUDEB kurulması sağlanmıştır. Yerel Yönetimlere 17 yıl sonra Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması için 17.maddede yeniden verilen 3 yıl 7 aylık sürede 14.2.2008'de dolmasına karşın, tüm yönetimlerde Koruma Amaçlı İmar Planların yapılıp kesinleştirilemediği öğrenilmiştir.
2005	5366	Yıpranan Tarihi Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması kavramları getirilmiş ve Yönetmeliği de çıkarılmıştır.
Kocalar, 2009		

197 Sit ve KİYG KGTKTV kapsamındaki taşınmazların hazine taşınmazlarıyla değiştirilme veya satışı için (Eke Bakınız: Ek A.6. Belge A.4. Sit Sertifikası)nın Maliye Bakanlığınca çıkarılma yetkisi verilmiştir.

198 2001 tarihli ve 255 sayılı Millî Emlak Genel Md. Genel Tebliği, Resmi Gazete: 24.7.2001 tarihli ve 24472 sayılı

199 2003 tarihli ve 269 sayılı Millî Emlak Genel Md. Genel Tebliği, Resmi Gazete: 26.8.2003 tarihli

200 2004 tarihli ve 285 sayılı Millî Emlak Genel Md. Genel Tebliği, Resmi Gazete: 26.11.2004 tarihli ve 25652 sayılı (Eke Bakınız: Ek A.6. Belge A.4. Sit Sertifikası örneği.)

### 3.2. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

— Bir alanın Koruma Bölge Kurulu'nca sit olarak ilan edilmesiyle başlayan Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması çalışmalarını sürecinde, önce 3 ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir.

- Koruma Amaçlı İmar Planı, Belediye, Valilik ve ilgili kurumlar tarafından meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve halkın katılımı ile hazırlanarak 2 yıl içinde incelenmek üzere Koruma Bölge Kuruluna verilmezse, geçiş dönemi koruma ve kullanma uygulaması durdurulur. Ancak zorunlu nedenlerle Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanamazsa, bu 2 yıllık süre Koruma Bölge Kurulu'nca 1 yıl daha uzatılabilir.

- Koruma Bölge Kurulu'nda görüşülen Koruma Amaçlı İmar Planları, onaylanmak üzere ilgili idarelere, onlarda değiştirilmesini istedikleri hususları 2 ay içinde tekrar Koruma Bölge Kurulu'na bildirirler.

- Koruma Bölge Kurulu'nda değişiklik istekleri değerlendirilerek onay için, uygun görülen haliyle, son kez gönderilir ve 60 gün içinde onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer.<sup>201</sup>

- Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.maddesinin (a) fıkrasında belirtilen, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılarak onaylanıp yürürlüğe girme süreci için, son olarak tanınmış olan 3 yıl 7 aylık süre de (14.2.2008)de dolmuş bulunmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı yapımı için 1983 yılında verilen 2 yıl süreden sonra 1987 yılında verilen 1 yıl 1 aylık süreyle, geçen 17 yıldan sonra verilmiş olan bu 3 yıl 7 aylık son sürede tamamlanmış olduğundan,<sup>202</sup> <<son 60 günde onaylanmayan Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşerek yürürlüğe girer.>> hükmünün, artık Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından uygulanması gerekmektedir.

Araştırmamızda bunun idari yönden uygulamasının Kültür ve Turizm Bakanlığınca Aktarım Yönetmeliği çıkarılarak başlanması, Koruma Amaçlı İmar Planlarını 3 yılda tamamlamayı taahhüt eden Belediye sınırlarındaki Taşınmaz Kültür ve Tabiat

---

201 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a fıkrası.

202 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-fıkrası, 6.paragrafi.

Varlıkları'nın, İsmi Yazılı Geçici Sertifikaya ait geçici döneme alınmaları, ancak planlarını bu sürede kesinleştirmeyenlerin bu aşamadan sonraya geçirilmemesi öngörülmektedir.

### **3.2.1. Koruma Amaçlı İmar Planının Tanımı, Nitelikleri, İlkeleri**

İmar Kanununda “..bu kanunun ilgili maddelerine UYULMAK kaydı ile..” “.. bu kanunun, özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” denmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, (öncelikle kendi özel hükümleri uygulanacak yasadır) ve 1973 yılında koruma işlevini tek yapıdan, alan ölçeğine taşıyarak mevzuata (Sit kavramı) getirilmiştir. Ancak günümüz kent merkezlerinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarının çevreleri o kadar sarılarak kapatılmıştır ki, kalan tek kültür varlığı yapıları koruyabilmek başarı sayılmaktadır.

Sit alanlarının, niteliğine göre (kentsel, doğal, tarihi, arkeolojik vb) sözcüklerle tanımlanması yanında, tek yapı ve alan ölçeğinde korunması ve geliştirilmesi olgularının, ancak Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projeleriyle gerçekleştirebileceği ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun birçok maddesi ve 17. maddesiyle diğer yasalarda yaptığı değişikliklerle sağlanabilmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planının, ayrıntılı tanımında genel amacının, Kültür ve Tabiat Varlıklarının (sürdürülebilirlik) ilkesi doğrultusunda (korunması) olduğu belirtilmektedir.<sup>203</sup>

Koruma Amaçlı İmar Planında uyulması gereken esasları:

. Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmasında kullanılacak alanda doğal tarihi arkeolojik, kültürel sosyo-ekonomik, demografik, mülkiyet ve yapılaşma bilgilerinin toplanarak, sistematik hale getirilmesi;

. Koruma Amaçlı İmar Planının, nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekte ve hâlihazır haritalar üzerine yapılması gerekmektedir.

Koruma-kullanma ve yapılaşma şartları ve sınırlamaları;

. Koruma alanlarında halkın ve işyerlerinin sosyal-ekonomik yapılarını iyileştiren istihdam ve katma değer yaratan stratejiler,

---

203 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 3-8.paragrafi ve 17. maddesi.

- .. Uygulamanın finansman ilkeleri ve katacağı yönetim modeli,
- .. Uygulama etap ve programları, yoğunluklar ve parsel tasarımları ve
- .. Diğer Koruma Amaçlı İmar Planlarının ayrıntıları, amaçlar araçlar stratejilerle bir BÜTÜN oluşturmalıdır.

Koruma Amaçlı İmar Planının, Kültür ve Tabiat Varlıklarının ve sit alanlarındaki doğal ve kültürel değerlerinin çağdaş yaşamla bütünleşerek, korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması, koruma-kullanma dengesiyle gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

Koruma, ülke ve bölge düzeyinde çağdaşlığın ve kalkınmanın önemli öğelerinden biri olarak ve çelişmeyen stratejik kararlar üreterek, halkın katılımlarının gönüllü sağlanmasını gerçekleştirecek ilkelerle planlaştırılmalıdır.

Koruma Amaçlı İmar Planının, sit ve etkileşim alanlarındaki sakinlerle birlikte belirlenecek, yasal ilkelerin sınırları içinde kurulacak örgütlerle, kararlara ve sorumluluklara tümüyle katılarak uygulanması ve korunacak bu alanlarda ve tek yapılarda sınırlandırılmış hak sahiplerinin tüm haklarının değerlendirilerek AKTARILMASI;

Bu araştırmanın konusunu oluşturmakta, ayrıntıları ile bu konu, bölümü içerisinde sunulmaktadır.

### **3.2.2. Koruma Amaçlı İmar Planında Yasal Süreç ve Kesinleşmesi**

Aktarımın uygulanması için yapılması gereken Koruma Amaçlı İmar Planlarının, (14.7.2004'ten itibaren), 3 yıl 7 ay içerisinde (14.2.2008'e kadar) yapılıp onaylanması, son 60 günde onaylanmadığında kesinleşerek yürürlüğe gireceği yasada belirtilmiştir. Bu yasal<sup>204</sup> sürecin şöyle işlemesi gerekirdi:

Bir alanın Koruma Bölge Kurulunca sit olarak ilanı o alanda her ölçekte plan uygulamasını durdurur ve etkileşim çevresi plan ve notları da yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.<sup>205</sup>

. Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar Koruma Bölge Kurulu tarafından 3

---

204 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-6.paragrafi.

205 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-1.paragrafi.

ayda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir.<sup>206</sup>

. 2 yılda Koruma Amaçlı İmar Planı, ilgili kurumlar, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları halkın katılımı ile hazırlatılır.

. Koruma Amaçlı İmar Planı bu 2 yılda zorunlu nedenlerle yapılamadığında Koruma Bölge Kurulunca bu süre 1 yıl daha uzatılabilir.

. Koruma Bölge Kurulunca incelenip onaylanmak üzere gönderilen Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.

. İlgili idareler Koruma Amaçlı İmar Planını en geç 2' ay içinde görüşür ve Koruma Bölge Kuruluna bildirir.

. Koruma Bölge Kurulu'nca bu husus değerlendirilerek uygun görülen haliyle Koruma Amaçlı İmar Planı, kesin onay için ilgili idarelere gönderilir.

. 60 günde onaylanmayan Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleşerek yürürlüğe girer, geçiş dönemi de karar alamaya gerek kalmadan ortadan kalkar.<sup>207</sup>

. 14.7.2004 günü yürürlüğe giren bu yeni hükümle, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılarak onaylanıp kesinleşmesi için verilen bu azami süre 3 yıl 7 ay olduğundan 14.7.2004 + 3 yıl + 7 ay = 14.2.2008 tarihinde tamamlanmış bulunmakta; ancak bu işlemi tamamlayamamış yerel yönetimler olduğu bildirilmektedir.

### **3.2.3. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki Haklar Deseni<sup>208</sup> ve Sınırlandırılması**

“Taşınmaz mülkiyeti ülkemizde, en önemli birey tasarrufu sayılmaktadır. Bunun için, fiziki planla mülkiyete getirilen kısıtlayıcı yada rant sağlayıcı kararlar, bankadaki tasarrufa el koyma veya hesaba para yatırmakla eş anlamlıdır. Bu nedenle imar planı yapımı ile kazanılmış haklar yok edilmemeli, malikler bundan eşit yararlanmalı, eşit fedakârlıklar yapmalıdır.

Bunu olanaklara göre sağlamaya çalışması için plancı, zorunlu olmasa da, mülkiyet desenini bilmelidir. Ancak mülkiyette planla sağlanan bu (rantı veya mağduriyeti)

---

206 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-2.paragrafı.

207 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-6.paragrafı.

giderecek veya eşitleyecek yasal düzenlemeler tartışılarak bulunmalıdır.”<sup>208</sup>

Taşınmaz mülkiyet hakları konusundaki şehir plancısının duyarlılıkları önemli olmakla birlikte, yasal eksikliklerin giderilmesi için yapılması gereken düzenlemeler ve meslekle ilgili olması gereken nitelikleri başka bir açıdan gösteren şu görüşlerde önem taşımaktadır.

“Şehir ve bölge planlama mesleği, genelde yerleşmeleri, özelde kentleri belirli faktörlere göre tanımak, onları okumaktır. Coğrafi konumlanmasından, sosyal, kültürel, ekonomik, toplumsal mekâna göre onları çözümlmek, değerlendirmelere, yorumlara ulaşarak sonuçlar elde etmektir.

Kentlerin planlanması, değerlendirmeler, yorumlar ve sonuçlar doğrultusunda her mekânda, sorunları saptayan bir kararlar bütünüdür. Bir plancının sosyolojiden, hukuk, iktisat, mimarlık gibi alanlara kadar bilgili olması gerekir.”<sup>209</sup>

Aktarım eyleminin öznesi hakların (deseni), kentleri tanımanın temeli ise insanların yaşamlarında (hak) olarak bilip kabul ettikleri nesnelere iyi (okunması)dır.<sup>209</sup>

Şehir ve Bölge Planlamasında, özellikle oradaki toplumu oluşturan bireylerin yaşamları ve çevreleriyle, mülkiyet (desen)lerinin çok duyarlı saptanarak, dayandığı hakların iyi tanınarak (okunması) sorunların toplumsal beklentilerle kamu yararının dengelenerek yorumlanıp çözülmesi hakların sağlıklı ve sorunsuz aktarımının temelidir.

Taşınmaz mülkiyet haklarından başlayarak, yapılaşma–imar haklarını da içeren toplumun değerlerini oluşturan somut ve soyut varlıkların, hak ve hukukları arasında yarar çatışmasındaki uyum ve dengeyi, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Hukukunun ilke, kural ve kaynakları sağlayabilmelidir.

Özel mülkiyete konu olan alanlarla, kamu hizmetine konu olan kamu yararının korunması gereken tüm topluma hizmet götüren yer ve alanlar arasındaki, mülkiyetten gelen özel yararların çatışmalarını da, İmar Hukukunun kuralları önleyebilmelidir.

---

208 Eryoldaş, A. ve İnankul, Ş. 1991, Planlı Dönemde İmar Planlarının Mülkiyet Üzerine Etkileri, Türkiye’de 15.Dünya Şehircilik Günü.

209 Görgülü, Z., 2006, Özçeli, B. ile söyleşisi, Milliyet, 10.9.2006.



### **3.3. AKTARIMA KONU SINIRLANAN HAKLAR VE DEĞERLENDİRİLMESİ ALT MODELİ**

#### **3.3.1. Haklar (Mülkiyet, imar-yapılaşma, kent, çevre, yaşam ile insan hakları v.b.)**

Ülkemizde artık imar konularında da toplumun katılımı daha çok sağlanarak, yasal düzenleme yapılması gereksinimi toplumun bütün kesimlerince dile getirilmiş ve getirilmektedir.

Ülkemizdeki korumanın, planlaması, mülkiyet, imar, kent ve çevre haklarının açıklıkla anlamlarıyla tanımlarının yapılıp, çerçeve ve kapsamlarının belirtilmemiş olmasından doğan, sorunlar yumağının radikal çözümlerini beklemektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki hakların, öncelikle öteki taşınmazlardaki haklarla en önemli ayrıcalığı (sınırlandırılmış) olmaları ve bu hakların dayandığı fiziki, toprak, bina, tesis, donatı ve ekler dahil tüm çevrenin (koruma)ya alınmış bulunmalarıdır.

Ülkemizdeki yasalar, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki özel kişilere ait hakların yalnız mülkiyet hakkı olduğunu, taşınmaz mülkiyeti kapsamına arazi, üstü ve altındaki arz katmanları ile yasal sınırlamalarla yapılar, bitkiler ve kaynaklarda girer.

Yerleşme yerlerindeki (yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak) üzere İmar Hukuku; alanının plan esaslarına ve bulunduğu bölgenin şartlarına aykırı amaçlar için kullanılamayacağını söyler.<sup>210</sup> Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki (korunma) gereğini, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde ilgili kuruluşlarla Koruma Bölge Kurulu tarafından tespit ve tescil olunup ilan edilmesiyle, o alandaki plan uygulamalarını durdurur. Burada mülkiyet hakkına sahip özel ve tüzel kişilerin, kesin inşaat yasağında mülkiyet ve yapılaşma, kısmi inşaat yasağında da yalnız yapılaşma hakları, bunu için ayrılmış alanlara aktarılır.<sup>211</sup>

Araştırmanın konusu olan, sınırlandırılmış bu hakların başka ayrılan alanlara AKTARILMASI, insanların yalnız mülkiyet değil (yapılaşma, imar, kent, çevre,

---

<sup>210</sup> 9.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar kanunu Madde 1 ve 3.

<sup>211</sup> KTVKK Madde 17.

yaşam ile insan) haklarını da doğrudan etkileyen yasal bir eylem, sınırlanan ve haklarına karşılık verilen bir haktır.<sup>211</sup>

Ancak, buna AKTARIM hakkı kavramı ile yaklaşmak, yasal olarak şimdilik olanaksızsa da, aktarımla yalnız mülkiyet hakkı aktarılacak gibi görünüyorsa da, malikler Aktarımı Veren Alanında yaşam dahil belirttiğimiz haklarının tümüne de bırakmış olmaktadırlar.

Kısmi inşaat yasaklı olupta, mülkiyeti üzerinde kalan maliklerin, kullanamadıkları fakat yasada (yapılanma haklarının da aktarılacağı) belirtilmesi,<sup>211</sup> bırakılan hakların Bağımsız hak olması da birinin daha karşılığının verilmesini amaçlamaktadır.

Koruma Amaçlı İmar planlarının uygulamasının temel ilkesi, koruma ve kullanma dengesinin sürdürülmesini gözetmesi ve bu dengenin sürdürülebilirliğinin gerçekleştirilmesidir. Bu ilkeler temelinde, yalnız mülkiyet ve yapılaşma haklarına değil konut, yerleşme, imar, kent, yaşam ve çevre haklarına da saygı kaynaklı olup, ancak bu da sınırlandırılmış özel hak karşılıkları değerinin zamanında verilerek, sürdürülebilirlik ilkesinin gerçekleştirileceğinin topluma gösterilmesiyle sağlanabilir.

#### 3.3.1.1. Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülkiyetin yasalarda tanımı tam olarak yapılmamışsa da, kapsam ve içeriği ile çeşitleri, etkileri, ayrıcalıkları ve kısıtlamaları belirtilmiştir. Türk Medeni Kanununda (TMO)<sup>212</sup> taşınmaz mülkiyeti ve Tapu Sicil Zilyetlik konuları işlenmektedir. Taşınmaz mülkiyeti ise, arazi ve tapu kütüğünde kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar biçiminde gösterilmektedir.

Mülkiyet hakkı, bireyin diğer bireylerle, gruplarla, toplumla ve iktidarlara ilişkilerinde, kendi düşüncesi, öz benliğinden ayrı fakat kendi malı olarak elinde bulundurduğu, bir anlaşma, sözleşme şeye dayanan, kurallarla yönetilip ayrıcalıklarla tanımlanan, insan hakkından ayrılabilir olan, bireyin yaşamsal bir var oluş ögesi, fakat vazgeçilmezi olmayan; ona kullanma, tasarruf etme, koruma ve tüketme v.b. yetkiler veren bir haktır.

Taşınmaz mülkiyet haklarına bağlı olarak kullanılabilen, kamu hizmeti ve yararı gereğince yapılan planlamalara göre verilen, yapı yapma (yapılaşma) hakları, bölgesel

---

212 1.1.2002 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 4.kitap, 1.kısım 2.bölüm taşınmaz mülkiyeti, 3.kısımda Tapu Sicil ve Zilyetlik konuları.

ve kentsel düzeydeki yapılanmaya ait niteliksel ve niceliksel izinleri de içeren, yönetimce tek taraflı verilip değiştirilebilen hukuken (kural işlem) olarak nitelenen haklardır.

Taşınmaz mülkiyet hakları temelinde, onunla birlikte kullanılmak üzere tanınan, kamu yararı, kamu düzeni ve hizmeti gereğince yapılan planlama (plan belge bütünüyle) verilen yapılaşma hakkı (imar hakkı) kavramıyla da birlikte ve biri diğerinin yerine kullanılabilir. 213

Taşınmaz mülkiyeti, tapuya tescil ve tapuya kayıtla oluşur, bu sicilin tutulmasından devlet sorumlu olup, onun garantisini taşımaktadır. Bu resmi sicil, belgelerdeki olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. 214 Her taşınmaz mülkiyetinin konusu olan arsa ve arazi ile birlikte kullanılan bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, tapu siciline kaydedilir. 215 Her taşınmaza tapu kütüğünde bir sayfa ayrılarak sırayla numaralanır ve özel sütunlarına da, mülkiyet, irtifak hakları ile taşınmaz yükü ve taşınmaz üzerindeki rehin hakları kayıt ve tescil edilir.

Tapu kayıtlarında plan esas alınır ve mülk sahibinin isteği üzerine, arsa payı karşılığı inşaat, satış vaadi, kira, alım, önalım, geri alım hakları v.b. haklarla donatılar ve eklentiler, tapu kütüğüne şerh olarak verilebilmektedir.

Tapuya verilen şerh, kayıt ve beyanlar bunların yazılmasından sonra yapılan işlemlerdeki tarafları bağlanmaktadır. 216

Kamu hukuku kısıtlamaları da özel yasaya bağlı olup, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur, kaldırılamaz ve değiştirilemez.

Taşınmaz mülkiyetinin, tapu sicillerinde arazi olarak görülen, sonra cins düzeltmeleriyle arsa, bina olarak nitelenen (16 adet taşınmaz mülkiyet çeşidi, 16 adet bina mülkiyet hakları çeşidi ve 10 adette bu haklarında niteliklerini) gösterir çizelgeler ektedir. 217

### 3.3.1.2. Yapılaşma - İmar - Hakları

İmar, (bir yerin yapı düzenini sağlama, orayı geliştirip güzelleştirme, yaşama

---

213 Türk Medeni Kanunu, Madde 7 “Resmi sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur.”

214 Türk Medeni Kanunu, Madde 704, 998.

215 Türk Medeni Kanunu, Madde 704-761.

216 Eke Bakınız: Ek D. DEĞERLENDİRME ALT MODELİ İÇİN FORMATLAR (Cetveller).

koşullarını uygunlaştırma, iyileştirme ve (bayındır) duruma getirme işinin bütünü kapsayan, organize bir mimarlık sisteminin) gerçekleştirilmesidir.<sup>217</sup>

“İmar hukuku birçok batı ülkesindeki yüksek öğrenim kurumlarında ve meslek okullarında ayrı bir ders olarak okutulmakta”<sup>218</sup> ve bir yasamız ismini imardan (İmar Kanunu) almakta, bir bakanlığımızın isminde Türkçe karşılığı olan (bayındırlık) kelimesine, iskân eklenmiş bulunmaktadır.

İmar hakkı genellikle (yapılaşma hakkı) kavramı yerine, kullanılmakla birlikte kapsam olarak yapılaşmadan biraz daha geniş, alan ölçeğinde yapı, donatı ve eklentiler ve çevre düzenleriyle birlikte sınırları belli bir yerde, bütüncül bir mimari çeşitlilik göstermek gerektiğinde kullanılmaktadır.

Bu açıklamalara göre (imar hakları) şu şekilde tanımlanabilir:

Yasalarına göre yapılarak kesinleşen planlar uyarınca verilmiş imar durumuna uygun olarak yapılan ve onaylanan projeleri gereğince, arsanın tüm alanındaki inşaatlarla birlikte onların ek unsurları, donatıları ve çevre düzenleriyle gerçekleştirilecek, şekilde düzenlenmesi işini ifade eden bulunduğu arazide tümüyle teknik bir mimari bütünlük oluşturan yetkiye, o alanın imar hakkı denir.

İmarın tüm unsurları, belli bir alanın, yerin (ada, parsel, bölge v.b) söz konusu olması ve oranın bütünündeki, tüm inşaat işlerinin, yapıların ve ek unsurlarının ve çevre düzenleme ile birlikte mimari bir bütünlük oluşturacak şekilde bayındır hale getirilmesi şeklinde ifade edilmektedir.<sup>219</sup>

Yapılaşma hakkı ise, maliki olunan arazide, arsada veya yerde imar yasalarına göre yapılan planlar uyarınca verilmiş (İmar durumu)na uygun projelerine göre, yapı yapma hakkını ifade etmektedir, (Yapılaşma Hakkı) yasada (Yapılanma Hakkı) veya (Yapı Yapma Hakkı) şeklinde de kullanılmaktadır.

Belli bir alanda, ada ve parsel bazında imar uygulama proje çalışmaları tamamlandıktan sonra, yapılan imar planları ile hangi parsellerde (nasıl, ne kadar, hangi sınır, yükseklik, hacim ve alanda ve ne şekilde) yapı yapılacağı, teknik olarak belirtilmektedir.

---

217 Ünal, E. v.d. İmar Terimleri Sözlüğü, 1998, TODAİ.

218 Keleş, R., 1993, a.g.e.

219 Ünal, E., 1998, a.g.e.

Bu hakkı kullanmak isteyen malik veya mülk sahiplerinin, inşaat yapılabilmesi, usulüne göre ruhsatları alabilmesi için, yapmak istedikleri yapının ve yapıların projeleri ve diğer belgeleriyle belediye İmar Müdürlüğüne tüm yapı kurallarına uygunluğunu kabul ettirerek, önce temel, sonrada temel üstü inşaata izin (ruhsat) alabilmeleri gerekmektedir.

Yapılaşma hakkının temelindeki yasal belge imar planı ve buna dayanılarak verilen (İmar durumu belgesi)dır.

İmar Durum belgesi, arazimizdeki (YAPILAŞMA HAKKININ) Teknik açıklamasını gösteren bir belgedir.

Yapı'nın tanımı (karada, suda kalıcı veya geçici, resmi veya özel, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve onarımlarını içeren sabit ve hareketli tesisler) şeklinde yapılmaktadır.

Bina kavramı, “Duvarlar ya da sütunlar üzerine oturtulmuş bir çatısı bulunan, insanların, hayvanların ve malların barınmaları ya da başka gereksinimleri karşılamaları amacıyla yapılmış bir mimarlık ürünü” şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>220</sup>

Bina, (kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü, insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine ve ibadet etmelerine, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar) biçiminde de tanımlanmaktadır.

Yapılaşma hakkı, artık Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile yasalarımıza girdiğine göre,<sup>221</sup> zamanla tanımı da yapılarak çerçevesi ve içeriği somut olarak saptanmalıdır. Ancak belli bir alanının arazisindeki yapılaşma, ek unsurlar ve çevresindeki düzenleme de dâhil edilerek, bir bütün ifade etmesi gerektiğinde, artık yapılaşma değil de, imarından söz etmek gerekecektir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda 1987’de yapılan bir değişiklikle, 17.maddeye 2.cümle olarak “yapılanma haklarıyla ilgili müktesep haklar bir yönetmelikle belirlenir.” hükmü getirilmişti.<sup>222</sup>

Ancak bu hüküm Anayasa Mahkemesince <<eklenen cümle yönetmelikle kanunlarda bulunmayan bir takım müktesep haklar yaratılmasına cevaz verecek mahiyettedir.>>

---

220 9.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu (İK) Madde 5

221 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c fıkrası.

222 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı değiştirilmiş 17. maddesi.

hükmüyle iptal edilerek, yasadan çıkarılmıştır.<sup>223</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.maddesinde (yapılanma hakkı), (yapılanma yasağı) (kısıtlanmış yapılanma hakları) (yapılanmaya açık) (kesin yapılanma yasağı) (korunabilir yapılanma hakkı) şeklindeki tamamlamalar, (12 kez) yapılaşma hakkını vurgulayacak şekilde kullanılmaktadır.

Yapılaşma–imar haklarının esaslarını ve unsurlarını, toprak paylı ve paysız kullanılması şeklinde aktarımla ilgili yönetmelikte de irdeleneceğinden; biran önce yasal tanımının yapılarak, tapu kütüğüne işlenmesi ve uygulamada maliklere tapuda gösterilerek ve bildirilerek, bağımsız uygulanması gerekmektedir.

Buna yasal açıklık kazandırılmazsa, koruma amaçları ile sınırlanan yapılaşma haklarının, toprak paysız aktarımlarında; toprağın sahibi kamu kurumu olduğundan, hak sahiplerine yapılaşma–imar izninin arsa paysız bir irtifakla verilmesi gerektiği de araştırmada öngörülmektedir.

Araştırmamızın başlığında da, yukarıdaki açıklamalarımızın ışığında bir alanı (bayındır) duruma getirmeyi ifade etmesi ve yasada da Aktarım uygulamalarını düzenleyen maddenin (alan) kurgulu yapılmasından dolayı (imar hakları) kavramı kullanılmıştır. (İmar hakları) doğal olarak (yapılaşma haklarını) da kapsamakta yapılaşma tek başına (imarı) tam anlamıyla ifade etmemektedir. Bu nedenle, çalışmamızda, yapılaşma–imar hakları bu şekilde birlikte kullanılmaktadır.

### 3.3.1.3. Kent Hakları

(Şehir) ve (kent) aynı anlamda, birbirinin yerine kullanılsa da, zamanla toplumsal etkiyle, kavramsal anlamları ayrışmaktadır.

Ülkemizde kırsal kesimden sanayi kesimlerine doğru insan unsurlarının göç ederek nüfusun kentlere kayması, birçok gereksinimlerinde bu yeni ve kalabalık nüfusa göre artması sonucunu getirmektedir.

Kentlerdeki bu geniş ve insan topluluklarının köy, belde, ilçe ve şehirlerden ayrı olarak birçok gereksinimleri doğmakta, bunları karşılamakla yükümlü yerel yönetimlere bunları karşılamak görevi düşmektedir. Bu durum kentlerde yaşayan insanların gereksinimlerini karşılamak haklarını doğurmaktadır.

---

223 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 17.maddesinin 2.cümlesi Anayasa Mahkemesinin Esas:1987/21, Karar:1988/25 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Kentlerdeki yerleşim yerleri, altyapılar, ulaşım, haberleşme bunların tetiklediği birçok gereksinimler karşılanmayınca ve bunu karşılamak içinde olanaklara göre planlama yapılarak, zamanında uygulamaya konamayınca kentteki sorunlar büyümektedir.

Kentleşmedeki bu nüfus hareketlerinin çıkardığı sorunlar, başta ekonomik, toplumsal, siyasal, kültürel boyutlu sorunlara dönüşme eğilimini göstermektedir.

Kentlerdeki bu hızlı nüfus artışı, kamusal taşınmaz üretim ihtiyaçlarının zamanında karşılanamaması birey ve grupların, yerleşim alanları ve yapılaşmalarının yasalara göre sağlanamaması, birçok temel önemli sorunları da doğurmaktadır.

Kente yerleşmiş olan insanlar, yaşamları, çalışmaları, özel mal edinmeleri vb. tüm faaliyetlerini, kent olanaklarını kullanarak gidermekte, dolayısı ile kentin değerlerinden de kurallara göre yararlanmakta, yetersizliklerini de çekmektedirler.

Kentsel konular, bu nedenlerle mülkiyet ve yapılaşma haklarındaki özel ve bireysel niteliklerden daha çok kamusal ve toplumsal nitelikler taşımaktadır.

Şöyle ki Anayasamızın 23. maddesinde yerleşme hürriyetine herkesin sahip olduğunu ancak bunun (sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla kanunla sınırlanabileceği) belirtilmektedir.

Ayrıca 57. maddesinde de (konut hakkı) başlığı altındaki özel bir hak olan Devletin, (konut ihtiyacını) karşılamayı, (Devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir PLANLAMA çerçevesinde alacağı tedbirlerle ve toplu konut teşebbüslerini destekleyerek) sağlaması öngörülmektedir.

Şimdilik yalnız mülkiyet hakkı yasalarda bulunmakta, yapılaşma-ımar hakkı ona bağlı, onunla birlikte ifade edildiğinden, toplumda bu hakla ilgili belirgin bir bilinçlenme yaratılamamıştır.

Kent hakları da her ne kadar, mülkiyet, yapılanma ve İmar Hakları ile birlikte ve iç içe, birbirine dayanmaktaysa da, bireylerden çok toplumu, kentli tüm yurttaşları ilgilendirmektedir.

Ülkemizin geniş bir coğrafyada yayılmış 81 ilden oluşması, imar-yapılaşma ve kentleşme konularında yerel kurumsallaşmayı zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle yerel yönetimlerin kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları kaynakları, bütçeleri ve merkezi yönetimle ilişkileri Anayasada ve yasalarında düzenlenmiştir.

Merkezi idareyle Yerel yönetimler arasındaki ülke bütünlüğü, birlik, eşitlik,

hakkaniyetin sağlanması amacı ile kurulacak idari vesayet sistemi, Kentsel gelişme ve kent hakları yönünden de önemlidir. Bireyler kenti ve olanaklarını talep hakkı, kullanma sorumluluğu olan , kamuda bunları sağlamak, korumak, geliştirmek, yaşatmak, yapmak görevi, kurallara göre kullanılmasını isteme hakkı bulunmaktadır. Kentsel görev, yetki, sorumluluk ve yükümlülükler dengesi çok önemlidir.

Ancak Anayasamızda henüz yapılaşma, İmar ve Kent Hakları kavramları bağımsız bir hak olarak tanımlanmamaktadır.

*Büyük yerleşim merkezlerimiz, hatta “Metropol” denen çok büyük yerler, henüz kesin birer kimlik kazanmamış durumdadırlar. Bu gibi yerlere hala “şehir” dememiz ve... biraz uzaklarında çağdaş olanaklarla belirli bir yaşam düzeyine sahip yeni yerleşim merkezlerine de... “kent” adını vermemiz bundan... Böyle olunca “şehirlerimizin kentleşmesi zaman alacağına benzer” gibi bir söz, pek yanlış sayılmayabilir. Kentleşmemiş şehirlerin şık mahallelerinde oturmakla gerçek kentsoylu olunmuyormuş.*

Şehir ve kent kavramlarının ülkemizde ayırışmakta olduğu irdelenen yazılar gazetelerde görülmektedir.<sup>224</sup>

*“Kentli haklarının gerçekleştirilmesi ve yaşama geçirilmesi... kentte yaşayan kimsenin haklarını kullanırken kentli haklarını gasp etmesinin önlenmesi,...kişilerin gelişmesini ve hak sahibinin bu haklarını devletten isteyerek gerçekleştirmesidir.” Ancak “kentli hakları henüz oluşma aşamasındadır.”*

Ayrıca Kent haklarının, henüz bağımsız bir hak olarak hukuk normları arasında yer almadığı ve oluşma aşamasında bulunduğu belirtilmektedir.<sup>225</sup>

İşte kent hakları da her ne kadar, mülkiyet, yapılaşma ve İmar Hakları ile birlikte ve iç içe, birbirine dayanmaktaysa da, bireylerden çok toplumu, kentli tüm yurttaşları ilgilendirmektedir.

#### 3.3.1.4. İnsan, Çevre, Yaşam Hakları

Her hukuk kavramı, (normu) başlangıçta çeşitli gereksinimlerden doğar. Bu gereksinimler, bireysel, yapısal, bölgesel veya toplumsal olabilir. Önceleri bu gereksinimler doğduktan sonra bir özlem, dilek ve giderekte (istem) şeklinde kendini gösterir. Zamanla bir baskı oluşturur ve (hak istemi) ne dönüşür.

Bu istemin hukuk normları içindeki ve sistemdeki yerine ve diğer haklarla olacak

---

<sup>224</sup> Soysal, Mümtaz Prof.Dr. (Şehir ve Kent) Cumhuriyet Gazetesi 13.10.2007

<sup>225</sup> Tekeli, İlhan Prof.Dr., Modernite Aşılırken Kent Planlaması, 2001, İmge Kitabevi



uyum dengelenmesi ve çatışmasına bakılarak, hukuktaki yeri ve pozitif hukuktaki tanınması sağlanabilir.

Ondan sonrada diğer haklar arasındaki yaşamsal ve kapsamsal öncelik sırası saptanarak, hukuk sistemi içindeki yerini almaktadır.

Birçok haklar, bu sıralamaları çok ağır ve çeşitli çabalarla geçirmişler ve kazanarak hukuktaki yerlerini almışlardır. (Barış, Dayanışma, gelişme, çevre, Grev, Sendika, Oy, Yaşama, Bilgi Alma vb haklar)

Hakların sıralamasında genel çıkarlar ve genel haklar, özel çıkarlar ve özel haklardan önce gelmektedir.

Bu haklardan bazıları da birbirleriyle çelişip çatışabilmektedir.

Örneğin Çevre Hakkı, Girişim ve Mülkiyet hakkı ile özel haklar, kamusal haklarla çelişebilir, çatışabilirler.

Ancak hukukta bu çelişki ve çatışma öncesinde, tartışılarak ve hakları kendi aralarında sıralayarak, dengelemek suretiyle dayanışmaya dönüştürülebilir.

#### *İnsan Hakları* <sup>226</sup>

İnsan sadece fizyolojik, antropolojik olarak bedeni varlıkla beraber; düşüncesi de olan, sendika, dernek, parti üyesi, mesleki üretme ve yaratma varlığı ile de birey kişi ve de yurttaş olarak ruhsal niteliklerden doğar ve de hukuka dayanır..

İnsana, diğer insanlardan, bağlı olduğu grup ve toplulukla, üyesi bulunduğu toplumlardan ve bu toplumların hukuki örtüsü olan iktidarlardan kalan;

Organizasyonların tanıdığı, ya da mücadeleler sonucunda tanımak zorunluluğunda kaldığı, sınırları, önlemleri ve biçimleri çizilmiş, kişinin doğal ayrıcalıklarını yorumlayıp, biçimlendirip kullanılmasına izin verilen, iktidarla kişiler arasındaki politik-hukuki ilişkiden doğmaktadır.

İnsan haklarını ise, insanlar arasındaki eşitsizliği, dogmatizmi sistematik bir organizasyonla sınırlayarak ve refahı dünya çapında iyileştirerek yaymaya ve bu çabanın kolektif bir şekilde toplumsal ve ideolojik çelişkilerini azaltarak, bu haklarımızı mutluluk yaratacak evrensel kalıcılığa ve sürekliliğe dönüştürmeye

---

226 Mourgeon, J. Çeviren:Ayşen Ekmekçi, Alev Türkan, İnsan Hakları, İY

çalışılmaktadır.

İnsan hakkı tanımlanırken, kendi durumlarını belirleme, gelişme, barış yani mutluluktan önce (doğru dürüst var olma hakkı) özetle, bedensel bütünlükle, düşünsel özgürlüğün temelinde belirlenecek, mutluluk yaratan haklara varılmalıdır.

İnsan haklarında, insanın bedensel ve düşünsel bütünlükle, bunun sürdürülebilirliği, hakkın talebi, itirazlarla elde edilmesi, gerçekleştirilmesi, koşulları, tanınması, onaylanması, örgütlenmesi ve var olması; potansiyel güç haline getirilmesi suretiyle korunması, öncelikle iç bağımlılık ve güvencesinin, sonra uluslararası güvenliğinin, ulusal ve evrensel mevzuat güvencelerinin sağlanması gibi aşamalardan geçilmiştir.

### *Çevre Hakları*<sup>227 228</sup>

İnsan hakkının tohumları 2 bin yıllık, ancak modern anlayış biçimi, pozitif hukukta yer alışı 200 yıllık, çevre hakkının ise insan hakları içindeki geçmişi 2-10 yıllıktır.

İnsanın var olma hakkının geleceği tehdit altında oldukça, çevre hakkı en önemli insan hakkı olacak; ulusal sınırları da aşarak yeryüzü ötesine ulaşabilecektir.

Çevre Hakkının insan hakları içindeki yeri ve değeri, bir bütün olarak hak ve özgürlüklerin evrimi sürecinde algılanmasını gerekli kılmaktadır.

İnsan haklarının dinamik ilerlemeci özelliği sonucu olan Çevre Hakkı, genelden özele, soyuttan somuta ele alınacaktır.

İnsan haklarının 200 yıllık gelişim sürecini 3 kuşağa ayırabiliriz:

Hak ve Özgürlüklerin hukuk belgeleriyle tanınması (1776 Amerikan, 1789 Fransız Hak Bildirgeleri) doğal hukuk ve kutsallık, bireycilik değer sistemine dayanır.

Kişi özgürlükleri, siyasal haklar, kişiliğin, konutun, ailenin, özel yaşamın, hareket-dolaşım, düşünce-öğrenim, dernek-toplanma gibi özgürlüklerin korunma ve güvencesini ifade eden soyut ve hukuki özerklikten herkes maddi koşul ve yeteneklerine göre yararlanabilir.

Soyut hukuksal özgürlüklerden belli kesimlerin yararlandığı 19 yy. 2. yarısında fark edilince; eşitlik ön plana çıkarılarak, emekçilerin çabalarından sonuç alınmıştır.

---

227 Kabaoğlu, İ., 2005. Prof. Dr., İstanbul ve Haydarpaşa, TMMOB, Mimarlar Odası, İstanbul Büyükşehir Bürosu, 26.11.2005

228 Kabaoğlu, İ., Çevre Hakkı, İletişim yayınları, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, Tarihsiz.

Özgürlükler toplumsallaşmış ve devleti de sosyalleştirerek somutlaşan insan hakları (20 yy. başında) sendika, grev, çalışma, dinlenme, sosyal güvenlik, sağlık, eğitim, kültür, yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma hak ve özgürlüklerini [Kaynakların elverişliliği ölçüsünde] elde etmiştir.

Birleşmiş Milletler (BM) şartı; İnsan haklarının devletlerin iç sorunu olmayıp uluslararası topluluk bütününe ilişkin olduğu bilinci 1945'te yürürlüğe konan Birleşmiş Milletler "...insanlığa eşi görülmedik acılar yaşatan savaş felaketinden, gelecek kuşakları koruyacak, temel insan haklarına olan inancımızı ilan etmeye.." şeklinde çağrısını ifade etmiştir.

1948 İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde, 1966 Kişi Hakları ve Siyasal Haklar Uluslar arası Paktı 1986'da 4 özgün hak önerilmektedir.

1986'da, teknik ve bilimsel ilerlemelerin tehlikelerine karşı; barış hakkı, gelişme hakkı, insanlığın ortak malvarlığına saygı hakkı, çevre hakkı olarak, bu 4 hak Dayanışma Hakkı'nın içinde yer almaktadır.

Dayanışma Hakkı da, bilimsel-teknik gelişmeler sonucunda, nükleer devrimle, atom çağında insanoğlunun (yaşar kalmak) sorununa çözüm için doğmuştur.

Bilimsel-Teknik gelişme sonucundaki sanayileşmenin yayılması ile sınırsız, denetimsiz büyümesi; azgelişmiş ülkelerin hava, toprak, su kaynaklarını tehdidi sonucu Çevre Haklarının doğup gelişmesini sağlamıştır.

Nükleer Çağın tehlikeleriyle doğal bozulma; değişim, gelişim ve ilerleme kavram ve olguları, daha somutlaşmaya başlayan; kişisel hak ve siyasal özgürlükleri, iktisadi ve kültürel haklara bağlayarak, hakların bölünmezlik ve birbirine bağlılığını vurgulayan 1986 Tahran Bildirgesinde bireysellikten toplumsallığa geçilmiştir.

Çevre Haklarının ulusaldan, uluslar üstüne geçişi, insanlığın kolektif Dayanışma Hakkı içindeki yeri; sadece var olan hukukun değil, gelecek kuşakları da geliştirecek, yeni hukukun üstünlüğü ile yaratılması gerekir.

Dayanışma Haklarının hukuksal dayanakları, insan hakları hukukunun uyumlandırılması sorunları (özümlü dayanaklar) (ortak temel) (hukuksal değer sorunu) dur.

Dayanışma Haklarının Çeşitleri: (Barış Hakkı), (Gelişme Hakkı), (Çevre Hakkı)'dır.

Dayanışma Haklarının, Hukuksal değer sorununun, geleneksel insan hakları yani

özgürlükler hukuku uzmanlarınca, Dayanışma Haklarının tam belirlenmesi, kimliğinin saptanması, yaptırım olanak öğeleri, konumunun açık tanımının bulunmaması, dolayısıyla Dayanışma Haklarında hukuksal belirsizlik olduğu, hak niteliğinden çok, dilek ve talep olduğu şeklinde belirtilmekteydi.

Ayrıca, insan haklarının kavram birliğinin, entelektüel uyumunu tehlikeye düşürüp, her şeyin insan haklarına alınması, bütünsel yoğunluğun azalarak, insan haklarının içini boşaltabilir olduğu görüşünde yoğunluk kazanmaktadır.

İnsan hakları kavramlarındaki evrimin ve sürecin devam ettiği; olay ve olgulardan yeni dram ve tehlikelere karşılık vermek için hukuki oluşum yaratmak gerekmektedir.

Hukuk kuralının oluşumu yönünden incelenirse, pozitif hukukla ve hukuk sistemiyle bütünleşmesi, norm öncesi evreyi aşması, mevcut hukuk sisteminde, yeni oluşumlarla çözüm bulunamaması ile sonuçlanabilmektedir.

Dayanışma Hakları özgürlük ve eşitlikten önce gelmez, haklar karşılıklı bağımlılık, birbirinin güçlendirilmesi ve kendi konumunu koruması sonucunda birbiriyle uyuşabilir.

Barış, Gelişme, Çevre Hakları bir bütünlük içinde, 1948 Evrensel Bildirgesindeki gibi, insani değerlere saygıyı, refahı, dayanışma içinde, gelişim sürecinde (çevreyi koruyarak) sağlamak suretiyle, diyalektikle, yaşama haklarıyla birlikte var olmayı temel almıştır.

#### *Yaşama Hakkı*

İnsanoğlunun birlikte yaşar kalma sorunu, Dayanışma kapsamlıdır, Barış, Gelişme ve Çevre gibi üstün değerlerin konusunu oluşturur, klasik insan hakları ile kendi aralarındaki ilişkilerle ve ortak yaşama hakkı ile çözüm bulabilmektedir.

Yaşama hakkı, İnsanoğlunun (yaşar kalma) sorununa ilişkin barış, gelişme, <<Çevre Haklarının öznesi ve geleceğidir>>; yeni hakların etik temelidir.

Yaşama hakkı, Uluslararası işbirliğine, Devletler, Kurumlar, Gruplar, Bireylerin İşbirliğine, ilişki özgürlüğü ve katılma haklarına, dayanışma ile halklar arası ilişkilere bağlı bulunmaktadır.

#### *Barış Hakkı*

Barış Hakkı dayanağını Birleşmiş Milletler Şartından alır. Gelecek kuşakların, savaş

felaketinden korunması, iyi komşuluk ve barış içinde yaşamlarını sağlamaları, (meşru savunma hakkı saklı) ilişkilerde tehdit ve kuvvet kullanma yasağı, toplu güvenliğin, iktisadi ve toplumsal işbirliği esaslarında, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu Barış Hakkını kabul etti.

#### *Gelişme Hakkı*

Barış Hakkının konu ve öğeleri, Güvenlik ve savaşa karşı çıkma ile Silahsızlanma Haklarını kapsar.

Gelişme Hakkı ise 60'lı yıllarda, iktisadi, ticari, toplumsal sorunların çözülerek, yoksulluktan arınmış Özgür İnsan Hakkı, Birleşmiş Milletlerde İnsan Hakları olarak savunulurdu.

Birleşmiş Milletler 1974 Bildirisinde, Barışçı-adil dünya, azgelişmişliğin ortadan kalkması, toplumun dayanışma ödevi, devletlerin sorumluluklarıyla dengeleneceği ifade edildi.

Afrika şartında da; (halklar, özgürlük kimliklerine saygı çerçevesinde, iktisadi, toplumsal, kültürel gelişme hakkına ve doğal kaynak-zenginliklerine, kültürel kimliklerine sahip olmak hakkın öznesidir) şeklindeki katkı sağlandı.

#### *Çevre Hakkı*

Gelişme Hakkı, tüm özgürlüklerin ana kalıbı, özü, başlangıç ve sonu, aracı ve amacıdır...

Çevre Hakkı 1972 Birleşmiş Milletler Çevre Konferansı Stockholm Bildirisi, 1982 Dünya Doğa Şartı ve 1992 Rio toplantılarında; (İnsan kendisine onurlu, iyi bir yaşam sürmesi için sağlıklı ve nitelikli bir çevrede, çevrebilimle ilgili dengeli bir ortamda yaşama, toplumsal güvenlik, bilgilenme, katılma hakkı, insanlığın ortak temel varlığına ait haklarını kapsar.)

Biçiminde, çevreye duyarlı ve özenli davranışların egemen kılınması gerektiği vurgulanmıştır.

Çevre sorunlarını önlemek için, bilimsel-teknolojik yenilikleri yönlendirmek çevrelemek, doğayla insan ilişkilerini sınırlamak, yaptırma bağlamak, çevresel değerleri korumak, bozulmayı önlemek için evrensel önem taşıyan yaptırımlar gerekir.

Bu niteliğiyle Çevre Hakkı, öncelikle doğayı koruma zorunluluğu ile çarpık-aşırı

sanayileşme, düzensiz, plansız sanayileşme-kentleşme, zararlı kimyasal atıklara yani sömüren sanayi, sınırsız mülkiyet ile çelişebilmektedir.

Ancak bu çelişkiyi haklar, kendi aralarında dengeleyip, sıralayarak, dayanışmaya dönüştürebilir.

### *Çevre Haklarının Çeliştiği Haklar ve Çözüm*

Çevre Hakkı, girişim özgürlüğü ile mülkiyet hakkıyla (İktisadi nitelikli hak ve özgürlükle) çatışabilir, çelişebilir.

Bu çatışma, çelişki ve sınırlama önceliği sorunu, yine bir hukuk kuralı olan, farklı çıkarların dengelenmesiyle çözülür, uzlaşma sağlanır. Bu gerçekleştirilirken, yine kural olan (genel çıkarlar), (özel çıkardan) önce gelir.

Çevre Hakkı, sağlığın, beden bütünlüğünün, yaşamın koruma amacı ve insanlığın ortak mal varlığının dengeli-uyumlu korunup kullanılmasını öngörmektedir.

Gelişme hakkı (ticari, sanayi, iktisadi, mülki) bireysel ve toplumsal özerkliği gerçekleştirirken, Gelişme hakkının diğer hakların değerlerine de saygı göstererek onların araç ve amacı olduğu unutulmamalıdır.

Sürdürülebilir gelişmeyi planlayıp uygularken, gelecek kuşakları da düşünmeli dengeli-uyumlu bir gelecek yaratılmalıdır.

Dayanışma Haklarından Barış Hakkı, silahlanma sanayinin sınırlandırılması ve denetimiyle; gelişme hakkı, ticaret ve sanayi özgürlüğünü sınırlayan doğal zenginliklerin kullanımının yönlendirmesiyle; çevre hakkı da, ekonomik güçlerin girişim özgürlüğü ve Mülkiyet Haklarıyla çelişip çatışabilirler.

Farklı çıkarların dengelenmesi, sıralamada genel çıkarın özele önceliği, planlanmış sürdürülebilir bir gelişme, biyosferin kaldırma, yenilenme kapasitesi, çevre bilimle ilgili sınırlar, demografik büyüme kavramları evrensel etkilerle, insan haklarına uzun uğraşlar sonunda girmiştir.

Ülkeler kendi ulusal koşullarına göre bu normlara, toplumsal gereksinimleri çerçevesinde Anayasalarında yer vermişlerdir.

Anayasamızla İspanya, Portekiz, Peru Anayasaları birey ve yurttaşlarına hak tanımayla; koruma, savunma, rasyonel kullanma, geliştirme, Devlete de çevresel değerleri koruyarak iyileştirme, sürdürülebilirlik ödevleri yüklemiştir.

### *Anayasa'mızdaki Çevre Hakları*

Anayasamız 56. maddesinde, "Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir" şeklinde, Çevre Hakkını herkese tanımış ve "çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak, çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir. " diyerek Devlet ve vatandaş birliktelikte yükümlü saymıştır.

Anayasalarda Çevre Hakkını tanımanın etkileri şunlardır:

- Anayasalar ilgili devletin en yüksek-temel değerlerini hükme bağladığından,
- Diğer (Özel mülkiyet, ticaret, sanayi özgürlüğü, milli savunma gerekleri) haklarla çatışıp çeliştiğinde, Çevre Hakkı genel hak olduğu için öncelik aldığından;

Anayasamızda buna göre Çevre Hakkını herkese tanıırken, Devlete ve Yurttaş da bu konuda birlikte ödev vermekte; Bireye Çevre Hakkını tanıırken de, Devleti muhatap göstererek ve sübjektif bir hak olarak yaptırım da öngörülmektedir.

### *Çevre Hakkının Öğeleri*

Çevre Hakkının geliştirilmesi, korunması, önlenmesi onun öğelerini oluşturur.

Çevre Hakkının Öğeleri,

Anayasadaki sınırlayıcı hükümler<sup>229</sup> şunlardır:

- ".Devlet sosyal ve ekonomik görevlerini, mali kaynakların yeterliği ölçüsünde yerine getirir." hükmü çevreyi koruma ve önleme için (mali kaynağa) gerek bulunduğundan, bunun sağlanması ile çevrenin geliştirilmesi için uygulanabilir.
- Sosyal ve Ekonomik haklardan Çevre Hakkının Kanun Hükmündeki Kararnamelerle düzenlenebileceğini belirtirken, Mülkiyet Hakkının Anayasada Temel Hak olan Çevre Hakkının ekonomik hak içinde düzenlenmesinde ise, Çevre Hakkı ikinci plana itilmektedir.
- Konut Hakkı "Devlete, şehirlerin özelliklerini ve Çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde KONUT ihtiyaç tedbirlerini alır." şeklinde ifade edilmektedir.
- Devlete, "Tarih, Kültür, Doğal Varlıkların ve Değerlerin Korunmasını sağlar, tedbir alır" yükümlülüğü verilmektedir.

---

229 Anayasa Madde 43, 44, 57, 63, 65, 91 ve 169.

- Deniz, göl, akarsu kıyıları devletin tasarrufunda olup, yararlanmada kamu önceliği bulunmaktadır.
- Devlete, toprağın verimli işletilmesini korumak, geliştirmek, erozyonu önlemek görevi verilmektedir.
- Devlete, ormanların korunmasını, gözetimi, yetiştirilmesi, geliştirilmesi ve genişletilmesi görevi de verilmektedir.

Anayasayı da eleştirirsek, Çevre Hakkını, değişik maddelere bu şekilde yaydığından, derli toplu anlatılmadığı ve birlik bütünlüğünün de sağlanamadığı görülmektedir.

#### *Çevre Hakkının güvenceleri*

Çevre konusunda, haber alma, başvuru, katılma, yargı yolu,<sup>230</sup> var olan Çevre Hakkının bölgesel korunması ve sınır ötesi kirletilme sorunu için gerekmektedir. Uluslararası çevre hukukunun oluşturulma aşaması olan, BM çevre ve gelişme konferansında, 1992 Rio de Janeiro'da toplanıp 2 sözleşme, 2 bildiri, 1 program ilan etmiş ve 117 devletin katılımıyla kabul edilmiştir.

#### *Çevreyle ilgili yasalarımız*

Eski Çevre Kanununun 1. madde<sup>231</sup> “Yaşamın amacını, çevrenin korunması, iyileştirilmesi, geliştirilmesi, güvence altına alınması” şeklinde belirlemiş 9.maddesi “Bakanlar Kurulu'na Özel Çevre Koruma Bölgelerinin tespitini; kullanma esasları, zararlı kimyasal maddelerle ilgili yönetmelikler çıkarılmasını” öngörmüştü.

Çevre korunması, çevre ve gürültü kirliliğinin önlenmesi, tedbirlerine göre, ÇED (Çevre Etki Değerlendirme Raporu) (Çevre kirlilik sorunu yaratacak kurum, kuruluşlarca hazırlanmak zorundadır) Cezai hükümleri idari mahkemeler verebilmektedir.

Yeni yasayla değiştirilen 1.Amaç maddesi ”Bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda

---

230 9.10.2003 tarihli ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Yasası

231 11.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı (Eski) Çevre Kanunu, (EÇK) (Ek) Madde 1.



korunmasını sağlamaktır”<sup>232</sup> şeklinde Çevre Hakkını tanımlayarak, ortak paydayı (sürdürülebilir çevre ve kalkınmayı korumada) buluşturmuş; (dengeli ve uyumlu bir gelecek) yaratılması gerektiğini vurgulamamıştır.

Çevre ile ilgili yasalar ve yönetmelikler tarih ve sayıları ile birlikte derlenerek ekte<sup>233</sup> sunulmuştur.

#### 3.3.1.5. Taşınmaz Haklarında Geçici, Kısmi ve Tam Sınırlandırılması

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları alanları da dâhil olmak üzere Koruma Bölge Kurulları, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Koruma Yüksek Kurulu ve diğer kamu kuruluşları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce karar verilerek uygulanmakta bulunan korumalarda, taşınmazların haklarına türlü sınırlamalar getirilmektedir.

- Kullanma ve Müdahale Yasağı:<sup>234</sup>

Koruma Bölge Kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ve koruma alanları ve sit alanlarında İNŞAAT VE FİZİKİ MÜDAHALEDE bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez.

- Hak ve sorumluluk:<sup>235</sup>

Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın emir ve talimatlarına uymayan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının malikleri, yasanın bu konudaki hak ve muafiyetlerinden yararlanamazlar, bu yasa hükümlerine aykırı olmayan hak ve yetkilerini kullanabilirler.

- Devir Yasağı:<sup>236</sup>

Hazine ve Diğer Kamu kuruluşlarına ait olup, tescil ve ilan edilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile bunların korunma sınırlarındaki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığı izni olmadan gerçek ve tüzel kişilere SATILAMAZ ve HİBE edilemez, kiraya verilemez veya bırakılamaz.

---

232 EÇKnun 13.5.2006 tarihli ve 5491 sayılı yasayla değiştirilen Madde 1.

233 Eke Bakınız: Ek C.8. Çizelge C.8. Çevreyle ilgili yasalarımız (tarih ve sayıları).

234 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 yasa ile değiştirilen Madde 9.

235 KTVKK Madde 11.

236 KTVKK Madde 13.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını kullananlar, bunların bakım onarım ve yenileme işlerini yapmak ve gerekli masrafları karşılamakla yükümlüdürler.

— Ruhsatsız Yapı Yasağı: <sup>237</sup>

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile bunların Koruma Alanında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasak olup, Koruma Amaçlı İmar Planlarına ve sit şartlarına aykırı inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.

— Yapı Esasları: <sup>238</sup>

Korunması Gereken Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının gruplandırılması Koruma Bölge Kurulunca yapılmadıkça ve Tapu Kütüğü kaydı olmadıkça, onarım ve yapı esasları belirlenemez.

Yerel Yönetimler Taşınmaz Kültür Varlıkları parselinde Koruma Bölge Kurulunca verilen kararlarda veya onaylanmış kültür turizm projelerinde değişiklik yapamazlar.

— Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Nakli: <sup>239</sup>

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ve parçalarının buldukları YERLERDE KORUNMALARI esastır.

Ancak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının nakli zorunlu ve gerekli ise Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ve güvenlik önlemleri alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca nakledilebilir; taşınmaz mülk sahibinin zararı varsa tazminatı Kültür ve Turizm Bakanlığınca ödenir.

#### *Kamudan doğan kısıtlamalar*

Taşınmaz mülkiyet haklarının kısıtlamaları, genel anlamda Türk Medeni Kanununda "kamu yararı konulan ve kanundan doğan kısıtlamaların değiştirilemeyeceği ve kaldırılamayacağını ve tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olacağı" şeklinde açıkça belirtmektedir. <sup>240</sup>

Kamu yararına dayanan bu sınırlamalar, özellikle yapı, yangın, deniz, göl kıyılarındaki yollara sınır işareti ve nirengi noktaları konulmasına, toprağın iyileştirilmesine,

---

237 KTVKK Madde 16.

238 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 yasa ile değiştirilen Madde 18.

239 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 19.

240 Türk Medeni Kanunu 8.12.2001 tarihli ve 4721 sayılı Madde 731-761.

bölünmemesine, tarım toprakları ve yapıya özgü toprak ve arsaların birleştirilmesi olup;

Eski eserler, doğal anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanunlardaki hükümlere tabidirler.<sup>241</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Koruma Amaçlı İmar Plan uygulamalarına yapılaşma hakları sınırlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarında veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planıyla kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının AKTARILMASI için getirilen kısıtlamalar şunlardır:

*Koruma Amaçlı İmar Plan uygulamalarında, hakların geçici kısıtlanması*

- Koruma Bölge Kurulu'nca sit ilan edilmesi, söz konusu sit alanında ve etkileşim çevresinde, Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar, her ölçekte plan uygulamasının durdurulması bir geçici kısıtlamadır.
- Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar önce, Koruma Bölge Kurulu'nca 3 aylık (geçiş dönemi) koruma esasları ve kullanma şartları belirlemesi;
- Koruma Amaçlı İmar Planları, onaylanıp kesinleşmesi için tanınan en çok 3 yıl 7 ay içinde, yürürlüğe girinceye kadar, sürecek olan bu geçiş dönemine ilişkin kısıtlamadır.

*Haklarda tam (kesin) ve kısmi sınırlamalar*

- Ancak sınırlamalarında, yapılanma yasağının KESİN ya da KISMEN olmasına göre, değişik yasakların uygulanacağı da bildirilmektedir.
- Sit alanı ilan edilen yerlerde, imar mevzuatına uygun devam eden yapılardan subasman seviyesi tamamlanmış bulunanların; kesin yapılanma yasaklı sit alanında olanlar yapılanma haklarının tamamen aktarılarak Aktarımı Alan Alanda bu haklar karşılanacağından, Aktarımı Veren Alandaki eski hakları da tamamen kısıtlanmaktadır.
- Ancak, aktarıma konu parselde mülk sahibinin (korunabilir yapılaşma hakkının) kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır, kalan yerdeki mülkiyeti devam eder.

Bu durumdaki tam bir kısıtlama değil, kalan yapılar ve yerler hariç, Aktarımı Veren

---

241 Türk Medeni Kanunu Madde 731-761.

Alanla ilgili yapılaşma hakkına ait kullanılmamış sınırlanan bölümün aktarımından söz edilebilir.

- Kesin yapılanma yasağı ile sınırlanmış ve üzerindeki hakları da aktarılmış olan taşınmazlar, eklenti ve tamamlayıcı unsurlarıyla birlikte (ilgili idarenin mülkiyetine geçer ve hiçbir koşulda da satılamaz) şeklinde, tam bir sınırlama uygulanması kamu mülkiyetinde de sürdürülmektedir.

Sınırlamaların Kültür ve Tabiat Varlıklarının nitelikleriyle ilgili olduğu, mülkiyet yapısına bakılmadığı görülmektedir.

— Aktarıma konu parselde mal sahibinin üzerinde, korunabilir yapılaşma hakkının kalması halinde ise korunan varlıklardaki mülkiyet ve yapılaşma hakkı da, o varlıkların korunduğu sürece Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunundaki sınırlamalara göre devam edecek; aktarılan ek haklarını da eski yerinde değil, ancak aktarıldığı yerde kullanabilecektir.<sup>242</sup>

Aktarıma konu olan haklar; kesin inşaat yasağında mülkiyet hakkı (içinde kullanılmış yapılanma hakkı) ile birlikte kullanılmayan yapılaşma hakkı ile kısmi inşaat yasağında ise taşınmazların tüm mülkiyeti malik üstünde kalacağından kullanılmamış yapılaşma hakkının değerlendirmeleri yapılarak aktarılacaktır.

### **3.3.2. Sınırlanan Hakların Değerlendirilmesi**

Kültürel ve Doğal Varlıkların (yapı ölçeğinde) ve (alan ölçeğindeki) yapı tekliğinden, çevreden, insandan, imar hakları yönünden; sit ise arkeolojik, doğal ve kentsel sit alanı olmasından kaynaklanan sorunları, (AKTARIM)ın sağlıklı sonuçlandırılmasına engel yaratabilir.

Bu nedenle aktarım yapılacak Taşınmaz Kültürel ve Doğal Varlıkların tüm sorunları, bütün konularda ayrıca saptanarak, önlemleri önceden tasarlanıp alınmalıdır.

Bunun için:

Kültürel ve Doğal Varlıklarının sorunları, aktarım açısından irdelenerek öncelikle kısıtlı hakların aktarılması, sonrada kültür varlıklarının, kullanılmak ve yaşatılmak koşullarıyla çağdaş koruması gerçekleştirilmelidir.

---

242 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 yasa ile değiştirilen Madde 17/c-18.paragrafı.

Yapılaşma yasağının Koruma Bölge Kurulunca (kesin) veya (kısmi) olarak saptanmasına göre, Temel Aktarım Modelinde, Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım alt modellerindeki çalışmalar ayrı ilke ve yöntemlere göre belirlenecek ve böylece çıkabilecek sorunlar peşinen irdelenerek çözülecektir.

Araştırmada öngörülen ilkesel sorunların çözümlerinden sonra, koruma kararının imar-yapılaşma hakkını hangi derece kısıtladığı (kesin veya kısmi) belirlenip, Aktarımı Veren Alanla Aktarımı Alan Alan arasındaki koşullarda dikkate alınacaktır.

Taşınmaz değerlendirmesi objektif, eşit, hakkaniyet esaslarına ve tüm seçeneklere göre, aynı zaman aralığında, hepsi aynı kurul tarafından, aynı ilke, ölçüt ve yöntemlerle değerlendirilerek yapılarak, bütüncül çözümler üretilmeli ve yalnız alanlar değil, tekil Kültür Varlıklarının sorunları da aynı ilkelerle tümüyle ortadan kaldırılmalıdır.

Mevzuattan gelen sorunlar, örneğin aynı yasada (kamulaştırma), (değiştirme-trampatakas ve aktarımın) aynı amaçla ve üçünün de yaklaşık aynı anlamda, fakat tanımları yapılmadan kapsam ve içerikleri de belirtilmeden değişik değerlendirme esasları uygulamasıyla yürürlükte bulunmalarıdır.

Kültürel ve Doğal Varlıkların koruma alanlarındaki kısıtlanmış haklar tanımlanmadığı, içerik ve sınırları çizilmediği, somut değere indirgenemediğinde, aktarılmasında en önemli sorunlar yaratmaktadır.

Bu nedenle değerlendirmeden önce aynı nitelikteki hakların kendi aralarında gruplandırılarak ve karşılaştırma olanağı yaratılarak aynı ilke, ölçüt ve yöntemler uygulanmalıdır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması amaç olduğuna, tarafların kamu ve özel mülkiyet şeklinde ayrı, fakat değerlendirilecek varlıklar aynı olduğuna göre, hepsine de aynı değerlendirme modelinin uygulanması gerektiği araştırmada öngörülmüştür.

Ayrıca, Kültürel ve Doğal Varlıklarla koruma alanlarındaki kesin yasaklanmış mülkiyet ve imar haklarının, başka bir alana aktarılmasında insanların yıllardan beri doğup büyüdüğü, barındıkları toprak, çevre ve yapının tüm koşullarının yaratılarak ve değer tutarlarına göre istekleri de dikkate alınarak aktarımın yapılması önemlidir.

Sosyal devletin yurttaşlarının barınma, yerleşme, konut ve çevre haklarına saygısının sonucu olduğu araştırmada varsayılarak, model buna göre kurgulanmıştır.

Aktarımın tanım ve içeriğinin sınırları, bu sorunların çözülmesine ait bilimsel yanıtlarına göre çizilerek, aktarım bölümünde tüm ayrıntıları ile irdelenerek işlenecek ve açıklığa kavuşturulacaktır.

Araştırma ilkemiz öncelikle yasadan kaynaklanan bunun gibi mevzuat boşluklarının, yine yasadaki ilkelerden yararlanarak bu geçiş uygulamasında, hukuki sorunlar yaratmadan doldurulması gerektiğidir.

Bu durum hukuksal yönden yeterli görülmezse, modellerdeki sistem kurgularının, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda önerilecek basit birkaç değişiklikle, modellerin uygulamalarına bir an önce Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde geçilmesi sağlanabilir. Buna göre;

Toplumun kamulaştırma yerine aktarımı benimseyeceği ve 25 yıldan beri bekleyen bu sorunların çözülebileceği bir aşamaya getirilmesi sağlanacaktır.

— Kültür ve Doğal Varlıklardan korunması gerekenlerin saptanarak ve tapu tescilleri de yaptırılarak mülki amirlerin (Kaymakam ve Valiliklerin) ilan etmeleriyle kesinleştirilmeleri sonucunda, bu taşınmazların mülk sahiplerinin mülkiyet, imar-yapılaşma haklarına birçok kısıtlamalar getirilmiş olmaktadır.

— Korumaya alınan Kültür ve Tabiat Varlıklarında yalnız mülkiyet ve yapılaşma–imar haklarındaki kısıtlamadan önce (devlet malı niteliği) olduğu da unutulmamalıdır.<sup>243</sup>

### 3.3.2.1. Genel Kavramlar

Anayasanın 46. maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılıkları peşin ödemek şartıyla, .. taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, ... Kamulaştırmaya... yetkilidir.”

Anayasanın 47. maddesinde “Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır.” ifadelerinde değerlendirme ölçütü olarak, kamulaştırma ve devletleştirme için (Gerçek karşılık) kavramı kullanılmaktadır.

Bu kavram Kamulaştırma yasasında<sup>244</sup> (Kamulaştırma bedeli)ne dönüştürülmüştür.

---

243 KTVKK Madde 5 “...Gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen ve ilerde meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.”

244 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun (KK) 24.4.2001 tarihli ve 4650 sayılı yasa ile değiştirilen 10 ile 11.maddeleri.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda bir taraftan kamulaştırmada bu ölçütler kullanılırken, diğer tarafta aktarımda (rayiç bedeli) ve (rayiç değer denkleştirmesi) kavramları kullanılmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planıyla hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılaşma hakkının kısıtlanan bölümünü AKTARMAK için, taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılacak ölçütler, ilke ve yöntemlerde, bu nedenlerle birlik sağlamak zorunluluğu doğmaktadır.

Ancak Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu (Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallarla Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik) başlığında (Değiştirilme) olduğu halde, içinde (trampa) kavramı kullanılmış olup, değer takdirinde <sup>245</sup> ise başka bir yönetmelik söz konusu edilmektedir.

Böylece aynı zamanda aynı yasada ayrı ayrı değerlendirme ilke ve ölçütlerinin kullanılması, hem toplumda güvensizlik yaratmış, hem de yöneticilerin uygulamada duraksamaya düşmelerine ve kararlarında uyumsuzluklar doğmasına neden olmuştur.

Aktarımdaki taşınmaz değerlendirmesinde “Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketince yapılacak [rayiç değer denkleştirmesi] esastır.” hükmüyle, aktarım işlemindeki değerlemenin esas ölçütü belirtilmektedir. <sup>246</sup>

Ancak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının birçok nitelikleri ve sanatsal yönleri bulunduğundan, yasadaki ilke ve esasların aynen uygulanarak;

Bu varlıkların yıllardan beri tüm özelliklerini bilen Koruma Bölge Kurulundan uzmanların ve malik temsilcilerinin katılacağı Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından, değerlendirmelerin yapılmasının daha uygun olacağı, araştırmada öngörülmüştür.

Bir yasal ölçüt olan (rayiç değer denkleştirmesi) ilerde tüm boyutları ile irdelenecektir.

---

245 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (KİYG-KGKTV-BSATMHATDHY) Madde 7 “Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği) uyarınca değer taktir edilir.” denilmektedir.  
246 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-15.paragrafı.

### 3.3.2.2. Değerlemede Sınırlamalar

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, kimin mülkiyetinde olursa olsun, varlığı bilinse de ilerde meydana çıkacak olsa da, devlet malı niteliğindedir. ”<sup>247</sup>

Bu (maddede belirtilen ilke, yasanın tümüne egemendir.)<sup>248</sup> Burada belirtilen, Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, devlet malı niteliğinde olduğudur.

- Devlet malı niteliği açıklaması, Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları üzerindeki, kamu hukukunun düzenlediği mülkiyet hakkını değil, (denetim, gözetim, koruma ve değerlendirme) yetkilerini ifade etmektedir.

Varlığı bilinmeyen ve ileride meydana çıkacak Kültür ve Tabiat Varlıklarının dahi, devlet malı niteliğinde sayılması da, bu görüşü kanıtlar.<sup>249</sup>

- Devletin bu hakkının özünde (satma, kırma, bozma, yok etme, elden çıkarma) gibi, mülkiyet hakkının sonuçlarından olan tasarruf yetkisi yoktur ve kullanma yetkisi de koruma denetleme, gözetim ve değerlendirme göreviyle sınırlıdır.

- Özel mülke ait olan taşınmaz Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları olarak belirlenince, kendiliğinden devlet malı olmaz ve de kamu malı olan taşınmaz da, tahsis kararı kalkmadıkça ve kanuni imkân sağlanmadıkça, özel mülke konu olamaz.

“..Kamu malı olan taşınmaz eski eserde, alan hariç bizatihi eski eser olan kesimden ibaret bulunduğu belirtilmiştir.” yasanın bu ifadesinin devletin mülkiyet hakkı olmadığını, sadece (denetim, gözetim, koruma) yetkisini ifade ettiğini; taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının üzerinde bulunduğu arazinin de maliki şeklinde anlaşılmasının, doğru olamayacağı belirtilmektedir.

- Devlet malı niteliğinin kazanılması, varlığı bilinen veya ilerde meydana çıkacak, Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığının ortaya çıkarılmasına bağlanmamaktadır.

“Kamulaştırmalarda bedel takdirinde Taşınmaz Kültür Varlıklarının eskilik, enderlik

---

247 KTVKK Madde 5.

248 Kanadoğlu, S., 2003. KTVK Hukuku.

249 Kanadoğlu, S., 2003. a.g.e.



ve sanat değeri dikkate alınmaz.”<sup>250</sup> ifadesi, kültürel varlıkların sanatsal subjektif değerlerinin maddi nesnelere ölçülemeyeceğini göstermekte ve yasanın tümünü kapsayan genel bir hüküm olmaktadır.

- Ayrıca <<Sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parseller, mülk sahibinin başvurusu üzerine bir başka hazine arazisi ile değiştirilebilir.>><sup>251</sup> hükmü, üzerindeki arazinin değerlendirmeye alındığı, yerine hazine arazisi verileceğini göstermektedir.

— Ancak, <<üzerinde bina, tesis var ise, mülk sahibinin başvurusu üzerinde, rayiç bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11.maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır.>><sup>252</sup> şeklindeki hüküm ise:

Öznel (subjektif) sanatsal niteliği ölçülmeyecek varlıkların, maddi fiziksel objektif nesnelere, yaşama katkılarına, maddi güncel değerlerinin ölçülebileceğini ve ödeneceğini ifade etmektedir.

Bu iki hüküm birlikte yorumlandığında, Kültür ve Tabiat Varlığı arazinin üzerindeki yapının da sanatsal, eskilik ve enderlik değerinin dikkate alınmayacağı, fakat bina ve tesis olarak üretime, fiziki işlevlerine tümüyle yaşama katkısına ait rayiç bedelinin, değerlendirilerek ödeneceği açıklıkla görülmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17/c fıkrasının 15.paragrafı ikinci cümlesindeki “..Ancak aktarıma konu hak (Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı)na ilişkinse yapı değeri dikkate alınmaz.” hükmünde; değerlendirme aktarım amacı ile yapılıyor ve aktarıma konu hak (mülkiyet ve yapılaşma hakları) tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise, yapı değerinin dikkate alınmayacağı belirtilmektedir. Bunun anlamı araştırmada şöyle nitelenmektedir:

- Aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ve yapılaşma yasağı da kısmi uygulanarak, malikin mülkiyet hakkı korunuyor ise, yalnız kullanılmayan yapılanma hakkı, (arsa paysız) aktarılacağından, bu durumda yapı değeriyle o yapıya ait arsa değeri (malikin üzerinde kaldığından) dikkate alınmayacağını belirtme amaçlanmaktadır.

---

250 KTVKK Madde 15/d fıkrası.

251 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 15/f fıkrası.

252 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 15/f fıkrası.

Aksi durumda, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki değerlendirmelerde, sanatsal yönü öznel olduğu ve yapı değeri de bu hükme göre değerlendirilemeyeceği için, değerlendirilecek nesne de kalmayacak ve bu hükümler de anlamsızlaşacaktır.

*Taşınmaz Mal Değişimindeki (Trampasındaki) Yasal Kısıtlamalar*<sup>253</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Korumada aktarımın, imar mevzuatına getirilmeden 17 yıl önce 15/f maddesiyle getirilen (değiştirilmeyle) ilgili hüküm, ancak 1990 tarihindeki Resmi Gazetede çıkan bir yönetmelikle yürütülmeye başlanılmıştır.

Ancak bu yönetmeliğin isminde (değiştirilme) sözcüğü bulunduğu halde, içinde (trampa) 17 kez, değiştirme 3 kez kullanılmakta; yasal bir metinde kavramların önemine ne kadar özen gösterildiğine, çarpıcı bir örnek oluşturmaktadır.

- Değiştirme veya trampadaki başvuru hakkı, (her isteklinin bir kere talepte bulunma hakkı vardır) şeklinde kısıtlanmış bulunmakta, buda sınırlandırılmış hak karşılığının verilmesindeki özensizliği göstermektedir.

- Yasanın madde hükmünde ise böyle bir kısıtlamadan söz edilmemiştir. Yasadaki kısıtlamada ise Kültür ve Tabiat Varlıklarının yalnız bulunduğu parselin değiştirilmesi öngörülmüştür. Üzerindeki (bina ve tesisin) ise <sup>254</sup> (rayiç bedelinin) ödemesinin yapılacağı belirtilmiştir.

Trampaya alınacak taşınmazın ve karşılığında verilecek hazine arazisinin değer takdirinde, (rayiç bedelin esas alınacağı) belirtilmektedir.

Açık arttırmaya katılarak en yüksek bedeli verenle trampa yapılmakta, o bedeli vermeyenlere de 30 gün daha talep süresi verilmektedir.

Ancak, bu başvurular içinde alınacak taşınmaz malda, verileceğin bedelinden %20'den fazla farkın olmaması gerekmektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının arsa (değişim) ve (trampasına) getirilen bu sınırlamalar nedeniyle, yıllardan beri maliklerinin haklarının karşılığını alamadıkları, bu nedenle çevredeki diğer maliklere göre fakirleşmeleri sonucunu doğurmuş, bu

---

253 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (KİYG-KGKTV-BSATMHATDHY).

254 KTVKKun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı ile değiştirilen Madde 15/f fıkrası.

düzenlemeler ise çağdaş koruma önlemlerini geciktirmiş bulunmaktadır.

### 3.3.3. İlkeler Ölçütler:

- Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan hakların aktarılması için değerlendirilmesinin RAYIÇ DEĞER DENKLEŞTİRMESİ ilkesine göre yapılması belirlenmiştir. <sup>255</sup>

- Bu değerlendirme için, önerdiğim ekteki formatlar; Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı (DSAF) <sup>256</sup> ve Taşınmaz Değerlendirme Formatı (TDF) <sup>257</sup> tanıtılarak değerlendirmenin genel anlamdaki İLKELERİ, YÖNTEMLERİ ile İŞLEYİŞİNE, yer verilecektir:

Bu ilkelerin değerlendirmemizde hangi yöntem uygulanarak, işleyişinin nasıl gerçekleştirileceği, ilerde formatın açıklamalarında belirtilecektir. <sup>258</sup>

- Koruma Amaçlı İmar Planı ile hakları kısıtlanan, aktarıma konu edilmiş, taşınmazlar üzerindeki (Mülkiyet ve yapılaşma hakları) ve nitelikleri <sup>259</sup> en küçük bağımsız bir imar parseli veya binalardaki bağımsız bölümler ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Taşınmazın arsa, arazi, toprak, yapı, yapılaşma hakkı, doğal çevresi, kentsel ve yaşamsal alt konularının (20 alt özelliği de) özenle test edilip değerlendirilerek, bundan her konunun negatif riskleri de düşünülerek, ilk sonuçlarına varılacaktır.

1- Koruma Amaçlı İmar Planı ile KESİN yapılanma yasaklı olarak nitelenen her bağımsız imar parselinin ve binalarda bağımsız bölümlerin, taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma hakları ayrı olarak, fakat tüm nitelikleriyle değerlendirilir; kısmi yapılanma yasaklı taşınmazlarda, aktarılacak yapılaşma hakları ise ayrı olarak kendi bölümleri içinde değerlendirilir.

2- Burada sit alanının grup ve derecesi ile cinsi, doğal sitse derecesi, Bağımsız tek yapı ve kültür varlığı ise tescilleri, Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki değerlendirmenin, ana belge ve bilgilerini oluşturur ve bunlar maliklerden istenir.

---

255 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 15/f ve 17/c-15.paragrafi.

256 Eke Bakınız: Ek D.4. Format D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF) {Format No: A1}

257 Eke Bakınız: Ek D.5. Format D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF).

258 Eke Bakınız: Ek D.4. Format D.4. DSAF.

259 Eke Bakınız: Ek D.1. Format D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (MÇ), Ek D.2. Format D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri, Ek D.3. Format D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri.

3- Değerlendirilecek Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, önce sit derece ve gruplarına sonra (kesin) ve (kısmi) yasaklı olmalarına, sonra da mülkiyet çeşitlerine göre ayrılarak aynı nitelikleri taşıyanlar, karşılaştırma eşitliği için bir araya getirilerek, guruplar halinde toplanır.

4- Aktarılabak taşınmazların: mülkiyet çeşidi 16 tanedir; (Bina, arsa, arazi, tarla, vb.) ve her mülkiyet çeşidinin de, Mülkiyet hakkı çeşidi (Bina, kat, daire, mülkiyet hakları vb.) gibi 16'dır.

5- Mülkiyet hakkının da 10 çeşit niteliği (paylı, el birliğı, hisseli, irtifak, vb.) türlere ayrılır, böylece Mülkiyet Hakları (16+16+10)=42 çeşide ayrıldıktan sonra, her çeşit hangi bağımsız imar parseline veya Bina Bağımsız Bölümüne ait ise o değerlendirme birimi içersinde yerini almış olarak; değerlendirmeye geçilir.

En küçük değerlendirme öznesi, taşınmazın bağımsız imar parseli veya binanın bağımsız bölümü olan bir değerlendirme birimidir ve o birimin sahipleri gerçek ve tüzel kişi veya ortaklık olabilir.

Bunlar, sahibi oldukları bağımsız taşınmazın değerlendirme sonucuna göre kendi birimi içersindeki hisse, hak v.b. şeklindeki hak nitelik ve niceliğine göre, yasal olarak o birimin değerlerini, payları oranında kendi aralarında paylaşacak, anlaşmazlıkta Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu sorunu çözebilecektir.

Her bağımsız değerlendirme birimi için ayrı bir format kullanılacaktır. (Örneğin eşi ölmüş biri oturduğu dairenin kullanma hakkı (intifa) sahibi, çocukları (2) dairenin çıplak mülkiyetinin 1/2+1/2 sahipleri ise, bu tek bağımsız değerlendirme birimi olan dairenin, 3 tane sahibi, fakat bir değerlendirme formatıyla yapılan değerlendirme sonucundaki tutarı, yasal olarak kendi aralarında pay edilecektir.)

Ancak araştırmamızda, sorunların yıllardan beri tek taraflı değerlemelerden doğduğu ve kamulaştırma ile (değiştirme), (trampa) gibi kavramların birbirleri yerine bilinçsizce kullanıldığı ve değerlendirme ölçütleri devamlı değiştirilerek uygulandığından, tek taraflı bu uygulamalarla halkın güvenin kaybedildiği görülmektedir.

#### **3.3.4. Yöntemler**

Aktarılabak taşınmazın mülkiyet ve imar haklarının değerlendirmesiyle ilgili yöntem

Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı (DSAF) <sup>260</sup> ile bilgi ve belgeler toplandıktan ve doğruluğu saptandıktan sonra, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca Taşınmaz Değerlendirme Formatı (TDF) ile taşınmazda doğrudan yapılacak puanlama ile uygulanması öngörülmektedir. <sup>261</sup>

- Değerlendirme Sonuçları Ana Formatında (DSAF) belirtilen bilgi ve belgeler, taşınmaz mülk sahiplerinden toplanıp tamamlandıktan sonra, formattaki bilgi ve belgelerin karşılaştırması sağlanarak ilk kontrol yapılır.

Kesin ve kısmi yapılanma yasaklılığına, sit derecelerine, gruplarına ve değerlendirme bağımsız bölümlere göre (DSAF)lar ayrı ayrı gruplandırıldıktan sonra, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, resmi kuruluşlarda doğruluk kontrolleri de gerçekleştirilir.

- Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, aynı cins (sit grup ve derecesiyle, aynı kısıtlılığı bulunan) bir araya getirilerek gruplara toplanır. Her grup içerisinde bulunan bağımsız imar parselleri ve Bina Bağımsız Bölümleri de ayrılarak Değerlendirme Bağımsız Bölümleri oluşturulur.

Aynı guruptaki Bağımsız Taşınmazlar en üst idealden en düşük ideale göre, her grup kendi içinde sıralanır.

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun yerinde bizzat yapacağı ve gerektiğinde kuruldaki görevli mülk sahibi dışında da mülk sahiplerinin de katılacağı, her birim mülkün -taşınmazın- (değerleme konusunda)da en yüksek ve en düşük idealdekilerle, her değerlendirme konusunun en yüksek ve en düşük idealdeki (Değerleme nitelikleri) olan mülkleri saptanır.

- Buna göre 0 ile 100 arasında en yüksek ve en düşük Değerleme Nitelik puanlarını, herkesin kabul edebileceği eşitlik ve hakkaniyet ölçütleriyle verilerek, Taşınmaz Değerlendirme Formatındaki puanlama tamamlanır.

- Hangi Değerleme konusunda, hangi Değerleme Niteliğinin puanlanacağı Taşınmaz Değerlendirme Formatında (+) ile işaret edilmiştir. Aynı Değerlendirme Bağımsız Bölümündeki 20 alt niteliklerin her birinde en yüksek ve en düşük puanı belirlendikten ve onların arasında kalanlarda değerlerine göre puanlandıktan sonra, sıralanarak 6 konuda işlem yapılan Taşınmaz Değerlendirme Formatı tamamlanır.

---

260 Eke Bakınız: EK D.4. Format D.4. DSAF.

261 Eke Bakınız: EK D.5. Format D.5. TDF.

- Taşınmaz Değerlendirme Formatında değerlendirme, gruplarda hangi amaç için yapılıyorsa ona göre ve tek yapı değerlendirmelerinde ise yine amaç doğrultusunda, değerlendirme konu ve nitelermelerine göre izlenerek, en sağlıklı ve herkesin kabul ederek onaylayacağı sonuçlara varılmalıdır.<sup>262</sup>

- Örneğin, (niteliksel) ve (niceliksel değerler), tüm Değerleme Konularında olduğu halde (verimlilik değerleri) yalnız toprak; (konumsal değerler) yapılaşma, kentsel; (yaş-aşınma payı değerleri) yalnız yapılardaki konular içinde değerlendirilmesi gereken özelliklerdir.

Değerleme ilk gruplarda böylece tamamlandıktan sonra, Taşınmaz Değerlendirme Formatındaki 6 konunun, 20 çeşit alt niteliklerine verilen (0–100 arasındaki puanların) dikey olarak (21 ilk toplam) sütununa sonuçlar yazılır; her konunun kaç niteliği puanlanmışsa, toplam puanlar ayrı ayrı bu bölüm nitelik sayısına bölünerek, (22 ortalama konu puanı) (OKP) bulunur.<sup>263</sup>

Değerlendirme konusunda veya Değerleme Niteliklerinde, Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı'ndaki cevaplandırılmayan sorular, genel değerlendirmeyi etkilemeyecek ise çizgiyle kapatılıp değerlendirmeye alınmaz; etkileyecek ise malikle de görüşülerek Koruma Bölge Değerleme Kurulunca verilecek karara göre işlem yapılır.

Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanununda 5.maddenin son cümlesi (kat mülkiyeti kurulmadan önce, ana taşınmazın kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar, kat mülkiyetini de ilke olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.) şeklindedir.<sup>264</sup>

Bu duruma göre, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun tapudaki şerh, beyan ve kayıtları da belgelemesi ve bunların tapudan istenmesi, bu bilgi ve belgelerin değerlendirmeden önce alınarak, doğrulukları saptandıktan sonra değerlemeye geçilmesi gerekir.

### **3.3.5. Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu**

Koruma Amaçlı İmar Planında uygulamalarının tüm tarafları ilgilendiren en önemli

---

262 Eke Bakınız: EK D.5. Format D.5. TDF.

263 Eke Bakınız: EK D.5. Format D.5. TDF.

264 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) Madde 5.

konusu taşınmazların değerlendirilmesidir. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sanatsal nitelikler nedeniyle değerlendirmeler daha da önem taşımaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki kamulaştırma bedel takdirinde yasada her ne kadar, <<kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz.>><sup>265</sup> denilse ve bu hüküm, yasanın tümüyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını ilgilendirmesi nedeniyle, genel bir anlam taşısa da bu varlıklar önemli nitelikleriyle, insanların yaşamlarında çok önemli yaşam dayanaklarıdır.

Bunların fiziksel, somut ve maddi yönden insan yaşamına sağladıkları katkılarının, bu nedenle ölçülerek değerlendirilmesi gerekir. Bu varlıkların nitelik ve niceliklerini görevleri gereği devamlı irdeleyerek tanıyan bilimsel uzman kuruluşu,(Koruma Bölge Kurulu) değerlendirme konusundaki uzman meslek kuruluşlarının ve maliklerden bir temsilcinin de katılmaları ile oluşturulacak, 11 üyeli Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirmelerin yapılması öngörülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca ülke çapında, sınırlandırılmış Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında hak karşılıklarının aktarılması için tüm Yerel Yönetimlerde, kısıtlı bu hakların değerlendirilmesinin, aynı ilke, ölçüt ve yöntemle ve aynı şekilde kurulmuş kurullar tarafından yapılması uygun bir çözüm olup, tüm tarafların katılımını da içerdiğinden kabul görmesi gerekir.

Koruma kurulları üst kuruluşu Koruma Yüksek Kurulundan, ilgili müsteşar yardımcısı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı temsilcisiyle, Koruma Bölge Kurulunun başkan üyelerinden hukukçu, mimar, şehir plancısı 3'ü seçilerek bu 5 üyeye;

Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, şehir plancılarından, mimarlardan, İl Ticaret Müdürlüğünden, İlgili Belediye veya Valilikten ve varlıkların maliklerinden seçilecek birer temsilciyle katılacak 6 üyeye birlikte kurulacak 11 üyeye;

Bakanlık merkezindeki Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu,

Bölgelerde ise Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun,

Kurulması öngörülmüştür. Bölgelerde tüm değerlendirmeleri; merkezde ise değerlere yapılan itirazları inceleyerek karara bağlamak üzere bu Değerlendirme Kurullarının

---

265 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c fıkrası

kurulması en sağlıklı yapılanma olacak; Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2 Bakanlıkla beraberce çıkarılacak Aktarım Yönetmeliğinde bu düzenlemenin yapılması olanaklıdır. Bu öneri yasaya da karşıt olmadığı gibi Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerlendirme Şirketi uzmanı Değerlendirme Kuruluna hem devamlı katılarak, hem de o uzmandan değerlendirmeye başlarken değerlemesi alınıp kullanılarak, yasal gerekte yerine getirilmiş bulunmaktadır.

Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluca taşınmazlar arasında, özellikle grup içinde, gerek puanlar ve gerekse 4 kanaldan alınan rayiç değerler çok dikkatli incelenip aralarında kıyaslamalarla gereken düzeltmelerde yapılarak uyum ve denkleştirme en hassas şekilde sağlanmalı, sapmalara yer verilmemeli ve kurul hakkaniyet, eşitlik ve objektiflikten ayrılmamalıdır.

Tüm malikler bu değerlerin bulunmasında, istedikleri her aşamada bilgi almak ve vermek üzere değerlendirme kuruluna katılabilmelidir.

Hak sahibi ve maliklere, değerlendirme sonuçlarına da 60 gün idari itiraz hakkı verilmeli, Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Kültür ve Turizm Bakanlığında itirazlar kesin sonuca bağlanmalıdır.

Ancak isteyenlerin yargıya da başvuru hakları bulunmalı, fakat bu başvuru, iş ve işlemlerin Kültür ve Turizm Bakanlığınca bağlanan idari kesin sonucu üzerinden yürütülmesini engellememelidir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesi modelinde ilkeler, ölçütler ve yöntem konularında araştırmamızda varılan bu sonuçların benimsenen bölümleri, Aktarım yönetmeliğinde usul ve esaslar arasında düzenlenmeli, değerlendirmelerde Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu ve Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulundaki kararlar oybirliğiyle alınmalıdır.

### **3.3.6. Değerlendirme Modelinin Uygulanması**

#### **3.3.6.1. Toprak, Arazi, Arsa Değerlendirmesi**

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları veya bunların (koruma alanları) ile sit alanları ve (etkileşim çevresi)nde Koruma Amaçlı İmar Planı ile yapılaşma hakları kısıtlanmış taşınmazların, Toprak, Arazi, Arsa Değerlerinin saptanması; onların üzerindeki mülkiyet ve yapılaşma haklarının, özelliklerine ve çeşitlerine göre değişecektir.

Değerlendirilen alan üzerinde yapılar varsa, bunların mülkiyetindeki arsa payları nasıl



paylaştırılmıştır; kat mülkiyeti veya tüm yapının tek maliki varsa, arsa paylarının nasıl olduğu o arsanın değerlendirilmesindeki “mülkiyet deseni” yönünden önemlidir.

İşte bu önemden dolayı 3.6.bölümdeki, değerlemeden önceki aşamada, 42 çeşit mülkiyet ve onunda öncesinde, kısıtlamanın (kesin) olup olmadığı ve sitin cinsine, derecesine ve grubuna göre mülk sahiplerinin Değerlendirme Bağımsız Bölümüne göre gruplandırılarak, değerlemelere geçilmesi önerilmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa veya arazi ya da toprak olması da çok önem taşımakta, değerlendirmede aynı cins mülk içinde, bağımsız imar parselleri ve kat mülkiyetine geçilmiş Bina Bağımsız Bölümleri varsa bu bölümlerden aynı cins ve nitelikte olanların karşılaştırılması için, birlikte değerlendirilmesine dikkat edilmelidir.

Değerlendirme Bağımsız Bölümü ve gruplandırılmasından sonra mülkiyet birliği içindeki arsa, arazi veya toprağın, nitelik yönünden değerlendirilmesi için kullanma amacının da bilinmesine, yapılaşma yasağı varsa ve korunması gerekiyorsa, değerlendirilmede ona göre yapılmalıdır.

Nicelik değerlendirmesi de, o arsa ve arazinin kullanma amacına çok sıkı bağlı olacaktır.

Örneğin, sit alanının da bir kısımda sınırlı yapılaşma izni var, belli bir oranda imar hakkı tanınmış ve inşaat yapılacaksa ve kat mülkiyetine geçilecekse;

Bağımsız bölümlerin değerleri oranında arsa payı verileceğinden, bu arsanın imar parselinin inşaaata elverişliliğinin niteliksel değerlendirilmesinde ve kat mülkiyeti bağımsız bölüm ise arsa payı niceliksel değerlendirmede önem kazanacaktır.

#### *Toprağın Verim Değeri*

Toprağın verim değeri daha çok, tarım veya bahçe düzenlemesi amaçlı kullanımlarda önemlidir. Ancak tarım alanları yerleşim ve yapılanmaya açık hale getirilmiş, imara açılmış, ada ve parselasyon yapılmışsa, toprağın veriminden çok yapılaşmaya jeolojik uygunluk ve imar durumundaki nizam, düzen ve oranlar önem kazandığından, değerlemede bu amaç ve kullanım şekline göre değişecektir.

#### *Toprağın Doğal Örtüsünün Değeri*

Sit alanının genellikle doğal örtüsüyle korunması için Koruma Bölge Kurulu'nca karar alındığında, koruma alanlarındaki doğal örtü ve ağaçlarda önem kazanmaktadır.

Koruma alanlarında değerleme yapmak gerekirse, onların doğal değerlerinin göz önüne alınarak ekonomik yönden değerlendirilmeleri, koruma-kullanma dengesinin de dikkate alınması gerekmektedir.

#### *Toprağın Konum Değeri*

Toprağın konum değeri, yine koruma kullanma koşullarına ve değerlendirme amacına göre yerleşim alanlarının kuşattığı bir yerde mi, yoksa bunlardan uzak, bahçe ve tarım alanlarına yakın bir konumda olup olmadığına göre değerlendirilmelidir.

Toprağın kadastral gelişme alanlarında mı, yoksa tarım ve baheciliğin gelişeceği alanlarda mı olduğu; koruma kararı alınmışsa, koruma-kullanma dengesine ait planlamada, toprak yaşamının nasıl sağlanacağı bu değerlendirmede önem taşıyacak, toprağın konum değerini içinde bulunduğu bölge unsurları belirleyecektir.

#### *3.3.6.2. Yapıların Binaların Değerlendirilmesi*

Aktarıma konu hak Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz.<sup>266</sup> Bu hüküm, kısmi yapılanma yasaklı, mülkiyeti korunarak malik üzerinde bırakılan, tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin olup; var olan arsa ve üzerindeki yapı mülkiyeti, malik üzerinde bırakılarak korunmuş olduğundan, değerlendirmeye alınmamaktadır.

Kesin yapılanma yasaklı taşınmaz kültür varlıklarındaki kamulaştırmada, bu genel hüküm gereğince, (eskilik, enderlik, sanat) değeri dikkate alınamaz, bina ve tesislerin rayiç bedeli ödenir.<sup>267</sup>

Buna göre yapıların ve binaların, insanların yaşamlarının sürdürülmesini sağlayan fiziki, maddi, somut ve objektif unsurlarının rayiç bedelinin ödenmesi gerektiği de yasanın genel hükmü<sup>268</sup> olduğundan; Aktarımda da uygulanmaktadır.

Bu nedenle yapının sanatsal değeri dışındaki değerlemelerde:

- . Sit veya doğal sitse derecesi ve grubunun ne olduğu;
- . Aktarılabilecek mülkiyet ve yapılanma haklarının, (tam) ya da (kısmi) yasaklı oldukları ve hangi haklarının ne kadar, nasıl aktarılacağı;

---

266 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c 15. paragrafı.

267 KTVKK Madde 15/d fıkrası.

268 KTVKK'nun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen Madde 15/ f fıkrası

- . Yapı üzerindeki mülkiyet hak ve niteliklerinin ne olduğu;
- . Yapılar için, imar durumlarına göre kullanılmamış yapılanma hakkı bulunup bulunmadığı;
- . Bu yapılanma hakkının kullanılmayan bölümünün, taşınmazda mülkiyeti devam ediyor ve kısmi yapılanma yasaklı ise, arsa paysız yapılaşma hakkı aktarımı için değerlendirilmesinin gerektiği;

Yapıların öncelikle nitelik ve nicelik, sonra yaş, aşınma payı, yapılaşma yoğunluğu, merkeze olan uzaklığı, yapı ölçütleri ve imar nitelikleri v.b. yönlerden değerlendirilmeleri gerekir.

Yapıların yoğun olduğu bir çevre de imar durumu yönünden de değerlendirilmede, puanları en yüksek ve en düşük arasında diğer nitelik ve niceliklerde olduğu gibi kıyaslama yapılarak verilmelidir.

#### 3.3.6.3. Yapılaşma –İmar Haklarının Değerlendirilmesi

Anayasamızda (yerleşme hürriyeti, mülkiyet hakkı, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı, konut hakkı) (devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir (PLANLAMA) çerçevesinde (KONUT İHTİYACINI KARŞILAYACAK tedbirleri) alır, toplu konut teşebbüslerini destekler) şeklindeki, genel ifadelerle belirtilmektedir.

Anayasamızda ve İmar Hukukumuzda İmar Hakkı kavramı, doğrudan bulunmasa da planlara dayanarak uygulanan imar durumlarıyla, dolaylı yollardan bulunduğu ve kullanıldığı gibi -yapılaşma hakkı- veya -yapı yapma hakkı- şeklinde de ifade edilmektedir.

Ülkemizde İmar Hakları Taşınmaz Mülkiyet Hakkının içerisinde, onunla birlikte varolan ve onun ayrılmaz bir parçası olma niteliği taşıyan, bir hak ve yükümlülüktür.

İmar –yapılaşma– hakkının tapu kütüğünde, mülkiyet hakkından ayrı ve bağımsız gösterildiği ülkeler bulunmaktadır.

Aktarımda belirtildiği gibi, (arsa paysız) yapılaşma hakkının bağımsız olarak devir, satış veya aktarımlarının yapılabilmesi için, ülkemizde de bağımsız bir hak olarak tanımlanması, tapu kayıtlarında gösterilip düzenlenmesine gereksinim bulunmaktadır.

İmar yasasında, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacı taşıdığı belirtilmektedir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığının imar planları ve değişikliklerini yapmaya, yaptırmaya, doğrudan onaylamaya, Bölge Planlarını Devlet Planlama Teşkilatının gerekli gördüğü hallerde yapmaya, yaptırmaya yetkili oldukları bildirilmektedir.

Herhangi bir alanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı şeklindeki ifadelerle, İmar hakkının mülkiyet hakkının bölünmez bir parçası olduğunu, taşınmaz mülkiyetine sahip olan mülk sahibinin, imar planına göre yapılaşma hakkı ve yükümlülüğü de olduğu açıkça görülmektedir.

İmar -yapılaşma hakkı- nın değerlendirilmesi, Taşınmaz Değerlendirme Formatında görüleceği üzere öncelikle niteliksel ile niceliksel ve konumsal, ayrıca yapılaşma yoğunluk ve ölçütlerinin, çevresel kalite, kentsel yerleşim ve imar niteliklerine ait olumlu (pozitif) değerlendirmelerle;

Yapı yoğunluğu ve diğer riskler varsa onunda olumsuz (negatif) değerlendirilip toplanarak, net değerlendirme puanının bulunması ile sonuçlandırılmaktadır.

Ancak, ülkemizde İmar Hukukunda, taşınmaz mülkiyeti ve onun parçası olan İmar – Yapılaşma Hakkı, gerektiği teknik ölçüde tanım, kapsam ve çerçevesi belirlenerek, usul ve esasları düzenlenerek, bağımsız bir hak olarak tapu kütüğünde açıkça gösterilmeli; toplum bu konuda bilinçlendirilmeden idari kararlar uygulanan değişken, adaletsiz, ayrıcalıklı imar durumu uygulamaları sona erdirilmelidir.

Yapılaşma-İmar Hakkının imar hukukumuzda bağımsız bir hak olarak getirilerek ve (arsa paysız) ve (arsa paylı) düzenlenerek, tapu kayıtlarında gösterilmeli, topluma açık olmalı, devir, satış ve aktarımlarına olanak tanınmalıdır.

#### 3.3.6.4. Kentsel, Çevresel, Yaşamsal Değerlendirmeler

Aktarımda, hakların üzerinde bulunduğu taşınmazın, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarına ait Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış ise; sit alanları olmalarından dolayı, doğal çevre değerlendirilmeleri önem taşımaktadır.

Bu nedenle değerlendirilen taşınmazların doğal çevrelerinin nitelik ve nicelik değerleri yanında doğal örtüsüyle deniz, göl, akarsuya göre durumlarının bu değerlerine olumlu katkıları, orman ile mera ve diğer çevresel kalitelerinde yaşamsal sürdürülebilirlik niteliklerine katkıları değerlendirilmelidir.

Tüm bu çevre unsurlarının pozitif katkıları yanında negatif katkıları da (varsa) dikkate

alınarak ve yapılacak değerlendirmeye göre gereken puanlaması yapılarak, aktarıma konu taşınmazın mülkiyet ve imar - yapılaşma hakkına ait net puanlar bulunmalıdır.

Aktarıma konu taşınmazların, kentsel değerlendirilmelerinin içerdiği özelliklerle ilgili nitelikler, kentsel yerleşim ve yaşam kalitesinin ve yapılaşma yoğunluğunun, bu değerlendirmeye olan etkileriyle orantılıdır.

Kentsel değerleme nitelik ve niceliksel unsurlarla başlayıp, taşınmazın konumsal durumu, çevresindeki yapılaşma yoğunluğu ve kent merkezine ulaşım ve bağlantıları ile diğer çevresel kalite özellikleri ve kentsel güvenlik ve yerleşim niteliklerinin pozitif (olumlu) etkileri yanında;

Güvenlik ve doğal yönlerden (varsa) olumsuz riskler düşülerek, taşınmazın kentsel değerleme net puanı bulunmalıdır.

Bina, arsa ve araziler Değerlendirme Bağımsız Bölümleri olan imar parselleri veya Bina Bağımsız Bölümlerine ayrılarak kendi grupları içinde aldıkları puana göre sıralanmalıdır.

Yaşamsal Değerlendirmeler, daha çok yaşamsal kaliteyi içeren ve bu kalitenin sürdürebilirliği, güvenlikle yükseltilmesi ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesinin getirdiği, yaşam koşullarını yükseltici özelliklerinin ve bunun donatılarının dikkate alındığı bir değerlendirmedir.

Bu nedenle niteliksel ve niceliksel değerlerle, çevredeki doğal örtünün verdiği yaşamsal hazzın yanında yarattığı yaşamsal kalite düzeyinin sürdürülebilmesi ve gelecek nesillere aktarılması olanaklarını, yaşamsal güvencenin de üstünlük derecesine bağlı yaşamsal değerler, bu ölçütlerle puanlanmış olacaktır.

. Her değerleme konusundaki, riskler Şunlardır:

. Arazi, Arsa ve toprağın değerlendirilmesinde, toprağın riskleri,

. Yapıların değerlendirilmesinde, deprem riskleri,

. İmar haklarının değerlendirilmesinde yapı yoğunluğu riskleri,

. Doğal çevrenin değerlendirilmesinde, evre riskleri,

. Kentsel değerlendirmelerde, güvenlik riskleri,

. Yaşamsal değerlendirmelerde ise, diğer risklerini düşünebiliriz.

. Riskler, taşınmazın değerinde negatif bir etki yaptığını bildiğimizden, genel

değerlemede bunu somuta indirgeyerek ve değerlendirilerek ayrı ayrı gösterilmeli ve sonuçta etkisi hesaplanmalarda işleme alınmalıdır.

#### 3.3.6.5. Değerlendirme Sonuçları

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Değerlendirme modelinde uygulama sonuçları, Taşınmaz Değerlendirme Formatında şu işlemler Yapılarak sonuçlandırılır:

20 nitelik puanları 21’de, 6 dikey sütunda ayrı ayrı toplanır.

Bölüm nitelik sayısına bölünerek 22’de (OKP) bulunur.

231’den 236’ya kadarki risk puanları 23’e aktarılır.

22–23 çıkarılarak 24’te net puanlar yazılır.

24’teki net puanlar toplanarak 25’e yazılır.

25’teki puanlar toplamı sütun sayısına (6) bölünerek 26’a Ortalama Net Puanı yazılır.

269

Taşınmaz Değerlendirme Formatında Ortalama Net (Değerlendirme) Puanı bulunduktan sonra:

Bu puan nakit bir değer ölçütüyle ifade edilip sonuçlandırılarak, değerlendirme mantığına uygulama işlevi kazandırmak gerekmektedir. Bunun için; Taşınmaz Değerlendirme Formatında <sup>270</sup> 26.maddede bulunan taşınmaz Ortalama Net Puanı, Değerlendirme sonuçları formatında <sup>271</sup> nakde çevrilerek sonuçlandırılacaktır.

. 27.1.'e Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki 1.2.1.3.1.'de taşınmazın tapuda son işlemde gösterilen nakit değeri,

. 27.2.'e Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki 1.2.1.3.2.'de taşınmazın Belediye Emlak Vergisindeki son matrah nakit değeri,

. 27.3.'e Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki 1.2.1.3.3.'de Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının taşınmaz için bulduğu rayiç nakit değeri,

. 27.4.'e Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki 1.2.1.3.4.'de Taşınmazın Emlak

---

269 Eke Bakınız: EK D.5. Format D.5. TDF.

270 Eke Bakınız: EK D.5. Format D.5. TDF.

271 Eke Bakınız: Format D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF).

Piyasası rayiç nakit değeri aynen nakledilir.

. 27.5.'te (27.1.+ 27.2.+ 27.3.+ 27.4.)'teki 4 rayiç nakit değerin toplamı yazılır.

. 27.6.'da (27.5.)'deki Nakit değerin toplamı 4'e bölünerek taşınmazın bulunan, ortalama rayiç değeri yazılır.

. 27.'e(27.6)da bulunan Taşınmazın Ortalama Rayiç Değeri (ORD) nakledilir.

. 28.'de ise, 27.'deki ORD 26'daki ortalama net puana bölünerek bir puana düşen rayiç değer bulunur.

. 29.'a 28. x 100 ile çarpılarak taşınmaz (değerleme sonucu nakit net değer) bulunur.

. 30.'a aktarıma konu mülkiyetle imar–yapılaşma haklarının bulunan 29.'daki rayiç net nakit değeri aktarılarak, ayrıca yazı ile de yazılır.

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca da imzalanarak Değerlendirme işlemi tamamlanmış olur.

Böylece Aktarıma, (Takasa, Trampaya veya Değişime) konu olacak taşınmazların, mülkiyet ve yapılaşma haklarının Net Nakit Değeri bu yöntemle bulunmuş olmakta ve karşılığında verilecek olan taşınmazın değeriyle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından aynı ilke, ölçüt ve yöntemle karşılaştırılması ve denkleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulanan bu yöntemle, en gerçekçi, adil, eşitlikçi ve nesnel ölçütleri olan bir değerlendirme modeli, tüm uzmanların ve maliklerinde katıldığı Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca uygulanarak, AKTARIMda sorunların peşinen çözüme kavuşturulmuş olacağı düşünülmektedir.

### **3.4. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANAN HAKLARIN MENKULLEŞTİRİLMESİ ALT MODELİ**

Ülkemizde son 25 yıldan beri, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması için, genelde kamulaştırma yöntemi uygulanmış, kamu hizmeti amaçlı tek taraflı bu uygulamaların gerekçeleri topluma tam anlatılıp benimsetilememiştir.

Değerlendirmelerde uygulanan kavramlar ve ölçütler değişkenlik gösterdiğinden ve taraflar arasında anlaşma sağlanamadığından, malikler tarafından sürekli bedel arttırmaya ait dava konusu yapılarak, planların uygulanmasını aksatmıştır.

Kamulaştırma seçeneği olarak kullanılmakta olan (mübadele, trampa, takas, transfer, yerine verme, değiştirme, v.b) arsa değişim esası yöntemine dayalı kavramların kısıtlı uygulaması da toplumda, tek taraflı değişik kavram ve ölçütlerle değerlendirmeler yapıldığı için kabul görmemiştir.

Ayrıca taşınmazların değerlendirilmelerinin (vergi beyanı, değeri, kıymet taktiri, birim fiyatı, maliyet hesabı, sürüm değer, normal alım satım değeri, gerçek karşılığı, rayiç değeri ve denkleştirilmesi v.b.) şeklinde devamlı değiştirilen kavramlar, ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak yapılmıştır.

Bu değerlendirme değişkenliği, toplumda kabul görmeyerek, sürekli anlaşmazlıklar doğurması, bu konularda çağdaş kavram ilke ve yöntemlerin araştırılması zorunluluğu yaratmıştır.

#### **3.4.1. Menkulleştirmenin Yasal Dayanakları**

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı Koruma Amaçlı İmar Planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin kamulaştırılması, ödeneksizlikten yapılamayınca;

Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere taşınmazın bedelini gösteren, Maliye Bakanlığınca bir belge verilmesine ait düzenlemeler yapılmıştır.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukukuna, taşınmaz değerlerinin menkulleştirilmesi kavramı, 29.8.2001'de Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamına alınan yerlerde taşınmazı bulunanlara verilmekte olan bu belgelerle girmiştir.<sup>272</sup>

Bu belgenin zamanla kapsamı daraltılarak, "...Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmiş ve (onanlı) Koruma Amaçlı İmar Planında Kesin İnşaat Yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi.. satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere .."<sup>273</sup> verilmeye başlanmıştır.

Sit ilan edilen bir alandaki kısıtlanmış mülkiyet hakkı karşılığında, bir hazine arsa ve arazisinin satış ve değiştirme işlemlerinde bu sertifikalar kullanılabilirdi. Buna göre

---

272 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taş.. Değ..Kanun (HATMD-KDVK-DYHK) Md:6

273 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı (HATMD-KDVK-DYHK) yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasanın (5.maddesi ile) değiştirilen 4706 sayılı yasanın 6.maddesi.



2001 ve 2003 yıllarında 2 ayrı dayanağı olan sertifika çıkarılmıştı. Bunlarla birlikte:

Sit alanı nedeniyle Kesin İnşaat Yasağı Getirilmiş Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parseller bir hazine arazisiyle değiştirilmesi için;<sup>274</sup>

Koruma Amaçlı İmar Planı ile Kesin İnşaat Yasağı Getirilen sit alanlarındaki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar Belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla da takas için,<sup>275</sup>

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan veya Koruma Amaçlı İmar Planı ile yapılaşma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılaşma haklarının kısıtlanmış bölümünü aktarmak için,<sup>276</sup>

Bu hakların karşılıklarının, yukarıdaki yasalarda belirtilen yöntemlerle verilmesini sağlamak için, kısıtlanan bölümlerine ait değerlerin menkulleştirilmesi 3 yasada da düzenlenmiş bulunmaktadır.

2001, 2003 ve 2004'te çıkarılmış ve halen yürürlükte olan bu yasalar ve bunlara göre çıkarılmış genel tebliğe göre menkulleştirme yapılması olanağı bulunmaktadır.<sup>277</sup>

Ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun da;

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları veya bunların Koruma Alanlarında bulunan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamına alınarak hakları kısıtlanan özel ve tüzel Mülkiyet ve Yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünün, Menkul değere dönüştürülmesi düzenlenmiştir.<sup>278</sup>

Hatta bu hükme göre menkul değer "hamiline yazılı" şekilde, (para gibi) kimde ise ona ait olacağı, yani piyasada dolaşması olanağının sağlanacağı sonucu çıkmaktadır.

Buna göre, sınırlanan değer karşılıkları (taşıyana yazılı şekilde) menkulleştirilirse yıllardır karşılıklarını almayı bekleyen maliklerdeki bu değerlerin, mali güçlülerde toplanması sonucu yaratacağından; malik ve hak sahiplerinin, tanınan olanaklardan yararlanabilmeleri için, geçiş devresi olarak 4 yıl (isme yazılı şekilde) kullanılması

---

274 KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 15/f fıkrası.

275 KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/b fıkrası.

276 KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c fıkrası.

277 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasalar ile değiştirilen 6.maddesi ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Genel Tebliğinin 7.maddesi.

278 KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16.paragrafi.

araştırmada öngörölmekte, Temel Aktarım Modeli de buna göre kurgulanmış bulunmaktadış.

### **3.4.2. Menkulleştirme Modelinin Temel Esasları**

Taşınmaz Kúltür ve Tabiat Varlıklarının sınırlandırılmış haklarının menkulleştirilmesinin, halen yürürlükte olan 3 yasa ve 1 genel tebliğe dayandığı yukarıda belirtilmiştir.

Bu konuda görev, yetki ve sorumluluk taşıyarak merkezi yönetim, denetim ve eşgüdümü yapan ve yaptıran Kúltür ve Turizm Bakanlığı<sup>279</sup> ile bu varlıkların çağdaş korunmalarını sağlayacak Yerel Yönetimler, Belediyeler ve Valilikler olmaktadır.

Kúltür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa 1987'de getirilen bir hükümlerle<sup>280</sup> Taşınmaz Kúltür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parsellerin hazine arazisiyle değiştirilebileceğini düzenleyen yönetmelik<sup>281</sup> çıkarılmıştır.

Bununla da, Taşınmaz Kúltür ve Tabiat Varlıklarının korunması için değiştirilmesinden tam sonuç alınması gerekleştirilemeyince, kısıtlanmış hak karşılıklarının hazine arazileriyle (değiştirilmesi) ve (satış) işlemlerinde (ödeme aracı) olarak kullanılmak üzere, hak sahiplerine (sit sertifikası) verilmesine ait düzenlemeler (değişiklikler geçiren yukarıdaki bu yönetmeliğin 281 ilk çıkışından 11 sene sonra çıkan bir yasayla) yapılmıştır.<sup>282</sup>

Sit sertifikası düzenlemesindeki (hazine arazisi) sınırlamasından da yeterli sonuç alınamayınca, Kúltür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa getirilen yeni bir düzenlemeyle, Belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla da (takas) edilebileceği şeklinde genişletilmif bir yasa hükmü getirilmiştir.<sup>283</sup>

Ülkemizdeki 1983 yılından beri koruma amacı ile sınırlandırıldığı halde karşılığı verilememif tüm hakların maliklerinin ve değerlerinin merkezi yönetimde de kayıt altına alınarak uygulamalara geçilmesi öngörölmüştür.

---

279 KTVKKnun 10.maddesi.

280 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasa ile getirilen 15/f ek fıkrası.

281 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede çıkan ve 1992, 1994, 2001'de değişik Madde geçiren yönetmelik.

282 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen 6.maddesine göre ıkarılan Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Genel tebliği 7. maddesi.

283 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17/b fıkrası.

Bunlara yasalarda tanınan olanakları seçmek hakkı ile Koruma Amaçlı İmar Planları tamamlanamamışlara da, dolaylı olarak bu görevin yapılmasını sağlayacak 3 yıl daha geçici süre tanımış olmaktadır.

Modelimiz, ilk aşamada tümüyle Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları nda sınırlandırılmış haklar karşılığında, İsmi Yazılı Geçici Sertifika verilmesi esasına dayanmaktadır.

İsmi Yazılı Geçici Sertifika için ayrılan 3 yıl içinde tüm Koruma Amaçlı İmar Planlarının da tamamlanıp, aktarım ve Taşınmaz Yazılı Sertifika istekleri dışındakilere, sınırlı haklarının karşılıkları Yerel Yönetimlerce verilerek tasfiyelerinin gerçekleştirilmeleri için, biran önce Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapılarak kesinleştirmeleri gerekmektedir.

Karşılıkları verilmeyenlerle aktarım talep edenlere Taşınmaz Yazılı Sertifikaları verilerek aktarıma kendileriyle birlikte Yerel Yönetimlerin doğrudan katılmaları ve kararlarda görev, yetki ve sorumluluk yüklenerek, geçen dönemin sonuçlandırılmasını sağlamaları amaçlanmaktadır.

Menkul değerlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ile veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasınca yapılacağından,<sup>284</sup> bu konudaki tüm önerilerin Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilerek Aktarım Yönetmeliğine de alınması gerekmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı diğer Bakanlıklar, Genel Müdürlükler ve Yerel Yönetimlerle beraberliği sağlayarak çıkaracağı (Aktarım Yönetmeliği)nde temel düzenlemeyi yaparak, sistemi harekete geçirebilecek yasal ve yönetsel donanımları taşımaktadır.

Bunun için, gerektiğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun yapılması gerekebilecek basit ek ve değişikliklerle çıkarılacak (Aktarım Yönetmeliği) öneri taslağı da, araştırmaya eklenmiştir.<sup>285</sup>

Menkulleştirme modelimiz, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Kesin İnşaat Yasağı Getirilen arsa ve arazi sahiplerinin kısıtlanmış haklarının, yıllardan beri devletçe karşılıkları verilemeyenlerin tümüne birden, ilk kez yasaları da işleterek

---

284 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16. paragrafı.

285 Eke Bakınız: Ek A.1., 2., 3. Yasal-Yönetmelik Çerçeve Önerileri.

verilmesini amaçlamaktadır.<sup>286, 287</sup>

Buna, önce isme, sonra taşıyana yazılı sertifika verilerek başlanması çağdaş korumaya, tüm kurumlarla ve hak sahipleriyle birlikte atılmış önemli bir adım olacaktır.

### 3.4.3. Menkulleştirilecek Taşınmazlar ve Haklar

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, Menkul değere dönüştürülmesine yasal olanaklar tanınan:

— Sit alanı ilan edilmiş ve onanlı Koruma Amaçlı İmar Planında Kesin İnşaat Yasağı getirilmiş arsa-araziler<sup>288</sup>

— Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve bunların koruma alanlarında bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planıyla yapılaşma hakları kısıtlanmış olarak tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmazlardır.

— Burada esas olan, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılması ve kesinleşmesidir.

Ancak ilgili idarelerce, son olarak verilen 3 yıl 7 aylık (14.2.2008'e kadarki) sürenin, son 60 gününde de (onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer.)<sup>289</sup>

Bu durumda, yerel yönetim ve valiliklerin sorumluluk alanlarında, Koruma Bölge Kurulunca saptanan sit alanlarındaki yapıları, arsa ve arazileriyle Koruma Amaçlı İmar Planının kapsadığı taşınmazlar saptanacaktır.

Ayrıca ada, parsel ve tek yapılardan, çevre ve bölgelerindeki son uygulanan Koruma Amaçlı İmar Planına göre, yapılaşma hakları kısıtlanmış ve tapuda şerh verilmişlerin, (hak sahibi olanları) Koruma Bölge Kurulu ile Yerel Yönetimlerce saptanıp, Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilerek, menkulleştirme başlatılabilecektir.

— Kültür ve Turizm Bakanlığında veri tabanı bulunan Kültür ve Tabiat varlıkları, alanları ve tek yapıların tümünü kapsayan bilgiler Valilikler, Belediyeler ve ilgili idareler ve Koruma Bölge Kurullarında da toplanarak ve merkez bilgileriyle de karşılaştırılarak, Bakanlık tarafından menkulleştirme ön hazırlıkları yapılabilir. Ancak burada üzerinde durulacak esaslar şunlardır:

---

286 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

287 KTVKKnun14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16.paragraf

288 18.07.2001 tarihli ve 4706 sayılı HATMD-KDVK-DYHK yasanın 19.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değişen Madde 6'sı.

289 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-6.paragraf

Kültür ve Tabiat Varlıklarından Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşmiş olanlarda, yapılaşma yasağının (kesin) ve (kısmi) olduğu belirlenerek, tapuya bu konuda şerh verilmiş olması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleşmemiş Kültür ve Tabiat Varlıklarında ise, yapılaşma yasaklarının kesin ve kısmi olup olmadıkları şimdiye kadar verilmiş ara kararlarda kesinlik derecesinde belirlenmiştir.

Kesinleşince düzeltileceği not edilip işaretlenerek, Koruma Bölge Kurulundan, alınacak bilgiler ve Yerel Yönetimlerce 3 yılda yapılacağına ilişkin taahhütler, Kültür ve Turizm Bakanlığınca bunları da programa aldırabilir.

Bu konunun önemi, taşınmaz ve üzerindeki kısıtlanmış haklar değerlendirirken ortaya çıkmakta, Kesin Yapılanma Yasaklı bir taşınmazdaki tüm haklar değerlendirmeye girerken, kısmi yapılaşma yasaklı taşınmazda, yalnız yapılaşma haklarının kullanılmamış ve kısıtlanmış bölümünün (arsa paysız) değerlendirilmeye alınması gerekmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle, tek yapılarda kısıtlanmış yapılaşma haklarından bir kısmının, Koruma Bölge Kurulu kararı ile projelere dayanarak kullanılmasına izin verildiği de görülmektedir.<sup>290</sup>

Bu durumda yapılaşma hakkının kısıtlanan bölümünden Koruma Bölge Kurulu ile kısıtlılığı kaldırılanlar dışındaki, kullanılmayan yapılaşma hakkının değerlendirilerek karşılığının arsa paysız (tüm mülkiyet hakkı malik üzerinde kaldığından) denkleştirilerek hak sahibine verilmesi gerekmektedir.

*Menkul Değere Dönüştürülecek Kısıtlı Haklar:*

Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle kısıtlanmış haklar; Mülkiyet, Yapılaşma ve İmar haklarıdır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarında, kısıtlananlarla malikin kullanmasına bırakılan hakların, bu nedenlerle kesin bir şekilde ayrılması gerekmektedir.

Aktarımlarda verilenlerle alınanların eşitlenmesi ve denkleştirilmesi için, hakların kısıtlanan bölümünün sınırlarının kesin çizgilerle belirtilip açık, somut bir şekilde tanımlanarak içeriği, değerlendirmede olmazsa olmaz temel esaslar olduğundan; bu

---

290 Akgüneş G., 2008, "Beyoğlu'nda gizli yapılaşma" başlıklı gazete yazısı, 12.03.2008, Milliyet.

hakların tanımlanarak kapsamlarının belirtilmesi, önem taşımaktadır.

Rayiç değer denkleştirmesinde [verilenlerle], (Aktarımı Veren Alanda bırakılan ve devredileceklerle) Aktarımı Alan Alanda [alınanların] değer karşılaştırılmasının, aynı ilke, ölçüt ve yöntemle yapılarak eşitliğinin +/- sağlanıp (denkleştirilerek) sonuçlandırılması esas alınmalıdır.

Mülkiyet, yapılaşma ve imar haklarının tanım ve içerikleri, yukarıdaki ilgili bölümlerinde, ayrıntılı incelenmiştir.

Koruma Bölge Değerleme kurulunca, değerlendirmeye alınan mülkiyet haklarının, Aktarımı Alan Alanda karşılığını aldığı anda, Aktarımı Veren Alanda malik tarafından bu taşınmazının, ilgili idareye devredileceği de dikkate alınmalı; tapu işlemleriyle devir teslimlerinin de eşzamanlı yapılacağı ilgililere ve görevlilere bildirilmelidir.

#### **3.4.4. İsmine Yazılı Geçici Sertifika**

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle kısıtlanmış hakların, kısıtlılık derecesi (kesin veya kısmi) ve kısıtlanmış bölümünün niceliksel ve niteliksel saptamasından ve değerlendirilerek karşılığı malike verilmiş ise, ilgili idareye tapuda o taşınmazın devredilmiş olması gerektiği de dikkate alınarak, Kültür ve Turizm Bakanlığınca Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının genel veri tabanına bu şekilde karşılıklarını almış olarak işlenmesi gerekmektedir.

##### *Sertifikanın Geçiciliği*

Kısıtlanmış hakkın menkul değere dönüştürülürken düzenlenecek sertifikanın isme yazılı olarak (geçici bir zamanda) 3 yıl doğrudan malik tarafından veya yasal mirasçılarınca kullanılması işlemleri, toplumumuzdaki koşullara göre, bu taşınmazların mali güçlülerde toplanmasının önlenmesi gözetilerek düzenlenmiştir.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının kısıtlanmış hakları için, hak sahiplerinin adına, yalnız hazine arazisi değişim ve alımında kullanılmak üzere, 18.07.2001'den beri düzenlenerek verilmekte olan; hak sahiplerindeki (sit sertifikaları)nın kaldırılarak, tek tip sertifikaya dönüştürülmesi için (isme yazılı olarak) önerilmiş; merkezi veri tabanı oluşturularak, karşılıklı kontrol etkinliği yaratılmaya çalışılmıştır.

Yıllardan beri, kısıtlanmış bu hakların karşılığının verilmesini bekleyen hak sahiplerinin, öncelikle kendileri veya mirasçılarının bu geçici sürede, modelin işlerliği,

hakların ekonomik durumlarına göre istekleri doğrultusunda eşit şekilde kullanılması ve verilecek haklardan öncelikle yılların mağduru olan bu hak sahiplerinin yararlandırılması amaçlanmıştır.

Sertifikaların mali güçlülere geçmesinin önlenmesi için, (isme yazılı ve geçici olması) uygulama başlangıcında 3 yıllık geçici süre için benimsenmiştir.

Bu 3 yıllık süre içinde, isme yazılı geçici sertifika sahipleri veya mirasçıları, kendilerine tanınan sertifika karşılığında sunulan seçeneklerden, tercih ettiklerini kullanacaklar, 3 yılsonunda (isme yazılı geçici sertifika) (taşımaz yazılı sertifikaya) dönüştürülerek, bu sertifikalarla taşımazların menkul kıymetler piyasasının oluşmasına ait ilk adımlar da atılmış olacaktır.

#### *Sertifikanın Mirasla Devri ve Kayıtlarda İşlenmesi*

Geçici sertifikalar isme yazıldıklarından, ona ait hakların geçici sertifika sahipleri tarafından, hayatta değıseler yasal mirasçılarınca kullanılması için, tanınan bu 3 yıllık geçici sürede uygulanmakta olan başkalarına devir yasağı da sertifikaların mali güçlülerde toplanmasını engellemeye yetecektir.

Taşımaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanan hakların veya taşımazların karşılıklarının, hazine arazileriyle (değıştirilmesi), hazineye ait taşımaz satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kullanılması;

2004'te düzenlenen belediye özel idaresine ait taşımazlarla (takas) edilmesi ve menkul değere dönüştürülerek aktarılması şeklindeki yasal düzenlemeler, bu modelle Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde merkezi üst yönetimle birlikte tüm Yerel Yönetimler, kurum ve kuruluşlarla birlikte uygulanmış olacaktır.

Ayrıca araştırmamızda, Taşımaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını korumada eşgüdüm sağlanması ve görev, yetki ve sorumluluk taşıyan en üst kurum olarak Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı kuruluşları ile İller Bankası ve TOKİ yönetimlerinin katılımları;

Gerçek ve tüzel kişi maliklerin (sit sertifikası olarak) kazanılmış hakları saklı tutularak oluşturulacak, bu 3 yıllık geçici süreyi de düzenleyecek bir [Aktarım yönetmeliğı] ile başlanabileceğine ilişkin, kapsamlı bir model geliştirilmiştir.

Buna göre; Taşımaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının ülke düzeyine, tamamını kapsayan veri tabanının bulunması gereken Kültür ve Turizm Bakanlığının görev, yetki, sorumluluk, denetim, gözetim ve eşgüdümünde, korunması amacıyla kısıtlanmış

olan hakların taşınmazlardakilerle ilgili olanlarının, yasal hükümler gereği saptanarak değerlendirildikten sonra;

Özel ve tüzel kişi malik ve hak sahiplerine (3 yıl geçici sertifika) düzenlenerek verilmesiyle başlayacak bu araştırma modelinin, ilk bölümlere ait (aktarıma kadarki) sıradüzenini gösteren tablolarla,<sup>291</sup> ekte işleyişin ilk 2 alt modeli gösterilmektedir.

*İsme Yazılı Geçici Sertifika Düzenlenmesinde Görev-Yetkili Kuruluşlar:*

İsme Yazılı Geçici Sertifikanın düzenlenerek maliklere ve hak sahiplerine verilmesinin dayandığı, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları koruma mevzuatındaki, ilgili hükümler dikkate alınarak geliştirilen modelin bu ilk bölümündeki kuruluşlar:

. Kültür ve Turizm Bakanlığı ona bağlı olan kuruluşlar ve genel müdürlükler üniteleriyle birlikte, değerlendirme itirazlarının sonuçlandırmak için Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve tüm değerlendirme ve denkleştirmeleri yapmak için, Koruma Bölge Değerlendirme Kurullarıdır.

. Ülke çapında tüm Yerel Yönetimler, (Belediyelerle Valilikler) hak sahipleri tespitinden sonra İsme Yazılı Geçici Sertifikanın malik ve hak sahiplerine teslim edecek; Aktarımı Alan Alanın sahibi, sonra da Aktarımı Veren Alanda mülkiyeti Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının kamu malikleridir.

. İller Bankası (yasada doğrudan verilen görev, yetki gereğince)<sup>292</sup> sertifikaların basılması, saklanması, devirlerinin onaylanması ve veri tabanlarının tutulması yanında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları piyasasının oluşturulması, sertifika değerlerinin korunması ve yükseltilmesini sağlayacak Bankacılık önlemlerinin alınmasını gerçekleştirmelidir.

. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2001'den beri verdiği Sit Sertifikalarından karşılığını alamamış olanlarla ilgili tüm bilgileri Kültür ve Turizm

---

291 Bakınız: Şekil 5.4. TAM: Temel Aktarım Modeli (DAM/MAM/AKM)

Şekil 5.1. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM)

(Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirilmesi)

Şekil 5.2. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM)

(Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi)

Şekil 5.3. TAM /AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)

(Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Aktarımı)

292 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16.paragraf



Bakanlığına aktararak ve bunların taşınmazlarının bulunduğu Yerel Yönetimlere de ileterek, bu modele göre taşınmaz haklarının değerlendirilip, eski Sit Sertifikalarının tasfiye edilmesi sağlanmalıdır.

. TOKİ, aktarım hak sahiplerinin belirlenmesi sonucunda, Aktarımı Alan Alanların yapılaşma ve imarları ile aktarımları tamamlanan Kültür ve Tabiat Varlıklarının bakım, onarımında öncülük etmek, projelendirme, ihale, kontrol ve kabul işlemlerinin yapılmasında Yerel Yönetimlere teknik yardım etmelidir.

İlke olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişler Bakanlığı ile ayrıntılarda da Yerel Yönetimlerle gereken anlaşmaların Aktarım Yönetmeliğine göre yapılması düzenlenmelidir.

*İsme Yazılı Geçici Sertifikanın 3 yıllık Geçici Süresinde, Tanınan Seçeneklerin Bildirileceği*

*Yer:*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının malik veya hak sahiplerince İsme Yazılı Geçici Sertifikayla, taşınmazın bulunduğu Belediye veya İl Özel İdaresine başvurularak, sistemin kendine tanıdığı seçeneklerin tam içeriklerini, zamanını, koşullarını öğrendikten sonra seçimi, Kültür ve Turizm Bakanlığınca düzenlenecek tek tip formu doldurarak yapacaktır.

Aynı yöntemle 3 yıllık bu geçici sürede, tercihini bir kez değiştirip (son seçimini) kendisi veya hayatta değilse mirasçıları veya adına vekilleri ilgili Yerel Yönetimlere yaparak kesinleştireceklerdir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, İsme Yazılı Geçici Sertifikaların hak sahiplerine, Belediye (ya da Valilikte) teslimleri tamamlanmadan önce, 3 yıllık bu geçici sürenin başlangıç ve bitiş tarihi de kamuoyuna duyurularak, bu süre içinde ilgili idareler Kültür ve Turizm Bakanlığından izin alarak taşınmazların karşılıklarını verebilir, işlemleri sonuçlandırabilirler.

Milli Emlak Sit Sertifikalarının malikleri de, taşınmazları hangi Belediyede ise, normal Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları gibi, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, aynı eşit şartlarda taşınmazları değerlendirilerek, itiraz süresi tanınıp kesinleştirilerek, aynı işlemler yapılacak; İsme Yazılı Geçici Sertifikalarını alırken eski Sertifikasını iade ve teslim edeceklerdir.

Ancak İsme Yazılı Geçici Sertifika geldiğinde, (eski Sertifikasının aslı alınarak) Yerel

Yönetimlerce yenisi teslim edilir ve Kültür ve Turizm Bakanlığının düzenlediği esaslara göre İsmi Yazılı Geçici Sertifika işlemleri yapılarak; karşılıklarını kendi Yerel Yönetimlerinden alabileceklerin alması sağlanır.

Alamayacaklarında 3 yıl geçici süreden sonra verilecek 1 yıllık sürede, yabancı Yerel Yönetimlerlerden almaları, olmazsa 3. şahıslara devir-satış veya aktarıma katılmak için, Aktarım Tüzel Kişiliği kuruluşunda kullanabilmeleri gerekecektir.

Bu durumun, Kültür ve Turizm Bakanlığının uygulama öncesinde çıkaracağı, Aktarım yönetmeliğinin esaslarında belirtilerek (Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile birlikte) hak sahiplerine ve kamuoyuna Resmi Gazetede duyurulması gerekecektir.

Ayrıca uygulama genelgesi ve bu konu ile ilgili tüm düzenlemeler, yalnız birden çok kamu kurumunu değil, tüm hak sahiplerini de ilgilendirdiğinden; etkin şekilde duyurulması ve yayınlanmasının Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Yerel Yönetimlerce yapılması gerekecektir.

Milli Emlak Sit Sertifikası hak sahiplerine de, Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılacak bu yeni düzenlemede olanak tanımak, hem o çok kısıtlı düzenlemeyi tasfiye etmek, hem de aynı hak sahiplerine eşit olanaklar sağlayıp, onların maliki oldukları Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına da aynı işlemleri yaparak, bir an önce koruma programına katılmalarının gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının özel ve tüzel malikleri, kısıtlanmış hakların karşılıklarını, öncelikle taşınmazlarının bulunduğu Belediye, İl Özel İdaresi veya ilgili idare nezdinde; onlardan alamazlarsa Taşınmaz Yazılı Sertifika ile bu tercihlerini Belediyeler arası işbirliği ile yabancı Yerel Yönetimlerden sağlayabilirler.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca bu kolaylığın maliklere tanınması, sistemin belli noktalarda tıkanmasını peşinen önleyerek ve toplumun modeli benimsemesini kolaylaştırarak, sorunların çözüm alanını da genişletecek ve modele etkin bir işlevsellik kazandıracaktır.

3.4.4.1. İsmi Yazılı Geçici Sertifikaların arsa paylılar için (yeşil) renkte bastırılması  
Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki mülkiyet ve yapılaşma hakları kesin olarak sınırlandırılmışlara verilecek İsmi Yazılı Geçici Sertifikaların, ayırtılmak amacıyla, (yeşil) renkte bastırılması yerinde olacaktır.

#### 3.4.4.2. İsmе Yazılı Geçici Sertifikaların arsa paysızlar için (kırmızı) renkte bastırılması

İsmе Yazılı Geçici Sertifikaları yapılaşma hakkına dayanan, mülkiyetleri korunmakta bulunan hak sahipleri için, arsa paysız yapılaşma hakları karşılığında (kırmızı) İsmе Yazılı Geçici Sertifika bastırılması gerekecektir.

#### **3.4.5. İsmе Yazılı Geçici Sertifika Karşılığında Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler**

Ülkemizde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının özel ve tüzel malikleri koruma nedeniyle kısıtlanmış olan haklarının karşılığı verilemeyenlerle ilgili olarak bu sorunun çözülmesi için 1983'ten beri uygulanan, mevzuatla yapılan düzenlemelerin sınırlı kalması sonucunda;

14.07.2004'te getirilen sınırlandırılmış mülkiyet ve yapılanma haklarının aktarımları,<sup>293</sup> araştırmamızda teori ve pratikte tanımlanarak, sistemleştirilip işletilebilecek bir model geliştirilmiştir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının koruma nedeniyle kısıtlanarak, yıllardan beri, özel ve tüzel maliklere verilmemiş karşılıklarının, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde, Bakanlıklarla, Belediyeler veya İl Özel İdareleri ve İlgili İdarelerce, tümüyle verilerek sorunun;

Ülke düzeyinde temelden çözülmesini amaçlayan modelin, İsmе Yazılı Geçici Sertifikaların bastırılıp hak sahiplerine teslim edilerek, ilk aşamasına başlanmış olacaktır.

İsmе Yazılı Geçici Sertifikalardaki yazılan kısıtlanmış hakların değerlerine karşılık hak sahiplerine veya mirasçı vekillerine en az 3 yıllık sürede 2 kez (seçme ve değiştirme hakkı) verilen seçenekler esasen Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun değişik maddelerinde belirtilmiş ve yürürlükte bulunmaktadır. Şöyle ki:

#### *İsmе Yazılı Geçici Sertifika Karşılığının Kamulaştırma Bedeli Olarak Verilmesi*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile koruma alanları ve etkileşim çevrelerinde, koruma nedeniyle kısıtlanmış gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı, Belediyeler veya İl Özel

---

293 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17. maddesi.

İdareleriyle ilgili kurum ve kuruluşça kamulaştırılacağı, <sup>294</sup> 25 yıldan beri yasalarda bulunmakta ve uygulanmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesinde, hangi amaç ve nedenle olursa olsun, aynı ilke, ölçüt, yöntemin uygulanması gerektiğini, nedenleriyle belirterek bu konuda ayrıntılı açıklamalarımız sonucunda, hak sahiplerine yürürlükteki yasalara göre tanınan seçeneklerden tercihlerini özgürce yapmalıdırlar.

Yerel Yönetimlerinde olanaklarıyla karşılıklarını 3+1=4 yılda vermeleri, modele önemli işlerlik kazandıracak ve bir an önce koruma amaçlı imar plan uygulamalarına geçilmesini sağlayacaktır.

Kamulaştırma tercihini yapmış maliklerle ilgili işlemlerin, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları hangi kamu yönetiminin görev, yetki alanında ise onun, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile görüş birliği sağlanarak, 3 yıllık geçici süre beklenmeden de sonuçlandırılması, modelin uygulamasında zaman kazandıracaktır.

Burada kamu yönetiminin, bütçe olanaklarına göre, 3 yıllık süreyi de mali durumlarına göre kullanılabilmesi için, bu olanaklar tanınmıştır.

*İsme Yazılı Geçici Sertifika Karşılığının Toprak, Arsa ve Arazi Olarak Değiştirilip veya Takas ile Edilmesi* <sup>295 296 297</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa göre sit alanı ilan edilmiş ve Kesin İnşaat Yasağı getirilmiş Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parseller hazineye ait taşınmazlarla değiştirilebilir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının arsa ve arazilerine getirilen Kesin İnşaat Yasağının ancak hazine arsa ve arazileriyle değiştirilerek yapılacağı görüşü, yasaya 1987'de getirildikten sonra 1990'da yönetmeliği geçirilip 3 kez değiştirilip <sup>298</sup> (trampa) kavramıyla uygulandıktan sonra da tam başarı sağlanamamıştır.

---

294 KTVKK Madde 15/a,c,d, ile değişik e fıkraları.

295 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasa ile eklenen 15/f fıkrası ve buna dayalı çıkarılan 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı tebliğin 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan (KİYG-KGKTV-BSATMHATDHY) (DY: Değiştirme Yön.) Kesin İnşaat Yasağı Getirilen KGKTVnın Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değ. Hak da Yönetmelik. 296 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen 6.maddesi ve buna dayalı çıkarılan 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliği Madde 7

297 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/b fıkrası.

298 Değiştirme Yönetmeliği, 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan (DY) (KİYG-KGKTV-BSATMHATDHY) a.g.y.

2001 yılında bu kez hak sahiplerine (sit sertifikası) verilerek, hazine arazileriyle değiştirilme ve satış işlemlerinde (ödeme aracı ) olarak kullanılmasını ve 2003'te de Koruma Amaçlı İmar Planlarında (onay) koşulu getirilerek 2 ayrı yasayla ve buna dayanan genel tebliğle düzenleme zorunda kalınmıştır.<sup>299</sup>

Ancak bu arada 14.07.2004'te Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa getirilen bir değişiklik, Koruma Amaçlı İmar Planı ile Kesin İnşaat Yasağı getirilen sit alanlarındaki taşınmazların Belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla da (takas) edilebilme olanakları hak sahiplerine tanınmıştır.<sup>300</sup>

İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığında hak sahiplerine tanınan seçeneklerin tümü, aynı amaç için olduğu halde, değişik değerlendirme ilke ve ölçütlerine dayanmasını önlemek için, aynı yasa aynı amaç için uygulanacak değerlendirme ilke ve ölçütlerin aynı olması konusunda önerilerimiz geliştirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Belediyeler, İl Özel İdareleri ve İlgili İdareler gibi çeşitli kurumlarca ve kuruluşlar tarafından ayrı değerlendirme ilke ve yöntemlerinin uygulanması yerine, aynı yasa için, aynı ilke ve yöntemlerinin uygulanması sağlanarak, hak sahiplerine tanınan tercih seçeneği ile Yerel Yönetimlerin olanak seçenekleri kullanılarak sorun geniş anlamda çözülmüş ve modele işlevsellik kazandırılmıştır.

*İsme Yazılı Geçici Sertifika Karşılığının Bina, Kat, Daire Olarak Değiştirilip veya Takas Edilip Verilmesi*<sup>301 302 303</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıklarının özel mülkiyete konu olan kısıtlanmış bölümlerinin değerlendirilmesi sonucunda nakitle ifade edildikten ve İsme Yazılı Geçici Sertifikaya çevrildikten sonra hak sahibinin, Belediye veya diğer ilgili idarelerden, Aktarımı Veren Alanda bırakacağı değerlerine (değerde anlaşma sağlanmışsa) karşılık olarak (bina, kat ve daire) taşınmaz talebinde bulunmasına, mevzuatta engel bulunmamaktadır. Hatta bırakılan taşınmazlarla alınan taşınmazın (değiştirilmesinden,

---

299 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen 6.maddesi ve buna dayalı çıkarılan 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliği Madde 7

300 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/b fıkrası (Takas).

301 Değiştirme Yönetmeliği, 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan (DY) (KİYG-KGKTV-BSATMHATDHY) a.g.y.

302 285 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliği

303 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa Madde 17/b fıkrası (Takas).

takasından) söz edilmektedir.

Ancak taşınmazların (verilen ve karşılığında alınan)ların, rayiç değer denkleştirilmesi esasına göre değerlendirilmesi, İsmi Yazılı Geçici Sertifika verilirken uygulanmakta olan ilke, ölçüt ve yöntemin, karşılığı verilirken de aynı kurul tarafından aynı şekilde uygulanması, verilen ve alınan değerlerin (-/+) denkleştirilerek, taraflarca karşılıklı kabul edilmesi modelin ana ilkelerindedir.

Bu talep, hak sahiplerinin Aktarımı Veren Alanda bırakacakları taşınmazlar konutsa ve orada uzun yıllardan beri barınmakta iseler, istekleri de dikkate alınarak, konut olarak verilmesi kamunun, vatandaşlarının barınma ve konut haklarına saygısı ve sosyal devlet ilkesinin gereği olup, aktarımda da aynı gerekçelerle bırakılanların karşılıklarının, bu esaslara göre verilmesi amaçlanmaktadır.

Ancak hak sahibinin Aktarımı Veren Alandaki mülkiyeti devam eden varlıkta, kısmi yapılaşma yasaklı olması durumunda, verilecek konutun arsa paysız verilmesi; bunun için Belediye ile irtifak kurulup ARSA PAYSIZ Aktarımı Alan Alan şeklinde ayrı alan, ada veya parsel ayrılarak bu aktarım işlemlerinin yapılmasının daha uygun olacağı varsayılmakla birlikte, olanaksızlıkta ada veya parsel ayrılarakta bu işlemler yapılabilir.

*İsmi Yazılı Geçici Sertifikanın Karşılığında Taşyana Yazılı Sertifika Verilmesi*<sup>304</sup>

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının özel mülkiyete konu kısıtlı bölümlerinin değerleri karşılığında verilen İsmi Yazılı Geçici Sertifikanın 3 yıllık geçici süre sonunda talepte bulunan hak sahiplerine Taşyana Yazılı Sertifika verilebileceği, yasada olduğu gibi modelimizde de öngörülmüştür.

Ayrıca tercihlerini kendi yerel yönetimlerinde alamamış hak sahipleriyle, aktarım tercihi yapanlar ve doğrudan Taşyana Yazılı Sertifika tercihinin yapanların İsmi Yazılı Geçici Sertifikanın, Taşyana Yazılı Sertifika haline dönüştürülerek hak sahiplerine verilirken, (geçici sertifika)ları alınarak 3 yıllık geçici süre kapatılmalıdır.

Taşyana Yazılı Sertifikası talep edenlerin, sertifikaların el değiştirmesi kolay ve değerleri arttığında karlı olacakları ve ilerde taşınmaz borsası oluştuğunda da, Kültür ve Tabiat Varlıklarına ait taşınmaz sertifikalarının aranırılığında yararlanacaklarını

---

304 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16. paragrafi.

öngörmeleri sonucunda, Taşıyana Yazılı Sertifika tercih ettikleri görülebilir.

İsme Yazılı Geçici Sertifika için hak tanınan seçeneklerden yaptıkları tercihleri karşılığını, kendi Yerel Yönetimlerinden alamayanlara da verilen Taşıyana Yazılı Sertifika sahipleri, başka Yerel Yönetimlerden karşılıklarını alabilmeleri için tanınacak 1 yıllık ek süreyi de kullanabilirler.

Taşıyana Yazılı Sertifika ile tercihlerini kendi veya yabancı yerel yönetimlerden de alamayanlara ise, Taşıyana Yazılı Sertifikasını 3. şahıslara satma yada devretme izni, İller Bankasınca verilmektedir; bununla ilgili düzenlemeler, Aktarım Yönetmeliğinde yapılmalıdır.

Aktarım isteyenlerin Taşıyana Yazılı Sertifikaları ise, Aktarım Tüzel Kişiliğinin sermayesini oluştururken, paydaş olarak kuruluşa kendi isimleriyle verecekleri sermaye olacak; ancak Aktarım Tüzel Kişiliğine ciro edilerek işleme alınması gerekecektir.

Taşıyana Yazılı Sertifika sahiplerinin tüm 3. şahıslara devir veya satış işlemleri bankacılığı ilgilendirdiğinden, İller Bankasından gereken onay ve izni alarak doğrudan hak sahipleri tarafından yürütülecek; bununla ilgili tüm ilke ve esaslar Aktarım Yönetmeliğinde, ayrıntılar ise İller Bankası tarafından düzenlenecektir.

*İsme Yazılı Geçici Sertifikanın Karşılığında, Turizm İşletmesi, İnşaatı, Bakım-Onarım İhalesinde Öncelik Tanınması (Değiştirme ve Ödeme Aracı Olarak)*

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İller Bankasının varacakları anlaşma gereğince, Taşıyana Yazılı Sertifikanın değerleri karşılığında satış veya devrinden ayrı olarak, Kültür ve Tabiat Varlıkları ile ilgili turizm, inşaat ve işletme, bakım-onarım-restorasyon ihalelerindeki ödemelerde de öncelik tanınarak, ödeme yada teminat olarak kullanılması kararlaştırılırsa;

Bu konu da sertifikaların aranılabilirliğini ve değerlerini arttırmış ve geçerlik alanını genişletmiş olacaktır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, üst kuşaklarıyla yaşamlarını sürdürmüş insanlara yalnız arsalarının karşılığı verilerek o topraklardan koparmak, insancıl olmadığı gibi, adaletsiz bir davranıştır ve sosyal devlet ilkeleriyle de bağdaşmamaktadır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarının toprak, bina ve tesislerinde bir inşaat, işletme, bakım-

onarım-yenileme v.b. bir iş yapılacak ve bu işin uzmanlığı veya yükleniciliğini, Kültür ve Tabiat Varlıkları sahibi sertifikası bulunan bir malik varsa ve yeterliğiyle üstlenebilecekse, en iyi onun bu işi yapabileceğini varsaymak yanlış olmaz.

Onların yıllardır alamadıkları kısıtlanmış bu haklarının (müktesep) geçmiş kayıplarına <sup>305</sup> karşı bu biçimdeki olumlu (pozitif) ayrıcalıklar onlara, yılların kayıplarını örtmeleri için, sosyal devletin verdiği moral destek sağlayabilir.

Bu nedenlerle, Kültür ve Turizm Bakanlığınca bu konudaki ilk genel düzenleme de, bu ayrıcalığa ait sistemin kurularak organize edilmesi, modelin işlerliğine büyük bir ivme kazandıracak, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları maliklerini saygınlatacak, yıllardır haklarının karşılanmasını isteyen bu insanların beklentilerine, devletin anlamlı ve adaletli vefasını gösterecektir.

Doğaldır ki, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanmış hak maliklerine tanınacak bu ayrıcalıkların konularında (uzman, yüklenici, usta v.b.) olmaları, işin verimli ve nitelikli yapılmasında da örnek oluşturmaları gerektiğinden, bu konuda Kültür ve Turizm Bakanlığının ilgili birimlerince malikler üzerinde, bir ön çalışma yapılmasını da gerektirmektedir.

#### *İsme Yazılı Geçici Sertifika Karşılığında Öteki İsteklerin de Karşılanması*

İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığında belirtiler dışında hak sahiplerinin, öteki istekleri ne olursa olsun karşılık değerleri maddi yönden, aynı değerlendirme ilke ve ölçütleriyle KBKD tarafından değerlendirilerek (-/+ ) denkleştirileceğinden aynı olacağı için ve kamuya ek yük ve ayrıcalık getirmeyecektir.

Bu şekildeki olanaklara uygun normal isteklerinin de, Yerel Yönetimlerce Kültür ve Turizm Bakanlığı ile görüşülerek karşılanması, biran önce çağdaş koruma aşamasına geçilmesine zaman kazandıracak ve amacın desteklenmesini sağlayacaktır.

#### **3.4.6. İsme Yazılı Geçici Sertifika ve Taşınmaz Yazılı Sertifikanın Bankacılık İşlemleri**

Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması,

---

305 KTVKK'nun 17.06.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasa ile 17. maddesine getirilen (müktesep hak) ile ilgili hükmü (Anayasa Mahkemesinin 1987 tarihli ve 21 sayılı Esas, 1988/25 sayılı Kararı) ile iptal edilmiştir.



veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi gibi bankacılık işlemlerinin İller Bankası ile yapılacağı, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda belirtilmiştir.<sup>306</sup>

Ancak araştırmada, Kültür ve Tabiat Varlıkları taşınmazlarındaki kısıtlanmış hakların değerini gösterecek bu sertifikaların menkul kıymetinin yukarıda belirtilen nedenlerle 3 yıl süreli (isme yazılı ve geçici) olmasında yararlar bulunmaktadır.

Bu süre sonunda (Taşyana Yazılı Sertifika) ya dönüştükten ve bu dönüşümde sertifikanın dayandığı taşınmaz mülkiyeti, ilgili idareye geçtikten veya yapılaşma hakkının malik tarafından kullanıldığı tapuya kaydedildikten sonra, taşyana yazılı sertifikaların işlemlerinin 3. şahıslara devir ve satışlarının, bankacılık esaslarına göre İller Bankasıyla yürütülmesinin sürdürülmesi öngörülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca modelin uygulanmasına geçilmeden önce, Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşen ve yapılmakta olan Yerel Yönetimlerden, değerlendirme sonuçlarına göre basılacak sertifika karşılıklarının Bankacılık yönünden (garantilerinin) işlemleri de, İller Bankası tarafından yapılması gerekmektedir.

Taşyana Yazılı Sertifikaların sonunda 3. şahıslarda, belli yönetimlerde veya İller Bankasında toplandığında bunların karşılıklarının, aktarıma dayalı olarak verilmesi, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve Bankacılık mevzuatlarının gerektirdiği esas ve usullere göre İller Bankasıyla, sertifikalar basılmadan önce Yerel Yönetimlerden garantisi alınmalıdır.

#### *İsme Yazılı Geçici Sertifika ve Taşyana Yazılı Sertifikaların Basılması ve Saklanması*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki kısıtlı hakların menkul kıymete dönüştürülmesinde İsme Yazılı Geçici Sertifika ile Taşyana Yazılı Sertifikaların basılması ve saklanması ile bankacılık işlemleri İller Bankası ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca beraberce, genel düzenleme esaslarına göre, Bakanlığının eşgüdümünde yürütülmelidir.

İlk aşama İsme Yazılı Geçici Sertifikayla ilgili 3 yıllık geçici sürede, hak sahiplerinin saptanması, kısıtlı hakların değerlendirilmesi, Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna yaptırıldıktan ve verilen 60 günlük itiraz süresinden sonra, Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerler kesinleştirilerek, İsme Yazılı Geçici Sertifikalarının basımı İller

---

306 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16. paragrafı.

Bankasına yaptırılabilir.

İsme Yazılı Geçici Sertifikalarla ilgili geçici 3 yıllık süre tamamlanınca, işlemleri sonuçlanmayanların Taşyana Yazılı Sertifika ve aktarım isteyenlere ait sertifikaların bedelleri, yasal faiz uygulanıp güncelleştirildikten sonra Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilerek İller Bankasına arsa paylı olanlar (yeşil) arsa paysızlarda (kırmızı) renkte olmak üzere Taşyana Yazılı Sertifika bastırılabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca bastırılan İsme Yazılı Geçici Sertifikaların, hak sahiplerine teslimi için Yerel Yönetimlere ve ilgili idarelere gönderilerek ve 3 yıllık (geçici sürede) başlatılarak ve tanınan seçeneklerden, tercihlerini de Yerel Yönetimlere yazılı bildirmelerini sağlanarak; bu aşamadaki işlemler eşgüdümle tamamlanabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca hak sahiplerinin kesinleşen tercihleri ilgili idarelerden toplanarak, hem bakanlığın veri tabanı güncelleştirilir, hem de İller Bankasındaki veri tabanı oluşturulur.

Taşyana Yazılı Sertifika verilecekler için, geçen süreye ait yasal faizi de eklenerek, Taşyana Yazılı Sertifika basılması sağlanır ve İsme Yazılı Geçici Sertifikadan işlemi sona erenler de geriye alınarak saklanmak üzere İller Bankasında toplanır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının kısıtlı hakların değerlendirilmesinden ve hak sahiplerinin seçenek tercihlerinin karşılıkları verilerek sonuçlandırılmasından sonra tapu kayıtları tamamlanır.

İlgili idare, Belediye, Valilik, Koruma Bölge Kurulu, Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu, TOKİ ve İller Bankasınca tutulacak kayıtların tümünün örtüşmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde kurumlar arası etkin iletişimli bağlantısı sağlanarak gerçekleştirilebilir.

Sertifikalarla ilgili tüm işlemler bankacılık yönünden İller Bankasınca gerçekleştirilir.

Araştırmanın esas konusu, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle kısıtlanmış İsme Yazılı Geçici Sertifikada tutarı belirtilen hak karşılıklarının, imar planında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda kaydedilmiş alanlarda (ruhsat vermek için toplamaya) ilgili idarelerin yetkili olduğunu belirtilmektedir.<sup>307</sup>

Fakat bu ruhsatın (inşaat, işletme v.b.) ne olduğuna dair hiçbir açıklama getirmeyen,

---

307 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c-16.paragrafi.

ancak madde hükmünden bunun aktarımla ilgili (inşaat olduğu) anlaşıldığından, ilerde konusunda irdelenecektir.

Bu irdelmeden çıkarılan sonuç, fıkra (aktarım) kavramının 11 kez kullanıldığı halde tanımı yapılmadığından<sup>308</sup> Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki kısıtlanmış hak karşılıklarının Aktarımı Alan Alanlardaki yapılaşma ve imarla karşılanabileceği ve araştırmamızda yapılan aktarım tanımında (verilenle) (alınanların) değer yönünden de eşitlenerek (-/+) (denkleştirilmesi) gerektiği şeklinde anlaşılmaktadır.

Bunun için, Belediye ile birlikte maliklerin kuracakları Aktarım Tüzel Kişiliğinde sermaye olarak Aktarımı Veren Alandaki taşınmazların karşılıklarını gösteren Taşınmaz Yazılı Sertifikanın verilmesi için; karşılıkları kendi Yerel Yönetimlerinden alınamayan İsme Yazılı Geçici Sertifikalarında, Taşınmaz Yazılı Sertifika haline dönüştürülmesi gerekmektedir.

Aktarım Tüzel Kişiliği zaman kazanmak için Kültür ve Turizm Bakanlığı ile anlaşma yapılarak 3 yıl içinde İsme Yazılı Geçici Sertifikalar kurulsa da 3 yılsonunda tutarları güncelleştirilip Taşınmaz Yazılı Sertifikaya dönüştürülerek ve değiştirilerek uygulama birliği zedelenmemelidir.

Bu nedenle, İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığında malik ve hak sahiplerince aktarım konusunda yapılan taleplerin gerektiğinde 3+1=4 yıl beklemeden toplanarak, ilgili belediyelerle birlikte aktarımların gerçekleştirilebileceği öngörülmüştür.

Belediyenin de (hem Aktarımı Veren Alandaki kesin yasaklı taşınmazların mülkiyetini alacakları, hem de Aktarımı Alan Alanın maliki olmalarından, özel ve tüzel maliklerin) katılımı ile kuracakları (Aktarım Tüzel Kişiliği)ne kamuyu temsil eden ortak olarak katılıp, kamu güvencesi sağlamaları beklenmektedir.

Aktarım Tüzel Kişiliğinin saptayacağı gereksinime göre TOKİ'nin eşgüdümünde de Belediye teknik uzmanlarıyla birlikte yapılaşma ve imarın, tarafların kabul edebileceği bir pay karşılığında gerçekleştirilmesine, tüm ortakların kendilerinin karar vermesi gerektiği benimsenmiş bulunmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının kısıtlanmış haklarını menkulleştirmek için geliştirilen İsme Yazılı Geçici Sertifikanın 3 yıllık geçici süresinde malik veya hak

---

308 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c fıkrası

sahiplerince yapılacak tercihler için onlara tanınan seçeneklerin en önemlisi, araştırmanın ana amacı Temel Aktarım Modelinin son modeli aktarımdır.

Temel Aktarım Modelinin değerlendirme ve menkulleştirmenin gerçekleştirilmesinden sonraki aktarımında, Taşıyana Yazılı Sertifikaya geçildikten sonra kurulacak Aktarım Tüzel Kişiliği ile başlatılması, sistemin en sağlıklı sonuçlandırılması için, izlenecek önemli son adımını oluşturmaktadır.

### **3.4.7. Taşıyana Yazılı Sertifikaların Kullanılması**

Taşıyana Yazılı Sertifikalar malik ve hak sahiplerine, kendilerinin tercih ettikleri seçeneklerden, örneğin aktarıma katılmak veya bu sertifikaları 3.şahıslara devir veya satmak istedikleri için verilmektedir.

Ayrıca İsme Yazılı Geçici Sertifikayla Yerel Yönetimlerden hak karşılıklarını, verilen 3 yıl sonuna kadar alamayanlara da Yabancı Yerel Yönetimlerden, son tercihlerini almalarına yeni bir olanak tanımak amacıyla, Taşıyana Yazılı Sertifika verilmektedir.

Taşıyana Yazılı Sertifikaları aktarımlarda kullanacaklar, kendi mülkiyetlerinde bulunan taşınmazlarının değerlerini gösteren bu sertifikaları, aktarımı gerçekleştirmek için kurulacak Aktarım Tüzel Kişiliği de sermaye olarak kullanacaklardır.

Aktarımı Alan Alanların yapım-imarı tamamlanarak bireysel mülkiyete geçerken Aktarımı Veren Alandaki taşınmazlarını Belediyeye eşzamanlı devrederek ve Taşıyana Yazılı Sertifikaları da Belediyeye iade edilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığı kanalıyla, İller Bankasında saklanmak üzere gönderilecektir.

Hakları karşılığını öteki Belediyelerden almak isteyenlerde, Belediyeler arasında işlemlerini yürüterek ve tercihlerini alırken karşılığında Taşıyana Yazılı Sertifikalarını vererek, iki Belediye arasındaki hesaplaşma, mahsup işlemlerinin yapılmasına yardımcı olmalıdırlar.

Yabancı Belediyeden de karşılığını alamayanlardan talep etmiş olanlar ise, İller Bankasından onay ve izin alarak, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devir ve satışını yaparak ve eşzamanlı taşınmazlarını Belediyeye devrederek, arsa paysız yapılaşma hak karşılığını aldığına ait şerh işlemlerini, tapuda gerçekleştireceklerdir.

## **3.5. AKTARIM ALANLARI VE TEK YAPI, BAĞIMSIZ TAŞINMAZLAR**

### **3.5.1. Aktarımı Veren Alanlar (AVA) (veya Bölgeler)**

Bir alanın Koruma Bölge Kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekte plan uygulamasını durdurmaktadır.<sup>309</sup>

Koruma Bölge Kurulunca 3 ay içinde belirlenen geçiş döneminden sonra 2 yılda Koruma Amaçlı İmar Planı yapılamazsa, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulaması durdurulur, zorunlu nedenlerle bu süre 1 yıl daha uzatılabilir.<sup>310</sup>

Bundan sonra ilgili idarelerle Koruma Bölge Kurulları arasında geçecek 4 aylık sürenin son 60 gününde de onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer.<sup>311</sup>

Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla yapılanma hakları sınırlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılaşma hakları sınırlanmış bölümlerinin başka alanlara aktarılması için değerlendirilmeleri gerekmektedir.

Değerlendirilecek Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, Taşınmaz Kültür Varlıkları veya bunların alanları içinde yada dışında tek yapı, bağımsız arsa, arazi, parsel de modelimizdeki aynı ilke, ölçüt ve yöntemlerle Aktarımı Veren Alanlar ile üzerindeki yapı, tesis veya toprak gibi değerlendirilir.

Aktarımı Veren Alanın da, korunma-kullanma koşullarının Koruma Bölge Kurulunca ve Koruma Amaçlı İmar Planlarında belirtilmesi gerekmektedir.

Aktarımı Veren Alanların genel anlamda tümüne ait korunma-kullanma koşulları ile bina, tesis, donatı, eklentileri gerekirse ayrı ayrı da belirtilmeli ve bu koşullardaki görev, yetki ve sorumluluklar kesin çizgilerle netleştirilmelidir.

### **3.5.2. Aktarımı Alan Alanlar (Aktarımı Alan Alan) veya Bölgeler**

Aktarımla ilgili buraya kadarki açıklamalarım, aktarımın aslında koruma gereğine dayandığı, Koruma Amaçlı İmar Planı ile kesin ve kısmi yapılanma yasaklı koruma alanlarında özel ve tüzel kişi mülkiyetlerindeki hakların belirlenip değerlendirilerek aktarılması gerekenlerin bulunduğu açıklanmıştır. Aktarımı Veren Alandaki özel maliklere ait Aktarımlar, onların üzerinde bulunan taşınmazlardaki sınırlandırılmış hakları kapsamaktaydı.

Ancak Aktarımı Veren Alanda, (kesin) ve (kısmi) yapılanma yasaklı mülkiyete ve

---

309 KTVKKnün 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/a-1.paragrafı.

310 KTVKKnün 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/a-2.,3.,4. paragrafları.

311 KTVKKnün 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/a-5. ve 6.paragrafları.

yapılanma haklarını kullanmak üzere saptanan hak sahiplerine Aktarımı Alan Alandaki taşınmazların nasıl verilmesi gerektiği üzerinde durulacaktır.

Aktarımı Alan Alanın büyüklüğü, Aktarımı Veren Alandan gelecek ve aktarım isteyen hak sahiplerinin bu haklarının tam ve değerinde teslimine yeterli ve aynı belediye içinde olup olmadığı, yapılanma şart ve şekli, çevre koşulları, il merkezine yakınlık uzaklığı gibi birçok sorunları da olabilecektir.

Aktarımı Veren Alandan, aktarılacak haklara karşılık gereken yapılaşma ve imar düzenlemeleri gerçekleştirecek yükleniciye yapacağı işin karşılığının da hak sahibi maliklerle birlikte verileceği bir kapasitedeki Aktarımı Alan Alanın bulunması gerekmektedir.

Aktarımı Alan Alan için <<..İmar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.>><sup>312</sup> denilmektedir.

Bu konuda ayrıca, <<Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içersinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olmaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.>><sup>313</sup> denilerek, ilgili idareler görevlendirilmektedir.

Aktarımı Alan Alanla ilgili belirlenen esaslar şöyledir:

Aktarımı Alan Alan, imar planı ile yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardan olması gerekir.

Belediyenin mülkiyetinde ya da üçüncü şahıslara ait alanlar olacak, burada belediyenin mülkiyetinde, yoksa 3.şahısların mülkiyetindeki uygun alanların, (aktarım hizmetini yerine getirmek için kamulaştırabilir) anlamı çıkmaktadır. Aktarımı yasa, bu hükmüyle bir (kamu hizmeti) sayarak yerine getirilmesi için, mülkiyetinde uygun alan yoksa kamulaştırma yaparak, bir alanın aktarım hizmetine sunabileceğini, dolaylı da olsa belirtilmektedir.

Ancak, ayrıca bu anlam yerine, 3.şahısların mülkiyetindeki alanların Aktarımı Alan Alan için alınarak hizmete ayrılması karşılığında, yapılacak inşaatın pay verilerek

---

312 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c fıkrası ve14.paragrafi.

313 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c fıkrası ve 20.paragrafi.

anlaşma da yapılabilir. Bu yorum, karşılık verilerek satın alma anlamı taşır ki, Kamulaştırma Kanununa göre bu (anlaşarak kamulaştırma) dır.

Daha da öteye gidilerek 20.paragrafta, belediye sınırları içerisinde aktarım alanı tespit edilemiyorsa, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir denilmekte ve bu uygulamaya ilişkin usul ve esaslarında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yapılacak yönetmelikte belirleneceği bildirilmektedir.

Bu durumda korumanın bir kamu hizmeti olduğu, kamu hizmetinin yalnız korunacak alanları kamulaştırmakla değil, bu kamulaştırılan yerlerdeki insanların yerleşme hakları ve sağlıklı bir kentsel çevrede yaşamalarını sağlamanın da, devletin önemli görevlerinden olduğunun bilinci anlamı çıkarılabilir.

İmar planlarıyla yapılanmaya açık, aktarım alanı olarak ayrılmış alanlara, bu haklarını AKTARARAK, çözülebileceği gerçeği de kabul edilmiş görülmektedir.

Devletin, yıllardır kamulaştırma bedelini tek taraflı saptayıp, bankaya bloke ederek, yurttaşının aileleriyle yaşadığı yere el koyarak oradan çıkarması aşamasından;

Taşınmaz mülkiyetiyle birlikte yapılaşma–imar haklarını da değerlendirerek, yapılaşmaya açık aktarım alanlarında, kaybedecekleri değerleri katılımları ile kamu özel kurumlar birlikte yarattıktan sonra, aktarılacakları duruma getirilmesiyle, önemli ve çağdaş bir aşama sağlandığını göstermektedir.

Ancak 14.7.2004'te getirilen, (AKTARIM) kavramının <sup>314</sup> imar mevzuatında ilk olarak kullanılmış olmasına, yasanın bu maddesinde de 11 kez geçmesine rağmen, tanımının yapılmamış olması, anlamından da hiç söz edilmemesi, dikkate değer önemli bir yasal boşluk olarak görülmektedir.

Yukarıdaki açıklamalardan görüleceği üzere (Aktarımı Alan Alanla) ile ilgili, özellikler belirtilmiş olmaktadır.

İmar mevzuatında kamulaştırmaya karşı seçenek olarak aktarım kavramından önce, şimdiye dek belirtildiği gibi, (mübadele, değiştirme, takas, trampa, transfer v.b.) kavramlar kullanılmış, fakat bunlarında anlam ve kapsamaları yasalarında açıklanmadan, biri diğerinin yerine kullanılabilmiştir.

---

314 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c fıkrası

Kamulaştırmalar, devletin tek taraflı anti-demokratik tasarruflarını içerdiğinden, toplum tarafından yeterince kabul görmemiş; devamlı dava konusu olmuştur.

Aktarım kavramı daha ayrıntılı olarak bundan sonraki bölümlerde açıklanacaktır.

Aktarım alacak alanların, kimin tarafından, niçin ve ne şekilde, nasıl kullanılacağı da açıklanmamıştır.

Bu açıklamalar ışığında, Aktarımın tanımı, araştırmadaki ve yasadaki veriler de dikkate alınarak şöyle olabilir:

Aktarım, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıkları veya bunların koruma altında bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planıyla yapılanma hakları kısıtlanan bölümünü, İmar Planıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde, rayiç değer denkleştirmesi yaparak aktarmaya yerel yönetimlerin yetkili olduğu<sup>315</sup> belirtilmektedir.

Ancak, Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının bedel taktirinde yapıların (enderlik, eskilik, sanat değeri)<sup>316</sup> dikkate alınmadan, aktarımı veren alandaki insanların yaşamlarını sürdürdükleri mekânlarıyla birlikte, taşınmazların karşıladıkları tüm ihtiyaçlarının da değerlendirilip, nakdi karşılığının hesaplanarak, verilmesi gerekmektedir.

Kuşaklar boyu yaşadıkları Aktarımı Veren Alandaki taşınmazlarda bıraktıkları yaşamsal işlevleriyle birlikte, tüm mülkiyet ve yapılaşma haklarını karşılayacak mekânların planlanıp, Aktarımı Alan Alanlarda yaptırılarak hak sahiplerinin yeni yerlerine geçerek yerleşmelerinin sağlanması, sosyal devlet olmanın gereği olarak görülmektedir.

Aktarım kavramının anlamı bu şekilde algılandığında, Aktarımı Alan Alan: İmar planlarıyla yapılanmaya açık, aktarım alanı olarak ayrılmış olmalıdır.

Aktarımı Veren Alanda kısıtlanan haklarını, burada kullanmak için aktarılacak kapasite, mülk sayıları, bunların değerleri ki, (aktarım yapan belediye veya valilik bu

---

315 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c- 14.paragraf.

316 KTVKK Madde 15/d.



değer kadar, haklarını aktarılanlara borçlanmış) olmakta ve bu borcunu aktarımla ödemesi gerekmektedir.

Bu kapasitenin, nitelikleri ve niceliklerinin oluşumu, yani aktarılanların, barınma gereksinimlerini, hangi nitelikli mekânlarda karşılayacakları, bunların yanında sosyal kültürel, sportif ve eğitsel gereksinimlerinin de ölçüsü ve nitelikleri de saptanıp projelendirilerek olurları alınmalı ve bu yapılaşma \_ imarın yaptırılmasına doğrudan katılımları sağlanmalıdır.

Özetle, aktarılacakların, Aktarımı Veren Alanda bıraktıkları mülkiyet ve yapılaşma haklarının, belli tarihte (rayiç net nakit değeri) bağımsız bölümlerle mülkiyet ve malik çeşitlerine göre ayrı ayrı ve bir bütün olarak çıkarılmak suretiyle, Aktarımı Alan Alandan beklenecek (gereksinim kapasitesi) bireysel ve mekânsal olarak ortaya çıkartılmış olmalıdır.

Buna, yüklenicinin yapacağı imar karşılığında verileceklerde eklenerek, Aktarımı Alan Alan toplam gereksinim kapasitesi bulunmalıdır.

Ancak, Aktarımı Veren Alandaki mülkiyet hakkı korunduğu için yalnız kullanmadığı yapılaşma hakkı (arsa paysız) değerlendirilenlerin aktarımlarında alacakları konutlar, arsa paysız olacağından, bunlara arsası Belediye irtifakında kalacak şekilde (arsa paysız) konut verilebilmesi için, ayrı Aktarımı Alan Alanlar, ada veya parseller, Aktarım Tüzel Kişiliği kurulmadan önce planlanmalıdır.

Böylece, İmar planlarıyla yapılanmaya açık, ayrılmış Aktarımı Alan Alanın tapu ve mülkiyetinin Belediye'de bulunduğu koşuluna göre, aktarılacakların yapı ve diğer gereksinimlerinin karşılanması koşulu göz önünde tutularak, plan ve proje ön tasarımı aşamasına geçilmelidir.

Buna göre, şartlaşmaları da hazırlanarak ihaleye çıkılıp yüklenici seçilmelidir. Yüklenicinin seçildikten sonra yerin imar durumu ve şartlaşmaya göre yapacağı Belediye onaylı kesin plan projeler, malikler kurulunca oybirliği ile onaylandıktan sonra, sözleşmeyle bağlantı işlemleri tamamlanmalıdır.

Aktarımı Alan Alanın genel ve ayrıntılı plan proje aşaması kesinleştirilip tamamlandığında, aktarılacaklara; Aktarımı Veren Alanda bıraktıkları mülkiyetle yapılaşma ve imar yaşam hakları karşılıklarının verilmesi öncelikli seçenek olmalıdır.

*Aktarımı Alan Alanda Yetkili Kurumlar*

Aktarımı Veren Alanda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle, mülkiyetlerle yapılanma haklarının tamamen aktarılması halinde, Aktarımı Veren Alandaki (taşınmazlar ek unsurları ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve adlarına tescil edilerek hiç bir koşulda satışa konu edilemez.);<sup>317</sup>

Aktarımı Veren Alandaki haklara karşılık, Aktarımı Alan Alanın maliki olan idare (belediye veya valilik) aktarılacak hakların karşılığını, kendine ait Aktarımı Alan Alanda sağlayacağını, buna karşılık hem korunan alanı alarak, hem de Aktarımı Alan Alanda hakların karşılıklarını vererek;

Sorumlulukla yetkiyle aktarımı tüm maliklerle birlikte yönetmeleri gerektiği, devletin bir güvence unsuru ve yasal olarak kamunun temsilcisi olmalarının bir sonucudur.<sup>318</sup>

Aktarımı Veren Alanda ve Aktarımı Alan Alanlardaki bu kamu ve özel malikler, doğal yetkilerini mülkiyetin ve yapılanma haklarının sahipliğinden aldıklarından, bunu resmi bir tüzel kişilikte yetki ve sorumluluk yüklenerek (basit ortaklık, kooperatif veya girişim grubu) şeklinde birleştirerek aktarım amacını gerçekleştirebilirler.

Ancak aktarım başlarken, Aktarımı Veren Alanda korunan mülkiyetler, nitelik ve nicelik yönünden çok çeşitli kişilerde olduğu halde, Aktarımı Alan Alandaki mülkiyet, belediye ya da valiliğe ait olup, aktarımı alan alanda inşaatları yapacak olan yükleniciyle kurulacak 3 taraflı (Belediye, Malikler ve Yüklenici) irtifakla yapılaşma sürdürülebilir.

Aktarım tamamen yapıp sonuçlandırıldıktan sonra; Aktarımı Alan Alanın bağımsız birimlerinin mülkiyeti tamamen Aktarımı Veren Alandaki maliklere ve sözleşmesine göre yükleniciye, Aktarımı Veren Alanın mülkiyeti ise Belediye yada Valiliğe eşzamanlı olarak geçecektir.

Ancak (arsa paysız) alan ve parsellerde, arsa mülkiyeti Belediye veya Özel İdare üzerinde, konutların ki ise özel maliklerde bulunacak ve bu durumun irtifak sözleşmesine göre (yapılaşma hakkının) arsa paysız bağımsız satış veya devrine ait anlaşma yapılmamışsa, taşınmaz hukukundaki genel düzenlenmesine kadar bu durumun sürdürülebilmesi gerekecektir.

Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alanda aktarım tamamlandığında, kurulmuş

---

317 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c-17. paragrafi.

318 KTVKKnun, 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Madde 17/c 14.paragrafi.

arsa paylı normal irtifaklar çözülerek, bireysel mülkiyete geçişle eşzamanlı mülkiyet değişimleri yapılarak, işlemler de sonuçlandırılmış olacaktır.

### **3.5.3. ARSA PAYSIZ Aktarımı Alan Alan (APAAA)**

Kat Mülkiyeti Kanununda, bina yapımına başlamadan yükleniciyle arsa sahibince ileride Bağımsız Mülkiyet Hakkına geçiş için ilk aşamada karşılıklı irtifak anlaşmasını, bağımsız bölümlerin başlı başına kullanılmaya elverişli duruma gelinceye kadar kurulabilmektedir.

Bu kuruluşta da ortak mülkiyet esaslarına göre bağımsız bölümlerin her birine, değeri oranında arsa-payı tahsis ediliyorsa, APAda da kamu ve özel maliklerin arsası ve yapısı ayrı ayrı maliklerde olacak şekilde bir düzenleme yapılarak, mülkiyetler ayrılarak yasal bir düzenlemeye kadar 50 yıl süreli irtifaklar kurulabilir.

İleride, Arsa Paysız Kat, Daire Mülkiyeti düşünülerek, Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlendiğinde, arsasının mülkiyeti kamuda, üst yapının mülkiyetleri de, özel ve tüzel hak sahibi kişilerde olacak biçimde (bağımsız) haklar üzerinde her türlü tasarruf yetkisi getirilebilir.

Bu düzenlemeye kadar da, Aktarımı Alan Alanlarda irtifak hakkı kurulan kamudaki arazi mülkiyetinin satılmayacağı veya herhangi nedenle devredilemeyeceği, aksi durumda Arsa Paysız Kat Daire Mülkiyeti maliklerine önalım hakkı doğuracağı gibi, yaptırım ve haklarda irtifak sözleşmesinde, karşılıklı olarak tanınabilir.

Ayrıca bu düzenleme koruma amacıyla Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki yapılaşma-ımar hakkının aktarılmasından dolayı yapıldığından, arsa paysız bu irtifakın, yeni yasal düzenlemesinin sonuçlandırılmasında da eşitlik, hakkaniyet, barınma, konut, yaşam haklarına saygı temelinde çözümleneceği, irtifak kurulma koşullarında kaydedilebilir.

Daha da önemlisi aynı alanda bulduklarında arsa payları ile Arsa Paysız Kat Daire Mülkiyeti arasındaki ilişkiler, ortak yerlerin kullanılması, korunması, bakım-onarım ve faydalanılmasına ilişkin hükümlerle, ilişkilerin ne şekilde sürdürüleceği de anlaşarak sözleşmeye alınabilir.

Aktarım Yönetmeliğinde de bu, ayrıntılı şekilde taşınmaz mülkiyet haklarına dayalı eşitlik esaslarına göre çözülmesine özen gösterilecek önlemlere, irtifak sözleşmelerinde yer verilmesi sağlanabilir.

Yapılaşma hak aktarımları (arsa paysız) olarak aynı alanda da olsa, ayrı ada veya parselde yapılmalı, istenirse bunlarla ilgili olarak, ayrı Aktarım Tüzel Kişiliğinde kurulup yapım sürdürülebilir.

Bunlarda, arsası Belediyenin, binası ise özel veya tüzel kişi mülkiyetinde olarak, 30–50 yıl irtifaka dayandığı, sözleşmelerinde de belirtilerek, yapılaşma hakkı genel düzenlemesine kadar sürdürülebilir.

#### **3.5.4. Sit Alanı Dışındaki Bağımsız Yapı, Daire v.b. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları**

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarından sit alanları dışındaki, bağımsız arsa, arazi, toprak, yapı, bina, daire v.b. taşınmazlardan korunması gerekenlerin, kısıtlanmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının karşılıklarının da, yasaya<sup>319</sup> göre, alanda olduğu gibi (kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarım) yöntemleriyle verilebilmesine, yasal bir engel bulunmamaktadır.

Yasalar karşısındaki eşitlik, adalet ilkelerinin gereği bu olup; yasada bu konuda sınırlayıcı bir hükümde bulunmamaktadır.

Sit alanlarındaki kısıtlanmış hakların karşılıklarının verilmesi için geliştirdiğimiz, (değerlendirme) (menkulleştirme) ve (aktarım) modellerindeki ilke, esas ve yöntemler aynı şekilde uygulanarak, bağımsız tescilli yapılarda, toprak, arazi ve arsalarda da kısıtlanmış hakların karşılıklarının yerel yönetimlerle geliştirilen modellere göre verilmesine, yasal hiçbir engel bulunmamaktadır.

Sit Sertifikası Sahipleri İle Yerel Yönetimlerinden Tercihlerini Süresinde Alamayan Öteki Maliklere de, aynı seçenekler Kültür ve Turizm Bakanlığınca tanınarak, ülke düzeyinde varlıkların çağdaş Korumasına hemen geçilmelidir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü karşılığını alamamış olan Sit Sertifika sahiplerinin isimleri ve değerleriyle Bakanlığa bildirilerek bağlı Belediyelerine yönlendirildikten sonra, taşınmaz değerlendirmeleri Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapıldıktan ve İsme Yazılı Geçici Sertifikanı, sonra da Taşyana Yazılı Sertifikanı alınca karşılıklarını, kendi Yerel Yönetimlerinden alamayanlara da aynı olanaklar

---

319 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 yasa ile değiştirilen 15. maddesi ile 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17. maddesi.

ayrıcalıksız tanınmalıdır.

Ülke düzeyinde yasanın 1983 yılındaki çıkarılmasından bu yana karşılıklarını alamamış olan maliklerin sorunları, bu uygulamalarla tümüyle çözülecektir.

Belediye ve Valilikler onları da, diğer Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığı malikleri gibi Kültür ve Turizm Bakanlığına, kimlikleriyle ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından da sınırlandırılmış haklarının değerleri kesinleştirilerek bildirmelidir.

Ancak hak sahiplerinin, modelin genel uygulama ilkelerine göre değerlere 60 günlük itiraz sürelerinde, başvuru hakları bulunmakta, normal maliklerde olduğu gibi, değerleri Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca idari yönden kesinleştirilmekte ve idari bu işlemler kesilmeden yürütülerek yargı hakları da ayrıca bulunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tüm hak sahipleri gibi Sit Sertifika sahiplerine de, İsme Yazılı Geçici Sertifikalarını bu şekilde düzenlettirilerek gönderileceğinden ve bu sertifikalar teslim edilirken Yerel Yönetimlerce eski Sit Sertifikası alınıp, Bakanlığa gönderilerek bunlar yürürlükten kaldırılacaktır.

Ancak, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne, karşılığını alamamış sertifika sahiplerine bu hususlar, etkin bir biçimde tebliğ edilmeli ve topluma duyurulmalıdır.

Bu düzenlemelere de Aktarım Yönetmeliğinde yer verilmeli, gerektiğinde Temel Aktarım Modelinin alt modellerinin uygulamalarına açıklık getirmek ve etkin duyurular için Kültür ve Turizm Bakanlığınca genel tebliğler çıkarılmalıdır.

Bu nedenle Bağımsız Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığı sahipleri de diğer hak sahipleriyle aynı seçenek haklarını, İsme Yazılı Geçici Sertifikasını alarak önce bağlı Yerel Yönetimlerinden, orada karşılanması olanaksızlaşırsa, Taşyana Yazılı Sertifika karşılığında diğer Yerel Yönetimlerden Aktarım Yönetmeliğindeki usul ve esaslar çerçevesinde alabilecektir.

Taşyana Yazılı Sertifika böylece toplumda geçerli bir taşınmaz değer belgesi olarak, para gibi sürüm ve dolaşım olanaklarına kavuşturularak, 3. şahıslara satış ve devirleriyle hakların karşılığını verebilecek değer aşamasına, İller Bankasının bankacılık işlemleriyle getirilmeli, bu konuda tüm yasal olanaklar kullanılarak, bu belgelerin toplumda güvenilerek tutunup değerlendirilmesi sağlanmalıdır.

Uluslar arası borsalarda da işlem görmesi için, gereken önlemler Kültür ve Turizm

Bakanlığı ve İller Bankasınca, Aktarım Yönetmeliği düzenlenirken alınmalı, mevzuatına ait ön çalışmalar bu öngörüye göre düzenlenerek geliştirilmelidir.

Sonuç olarak :

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığındaki kısıtlanmış tüm hak karşılıkları, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde eşit, adil, yasalara dayalı, seçenekler tanınip düzenlemeleri yapılarak, isteklere uygun ve kamunun hiçbir kaybı olmadan verilip tasfiye edilerek, biran önce Koruma Amaçlı İmar Planlarına uygun ve çağdaş koruma ortamlarını sağlayacak olanaklar, modellerdeki bu öngörülerle yaratılmalıdır.

### **3.6. AKTARIM ALT MODELİ**

#### **3.6.1. Aktarımın Amaçları**

Kamunun topluma götürmesi gereken hizmetler için gereken taşınmazları sağlamadaki aşamalarda ilk önemli uygulama olan kamulaştırma, bir tarafın iradesine ve kamu yararına dayanan, tek taraflı bir tasarruftur.

Kamulaştırmadaki değer tespitinde, (kıymet düşüklüğünün kamulaştırma bedeli) kabul edildiği, fakat (imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışlarının... dikkate alınmayacağı) belirtilerek; bugün üzerinde önemle durulan (yapılaşma –imar hakkının), pozitif değil, bir anlamda olumsuz olarak değerlendirildiği görülmektedir.

Bu tek taraflı iradeyi yumuşatmak için, kamulaştırmada “satın alma usulünün öncelikle ve pazarlıkla yapılabileceği veya idareye ait başka taşınmaz malla (trampa) yoluyla da devir alınabileceği öngörülmektedir.”<sup>320</sup>

Kamunun, taşınmazı Kültür ve Tabiat Varlıkları olarak koruma amacıyla mülkiyetine alabilme sürecinde de, önce kamulaştırma<sup>321</sup> sonra (değiştirme)<sup>322</sup> yapılacağı sonra, hazine arsası ile değiştirme ve satış işlemlerinde kullanılmak üzere sit sertifikası verileceği aşamaları geçilmiştir.

Bundan sonrada 17.4.2004’te Yerel Yönetimlerin taşınmazları ile (takas) edilebileceği ve mülkiyetle yapılaşma hakkının (aktarılacağı)<sup>323</sup> önemli ve yeni bir araç olarak

---

320 8.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK), Madde 8 ve 11.

321 KTVKKnun, Madde 15/a,c fıkraları ve 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasayla değ. 15/e fıkrası.

322 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasayla değiştirilen 15/f fıkrası.

323 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c fıkrası.

mevzuatımıza getirilmiş bulunmaktadır.

Kamunun koruma görevi için gerekli taşınmazları elde etmesinde geçirilen bu aşamalarda, giderek daha demokratik ve hakkaniyete uygun, taraflarında katılım ve onaylarına dayalı, insan haklarını da diğer haklarla birlikte daha ön planda tutan, çağdaş araçlara doğru gelişen bir süreç yaşandığını görülmektedir.

Kamulaştırma gibi tek taraflı uygulamaların daha olağanüstü zamanlarda kullanmaya bırakıldığını ve yurttaşların haklarına daha saygı göstererek, olanaklar ölçüsünde de barınma, yerleşme, konut hakları ile yapılanma –imar haklarının teslim edildiği görülmektedir.

Yabancı ülkelerdeki uygulamaların toplumsal bünyemize uyan kavramlarını da alarak, aktarıma çağdaş ve ulusal gereksinimlere uygun bir anlam ve işlev kazandırmak gerektiği görülmektedir.

Aktarımı Veren Alanda varolan durumların ve hakların en ince ayrıntısına kadar saptanarak, aktarılacak haklar yönünden maliklerle birlikte, herkesin eşitlik ve adalet yönünden kuşku bırakmayacak biçimde, kabul edebilecekleri bir yöntemle, tüm mülklerin aynı zamanda Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından değerlendirilerek, bu değerlerin maliklerce de kabul edilmesi araştırmada en önemli ilke ve yöntem olarak kullanılmıştır.

Çünkü yıllardan beri yaşamlarını Aktarımı Veren Alanda sürdüren bu insanların vazgeçecekleri değerlerin tutarlarını peşinen onayları ile kabul etmemeleri durumunda, ömürleri süresince, maddi ve manevi sorun yaşamaya aday bir aktarım işlemi başlatmış bulunabileceği gerçeği bu ilkelere rehberlik etmiştir.

Bu nedenle yukarıda, bu hakların değerlendirilmesi üzerinde, ayrıntılı olarak durulmakta ve aktarımda temel ögenin, (verilen) ve karşılığında (alınan) taşınmazlara ait değerlerin aynı ilke, yöntem ve ölçütlerle, aynı zamanda değerlendirilerek karşılaştırılması ve (-/+) denkleştirilmesinde, tüm tarafların oy birliği ile kabullerinin sağlanması esas alınmaktadır.

Aktarımı Alan Alanda ise varolan, aktarımda kullanılacak alanın, Aktarımı Veren Alandaki hak sahiplerinin, değerlendirilerek belirlenmiş olan mülkiyet ve yapılanma hakları bedellerine, isteklerine ve imar durumu ile yüklenici payına uygun plan ve proje değerlendirmesinin yapılması gerektiğidir.

Buna göre yapılacak olan şartlaşmasının malikler kurulundan onay alınıp ihaleye çıkarılarak yüklenici seçimi yapılmalıdır.

Bundan sonra, yüklenicinin şartlaşma, ihtiyaçlar ve isteklerle, imar durumuna göre plan projelerini yaptırıp Yerel Yönetimlerin onaylarından sonra, Aktarım Tüzel Kişiliği genel kurulunun da onayından sonra yapılacak sözleşme koşulları, süresi ve teknik uygulama sorumluları ve diğer teknik sorumlu ve denetmenler belirlenerek sözleşme yapılmalıdır.

Şimdilik aktarım kavramının öncelikle tanımlanarak ve uygulama için bir yönetmelik çıkarılarak, konuya açıklık kazandırılmadığı takdirde, aktarım uygulanmasının yapılamayacağı, uygulansa bile yasal yönden başarı sağlanmasının olanaksızlığına işaret etmek gerekmektedir.

Bunun için, aktarımla ilgili tanımlama ile birlikte kısa dönemde bir Aktarım Yönetmeliği çıkarılıp, aktarımın belli bir deneme süresinde uygulanarak, toplumca kabulü, yerleşmesi ve olgunlaştırılması sonucunda, imar mevzuatına kamulaştırma gibi önemli bir plan uygulama aracı olarak yerleşebileceği varsayılabilir.

### **3.6.2. Aktarımın İlkeleri**

Aktarımdan yaralanacak,<sup>324</sup> öncelikli hakların belirlenmesinde de sırasıyla şu ilkeler uygulanabilir:

Yapılanma hakları kesin olarak kısıtlanmış taşınmazlarda bulunan mülkiyet ve yapılaşma haklarının sahipleri, öncelikle Aktarımı Alan Alana aktarılmalıdırlar.

Aktarımı Veren Alanda mülkiyeti devam edenlerin korunacak parseldeki yapılaşma haklarının kısıtlı bölümü, (arsa paysız) olarak aktarılmalıdır.

Değerlendirmeler, bağımsız imar parselleri ve kat mülkiyeti olan binalardaki bağımsız bölümler ayrı ayrı değerlendirilerek başlanacak; bu bağımsız bölümler ortak maliklerin bireysel varlıkları ise, ayrıca kendi aralarında anlaşarak yada aynı Değerleme Kurulunca paylaşılabilir.

Bu ilk değer gruplandırması sonucunda, her grubun kendi içinde alt değerlendirmesi yapılarak, hakların nakite çevirme işlemi tamamlanınca, (aktarımdan yararlanacak

---

324 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-14.paragrafı.



öncelikli haklarda) ayrıntılı şekilde sıralanmış bulunacaktır.

Aktarımın tanımı yapılırken, aktarım ilkelerinin ve amaçlarının ayrıntısı da belirtilmiştir.

Aktarımı Veren Alanda aktarılacak taşınmaz mülkiyetinin içinde, yapılaşma hakkına konu olan kat veya daire, barınma ve konut hakkına saygı gereği Aktarımı Alan Alanda aynen mülk sahiplerine sağlanabilmeli ve bütün özellikleriyle Aktarımı Veren Alandaki yaşam kalite ve işlevleri de dikkate alınarak inşası tamamlanarak verilebilmeli ve bu şekilde gerçekleştirilecek aktarımda maliklerin onayları alınarak sulh olunmalıdır.

### **3.6.3. Aktarımın Yapılması ve Gerçekleştirecek Kurumlar (Aktarım Tüzel Kişiliği)**

Koruma Bölge Kurulunca, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için verilen kararların en belirleyici unsurlarının başında gelen yapılaşma yasağının (kesin) veya (kısmi) olması, yani mülkiyet hakkının malik üzerinde kalıp kalmayacağına ilişkin durumun saptanmasıdır.

Aktarım Yerel Yönetim temsilcilerinin Aktarım Alan Alan maliki olarak Aktarım Veren Alandan aktarım isteyen maliklerin de katılımlarıyla arsalarını sermaye olarak koymak suretiyle kuracakları ATK tarafından doğrudan yapılacaktır. Bu kuruluş (Basit Şirket) türünde bir kurum olup aktarımın görev, yetki ve sorumlusu olarak bu esaslara göre aktarımı gerçekleştirecektir.

Mülkiyet hakkı kesin kısıtlandığında, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki mülkiyet ve yapılaşma hakkının, Aktarımı Alan Alanlarda karşılıkları yapıp hak sahiplerine verildikten sonra Aktarımı Veren Alandaki taşınmazlarla eşzamanlı devredilerek aktarım yapılmış olacaktır.

Mülkiyet hakları kısmi korunduğu hallerde yapılaşma–imar hakların kullanılmamış bölümü için ise yapılaşma hakkının (arsa paysız) değerlendirilerek aynı şekilde aktarılması gerekecektir.

#### **3.6.3.1. Arsa Paylı Aktarım**

Aktarım, koruma amacıyla sınırlandırılmış hakkın, kısıtlanan bölümü kadar değerinin başka bir alana, rayiç değer denkleştirme yöntemiyle taşınmasıdır.

Sınırlanan hak yalnız yapılaşma hakkını kapsıyor, mülkiyet tümüyle malik üzerinde

kalıyorsa ve o binada kat mülkiyetine geçilmişse, hak sahibinin aktarılacak arsa payı olmadığından, değerlendirme ve aktarım buna göre arsa paysız olarak yapılacaktır.

Sınırlanan hak tümüyle mülkiyet ve yapılaşma haklarını kapsıyorsa, burada malikin hiçbir hakkı kalmayacağından, tüm hakların değerlerindirilerek, arsa paylı bina, tesis olarak karşılıklarının verilerek aktarılması sağlanacaktır.

### 3.6.3.2. Arsa Paysız Aktarım

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesinde, tüm arsasıyla ve yapısıyla mülkiyetini sürdürecekt olan maliklerin, kısıtlanmış arsa paysız yapılaşma hakları değerlendirilerek aktarılacağından (arsa-paysız) bir taşınmaz mülkiyeti, karşılık olarak verileceği için; Aktarımı Alan Alanlardan bazılarını bu şekildeki mülkiyet için ayrı alan, ada veya parsel olarak ayrılması gerekebilir.

Kısmi sınırlandırılmış yapılaşma–imar hakları aktarılacak olanlara ait değerlendirmelerde, bu hakların topraktan arsa payı olmadığına (tüm arsa payları ve taşınmazı malikte bırakıldığından) ve aktarıldığı yerde de (arsa paysız) yapılaşma hakkı verilebileceğinden, Yerel Yönetimlerle karşılıklı 30–50 yıllık irtifak kurularak, yapılaşma hakkının bağımsız alınıp satılması düzenleninceye kadar, sorun çözülebilecektir.

Aktarımların ilk düzenlemelerine başlarken, mülkiyetleri tümüyle Aktarımı Veren Alanda korunduğundan, sınırlanmış hakları arsa paysız aktarılacaklar, diğerlerinden öncelikle ayrılmalıdır. Çünkü:

Bunların aktarımları arsa paysız yapılacağından değerlendirmeleri de Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca buna göre yapılmalıdır.

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları da, bu durumlarını açıkça göstermek, yanlışlığa düşülmesini önlemek için (arsa paysız) yazılarak ve diğerlerinden ayrı bir renkte (kırmızı) düzenlenmelidir.

İsme Yazılı Geçici Sertifikalardaki gibi Taşıyana Yazılı Sertifikaları da (arsa paysız) yazısı ile (kırmızı) renkte basılmalıdır.

Ayrıca aktarımları da, Arsa Paysız Aktarım Alan Alanlar, adalar veya parseller ayrılarak, arsa paysız bina, kat, daire irtifakları kurularak verilmelidir.

Ancak, sertifikalarında gösterilen bedel karşılığında, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapıların arsa paysız verilmesi dikkate alınarak, (verilen) ve (alınan)

denkleştirmesi (-/+) yapılarak karşılıklı kabul edilmelidir.

#### **3.6.4. Aktarımın Sonuçlandırılması**

Aktarım ve takas, imar mevzuatına 14.7.2004 tarihinde getirilmiş fakat yakın anlamli (değiştirme) ile (trampa) ise 17.6.1987 tarihinde getirilerek (bunu uygulama yönetmeliği de) 8.2.1990'dan beri yürürlükte bulunmaktadır.

Aktarımla yakın anlamli bu kavramlara kazandırılmış anlam, ilke, yöntem ve işlevlerden de yararlanılarak, fakat daha demokratik, adil ve çağdaş aktarım kavramı tanımlanarak araştırmamızda uygulama modeliyle birlikte sunulmuştur.

Aktarımın sonuçlandırılma aşaması, yapıların geçici kabulleriyle başlar. Bu aşamada teknik sorumlularla maliklerin yapılarda saptayacakları noksanlıklar ve arızalar, yükleniciler tarafından giderilirken, bir yandan da taşınmazların teslimleri yapılarak bireysel mülkiyete geçilir.

Aktarım Tüzel Kişiliği Aktarımı Veren Alandaki kesin yasaklı taşınmazların kamuya bireysel mülkiyetle eşzamanlı devir işlemlerini de yaptırarak yeni site yöneticilerini de oluşturulup, idari devirleri de yapılarak, aktarım sonlandırılır.

Bu arada aktarımın, yasa da tanımının yapılmamış olması, yasal boşluk yarattığından, Koruma Amaçlı İmar Planının kesinleşmesinin 14.2.2008'de tamamlanarak bundan sonra somut uygulamaya geçilebileceği göz önünde bulundurularak; modelimizde aktarımın geliştirilen tanımı ile uygulanmasına dair gereken (Aktarım Yönetmeliği) ve gerekirse yasa değişiklikleri, gerekçeleriyle <sup>325</sup> tasarı metinleri <sup>326</sup> ekte sunulmuş bulunmaktadır.

Aktarımın toplumca benimsenmesi ve halkın katılımı ile beraberce ve doğrudan görev, yetki ve sorumluluk olarak uygulanması sonucunda, yalnız korunulacak alanlar için yapılan;

Koruma Amaçlı İmar Planından da öte, çevre korumaları ve doğal afetlere ait önlemler uygulanacak İmar Planlarında da kullanılabileceğini, aynı zamanda

---

325 Eke Bakınız: Belge A.2. Yasa Tasarısı Taslağının Gerekçesi

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına iki alt bent eklemesi ile 5 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağının gerekçesi.

326 Eke Bakınız: Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına iki alt bent eklemesi ile 5 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağı önerisi.

aktarımın, bağımsız yasal bir düzenlemeye de gereksinim yaratacağı varsayılarak, modeller ve önerilerimiz buna göre geliştirilmiş bulunmaktadır.

### **3.7. TEMEL AKTARIM MODELİ**

Aktarımdaki amaç, Aktarımı Veren Alandaki kültürel ve doğal değerlerin korunması ve Aktarımı Alan Alanda aynı çevre değerlerinin yaratılarak maliklerin kısıtlanmış haklarının, koruma için ellerinden alınan yaşamlarını sürdürdükleri ortamın yıllardan beri verilemeyen karşılıklarının verilmesidir.

Ancak verilecek şey, bir yaşamın yükünü taşıyarak yerleşme ve barınmayı sağlamış mekânlarla çevresi olup; Aktarımı Alan Alanda aynı değerde var olmasını (ne kadarı yapılabilirse) sağlayarak, alınacakların karşılığını artık onlara teslim etmek gerekmektedir.

Ayrıca Aktarımı Veren Alandaki taşınmaz mülk sahiplerinin bıraktıkları tüm çevre varlıklarının, yapıların ve tesislerin, somut olarak değerlendirilip nakde çevrilerek eşit, adaletli bir biçimde karşılıklarının, Aktarımı Alan Alanda verilecek varlıklarla, yıllardır karşılıklarını alamadıkları kayıplarını belki de, belli oranda kaldıracaktır.

Daha önemlisi de, aktarımın, kamu kurumlarınca tek taraflı yaptırım niteliği taşıyan bir iradeyle değil, fakat tüm mülk sahiplerinin, başta da Aktarımı Alan Alanın sahibi olan Belediyenin katılacağı bir resmi kuruluş oluşturulmasıdır.

Belediyenin hem malik hem de devlet adına güvence yaratan, yürütmeyi de gerçekleştiren bir kurum şeklinde katılarak, görev yetki ve sorumlulukları beraber taşıyarak, her aşamada birlikte karar verilerek, kamu ve özel maliklerin elbirliği ile aktarımın sonlandırılmasıdır.

Aktarıma tarafların katılması ve birlikteliğinin böylece sağlanması, hem Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanmasındaki öngörünün gereğidir,<sup>327</sup> hem de korumaya doğrudan katılım sonucunda yaratılan çevre, dayanışma ve gelişme hakkına saygının sonucudur.

Bu nedenle, aktarımda Çevre Hakkının özenle dikkate alındığı, hem Aktarımı Veren Alanda bırakılan çevresel varlıkların değerlendirilmesi, hem de Aktarımı Alan Alanda

---

327 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a 3.paragrafı.

yeni yaşanacak çevrenin yaratılıp korunmaları, doğrudan elbirliğiyle sağlanarak hayata geçirilebileceği vurgulanmaktadır.

#### *Kamu Yönetimlerinin Taşınmaz Elde Etme Yöntemleri*

Kamu yönetimleri, görev, yetki ve sorumlulukları gereği, kamu güvenliği ve hizmetlerini yapmak ve sürdürmek üzere, kamu yararı amacı ile gereken taşınmazları (kamulaştırma, mübadele, yerine verme, takas, transfer, değiştirme, trampa v.b.) yöntemlerle elde edebilmektedir.

Bu yöntemlerle alınmakta olan taşınmazların eskiden yalnız arsa ve arazileri değerlendirilmekte, üzerindeki yapıların insanlara sağladıkları barınma olanakları sonucundaki yaşam düzeyleri dikkate alınmadığı gibi, çevrelerine tanınan imar olanaklarından da yararlanamadıklarından, giderek fakirleşmeleri sonucu yaratılmaktaydı.

#### **3.7.1. Kamulaştırmadan Aktarıma Geçiş**

Devletin, anayasal hükümlerle kendisine yüklenen, vatandaşına (konut ihtiyacını karşılama ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını sağlamak) göreviyle yaptığı kamu hizmetini, kamu yararına yerine getirebilmesi gerekmektedir.

Merkezden en alt yerel yönetim yerleşkelerine kadar, yasal kurallar ve ilkelere göre, sıradüzeni gözetilerek yapılması gereken imar planlarının, merkezi bölge planlarıyla bir bütünlük içinde disiplinli bir şekilde uygulanması imar mevzuatında öngörülmektedir.

Bu ilkeler gösterilmeyerek başarısız olunursa, kentlerimiz ve yerleşkelerinde imar kuralları sağlık dışında ve güvensiz yapılaşmalar ortaya çıkarak, insan ve ülke sağlığı ve düzeni olumsuz etkilenebilir.

İmar ve yapılaşma haklarının mevzuatımızda tanımları, yasal bir açıklıkla belirtilmediği için, bu durum bir çok yasal boşluklar yaratmaktadır.

İmar, yapılaşma ve kentleşmenin sorunları; büyük deprem krizlerinde açıkça ortaya çıktığı halde, tam olarak çözülememiştir.

Bu sorunların temelinde, taşınmazlarla ilgili kamu özel ilişkilerindeki değerlendirme kavram, ölçüt ve yöntemlerindeki değişik uygulamalar da yatmaktadır. Şöyle ki:

Taşınmazların değerlendirilmesinde esas alınan yasal kavramlar;

Anayasamızda ve yasalarımızda (gerçek karşılıklar), (bildirilecek vergi değeri) olduğu halde, Kamulaştırma yasalarında (vergi beyanı), (kıymet takdiri), (birim fiyatı), (maliyet hesapları), (rayiç değer) ve (taşınmaz malların değeri) ve kadastro kanununda (vergiye esas değeri), vergi kanununda ise (normal alım satım bedeli, bina ve arazinin beyan tarihindeki rayiç bedelidir) şeklinde, değişik kavram ve ölçütler bulunmakta ve uygulanmaktadır.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda ise bu konuda (rayiç değer denkleştirilmesi), (yapı değeri dikkate alınmaz) ve (Kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz) (..bina, tesis..rayiç bedeli Kamulaştırma yasasına göre belirlenerek ödeme yapılır.) şeklinde değişik kavram, tamlama ve hükümleri uygulanmaktadır.

Devletin tarih, kültür ve tabiat varlıklarını koruma sürecini de yıllardan beri aynı yöntemlerle yerine getirirken uyguladığı kamulaştırmalarda taşınmazların arazi ve arsalarının esas alınmasını, yalnız kamu yararı düşünüldüğü varsayılarak, bu da kamu olanaklarının yetersizliğiyle de birleşince, elde edilen sonuçlar toplumun kamulaştırmadan tümüyle soğuması ve başarısızlığın nedenleri olarak açıkça görülmektedir.

1983'ten beri Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasında uygulanan bu kamulaştırma yöntemiyle, devlet klasik korumadan çağdaş koruma aşamasına geçemediği gibi, bu taşınmaz maliklerini de, koyduğu sınırlamalarla çevresindekilere göre yoksullaştırmış bulunmaktadır.

Anayasamızdan başlayarak tüm imar mevzuatımızda, değerlemede ölçüt olarak ve şimdiye kadar uygulanmış olan, bu 15 tür kavram ve tamlama; kamulaştırma, trampa, takas, değiştirme ve mübadele gibi kamulaştırma seçeneği olarak, değişik anlamlarda, tek taraflı olarak devlet tarafından uygulanması sonucunda, toplumda kamulaştırmaya karşı, yıllardan beri kalıcı bir güvensizlik yaratmıştır.

*“Ancak ‘3194 sayılı İmar Yasası ve Yönetmelikleri’nin yeni bir yapı kontrol sistemi ve afetlere karşı dayanıklılık sağlayacak önlemleri içermek üzere yapılmakta olan revizyon çalışmalarında, hazırlanmış bulunan ‘İmar Hakları Aktarım Yönetmeliği’nin bir an evvel kentsel sit alanlarında da uygulanması sağlanmalıdır.”*

*“Bu doğrultuda Koruma Amaçlı plan çalışmasından önce kazanılmış ve tapuya tescil edilmiş olan*

*imar haklarının düzenlenecek ‘İmar Hakları Sertifikaları’ ile kentsel koruma alanları dışına transferi (rant transferi) sağlanmalıdır.” 328*

şeklinde, İmar Haklarının Aktarımı ile sertifikalarından söz edilmekte, fakat yasal bir düzenleme 2004 yılına kadar bulunmamaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış imar haklarının (aktarımı) kavramı, onu korumak amacıyla getirilmiş; ancak yıllardan beri kullanılmış ve tek taraflı bir ceza gibi algılanmış olan kamulaştırmaya karşı, birçok ülkelerde 20–30 yıldan beri uygulanan, yeni demokratik bir seçenek olarak, yerini almış bulunmaktadır.

Ayrıca devlete de, vatandaşının barınma, yerleşme, konut çevre ve kent haklarını karşılayacak önlemleri alması ve desteklemesi görevini de hatırlatan; imar haklarının değerlendirilerek ve tarafların katılımlarıyla (AKTARILMASI) kamu-özel birlikteliğini öngörmektedir.

Kamulaştırma yerine aktarımla getirilen; katılıma dayanan yeni ilkelerin kamunun taşınmaz edinmesindeki tüm değerlemelerde, aynı ölçütler ve yöntemlerin eşit olarak uygulanması halinde, topluma güvence verecek toplumun kamuya karşı güvensizliğini silecektir.

Koruma, kullanma, sosyo ekonomik mülkiyet, yapılaşma, katılımcı sürdürülebilirlik ilkeleri, Koruma Amaçlı İmar Planı yapılırken gerçekleştirilecek ilkelere dir.

1983’ te verilen 2 yıldan sonra, 1987’de de 1 yıl 1 ay verilmiş olan süre sonrasında, 17 yıl ara ile 2004’te 3 yıl 7 ay daha Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda verilen süre de dolduğu halde, bu planı tamamlayamayan birçok Belediye olduğu belirtilmekte; ülke düzeyinde bu nedenlerle çağdaş korumaya geçilememektedir.

Koruma olgusunun, kullanma gereksinimlerine uyarlanmış, sosyo-ekonomik mülkiyet ve yapılaşma verilerini iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratacak stratejilerle sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, katılımcı modelleri de içerecek biçimde hazırlanacaktır.

Koruma Amaçlı İmar Planları ile sağlanabileceği düşüncesiyle verilmiş olan son sürede 14.2.2008’de geçmiş bulunmaktadır.

Şimdi <<her kimin mülkiyetinde olursa olsun, Taşınmaz Kültür ve Tabiat

---

<sup>328</sup> Tunçer, Mehmet Doç.Dr, Türkiye’de Bölge-Kent Planlaması, ODTÜ, 8.11.2000.

Varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile Belediyeler ve Valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.>> <sup>329</sup> hükmünün, bu konuda yaşama geçirilmesi, araştırmanın temalarının işlevselliğini de sağlamış olacaktır.

Ayrıca, Koruma Amaçlı İmar Planlarının kesinleşmesi için onaylanmak üzere İlgili İdarelere gönderildikten sonra ( .. altmış gün içerisinde de onaylanmazsa kesinleşerek yürürlüğe gireceği) <sup>330</sup> kesin hükmü karşısında, bu sürede geçmiş olduğundan; Kültür ve Turizm Bakanlığının görev, yetki, sorumluluğu gereği bu hükmü uygulayabileceği, en doğal sonuç olarak görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, aktarım kavramını getiren yasanın <sup>331</sup> gerekçesinde (artık arsa değişiminden bir sonuç alınamadığı, kamu yararı ile özel mülkiyet arasında bir denge sağlamanın gözetilmesi gerektiğinin) bilinciyle, modelimiz bütüncül bir ilke ve yöntemle uygulanacaktır.

Bu bir örnek oluşturmakta ve artık ağdaş korumanın geliştirilmesi, toplum odaklı yorum ve kavramlara bırakılmaktadır.

Çağdaş dünyaya koşut olarak, Kültür ve Tabiat Varlıkları ve değerlerinin korunması, yaşatılması ve evrensel bir anlayışla dünyayla buluşturulması için, toplumla birlikte bireyleri merkez alan, (bütünleşmiş bir koruma olgusunu) geliştirerek, eşitlik ve hakkaniyet dengesinin benimsetilerek gerçekleştirilmesine bağlı bulunmaktadır.

Korumanın değerleme, kullanma, uyarılama ve gerekirse yenileme kavramları ile güçlendirilerek yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planının, ekonomik ve sosyal boyutları ile tüm toplumu içine alacak, kamu yararı –  zel mülkiyet dengesini kuracak Şekilde oluşturulması gerekir.

Kısıtlanan hakların tümünün aynı ölçüt, ilke ve yöntemlerle değerlendirilerek hak sahiplerine, 25 yıldan beri ertelenmiş tüm seçenekler yasal çerçevede tanınarak, zaman geçirilmeden uygulanmasına geçilmelidir.

Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukukuna 2004'te getirildiği halde

---

329 KTVKK Madde 10, 1.paragrafi.

330 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değeritirilen Madde 17/a, 6.paragraf

331 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değeritirilen, Madde 17'nin 2.7.2004 tarihli gerekçesi



tanım, amaç ve ilkeleri belirtilmediğinden başlatılmayan uygulaması, Kültür ve Turizm Bakanlığınca, modelimizde irdelenerek önerilen yöntemlerle biran önce başlatılması ve 4 yıl içinde sonuçların ülke düzeyinde alınması gerçekleştirilebilir.

### 3.7.2. Değiştirmeden Takas ve Aktarımı

“Koruma Amaçlı İmar Planıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar mülk sahibinin başvurusu üzerine, Belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla (takas) edilebilir.”<sup>332</sup>

Kamunun taşınmaz edinmesinin (el koyma) derecesinin, en hafif olan (bağıştan) başlayarak, en ağır olan (kamulaştırma)ya kadar, Kamulaştırma Kanunu<sup>333</sup> ile 27 ayrı yasada, kamu hizmeti amacına dayanılarak belirtilmektedir.

Kamunun taşınmaz edinme yöntemlerini belirten kavramlar, 27 ayrı yasada kullanıldığı halde tanımları yapılmamakta, aynı anlamı vurgulayan değişik ifadelerle nitelenebilmektedir. Şöyle ki:

Kamunun taşınmaz edinme yöntemleri; [Bağış, Tahsis, Kiralama, Geçici İşgal, İrtifak Hakkı, Değiştirme, Trampa, Transfer, Takas, Yer Verilmesi, Aktarım, Önalım, Satın alma, Arsa Düzenlemesi, Öteki Seçenekler ve Kamulaştırma] şeklinde uygulanabilmektedir.<sup>334</sup>

Araştırma konumuzun temeli olan Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 15/f fıkrasındaki “değiştirme” ve (f) hariç 15. maddenin diğer fıkralarındaki “kamulaştırma”, 17.maddesinin (b) fıkrasında <<takas>> ile (a) ve (c) fıkrasındaki <<aktarım>> yöntemleri, aynı yasada aynı amaç için, değişik maddelerdeki bu kavramlar beraberce yürürlükte bulunmaktadır.

Araştırmamızda menkulleştirmeden sonra, malik ve hak sahiplerine, Yerel Yönetimlerinden almaları için (tanınan seçeneklere) ait önerimiz, bu hükümlere dayanmaktadır.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda, koruma amaçlı (kamulaştırma, değişim, trampa, takas ve aktarım) kavramları kullanılmakta fakat hiçbirisinin tanım,

---

332 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/b fıkrası.

333 8.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK).

334 Demirel, Z., 2002. Kamulaştırma, YTÜ yayını, İstanbul.

kapsam, içeriğine ait kesin bir hüküm bulunmamaktadır.

Kamulaştırma hariç değerlendirmenin de nasıl yapılacağı açıkça belirtilmemekte; hatta değişimle ilgili uygulama yönetmeliğinde (değiştirme) yerine 17 kez (trampa) kavramı kullanılmış bulunmaktadır.

Bu yönetmelikte 1990'da <<...Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parseller, hazineye ait taşınmaz mallar ile değiştirilebilir.>> dendiği halde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda 2004'te madde değiştirilirken, 17/b fıkrasında <<..belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.>> Hükümü de getirilmiştir.

Bu kısıtlamadan tam sonuç alınmadığı için, ülke çapındaki Belediye ve İl Özel İdarelerine ait taşınmazlar da, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını korumak amacıyla (takas) çerçevesine alınmış bulunmaktadır.

Bu bakımdan TAKAS kavramının da tanımlanma, çerçeve ve içeriğinin belirtilmesine gereksinim bulunmaktadır.

Bu yasa hükmündeki takasın sözlükteki anlamı (para alacaklıların ödeşmesi) olup; taşınmaz malların (takası) olanaksız (trampası) olanaklı bulunduğundan, genelde kastedilen (trampadır) şeklinde açıklanabilmektedir.

Bu nedenle araştırmada, hak sahiplerine tanınan seçeneklerden yasadaki bu (takas) hükmü,<sup>335</sup> taşınmazın taşınmazlarla, rayiç bedel denkleştirmesi ilke ve yöntemiyle (değiştirilmesi) anlamına kullanılmaktadır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa 14.7.2004 tarihinde (AKTARIM) kavramıyla getirilmiş olan bu (en kapsamlı ve köklü değişiklik) her ne kadar kamulaştırmadaki gibi bir (yaptırım) değil de, tek taraflı bir uygulama şekli olduğuna dair bu ikincil bir anlamı, 17.maddenin 12. ve 14. paragraflarında görülmektedir.

İmar mevzuatımızda (transfer, takas, mübadele, trampa, değiştirme, yerine verme v.b.) gibi, kamulaştırmaya seçenek olarak kullanılmakta olan kavramların yerine, batı ülkelerinde yıllardan beri uygulanmakta bulunan AKTARIMIN getirilmiştir.

Bu kavramın gerçekten daha (kapsamlı ve köklü değişiklikler) içerdiğini, en azından salt tek taraflı yaptırım olmadığı, yasa gerekçesinden başlayarak, aktarımın tanımı ile

---

335 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/b fıkrası.

içeriğinin konu edildiği bölümlerde kanıtları ile belirtilerek irdelenecektir.

Aktarımın uygulanabileceği taşınmazları şöyle sıralayabiliriz:

—Koruma Bölge Kurulu'nca sit alanı ilan edilmiş yerlerde, imar planına uygun subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebileceği gibi, yapılanma hakkı AKTARIMINI doğrudan uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir.

—Yapılanma hakkı kısıtlanmış Bağımsız Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında (yapı, arsa, arazi ve toprak)larda;

—Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının koruma alanlarındaki, yapılaşma hakları kısıtlanan taşınmazlarda,

—Koruma Amaçlı İmar Planıyla hakları kısıtlanan taşınmazlardaki, mülkiyet veya yapılaşma haklarının aktarılabilmesi de yasada<sup>336</sup> açıklıkla belirtilmektedir.

—Aktarımın hangi taşınmazlara uygulanacağını belirttikten sonra; aktarılacak olan mülkiyet veya yapılaşma haklarının, hangi alanlara aktarılacağı da belirtilmiştir.

Araştırmada, aktarılacak mülkiyet veya yapılanma haklarının hâlihazırda var olduğu alanı (Aktarımı Veren Alan)daki sınırlandırılmış hakların, aktarılarak yeniden ihya edileceği alanıda (Aktarımı Alan Alan) şeklinde bir nitelemeyle gösterilmesinin, uygun olacağı düşünülmüştür.

Aktarımı Alan Alanın özellikleri yasada<sup>337</sup> şöyle belirtilmektedir:

- . Aktarımı Alan Alan, imar planıyla yapılanmaya açık, bu amaca ayrılmış olmalıdır;
- . Belediye ya da Valiliğin mülkiyetinde veya
- . Üçüncü şahıslara ait alanlar olabilir. Bu durumda kamulaştırılarak yada malikle anlaşılabilir karşılığının pay verilerek alınıp, (Aktarımı Alan Alan) olarak ayrılması gerekeceği sonucu çıkmaktadır.
- . Aktarımdan yararlanacak (öncelikli haklar belirlenerek aktarılmalıdır)
- . Bir program dâhilinde aktarım yapılmalıdır.
- . Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde olanlar için (belediyeler),

---

336 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17. maddesi.

337 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16.paragraf.

. Bunların dışında ise (valilikler) aktarımı yapmaya yetkilidir.

Araştırmada, pay yönünden üstün derecede hakim ortak olan Yerel Yönetimler, (Aktarımı Alan Alanın sahipliğinden) aktarıma katılacak tüm maliklerle birlikte, taşınmazlarını sermaye olarak koyup kuracakları (basit ortaklık) şeklindeki Aktarım Tüzel Kişiliğinin görev, yetki, sorumluluk yüklenerek, ancak hakim ortak Belediye yada Valiliğin kamu güvencesi sağlamak için liderlik yapacağı bu ortaklık tarafından, aktarımların gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

Bu öngörü ile bir anlamda yasadaki, Yerel Yönetimlere verilen (aktarım)la ilgili yetki hükmünün; tüm taşınmaz sahipleriyle paylaşılarak, kurulacak Aktarım Tüzel Kişiliği tarafından dolaylı yoldan gerçekleştirilmesine, tarafları da katarak ve kararların oy birliğiyle alınması sağlanarak, çıkabilecek sorunların peşinen önlenmesi, modelin işlevselliğinin doruğa çıkartılmasını da sağlayabilecektir.

Aslında Yerel Yönetimlerin geçen 25 yıllık sürede, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yaparak kesinleştirmeyi bile tümüyle sağlayamadığı halde, planları uygulayarak sınırlanan hakların aktarımlarını gerçekleştirilmesi, maliklerin katılımları ve yardımları olmadan, Yerel Yönetimlerden beklenmemelidir.

Yasada maliklerin bu katılımları ihtiyaç olarak görüldüğünden, Koruma Amaçlı İmar Planlarında bu şekilde bir düzenleme yapılarak;<sup>338</sup>

Yerel Yönetimlerin Koruma Amaçlı İmar Planlarını kesinleştirdikten sonra, aktarım için ayrılacak Aktarımı Alan Alanları hazırlamaları da, aktarımın yapılması için gerekli son aşama olarak kabul edilmelidir.

### **3.7.3. Aktarımın Yasadaki Yeri, Çerçevesi, Kapsamı**

Aktarımın yasada açık tanımı, amaç ve ilkeleri belirtilmediğinden, yeri, çerçevesi, kapsamı ile araştırmamızda yasanın hükümleri ve gerekçesindeki unsurlar irdelenerek, anlamı, amaçları ve ilkeleri belirlenerek tanımına ulaşılmaya çalışılmıştır.

Aktarımın yasada dokuz yerde geçen, anlamı ile çelişen bir hükmü, yasa gerekçesinde belirtilen ilke ve amaçlara da tamamen zıt anlam vermektedir. Şöyle ki:

Koruma Bölge Kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde, bu kararın ilanından

---

338 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a 3.paragrafı.

önce imar mevzuatına ve onanlı imar planına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını doğrudan uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir.

Kamu yönetimine olağanüstü bir durumda da olsa (doğrudan tek taraflı uygulama yetkisi verilmesi), Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında maliklerin de katılmasına ait hükmü ile (aktarımda kamu yararı özel mülkiyet dengesinin sağlanması) ilkesini benimsemiş olan aynı yasanın gerekçesiyle çelişmektedir.<sup>339</sup>

Ancak bu olağanüstü geçiş döneminde uygulanacak bir hüküm olduğu için, genel kuralları bozmadığı gibi, geçişi sağlayıcı bir ilk uygulama olabilir.

Bu yasa hükmü, <<Koruma Bölge Kurulu'nca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar planına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca (yapılanma hakkı AKTARIMINI) doğrudan uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir.

Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında, bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.>> şeklinde düzenlenmiştir.

Birinci cümlede, Koruma Bölge Kurulunca ilan edilen sit alanındaki başlamış ve subasman seviyesi tamamlanmış yapılar için ilgili idareye, 2 seçenekli takdir yetkisi verilmektedir.

Bunlardan ya subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam ettirilecek; (ancak kesin yapılaşma yasaklı sit alanlarında bu madde hükmünden faydalanılamaz.) şeklinde, tüm madde hükmünü kapsayarak, ayrıcalıklı durumda idarenin takdir yetkisini de kaldırmaktadır.

Aktarımdan amaçlananın, yalnız mülkiyet hakkını değil, yapılaşma hakkını da dikkate alarak ve kısıtlanan hak kadar değer hak sahiplerine menkul kıymet olarak verilerek, Aktarımı Alan Alana aktarılmasının, yasal gerekçede de önemle belirtilmesidir.<sup>340</sup>

---

339 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştiren 17/a-3.paragrafi.

340 KTVKK'nu değiştiren, 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasanın, 2.7.2004 tarihli gerekçesi Madde 9/c

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17/c fıkrasında genellikle (yapılaşma hakkının aktarımı)ndan söz edilmekte, ancak ilk paragrafında mülkiyet hakkının aktarımı da birlikte kullanılmakta; ancak mülkiyet, yapılaşma ve imar hakları da ayrılmış bulunmaktadır.

Aktarımın da, kamulaştırmadaki doğrudan el koyma şekli gibi doğrudan, yasanın yürürlüğe girdiği 14.7.2004'teki subasman seviyeli inşaatla ilgili bu ayrıcalıklı duruma, işaret edilmekte olduğu gibi yapılabileceğidir.

Ancak yapılaşma hakkı parsel veya adaya verildiğine göre ve en küçük bir imar birimi de parsel olduğundan, burada verilen hakkın, imar parseli bütününe ait bir hak olduğu da değerlendirmede dikkatle gözetilmelidir.

#### **3.7.4. Aktarım Kavramı ve Aktarım Hakkı**

Koruma amacıyla nasıl yıllardan beri kamu yararına kamulaştırma ve devletleştirme uygulanıyorsa; kamu varlıkları ve işletmeleri ve tüzel kişileri, gerçek ve özel tüzel kişilere devredilebiliyor ise, <sup>341</sup> buralardaki yaşayanların tüm yaşam unsurlarını da AKTARIM HAKLARINI kullanarak aynen istemeleri, maliklerin en doğal hakları olmalıdır. Çünkü esasta bu değerlerin maddi ifadeleri tam olarak olanaksızdır, hiç olmazsa koşullarının yaratılıp aktarımlarını istemek bir hak olarak uzun dönemde düzenlenmelidir.

Aktarım (aktarmak) fiilinde belirtilen işin yapıldığını, aktarıma konu nesneyi bir yerden diğerine nakletmek, boşaltmak, götürmek, taşımak, sıvıların bir kaptan ötekine dökülmesi eylemini anlatan <sup>342</sup> sıvı maddelerin yer değiştirme işine ait eylemi ifade eden bir kavramdır.

- Ancak aktarım kavramının gerek bu yasada, gerekse imar mevzuatında içeriği ve tanımının bulunmaması önemli bir yasal boşluktur.

- Önemli olan bu boşluğun, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa yapılacak aktarımın tanımı ile getirilecek birkaç küçük değişiklikten sonra çıkarılacak, Aktarım Yönetmeliği <sup>343</sup> ile de doldurularak, aktarıma bir an önce başlanmasıdır.

- Ayrıca, aktarım kavramının içeriğindeki, kamunun koruma görevinden başlayarak,

---

<sup>341</sup> Anayasa (13.8.1999/4446 sayılı ve 3.10.2001/4709 sayılı yasalarla değişik) Madde 46, 47

<sup>342</sup> Büyük Lügat ve Ansiklopedi, Meydan Larousse, 1.cilt, sayfa 252, 1992

<sup>343</sup> KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-21.paragrafı.

Koruma Amaçlı İmar Planının düzenlenerek ve onaylanarak kesinleştirildikten sonra yürürlüğe girmesi ve uygulanması için; koruma alanındaki özel ve tüzel kişi maliklerinden aktarım talep edenlerinin belirlenmesiyle, Aktarımı Alan Alanın hazırlanmış olmasını gerektirmektedir.

Aktarım; Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun da 2004'te düzenlenirken geçmişteki (değişim) ile (sit sertifikası) verilirken yapıldığı gibi, yalnız arsa karşılığının verilmesinin düşünülmediği;

<<Aktarımdan amaçlanan sadece mülkiyet hakkını değil, yapılanma hakkını da dikkate alarak, hak transferinin sağlanması olup, arsa takası odaklı olmayan bu yaklaşımla, yapılanma ve mülkiyet hakları, kısıtlanan taşınmaz maliklerine, kısıtlanan hak kadar bir payı (değeri) menkul kıymet olarak vermek suretiyle ... bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılma imkânı getirilmektedir. >> şeklindeki anlatımla, yasanın gerekçesinde açıklanmakta ve belirtilmektedir.<sup>344</sup>

Ülkemizde mülkiyetle birlikte var olan imar-yapılaşma hakkıyla ilgili çalışmalar, imar planlarına bırakılmakta, imar durumunun önemi yapı mesleğindekilerce bilinmekte, ancak taşınmaz sahipleri ve toplum bu hakkın bilincinde olmadığından, İmar hakları türlü plan değişiklikleriyle kolayca değişime uğrayabilmektedir.

Sit Koruma alanındaki yapılar yüzyıllardır en çok 3 katlı ise ve şimdi tüm çevreye ve o alana 5 kat hakkı verilmiş bulunmaktaysa; 2 kat lehteki yapılaşma hakkının, korunma alanında barınan insanlarca kullanılmamış olması ve onlara bu haklarının karşılıklarının da yıllardan beri verilememesi, en azından bir kamu adaletsizliği yaratmaktadır.

Bu şekildeki koruma amaçlı (değişim) (trampa) veya AKTARIMLARDA, Aktarımı Veren Alandaki yalnız mülkiyet hakları değil, yapılaşma -imar haklarının da titizlikle dikkate alınması gerekir.

O topraklardan geçimlerini sağlamakta olanların, bu haklarını kullanmadıkları için doğan önemli kayıplarının da değerlendirilerek, Aktarımı Alan Alanlarda bu hakların daha da geliştirilerek, en az değer eşitliğinin denkleştirilip karşılıklarının verilmesi, daha da adaletili olacaktır.

---

344 KTVKKnu değiştiren 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasanın 2.7.2004 tarihli gerekçesi.

Hatta bazı ülkelerde, mülkiyet haklarını göstermek için, verilen tapu belgelerinde, bu yapılaşma –imar haklarının da, yıllardan beri açıklıkla belirtilerek belgelenmekte bulunduğu bilinmektedir.

Bunu sağlamak ve geride yasal bir boşluk bırakmamak için, Aktarımı Veren Alanda bırakılacak değerlere uygulanan tüm ilke, ölçüt ve yöntemleri, Aktarımı Alan Alanda da verilen değerlere uygulanmasıdır.

İnsanlara aynı yaşam düzey ve kalitesinde, kendi katılımları da sağlanarak, aynı olanakların yaratılmasına çalışılması, maliklerin bıraktıkları ile aldıklarının nitelik ve nicelik eşitliğinin (-/+) denkleştirilmesinin sağlanmasını gerektirmektedir.

İnsanların tek güvenli tasarruflarının toprak, arazi ve arsa olduğu geri kalmış ülkelerde, bunu korumak amacıyla, mülkiyet ve imar haklarının sınırlandırılarak AKTARIM konusu yapılan bu değerlerinin karşılanarak Aktarımı Alan Alanda verileceği ve yaşamlarını aynen sürdürebilmelerine ait güven ve bilinç verilmelidir.

Aktarımı Alan Alanda da aktarılan grupların yaşamlarını en sağlıklı ve güvenli bir biçimde sürdürebilmek için, yaşamsal yönden korunması gereken, Taşınmaz Kültür Varlıkları;

Ormanları, yeraltı suları, akarsu ve göller, denizlerle toprak ve hava gibi çevreyi korumanın gerektiği bilinci de Aktarımı Alan Alanın doğasında planlı ve adaletli bir koruma-kullanma dengesi kurularak yaratılabileceği de gösterilmelidir.

Aktarıma tarihsel süreç içerisinde, kamulaştırma ile başlanarak (değiştirme, trampa, takas, transfer v.b.) değişik kavramlarla devam edildiği halde, bire bir arazi değişiminden öteye gidilememesinin en önemli nedeni, toplumda bireylerin barınma, konut, yerleşme gibi, yaşam hakları bilincinin, mülkiyet hakkı kadar oluşmaması sonucunda, bu aşamaya geç gelindiği önemli bir gerçektir.

Ancak çağdaş bir araç olarak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları hukukuna getirilmiş bulunan (aktarım) kavramının tanımı, kapsam ve çerçevesi çizilmeden, yasadaki bir fıkrada on kez kullanılması yanında, dayandığı yapılaşma hakkının da o kadar kullanıldığı halde, tanımlanmamış olmaları, önemli yasal boşluk yaratmaktadır.

Araştırmanın temeli Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılan mülkiyetle yapılaşma haklarının (aktarımı) olduğundan, bunun anlamını irdelerken esas alınan



yasanın hükümleri ile gerekçesindeki unsurlara göre varılacak sonuçlar;

Koruma Amaçlı İmar Planı uygulamalarında aktarım, çağdaş anlamına, gerekçelere uygun biçimde ve herkesimin kabul edebileceği haklara saygılı bir plan uygulama aracı olarak, hukuka kazandırılmaya çalışılacaktır.

### **3.7.5. Aktarımın Tanımı**

Aktarımla ilgili, korunması gerekli tüm çevre değerlerini de kapsayacak, geniş tanım; burada daha çok, yasadaki ifade ve işlevlerine göre, araştırmanın kapsamında kalacak sınırlarla irdelenecektir. Buna göre aktarımın tanımı:

Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında ve alanlarında, korumak amacıyla sınırlandırılmış taşınmaz mülkiyet ve yapılanma –imar haklarının kısıtlanan bölümünün, maliklerine sağladıkları niteliksel ve niceliksel değerleriyle sürdürdükleri yaşam kalitesinin işlevleri de gözetilip (yalnız tescilli taşınmaz kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değerleriyle tescilli taşınmazlarda kısmi yapılanma nedeniyle mülkiyeti devam edenlerin yapı ve arsa değerleri hariç) değerlendirilerek ve gerektiğinde menkulleştirilerek;

İmar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarında, tek yapı ve bağımsız Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için ada ve parsellerde, alacakları tutarlara, isteklerine, olanaklara ve imar durumuna göre yapılacak plan ve projelerindeki yapımlarında, sözleşme nitelik ve niceliklerine göre değerlendirilip (verileceklerle) (alınacakların) (-/+ ) denkleştirilmesinden sonra taraflardan ve Aktarım Tüzel Kişiliğinden onayları da alındıktan sonra, Aktarımı Alan Alandaki yapılaşma ve imarı tamamlanıp, karşılıklı bireysel mülkiyetin eşzamanlı tapu ve teslim işlemlerinin gerçekleştirilerek sonuçlandırılmasıdır.

### **3.7.6. Temel Aktarım Modeli (TAM)**

Araştırmada, 1983 öncelerinden bu yana, koruma amacıyla sınırlandırılındandı, halen verilememiş Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki hak karşılıklarının verilmesi için geliştirilen üç alt modeli içerisine alan Temel Aktarım Modeli uygulaması özetle şöyle yapılmaktadır:

Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde, (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17/c–21.paragrafına dayanarak) 10.maddesinin verdiği görev, yetki ve sorumlulukla, önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı ile beraberce,

Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, İller Bankası, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve TOKİ'yle de görüş birliği sağlanarak ve tüm Belediye ve Valiliklerle de uygulama birlikteliği kurularak çıkarılacak olan; Aktarım Yönetmeliğine göre alt modeller uygulanacaktır.

#### 3.7.6.1. Değerlendirme Alt Modeli

AKTARIM YÖNETMELİĞİYLE, (alt tebliğleri ve genelgeleriyle) ülkemizde 1983'ten beri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre koruma amacıyla sınırlandırılmış ve karşılıkları verilememiş, (Alan, tek yapı, arsa, arazi, toprak v.b) olan taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma haklarının malik ve hak sahipleri ile birlikte saptandıktan sonra:

Değerlendirme modeline göre değerlendirilip, maliklere önce 60 gün idari itiraz hakları verilip, sonuca Kültür ve Turizm Bakanlığınca bağlanarak kesinleştirilir.

#### 3.7.6.2. Menkulleştirme Alt Modeli

. Önce 3 yıl süreli İsme Yazılı Geçici Sertifikayla geçici menkulleştirilmesi ve belgelerinin ilgili Yerel Yönetimlerce malik ve hak sahiplerine teslim edilerek, bunların karşılığı verilecek seçeneklerinden tercihlerini yapmalarını ve Yerel Yönetimlerinden almaları sağlanır.

. Tanınan seçenekler (kamulaştırma bedeli; arsa, arazi, toprak, daire, tesis, kat, bina; turizm işletmesi veya inşaat onarım ihalesinde kullanılması, Taşyana Yazılı Sertifika olarak ve aktarım yapılarak) seçimlerine bırakılır.

. 3 yıl içinde, karşılığı alanların karşılıklı işlemleri Yerel Yönetimlerde sonuçlandırılır; karşılığını kendi Yerel Yönetimlerinden alamayanlarla;

. Taşyana Yazılı Sertifika veya aktarım isteyenlerin İsme Yazılı Geçici Sertifikaları 3 yıllık yasal faizle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca (Koruma Amaçlı İmar Planlarını yeni bitirenlerde dahil) güncelleştirilir;

. Taşyana Yazılı Sertifikanın basımı için Kültür ve Turizm Bakanlığına önerilir ve bastırılarak Yerel Yönetimlerce hak sahiplerine teslim edilir.

#### 3.7.6.3. Aktarım Alt Modeli

. Aktarım isteyenler Aktarım Tüzel Kişiliğini kurar, diğerlerine de Yabancı Yerel Yönetimlerden karşılığını alabilmeleri için 1 yıl daha süre tanınır; alamayanların Taşyana Yazılı Sertifikalarının 3. şâhısa devri sağlanır.

Aktarım alt modeline göre Yabancı Yerel Yönetimlerde aktarıma katılmak isteyenlerde 1 yıl içinde orada Aktarım Tüzel Kişiliğine Taşyana Yazılı Sertifika ile katılabilir; Yerel Yönetimler arasında mahsuplaşma aktarım sonlandırıldıktan, karşılıklı tapu teslim işlemleri yapıldıktan sonra gerçekleştirilir.

. Kamu ve özel maliklerin birlikte kurdukları Aktarım Tüzel Kişiliği tarafından Aktarımı Alan Alanlarda şartlaşma, proje, sözleşme yapılarak seçilen yüklenici veya TOKİ'ye inşaat tamamlatılıp, iskânı aldırılarak, karşılıklı eşzamanlı bireysel mülkiyete geçilerek, aktarım sonlandırılır.

Bu, 3 alt modeli içeren bir bütün oluşturan Temel Aktarım Modeli böylece, 25 yıldan beri gelen koruma sorununu;

. Kamu-özel tüm hak sahiplerinde katılımları, görev, yetki, sorumluluk yüklenerek ve kararlarını kendileri alarak sorunsuz çözmelerini,

. Yerel Yönetimlerinde katılımlarıyla, toplumun güvenini sağlayarak, gerçekleştirirler.

Ayrıca kıyı, yer altı suları, içme suyu havzaları, tarım, orman, çevre planlarına da uygulanmasında; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasından ayrı aktarımın, kamulaştırmanın önünde imar hukukunda yerini alacağı varsayılmıştır.

Kısa dönemde yönetmelik, orta dönemde yasalar, uzun dönemde Anayasa yapılaşma, imar, kent, çevre ve aktarım haklarının bağımsız birer hak ve etkin bir araç olarak yasalarda düzenlenmesi sonucuna varılacağı öngörülmüştür.

### **3.8. TEMEL AKTARIM MODELİNİN ÖNGÖRÜLERİ**

Aktarım, Aktarımı Veren Alanda sınırlandırılan soyut mülkiyet ve yapılaşma hakkının, Aktarımı Alan Alanlara aktarılmasına ilişkin usul ve esasları öngörmektedir.

Soyut olan bu hakların insan yaşamına somut katkılarını değerlendirip, bunların nakit tutarlarına denk gelen, menkul değerlerini Aktarımı Alan Alanda ruhsat vermek için toplayacak idareler, burada inşaat yapma hakkını mı vereceklerdir?

Yoksa inşasını yaptırıp, Aktarımı Veren Alandaki aynı yaşam koşullarını sağladıktan sonra, Aktarımı Alan Alanlardaki mekânlarla (verilen) ve (alınan) (değerlerini denkleştirerek) buraya aktarılmalarını mı sağlayacaklardır?

İşte aktarım modelinin temeli, aktarımın bu anlamına getirdiği soruların yanıtı olan yorumlarla gelen yenilik ve gelişmelerden oluşmaktadır.

Aktarım, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun gerekçesinde de belirtildiği gibi, <<arsa takası odaklı olmayan, kısıtlanan hakkın taşınabilmesi olanağı getiren, kamu yararı ile özel mülkiyet arasında bir denge sağlayan, bireyin barınma, yerleşme ve konut hakkına saygılı, sınırlanan hakkın karşılığı olan bir değer, başka bir alana aktaran>> bir eylemdir.

Ancak soyut hakların dayandığı somut taşınmazlar; arsa, arazi, bahçe, bina, konut, tesis, donatı ve eklentileriyle yaşam koşullarını yaratan, fiziki ve maddi nesnelere nasıl aktarılacaktır?

İşte aktarıma verilen anlam, yalnız soyut hak aktarmak değil, somut tüm nesnelere oluşturduğu yaşam unsurları maddi değerlerine dönüştürülerek Aktarımı Veren Alanda (bırakılanlarla), karşılığında (alınan) değerlerin dengesinin yaratılması ile bir anlama kavuşacaktır.

Aktarım eylemine soyut hakların dayandığı, somut taşınmazlarla üzerindekilerin, aktarım hakkının bir öznesi olarak, maddi değerinin bulunması ile başlanacaktır. (Aktarımı Veren Alanda bırakılacak kısıtlanmış olan hakların değerleri) karşılığının (Aktarımı Alan Alanda) verilerek ve aynı ilke, ölçüt yöntemle değerlendirildikten sonra, (artı eksi denkleştirilmesi) esas ve usulüyle karşılaştırılarak uygulanmak suretiyle aktarım gerçekleştirilecektir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında yıllardan beri yaşamlarını sürdüren mülkiyet ve yapılaşma haklarının, sınırlandırılmaları nedeniyle çevrelerindeki malikler gibi bu haklarını en az 25 yıldan beri kullanamamış olan bu insanların kayıpları;

Ancak Aktarımı Veren Alandaki yaşam ortamlarının, Aktarımı Alan Alanda mesken, yapı, evre ve yaşam unsurları ile gerçekleştirilerek ve olurları da alınıp, yeni yerlerine aktarılacak sağlanabilecektir.

Bu yorum, (Aktarımı Veren Alan)da kısıtlanmış hakların dayandığı yaşamın maddi fiziksel somut nesnelere nakit tutarlarına karşılık (Aktarımı Alan Alanda), o nakit değere eşit olan istedikleri bir nesneyle, (-/+) denkleştirilerek (aktarım) eyleminin yapılmasını gerektirmektedir.

Bu durumda, Aktarımı Alan Alanların yapılaşma ve imarının aktarılacak hakların maddi kapasitesine göre ve maliklerin istekleri doğrultusunda, yaptırılan projenin uygulanıp sonuçlandırılarak, (bırakılanla) karşılığında (verilenin) değerlerinin başa baş veya karşılıklı kabul görecek (+-) denkleştirmeyle sonuçlandırılması önem

kazanmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının kamulaştırılmasındaki değerlendirmede sanatsal niteliğinin dikkate alınmayacağı ilkesi yasanın genelini kapsadığından, 1983'ten beri uygulanmakta, soyut nesnelere bedelinin belirlenmesindeki subjektif zorluk karşısında bu kural normal karşılanmaktadır.

Taşınmazların somut, maddi, fiziki ve objektif yaşam unsuruna katkılarının ölçülerek değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Aktarılabacak taşınmazda korunabilir yapılaşma hakkı kalıyor ve mülkiyeti de devam ediyorsa ve aktarılabacak hakta Tescilli Varlıklara ilişkin ise mülkiyet hakkı malikin üzerinde bırakılacağı için, "yapı değeri dikkate alınmaz"<sup>345</sup> hükmünün, mülkiyetin korunduğunu ifade ettiği de açıkça görülmektedir.

Ancak Tescilli Varlıklardan, tek yapılarda, genellikle mülkiyet malik üzerinde bırakılarak korunduğundan ve kısmi bir sınırlama uygulandığından burada aktarım konusu hak, arsa paysız olacak yapılaşma hakkıdır ve arsa paysız yapılaşma hak kavramı da, hukukumuzda henüz bulunmamakta ve bu nitelikler nedeniyle de araştırmada konunun bu yönü çözümlenmeye çalışılmaktadır.

(Aktarımı Veren Alanda) bırakılan yada kullanılamayan hakların değerlendirilmesini yaparak bulunan nakit bedeline karşılık, hak sahibinin isteği de dikkate alınarak (Aktarımı Alan Alanda) anlaşma sağlanan karşılık bir biriminin değeri (-/+ ) denkleştirilerek verilmesi ile bu sorun çözülebilir.

Bu durumda, Arsa paysız yapılaşma hakkı tutar karşılığı olarak, verilecek taşınmaza, arsa payı eklenerek karşılaştırılır ve denkleştirilirse, arsa payı değeri yapı değerine de eklenip verilirse, (alacak ve verilecek) değerler eşitlendiğinde bu arsa bedeli, kamu tarafından hak sahibinden alınmış ve konunun çözümlenmesine ait bir seçenek olabilecektir.

Yapılaşma hakkı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma yasasında ilk kez bir fıkrada 10 kez kullanılmış olmasına karşın tanımı yapılmamış bağımsız hak olarak düzenlenmemiştir.

Ülkemizde yapılaşma hakkının tapu kayıtlarında, ilkesel bir değişmezliğe

---

345 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-15.paragrafı.

kavuşturularak gösterilememesi ve mülkiyet hakkından bağımsız olarak kullanılmasının sağlanamaması, bu hakkın aktarılmasındaki en önemli sorundur.

Araştırmamızda bu sorunun, kamu ile özel (arsa ile yapı) malikleri arasında 30–50 yıllık irtifak hakkı kurularak çözülmesinin sağlanmasına karşın; yapılaşma hakkının bağımsız alınıp satılmasına ait ülkemizde de düzenleme yapılmasının, zamanı gelmiş ve geçmektedir.

### **3.8.1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eşgüdümünde Aktarım Yönetmeliği**

Aktarımla ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca diğer 4 bakanlıkla birlikte, uygulamaya başlamadan çıkarılacak Aktarım Yönetmeliğinde, bir taraftan Kültür ve Turizm Bakanlığına yasada sınırları çizilmiş olan görev, yetki ve sorumluluklarla,<sup>346</sup> aktarımın tanımın da birleşilen ilkeler ve kapsam önem taşıırken;

Bir yandan da bu ilk aktarım uygulamasının, en az 25 yıldan beri kısıtlanmış hak karşılıklarını almayı bekleyen toplum kesimini doğrudan etkileyeceği dikkate alınmalıdır.

Koruma amacıyla (kısıtlanmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının) Aktarımı Alan Alanlarda kullanılmasını sağlayacak (hamiline yazılı menkul kıymete) dönüştüren belgeler düzenlemeye ve Aktarımı Alan Alanlarda (ruhsat vermek için bunları toplamaya) ilgili idareler yetkilidir.<sup>347</sup>

Burada yetkilendirilen ilgili idareler; Belediyeler, Valilikler ve bu varlıkların bakım-onarımı, kullanılması ve denetlenmesinde görevli kamu kurum veya kuruluşlarıdır.

Ayrıca aktarımı yapma yetkisi de, belediye sınırları ve mücavir alanlar için Belediyelere, bunların dışında Valiliklere verilmiş bulunmaktadır.<sup>348</sup>

Bu kadar değişik kuruluşun, o kadar da değişik varlıkların kısıtlanmış haklarını, hamiline yazılı menkul kıymete ayrı ayrı dönüştürmesi ve Aktarımı Alan Alanlarda ruhsat vermek için toplamayı yetkisinin bu kadar değişik kuruma verilmesi, toplum bu konuda bilinçlenmemiş, sistem bilinmezken ülkemiz koşullarına göre şimdilik olanaksızdır.

---

346 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK Madde 10.

347 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c-16. paragrafi.

348 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c-14. paragrafi.

Belediyelerde inşaat yapım ruhsatı verme yetkisinin bulunduğu dikkate alınır, ayrıca 25 yıl geçtiği 3 kez yasal süre verildiği halde henüz aktarımın ilk basamağı olan Koruma Amaçlı İmar Planını yapamayan Belediyeler olduğu ve aktarım için Aktarım Alan Alanlarının dahi tam hazırlanamadığı göz önünde bulundurulursa, bu kadar değişik kurumlardan ayrıca aktarımları da yapması beklenemez.

Düzenlemenin sağlıklı yürüebilmesi için şimdilik Yerel Yönetimlerin Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yaparak kesinleştirmeleri ve bunların aktarılacağı alanları saptamaları da bir aşama sayılmalıdır.

Taşınmazların hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürülmesi için gereken, deneyimli bir taşınmaz borsası ülkemizde henüz oluşturulmamış ve yapılaşma hakkının mülkiyetten ayrı ve arsa paysız bağımsız bir hak olarak düzenlenmesi de bulunmamaktadır.

Buna göre hamiline yazılı menkul kıymetin dolaşımı da çok kolay olduğu için, bu durum gerçekleşirse sertifikaların mali güçlülerin elinde toplanacağı, sonuçta güçsüzlerin elinden taşınmaz malikliğinin bu şekilde daha başlangıçta alınabileceği düşünülürse, bu uygulamanın önemli darboğazlar yaratabileceği de açıkça görülebilir.

Ayrıca yerel yönetimlerin tümünde Koruma Amaçlı İmar Planı yapılarak henüz kesinleştirilememiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda, Koruma Amaçlı İmar Planının son 60 günde de onaylanmazsa, onaylanmayan planların kesinleşerek yürürlüğe gireceği belirtilmektedir.

Kimin mülkiyetinde olursa olsun, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasını sağlamak için, önlemleri almak, denetimleri yapmak ve (Kamu kurum, Belediye, Valiliklere) yaptırmak Kültür ve Turizm Bakanlığına ait olduğu açıkça yasında hükme bağlanmıştır.<sup>349</sup>

Ülke düzeyindeki bu Varlıkların, en ince ayrıntılarına kadar dökümünün bulunması gereken Kültür ve Turizm Bakanlığının, bünyesindeki ünitelerle birlikte Koruma Yüksek Kurulu, Koruma Bölge Kurulları, Bölge, İl ve Müze Müdürlükleriyle birlikte,

---

349 KTVKK Madde 10.

önemli ve etkili bir eşgüdümle, bütüncül korumaya geçebilmek için, Yerel Yönetimce karşılıkların verilmesini gerçekleştirecek, her türlü olanaklara sahip bulunmaktadır.

Korumak amacıyla kısıtlanmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının değerlendirilmesi, menkulleştirilmesi ve aktarılması konularındaki hükümlerin uygulamasına ilişkin usul ve esasların Bakanlıkça, Bayındırlık İskân ve İçişleri Bakanlıkları ile birlikte hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenmesi gerekmektedir.<sup>350</sup>

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının çağdaş korunmasında görev, yetki, sorumluluk, denetim, gözetim ve eşgüdümü sağlamak, önlemlerini almak ve kamu kurum ve kuruluşlarına, belediye ve Valiliklere de aldirmek ve yaptırmak, yerel yönetimlerde bu amaçlarla [Koruma, Uygulama, Denetim ve Proje Büroları (KUDEP)] kurdurmak, Kültür ve Turizm Bakanlığının görevidir.<sup>351</sup>

Bu durumda merkezi en üst kurum olarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca, ülkemizde korunması gereken ve haklarının bu nedenle yıllardır sınırlandırılmasına rağmen karşılıklarını alamamış, özel ve tüzel tüm maliklerin, bu sorunlarının çözülmesi gerekmektedir. Bunu için Kültür ve Turizm Bakanlığının:

- . Öncelikle bir Aktarım Yönetmeliği ile çözüm sisteminin esas ve usullerini belirlemek,
- . Tüm hak sahipleriyle, kısıtlanmış hakların değerlerinin saptanmasını sağlamak,
- . Hak sahiplerine İsme Yazılı Geçici Sertifika vererek, tanınan seçeneklerden tercihlerini yapmalarını istemek,
- . Hak sahiplerinin tanınan seçeneklerden 3 yılda tercihlerini Yerel Yönetimlerinden almalarını istemek,
- . Aktarım ile Taşyana Yazılı Sertifika isteyenlerle, tercihlerini alamayanlara ve Aktarım isteyenlere Taşyana Yazılı Sertifika vermek,
- . Aktarımların, Yerel Yönetimlerin öncülüğünde tüm maliklerle, Aktarım Tüzel Kişiliği kurularak yapılmasını gerçekleştirmektir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, koruma konusundaki görev, yetki ve sorumluluğu

---

<sup>350</sup> KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c-21. paragrafi  
<sup>351</sup> KTVKK Madde 10.



gereğince ve yasanın hükmüne göre<sup>352</sup> öncelikle 2 Bakanlık ve İller Bankası ile birlik sağladıktan sonra tüm Yerel Yönetimlerle Maliye Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile TOKİyle de sağlanan bu birliğe göre yapılacak uygulamadaki katkılarını aldıktan sonra, merkezi üst yönetim olarak bir (Aktarım yönetmeliği) düzenlemesi yaparak ve öteki kurumların gereksinimlerini saptayarak uygulamaya geçebilir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu başta olmak üzere 3 yasa ve yönetmelikleriyle 1 genel tebliğe dayalı olarak Aktarım Yönetmeliği ile uygulamaya başlanması için ayrıca Aktarımın tanımının mutlaka yasada yapılması hukuken gerekli görülürse; araştırmamızda önerilen, yasanın 3.maddesine Aktarımla takasın bu tanımın eklenmesi ile bir kaç fıkroda basit düzeltmelerin yapılması sonucunda, modelimizin bu öngörüsü gerçekleştirilerek uygulamaya geçilebilir.

Ancak bu yasal düzenleme de kısa sürede yapılamayacaksa, (Aktarım yönetmeliği) yine çıkarılıp bir uygulama dönemi de başlatılarak, bu arada da yasadaki bu birkaç değişiklik gerçekleştirilebilir.

Maliye Bakanlığı ile Sit Sertifikalarının İsmine Yazılı Geçici Sertifika verilerek tek merkezde toplanması ve işlemlerin tek elden yürütülmesi için, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile de Aktarım Tüzel Kişiliği olarak görev yapacak, taşınmaz maliklerinin Taşınmaz Yazılı Sertifikalarla taşınmazlarını sermaye olarak koyarak (Basit Ortaklık) kurulmasında sağlanacak kolaylıklar ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurullarının değerlendirmelerinin kabulü için, görüşüp birlik sağlamaları gerekir.

Ayrıca İller Bankası ve TOKİ ile de görüşerek, menkulleştirmede İller Bankasıyla (İsmine Yazılı Geçici Sertifika ile Taşınmaz Yazılı Sertifika) aktarımda da Aktarımları Alan Alanlardaki yapılaşma ve imarı için TOKİ'nin katkıları için görüş birliği sağlanarak, Aktarım Yönetmeliği ön çalışmalar tamamlanabilir.

Bu ön çalışmalar sonucunda Aktarım Yönetmeliği tasarısı hazırlanıp<sup>353</sup> ilgili Bakanlık ve kuruluşlara gönderilerek tartışılıp birlik sağlanarak çıkarılır, bu konuda toplumu bilgilendirme için duyurular yapılarak ve Aktarım yönetmeliğinin Resmi Gazetede yayınlanarak uygulamaya geçilmesi, modelde öngörülmektedir.

---

352 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c-21.paragrafı.

353 Eke Bakınız: Ek A.1. Belge A.1. Aktarım Yönetmeliği Önerisi.

Buna göre, kısıtlanmış hak sahiplerinin saptanmasının Yerel Yönetimlerden istenmesi ve sınırlandırılmış haklarında, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunu oluşturarak, değerlendirmelerini yaptırıp kesinleştirdikten sonra listeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığında toplanarak, merkezdeki dökümlerle örtüşmesinin sağlanmasına ilişkin ön hazırlıklar tamamlanır.

### **3.8.2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Aktarılabacak Hak Sahiplerinin Saptanması**

Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının ve sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır.<sup>354</sup> Bu tespitler Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescil olunur.<sup>355</sup>

Bu kararın ilanı, tebliği ve tapu kütüğüne işlenmesi usul ve esasları yönetmelikle düzenlenmiş olup; buna göre hak sahiplerinin saptanmasını Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yerel Yönetimler ve Koruma Bölge Kurulundan istemelidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, öncelikle aktarımla ilgili usul ve esasları da Aktarım Yönetmeliğinde düzenlemelidir.

Koruma Bölge Kuruluna katılacak uzmanlarla oluşturulacak Koruma Bölge Değerlendirme Kurulundan, koruma amacıyla sınırlanan hakların değerlendirilerek nakit karşılıklarının kesinleştirilip bildirilmesini de talep ederek ayrıca toplumun kurum, kuruluş ve ilgililerin bilgilendirilme çalışmalarını yaparak, uygulama hazırlanacaktır.

### **3.8.3. Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunda Aktarılabacak Hakların Değerlendirilmesi**

Aktarımda, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanarak yıllardan beri karşılıkları verilemeyen haklara ait değerlerin, kabul edilebilir maddi karşılıklarının; aynı kavram, ilke, ölçüt, yöntemle ve rayiç değer denkleştirilmesi esasına göre değerlendirilerek verilmesi gerekmektedir.

Temel Aktarım Modelinde ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre yapılan tüm işlemlerdeki taşınmaz değerlemelerinde aynı ilke, ölçüt, yöntem kullanılır;

---

354 KTVKK'nun 26.5.2004 tarihli ve 5177 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 7/1 fıkrası.

355 KTVKK'nun Madde 7/3 fıkrası.

toplumda bunu benimseyerek kabul ederse, aktarım modeline etkin bir işlevsellik kazandırılabilir.

Aktarım modelindeki taşınmaz değerlendirilmelerinde aynı ilke, yöntem ve ölçütlerin tüm kamu ve özel kesimlerin taşınmazlarla ilgili alış verişlerinde kullanılarak, değerlendirmelerde eşitlik sağlanarak; toplumun kabulünü de kolaylaştıracaktır.

Buna göre taraflara da seçeneklerden tercih yapma hakkı verildiğinde, kamunun maddi kaybı olmayacağı gibi, hak sahiplerinin serbestçe tercihlerini yaparak ve Yerel Yönetimlerinde mali olanaklarını bu değişik seçeneklere yayarak karşılıklarının verilmesi kolaylaşacaktır.

Bu işleyle ileriye sorun bırakılmayacak ve aktarım modeline de büyük bir işlevsellik kazandırılmış olacaktır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarının taşınmazlarının değerlendirilmesinde bazı soyut nitelikler maddi olarak değerlendirilemez, fakat yapıların, arsalar, arazilerle, eklenti ve donatıların yaşama katkı sağlayan maddi, fiziksel somut yönleri değerlendirilebilmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki soyut, sanatsal, enderlik niteliklerinin maddi bir değerle ölçülemeyeceği fakat maddi, fiziksel ve yaşamsal işlevlerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.

Taşınmazların, modellerde geliştirilen formatlarla aralarındaki karşılaştırma ve sıralamayı yapmak için yerinde puanlanıp, (rayiç bedel) esasına göre ortalama değerinin, nakde çevrilerek bulunmasına ilişkin Değerlendirme Modeli geliştirilerek araştırmada kullanılmıştır.

Taşınmaz Kültür Varlıklarının korunması için 25 yıldan beri kamulaştırma yöntemi uygulanmış, (değiştirme, trampa, satış, yerine verme, sertifika verilmesi v.b.) yöntemlerde onun yerine kullanılmışsa da, tüm işlemlerin tek taraflı uygulandığı kullanılan ayrı yöntemlere de sonuçta kamulaştırma anlamı verildiği Kamulaştırma Kanununda taşıdığı yasalarda belirtilmektedir.

Değerlendirme ilke, ölçüt ve yöntemlerde de değişik kavramlar kullanılması toplumun güvenini sarsarak, kamulaştırma bedellerinin artırılması devamlı dava konusu yapıldığı için, çağdaş korumaya bir türlü geçilememiştir.

Taşınmaz Kültür Tabiat Varlıklarının daha etkin koruma ve kullanılması için 25 yıldan

bu yana halen yürürlükte olan 7 yasa, birçok yönetmelik ve genel tebliğlerin yeterince başarılı olamamasının önemli bir nedeni de, yerel yönetimlerce, koruma-kullanmanın sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, katılımcılıkla Koruma Amaçlı İmar Planının tümünde hazırlanarak kesinleştirilememesidir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çıkartılırken Koruma Amaçlı İmar Planında yapılması için verilmiş olan 2 yıllık süre<sup>356</sup> 17.6.1987’de ikinci kez verilen 1 yıl 1 aylık süre<sup>357</sup> üzerinden 17 yıl geçtikten sonra 14.7.2004’te (üçüncü kez) tekrar verilen 3 yıl 7 aylık sürede 14.2.2008’de dolduğu<sup>358</sup> halde olumlu sonuç, tüm belediyelerde tam olarak alınamamıştır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında taşınmaz değerlerinin, diğer taşınmazlardan (eskilik, enderlik, sanatsal) soyut yönleri (teklik ve yerine koyulmazlık) nitelikleriyle ayrıldığı dikkate alınarak, değerlendirmede buna özen gösterilmelidir.<sup>359</sup>

Değerlendirme modeli de buna göre oluşturularak, Aktarımı Veren Alanlardaki taşınmazların soyut sanatsal niteliklere ait nesnelere dikkate alınmadan, somut yaşama katkıları ön planda tutularak ve rayiç bedellerinin bulunarak; bunların karşılıklarının Aktarımı Alan Alanlar aynı şekilde değerlendirilip denkleştirilerek verilmesi öngörülmektedir.

### **3.8.4. İsme Yazılı Geçici Sertifika Bastırılması, Hak Sahiplerine Teslimi, Seçenekleri**

(Koruma Amaçlı İmar Planı ile sit alanlarında kesin inşaat yasağı getirilen arsa ve

---

356 Eke Bakınız: Ek A.4. (KTVK) Yasada Geçmişten Günümüze Gelen (1983,1987,2004)

Değişiklikler:

Liste A.1. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun ilk (en eski) 17. maddesi (17.6.1987’ye kadar uygulamada kalan)

Liste A.2. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.6.1987 tarih 3386 s. Kanunla değiştirilmiş olan eski 17. maddesi (14.7.2004’e kadar uygulamada kalan)

Liste A.3. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarih 5226 s. Kanunla değiştirilen ve halen yürürlükteki uygulanan araştırma konumuz olan 17. maddesi

357 Eke Bakınız: Ek A.4. (KTVK) Yasada Geçmişten Günümüze Gelen (1983,1987,2004) Değişiklikler

Liste A.2. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.6.1987 tarih 3386 s. Kanunla değiştirilmiş olan eski 17. maddesi (14.7.2004’e kadar uygulamada kalan)

358 Eke Bakınız: Ek A.4. (KTVK) Yasada Geçmişten Günümüze Gelen (1983,1987,2004)

Değişiklikler

Liste A.3. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarih 5226 s. Kanunla değiştirilen ve halen uygulanan araştırma konumuz olan 17. maddesi

359 KTVKKNun Madde 15/d fıkrası.

arazilerin, hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi ve satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek) <sup>360</sup> üzere, kamulaştırma seçeneği olarak, (değişim) ve (satış) işlemlerinde ödeme aracı olarak kullanmak için Sit Sertifikası düzenlemesi yapılmıştır.

Kısıtlı olsa da 1998'den beri hak sahiplerine verilen "Sit Sertifikaları" isme yazılı olduğu ve yeni malike verilmediği halde, belli ellerde toplandığı ve sorun yarattığı gazete haberlerinde de belirtilmektedir.

Geliştirilen bu modelde, sit sertifika karşılıklarını alamayarak bekleyen hak sahiplerine ve tescilli tüm Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları özel ve tüzel maliklerine, İsmeye Yazılı Geçici Sertifikanın 3 yıl süreyle geçici olarak hakları karşılıkları olarak tanınan seçeneklerden tercihlerini bildirmek ve Yerel Yönetimlerden almak üzere verilmesi modelde düzenlenmektedir.

Bu nedenle, Aktarım yönetmeliğinin hazırlanmasında, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile de işbirliği sağlanması ve sit sertifikası verilmiş karşılıklarını alamamış hak sahiplerini saptamanın bu kuruluş tarafından yapılarak, Kültür ve Turizm Bakanlığına ve ilgili Yerel Yönetimlere bildirilmesi gerekmektedir.

Bu şekilde hak sahiplerinin kimlikleriyle, sınırlandırılmış hakların değerlerine ilişkin kesin sonuçlarının Kültür ve Turizm Bakanlığındaki dökümlerle örtüşmesi sağladıktan sonra, tüm diğer karşılığını alamadan bekleyen hak sahipleri gibi Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilip kesinleştirdikten İsmeye Yazılı Geçici Sertifikalarını İller Bankasına bastırıp, hak sahiplerine teslimi yerel yönetimlere yaptırılarak, 3 yıllık geçici tercih süresi başlatılabilir.

Bu süreyle, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yaparak kesinleştirememiş Yerel Yönetimlerle İlgili İdarelere de, 3 yıllık daha verilmiş olan bu sürede sonuçlandırılmamış planlarını, kesinleştireceklerine ait taahhütleri alınarak, onlarında bu uygulamaya katılmaları sağlanarak, ülkemizde planı yapılmamış Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları bırakılmaz.

Ancak, Aktarımı Veren Alandaki mülkiyet hakkını, kesin sınırlama sonucu Belediyelere devredeceklerin İsmeye Yazılı Geçici Sertifikası (yeşil), mülkiyeti korunan kısmi sınırlamadaki kullanılmamış olan arsa paysız yapılaşma hakkı aktarılacakların ise (kırmızı) renkte basılması, ayırımın kolay yapılması için gerekmektedir.

---

360 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 6

Bu 3 yılda, Koruma Amaçlı İmar Planları da yapılarak onanıp kesinleştirilmiş olanların kısıtlı hak değerlerinin de buna göre (varsa) İsme Yazılı Geçici Sertifikalarda düzeltilmeleri, yasa gereği 3 yılsonuna kadar mutlaka sonuçlandırılmalıdır. Aksi durumda yasa uyarınca Taşyana Yazılı Sertifika dönemine geçilemeyeceği de topluma ve tüm Yerel Yönetimlerle ilgilere etkin şekilde duyurulmalıdır.

Taşyana Yazılı Sertifika ve Aktarım isteyenlerle tercihlerinin karşılıklarını 3.yılsonuna kadar yerel yönetimlerden alamamış olanların, İsme Yazılı Geçici Sertifika bedellerinin de Bakanlıkça bildirilen yasal faiz Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca uygulanacak güncelleştirilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirildikten sonra Taşyana Yazılı Sertifika bastırılmasına geçilebileceği de belirtilmelidir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, karşılıklarını alamamış Sit Sertifika sahiplerinden, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları mülkiyetinde bulunan ve karşılıklarını alamamışlarında bu 3 yıl içinde ilgili Belediyelere ve Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna başvurarak, tanınan haklarla ilgili işlemlerini yaptırılmaları gerekecektir.

Sit Sertifikalarını da, bu genel düzenleme sonucunda İsme Yazılı Geçici Sertifika alırken Yerel Yönetimlere vermeleri, oradan Bakanlığa ve İller Bankasına gönderilerek yürürlükten kaldırılacağı da kendilerine duyurulmalıdır.

Ancak bu aşamada toplumla tüm hak sahiplerine, hangi seçeneklerin tanındığı, tercihlerini nasıl ve nereye yapacakları ve karşılıklarını nasıl nereden alacaklarına ait açıklamalar, etkin şekilde duyurulmalı; hatta Yerel Yönetimce maliklere de yazılı tebliğ edilmelidir.

### **3.8.5. İsme Yazılı Geçici Sertifikaların (3 yılda) karşılıklarının verilmesi**

İsme Yazılı Geçici Sertifikayı yalnız hak sahipleri veya mirasçılarının 3 yıl süreyle, tanınan şu seçeneklerden [kamulaştırma bedeli, toprak, arsa, arazi, bina, kat, daire, Taşyana Yazılı Sertifika, Kültür ve Tabiat Varlıklarında işletme, inşaat onarım v.b. işlerin ihale önceliği ve teminat olarak kabulü ile aktarım şeklinde Aktarımı Alan Alanlarda konut, işyeri, tesis, donatı v.b. yaptırılarak ve öteki istekleri] şeklinde kesin tercih yaparak 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerden sonra 1 yılda da Yabancı Yerel Yönetimlerden alma hakkı verildiği Aktarım Yönetmeliğinde belirtilmelidir.

Kamu olanaksızlıkları ve diğer engellerle, tercihleri 3 yılda verilemezse İsme Yazılı Geçici Sertifikaları 3 yıllık yasal faiz uygulanıp güncelleştirilerek (Koruma Bölge

Değerlendirme Kurulu tarafından) yerine Taşyana Yazılı Sertifika verilmesi, başka Yabancı Yerel Yönetimlerden de verilen 1 yıllık ek sürede yine tercihlerini almaları sağlanamazda 3 şahıslara devretmek isterlerse, İller Bankası onayı ile bu işlemlerini yapacakları da kendilerine açıklanmalıdır.

### **3.8.6. İsmeye Yazılı Geçici Sertifikaların Güncelleştirilmesi, Taşyana Yazılı Sertifika Bastırılarak Teslimi**

İsmeye Yazılı Geçici Sertifika için verilen 3 yıllık sürenin dolması sonucunda, aktarım ve Taşyana Yazılı Sertifika isteyenlerle karşılıklarını alamayanların sertifikalarındaki bedel Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından, yasal faizler (3 yıllık) eklenip güncelleştirilerek,<sup>361</sup> Taşyana Yazılı Sertifika bastırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilir.

Koruma Amaçlı İmar Planlarını bu arada kesinleştirilmiş olan, Yerel Yönetimlerin Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki hak sahipleri tam ve kesin olarak belirlenmiş olan taşınmazlarının Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca bulunan değerleri, bu arada yapılarak kesinleşen planlara göre güncelleştirilerek düzeltilmelidir.

Koruma Amaçlı İmar Planlarının kesinleşmesi ve yasal düzenlemenin tamamlanmasından sonra İsmeye Yazılı Geçici Sertifikanın güncel bedelleri, Kültür ve Turizm Bakanlığındaki merkezi dökümüne işlenerek örtüşmesi sağlananların; Taşyana Yazılı Sertifikaları İller Bankasına bastırılarak, yerel yönetimlerce hak sahiplerine teslim ettirilebilir.

Taşyana Yazılı Sertifika isteyenlerle, aktarım tercih edenlere ve tercihlerini kendi Yerel Yönetimlerden alamayan 3 gruba Taşyana Yazılı Sertifika verilebilecek; belgelerin üzerinde isimleri bulunan malik veya hak sahiplerinin yalnız kendileri veya mirasçıları, verilen 1 yıllık süre içinde, sertifikalarını bu 3 türlü tercih için, değiştirmeden kullanabileceklerdir.

### **3.8.7. Taşyana Yazılı Sertifikaların Yerel Yönetimler Arası Kullanılması, Devir ve Satışları**

İsmeye Yazılı Geçici Sertifika karşılıklarını kendi Yerel Yönetimlerinden alamayıpta, başka Yerel Yönetimlerden son tercihlerine göre almak isteyenlerle, diğer

---

<sup>361</sup> 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen Md:6sı.

Belediyelerden aktarıma katılacakların, Yerel Yönetimler arası yazışma ve hesap mahsuplaşma konularındaki işlemleri sonuçlandırılarak geriye bırakılmamalıdır.

Taşıyana Yazılı Sertifikalarla Aktarım Tüzel Kişiliği kuracaklarda Belediyelerle ve diğer katılanlarla birlikte Aktarım Tüzel Kişiliğini kurarlar.

Taşıyana Yazılı Sertifikanın 3. şahıslara satılması, devri halinde, taşınmazların buna ait tapu devirleri de Yerel Yönetimlerce yapılarak; sertifikalar hak sahipleri dışında dolaşıma gireceğinden izlenmeleri, değer kazanmaları ve kaybetmeleri ile veri tabanı iş ve işlemleri İller Bankasınca, bankacılık yönünden gerekenleri yapılması da Aktarım Yönetmeliğinde ve ek tebliğlerde önceden düzenlenmesi gerekmektedir.

Taşıyana Yazılı Sertifikalar 3. şahsa geçerken, Yerel Yönetimlerin de eşzamanlı olarak, Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki karşılık taşınmazları da adlarına tescil olunmalıdır.

Kültür ve Turizm Bakanlığının Aktarım yönetmeliği ilk düzenlemesinde tüm bu konulara da açıklık getirilerek, özellikle değerlendirme ve menkulleştirme konularında gerektiğinde, tebliğlerle sistemin işlerlikleri sağlanmalıdır.

### **3.8.8. Aktarım Tüzel Kişiliği Kurulması**

Aktarımı tercih edenlerin tanınan 1 yıllık sürede Aktarım Tüzel Kişiliği kurmaları, tercihlerini kendi Yerel Yönetimlerden alamayanların Yabancı Yerel Yönetimlere başvurarak, son tercihlerindeki seçenek karşılıklarını almaya çalışmaları gerekir.

Karşılıklarını Yabancı Yerel Yönetimlerden de alamayanların ve aktarıma katılmaları ya da Taşıyana Yazılı Sertifika istekliler gibi Sertifikalarını 3. şahıslara devredip satmaları ve bununla eşzamanlı olarak Aktarımı Veren Alandaki kendi taşınmazlarını Yerel Yönetimlere devrederek, tapu işlemlerini sonuçlandırmaları, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde gerçekleştirilmelidir.

Aktarımlarda ülke çapında, yine Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde, yerel yönetimlerle Aktarım Tüzel Kişilikleri tarafından, sorunlar çıkarsa görüşüp çözülerek sonuçlandırılabilir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Amaçlı İmar Planı yapılarak, yapılaşma yasağının (kesin) ve (kısmi) olmasının belirlenmesi; aktarılacak hakların değerlendirilmesinden başlayarak taşınmaz mülkiyetini kimin sürdüreceğine ve sınırlı hakların, Aktarımı Alan Alanlara nasıl aktarılacağına dek alınacak kararlara temel



yaratacaktır. Bunun için:

—Yapılanma yasağı kesin ise, kısıtlanan taşınmaz tümüyle (donatı ve eklentileri dâhil) ilgili idare mülkiyetine geçer ve satılamaz; değerlendirme başta olmak üzere, bütün işlemler ise buna göre yapılır.

—Yapılanma yasağı kısmi ise, malikin kısıtlı taşınmazdaki mülkiyeti arsa ve yapılarıyla devam edeceğinden, kullanılmayan yapılaşma hakkının, (arsa paysız) olarak aktarılması için, değerlendirme ve aktarım işlemleri de buna göre yapılmalıdır.

—Kullanılması kısıtlanmış hakların değerlendirilip nakde çevrilerek, bu nakit değerlerin karşılığı da, hak sahibinin istekleri doğrultusunda verileceğinden; yapılaşma hakkının da arsa paylı ve arsa paysız aktarımları için, arsaların buna göre (Aktarımı Alan Alan) ve (ARSA PAYSIZ Aktarımı Alan Alan) olarak ayrılmasını gerektirecektir.

Ancak aynı alan içinde de, değişik ada ve parseller arsa paysız aktarım için ayrılarak; gerekiyorsa Aktarım Tüzel Kişiliğinin de arsa paysız aktarımlar için ayrı kurularak aktarım yapılabilecektir.

Aktarımın tek taraflı iradeyle yapılan bir eylem olamayacağı, tüm tarafların katılımı, Aktarım Tüzel Kişiliği kurularak, görev, yetki, sorumluluk alınarak gerçekleştirilmesinin gerektiği yasanın, Koruma Amaçlı İmar Planı yapılırken açıkça gösterilmektedir.<sup>362</sup>

Aktarım Tüzel Kişiliğine, Aktarımı Alan Alan sahibi olarak kamu kurumunun da katılarak, tüm maliklere güvence verilmesi; devletin toplumun barınma, yerleşme, konut ve yaşam hakkına saygı göstermesinin bir sonucu olarak modelde öngörülmektedir.

Aktarıma katılacakların taşınmazlarına ait değerdeki Taşınmaz Yazılı Sertifikasını, Aktarım Tüzel Kişiliğine ciro ederek, sermaye olarak koymak ve Aktarım Tüzel Kişiliği kurduktan sonra aktarımın sonlandırılmasına ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin tasfiyesine kadar bireysel mülk karşılığında Aktarımı Veren Alandaki mülkiyetleri de karşılıklı ve eşzamanlı devirleriyle kamuya geçecektir.

Bu modelle, bir an önce Kültür ve Tabiat Varlıklarının koruma planlarının uygulamaya

---

362 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasanın getirdiği 17/a-3. paragrafı.

geçmesi, bireylerin yıllardan beri kısıtlanmış fakat karşılığı verilememiş haklarının karşılığı verilerek, bu konudaki darboğazların giderilmesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde, diğer Bakanlıklar ve tüm Yerel Yönetimlerle, işlemlerin tek elden ülke düzeyinde sonuçlandırılması amaçlanmaktadır.

### **3.8.9. Aktarımın Tamamlanması, Bireysel Mülkiyete Geçiş, Aktarım Tüzel Kişiliğinin Tasfiyesi**

Aktarım isteklilerinin, Taşyana Yazılı Sertifika değerlerine ve dileklerine göre saptanarak kapasitelerine uygun, imara açık Aktarımı Alan Alan olarak ayrılmış bir alan Belediyece tahsis edilerek; onun da Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından değerlendirilmesi yapılmalıdır.

Aktarımı Alan Alanın yapım ve imarını yaptıracak ve aktarımı gerçekleştirecek olan (Aktarım Tüzel Kişiliği) Belediyenin de, Aktarımı Alan Alanların değerini sermaye olarak koyarak tüm maliklerce (basit şirket) şeklinde kurulabilir.<sup>363</sup>

Aktarım Tüzel Kişiliği, Aktarımı Alan Alanın gereksinim kapasitesine, yüklenici ve diğer paylara göre, yapılaşma şartlaşmasını düzenleyerek, ihaleyle yükleniciyi seçilecektir.

Buna başka bir seçenekte, Aktarımı Alan Alanın, yapılaşma şartlaşmasına göre imarı için TOKİ ile bir anlaşma yaparak (anahtar teslim) işi, bu kamu kuruluşuna vermektir.

Aktarımı Alan Alan projesinin, maliklerin mekanlara ve yüklenici payları belirlendikten sonra, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu son kez devreye girerek, proje ve yapının niteliklerine göre onaylı projeler üzerinden maliklerin bağımsız yerlerinin rayiç değerlendirmesini yaparak ve Aktarımı Veren Alandaki taşınmaz rayiç değerleriyle (-/+ denkleştirerek), Aktarım Tüzel Kişiliğinin oybirliğiyle kabulü sağlanmalıdır.

Arsa paysızlarda da, arsası hariç rayiç değer denkleştirmesine göre oybirliğiyle kabulleri sağlanmalıdır.

Aktarımı Alan Alan Belediye tarafından, toprak paysız irtifak hakkı mülkiyeti aktarımı için ayrı ve normal arsa paylı aktarım için ayrı düzenlenebilir.

---

363 22.4.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) Madde 520-544.

Yerel Yönetimler, kendi mülkiyetlerinde Aktarımı Alan Alan yoksa, öteki Yerel Yönetimlerle Hazine veya TOKİ ile ya da 3. şahsın mülkiyetlerindeki kamulaştırarak veya arsa karşılığında Aktarımı Alan Alanda pay verilmesi için beraber programı yürütmek üzere anlaşarak, Aktarımı Alan Alan olarak ayrabilirler.

İnşaatların ve imarın yapım, kontrol, denetim, hak ediş ve Teknik Uygulama Sorumlusu görev yetki sorumlulukları yerine getirilerek, süresinde iş tamamlattırılarak geçici kabulü gerçekleştirilir.

Bireysel mülkiyete geçerken (yeşil sertifikalıların) karşılıklı irtifaklar da çözülerek ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki Aktarımı Alan Alana aktarılan özel mülkiyetler de, eşzamanlı olarak Belediyeye devredilir, aktarılan arsa paysız yapılaşma hakları içinde Aktarımı Veren Alan taşınmazları için tapuya şerh verilir.

Arsa paysız irtifak hakkı (kırmızı sertifikası) olanların durumları da irtifak sözleşmelerinde belirlendiği gibi, arsası Yerel Yönetimin, yapıları da maliklerin üzerinde, en az 30–50 yıl süreli irtifaklarla bağımsız yapılaşma hakkı düzenlemesine kadar sonuçlandırılır.

Ancak sözleşmelerine, yapılaşma hakkı yasalarda bağımsız devir ve satış yapılan bir hak olarak tanındığında, koşulları irtifak sözleşmesinde belirlenmiş koşullarda anlaşarak, irtifakların çözülmesi ve arsa paylarının satışlarında da önalım hakkı konulabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, yapılaşma-imar hakkının bağımsız devir ve satışı yapılan bir hak olarak düzenlendiğinde, arsa paysız irtifak sözleşmesiyle yapı sahibi olanlarla Yerel Yönetimlerin çözecekleri bu sorunun çerçevesini Aktarım Yönetmeliğinde belirleyerek, irtifak sözleşmelerinde yer alacak hükmü saptayıp; ileriye sorun kalmasını peşinen engelleyebilir.

Yapılaşmanın geçici kabulünde saptanan noksanlıklar tamamlanılarak alınan iskân izninden sonra bireysel mülkiyete geçilerek, Site yönetimi kurulur ve Aktarım Tüzel Kişiliği son genel kuruluda hesaplarını ibra ettirerek ve yönetimi devrederek, tasfiye kararını alıyıp, tasfiyeyi yaparak aktarımı sonlandırır.

### **3.9. TEMEL AKTARIM MODELİNİN (TAM) ZAMANLAMA DÖNEMLERİNDEKİ ETKİNLİĞİ**

. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını korumak için sınırlandırılan hakların aktarılması amacıyla, Aktarımı Veren Alanda bırakılacaklara karşılık, verilecek toprak, arazi ve arsa alınmasının artık beklenen sonucu vermediği için getirildiği belirtilen ve arsa değişimi odaklı olmayan aktarımda;

Bırakılan tüm değerlerin somut yaşam unsurlarına karşı verilecek nesnelere nitelik ve nicelikleriyle, rayiç ölçütlerle değerlendirilerek artı eksi denkleştirilmesinin taraflarca kabul edilmesi örtüşüğünde (aktarım) gerçekleştirilmelidir.

. Aktarım modelindeki ana ilke, “bırakılanlarla” karşılığındaki “alınanların” rayiç değerlerinin “artı eksi denkleştirilmesinin” “taraflarca” karşılıklı “kabul edilmesi” esasına dayanır.

. Bunun için, Aktarımı Veren Alandan aktarılacak haklara ait tüm yaşam unsurlarının değerlendirilerek toplam bedelleri ve maliklerin istekleri doğrultusunda yaptırılacak projeleri ve yapı koşullarına göre saptanan kapasite içerisine alınarak buna göre Aktarımı Alan Alanın yapılaşması ve imarı gerçekleştirilerek, aktarımın yapılması önem taşınmaktadır.

. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanan hakların menkul değere dönüştürülerek Aktarımı Alan Alanlarda kullanılmasının sağlanması, oradaki yapım ve imarın tüm maliklerin oluşturdukları Aktarım Tüzel Kişiliğince tamamlattırılarak, aynı yaşam koşullarının tüm unsurları ile yaratılması koşuluyla olanaklı görülmektedir.

. Aktarımın kısa dönemde, Kültür ve Turizm Bakanlığınca bir yönetmeliğin çıkarılarak uygulamaya geçilebileceği, orta ve uzun dönemde de bu yaklaşım üzerine oluşturulacak şu gelişmelere ulaşacağı öngörülmüştür.

Aktarımın tüm koruma plan uygulamaları ve ALAN dönüşümlerinde kullanılacak kamu ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlayan, toplumun yerleşme, barınma, konut ve yaşam haklarına saygılı, katılımcı, demokratik bir araç olarak, kamulaştırmanın önüne geçebileceği varsayılabilir.

### **3.9.1. Kısa Dönemde Aktarımın Etkinliği**

Araştırmada tüm ayrıntıları ile belirtilen 3 alt modelin oluşturduğu temel aktarım modeli, şu aşamalardan oluşmakta, buna ait uygulamaya Kültür ve Turizm

Bakanlığınca, Aktarım Yönetmeliği<sup>364</sup> çıkartılarak başlanabileceği gibi, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda ekte önerdiğimiz<sup>365</sup> basit değişiklikler yapıp, sonra Aktarım Yönetmeliği çıkarılarak da başlanabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Belediye, Valilik ve Koruma Bölge Kuruluna, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlanan hak sahipleriyle bu hakların değerlendirilmesi için Koruma Bölge Kuruluna katılacak değerlendirme uzmanları (Gayri Menkul Değerleme Şirketi, Belediye, Emlak Birliği, Tapu, malik v.b.) ile oluşacak Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, tüm Aktarımı Veren Alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile sınırlandırılmış bu hakların değerlendirilerek;

Hak sahiplerine 60 gün itiraz süresi tanınarak yapılacak Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunda itirazlar incelenip, idari yönden kesinleştirilerek, uygulamaya devam edilebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı sonra Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile görüş birliği sağlanarak, İller Bankası, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve TOKİ'ye Belediyeye ve Valiliklere (yasanın Madde 17/c son paragrafına göre) çıkarılacak (Aktarım Yönetmeliği) taslağı gönderilip, görüş ve katkıları alınarak, 3 Bakanlıkla ortak Aktarım Yönetmeliği çıkarılır.

Bu ön hazırlıklardan sonra çıkarılan Aktarım Yönetmeliğinde, İsme Yazılı Geçici Sertifikalardan başlayarak aktarımın sonuçlandırılması ve Taşyana Yazılı Sertifikanın 3.şahıslara, İller Bankası onayı alınarak devriyle dolaşımına kadar ki işlemler; gerekirse alt (tebliğ) ve genelge metinleriyle de desteklenerek, uygulamaya dönük yaklaşımlarla, ayrıntıları ile düzenlenir.

Ayrıca yönetmelikte ya da uygulamaya ait ayrı tebliğ, genelge, yazılarla diğer Bakanlıklarla Genel Müdürlüklere, Belediye ve Valiliklere yapacakları iş ve işlemlerle, görev, yetki ve sorumlulukları ve çıkan sorunun çözümü bildirilir; malik ve 3. şahıslarla kamuoyuna da duyurularla bilgilendirme gerçekleştirilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Belediye ve Valiliklerle Koruma Bölge

---

364 Eke Bakınız: Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi.

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına bir alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağı önerisi.

365 Eke Bakınız: Belge A.1. Aktarım Yönetmeliği Önerisi.

Değerlendirme Kurullarından ve Milli Emlak Genel Müdürlüğünden hak sahipleri ve hakların nakit değerlendirme format ve kesin listeleri alınarak ve merkez dökümleriyle uyumları sağlanarak basımı, İller Bankasına yaptırılır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, (kırmızı) ve (yeşil) basılan İsme Yazılı Geçici Sertifikaları, ilgili Belediye, Valilik ve İdarelere, hak sahiplerine teslim edilmesi için gönderir ve verilen 3 yıllık süreyi başlattığını da, ilgili kurum, kuruluş ve hak sahiplerine bildirir ve ilanlarla kamuoyuna da duyurur.

Aktarım Yönetmeliğinde, hak sahibi maliklere tanınan seçeneklerden tercihlerini ilgili Belediye ve Valiliğe bildirerek, aktarım ve Taşyana Yazılı Sertifika talepleri hariç, diğerlerinin de olanaklara göre istekleri karşılanarak ve Kültür ve Turizm Bakanlığı ile görüşülerek, tapu işlemleri de yaptırılarak sonuçlandırılır.

Ancak Koruma Amaçlı İmar Planı, yeni kesinleşenlerin öncelikle varsa değer düzeltmeleri, yoksa da Koruma Amaçlı İmar Planının kesinleştiğine ait işlemler tamamlattırılır.

Belediye ve Valilikler 3 yılsonunda, karşılanamayan talep sahipleriyle, aktarım ve Taşyana Yazılı Sertifika talep edenlerin listeleri Koruma Amaçlı İmar Planı yapıp kesinleştiğinde İsme Yazılı Geçici Sertifikaya yasal faiz eklenerek güncelleştirilmiş son bedelleri, Taşyana Yazılı Sertifika (yeşil, kırmızı) basılması isteğiyle Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığında, merkez döküm karşılaştırmaları yapıp örtüşme sağlanıp kesinleştirilerek Taşyana Yazılı Sertifikalar İller Bankasına bastırılır ve onlarla ilgili kullanılış, el değiştirme ve Aktarım Tüzel Kişiliği basit ortaklıklarında sermaye olarak kullanılmasına dair iş ve işlemlerini açıklayan metinlerle, hak sahiplerine teslim edilmesi için Belediye ve Valiliklere gönderilir.

Milli Emlak tarafından verilmiş fakat karşılığı alınmamış sit sertifikaları da, diğerleriyle taşınmazları aynı şekilde değerlendirip, aynı işlem yapılarak İsme Yazılı Geçici Sertifika basılması için, ilgili Belediyelerde işlemleri yürütülerek sonuçlandırılır ve eski Sit Sertifikaları iptal edilir.

Taşyana Yazılı Sertifikalar, Belediylerce Hak sahiplerine teslim edildikten sonra (aktarım) ile (Taşyana Yazılı Sertifika) talep edenlerle dışındakilerden, son tercihlerini diğer Belediyelerde karşılayabileceklere 1 yıl daha süre verilir.

Ancak Koruma Amaçlı İmar Planları yapıp kesinleşmemişlerle ilgili işlemlerde, İsmeye Yazılı Geçici Sertifika aşamasından, Taşyana Yazılı Sertifika aşamasına geçirilemediği için, Yerel Yönetimlerin taahhütlerine karşın Koruma Amaçlı İmar Planlarının kesinleştirilmesini sağlayamayanların İsmeye Yazılı Geçici Sertifikaları iptal edilir.

Taşyana Yazılı Sertifikalar Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşmiş olan yerler için, bastırılabilir. Bu konudaki önlemler, Belediye ve Koruma Bölge Kurulunca zamanında aldırılarak planları tamamlattırılır.

Taşyana Yazılı Sertifikalarını 3 şahıslara devir ve satış yapacaklar, İller Bankasından alınacak onayla ilgili işlemleri Kültür ve Turizm Bakanlığınca Aktarım Yönetmeliğinde ve diğer metinlerde düzenlendiği gibi sürdürürler.

Aktarım tercihini yapanlarında, kapasitesine göre Aktarımı Alan Alanlar kararlaştırılıp inşaat kalite sınıfıyla ön taslak ve şartlaşma hazırlanarak ve ihale edilerek önce yüklenici seçilir, yüklenici gereksinimlere ve imar durumuna göre imar plan ve projelerini yapıp Yerel Yönetimlerinde Aktarım Tüzel Kişiliğinden de onay alarak kesinleştirir.

Buna göre, proje üzerinden bağımsız bölüm değerlendirmeleri aynı ilke, ölçüt ve yöntemle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapıp, artı eksi denkleştirilmesi sağlanarak, karşılıklı Aktarım Tüzel Kişiliği Belediye ve yüklenici arasında kabul edilip irtifak kurularak ve kesin sözleşmeyle yer teslimi yapılarak, Aktarımı Alan Alanın yapılaşması ve imarına başlatılır.

Aktarımı Alan Alanda yapılaşma tamamlanıp, geçici kabul ve iskân izninden sonra, bireysel mülkiyete geçilerek teslimler yapıp, Aktarım Tüzel Kişiliği site için seçilen yönetime devri gerçekleştirerek, Genel Kurulunda ibra ile tasfiye kararları alınarak, aktarım sonuçlandırılır.

### **3.9.2. Orta Dönemde Aktarımın Etkinliği**

Temel Aktarım Modelinin uygulamasında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığındaki sınırlandırılmış hakların, somut, maddi, fiziksel, yaşam unsurları değerlendirilerek, önce İsmeye Yazılı Geçici Sertifikaya, sonrada Taşyana Yazılı Sertifikaya dönüştürülmesine ilişkin alt modellere ait işlemlerde kısa dönemde aksayan yönlerin, noksanlıklar ve fazlalıkların, orta dönemde düzeltilmesine ait önlemlerin

tamamlanması gerekir.

Öncelikle kısa dönemdeki yasa, yönetmelik, tebliğ ve genelgelerde saptanarak düzeltilmiş, zaman gereksinimli işlemlerle yönetsel metinlerin, bir üst normdaki düzenleyici, düzeltici ve ekleyici hükümlerle, uygulama işlevselliğinin kazandırılması sağlanmalıdır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca araştırma öngörümüz, kısa dönemde Aktarım Yönetmeliği alt tebliğ ve genelgeler çıkarılarak uygulama başlatılmışsa, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda (aktarım) (yapılaşma hakkı) (değerlendirme) ve (aktarılabak hakların menkulleştirilmesi) kavramlarına, orta dönemde açıklık getirecek düzenlemelerin yapılarak aktarımın yasa, değerlendirme ve menkulleştirmenin de yönetmelik düzeylerine çıkarılması gerekir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarında, (aktarım) konusunda Bakanlar Kurulu (tüzük yapma yetkisi)yle başlatılırsa alt sıradüzeni yönetmelik ve tebliğlere bırakılarak, aktarımın genel ve bağımsız bir yasası ile bu amaç orta dönemde gerçekleştirilebilir.

Özellikle yasalarda aktarımın usul ve esaslarıyla, yapılaşma ve imar haklarının da tanımlanarak, mülkiyet hakkından bağımsız olarak, yapılaşma arsa paysız devrinin ve alınıp satılmasının yasalarla düzenlenmesi, ülkemizde zorunluluk göstermektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunundaki eksikliklerin, fazlalıkların giderilmesi ve düzeltilmesi, özellikle (aktarım) ve (yapılaşma hakkı) tanımlarının ve içeriklerinin kapsam ve çerçevesinin, usul ve esas unsurlarının yasalarda belirtilerek, net olarak anlaşılması ve toplumca benimsenmesi sağlanmalıdır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki hakların menkulleştirilmesinde, kuşaklardan beri buralarda barınan, yaşamlarını geçiren insanların sosyal yaşamlarının korunması için, öncelikle 3 yıl süreli, (İsme Yazılı Geçici Sertifika) çıkartılması ve bunların güçlülerin ellerinde toplanması önlenmelidir.

Bu belgelerin niteliklerinin açık, anlaşılır ve uygulanır olmasının, üzerindeki yazılı bedelin (Taşıyana Yazılı Sertifika haline dönüştüğünde) düşmemesi için, bankacılık önlemlerinin yerinde ve zamanında alınmasına ait sistemin, İller Bankasınca gerçekleştirilerek sağlanması gerekmektedir.

### **3.9.3. Uzun Dönemde Aktarımın Etkinliği**

Aktarımı, kısa dönemde bir yönetmelik çıkararak, orta dönemde tanım, kapsam, içerik,



unsur, esas ve usullerini yasalarda tanımlayıp belirlerken ve uygularken; sürdürülebilirlik, kalıcılık, adalet, eşitlik, hakkaniyet ilkeleri göz önünde tutulur. Toplumun güvenmesine, özel önem gösteren, yasal ve yönetsel ilke, ölçüt ve yöntemlerini belirleyerek ve uygulama işlevselliğini kazandırarak, bir plan uygulama aracı olarak benimsetip, kamulaştırmadan daha da kalıcı kılmak gerekmektedir.

Aynı zamanda toplumun özellikle konut, yerleşme, barınma ve yaşam hak ve özgürlüklerine saygı göstererek, düzenlemeleri tek taraflı değil, katılımcı, demokratik ve çağdaş yöntemlerle yapılmalı, önceden eğilimler saptanarak, sistemin toplum tarafından benimsenmesi sağlanmalıdır.

Aktarım, düzenleme ve uygulama için kısa ve orta dönemde alınan kararlar ve uygulamalar da karşılaşılan sorunlara mevzuatla getirilecek çözüm yolları sonucu çağdaş gelişmelerle, Koruma İmar Planı Uygulama aracı olmasını uzun dönemde tam olarak Koruma Hukukuna yerleşmesini sağlayacak yasa, tüzük ve yönetmelik v.b. mevzuatla gerçekleştirilmelidir.

Aktarımın ayrı bir yasada etkin bir Koruma İmar Planı Uygulama aracı olarak bağımsız düzenlenmesi amacıyla birlikte, taşınmazların ve özellikle Kültür ve Tabiat Varlığı taşınmazlarının ve üzerindeki hakların menkulleştirilmesinin de, ayrı bir yasa konusu haline gelebileceği düşünülerek şimdiden, kısa ve orta dönemdeki önlemlerin bu olasılığa göre alınması da gereklidir.

Uzun dönemde aktarımın, tüm kültürel ve doğal değerlerin korunması amacı ile taşınmazlarındaki hakları kısıtlanan özel ve tüzel kurum ve kuruluşların, değerlendirilme ve menkulleştirmeyle birlikte bir hak olarak (Temel Aktarım Hakkı)da, bağımsız yasası içinde düzenlenmesine çalışılmalıdır.

#### *Temel Aktarım Modelinin Sürdürülebilirliği ve Aktarım Hakkı*

Koruma amacıyla nasıl yıllardan beri kamu yararına (kamulaştırma) ile (devletleştirme) ve (özelleştirme) uygulanıyor, kamu varlıklarının işletmeleri ile tüzel kişilikler, gerçek ve özel tüzel kişilere devredilebiliyor ise;<sup>366</sup> buralardaki yerleşmiş insanların veya gruplarında, yaşayanların tüm yaşam unsurlarını da AKTARIM HAKLARINI kullanarak aynen istemeleri, maliklerin en doğal hakları olmalıdır.

---

<sup>366</sup> Anayasa (13.8.1999/4446 sayılı ve 3.10.2001/4709 sayılı yasalarla değişik) Madde 46, 47

Çünkü esasta bu değerlerin maddi ifadeleri tam olarak olanaksızdır, hiç olmazsa planlanarak aynı koşullarının yaratılıp, aktarımlarını istemek bir (hak) olarak uzun dönemde düzenlenmelidir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında (koruma amacıyla) sınırlandırılan mülkiyet ve yapılaşma haklarının değerlendirilerek başka alana aktarılmasında araç olarak kamulaştırmanın uygulanması konusunda, hem mali gücün sınırlı olmasından, hem de tek taraflı uygulamaların etkisini kaybetmesinden dolayı verimsizleşmiştir.

Kamulaştırma aracı ile hem tüm varlıklarda koruma tam anlamıyla sağlanamadığından bu konudaki sorunların çözümü için geliştirilen, Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım Alt Modellerini içeren Temel Aktarım Modelimizle biriken bu sorunların, ülke düzeyinde çözümü gerçekleştirilecektir.

Temel Aktarım Modelinin alt modelleriyle birlikte normal döneme gelindiğinde uygulanmasının sürdürülebilmesi de önemlidir.

Temel Aktarım Modeli tümüyle taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki koruma amacıyla sınırlandırılmış hakların, bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılmasını kapsadığından, normal döneme geçildiğinde Aktarım (ülke düzeyinde değil de) belli yerlerde, bağımsız taşınmazlarda veya bölgelerde yapılacağından, modelimizden genel hükümleri içeren bölgeyle ilgili olan bölümlerin çıkarılarak uygulanması gerekebilir. Örneğin, aktarılacak haklarla ilgili uygulamaya hemen geçilebilmesi olanağı bulunduğu, menkulleştirme aşamasına gerek olmayabilir. Yahut ilgili Belediye olanakları, sınırlandırılmış hakları karşılayacak düzeyde ise bu konuda yabancı Yerel Yönetimlere gereksinim kalmayabilir. Özellikle koruma dışındaki (Kentsel Dönüşümlerde, geçmişte yapılan uygulamalarda görüldüğü gibi) <sup>367</sup> İlgili Belediyenin olanaklarına göre, Aktarım Yönetmeliğinde düzenlenen kavram, ilke ve yöntemlerle genel sınırları da çizilerek, hak sahipleriyle sorunları anlaşarak çözüme yetkisi gerektiğinde, Yerel Yönetimlere ilgili Bakanlığın onayına sunulmak koşulu ile verilebilir.

Uzun dönemde (aktarımın) toplum tarafından, kamu-özel hizmet yarar dengesini, katılımcılığı ve değerleri koruyuculuğu ile benimsenerek toplumun sağlık ve esenliğini

---

<sup>367</sup> Göksu, F., 1993, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi”, Ankara Dergisi, Cil:2, Sayı:5, s.83.

sağlayacağı; yalnız korumalarda değil, kentsel dönüşümlerde de, kamulaştırmanın önünde koruma ve imar plan uygulamalarında eşitlik, adalet, katılım ve kolaylıklar getireceği, bütüncül, çağdaş bir araç olarak yerleşmelidir.

## 4. AKTARIM ALAN ÇALIŞMASI

### 4.1. ALANIN NİTELİKLERİ

İstanbul Beşiktaş Köy içi Kentsel Sit Alanındaki<sup>368</sup> adalardan 287 (3, 9, 10, 11, 18, 20, 25.parseller), 296 (6. parsel) ile 304 (23, 27, 28 ve 29. parsellerdeki) Taşınmaz Kültür Varlıklarında bulunan mülkiyet ve imar (yapılaşma) haklarından<sup>369</sup>,<sup>370</sup> sınırlandırılmış olanlarının aynı belediyede ayrılan uygun bir alana aktarılması;

Belediyede uygun bir aktarım alanının bulunamaması halinde İlgili İdarelerce veya Yerel Yönetimlerle ortak bir program yürütülerek ya da 3. kişi mülkiyetindeki uygun yerin, arsa sahibine de pay verilmesinde anlaşarak Aktarımı Alan Alana aktarımın yapılması,<sup>371</sup> gerçekleştirilecektir. Ancak Beşiktaş Belediyesince uygun görülen bir Aktarımı Alan Alanın bulunmasına çalışılmaktadır.

Ayrıca Antalya belediyesi Kaleiçi Kentsel Sit alanındaki sit sertifikalı bir malikle (işyeri sahibi) diğer maliklerin, Antalya Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirmeleri sonucunda aktarıma katılmaları Yerel Yönetimler arası yazışma ile anlaşarak kabul edildiğinden, Belediyede bu malikle ilgili olarıktan benzer işlemler yapılmaktadır.

### 4.2. AKTARIMIN YASAL VE YÖNETSEL DAYANAKLARI

Aktarım, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'nun değişik 17.maddesi<sup>372</sup> hükmüne dayanarak yapılacaktır.

Ancak aynı yasanın 17/b hükmüne göre (takas) veya 15/f hükmüne göre, Yerel

---

368 Eke Bakınız: Ek E.1. Belge E.1. İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulunun 15.9.2004/59-2 Sit kararı (Ek E: 4. Bölümdeki saha çalışmasına yönelik eklere bakılabilir.)

369 Eke Bakınız: Ek E.3. Format E.1. Parsellerdeki Taşınmazların Nitelikleri.

370 Eke Bakınız: Ek E.10. Fotoğraf E.1. Beşiktaş Köyünde seçilen 3 adanın fotoğraf galerisi.

371 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen, Madde 17/c.

372 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı kanunun 8. maddesi ile değiştirilen, Madde 17/c fıkrası.

Yönetim taşınmazları ile mülk sahibinin başvurusu üzerine, arsaların (değiştirilebileceği) gibi 15/a,b,c,d fıkralarına göre de hak sahibi kısıtlı hak karşılığı bedelini, kamuya ek yük getirmediğinden, kamulaştırma tutarı olarak talep edebilecektir.

Ayrıca İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulu'nun belirlediği amaçlarda ve işlevlerde kullanılmak üzere Belediyece Aktarımı Veren Alandaki aktarımı yapılacak taşınmazların kamulaştırılabilme yetkisi olmakla birlikte, bu yetki kullanılmayarak, Belediye tarafından aktarım yapılacağı ifade edilmiştir.<sup>373</sup>

Anılan parsellerle ilgili olarak, İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulu'nun türlü kararları<sup>374</sup> bulunduğu, esasen bölge kentsel sit alanında<sup>375</sup> kaldığından, bu kararların kültür varlığının tescili, grubunun saptanması, restitüsyon ve restorasyon amaçlarında alındığı görülmektedir.<sup>374</sup> (Aktarım) (takas) (değiştirme) hatta (kamulaştırmada) dayanak olabilecek bu kararlar ve anılan parsellerle ilgili bundan sonrada 3. Koruma Bölge Kurulu'na başvuru ve gereksinim olursa, bu çerçevede kararlar verilmesi doğal görülmektedir.

#### **4.3. AKTARIMA KONU TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki birim parsellerin ayrı ayrı aktarım amaçlı değerlendirilmesi Koruma Bölge Kurulundan seçilecek (araştırma değerlendirme bölümü) 5 üyeye, Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketi, İl Ticaret Md., Ticaret Sanayi Odası, Emlakçılar Birliği, Belediye ve Maliklerden birer temsilci ile toplam 6 temsilcinin katılması sonucu oluşturulacak 11 üyeli Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapılmalıdır.

Aktarıma konu, İstanbul Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit alanındaki, 287 / 3, 9, 10, 11, 18, 20, 25.parseller, 296 ada 6 parsel ve 304 ada 23, 27, 28, 29 parsellerin, Taşınmaz Değerleme Ölçütleri Bilgi ve Belgeleri içeren, Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı<sup>376</sup> düzenlemek üzere 12 parselin değerlendirilmesi için gereken bilgilerle belgelerin

---

373 KTVKK Madde 15/a 2.paragraf.

374 Eke Bakınız: Ek E.4. Çizelge E.2. İstanbul 3. Bölge Kurulunun anılan parsellerle ilgili karar özetleri.

375 Eke Bakınız: Ek E.1. Belge E.1. İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulunun 15.9.2004/59-2 Sit kararı.

376 Eke Bakınız: ag. Ek D.4. Format D.4.: DSAF.

toplanması, bu Aktarım işleminin yapılmasına Resmi olarak kesin karar verilmediğinden;

Malikleri kuşkulandırmayacak şekilde yapılmaktadır. Aynı zamanda, burada kat mülkiyeti bulunmakla birlikte, her parselin işlemleri tek malik üzerinden yapılmıştır.

Aktarım yapılacak 3 ada üzerindeki 12 parselle Yabancı Yerel Yönetimlerden gelen 2 malikle toplam 14 hak sahibi parsel ile ilgili toplanan bilgi ve belgeler ışığında, aktarılabilecek hakların Taşınmazını Değerlendirme Çizelgesine<sup>377</sup> göre, her bağımsız birim parselinin toprak, yapı, doğal çevre, kentsel ve yaşamsal ve imar hakları yönünden, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapılması gerekmektedir.

Ancak (Aktarım Yönetmeliği) düzenlemesi Kültür ve Turizm Bakanlığınca henüz yapılmadığı için, bu düzenlemeye ait araştırmamızdaki önerilere göre gözlem, görüşme ile analiz ve sentez yapılarak değerlendirilip, sonuçları nakde dönüştürülerek, aktarımda karşılıklarının verilmesine çalışılmıştır.

Değerlendirme ilke ve yöntemleri uygulanırken, araştırmadaki ayrıntılı inceleme sonuçlarından yararlanılarak, önerilen format ve çizelgeler kullanılmıştır.

Değerlendirme sonuçları, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda bulunan (kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarımda) kullanılacak ve karşılaştırma olanağı vereceğinden; her parsel için aynı eşit ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak puanlanıp; tapu, vergi, emlak piyasası, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan rayiç değerlerin ortalamasına göre, nakde çevrilerek bulunmuştur.

#### **4.4. AKTARIMI ALACAK ALAN**

Aktarımda esas, mülk sahibinin verilemeyen imar-yapılanma hakkının, başka bir alanda ona verilmesi olup; bu hakkın somut değerinin de saptanarak, ( \_/+ ) denkleştirme kolaylığının sağlanmasıdır. Bu amaçla, aktarılabilecek taşınmazın bulunduğu belediye sınırları içinde, aktarılabilecek hakların verilebileceği bir alanın ayrılması gerekmektedir. Fakat bazı mülk sahiplerinin durumlarının, aktarımdan çok kamulaştırma bedelini istemeleri yada tam kısıtlama uygulandığı durumlarda (değiştirme) ve (takas) talep etmeleri sonucunda, değerlendirme sonuçları aynı

---

377 Eke Bakınız: ag.Ek D.5. Format D.5. : Aktarılabilecek Hakkın Taşınmazını Değerlendirme Formatı (TDF)

olduğundan, karşılığındaki taleplerinin ayrı olması, kamusal mali yükü değıştirmedinden sakınca yaratmamaktadır.

Bu seçim özgürlüğüne göre maliklere, hak karşılıklarının isteklerinin türüne göre verilmesini sağladıktan sonra, aktarım talep edenlerle Belediyenin, maliklerle birlikte kuracağı bir tüzel kişiliğın resmi yönetim ve denetiminde, saptanacak aktarım alanındaki gereksinimlerine göre ön projeleri yaptırılarak, alacak değerlerine göre hak sahiplerine seçenekler yaratılmaktadır.

Hak sahiplerine (verecek) (alacak) denkleştirmesinin Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapılması gerekmektedir.

#### **4.5. AKTARIMIN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ**

Aktarıma konu edilen alandaki 12 parselle diğer Belediyeden gelen 2 hak sahibinin, Değerlendirme Sonuçları Ana Formata göre toplanan bilgi ve belgelerle yerinde yapılan incelemeler sonucunda oluşturulan; 4.3. konuda sözü edilen, Taşınmazını Değerlendirme Çizelgesindeki puanlamaya dayanarak, nakit değerleri bulunmuş ve hak sahiplerince de idari itirazsız kabul edilerek kesinleşmiştir.

Bu Taşınmazların Değerlendirme Çizelgesinde her parselin son nakit değerlerinin malikler kurulunda da kabulünden sonra, her mülk sahibinin aktarımdan önce, saptanan değerler üzerinden, (kamulaştırma, değiştirme yada takas) dilekleri varsa bunlar, 14 malik değerini de gösteren bir çizelgede toplanmış <sup>378</sup> olup, karşılanacak değerler toplamı 30.000.000. –YTL tutmaktadır.

Aktarıma geçilmeden önceki aşamada saptanacak olan mülk sahiplerinin isteklerinden (kamulaştırma) <sup>379</sup> (değiştirme) <sup>380</sup> veya (takas)ın <sup>381</sup> karşılıklarının ayrılarak Beşiktaş Belediyesince doğrudan hak sahipleriyle karşılıklı anlaşarak verilip, gerçekteştirilmesi gerekmektedir.

Aktarımı talep edenler 12 hak sahibi kalmakta (2 tanesi kısmi İnşaat Yasaklı) bunların değerleri toplamı da 25.000.000. YTL, 1 yabancı Belediyeden, 1'de Sit Sertifikalı

---

378 Eke Bakınız: Ek E.5. Format E.2. İstanbul Köy içi Kentsel Sit Alanında 3 adet Ayrı Adada 14 adet Parselin Değerlendirme Sonuç Formatı (DSF)

379 KTVKK Madde 15/a 2.paragraf.

380 KTVKK yönetmeliği Madde 15/f, Resmi Gazete: 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı.

381 KTVKK Madde 17/b.

eklenerek 30.000.000. YTL tutmaktadır.

Bunlar dışındaki aktarım istekli maliklerle belediyenin, bu taşınmaz değerlerini sermaye olarak koyacakları bir tüzel kişilik oluşturarak aktarıma başlanması gerekmektedir.

Belediyenin Aktarım Tüzel kişiliğinde, 3.5.3. maddede belirtilen taşınmazlarla, aktarımın yapılacağı alanların sahibi olan hâkim ortak durumundaki Belediyenin kamunun bu işi yürütmekte görevli idaresi ve aktarımında güvencesi olarak yer alması, katılımda etkinliği arttıracak, maliklere de güvence, katılma etkinliği kazandıracak, işin sürekliliğini sağlayarak, mutlaka amaca ulaşılmasına önemli etken yaratılacaktır.

Belediye, Aktarım Tüzel Kişiliğinin hakim ortağı olarak, tüm yasal, yönetsel ve teknik işleri yürüterek aktarımı sonuçlandıracak; mülk sahiplerinin eski yerlerinden yeni yerlerine, taşınmazlarından alacakları değerine göre tercih ederek, yerleşmeleri sağlandıktan sonra, tüzel kişiliğin tasfiyesine gidilecektir.

#### **4.6. AKTARIM OLANAKLARI VE UYGULANMASI**

##### **4.6.1. Genel Durum**

İstanbul Beşiktaş Köy içi Kentsel Sit alanındaki, 287, 296 ve 304 nolu imar adalarındaki parsel sahipleri, Koruma Bölge Kurulu gündemine gelerek, haklarından en az bir, en çok 8 karar verilmiş olan 12 mülk sahiplerinden 10'unun 2'si yabancı Yerel Yönetimlerden gelenle birlikte 12'si Aktarıma katılmışlardır.

Aktarıma konu bu 12 mülk malikleriyle, Belediye temsilciliğinin başkanlığında birçok ön toplantılar yapılarak; öncelikle yasa ve yönetmeliklere göre, yapılmak istenilenin, amaçları, dayanakları, ilkeleri, sınırları, kapsamı, yöntemi ve sonuçları tüm ayrıntıları ile anlatılmış ve kendilerine de yazılı olarak, imza karşılığı olanaklar listesi verilerek düşünmeleri için (1 ay) karar süresi tanınmıştır.

Bu aşamada, mülk sahiplerinin ön seçimlerini yapmaları için, taşınmazlarının hangi ilke ve yöntemlerle, kimin tarafından, hangi ölçütler uygulanarak değerlendirileceği ve bu konuda katılmak üzere bir temsilci seçmeleri de bildirilmiştir.

Bu değerlendirme sonucundaki ilk ayırım maliklerin kararlarına göre yapılarak seçimi sonucunda; (kamulaştırma, değişim, takasla, aktarımı) seçen mülk sahiplerinin 12'si aktarım, kısmi inşaat yasaklı iki kişiden biri kamulaştırma, biri de değişim veya takası



seçerek, bunun işlemleri sonucunda; Belediyece kamulaştırmanın karşılığı ödenmiş veya değişim ve takasın karşılığı da anlaşma sağlanarak verilmiştir.

Tümüyle bu uygulama 30.000.000.YTL. değeriyle yapılacaktır.

#### **4.6.2. Mülk Sahiplerinin Ön Seçimi (sanal)**

Maliklere tanınan, 1 aylık süre sonunda (sordukları sorular yanıtlanarak, kuşkuları giderilerek) Belediye temsilcisinin de katılımı ile tüm malikler toplanarak; taşınmazları kısmi sınırlama-tescilli olduğundan (aktarıma tam katılmak) veya (eski yerinde kalarak bakım onarım yaptırmak fakat kısmi yapılanma karşılığını almak için aktarıma katılmak) özetle (aktarıma tam mülkiyle katılmak) veya (aktarıma kısmi katılmak) şeklinde seçimlerini yaparak sonuçlandırılmıştır. (10 tam, 2 kısmi yani arsa paysız katılım)

#### **4.6.3. Kısmi Aktarımlar**

Aktarıma, Aktarımı Veren Alandaki mülkiyet üzerinde kaldığından ve bu taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmediğinden, arsa paysız yapılaşma hakkı değerlendirilecek 2 malik için Aktarımı Alan Alanda, arsa payı Belediyeye ait irtifak sözleşmesiyle 30–50 yıl ayrı birer parsel ayrılarak Aktarımları yapılacaktır.

Kısmi aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığında ise, bunda mülkiyeti devam edecek malik; korunma ve yaşatılmak için gereken bakım, onarım, yenileme (yenileme) çalışmasını, ilgili idareyle protokol yaparak tamamlaması; bu aktarım çalışmasından ayrı bir yükümlülüktür.

Ancak, aktarım için kurulacak tüzel kişiliğe (kamulaştırma bedelini, değişim veya takas isteğini) bildiren malikler alınamazlar; onlar doğrudan Belediyeye bireysel ilişki kurarak, talepleri doğrultusunda işlemlerini yürütürler.

Bu çalışma alanında da 287 ada 10 parsel sahibi 1.000.000. YTL: kamulaştırma bedelini Yerel Yönetimlerden almış; 296/6 parsel sahibiyle de yine aynı bölgeden bir Belediye parseliyle takas yapılarak; her ikisinin de eşzamanlı karşılıklı tapu ve teslim işlemleri sonuçlandırılmıştır.

#### **4.6.4. Aktarımda Taşınmazın Değerlendirilmesi**

Yukarıda Taşınmaz Değerlendirmesine ait genel görüşler aktarılmış olup; burada da aktarımla bunun için kurulacak tüzel kişilikteki tüm işlemlerde kullanılacak değerlerin

bulunmasına ait uygulama ilkeleri anlatılacaktır.

Belediye ve malikler tarafından, araştırmada önerilen ve uygulanan değerlendirme esas ve usulleri tüm ilkeleriyle kabul edilmiş; format ve çizelgelerinin kullanılarak, mülk sahiplerinin bir temsilcisiyle katılacağı Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılmıştır.

Belediye, kamulaştırma ve değişim-takas talep eden maliklerle tek taraflı ilişki kurarak karşılıklı değerlendirmeler ve denkleştirmeler yapılarak işlemleri sonuçlandırılmıştır.

şöyle ki bu uygulama kamulaştırma isteyen 287/10 parsel sahibi için yapılarak değerlendirilmiş 1.000.000.YTL parsel karşılığı kamulaştırma bedeli olarak ödenmiştir.

Değerlendirmelerde ayrıcalık yaratılmaması ve tüm değerlendirme ölçütleri etkin ve eşit şekilde uygulayacağından, araştırmamızdaki değerlendirme ilke, yöntem ve ölçütleriyle formatlarının kullanılarak mülk sahiplerinin genel kurulunca onaylanan taşınmaz değerlerinin sermaye olarak Aktarım Tüzel Kişiliğinde gösterilmesi de kabul edilmiştir.

Ancak değişim ve takas isteyen işyeri sahibine de isteğine uygun gösterilen Belediye parselerinden, aynı bölgeden imar hakkı bulunan birini kabul etmesiyle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu bu parselleri karşılıklı değerlendirip -/+ denkleştirerek, aynı değerde olduklarına karar vermiş ve takas işlemi eşzamanlı tapuda gerçekleştirilmiştir.

Bağımsız Mülk sahiplerinin, Genel Kurulda bir temsilciyle (resmi vekille) temsil edilmesi, her parselin bir temsilcisi bulunması; 2 tanesi yabancı 12 malik temsilcisiyle 1 belediye temsilcisinin katılımıyla 13 kişilik mülk sahiplerinin Genel Kurulu, hem kuruluş öncesi, hem de tüzel kişilik kurulduktan sonra, karar verecek en yetkili kuruldur.

Malikler Kurulu, öncelikle oluşumun temel öğesi olan taşınmazların değerlendirilişini kabul ederek tüm kararlarını da oybirliği ile almaları, kurdukları basit ortaklıkta yasal gerekliliktir.<sup>382</sup>

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu, araştırmada belirtilen ilke ve yöntemlerle, format ve çizelgeleri de kullanarak; 12 parselle Aktarımı Alan Alan olarak ayrılan

---

382 22.4.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu Madde 524

alanın değerlendirilmesini de; dikkate alarak kısmi aktarımda ise kısıtlı yapılaşma haklarının değerlendirilmesini de sonuçlandırmıştır. Değerlendirme Sonuçları Ana Formatındaki bilgi ve belgelerin toplanarak Taşınmaz Değerlendirme Formatındaki puanlamanın yapılmasını ve nakit değerlerin bulunmasından sonra değerlendirme sonuç çizelgesi<sup>383</sup> düzenlenerek sonuçlar, Genel Kurulun onayına sunulurak oybirliği ile kabul edilerek gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul hem bu 12 parselin değerini, hem tahsis edilen Aktarımı Alan Alanın değerini oybirliği ile onaylaması için gereken birlik sağlanıncaya kadar çalışmasını sürdürmüştür.

Bunun sonuçlandırılmasından sonra, kamulaştırma ile değişim ve takas isteğinde bulunan malikler; Belediye ile bu değerler üzerinden işlemlerini yürütmek üzere Genel Kurul'dan ayrılarak, yukarıda belirtildiği gibi, Yerel Yönetimlerle sorunlarını çözerek parsellerini de devretmişlerdir.

#### **4.6.5. Kurucular Kurulu ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin Kurulması**

Kurucular Kurulu, taşınmazların sermaye olarak konulacak bu değerlerini oybirliği ile onayladıktan sonra; aktarım tüzel kişiliğini kurmak için, son olarak Aktarımı Veren Alandaki hak sahiplerinin en az mülkleri değerinde bir taşınmazın, isteklerine göre (bağımsız bölümlerinin) kalite ve sınıfıyla inşasına karar verilmiştir.

Belediye Temsilcisinin Başkanlığı'nda kurulacak, Aktarım Tüzel Kişiliğinin 3 veya 5 kişilik bir Yönetim kurulunun, yapılacak inşaat için irtifak hakkı kurularak ihalesinin açık eksiltme yöntemiyle yapılacağı kararlaştırılmış ve Yönetim kuruluna Belediye temsilcisi (şehir plancısı) ile bir mimar ve bir hukukçu üye seçilerek 3 kişilik Yönetim kurulu da oluşturulmuş ve ilk toplantısında işbölümü yapılarak başkanlığa Belediye temsilcisi seçilmiştir.

İnşaatın (Aktarımı Alan Alan) süresinin, etaplarının, Teknik Uygulama Sorumluluğunun hak edişlerinin v.b. hususlarda ana sözleşmede veya Genel Kurulda karar verileceği ilke düzeyinde saptanır.

Bunun üzerine Kurucular Kurulu (12 parsel mülk sahipleri temsilcisiyle 1 Belediye

---

383 Eke Bakınız: Ek E.5. Format E.2. İstanbul Köy içi Kentsel Sit Alanında 3 adet Ayrı Adada 14 adet Parselin Değerlendirme Sonuç Formatı (DSF)

Temsilcisi) toplanarak, alınan bu ilke kararlarına göre, Ana Sözleşmeyi hazırlamak için 3 kişilik bir özel kurul (biri Belediye temsilcisi) seçerek; Aktarım Tüzel Kişiliğinin, (basit ortaklık) <sup>384</sup> şeklinde kurulmasına ve ana sözleşmenin kabul edilmesine karar vermesi gerekmektedir.

Yönetim Kurulu bir taraftan özel kurulla Aktarım Tüzel Kişiliği Ana Sözleşme Tasarısını hazırlarken, diğer taraftan da Aktarımı Alan Alanın imar durumuna, Aktarımı Veren Alandaki değerlendirme ve mülk sahiplerinin seçimlerine ve gereksinimlerine ve yükleniciye yapım karşılığı verileceklere göre yapılacak inşaatın tahmini bedel ve proje taslaklarını tamamlamıştır.

Kurucular genel kurulu, özel kurulun hazırlayıp yönetim kurulunun uygun görüşüyle sunulan basit ortaklık ana sözleşmesini ve ortaklığın resmen kurulmasını kararlaştırarak; işlemler yürütülmüş ve ortaklık (Beşiktaş Aktarım Basit Ortaklığı) (BABO) ismiyle kurulmuştur.

Aktarım Tüzel Kişiliği Yönetim Kurulu'nca yaptırılan proje tasarımı ve şartlaşması Genel Kurulda kabul edildikten sonra (Basit Ortaklık) kuruluşu için işlemler de tamamlanarak, Aktarım Tüzel Kişiliği kurulmuştur.

Beşiktaş Aktarım Basit Ortaklığı Yönetim Kurulu'nca Aktarımı Alan Alanda yaptırılacak (kat karşılığı) ihalesi açık eksiltmeyle, şartnamesi hazırlanarak ihale edilir ve bu ihale Genel Kurulca da onaylanmıştır. <sup>385</sup>

Beşiktaş Aktarım Basit Ortaklığı Yönetim Kurulu, Yükleniciyle ön anlaşmayı, imar durumuna ve gereksinim çizelgesi ve şartlaşmaya göre, bireysel mülklerin gösterileceği kesin projeyi tamamlayarak Genel Kurulun onayına sunmak üzere yapmıştır.

Yüklenici taşınmazın imar durumu ve projeleriyle ilgili işlemleri yaparak, (Belediyeye de onaylatarak) bireylerin mülkiyetine ve bu mülklerin Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca proje üzerinden inşaat kalite ve sınıfına uygun rayiç değerlendirme ilkesine göre değerlendirip +/- denkleştirmesine göre Genel Kurulun oybirliği ile onayı alınmıştır.

Yönetim Kurulu buna göre yükleniciyle kesin sözleşmeyi imzalayarak ve Genel

---

384 22.4.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu Madde 520-541 (Basit ortaklık).

385 Türk Medeni Kanunu, 8.12.2001 tarihli ve 4721 sayılı, (İrtifak Kurulması), Madde 779-793

Kuruldan da onay olarak yükleniciye yer teslimini de yapmış, Aktarımı Alan Alanda fiilen inşaatı başlatmıştır.

Ancak bu arada Teknik Uygulama Sorumluluğuna da yine açık eksiltmeyle sorumlu seçilerek genel kurulun, denetçi ve hak ediş için ve Belediyeden seçtiği 3 kişilik Teknik Kontrol Kurulunun da onayını alarak göreve başlatmıştır.

Aktarımı Alan Alanda inşaat sürdürülürken, her aybaşında Teknik Uygulama Sorumluluğundan ve teknik kontrol kurulundan ayrı ayrı rapor alınarak ve Yönetim Kurulu'nca Genel Kurula sunularak, etaplarla onay istenecektir.

Teknik Kontrol Kurulu, İnşaatın durumunu da Aktarım Tüzel Kişiliği adına izleyerek, her ay hak edişle birlikte rapor sunacaktır.

Teknik Kontrol Kurulu, Genel Kurulun aylık bu raporlarla ilgili verdiği kararları gerekirse, yüklenici ve ilgililere de bildirerek istekler belirtilebilir.

#### **4.6.6. Aktarımı Alan Alanda İnşaatın Bitimi ve Geçici Kabul Yapılması**

Aktarımı Alan Alandaki inşaatlar tamamlanınca, Teknik Uygulama Sorumlusu ile Teknik Kontrol Kurulu birlikte Yönetim Kurulu ile geçici kabulü yaparken, noksanları ve düzeltilmesi gereken işleri de saptayarak ve sonucu Genel Kurula sunup onaylarını aldıktan sonra, geçici kabulde yapılması gerekenleri de, yükleniciye gereken süreyi vererek yazılı tebliğ eder.

#### **4.6.7. Aktarımı Alan Alandaki İnşaatın İskân İzni, Tapu İşlemleri**

Yüklenici geçici kabuldeki noksanları gidererek ve inşaatın iskân iznini Belediyeden aldıktan sonra, Yönetim Kurulunca da kurulmuş irtifaklar kaldırılarak, hak sahipleri adına tapu ferağ işlemleri tamamlattırılarak, bireysel mülkiyete geçilmiş olacaktır.

Bu işlemle birlikte ve eşzamanlı Aktarımı Veren Alandaki taşınmaz mülkiyetleri de Belediye mülkiyetine geçirilir. Ancak kısmi mülkiyeti Aktarımı Veren Alanda kalan 2 mülk sahibinin işlemleri de (arsa paysız) parsellerde Belediye ile 30–50 yıl irtifak hakkı kurularak tamamlanır ve buna göre onlara da irtifak tapuları verilerek, tapuda da, Aktarımı Veren Alandaki taşınmazlarının (yapılaşma hakkı karşılıklarını aldıkları ve artık o parsellerde bu hakkın kullanılamayacağı) şerhi verilir.

#### **4.6.8. Aktarım Tüzel Kişiliği Basit Ortaklığın Sonlandırılması**

Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alandaki tapu işlemleri tamamlanıp, karşılıklı

olarak Belediye ile malikler fiilen mülklerini de hak sahiplerine teslim ettikten sonra aktarım amacı yerine getirilmiştir. Süresi de tamamlanmış olan Beşiktaş Aktarım Basit Ortaklığının sonlandırılması için gereken işlemler yapılarak tasfiyesi tamamlanır.

#### **4.6.9. Seçilen Alanın Tarihçesi (20.yy Başındaki Görünümleri)**

İstanbul'un 20.yy başındaki parsellenmiş haritalarının bulunduğu bir kaç ciltlik bir eserden Beşiktaş Köyiçinde seçilen 3 adalıklı alanı kapsayan parsellenmiş planına ekte yer verilmiştir.<sup>386</sup> Tarihi doku taşıdığı parselasyon benzerliğinin izleriyle neredeyse aynı bir şekilde karşımızda durmaktadır. Fakat üst yapılarıdaki durum çok iç açıcı değildir.

Belediyenin ilgili sit ilanı sonrasına denk gelen şu dönemde (2008), Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarının devam ettiği bildirilmektedir. Tarihi dokunun ve çevredeki tarihi eserlerin turizm amaçlı kullanıldığına da pek tanık olunamamakta, koruma olgusu mali güçlükler nedeniyle etkisiz kalmaktadır.

Belediye kamulaştırma bedelini ödediği 287/10 parseli (yanmış işyeri) Belediye Tanıtım Büfesi, 304/27 takastan aldığı (zemin işyerini de) örnek bir işyeri olarak (Beyoğlu Çiçek pasajı dükkânları gibi) restore edeceği öğrenilmiştir.

#### **4.6.10. Beşiktaş Köyü içinin Bulunduğu Sinan Paşa Mah.nin 2007 Turizm**

##### **Haritası**

Beşiktaş Belediyesince 2007 yılı bahar aylarında yayınlanan turizm ağırlıklı görsel bir haritaya yansıyan son durumu ile çalışılan alanın çevresi ve içinde bulunan mahalleyi kapsayan daha geniş sınırlarıyla tarihi doku ve çevredeki tarihi eserler ekteki<sup>387</sup> duvar posterinde yer almaktadır.

#### **4.6.11. Beşiktaş Köyiçinde Seçilen 3 Adanın İmar Planındaki Durumu**

5 kat yükseklik hakkı olduğu görülen adalardaki tescilli tarihi eserlerin işaretlendiği ekteki planda bulunmaktadır.<sup>388</sup> Çalışmaya temel teşkil eden son plan budur. Daha sonra bu plandan hareketle aşağıdaki gibi bağlı bulunan Koruma Bölge Kurulunun kayıtlarına başvurulmuştur.

---

386 Eke Bakınız: Ek E.6. Plan E.1. Beşiktaş Köyiçi - seçilen 3 adanın 20.yy başında parsellenmiş planı

387 Eke Bakınız: Ek E.7. Harita E.1. Beşiktaş Köyiçi Sinan Paşa Mahallesinin 2007 turizm haritası

388 Eke Bakınız: Ek E.8. Plan E.2. Beşiktaş Köyiçi - seçilen 3 adanın İmar Planı

#### **4.6.12. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Kararları ve Çalışma Yöntemi**

Bu plandan seçilen 3 adalık geniş bir alan çalışılmış ve İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu arşivlilerinden Belediyeye ulaşılmış bulunan kurul kararları taranarak, önce birbirine yakın 3 ada seçilmiş, bulunabilen kararların fotokopileri alınarak bir çizelgeyle kararlardaki durumlar özetlenmiştir.<sup>389</sup>

#### **4.6.13. Beşiktaş Köyiçinde Seçilen 3 Adanın Fotoğraf Galerisi**

Ada ve parsel fotoğrafları ekte sunulmaktadır.<sup>390</sup> Parsellerdeki binalarda yanmış, virane durumda olan veya restore edilmiş turistik lokanta veya kültür merkezi ağırlıklı işlevleriyle, bu amaçla kullanılabilen yahut konut olarak içinde yaşanılan ve kısmen korunabilmiş görünümlü kullanımlar rastlanılmaktadır. Sokak içlerinde görünümlerinde ve bina cephelerinde dokuyu ortaya çıkarabilecek türde çalışmalara gereksinim duyulmaktadır. Belediye tarafından, İstanbul Kültür Başkentine, araştırılan sokakta bir (Çiçek pasajı) yaratılması olanakları taşıdığı maliklere ifade edilmiştir. Ancak alan çalışmasında görüleceği gibi, tüm maliklerin istekleri de dikkate alınıp, kesin aktarımları yapılarak, bu kentsel sit dokusu sokak ve caddelerin trafiğe kapatılıp, yayalara açık hale getirilerek ve esas maliklerine öncelik tanınarak, yap-işlet-devret sistemiyle, Anadolu el sanatları yapımı, üretim ve dağıtımı, ticaret merkezli ve butik konaklamalı sokaklar şeklinde, aslına uygun olarak yaşatılması için araştırma ve uygulamaların sonucu olarak en verimli koruyucu toplumun özelemlerine de uygun yöntem olarak görülmekte ve Belediye ilgililerince önerilmiş bulunmaktadır.

---

389 Eke Bakınız: Ek E.9. Belge E.2. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Kararları

390 Eke Bakınız: Ek E.10. Fotoğraf E.1. Beşiktaş Köyiçinde seçilen 3 adanın fotoğraf galerisi

## 5. MODELLERLE GETİRİLEN YENİLİKLERE AİT SONUÇLAR

### 5.1. GENEL YAKLAŞIMLAR

#### 5.1.1. Kamunun Taşınmaz Elde Etme Yöntemleri

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması amacıyla varlıkların, koruma alanlarının ve etkileşim çevresinin taşınmazlarını, kamunun edinmesindeki yöntemlerin en yaygın olan (kamulaştırmaya) getirilen seçeneklerden; DEĞİŞTİRME, TRAMPA, TRANSFER, BAĞIŞ, YERİNE VERME v.b. aşamalardan sonra, 2004 yılında TAKAS ve AKTARIMA gelinmiştir.

Ancak bu kavramların kapsam, anlam ve tanımları mevzuatta tam yapılmamış, biri diğeri yerine kullanılmıştır.

1987'de getirilen (DEĞİŞTİRME)nin, 1990'da çıkarılan yönetmeliğinin başlığında (değiştirme) sözcüğü yerine, içinde 17 kez (TRAMPA) kullanılmıştır.

2004'te ise, hazine arazisiyle yapılan değiştirmeyi, Yerel Yönetimlerin taşınmazları ile de yapabilmek için getirilen düzenlemede, bu kez (TAKAS) sözcüğü tanımlı yapılmadan kullanılmıştır.

#### 5.1.2. Takasın Anlamı ve Uygulaması

(Takas) sözlükte (taşınır) varlıklar için kullanılırken burada, taşınmazların değiştirilmesi (trampası) için kullanıldığından; yasadaki (TAKAS) hükmü,<sup>391</sup> araştırmada (Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki taşınmazlarla, Yerel Yönetimlere ait taşınmazların, rayiç bedel denkleştirilmesi ilke ölçüt ve yöntemiyle değerlendirilerek (-/+) denkleştirildikten sonra -değiştirilmesi- şeklinde tanımlanarak) maliklere karşılıklarının verilmesinde tanınan seçeneklere Yerel Yönetimlerin taşınmazları da

---

<sup>391</sup> KTVKKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:17/b fıkrası.



katılarak, tercihlerini buna göre yapabilme olanağı verilmiştir.<sup>392</sup>

### **5.1.3. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, Araştırmanın Kapsamı**

Kültür ve Tabiat Varlıklarının, koruma alanları ve etkileşim çevreleriyle korunmaları, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde, ilgili ve etkilenen kurum ve kuruluşların görüşünün alınarak (TESPİTİ) Koruma Bölge Kurulunun kararı ile (TESCİL) ve (İLAN) yapılarak başlatılır.<sup>393</sup>

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 23.7.1983'te yayınlanıp yürürlüğe girmesiyle kaldırılan 4 yasa, 1951'den beri<sup>394</sup> uygulanan 32 yıllık geçmişte (koruma) işlemlerine ait varlıklardaki (tespit), (tescil), (ilan)la başlanıp, Koruma Amaçlı İmar Planının kesinleştirilmesi aşamaları geçirmiştir.

Araştırma Kültür ve Tabiat Varlıklarından tespit, tescil ve ilanla korumaya alınmış, fakat Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilememiş, tanınan 3 yıllık sürede bunu tamamlamayı taahhüt edebilecek Yerel Yönetimlerdeki varlıkları kapsamaktadır. Ancak karşılıkların verilmesi için, Koruma Amaçlı İmar Planının onanması ve kesinleştirilmesi gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı için 3 yasayla verilmiş süre dolduğu, 25 yıl geçtiği ve taahhüt edildiği halde Koruma Amaçlı İmar Planı onanmadığı durumlarda, son 60 gün geçmişse, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kesinleştirilerek yürürlüğe girmesi de sağlanabilecektir.<sup>395</sup> Eski Sit Sertifikalarının dayandığı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, bu koşullarda yasaya göre araştırma kapsamına girmektedir.

### **5.1.4. Aktarım Konusu Haklar, Türleri ve Sınırlandırılması**

Kültür ve Tabiat Varlıkları taşınmazlarındaki, AKTARIMA konu olan HAKLARIN anlam ve içerikleriyle tanımlarının yapılması, değerlendirilip menkulleştirilmeleri için gereklidir.

#### **5.1.4.1. Taşınmaz Mülkiyet Hakkı**

Taşınmaz üzerinde yapılan bir anlaşma, sözleşme, şeye mirasa veya mevzuata

---

<sup>392</sup> KTVKKnun Md:3/a fıkrasına 14.paragraf eklenmesi önerisi (Eke bakınız: Ek A.3. Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi)

<sup>393</sup> KTVKKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:17/a-1.paragrafi.

<sup>394</sup> KTVKKnun Md:76 ile yürürlükten kalkan yasalar (1957-5805, 1960-7463, 1973-1710, 1741)

<sup>395</sup> KTVKKnunn 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:17/a-6.paragrafi

dayanan; kullanma, koruma, önleme, tasarruf etme, tüketme v.b. yetkiler veren, bireyin yaşamsal var oluşun ögesi fakat vazgeçilmezi olmayan, ayrıcalıkla tanımlanan bir hak veya haklar bütünüdür.

#### 5.1.4.2. Yapılaşma-imar Hakları

Taşınmaz üzerinde, yasalara göre yapılan planlara göre verilmiş imar durumuna uygun yapılıp kabul edilmiş projeleri gereğince, arsanın belli bir bölümü veya bütünündeki inşaatlarla beraber ek unsurlar, tesisler, donatılar ve çevre düzenlerinin, teknik mimari bir bütünlükte oluşturma yetkisine İMAR HAKKI denir.

Yapılaşma Hakkı ise, belli bir arazi, arsa, parsel veya yerde, imar durumuna uygun onaylanmış projelerine göre, yer altı ve yerüstü ruhsatlarına göre (yapı yapma) (yapılanma) hakkını ifade eder.

#### 5.1.4.3. Kent Hakları

- Kamusal nitelikleriyle birlikte, özel ve bireysel özellikleri de olan,
- Yaşamlarını sürdürenlerce bir yandan olanakları tüketilirken,
- Bir yandan da üretilerek değerlerinde artı yaratılan,
- Yaşayanlarca olanaklarından yararlanılırken, sorunları ile yetersizliklerine katlanılan,
- Kamusal ve bireysel görev, yetki ve sorumluluklarla yükümlülüklerin dengesiyle sürdürülebilin,
- Bu çerçevede bir bütünlüğü olan, kamusal ve bireysel özellikleri beraberce taşıyan bir HAKTIR.

#### 5.1.4.4. Çevre Hakları

İnsanla birlikte tüm canlıların iyi, sağlıklı, nitelikli ve dengeli bir çevrede ve ortamda; bilgilenme, katılma, toplumsal ve bireysel güvenceli koşullarda dengeli ve uyumlu korunarak sürdürülebilin, tüm canlıların ortak varlıkları olan çevrede beraberce ve birlikte yaşamlarını gerçekleştirebilme hakkıdır.

#### 5.1.4.5. Aktarıma Konu Hakların Sınırlandırılması

- Taşınmazların üzerinde koruma amacıyla Koruma Amaçlı İmar Planları ile sınırlandırılan AKTARIMA konu haklar, mülkiyet ve yapılanma haklarıdır.

— Taşınmaz mülkiyet hakları 1926'dan beri Türk Medenin Kanununda düzenlendiği<sup>396</sup> yapılaşma-imar hakkını da kapsadığı halde, ilk olarak Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda (14.7.2004'te) mülkiyetle birlikte, ayrıca bağımsız olarak (yapılanma hakkı) aktarımının düzenlendiği görülmektedir.

— Araştırmada yapılaşma hakkını aktarmak için önce tanımlanmış; (yasalarda tanımlanmamaktadır) sonrada arsa paysız olarak, arsa maliki Yerel Yönetimlerle 30–50 yıl süreli, irtifak hakkı kurularak aktarımları sağlanmıştır.

— Gelecekte en önemli sorunların başında, (yapılaşma) ve (imar) haklarının hukukumuzda (bağımsız birer hak) olarak kazandırmak gelmektedir.

#### 5.1.4.6. Kesin Sınırlandırma

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına, Koruma Amaçlı İmar Planı ile kesin inşaat yasağı getiren ve (kesin yapılanma yasağı) olarak ifade edilen, koruma amacıyla mülkiyet hakkının yapılaşma-imar hakkı ile birlikte, kamunun mülkiyetine geçirilerek, bu şekilde alınan hakların karşılığının başka alanlara aktarılacak verileceği, AKTARIM HAKKI doğuran kesin bir sınırlamadır.

#### 5.1.4.7. Kısmi Sınırlandırma

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planı ile getirilen, belli bir düzeyin üstünde yapılaşmayı durduran, ancak mülkiyet hakkının, (var olan arsa, arazi ve yapılar) malik üzerinde kalarak korunmasını öngördüğünden, toprak paysız olarak, yalnız yapılaşma-imar hakkının, bu kısıtlanan bölümünün başka bir alana AKTARILMASI HAKKINI, doğuran kısmi bir sınırlamadır.

#### 5.1.4.8. Taşınmaz Mülkiyet Hakkı Türleri (Ek D-1,2,3)

— Taşınmazın türüne göre, (bina, arazi, arsa, tarla, bağ, bahçe, v.b.) (16 adettir.)

— Taşınmaz mülkiyet hak çeşitleri (bina, tesis, işletme, kat, daire, bağımsız, bölüm v.b.) (16 adettir.)

— Taşınmaz mülkiyet hak nitelik çeşitleri (paylı mülkiyet, elbirliği ile mülkiyet v.b.) (10 adettir.)

---

<sup>396</sup> 1.1.2002/4721 sayılı Türk Medenin Kanunu Md:704-761 (17.2.1926/743 sayılı yasa yürürlükten kaldırıldı.)

Taşınmazın değerlendirilmeden önceki mülkiyet türüyle, bireylerin o taşınmaz mülki üzerindeki haklarının cins ve oranlarının değerlendirilmeden önce bilinmesi önemlidir.

### **5.1.5. Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan Kapsamına Giren Taşınmazlar**

#### 5.1.5.1. Aktarımı Veren Alan Kapsamına Alınan Taşınmazlar

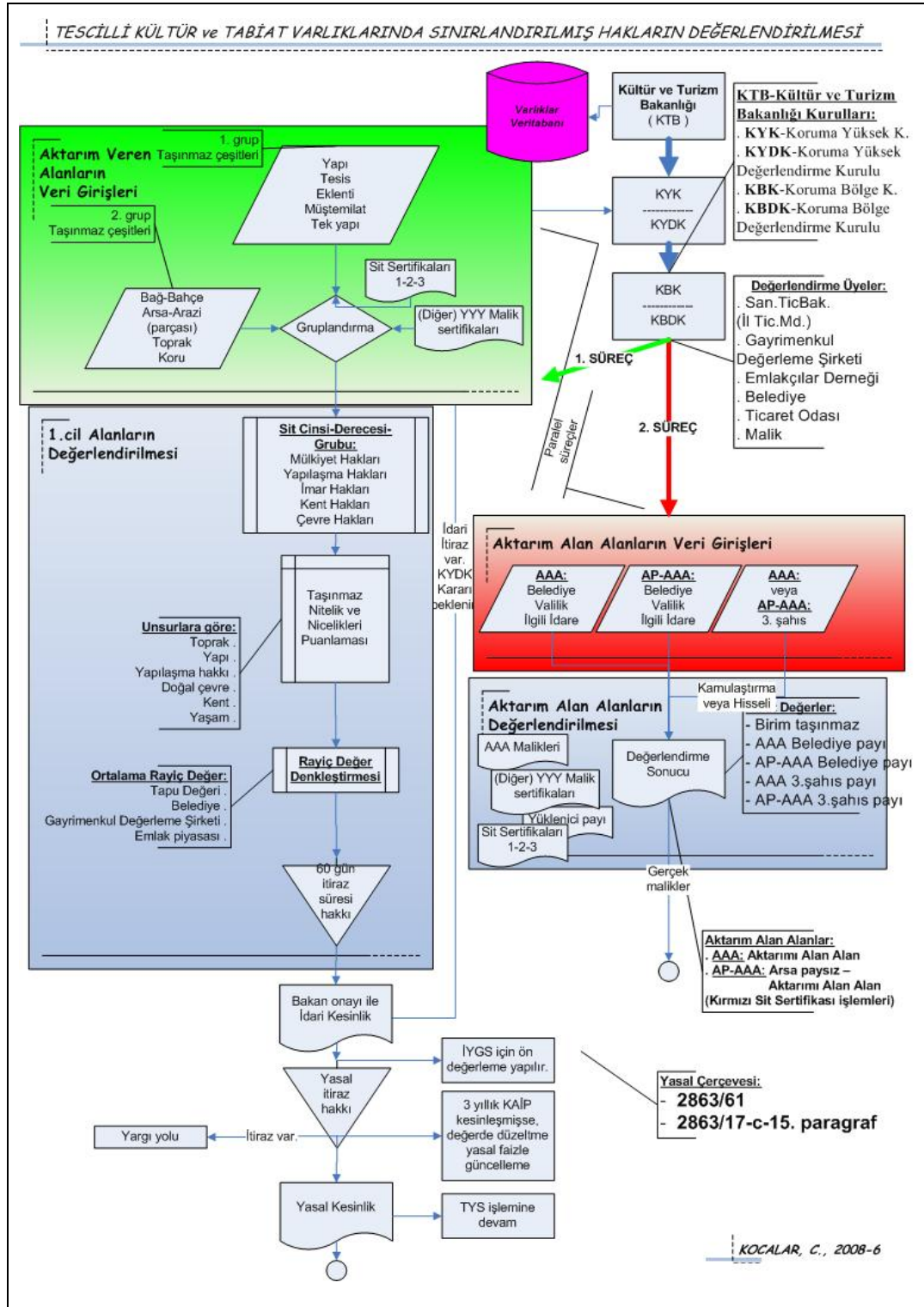
— Kültür ve Turizm Bakanlığınca (tespit) Koruma Bölge Kurulu kararı ile (tescil ve ilan) edilmiş; sit alanları, bağımsız tek yapı, arsa, arazi, v.b. koruma alanları ve etkileşim çevreleri;

— Yukarıdaki varlıkların Koruma Amaçlı İmar Planının yapılıp, onaylanıp, kesinleştirilmeleriyle Aktarımı Veren Alan veya Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları kapsamına girmektedirler.

#### 5.1.5.2. Aktarımı Alan Alan Kapsamına Alınabilecek Taşınmazlar

İmar planlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış, yapılanmaya açık, tapuda bu konuda şerh düşülen; Yerel Yönetimlerin, ilgili idarelerin, Hazinesinin, diğer Belediyelerin, TOKİnin veya 3. şahıslara ait olan, alan, ada, parsel, araziler olarak nitelenmektedirler.

## 5.2. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANDIRILAN HAKLARIN DEĞERLENDİRME ALT MODELİ



Şekil 5.1. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM)

Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirmesi Alt Modeli yukarıda Şekil 5.1. diagramında sunulduğu gibi görselleştirilebilir.

### 5.2.1. Yasalarda Taşınmaz Değerlendirme İlke, Ölçüt ve Yöntemleri

— Kamunun taşınmaz edinmes”ine ait mevzuattaki değerlendirmelerde değişik kavramlar, ilkeler, ölçütler ve yöntemler kullanıla gelmektedir. Şöyle ki:

—Vergi değeri, Kıymet taktiri, Birim fiyatı, Maliyet hesabı, Sürüm değeri, Tapu harç değeri, Getiri değeri, Satış değeri, Rayiç değeri) kavramları görülmektedir.

— Kamulaştırma yasasında, bedelin bulunması için uygulanan yöntemde ayrıca değişik ölçütler (Net geliri, Emsal satış değeri, Birim fiyatı) kullanılmakta; özel yasalarına göre kurumların kendi adına kamulaştırmalarda da, bu yasa<sup>397</sup> hükümleri uygulanmaktadır.

— Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun [kamulaştırma] maddesinde (Taşınmaz Kültür Varlığının eskilik, enderlik ve sanat değeri hariç) Kamulaştırma Kanunu hükümleriyle, (rayiç bedelin) ona göre belirlenerek ödeme yapılacağı belirtilmektedir.<sup>398</sup>

Aynı maddenin, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu parsellerin, hazine arazisiyle DEĞİŞTİRİLMESİNE ait yönetmeliğin<sup>399</sup> 7.maddesinde, değiştirilecek Hazine arazisinin ise, Devlet İhale Kanununa dayanan yönetmeliğe göre (değeri taktir) edilecektir. Aynı yasada bile değişik ilke ve ölçütlerle değerlendirme yapılması, toplumdaki güveni sarstığından, aynı yasada aynı amaçla yapılan değerlemelerde, aynı ilke, ölçütler getirilmiştir.

— Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun [TAKAS ve AKTARIM] maddesinde; hiçbir değerlendirme ilke, ölçüt, yöntem hatta kavram belirtilmeden, özel mülkiyetteki (taşınmazla) Yerel Yönetimlere ait (taşınmazın) [TAKAS] edilebileceği;

—Aktarım) işleminde (taşınmazın mülkiyet ve yapılanma hakkının kısıtlanmış bölümün) Sermaye Piyasası Kurulu onaylı Gayri Menkul Değerleme Şirketince, (Rayiç değer denkleştirilmesi) esasının; Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına ilişkin ise (yapı değerinin dikkate alınmayacağı)nın uygulanması belirtilmiş bulunmaktadır.

---

<sup>397</sup> 8.11.1983/2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK)

<sup>398</sup> KTVKKnun 15/d fıkrasıyla, 3386 sayılı yasayla değişik Md:15/e,f fıkraları.

<sup>399</sup> KTVKKnun 15/f fıkrasına göre 8.2.1990/20427 sayılı R.G.de çıkan (Değiştirilme Yönetmeliği)

### 5.2.2. Değerlendirme Modelindeki Genel İlkeler

— Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları arasında, yasaya göre, hangi araç (kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarım) uygulanırsa uygulansın, tüm kamuya (alınanlarla) karşılığında (verilenler) aynı kavram, ilke, ölçüt ve yöntemle, aynı değerlendirme kurulunca, [Raiç Değerlendirmeye] göre, (-/+) [denkleştirilerek] değerlendirilmesi, tarafların kabulleriyle sonuçlandırılacaktır.

— Değerlendirmeye başlamadan, taşınmazların (sit) ve (grubu) ile kısıtlı haklarının çeşitleri ve sınırlanma dereceleri [aynı] olanlar bir araya getirilerek, karşılaştırma olanağı sağlanır.

— Taşınmazların ilke olarak maddi, somut, fiziki yaşama katkı sağlayan tüm (nitelik) ve (nicelikleri) somut olarak değerlendirilir.

— Taşınmazın mülkiyet ve yapılaşma hakların ayrı, fakat kent, çevre ve insan haklarının da maddi ölçümleri, ayrıntıları ile [BİRLİKTE] riskleri de düşülerek değerlendirilir.

— Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlemelerinde (eskilik, enderlik ve sanat değerleri) dikkate alınmaz; kısmi sınırlamalarda taşınmazın mülkiyeti malik üzerinde bırakılarak korunacaksa, bu taşınmazın arsa payı ve yapı değeri de dikkate alınmaz, arsa paysız değerlendirilip, aynı şekilde de AKTARILIR.

— Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında değerlendirmelerde, modelde önerilen 3 format (DSAF, TDF, TSF) kullanılarak, sonuçlar (nakit TL) olarak bulunur.

— Kamudan (alınanlarla) (verilenler) ülke düzeyinde de aynı ilke, ölçüt ve yöntemler uygulanarak yapılmalı, toplumdaki bu konuda oluşmuş güvensizlik bu şekilde çözümlenmelidir.

### 5.2.3. Değerlendirmede Yöntemler

— Değerlendirmede maddi somut unsurlarla bunlar üzerindeki tüm haklarda (RİSKLERİYLE) birlikte, formatlarda puanlanıp, nakde çevrilerek sonuçlandırılır.

— Nitelikler (en üstün ve en düşük) düzeydekiler saptanıp, bunlar ideale göre de puanlandıktan sonra, o gruptaki diğerleri, bunlarla kıyaslanarak puanları verilir; tüm puanlamalar yerinde yapılarak tamamlanır.

— Taşınmaz Değerlendirme Formatına göre nitelik ve niceliklere verilen puanlar

ortalama puan; 4 kanaldan alınan değerler ortalamasına bölünerek, puan nakite çevrilmiş olur.

#### **5.2.4. Değerlendirme Kurulları (Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu)**

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tüm en iyi bilen uzmanlar bünyesinde olan Koruma Bölge Kurulundan Kültür ve Turizm Bakanlığınca ilke olarak seçilecek 5 uzmana; Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, İl Sanayi ve Ticaret Md.nden (Sanayi Ticaret Bakanlığından), Yerel Yönetimlerden, Şehir Plancılarından, Mimarlardan ve (Maliklerden) BİNER temsilciyle toplam 6 üyenin daha katılımıyla kurulacak, 11 üyeli Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirme yapılır.

— Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, aynı şekilde seçilerek merkezde kurulacak Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunca da, değerlere itiraz incelenerek, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kesinleştirilerek işlemler aksatılmadan yürütülür.

— Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapılan değerlendirmeler ilan ve tebliğ edilerek, maliklere (idari itiraz) hakkı tanınacak 60 günlük süre verilir.

Ayrıca yasal hakları da olduğu bildirilir.

— Taşınmazın mülkiyetinin tümüyle malikte kaldığı durumda, [kullanılmayan yapılanma hakkının] (soyut) değerlendirilmesinde; aynı sınıf, kalite ve nitelikte o katlar da yapılmış olsa, somut rayiç değerlerinden yapı ve arsa payı değerleri düşülerek kalanı çevreyle de kıyaslanarak yapılaşma hakkı olarak bulunur.

#### **5.2.5. Değerlendirmede Getirilen Diğer Yenilikler**

Aynı yasaya göre hangi araç (kamulaştırma, değiştirme, takas, aktarım) kullanılarsa kullanılsın (hatta aynı karşılık için birden çok araçta kullanılsın) kamunun ve bireylerin değerler değişmediğinden zararı olmayacağı için; maliklerinde üstün bir güvenle, tanınan seçeneklerden tercihlerini kolaylaştıracak, Yerel Yönetimlerinde olanaklarına göre yayılarak, modele üst düzeyde bir işlevsellik kazandırarak, sorunun çözümünü de sağlayacaktır.

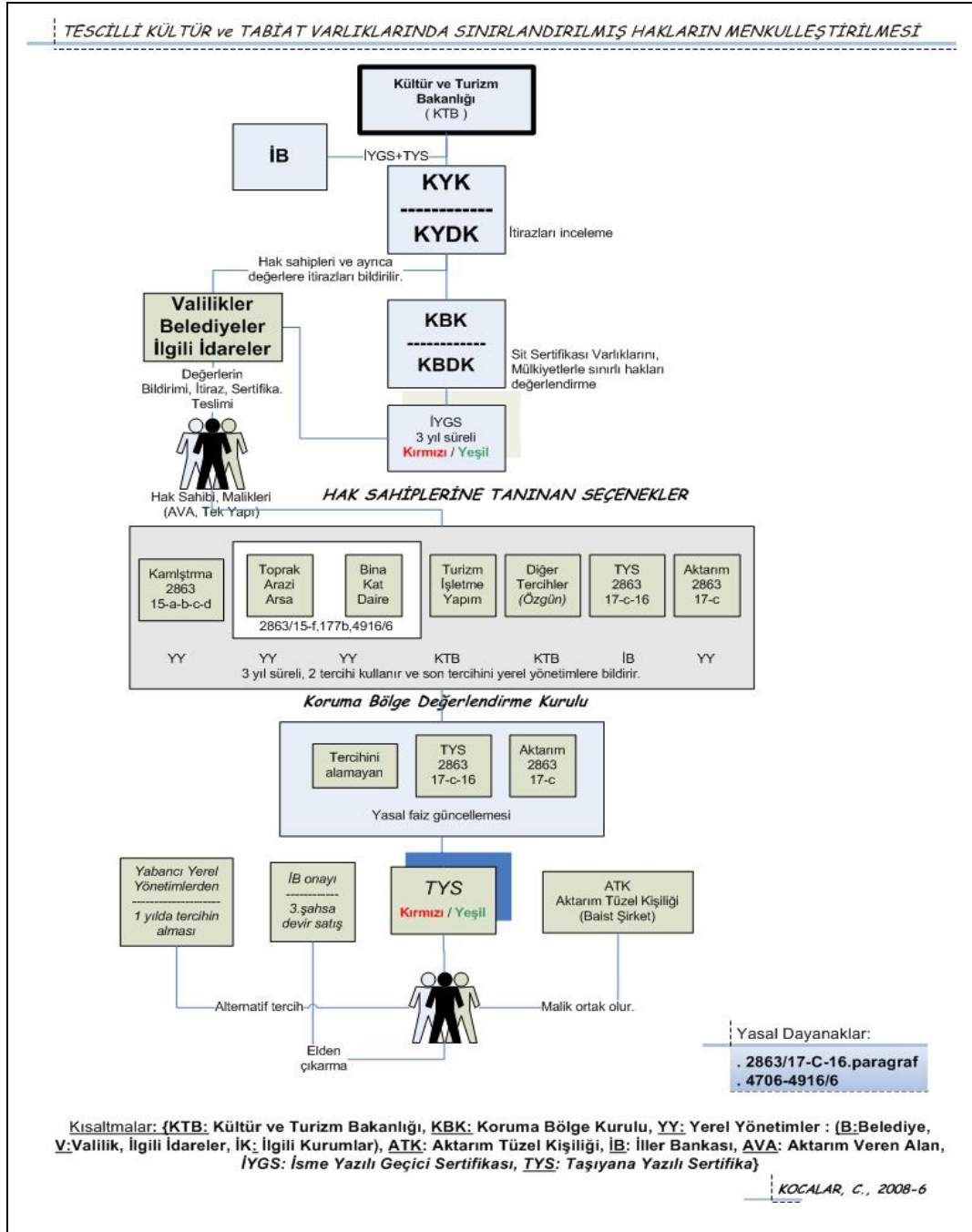
Maliklerin, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılışından başlayarak, planın uygulaması olan Aktarımı Alan Alanların yapılaşma ve imarını yapacak olan Aktarım Tüzel



Kişiliğinde, görev, yetki ve sorumluluk olarak; Ayrıca Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu ve Koruma Yüksek Değerlendirme Kurullarına da doğrudan üye olarak katılmaları, onlarda ve toplumda, büyük bir güvencenin oluşmasını sağlayacaktır. Ayrıca değerlerin doğruluğunun, malik ve hak sahiplerine tebliği ile yargıya başvuru hakkı yanında, 60 günde onlara (İDARİ İTİRAZ) hakkı tanınarak, onun da yine maliklerin temsilci verdiği Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunda görüşülüp karara bağlanarak Kültür ve Turizm Bakanlığının onayı ile kesinleştirilmesi de, AKTARIM işleminde sağlanan güvenceyi pekiştirecek, işlemin sağlıklı ve zaman yitirmeden uygulanmasını gerçekleştirecektir.

### 5.3. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA DEĞERLENDİRİLMİŞ HAKLARIN MENKULLEŞTİRİLMESİ ALT MODELİ

Bu alt modelle Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi aşağıdaki diagramda sunulduğu gibi görselleştirilebilir.



Şekil 5.2. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM)

### 5.3.1. Menkulleştirmenin Yasal Dayanakları

#### 5.3.1.1. 1983-2004 arası dönem

— Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda, koruma amacıyla uygulanmakta olan kamulaştırmaya, mali olanaklar yetmeyince bu amaçla, hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesinin (DEĞİŞİMLE) sağlanarak, bir seçenek getirilmesi için, yasaya ek hüküm konmuştur.<sup>400</sup>

— Bu değişiklik gereğince, çıkarılan bir yönetmelikle uygulamaya başlanarak ve yönetmelikte de 3 değişiklik yapılarak, 14 yıl uygulama buna göre sürdürülmüştür.

— Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, kamulaştırmayla birlikte 14 yıl uygulanan (hazine arazisiyle değişim)le de yeterli sonucu alamayınca bu kez, yeni bir yasa çıkarılarak,<sup>401</sup> (SİT SERTİFİKASI) verilerek, maliklerin sınırlandırılmış hak karşılıklarının Hazine arazileriyle bu belgelerin değiştirilmesi şeklinde yeni bir aşamaya gelinmiştir.

— Sit Sertifikasının üzerinde, dayandığı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tüm nitelikleriyle (taktir edilen) bedelinin, Hazine taşınmazları ile (değiştirilmesi) ve (satış işlemlerinde) [ÖDEME ARACI] olarak, hak sahibince kullanılabilmesi; el değiştirildi ise belgenin (iptali) belirtilmektedir.

— Ayrıca bu Sit Sertifikasının, işlem tarihindeki bedelinin, (kıymetinin belirlendiği tarihten) itibaren (YASAL FAİZ) uygulanarak saptanacağı (güncelleştirileceği)de düzenlenmiştir.

Bu yasaya, Koruma Amaçlı İmar Planının kesinleştirilip (onaylanması) koşulu getirilerek, değişiklik yapılmış ve uygulaması da Maliye Bakanlığınca bir Genel Tebliğle düzenlenmiştir.<sup>402</sup>

---

<sup>400</sup> KTVKKnunda 17.6.1987/3386 sayılı yasayla değişiklik ve ek getirilmesi Md:15/e ve f fıkraları

<sup>401</sup> 18.7.2001/4706 sayılı Haz. Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hk.da Kanun

<sup>402</sup> 4706 sayılı yasanın 19.7.2003/4916 sayılı yasa ile değiştirilen Md:6. (26.11.2004/285 sayılı Genel Tebliği)

### 5.3.1.2. 2004'ten Bugüne Kadarki Dönem

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa, menkulleştirmeye ilgili olarak getirilen düzenlemeye göre:

- Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlanan hakların;
- İmar Planı ile (AKTARIM ALANI) olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak;
- Bu hakkı (hamiline yazılı menkul kıymete) dönüştürecek belgeler düzenlemeye;
- Bu belgeleri hak sahiplerine vermeye;

İmar Planında Aktarımı Alan Alan olarak ayrılıp, tapuda şerh düşülen alanlarda ise (RUHSAT vermek için TOPLAMAYA);

[İlgili İdareler] yetkilidir. <sup>403</sup>

Menkul Kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlemesi [İller Bankasınc] yapılır. <sup>403</sup>

### **5.3.2. Menkulleştirmede Getirilen Yorum, Uygulanan Usul ve Esaslar**

#### 5.3.2.1. Menkulleştirme Yorumu

— Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda koruma amacıyla kamulaştırmayı Kültür ve Turizm Bakanlığı, Belediyeler, Valilikler, Kamu kurum ve kuruluşlarının <sup>404</sup>,

— Sit Sertifikası verilmesini (Hazine arazisi değişiminde), Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Md.nce yapılması düzenlenmişti. <sup>405</sup>

—2004 yılındaki değişiklik ise, TAKAS ve AKTARIMI Belediyeler ve Valiliklerin, <sup>406</sup>

— Menkulleştirmeyi ise (Yerel Yönetimlerin taşınmazları söz konusu olunca) (İlgili İdarelerin) gerçekleştirilmesi düzenlemiştir. <sup>403</sup>

---

<sup>403</sup> KTVKKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:17/c-16.paragrafi

<sup>404</sup> KTVKKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:15/a fıkrasına ek paragrafi

<sup>405</sup> 4706 sayılı yasanın 19.7.2003/4916 sayılı yasa ile değiştirilen Md:6.

<sup>406</sup> KTVKKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen Md:17/b ve c-14.paragrafi

— Maliye Bakanlığınca 1990'dan beri Hazine arazileriyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından yıllık planlanarak Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun değişimleri için çok sınırlı olarak verilen, (değişimle) (satış işlerinde) [ÖDEME ARACI] olarak kullanılabilen [SİT SERTİFİKASI]nın zamanla izlenmesinin zorlaştığı görülmüştür.<sup>405</sup>

— 2004 düzenlemesinde, menkulleştirmenin yasa değişikliği (İlgili İdarelere) bırakılması, eski sit sertifikasıyla ilgili bir hüküm getirilmemesi önemli; bir boşluk olmakla birlikte, bu sertifikaların Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına dayanması nedeniyle, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunundaki düzenleme kapsamında bulunmaktadır.

— Ayrıca, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda (taşiyana yazılı) menkul değer öngörülmesi, taşınmaz borsası bulunmayan ülkemizde, varlıklarının kısıtlanma karşılığını yıllardan beri bekleyen hak sahiplerinin elinden, kısa zamanda bunların çıkarılması anlamı taşıdığından; şimdilik hak sahiplerinin 4 yıl daha belli olanaklarla korunup, bu aşamalardan sonra Taşiyana Yazılı Sertifikaya geçilmesinin, adaletli ve daha uygun olacağı öngörülmüştür.

#### 5.3.2.2. Menkulleştirmede Uygulanacak Usul ve Esaslar:

Menkulleştirme şimdilik, genel bir düzenleme içinde (Temel Aktarım Modeli) sınırlandırılan hakların AKTARIMINI sağlayan bir (alt model) olarak düzenlenmiştir.

Menkulleştirme, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarından tescil edilmişlerle (Eski Sit Sertifikası verilmiş varlıklar dahil) Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleştirilmemiş, fakat Yerel Yönetimce taahhüt edilenlerde (dahil) tüm sınırlandırılmış Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarından korunması gerekenleri kapsamalıdır.

Kapsama alınan ve sınırlanan hakkın değerlendirmesi Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından yapılarak, değerlendirme alt modeline göre kesinleştirilen, nakit değeri esas alınarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde menkulleştirilebilir.

Temel Aktarım Modeli ile, değerlendirme, menkulleştirme ve aktarım alt modellerini, Kültür ve Turizm Bakanlığı+Bayındırlık ve İskân Bakanlığı+İçişleri Bakanlığının beraberce çıkarılacakları Aktarım Yönetmeliğinde düzenlenerek gerçekleştirilebilir.

Ancak gerekirse, Aktarım Yönetmeliğinden önce yasa değişikliğini yaparakta düzenlemeleri tamamlayıp tüm Belediyeler ve Valiliklerinde katılımları ile Kültür ve

Turizm Bakanlığı eşgüdüm ve sıradüzeninde 4–5 yılda uygulanarak, kısa dönem aşaması sonuçlandırılabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde Aktarım Yönetmeliği hazırlıkları yapılırken;

— Tüm Yerel Yönetimlerin, Aktarım Yönetmeliğinde öngörülecek görev-yetki sorumlulukları İçişleri Bakanlığınca illere bildirilerek görüş, öneri, olanak v.b. görüşleri; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının ve burada sınırlanan hakların aktarımları için, 2004'ten beri hazırlanması gereken Aktarımı Alan Alanların durumu sorulmalıdır.

— İller Banksına yasal düzenlemede verilen görev, yetki ve sorumlulukları için, Aktarım Yönetmeliğindeki düzenlemelerle, Bankacılık yönünden alacağı önlemler ve çıkacak sertifikalar için Yerel Yönetimden alınacak güvencelerle çıkaracağı alt tebliğ veya genelgeler ve bu konuda yapacağı tüm Bankacılık işlemleri belirlenmelidir.

— Sanayi ve Ticaret Bakanlığından taşınmaz değerlerinin sermaye olarak konularak kurulacak Aktarım Tüzel Kişiliği (Basit Ortaklık) için Aktarım Yönetmeliği düzenlemesinde bulunmasını istediği hususlarda saptanmalıdır.

— Maliye Bakanlığı ile de, bugüne kadar Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının (değiştirme) ve (satışında) (ödeme aracı) olarak kullanılmak üzere; verilen Sit Sertifikalarından karşılıklarını alamamış olanlarla ilgili ayrıntılı bilgilerle, Aktarım Yönetmeliğinde düzenlenmesini istedikleri, eski Sit Sertifikalarının tasfiyesine ait görüşler alınmalıdır.

— Ayrıca İçişleri Bakanlığınca Yerel Yönetimler arası gerek Aktarımı Alan Alanların tahsisinde, gerekse hak sahibi maliklerin tanınan seçeneklere göre karşılıklarını Yabancı Yerel Yönetimlerden aldığı veya aktarıma katıldığında, yapılacaklar saptanmalıdır.

— TOKİ ile ilişkilerinde (mahsuplaşma) için Aktarım Yönetmeliğinde yada ayrı bir düzenleme yapıp yapılmayacağı sorulup görüşler toplandıktan sonra, [Araştırmadaki modellerde irdelenerek] [yasa ve yönetmelik önerilerimizin uygulama gücü sınıp tartışılarak] Aktarım Yönetmeliği, Kültür ve Turizm Bakanlığı+Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca+İçişleri Bakanlığınca berabere çıkarılmalıdır.

### 5.3.3. Menkulleştirmede Yapılacak Uygulamalar

#### 5.3.3.1. Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Hak Sahiplerinin Yerel Yönetimlere Tespit Ettirilmesi

— Kültür ve Turizm Bakanlığınca tüm Yerel Yönetimler, Aktarım Yönetmeliğine dayanarak, bölgelerindeki Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki HAK SAHİPLERİNİN, (Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilememişlerden 3 yılda yapılacağını taahhüt eden Yerel Yönetimler dahil) Koruma Bölge Kurulu tarafından işbirliği yapılarak Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna bildirilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığına da bilgi verilerek (tüm verilerin eşleştirilmesi) istenilmelidir.

#### 5.3.3.2. Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunda (Alınacaklarla) (Verileceklerin) Değerlendirilmesi

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yerel Yönetimlerce hak sahipleri saptanan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında birim taşınmazların ve Aktarımı Alan Alanlarda ve Yerel Yönetimlerde karşılığında (verilecek)lerin, (modele göre) Aktarım Yönetmeliği uyarınca Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirmeleri;

— Değerlerin Yerel Yönetimlerce hak sahiplerine tebliği ve ilanla duyurularak, 60 günde itiraz edenlerin Koruma Yüksek Değerlendirme Kuruluna gönderilmesi, etmeyenlerin ise (kesinleştirilerek);

— Kültür ve Turizm Bakanlığınca, İsme Yazılı Geçici Sertifika basılması için, Yerel Yönetimlerle birlikte Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca önerilir.

#### 5.3.3.3. İsme Yazılı Geçici Sertifikalar (Yeşil-Kırmızı) Nitelikleri, Kullanılması

— İsme Yazılı Geçici Sertifikalar, karşılıklarını kendi Yerel Yönetiminden almaları için 3 yıl süreyle geçici olarak hak sahibi veya mirasçılarının kullanacakları,

— Mülkiyet hakkı kesin sınırlandırılanlar (yeşil) ve kısmi sınırlandırılanlar için (kırmızı) renkte bastırılarak, hak sahiplerine Yerel Yönetimce teslim edilen belgedir.

— 3 yılın sonunda, karşılığını Yerel Yönetimlerlerden alanların işlemleri, eşzamanlı gerçekleştirilerek (tapu-teslim)leri sonuçlandırılıp, bu belgeleri Kültür ve Turizm Bakanlığınca gönderilir; karşılığını alamayanlar ise;

— Kültür ve Turizm Bakanlığının bildireceği yasal faiz oranları Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca uygulanarak güncellenir ve Yerel Yönetimlerce Kültür ve Turizm Bakanlığınca Taşyana Yazılı Sertifika basılması için önerilir.

#### 5.3.3.4. Malik ve Hak Sahiplerine Tercihler İçin Tanınan Seçenekler

İsme Yazılı Geçici Sertifikalar hak sahiplerine Yerel Yönetimlerce verilirken, kendilerine tanınan:

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları karşılığını (kamulaştırma) bedeli olarak seçebilecekleri,

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları karşılığını (arazi, arsa, bina, kat, daire) olarak seçebilecekleri,

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları karşılığını (AKTARIM) olarak seçebilecekleri,

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları karşılığını (Taşıyana Yazılı Sertifika) almak üzere tercih edebilecekleri;

İsme Yazılı Geçici Sertifikaları karşılığında, başka bir istekte (Yerel Yönetimler ve Kültür ve Turizm Bakanlığı uygun görülerek) bulunabilecekleri, kendilerine bildirilerek , öncelikle tercihlerini belirlemeleri istenir.

#### 5.3.3.5. Taşıyana Yazılı Sertifikaların Nitelikleri, Kullanılması

Taşıyana Yazılı Sertifikaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca başlatılacak süresi 1 yıldır.

Taşıyana Yazılı Sertifika sahipleri 1 yıl süresince sertifikalarını kendileri veya mirasçıları kullanabilir.

Taşıyana Yazılı Sertifikalarla, (Aktarım Tüzel kişiliği)ne sermaye olarak koymak için veya 3.şahıslara satış, bağış, devir v.b. etmek için (İller Bankası onayı alınarak) yada Yabancı Yerel Yönetimlerden geçen 3 yılda tanınan seçeneklerden, son tercihlerini almak için, doğrudan kendilerince kullanılabilir.

— Taşıyana Yazılı Sertifikalarını, tanınan bu 1 yılda hak sahiplerince kullanmaları için verilen sürede kullanamayanların sertifikalarını 3.şahıslara satarak, Aktarım isteyenler Aktarım Tüzel Kişiliğine ciro ederek, Yabancı Yerel Yönetimlerden karşılığını alanlar Taşıyana Yazılı Sertifikasını Yerel Yönetimlere vererek elden çıkarırlar ve işlemlerini sonuçlandırmış olurlar.

Taşıyana Yazılı Sertifikalar 3.şahıslara ciro edilip karşılığı da alınınca, gerçek Taşıyana Yazılı Sertifika haline gelmiş olarak DEĞİŞİM veya DOLAŞIMA girmiş olur.



## 5.4. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANDIRILMIŞ HAKLARIN AKTARIMI ALT MODELİ

### 5.4.1. Aktarımın İlkeleri, Amaç ve Kapsamı

Aktarıma, kamulaştırmanın gelişim sürecinden başlayarak aşamalar geçirip, ancak giderek daha katılımcı, insan, çevre, kent haklarına saygılı, hakkaniyet ve eşitliğe uygun demokratik, kamu yararı ile özel mülkiyet dengesini sağlayıcı ilke ve yöntemlerin kullanıldığı, çağdaş araçlara doğru gelişen bir anlam ve işlev kazandırıldığı görülmektedir.

Aktarım, Koruma Amaçlı İmar Planı uygulama araçlarından en yenisi ve çağdaş olanıdır, ancak geçici, çok özel ve olağandışı bir durum olsa da, kamu yönetimine doğrudan uygulama yetkisi veren,<sup>407</sup> bir plan uygulama aracı ve kavramı olarak yorumlanmamalıdır.

Aktarımın taraflarının görev, yetki ve sorumluluk alarak ve birlikte karar vererek uygulamalara etkin şekilde katılımlarını içerdiği unutulmamalıdır.

Aktarım, Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanmasından<sup>408</sup> sonuçlanmasına dek, toplumsal (maliklerin) katılımları ile gerçekleştirilen, kamu yararı-özel mülkiyet dengesinin sağlandığı önemli ilkeleri olan bir araç olarak anlamlandırılmalıdır.

Aktarımda, yıllardan beri yerleşerek Kültür ve Tabiat Varlıklarında barınan kuşakların sürdürdükleri yaşamın, maliki oldukları maddi ve manevi unsurları, Aktarımı Veren Alanda bırakılacaktır.

Bu nedenle Aktarımı Veren Alanda bırakılanların nitelik ve nicelikleri duyarlı şekilde herkesimin kabul edeceği ilke, ölçüt, yöntemlerle değerlendirmesi, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, tarafsızlık, hakkaniyet ve eşitlik esaslarına göre yapılıp ve maliklerin idari ve adli itiraz hakları da saklı tutularak uygulanmalıdır.

Aktarılacak hakların değerlendirilmesine ait anlaşmazlıklar, geleceğe devredilmeden beraberce ve genellikle oybirliği ile verecekleri kararlarla çözülmeli; aktarım hiçbir

---

407 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değişen 17/a-6.paragrafi.

408 KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa Madde 17/a-3.paragrafi.

zaman, kamu kurumu ve kuruluşlarının doğrudan uyguladıkları bir araca dönüştürülmemelidir.

Aktarımda, Aktarımı Veren Alanda (bırakılanların rayiç değerleriyle) Aktarımı Alan Alanda (verileceklerin rayiç değerleri) eşit veya -/+ denkleştirme yapıp, karşılıklı kabul ederek ve anlaşarak, aynı Değerleme Kurulu hakemliğinde, aynı ilkeler, ölçütler, yöntemler uygulanarak sonuçlandırılmalıdır.

Değerlendirmede Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığının (eskilik, enderlik ve sanat) değeri dikkate alınmadan; ancak bina, tesis ve diğer tüm yaşam unsuru maddi, somut, fiziki değerler hesaba katılmalıdır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunundaki Kamulaştırma, Değiştirme, Takas ve Aktarım gibi araçlarla, tüm kamu korumaları için yapılan özel taşınmaz alış-veriş işlemlerinde de aynı (rayiç değer denkleştirme) ilkesi uygulanarak; topluma kamu-özel taşınmaz alışverişlerinde değişmez kalıcı ve inandırıcı bir güven sağlanmalıdır.

Ayrıca, Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığına ilişkin, kısmi yapılanma yasaklı, mülkiyeti korunan varlıklarında (yapı değeri dikkate alınmaz) ilkesi uygulanacağından, o yapının kullanılmamış olan yapılaşma hakkı değerlendirilerek aktarılmalıdır.

Taşınmazların tüm arsası yapı, bina veya tesisleriyle malik üzerinde kaldığında, arsa payları olamayacağı için (arsa paysız yapılaşma hakkı) aktarılmalıdır.

Aktarımı, başından sonuna kadar tüm kararlara da katılarak doğrudan gerçekleştirmek üzere, Belediye ve maliklerin katılımları ile taşınmaz değerlerini sermaye olarak koyacakları (basit ortaklık) türünde (Aktarım Tüzel Kişiliği) kurularak sonuçlandırılmalıdır.

Aktarım, yalnız Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığının korunması amacıyla yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı uygulamalarında değil; çağdaş ilke, ölçüt ve yöntemlerle donatılıp uygulanarak;

Kıyı, orman, yeraltı suları, tarım, mera, sağlık ve çevre kamu koruma planlarının önemli uygulama aracı olarak kullanılması; araştırmamızda öngörülen, geçiş dönemindeki ilke ve yöntemlerin, aktarımda titizlikle uygulanarak, toplumca kabul edilmesine bağlıdır.

#### 5.4.1.1. Aktarımın Tanımı

Aktarımın, bu amaç ve kapsam çerçevesinde, belirtilen ilke, esas ve usullere göre uygulanması için, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa eklenmek üzere önerilen tanımı şöyledir:

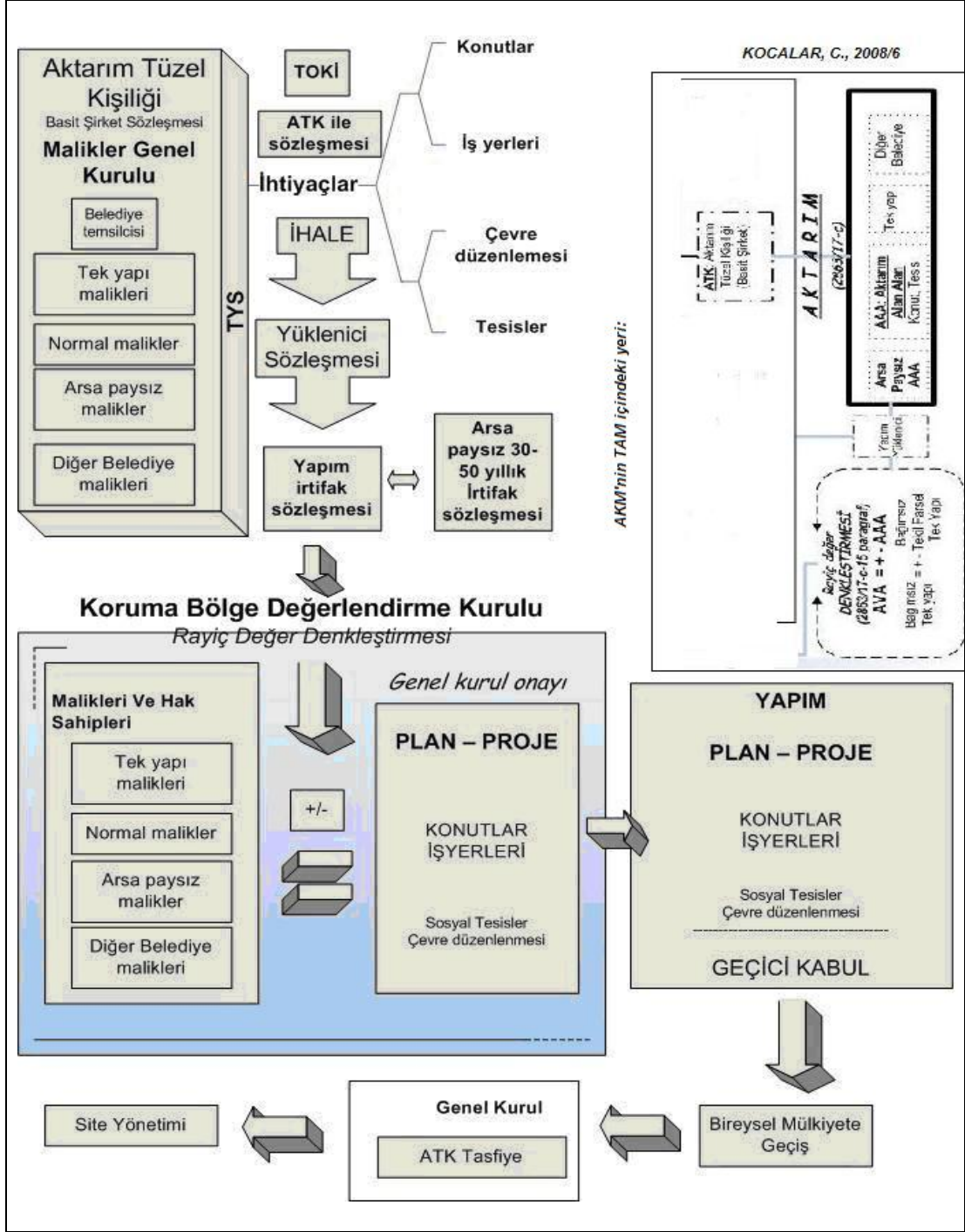
Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumak amacıyla sınırlanmış olan taşınmaz mülkiyet, yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin, maliklerine sağladıkları fiziki, maddi, somut tüm yaşam unsurlarının nitelik ve nicelikleriyle, rayiç değer ilke ve ölçütünün uygulanarak değerlendirilip;

Bulunan tutarı içeren (Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik, sanat değerleriyle; tescilli taşınmazlarda kısmi inşaat yasağına göre özel mülkiyeti devam edeceklerin arsa ve yapı değerleri dikkate alınmadan) kesinleştirildikten sonra, gerektiğinde menkulleştirilerek;

İmar planlarıyla yapılanmaya açık Aktarımı Alan Alanlarda (tek yapı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için ada veya parsellerde) alacakları tutara, isteklerine ve imar durumuna ve olanaklara göre projelendirilip, aynı ilke, ölçüt, yöntem ve kurulca planı üzerinde yapı sınıfı ve kalitesi de gözetilip değerlendirilerek;

Aktarımı Veren Alanda (bırakılanlarla) (verileceklerin) karşılıklı değerleri -/+ denkleştirilip (Aktarım Tüzel Kişiliğince) ve taraflarca karşılıklı oybirliği ile kabul edildikten sonra, bir programa göre, yapılaşma ve imarı tamamlanarak teslim edilip, karşılıklı bireysel mülkiyetlerin eşzamanlı tapu işlemlerinin ve teslimlerinin gerçekleştirilerek sonuçlandırılmasıdır.

Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Sınırlanmış Hakların Aktarımı Alt Modeli de aşağıda Şekil 5.3. diyagramında sunulduğu gibi görselleştirilebilir.



Şekil 5.3. TAM /AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)

#### 5.4.2. Aktarımın Şekli ve Yöntemi

Aktarımın başlatılmasına, (en üst merkezi eşgüdüm) çalışmalarının, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından (Aktarım Yönetmeliği taslağı) hazırlanarak; Bayındırlık İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile birlikte (Maliye Bakanlığı ve Sanayi Ticaret Bakanlığı)nın da görüşleri alınarak, birliğin sağlanıp buna göre düzenlenerek;

İller Bankası, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve TOKİ'yle de teknik yönlerden

uygulama beraberliğinde uzlaşarak ve Yerel Yönetimlerinde görüşleri alınarak ilk adımlar atılabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle sınırlandırılmış hakların, Aktarımı Alan Alanlara aktarılması çalışmalarına, yasanın 17/c fıkrası son paragrafına göre bir Aktarım yönetmeliği çıkarılarak başlanabilmesi için:

Yasal görüş birliği sağlanması gereken Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı'na;

İller Bankası ile sit sertifika uygulamasını yasa ve tebliğe göre yapmakta olan Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne, aktarımı yerel uygulayacak olan Aktarım Tüzel Kişiliği konusunda görüşlerini almak üzere Sanayi ve Ticaret Bakanlığına;

Aktarımı Alan Alanların yapılaşma ve imarı konusunda teknik yönden görüşleri alınması gereken TOKİ 'de katılabilmeli ve görüş birliğine varılabilmelidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, ülke düzeyinde gerçekleştirilecek Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanmış hakların aktarımı konusundaki (üst merkezi yönetsel eşgüdümüne) 3 bakanlık tarafından çıkarılacak (müşterek yönetmelik)te bulunması gereken (usul ve esaslar) çalışmamızın ilgili bölümlerinde gerektiğçe belirtilmiştir.

Ayrıca, (aktarımın sıradüzeni)ndeki konuda, tarihsel iş akışı düzeni içinde, bir bütün olarak yer verilmiş, şemalarla model açıklanarak anlatılmaya çalışılmış, gerek yasaya eklenecek hükümler, gerekse Aktarım Yönetmelik tasarı taslağı önerilerek desteklenmiştir. <sup>409</sup>

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış taşınmaz haklarının değerlendirilmesi ile aktarımın yapılacağı Aktarımı Alan Alanların kesin proje ve sözleşmelerine göre maliklerle, diğerleri için ayrılan bağımsız bölümlerin değerlendirilerek denkleştirilmesi gerekecektir.

Koruma Bölge Kurulunun Kültür ve Turizm Bakanlığınca seçilecek 5 üyesine 6 uzman üye katarak kurulacak olan [Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu] tarafından değerlendirmelerin yapılması, her yönden kabul görecektir.

---

409 Eke Bakınız: Ek A.3. KTVKKna eklenmesi önerilen hükümlerle ilgili Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi ve Ek A.1. Aktarım Yönetmeliği Tasarı Taslağı Önerileri.

Yıllardan beri bu varlıklarla ilgili bilimsel ve teknik kararlar vermiş ve onların nitelik ve niceliklerini en ince ayrıntılarına kadar bilen bu kurul, tarafların da katıldığı, bağımsız uzmanlar olarak, tüm korunacak taşınmazların değerlendirilmelerinde de görev yapacak, özelliklere sahip tarafsız, adil ve eşit ilkelerle karar alan bir kuruluş olacaktır.

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca yapılacak değerlendirme sonuçları hem mülk sahiplerine tebliğ edilirken, hem de ilanla duyurularak ve maliklere 60 günlük idari itiraz süresi tanınmalıdır.<sup>410</sup>

Koruma Yüksek Kuruluna da Kültür ve Turizm Bakanlığınca aynı mesleklerden uygun görülen uzmanlar katılarak oluşturulacak Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunca hak sahiplerinin itirazları karara bağlanır; Kültür ve Turizm Bakanlığının onayı ile idari yönden değer kesinleştirilip, uygulama engeli ortadan kaldırılarak işlemlerin sürdürülmesi engellenemez.

Ancak maliklerin yargıya da, bu bedelle ilgili, başvuru hakları bulunduğu kendilerine duyurulur.

Aktarımın doğrudan yönetimi, Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alandaki aktarım hakkına sahip olan malikler ve Yabancı Yerel Yönetimlerden de alınan Taşıyana Yazılı Sertifika sahipleriyle, Aktarımı Alan Alanların sahipleri ve Belediye, Valilik temsilcisinin birlikte kuracakları (Basit Ortaklık) türünde (Aktarım Tüzel Kişiliği)nce yürütülmesi araştırmamızda öngörülmüştür.

Aktarım Tüzel Kişiliğinin kuruluş işlemlerine, tüm tarafların katılacağı toplantılarda alınan en demokratik kararlarda, Belediye ve Valilik kamu temsilcilerinin de katılması, bütün maliklere kamu güvencesinin verilmesini sağladığı gibi, Yerel Yönetimlerin Aktarımı Alan Alanın maliki olarak da Aktarım Tüzel Kişiliğine katılmalarını gerektirmektedir.

Aktarım Tüzel Kişiliği, aktarım hakkı taşıyan (İsme Yazılı Geçici Sertifika sahiplerinden) isteyenlerle Belediye, Valilik veya ilgili idare temsilcilerinin, kamu yönetiminin maliki olduğu Aktarımı Alan Alanın, aynı değerlendirme kurulu tarafından aynı ilke, ölçüt ve yöntemle değerlendirilmesi sonucu bulunan değerlerinin sermaye olarak konulmasıyla kurulacaktır.

---

410 KTVKKnun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasayla değiştiren, Madde 61'deki süre esas alınmıştır.

3 yıllık geçici süre beklemeden ve maliklerin taşınmazlarına ait yerlerin Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilmiş ise basit ortaklık şeklinde Kültür ve Turizm Bakanlığının izniyle kurulabilir.<sup>411</sup>

Aktarım Tüzel Kişiliğinde sermayeler değişik olduğu halde, oylar eşit olup; kararlar da oybirliği ile alınır, ilkesel kararlar dışındaki yönetsel temsil için bir yönetim kurulu seçilerek, pay yönünden hakim olan ve kamuyu da temsil eden Yerel Yönetim temsilcilerinin mutlaka bulunması koşuluyla, yönetimin sürdürülmesinde yararlar bulunmaktadır.

### 5.4.3. Aktarımın Sonuçlandırılması

Aktarımın başlangıcından sonuçlandırılmasına kadar yapılacak çalışmaların aşamaları, adım adım sırasıyla ve önerilen modellerimizle de örtüşecek biçimde ilgili konuda belirtilmekte ve şemalarla da gösterilmektedir.<sup>412</sup>

Aktarım, Kültür ve Turizm Bakanlığınca çıkarılacak Aktarım yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle başlatılarak; Aktarımı Veren Alandaki kısıtlanmış hakların verilememiş karşılıklarının, Aktarımı Alan Alanlarda bireysel mülkiyete geçişle eşzamanlı olarak, sınırlandırılmış hakların kamuya tapuda devredilmesiyle sonlandırılır.

Aktarım sona ererken yapılacak son işlem, karşılıklı kurulan irtifakların da kaldırılarak bireysel mülkiyete geçilmesi olmakla birlikte, (arsa paysız) yapılaşma hak karşılığı irtifaklarda, arsa kamu malı olduğundan ve uzun süreli yapılaşma hakkı verilerek irtifak kurulduğundan bunlarda, yapılaşma hakkının bağımsız alınıp satılması yasalarla düzenleninceye kadar devam etmelidir.

Aktarımı Veren Alandaki kesin yapılaşma yasaklı taşınmazlar, Belediyenin mülkiyetine geçeceğinden, korunmaları gereken sit alanı veya tek yapıda Koruma Amaçlı İmar Planında öngörülen bakım – onarım – yenileme, işlev kazandırma v.b.

---

411 22.4.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu Madde 520-544

412 Eke Bakınız: Ek F.1. TAM: Temel Aktarım Modeli (DAM/MAM/AKM),

Ek F.2. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM)

(Tescilli KTV Sınırlanmış Hakların Değerlendirilmesi) ,

Ek F.3. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM)

(Tescilli KTV Sınırlanmış Hakların Menkulleştirilmesi) ,

Ek F.4. TAM /AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)

(Tescilli KTV Sınırlanmış Hakların Aktarımı).

faaliyetler, kısmi yapılanma yasaklı maliklerle gerçekleştirilmelidir.

Yaşatarak koruma ve yenileyerek kullanma ilkelerine göre koruma-kullanma dengesi kurularak, gereken korumayı kamu ve özel malikler birlikte sağlamalıdır.

Aktarımı Alan Alanda ise, bireysel malikler yerlerini teslim alarak yerleşeceklerinden, siteler yönetimini oluşturarak ve Aktarım Tüzel Kişiliğinden yönetimi devir teslim alarak, buradaki çalışmalarını gerçekleştirmelidir.

Aktarım Tüzel Kişiliği, site yönetimine devri yaptıktan sonra, yönetimindeki tüm zamanlara ait hesapları, kapanış bilânço ve raporunda toplayarak, genel aklanma (ibra) almak ve tasfiye kararı vermek üzere, malikler genel kurulunu son kez toplayarak, Aktarım Tüzel Kişiliğinin tasfiyesini yapmalıdırlar.

## **5.5. TEMEL AKTARIM MODELİNİN YENİLİKLERİ**

### **5.5.1. Aktarımın Eylemden Bağımsız Hakka Dönüştürülmesi**

Aktarıma konu nesneyi, bir yerden başka yere boşaltma, götürme, taşıma ve sıvı ise bir kaptan diğerine dökme eylemi (AKTARIM) sözcüğü ile anlatılır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan (mülkiyet ve yapılaşma-imar haklarının) özel ve tüzel sahiplerinin, bu haklarının aktarımını istemek, onların en doğal haklarıdır.

Bunların sınırlanan haklarını içeren nesnelere kendilerine hizmet etmiş olan bu yaşam unsurları yaşatılarak, karşılık olarak kendilerine (soyut yönden karşılama da) somut ve tam olarak verilmesini isteyebilmelidirler.

Öğretide şimdilik AKTARIMın bir eylem olarak ifade edilip kullanılması, ilerde bir (Koruma hukuku) normu, bağımsız bir (HAK) olarak düzenlemesine engel olmadığı gibi, onun maliklerince talep edilmesini gerektirebilir.

Aktarımda ilkeler şöyle sıralanabilir:

— Mülkiyet hakları sınırlandırılan taşınmazlar,

— Yapılaşma-imar hakları sınırlandırılan taşınmazlar,

Barınma, konut gereksinimi olan malikler, sırasıyla;

— Aktarımda (bırakılanlarla) (alınanların) aynı ilke, ölçüt, yöntem hatta kurul tarafından değerlendirilip (rayiç değer)ler (-/+) denkleştirilerek;



Tarafların koşulsuz ve karşılıklı kabulleriyle AKTARIM yapılmalıdır.

### **5.5.2. Aktarımın (İçerik Aşamalı) Tanımı**

“Aktarım”

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, adalarında veya alanlarında (bağımsız tek yapılı, arsa ile arazi ve toprak)

Korumak amacıyla sınırlandırılmış olan, taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin, Maliklerine sağladıkları fiziki, somut, maddi tüm yaşam unsurların niteliksel ve niceliksel açıdan işlevsel değerlerinin,

[Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değerleriyle, bu varlıklarda kısmi sınırlama nedeniyle mülkiyet hakları üzerinde bırakılarak korunanların yapı ve o yapının payı olan arsa ve arazilerin değerleri hariç] rayiç değer ilke ve ölçütünün uygulanarak değerlendirilip, bulunan tutarı kesinleştirildikten sonra gerekiyorsa ve koşullar uygun, hak sahibi de kabul ediyorsa MENKULLEŞTİREK;

İmar planlarıyla yapılaşmaya açık ada, parsel veya (aktarımı alan alan)lara,

İsteklerine, alacak tutarlarına, olanaklara, imar durumuna ve yapılacak onaylı plan projelerine göre;

Sözleşmesindeki nitelik, niceliklere göre YAPIM-İMARINI gerçekleştirip;

Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluca da aynı ilke, ölçüt, yöntemle, rayiç değere göre değerlendirilerek, (bırakılanlarla) karşılığında (verilenlerin) (-/+ ) denkleştirildikten sonra;

Aktarım Tüzel Kişiliğinin ve hak sahibi bireylerin oybirliği ile ONAYLARI alınarak;

Yapıları ve imarları tamamlattırılarak iskânları alındıktan sonra,

Karşılıklı, eşzamanlı tapu ve teslim işlemleri yapılarak sonuçlandırılmasına;

AKTARIM denir.

### **5.5.3. Yapılaşma-İmar Hakları**

Araştırma konusu (AKTARIMIN) öznesi olan yapılaşma ve imar haklarının, toplumumuzda bilimsel tüm yönleriyle tartışılarak, bünyemize uygun kuramsal ve deneysel nitelik ve nicelikleri irdelenerek, olgunlaştırıldıktan sonra, BAĞIMSIZ

BİRER HAK olarak yasalarda yerini alması geciktirilmemelidir.

Taşınmaz mülkiyet hakkıyla yapılaşma-imar hakkının ilişkilerinin koparılarak, bağımsız birer hak olarak oluşturulmalarında (ARSA PAYI) konusu da, irdelenmesi gerekli önemli bir nesnedir.

Araştırmamızda genel olarak, arsa ve bina mülkiyetinin, malik üzerinde korunduğu durumlar konu edildiğinden sorun (ARSA PAYSIZ) çözüm bulunmasını gerektirdiği için, İRTİFAK HAKKI kurularak, arsa ve bina sahibi arasında 30–50 yıl süreli çözüm sağlanmıştır.

Yapılaşma-imar hakları ayrı birer hak olarak düzenlenirken, arsa altında ve üstünde ne kadarının bu mülkiyet hakkına ait olacağı bu hakkın arsa payı olup olmayacağı, hangi aşamadan sonra (RANT) sayılacağı bu rantın kamuya ait olup olmayacağına ilişkin konular çok iyi irdelenmelidir.

#### **5.5.4. Yapılaşma-İmar ve Aktarım Haklarının Orta ve Uzun Dönemde Yasallaştırılması**

Araştırmada, yapılaşma-imar haklarının, mülkiyet hakları içinde olması nedeniyle aktarılmasının, irtifak kurularak çözülmesi, 4 yıllık (kısa) dönemde uygulanırken, gereken ön hazırlıkların tamamlanarak, orta ve uzun dönemde yasalara ve Anayasaya bağımsız birer hak olarak taşınması gerekmektedir.

Yapılaşma-imar hakkının, yasal olanaklara kavuşturularak, bağımsız bir şekilde aktarılması, devredilmesi, alınıp-satılabilmesine ülkemizdeki gereksinim, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunundaki (AKTARIM)la daha da artmış bulunmaktadır.

İmar rantlarının kamuya kazandırılması konusunun da, bu bağlamda Anayasadan başlayıp bağımsız yasalaşmasına kadar bir çözüme kavuşturulabileceği, önemli bir aşama gerçekleştirilebilir.

Bu konuda teknik yönden seçenekler yaratılmasına büyük gereksinim bulunmaktadır.

#### **5.5.5. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Aktarıma, Maliklerin ve Hak Sahiplerinin Katılımı**

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 2004'te yapılan değişikliğinde,

Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanmasında, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları ve plandan etkilenenlerin katılımları öngörülmüştür.<sup>413</sup>

Araştırmanında önemli niteliklerden olan, malik ve hak sahiplerinin, taşınmazların değerlendirilmesinden AKTARIMIN sonuçlandırılmasına kadar, yönetime katılarak görev, yetki ve sorumluluk almalarıdır.

Bu katılım, birçok sorunun doğmadan önlenmesini, etkinliğin ve güvenin sağlanmasını v.b. birçok darboğazın aşılmasını sağlayacaktır. Şöyle ki:

- Kamu-özel işbirliği ve dengesi kurulacaktır.
- Taraflarda güven artırıcı, önemli etkiler yaratacaktır.
- İşin sahiplerinin başında olması, etkin iş görmeyi getirecektir.
- Kamulaştırmanın en çok itiraz edilen değerlendirmelerin de, özellikle tek taraflı davranış eleştirilmiş olduğundan;

Kültür ve Tabiat Varlıklarının uzmanı olan kuruluştan seçilen üyelere (5 kişi), dışarıdan seçilen değerlendirme uzmanı (6 kişi) katarken, (1 üyenin de maliklerin temsilcisinden alınarak) kurulacak 11 kişilik Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurullarının oluşturulması, en somut katılım örneği olup; maliklerin bu aşamada da kararlara katılımını sağlamaktadır.

— Ayrıca, aktarımın yapılacağı Aktarım Alan Alanlardaki yapı ve tesislerin, doğrudan maliklerin (Belediye temsilcisi başta olmak üzere) taşınmaz bedellerini sermaye olarak verip kuracakları Aktarım Tüzel Kişiliğince yapılaşma ve imarının gerçekleştirilmesine ilişkin (AKTARIM ALT MODELİNİN) geliştirilmiş olması, çalışmaya (bilimsel) ve (biçimsel) çok önemli (İLERİ) ve (GÜNCEL) bir katılımı sağlamıştır.

— Tüm kamu-özel maliklerin, taşınmaz bedellerini koyarak kuracakları bu Aktarım Tüzel Kişiliğinin, Türk Medeni Yasasına göre (Basit Ortaklık) türünden resmi, ciddi, gerçek bir kuruluş olması, aktarım uygulamasına tüm tarafların katılımları ile önemli ve etkin bir işlev de kazandıracaktır.

Ayrıca, aktarımın zamanında programına uygun yürütülerek sonuçlandırılmasına,

---

<sup>413</sup> KTVKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17/a-3.paragrafi.

önemli bir etmen olacaktır.

### **5.5.6. Kamu Yararı ile Özel Mülkiyet Arasında(Denge) Sağlanması**

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda 2004 yılında değişiklik yapılırken TBMMne sunulan gerekçesinde <<... kısıtlanan hakların tamamen veya kısmen ... aktarım alanlarına taşınabilmesi olanağı getirilerek, kamu yararı ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlanmakta>> olduğu belirtilmektedir.<sup>414</sup> Araştırmada önemli bir ilke olarak uygulanmış olan bu gerekçe, kamu ile özel tarafları da bulunduğu, modellerin işlevselliğini de etkilemektedir.

Aktarımın yapılmasında önemli olan bu ilkeye, yasanın metninde sadece Koruma Amaçlı İmar Planının yapılmasında uyulması, AKTARIMDA doğrudan ve tek taraflı kamuya görev verilmesi, aktarımı kamulaştırmaya ve seçenek yaratma yerine daha doğmadan etkisizleştirme tehlikesinde bırakmıştır.

Aynı yasa gerekçesinin başka bir bölümünde, <<.. birebir arazi değişimi .. kentlerdeki uygulamalarda her zaman beklenen sonucu vermemektedir. Aktarımdan hedeflenen .. arsa takası odaklı olmayan .. yaklaşımdır.>> şeklinde, aktarımın arsa değişimi anlamı taşıyamayacağı da belirtilmiştir.

Bu gerekçe ile yasa metninin birlikte dikkate alındığı araştırmada, AKTARIM gibi ilk olarak uygulanacak, bir plan uygulama aracının, Yerel Yönetim kamu temsilcisinin güvenceli liderliğinde, tüm maliklerin katılımları ile kuracakları bir tüzel kişilik tarafından yapılmasının, batı ülkelerindeki uygulama yöntemleri ışığında, ülkemizdeki sosyal katılımcılık ilke ve gerçeklerine de daha uygun olacağı öngörülmüştür.

Bunda da kamu yararı ile özel mülkiyet arasında bir denge tam olarak kurulmuştur.

### **5.5.7. Topluma Koruma Bilinci Verilerek Katılımlarının Sağlanması**

Koruma bilincinin topluma kazandırılması, yalnız kuramsal yöntemlerle değil, uygulamada da gösterilecek somut delillerle daha etkili olmaktadır.

Bu nedenle modellerin kurgulanmasındaki ve öngörü ile merkezden Yerel Yönetime kadar etkin bir sıradüzeni içinde, ülke düzeyinde Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde, tüm Belediye ve Valilikler nezdinde AKTARIM uygulanmasının

---

<sup>414</sup> KTVKnun 14.7.2004/5226 sayılı yasa ile değiştirilmesinde, 2.7.2004 tarihli 17.md. gerekçesi

KORUMA amacına yönelik yapılması, toplumda koruma bilincini en üst düzeye çıkaracaktır.

Malik ve hak sahiplerinin Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasından Aktarım uygulanmasına, koruma kurullarına kadar doğrudan yarattığı katılım, toplumun korumaya katılımı bilincini de arttırmış olacaktır.

#### **5.5.8. Ülke Düzeyinde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Bütüncül-Çağdaş Koruma Engelleri Aşılmalıdır**

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarında ülke düzeyinde, bütüncül çağdaş koruma etkinliğine geçilebilmesine ilk engel, mülkiyet ve yapılaşma-imar hakları türlü nedenle sınırlandırıldığı halde, karşılıklarını alamamış olan malikler ve hak sahipleridir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının tüm ülkede bütüncül bir korumaya geçebilmesi amacıyla:

Araştırmanın kapsamı bu nedenle ülke düzeyinde geniş tutularak, tüm karşılıkları verilememiş özel ve tüzel malikleri içine almaktadır.

Bunun için, karşılıkları verilememiş eski sit sertifikalarla birlikte, Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilememiş ve onaylanmamış Yerel Yönetimler, 3 yılda bu işlemlerin tamamlanacağını taahhüt etmeleri durumunda, geçici kapsama alınmaların da sağlanmıştır.

Modellerin uygulanmasına ülkede bu koşuldaki Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında bulunan özel ve tüzel malikler alınarak, 3 yıllık geçici sürede, kendi Yerel Yönetimlerinden karşılıklarını, kamulaştırma bedeli, arsa, arazi, ya da bina olarak alabilmeleri olanağı, (eski Sit Sertifikalıları) dahil hepsine tanınmıştır.

Bu düzenleme Yerel Yönetimlerin, değişik tercihlere göre, olanaklarının yayılarak modellere işlevsellik kazandıracak, korumaya geçilmesinde, özel mülklere ait engellerin bir an önce aşılmasını da sağlamış bulunacaktır.

#### **5.5.9. Hak Sahiplerinin Yalnız Mülkiyet Değil, Kent, Çevre, Yaşam Haklarının da Değerlendirilmesi**

Araştırmada değerlendirme, çalışmanın anahtar modelidir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, özellikle kamu-özel taşınmaz işlemlerinde değerlendirme aynı ilke, ölçüt ve yöntemle, aynı kurul tarafından yapılmalıdır.

Aynı yasada, aynı amaç için kullanılan değişik araçlara, aynı esaslar uygulanması, eşitlik, güven, esneklik, işlevsellik niteliklerini geliştirecektir.

Bu nedenlerle değerlendirmede, tüm niteliksel ve niceliksel özelliklerle birlikte, karşılıklarını adaletli verebilmek için barınma, yerleşme ve konut haklarını dikkate alarak değerlendirmeler yapılmaktadır.

Değerlendirme alt modelinin uygulanması için geliştirilen 3 format, bir taşınmazın tüm nitelik ve nicelik bilgilerini toplayarak;

Arsa ve yapıdan ayrı İmar, Çevre, Kent ve Yaşam Haklarını 26 alt nitelik ve risk özelliklerini puanlayarak ve 4 kanaldan alınan rayiç değerlere uygulanarak, nakit değerine ulaşılmaktadır.

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlanan hakların bu şekilde değerlendirilmesinden sonra karşılıkları verilirken de, aynı değerlendirme esasları uygulanarak karşılaştırma (-/+) denkleştirmelerle, tarafların kabulleriyle sonuçlandırılmaktadır.

Özetle Değerlendirmede, tüm taşınmazlarla ilgili nitelik ve nicelikler puanlanarak ve riskleri de düşülerek, kısıtlanmış haklar değerlendirilip, karşılıkları ile kıyaslanıp rayiç değerleri (-/+) denkleştirilerek, kabulleriyle sonuçlanmaktadır.

Ayrıca hak sahiplerine 60 günde idari itirazla birlikte, yargı yoluna başvurma hakkı da verilmektedir.

#### **5.5.10. Sosyal Devlet İlkesi de Gözetilmelidir**

Yüzyıllardır aynı mekânlarda oturan bu insanlara, yalnız bedellerini vererek oradan çıkarmak, kamu adaletine de insanlığa da ters düşen bir uygulamadır.

Bu nedenle, Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında barınan insanları, önce çevrelerindekiyle göre, yapı-imar haklarını sınırlayarak fakirleştirmek; sonrada koruma amacıyla, haklarına karşılık para veya arsa, arazi vererek yerlerinden ayırmak sosyal devlete yakışan bir davranış değildir.

Araştırmada Barınma, Yerleşme, Konut, Çevre, Kent ve Yaşam hakları ön planda tutularak; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlanan hakların aynı mekan ve ortamları doğrudan bu hak sahipleriyle kamu temsilcilerinin birlikte kuracakları Aktarım Tüzel Kişiliğince, ayrılan Aktarımı Alan Alanlarda yaratıldıktan sonra

AKTARMAK ilke edinilmiştir.

Aktarımı Veren Alandaki sınırlanan haklar önce değerlendirilerek, (alacakları) değerler bulunacak, buna göre ayrılan alanlarda projelendirilerek aynı mekânlar yaratılıp Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilip (-/+) denkleştirilerek hak sahiplerine verilecektir.

#### **5.5.11. Aktarımı Veren Alanların Korunması, Aktarımı Alan Alanlarda Aynı Yaşam Koşulları Yaratıp Geliştirilmelidir**

Temel Aktarım Modeli bir bütün olarak Değerlendirme, Menkulleştirme, Aktarımı Alt Modelleri ile Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde tüm Yerel Yönetimlerin katılımları ile ülke düzeyinde uygulamaya konulduğunda, 3 yıl geçici 1 yılda hazırlık döneminde 4-5 yılda sonuçlar alınarak, AKTARIMLAR yapılacak; karşılığı verilmemiş kısıtlı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları kalmayacaktır.

Aktarımların yapılması, modellerin uygulamasının son etapları olup, sınırlı hakları olan özel-tüzel kişilerden alınacak Aktarımı Veren Alanların bütüncül-çağdaş korumaları tamamlanmış; Aktarımı Alan Alanın Kültür ve Tabiat Varlıklarında yaşamlarını sürdüren insanlara benzer ortamlar yaratılacak projelerle yeni yapılanmayla örnek gelişmeleri sağlanmış olacaktır.

4-5 yılda tamamlanan AKTARIMLARLA kısa dönem uygulama geçmişten gelen tüm soruları çözmüş olarak, bizi normal döneme eristirecek; modellerin uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği normal dönemde daha da etkin bir işlevsellikle sürdürülecektir.

#### **5.5.12. Ülkede Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Sınırlandırılmış Tüm Hak Karşılıkları Verilmelidir**

Ülkemizde Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleşenler başta olmak üzere, kesinleştirmeyi 3 yılda taahhüt edenlerle, eski Sit Sertifikalıları, bağımsız tek yapı ve taşınmazlar dahil tümü kapsama alınarak; yasadaki karşılık olabilecek (kamulaştırma dahil tüm arsa, arazi, bina, sertifikayla yapılacak) değiştirme, takas, aktarım gibi seçeneklerden maliklerin tercihini almak için, ilk 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerinden, son 1 yılda da Yabancı Yerel Yönetimlerden almaları sağlanarak ve

Tüm hak sahiplerine karşılıkları verilerek sorun tümüyle çözülecektir.

Bu olanaklardan sonra yalnız Koruma Amaçlı İmar Planlarını yaparak yetiştirememiş

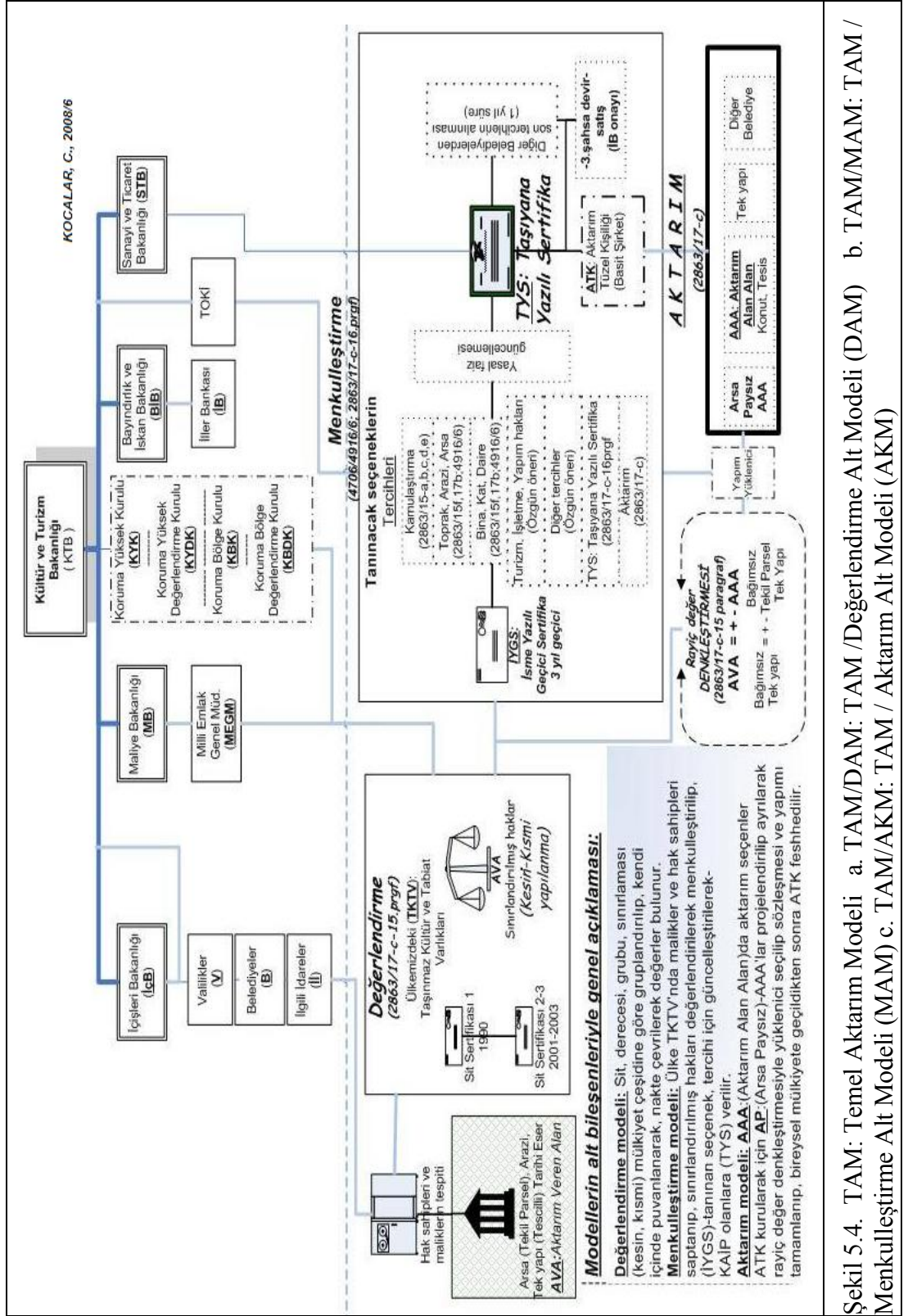
ve kesinleştirenemiş az sayıda Belediye kalabilir.

Bu durumdakilerin sorunları da normal dönemde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilişki kurularak normal koşullarda çözülebilecektir.

3 alt modelin bileşimi olan Temel Aktarım Modeli ile (Tescilli Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirmeli, Menkulleştirmeli Aktarımı) sonraki sayfada (şekil 5.4.) diyagramında sunulduğu gibi görselleştirilebilir.



## 5.6. TEMEL AKTARIM MODELİNİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ÜLKE DÜZEYİNDE UYGULANMASI



Şekil 5.4. TAM: Temel Aktarım Modeli a. TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM) b. TAM/MAM: TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM) c. TAM/AKM: TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM)

### 5.6.1. Kùltür ve Turizm Bakanlığı Koruma Görevinin Yasal Dayanakları

<<Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, Kùltür ve Tabiat Varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum kuruluşları ile Belediyeler ve Valiliklere yaptırmak Kùltür ve Turizm Bakanlığına aittir.>><sup>415</sup>

Aktarım modelimizin yasal dayanağı olan bu hükme göre, Kùltür ve Tabiat Varlıklarının ÷lke düzeyinde çağdaş korunmasını sağlamak üzere, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılması için Yerel Yönetimlere 1983'ten beri üç yasayla verilen (2 yıl, 1 yıl 1 aylık ve 3 yıl 7 aylık) sürelerle, ayrıca 17 yılda geçmiş olduğu halde, halen yapılmayan planlar bulunmaktadır.

Bununla ilgili olarak <<onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer>><sup>416</sup> hükmüne de dayanarak, Kùltür ve Turizm Bakanlığı merkezi üst yönetimi, öngörülerimiz çerçevesinde bu sorunu ÷lke düzeyinde en çok 4 yılda çözerek ortadan kaldıracaktır ve ondan sonraki bu tür sorunların sürekli çözümünü de modeller ortaya koymaktadır.

Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun, Koruma Amaçlı İmar Planına göre sınırlandırılmış mülkiyet ve yapılaşma haklarının (takas) ve (aktarımının) 2004'te ilk olarak düzenlendiği 17. maddesinin c fıkrasının son paragrafında <<yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Kùltür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.>><sup>417</sup> denilmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planının yapılması için yasada verilmiş son süre de geçtiğinden, Aktarım Yönetmeliğinin bu yasa hükmüne göre, Kùltür ve Turizm Bakanlığınca artık çıkarılması gerekmektedir.

Ancak, Kùltür ve Tabiat Varlıklarında aktarılabilecek hakların saptanması, o varlık ve alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı yapılarak, varlıkların hangilerine (kesin), hangilerine (kısmi) yapılaşma yasağı getirildiği belirlenerek bulunabilir.

---

415 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK Madde 10.

416 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/a-6.paragraf

417 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK'nun 14.7.2004 tar. ve 5226 s. yasayla değ. 17/c-21.paragraf

Koruma amacıyla bir hakkın sınırlandırılması sonucunda, öncelikle soyut olan o hakkın aktarılacak olan kısıtlanmış bölümünün, kesinlikle Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olması için öncelikle (kesin) ve (kısmi) şekilde inşaat yasağının saptanmasını gerektirmektedir.

Ancak bunu saptamayı yapacak olan Koruma Amaçlı İmar Planlarının Koruma Bölge Kurulunca en ince ayrıntısına kadar bilinmiş olması, planın yasal kesinleştirilmesini sağlayamamışsa ve son 60 günde de Belediye Meclisince Onaylanmamışsa kesinleşerek yürürlüğe girebilmektedir.

Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması için,2004'ten beri verilen son sürede 14.2.2008'de dolmasına rağmen, birçok yerel yönetimin bunu tamamlayamadığı anlaşılmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Aktarım Yönetmeliği çıkarılarak, hem bu planların tamamlanmaması nedeniyle sürecek duraksama döneminin aşılması, hem de aktarım uygulamasına tüm ülkede geçilebilmesi için, gereken 4 yıl süreden de yararlanılarak sorun çözülmelidir.

Koruma Amaçlı İmar Planlarını verilen son yasal 3 yıl 7 aylık sürenin, son 60 gününde de onaylamayanların (planları kesinleşerek, yürürlüğe girmesiyle) şeklindeki hükme dayanarak, Kültür ve Turizm Bakanlığının bu uygulamaya başlanması olanağı bulunmaktadır.

Bu durumda, Koruma Amaçlı İmar Planları tamamlanmayan Yerel Yönetimlere de, hak sahiplerinin karşılıklarını vermeleri için tanınan bu 4 yıllık sürede planları kesinleştirme olanağı da kazandırılmış olmaktadır.

Bunda yasal olanaksızlık görülürse, önerilen Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu değişikliğine, bir geçici madde eklenerek, bu süre sorunu da yasal olarak çözülebilmelidir.<sup>418</sup>

Kültür ve Turizm Bakanlığının, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yapmaları için Yerel Yönetimleri isteklendirmesi yanında, hakları kısıtlanmış olan maliklerin 25 yıldan bu yana süren kayıplarının önlenmesi amacıyla, üst yönetimin güvencesi, bu konuda sonuç alınmasına katkı yapacak; toplumca çağdaş korumaya geçişin başlanması da

---

418 Eke Bakınız: Ek A.3. KTVKKnda değişiklik yapılması hakkında Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi.

sağlanmış bulunacaktır.

### **5.6.2. Kültür ve Turizm Bakanlığının Aktarım Yönetmeliği Çıkarması**

Kültür ve Tabiat Varlıkları ile ilgili görev, yetki, sorumluluk, gözetim, eşgüdüm ve denetim yapma ve yaptırma yetkileriyle donatılmış Kültür ve Turizm Bakanlığının;<sup>419</sup> yürürlükteki yasa, yönetmelik, tebliğler uyarınca çıkarması gereken aktarım yönetmeliğinin<sup>420</sup> ön düzenlemesiyle, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlıklarıyla görüş birliği sağlayarak ve üst yönetsel eşgüdüm çalışmalarına başlayarak, sonuçlandırması gerekmektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Koruma Bölge Kurulu, Koruma Yüksek Kurulu, Yerel Yönetimler, Valiliklerle ilgili idarelerde, gereken kayıtları tutularak dökümlerinden izlenmekte ve sorunlarıyla ilgili kararlar alınmakta, kamu yönetimlerinin bu konuda en az 25 yıllık birikimleri bulunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, bu aktarım sıra düzeninde belirtilen aşamaları da içerecek aktarım yönetmeliğini, 5 Bakanlıkla tüm Yerel Yönetimlerin katılımlarıyla;

İller Bankası ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile TOKİ'yle görüşüp , Aktarım Yönetmeliğini öne çıkarmalı ve tüm Belediyeler ve Valiliklerle, maliklere ve 3.şahıslara da bütün ayrıntılarıyla tam olarak anlatmalı, benimsetmeli ve uygulamaya ülke düzeyinde, önemli bir atılım yaparak geçilmelidir.

#### **5.6.2.1. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Sınırlandırılmış Hak Sahiplerinin Saptanması**

Kültür ve Turizm Bakanlığınca çıkarılacak aktarım yönetmeliğine göre, kısıtlanmış olan hakların karşılığının verilmesi amacıyla, isme yazılı geçici sertifikadan başlayarak, maliklere tanınacak seçeneklerden tercihlerini belirleyerek, Yerel Yönetimlerinden karşılıklarını alabilmeleri gerekmektedir.

Bunun için, Kültür ve Turizm Bakanlığınca çıkarılacak Aktarım yönetmeliğinin ilke, esas ve usulleriyle Belediyeler, Valilikler ve ilgili idarelerce hak sahipleri saptanmalıdır.

---

419 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK Madde 10.

420 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c son paragrafi.

Bu saptama tapu dahil dökümlerle karşılaştırılarak Koruma Bölge Kurulundaki verilerle de örtüştükten sonra, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca birim taşınmazlar da ayrı ayrı değerlendirilerek ve 60 gün idari itiraz süresinden sonra kesinleştirilerek, İsmine Yazılı Geçici Sertifika basılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına Yerel Yönetimlerce önerilmelidir.

#### 5.6.2.2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Sınırlandırılmış Hakların Değerlerinin Saptanması

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, araştırmamızın ilgili bölümlerinde belirtilen ilke, ölçüt, kavram ile yöntemler ve formatlarla, koruma amacıyla kısıtlanmış (mülkiyet, yapılaşma–imar hakları) değerlendirilmelidir.

Bu değerlendirmede, yaşam unsurlarının tüm nitelik ve nicelikleriyle, doğrudan yerinde puanlanarak, 4 kanaldan alınan değerlerin ortalamasına göre, bulunacak her puanın değerinden, RAYİÇ DEĞER ölçütüyle nakde çevrilerek nakit değere varılmalıdır.

Değerlendirme, yukarıda kuruluş yöntemi sunulan 11 üyeli Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından yapılmalıdır.

Değerleme sonuçları maliklere tebliğ ve ilanla duyurularak ve hak sahiplerine 60 gün idari itiraz süresi tanınarak, itirazlar Koruma Yüksek Değerlendirme Kuruluna gönderilerek sonuçlandırılmalıdır. Bu aşamada Bakanlıkça değerlendirmeler idari yönden kesin sonuca bağlanarak; işlemlerin sürdürülmesi aksatılmamalıdır.

Ancak maliklerin bundan sonra yargıya başvurma haklarının saklı tutulduğu da herkes tarafından bilinmelidir.

Yerel Yönetimlerce, koruma nedeniyle sınırlandırılmış hak sahiplerinin kimlikleriyle diğer bilgileri, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirme karar ve belgeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığına, isme yazılı geçici sertifika basılması için gönderilerek önerilmelidir.

Ancak değerlendirme, Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşmeden yapılmışsa, kesinleştiğinde tekrar gözden geçirilerek düzeltilmek üzere sonuç, Kültür ve Turizm Bakanlığına da iletilmelidir.

#### **5.6.3. İsmine Yazılı Geçici Sertifikaların, Hak Sahiplerine Teslimi ve Kullanılması**

İsmine yazılı geçici sertifikanın yasal şekli ve içeriği konusunda, İller Bankası ile Kültür

ve Turizm Bakanlığının varacakları anlaşmaya göre, yerel yönetimlerden ve kurullardan alınan listeler, merkezi veri tabanı ile karşılaştırılarak kesinleştirildikten sonra İller Bankasına bastırılmak üzere iletilecektir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanmış hakların maliklerine karşılığı verildiğinde, tapuda o hakkı devralacak yerel yönetimlere, İsme yazılı geçici sertifika basılınca, hak sahiplerine düzenlenen senetle teslim etmek üzere gönderilmelidir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlı hak sahiplerinin, tanınan seçeneklerden tercihlerini yapabilmeleri için, İsme yazılı geçici sertifikanın 3 yıllık geçici süresi, hak sahiplerine teslimden sonra, Kültür ve Turizm Bakanlığınca başlatılmalı ve kamuoyuna da etkin bir iletişim yöntemiyle duyurulmalıdır.

#### 5.6.3.1. İsme Yazılı Geçici Sertifika Sahiplerine Tanınan Seçenekler ve Süre Sonu

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlı hak sahiplerine, verilen İsme Yazılı Geçici Sertifika ile tanınan seçeneklerden birini seçmek ve bir kez de değiştirmek hakkı olmak üzere en çok 2 tercih hakkını kullanmak için 3 yıllık süre tanınmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlı hak sahipleri, bu taşınmazlardaki haklarının karşılığını aldıktan sonra, hangi Yerel Yönetime vereceklerse, tercihlerini ve değiştirmek isterlerse de onu, ilgili Belediyelere veya Valiliklere başvurarak gerçekleştirmeleri bildirilmeli ve duyurulmalıdır.

Hak sahipleri, Aktarım ve Taşınmaz Yazılı Sertifika dışındaki tercihlerinin karşılıklarını doğrudan Belediye veya Valilikle, karşılıklı çözümleri gerekeceğinden, sürenin dolmasını beklemeden, olanaklara göre buna ait işlemleri karşılıklı olarak sonuçlandırmaları gerektiği, tüm taraflara bildirilmeli ve duyurulmalıdır.

Maliklere ve Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler: <sup>421</sup>

- . İsme Yazılı Geçici Sertifika Karşılığının Kamulaştırma bedeli olarak verilmesi, (kamulaştırma)
- . İsme Yazılı Geçici Sertifikanın Karşılığının toprak, arazi, arsa, olarak verilmesi, (değişim, takas)
- . İsme Yazılı Geçici Sertifikanın Karşılığının bina, kat, daire olarak verilmesi, (değişim, takas)

---

421 5.6.4. konuda bu seçenekler, dayanakları gösterilerek ayrıntılı açıklanmıştır.

- . İsmine Yazılı Geçici Sertifikanın Karşılığının Taşyana Yazılı Sertifika olarak verilmesi, (menkulleştirme)
- . İsmine Yazılı Geçici Sertifika veya Taşyana Yazılı Sertifika Karşılığında, turizm tesisinin işletme, onarımı, inşaatları v.b. ihalelerinde ödeme aracı olarak kabulü ve eşit koşullar varsa öncelik sağlanması, (değişim veya ödeme aracı olarak)
- . İsmine Yazılı Geçici Sertifika sahiplerinin (diğer isteklerinin) olanaklara göre karşılanması, (eşit mali yükü)
- . İsmine Yazılı Geçici Sertifika Karşılığının Aktarımı Alan Alanlarda Talep Edilen Bina (kat, daire tesis, donatı) inşaatlarının Aktarım Tüzel Kişiliğine yaptırılarak aktarımla verilmesidir. (Aktarım)

#### **5.6.4. Taşyana Yazılı Sertifikaların Teslimi, Kullanması, 3. şahıslara Devri**

. Taşyana Yazılı Sertifikanın yasal şekli belirlenip arsa payıslara kırmızı ve arsa paylılara yeşil renkte İller Bankasına bastırılıp, (İsmine Yazılı Geçici Sertifika) alınarak Yerel Yönetimlerce hak sahiplerine teslim edilir.

Taşyana Yazılı Sertifika aşamasında, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının sınırlı haklarının ilk sahipleri Yerel Yönetimler, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İller Bankasınca ve İlgili İdarelerce bilinmektedir. Ancak ondan sonraki işlemler tamamen bankacılıkla ilgili olduğundan ve o aşamaya kadar kamu kurumlarında veri tabanları örtüştüğünden, ondan sonra, ilk sahibinden çıkınca, Taşyana Yazılı Sertifika haline dönüşeceğinden, dolaşımına ait işlemler denetimler İller Bankasınca yapılmalıdır.

Taşyana Yazılı Sertifikaların 3. şahıslara devir ve satışları sonucunda sahibi tarafından teslim edilmesi, taşınmazı kısıtlanmış (hak karşılığı) olduğundan, bu hak kısmi ise tapuya şerh düşülerek, kesin yasaklı hak karşılığı ise mülkiyetin tapuda Belediyeye devriyle birlikte, eşzamanlı tapu ve teslim işlemleri yapılmalıdır.

Taşyana Yazılı Sertifikanın para gibi dolaşım olanağı bulunacağından, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının ihalelerinde de kullanılabilir.

İlk malik kullanıyor ise ve ona tanınan ayrıcalık varsa, işlemlerde kolaylık sağlanacağından, kullandıran kamu yönetimi, kimlik kontrolü ile işlemi gerçekleştirmesi için bilgilendirilmeli, İlgili Yerel Yönetimlerden ya da Kültür ve Turizm Bakanlığından bilgi almaları onlara da duyurulmalıdır.

Taşınmazlar (Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan) tapuda tescilli olduklarından Aktarım Yönetmeliği düzenlenirken, tapunun yapması gerekenlerle ilgili düzenlemelerde de, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile Kültür ve Turizm Bakanlığının anlaşmalarına göre gereken hükümler getirilmelidir.

Tapu devrini alacak kurum tarafından hak sahibine, Taşıyana Yazılı Sertifikanın teslim edilmesinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İller Bankasınca düzenlenmiş (senet tutanak formatla yapılması) en güvenli işlem olacağı için, düzenleme de buna göre gerçekleştirilmelidir.

Taşıyana Yazılı Sertifikaların el değiştirme işlemleri, ilk sahibinden sonra değişim ve dolaşıma gireceğinden, bunun tamamen Bankacılığa ait işlemler olduğu için ve bu (el değiştirme işlemlerinin onaylanması, veri tabanının oluşturulması hatta denetlenmesi İller Bankasınca yapılacağından) <sup>422</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığının ilk düzenlenen Aktarım Yönetmeliğinde, bunlarla ilgili ayrıntılar açıkça belirtilmiş olmalıdır.

#### **5.6.5. Aktarımların Yapılması, Aktarım Tüzel Kişiliği, Bireysel Mülkiyete Geçiş, Eşzamanlı Mülkiyet Devirleri ve Aktarımın Sonlandırılması**

Aktarımın yönetimine, İsme Yazılı Geçici Sertifika sahiplerinin, tanınan seçeneklerden aktarım tercihlerini yapıp, ilgili Belediyelerin, bu tercihlerin süresi dolduktan sonra, isteklilerin hakları karşılığı alacak kapasitelerine göre saptayacağı Aktarımı Alan Alanlardan, imar durumlarına ve gereken kapasiteye eklenecek yüklenici payı da dikkate alınarak, uygun bulunan alanla ilgili karar verdikten sonra, Aktarım Tüzel Kişiliği kurularak başlanmalıdır.

Aktarım Tüzel Kişiliğine, sermayesine sahip oldukları taşınmazların değerleriyle katılan eşit haklara sahip malik ortakların, hem kamu kurumu (Belediye veya Valilik) hem de gerçek özel veya tüzel maliklerin birlikte aktarımı başından sonuna kadar gerçekleştirmeleri gerekmektedir.

Aktarımı Alan Alanın yapılaşma ve imarının tamamlatılarak, hak sahiplerine teslim etmeleri için, seçilirken yapacakları bu inşaat işine uygun mesleklerden olmaları; değilse bu konuda gereken uzmanlardan Aktarım Tüzel Kişiliğince yararlanılması gerekebilir.

---

422 KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16. paragrafi.



Belediyeden seçilecek temsilci ve uzmanlarında Aktarım Tüzel Kişiliğine katılmalarıyla veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca varılan anlaşmaya göre, TOKİ'den uzmanların da gerektiğinde katılarak, Aktarımı Alan Alanların imarı gerçekleştirilebilir. Buna göre:

Kültür ve Turizm Bakanlığınca varılan anlaşmaya göre, Aktarımı Alan Alanın, gereksinim kapasitesi ve imar durumuna ve yüklenici inşaat payına göre projelendirmeden – anahtar teslimine kadar, TOKİ'ye bir protokol ile devredilerek yapılanma-imarının gerçekleştirilmesi de, Aktarım Tüzel Kişiliği tarafından kararlaştırılabilir.

Ancak bu durumda, Aktarımı Alan Alanlarda TOKİ'ye de emeği karşılığında bir pay verileceğinden, Yerel Yönetimlerin aktarım maliyetinin yükseleceği için bu kararın, Aktarım Tüzel Kişiliklerinde verilmesi yerinde olacaktır.

Bu durumun, maliklerin hak karşılıklarının dengesini bozmayacak biçimde olması için; Aktarım Yönetmeliğinde de gereken düzenleme bu yönde yapılmalıdır.

Aktarımın yapılmasına ait aşamaların, ilgili konuda tüm ayrıntıları işlenmiştir.

Aktarım Tüzel Kişiliği tarafından, Aktarımı Alan Alanın yapım-imarının geçici kabulü yapıldıktan ve iskân izninin yüklenici tarafından alınmasından sonra maliklere yerleri teslim edilerek, tapuda da karşılıklı eşzamanlı, Aktarımı Veren Alan ile Aktarımı Alan Alanda mülkiyet devirleri yapılarak ve irtifaklar çözülerek, aktarım sonlandırılmalıdır.

Ancak (arsa paysız) aktarımlarda, Aktarımı Alan Alanların arsaları Yerel Yönetimlerin olduğundan, bu hak sahiplerine 30–50 yıl süreli irtifaklar kurularak sorun çözülmeli, onlara da yapılarının arsa (İRTİFAK PAYSIZ TAPULARI) mutlaka verilmeli ve yerleri teslim edilmelidir.

Aktarımı Alan Alandaki bireysel bağımsız bölüm sahipleri malikler, site yönetimini resmen oluşturduktan sonra, Aktarım Tüzel Kişiliğindeki yönetim teslim edilerek, sitede doğrudan yönetime geçilecektir.

Aktarım Tüzel Kişiliği yönetimi de kapanış hesaplarını, bilânçolarını oluşturulup son kapanış genel kuruluna sunarak (ibrasını) alacak ve Aktarım Tüzel Kişiliği tasfiyesine karar aldırarak ve bunu sağlamak için gereken yapılarak, aktarım tümüyle sonlandırılıp; Aktarımı Veren Alanlardada çağdaş koruma uygulamasına geçilecektir.

## 5.7. TEMEL AKTARIM MODELİNDE ZAMANLAMA

### 5.7.1. Temel Aktarım Modeli

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılmış olan tüm hakların karşılıklarının verilmesi için uygulanan ilke ve yöntemler 3 alt modeli de içine alan bir bütün halinde, Temel Aktarım Modeli olarak nitelenmiştir.

Temel Aktarım Modelinin içerisinde alt modellerle, içerdiği unsurlar aşağıda iş adımlarını içeren çizelgeler şeklinde her model için ayrı ayrı sunulmuştur.

#### 5.7.1.1. TAM / Değerlendirme Alt Modeli iş adımları

Sınırlamalar (KESİN) ve (KISMİ) ikiye ayrılır.

Çizelge 5.1. Değerlendirme Alt Modelinin iş adımları

Aktarımı Veren Alanda ve bağımsız Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında haklar sit cinsi derecesi grubuna ve sınırlılık derecesine göre ayrı ayrı gruplandırılarak değerlendirilmesi yapılır.
Yerel Yönetimlerin sahip oldukları Aktarımı Alan Alanlarında Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca aynı ilke, ölçüt ve yöntemle değerlendirilmesi yapılır.
Malik ve hak sahiplerine değerlere 60 günde idari İTİRAZ HAKKI verilir.
Yapılan itirazlar, Koruma Yüksek Değerlendirme Kuruluna inceletip; Bakanlık Onayı ile kesin karara bağlanarak işlemler sürdürülür. Hak sahiplerinin ayrıca yargı itiraz hakları da vardır.
Kocalar, C., 2008

### 5.7.1.2. TAM / Menkulleştirme Alt Modeli iş adımları

Bu alt modelin iş adımları da şöyledir:

Çizelge 5.2. Menkulleştirme Alt Modelinin iş adımları

Taşınmazların kısıtlı haklarının aktarılabacak değerleri menkulleştirilerek önce İsm Yazılı Geçici Sertifika (3 yıl süreli) dönüştürölür, Yerel Yönetimlerce sahiplerine teslim edilir.
İsm Yazılı Geçici Sertifika sahipleri ve mirasçılara; yasadaki şu seçenekler tanınır.
İsm Yazılı Geçici Sertifika bedeli karşılığının;
... KAMULAŞTIRMA bedeli olarak verilmesi;
... toprak, arsa, arazi olarak, (değişirme ve takas) şeklinde verilmesi;
... daire, kat, bina, tesis olarak, ( // // // // ) verilmesi;
... turizm, işletme, inşaat, onarımda teminat ve (ödeme aracı) olarak, kullanım yetkisi verilmesi;
... diğer isteklerinin karşılıklarının verilmesi için, tercihlerini yaparak Yerel Yönetimlerinden tanınan 3 yılsonuna kadar alırlar.
... Taşıyana Yazılı Sertifika isteyenler,
Hak karşılıklarını 3 yılda Yerel Yönetimlerden alamayanlarla, Taşıyana Yazılı Sertifika isteyenler ve aktarım talep edenlerin, İsm Yazılı Geçici Sertifikaları yıllık yasal faiz uygulanarak Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca güncellenir.
Kültür ve Turizm Bakanlığına Taşıyana Yazılı Sertifika bastırılması için, (Kesin İnşaat Yasaklılar YEŞİL, Kısmi İnşaat Yasaklılar KIRMIZI renkte) önerilir.
Kültür ve Turizm Bakanlığınca Taşıyana Yazılı Sertifika sahiplerinin karşılıklarını (aktarım dahil) Yabancı Yerel Yönetimlerden almaları, Aktarım Tüzel Kişiliği kurmaları veya Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3. şahıslara devir veya satış için, İller Bankasından (izin) almak üzere, 1 yıl daha süre verilir.
Taşıyana Yazılı Sertifika sahiplerinden Yabancı Yerel Yönetimlerden karşılığını alamayanlarla, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3. şahıslara devir-satış yapmak isteyenler ve aktarım isteyenler hakları karşılığı AKTARIMLA verilir.
Aktarım tüm – özel maliklerin Aktarım Tüzel Kişiliği kurarak, Aktarımı Alan Alanlara yapılaşma-imar sonucunda oluşacak mekanlar, bireysel mülkiyete geçirilip verilmek yapılır.
AKTARIMla, Aktarımı Alan Alanlarda, kurulan Aktarım Tüzel Kişiliğince, imar-yapılaşma sonunda, bireysel Mülkler Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan da karşılıklı eşzamanlı yapılır.
Kocalar, C., 2008

### 5.7.1.3. TAM / Aktarım Alt Modeli iş adımları

Bu alt modelin iş adımları ise aşağıdaki çizelgedeki gibi verilebilir.

Çizelge 5.3. Temel Aktarım Alt Modelinin iş adımları

<i>Aktarım için Aktarımı Alan Alanların sahibi Yerel Yönetimlerin temsilcileriyle, hak sahibi malikler Taşyana Yazılı Sertifikalarını sermaye olarak koyup Aktarım Tüzel Kişiliğini (Basit Ortaklık) şeklinde kurarlar.</i>
<i>Aktarım Tüzel Kişiliği maliklerinin paylarına göre istekleri inşaat yapı, sınıf, kalite doğrultusunda, yüklenici yapım hakkı da düşünülerek bir şartlaşma hazırlanır.</i>
<i>İhaleye çıkılır, yüklenici seçilir, şartlaşmasına göre:</i>
<i>Yüklenici ihtiyaç kapasitesine göre Aktarımı Alan Alanın yapılaşma–imar plan ve projelerini yapar, Yerel Yönetimlerden ve Aktarım Tüzel Kişiliğinden onayları alır.</i>
<i>Buna göre kesin sözleşme, yer teslimi ile işe başlatılır.</i>
<i>Yapımların kontrol, Teknik Uygulama Sorumlusu, denetçi, hak ediş sorumlularını Aktarım Tüzel Kişiliği seçerek göreve başlatılır; aşamalarla yönetim kurulu ve genel kurulu bilgilendirilir.</i>
<i>İnşaat yapılır, bitirilir, geçici kabulü, eksikleri saptanır, Aktarım Tüzel Kişiliğine geçici teslim edilir.</i>
<i>Noksanlar giderilir, İskânı alınır, bireysel mülkiyetle eşzamanlı Aktarımı Veren Alan tapu işlemleri karşılıklı yapılarak ve yerler sahiplerine teslim edilerek AKTARIM sonuçlandırılır.</i>
<i>Aktarım Tüzel Kişiliği ibrası, site yönetici kuruluşu, devir-teslim, tasfiye kararı verilir.</i>
<i>Kocalar, C., 2008</i>

#### *Aktarım etkinliğinin zamanlama boyutu*

Temel Aktarım Modelinde etkinliğin zamanlama boyutunda, araştırmada öngörülen aşamaları kısa, orta, uzun dönem olarak gösterilmiştir. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığının, öteki 4 Bakanlık, 3 Genel Müdürlük ile tüm Belediye ve Valiliklerle birlikte uygulamalarında; dönem uzunlukları, içerikleri, 4–5 yıl sürebilir; ancak onların ve toplumun Temel Aktarım Modelini, ne kadar işlevselleştirdikleri görülecektir.<sup>423</sup>

<sup>423</sup> Şekil 5.1., 5.2., 5.3., 5.4. model diagramlarına bakılabilir.

## 5.7.2. Kısa Dönemde Temel Aktarım Modelinin Etkinliği

Aşağıdaki çizelge mevzuata dayanakları ile verilmiştir.

Çizelge 5.4. Kısa dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği

No	Bu dönemde gerçekleştirilecek önemli adımlar	Mevzuat dayanağı
1	Koruma Amaçlı İmar Planları keskinleştirilmiş, Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Alan+Tek yapı saptama	KTVKK Madde 6,7,8,17/a,18
2	Koruma Amaçlı İmar Planlarına göre KESİN ve KISMİ inşaat yasaklıların saptamaları	KTVKK Madde 17/a, 8
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde 1 ve 2' dekilere değerlendirme Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca	KTVKK Md. 17/c-15. paragraf
3a	(Kamulaştırma ve Değiştirme Yerel Yönetimlerce) yapılır.	2942 Kam.Kan. Md. 11, KTVKK Md. 15/e, 2886 DİK
3b	. Değerlemede, maliklere 60 gün idari itiraz hakkı verilir	KTVKK Madde 61
3c	. İtirazlar Kültür ve Turizm Bakanlığında özel Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu kurularak incelenilip keskinleştirilir.	//
3d	. Hak sahiplerinin ayrıca yargıya itiraz hakkı da olduğu bildirilir.	
4	Kültür ve Turizm Bakanlığı, Temel Aktarım Modelinin kendi eşgüdümünde, Aktarım Yönetmeliğini 3 bakanlıkla çıkarıp; 2 bakanlık 3 genel müdürlükle, tüm belediye ve valiliklerle birlikte uygulaması başlatılır.	KTVKK Madde 17/c-21., 1., 14. paragraflar
5	Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planları keskinleştirilip, kesin ve kısmi İnşaat Yasaklılar belirlenip Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlemelerden sonra Yerel Yönetimlerce de yasal sahipleri saptanıp, merkezi verilerle örtüşünce, İsme Yazılı Geçici Sertifikalarının İller Bankasına bastırılması (yeşil, kırmızı) yaptırılır.	KTVKK Madde 17/c-16. paragraflar
6	Sertifikalar, Kesin inşaat yasaklı taşınmazlar (yeşil) Kısmi inşaat yasaklı taşınmazlar için (kırmızı) olur. İsme Yazılı Geçici Sertifikalar Yerel Yönetimlerce hak sahiplerine teslim edilerek 3 yıl süre verilir. 3 yıl maliklere, hak sahipleri ya da mirasçılara tanınan seçeneklerden tercihlerini yaparak karşılığını Yerel Yönetimlerden:	29.8.2001/4706 s.y.nın 3.7.2003/4916 s.y. ile değişen Madde 6 ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü 285.Genel Tebliği Madde 7
6a	. KAMULAŞTIRMA bedeli olarak verilmesi;	KTVKK Madde 15/a,c,d,e
6b	. toprak, arsa, arazi olarak verilmesi;	KTVKK Madde 17_ b
6c	. daire, kat, bina, tesis olarak verilmesi;	//
6d	. turizm, işletme, inşaat ve onarımda Değiştirme, satış işlemlerinde teminat veya (ÖDEME ARACI) olarak kullanma;	29.8.2001/4706 s.y.nın 3.7.2003/4916 s.y. ile değişen Mad 6
6e	. Taşyana Yazılı Sertifika verilmesi;	KTVKK Madde 17/c-16. paragraflar
6f	. AKTARIM talep edenler saptanır	KTVKK Madde 17/c-16. paragraflar
7	Hak karşılıklarını Yerel Yönetimlerden alamayanlarla Taşyana Yazılı Sertifika ve Aktarım talep edenlerin, İsme Yazılı Geçici Sertifikalarına yıllık yasal faizler uygulanarak Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca güncelleştirilir ve Taşyana Yazılı Sertifika basılması için Kültür ve Turizm Bakanlığına önerilir.	29.8.2001 / 4706 s. yasanın 3.7.2003 /4916 s. yasayla değişen Md 6 Milli Emlak Gn.Md.285 genel tebliğ Md 7

Not : Çizelgenin devamı gelecek sayfada verilmiştir.

Kocalar, C., 2008

No	Bu dönemde gerçekleştirilecek önemli adımlar	Mevzuat dayanağı
8	Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Taşyana Yazılı Sertifika sahiplerine karşılıklarını Yabancı Yerel Yönetimlerden tercihlerine göre (aktarım dahil) almaları veya 3 şahıslara devir ve satış için İller Bankasından izin alarak ya da Aktarım yapmak üzere, Aktarım Tüzel Kişiliği kurmak için, 1 yıl daha süre tanınır.	KTVKK Madde 15/e ile 17/b ve c.
9	Kültür ve Turizm Bakanlığı verilen 1 yıllık süre içinde kalan Taşyana Yazılı Sertifika sahipleri, Aktarım Tüzel Kişiliğini kurarlar.	KTVKK Madde 17/c-14., 16. paragraflar
9a	. Belediye+Malikler=Aktarım Tüzel Kişiliği (Basit ortaklık) kurulur.	//
9b	. Aktarım Tüzel Kişiliğince Yerel Yönetimler+Malikler+Yüklenici paylarına göre şartlaşma yapılır.	//
9c	. Yüklenici seçilir, şartlaşmaya göre kesin plan proje (Mevzi İmar Planı) yapılır.	//
9d	. Kesin projeleri Yerel Yönetimler ve Aktarım Tüzel Kişiliği onaylar, sözleşme yapılır.	//
9e	. Yer teslimi, işe başlama, Teknik Uyg. Sorumlusu, hakedişi sorumluları saptır.	//
9f	. Yapılaşma(inşaat), imar tamamlanır, Geçici kabul ile eksikleri saptır.	//
9g	. Yüklenici eksikleri tamamlar ve iskan alarak, AVAdaki taşınmazlarla aktarılacak taşınmazlar karşılıklı bireysel mülkiyete geçiş sağlanır.	KTVKK Madde 17/c-16., 17. paragraflar
9i	. Eşzamanlı tapu ve teslim işleriyle aktarım sonuçlandırılır.	//
10	Aktarımda yalnız yapılaşma hakkı (arsa paysız) olanların Aktarım Tüzel Kişiliği ve Aktarım Alan Alanları, ada, parselleri Yerel Yönetimlerle 30-50 irtifak sözleşmesi yapılarak ayrılabilir.	KTVKK Madde 17/c-18. paragraflar
11	Aktarım Tüzel Kişiliği ibra edilir, seçilen site yönetimine de devir, fesih kararı alınarak seçilen kurul tarafından fesih sonuçlandırılır.	KTVKK Madde 17, 17/c-18. paragraflar
12	Kısa dönemde mevzuatta değiştirilecekler	Önerilenler
12 a	Aktarım tanımı, yapılışı, kuruluşu, sonuçlanışı ve buna paralel yasanın 3-4 maddesinde yapılacak basit düzeltmeler	KTVKK Madde 3/a-13.bent
12 b	Temel Aktarımın Değerlendirme, Menkulleştirme, Aktarım Alt Modellerinin Kültür ve Turizm Bakanlığı+Bayındırlık ve İskân Bakanlığı+İçişleri Bakanlığı ve Yerel Yönetimlerin görüşleri alınıp beraberce Aktarım Yönl. nin düzenlenmesi	KTVKK Madde 17/c-21. paragraf
12 c	Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu kuruluşu, bu kurulun kamulaştırma, değiştirme, takas, aktarımla ilgili uygulamalarında aynı ilke, ölçüt ve yöntemlerin ayrıcalıksız eşit uygulanıp değerlendirmeleri yapılır.	KTVKK Madde 17/c-15. paragraf
12 d	Değerleri kesinleşenler menkulleştirme model ilkelerine göre: Önce İsmi Yazılı Geçici Sertifikaları hak sahiplerine verilir. Tanınan seçeneklerden tercihlerini kendi Yerel Yönetimlerinden almaları sağlanır. Alamayanlarla, Taşyana Yazılı Sertifika veya Aktarım isteyenlerin İsmi Yazılı Geçici Sertifikaları güncelleştirilir. (Kor. Böl. Değ. Kurulu) Taşyana Yazılı Sertifikaları verilir. Bir yılda Yabancı Yerel Yönetimlerden karşılık almaları, 3. şahsa satma veya Aktarım Tüzel Kişiliği kurmaları istenir. Aktarım Tüzel Kişiliği kuruluşu yapılaşma-imara başlatılarak bireysel mülkiyete geçişle;	KTVKK Madde 15, 17/b,c-16. paragraf
12 e	Aktarım sonuçlandırılır.	KTVKK Madde 17/c

Kocalar, C., 2008

Bu dönem sonrasında orta dönemde, mevzuat değişiklikleri tamamlanır.

### 5.7.3. Orta Dönemde Temel Aktarım Modelinin Etkinliği

Orta dönemde modellerin uygulandığı 4-5 yıllık ilk kısa dönemde birikmiş sorunlar ülke düzeyinde Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde Aktarım Yönetmeliği uygulanarak çözümlenip sonuçlandırıldıktan sonra normal döneme geçilerek, uygulamalar da buna göre yönlendirilecektir. Bundan sonra normal orta dönemde atılacak adımlar aşağıdaki çizelgede ana hatlarıyla verilmiştir.

Çizelge 5.5. Orta dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği

Sıra	Bu dönemde gerçekleştirilecek önemli adımlar	Mevzuat dayanağı
1	1983'ten beri birikmiş, Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlı hak karşılıklarının, kısa dönemde (4-5 yıl) Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde ülke düzeyinde, 3 Bakanlıkla beraber çıkarılacak Aktarım Yönetmeliği ve alt mevzuatı ile Yerel Yönetimler vd kuruluşlarca uygulanıp aktarımlar sonuçlandırılırken; orta döneme aktarılan sorunlardan:	KTVKK Madde 17/c
1a	Temel yasa, yasa, tüzük, yönetmelik, genel tebliğ, genelge ve emirler yada protokollerle çözülecekler sonuçlandırılır.	KTVKK Madde 17
1b	Orta dönemde normal olağan dönem başlatılmalı, çözümler buna göre gerçekleştirilmelidir. Süren sorunlar, çıkacaklarda öngörülerek çözülmeli, uzun dönem için varsayılan amaçların alt yapıları oluşturulmalıdır.	//
1c	Olağan normal döneme girildiğinden modellerin genel ilkeleri korunarak ve geliştirilerek, zaman gereksinim tamamlanan mevzuattan, Aktarım Yasası, bağımsız bir (aktarım hakkı) amacına göre çıkarılmalıdır. Buna paralel olarak özellikle değerlendirme ve menkulleştirmeyle, bağımsız yapılaşma ve imar hakları mevzuatı bir üst normda oluşturulmalı ve toplum bu konuda bilinçlendirilmelidir.	//
2	Aktarım Yönetmeliği aktarım hakkını temel alan yasa biçiminde oluşturulmalıdır.	//
2a	Yapılaşma ve imar hakları, mülkiyetten ayrı bağımsız birer hak olarak, imar planlama temel yasası ile birlikte çıkarılmalıdır.	İmar kanununu 9.11.1985/3194
2b	Aktarımda değerlendirme ve menkulleştirme de ayrı bağımsız birer yasa veya Aktarım (temel) Yasası	4706 ve 4916 sayılı yasalar
3	Aktarımı eylemden bağımsız bir hak oluşumuna, var olan koşullarda gerektiren kısa dönem uygulamalarında, üzerinde durulamamış ve çözülememiş olan Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma nedeniyle sınırlandırıldığından 10, 15, 25, 40,50 v.b. yıldan beri karşılığını alamadan beklemiş maliklerin, yılların biriktirdiği hak kayıplarının nasıl değerlendirilerek hesaplanacağı sorundur. Orta dönemde bu sorun da tescilden beri geçen zaman yakın çevrede gelişmiş imar planlarına göre getirilen imar-yapılaşma hakları, kısıtlamanın kesin yada kısmi olmasına göre, bilimsel ve teknik çalışmalarla çözülebilir.	1987/3386 s. yasa 17-2.cümle, Anayasa Mahkeme Kararı E:1987/21, K:1988/25
4	Normal orta dönemde de, hakları sınırlandırılan maliklere, kısıtlı bu değerlere karşılık bir belge verilecekse; bu sertifikaların taşınmaz piyasasında kalıcı, toplumca kabul edilebilir, uygulanabilir (kıymetli belge) niteliğinde, hak sahiplerini koruyucu, rantı önleyici (kamuya mal edici) özellikler taşımasına mevzuat düzenlemelerinde büyük özen gösterilmelidir.	4706 ve 4916 Md:6, KTVKK Md:17/c-16.paragraf

Kocalar, C., 2009

### 5.7.4. Uzun Dönem Temel Aktarım Modelinin Etkinliği

Uzun dönemde, her hukuk normunun bir üste geçmesi için gereken düzenlemeler yapılmalıdır. Öncelikle yapılaşma, imar ve aktarım hakları topluma benimsetilerek ve

tanımlanarak bir Anayasal norm haline getirilmelidir. Sonra Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Değerlendirme ve Taşınmaz değerlerini Menkulleştirme ayrı yasalarda bağımsız biçimde düzenlenmeli; alt normlarda tüzük, yönetmelik ve tebliğlerle ayrıca hayata geçirilmelidir. Bunlarda aşağıdaki çizelgede yine mevzuat dayanaklarıyla verilmiştir.

Çizelge 5.6. Uzun dönemde Temel Aktarım Modelinin etkinliği

Sıra	Bu dönemde önemli gerçekleştirilecekler	Öngörüler
1	Aktarım Yönetmeliği Temel Aktarım Modeline uygun olarak Aktarım Kanunu haline getirilip uygulandıktan sonra, uzun dönemde Anayasada yer alacak (aktarım hakkına) dayanan Temel Aktarım Yasasına dönüştürülerek tüm korumalarda, toplu dönüşümlerde kullanılabilir.	Temel Aktarım Yasası (Aktarım Hakkı)
2	Yapılaşma-İmar hakları bağımsız hak olarak düzenlenmeli, Anayasada ve İmar Yasasında yerini almalıdır.	Yapılaşma hakları, İmar hakları
3	Aktarım Yasasına dayalı olarak gereken tüzük, yönetmelik tebliğler çıkarılmalıdır.	
4	Taşınmaz Hakları Değerlendirme (THD) Tüzüğü veya yasası çıkarılabilir.	THD Yasası ve Tüzüğü
4a.	. Taşınmaz Değerlendirme İlke, Ölçüt, Yönetmeli (TDİÖY) Tüzük veya Yönetmeliği	TDİÖY Tüzük veya Yön
4b.	. Taşınmaz Değerlendirme Kurullarının Kuruluş, Görev, Yetki, Sorumluluk (TDKGYS) Tüzük ve Yönetmeliği	TDKGYS Tüzük veya Yönetmeliği
4c.	. Arsa Paysız Yapılaşma Haklarının Değerlendirilmesi Yönetmeliği veya Tebliği	//
4d.	. Tek Yapı, Bağımsız Taşınmazların Değerlendirilmesi Tebliği	
5	Taşınmaz Haklarını Menkulleştirme (THM) Tüzüğü veya Yasası çıkarılmalıdır.	THM Yasası veya Tüzüğü
5a.	. İsmine Yazılı Geçici Sertifika Yönetmeliği, Taşınmaz Yazılı Sertifika Yönetmeliği, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Borsası Tüzüğü veya Yönetmeliği	Tüzük veya Yönetmelik
5b.	. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bankacılık İş ve İşlemleri (TBİ) Yasası	TBİ Yasası
6.	. Aktarım, Aktarım Tüzel Kişiliği, Aktarımı Veren Alan, Aktarımı Alan Alan, Aktarım Tüzel Kişiliği(Basit Ortaklık) konularında ayrı ayrı tüzük veya yönetmelik çıkarılmalıdır.	Tüzük veya Yönetmelik
7	Değişim ve TAKASIN ayrı ayrı tüzükleri çıkarılmalı ve Aktarım Yasasında bağımsız tanım ve içerikleri yer almalıdır.	Aktarım Yasası veya Tüzükler

Kocalar, C., 2008

## 5.8. NORMAL DÖNEMLERDE MODELLERİN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİ

### 5.8.1. Normal Dönem Koşulların Olgunlaşmasıdır

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması için sınırlandırılan hak karşılıklarının verilmesini AKTARIM modeliyle tümüyle düzenleme, kavramın yasaya getirilmesinden sonra ilk olarak gerçekleştirilecektir.

Koruma amacıyla sınırlandırılan hak karşılıklarının verilmesi konusu 2004 yılına



kadar, 1983–1987 arasında (kamulaştırma) 1987–2004 arasında da Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu (parsellerin) hazine arazisi ile (değiştirilme) 2001–2004 arasında (değiştirilme ve satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kullanılmak üzere sit sertifikasına) çevirme şeklinde sürdürülmüştür.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa 2004 yılında getirilen (TAKAS) ve (AKTARIM)a ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı uygulama araçları, sınırlandırılan ve karşılığı verilememiş, tüm Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını kapsamaktadır.

Bu nedenle araştırmalarımızda kurgulanan modellerde, ülkemizde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında karşılıklarını alamamış varlıkların maliklerini ve hak sahiplerini içeren bir genel düzenlemedir.

Araştırmadaki modellerin öngörüldüğü gibi, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde 4–5 yıl uygulanarak Yerel Yönetimlerle birlikte sonuçlandırılması, olağandışı geçmiş birikime çözüm getirerek, normal olağan bir döneme geçişi sağlayacaktır.

### **5.8.2. Aktarım Eyleminden, (AKTARIM HAKKINA) Geliş**

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması gerektiğinin saptanması Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak saptandıktan sonra, Koruma Bölge Kurulunun kararı ile tescil olunur. Bu kararın ilanı, tebliği ve tapu kütüğüne işlenmesi, 3. kişilerin bu taşınmazla ilgili yetki ve tasarruflarını yasaya göre sınırlar.

Bu varlıklar üzerindeki hakların sınırlandırılması (TAPUYA TESCİL) işlemiyle (resmen) başlamış olmaktadır.

Aktarım eylemi de, Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tapuya tesciliyle, sınırlandırılan (mülkiyet) ve (yapılaşma-imar) haklarının, bu amaçla ayrılmış olan Aktarımı Alan Alanlara geçirilmesidir.

Koruma amacıyla sınırlandırılmış olan haklar (soyut) olmakla birlikte, somut olan toprak, arazi, arsa, bina, tesis v.b. varlıklar üzerinde anlam ifade etmektedirler.

Bu durumda (soyut) olan bu hakları, Aktarımı Alan Alanlarda hangi (somut) (toprak, bina ve tesis) gibi unsurlar üzerine nasıl geçireceğiz?

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında yaşamlarını, yüzyıllardır sürdürmüş olan insanları buralardan kopararak, tüm haklarını, ayrılmış Aktarımı Alan Alanlara AKTARIMA eylemi, basit bir işlem değil, en azından (aynı yaşam koşullarının yaratılmasını) öngörmelidir.

Bu öngörü, AKTARIMI basit bir işlem olmaktan çıkararak; bir amaçla sınırlandırılmış, yaşamı kapsayan hakların, aynı koşulların sağlanarak yaratılıp, hak sahiplerine teslim edilmesi gereken bir (HAK) olduğunu açıkça göstermektedir.

Esnasında, koruma amacıyla sınırlanan hak sahipleri bu haklarının aynen yaratılıp kendilerine verilmesini talep etmeleri gerekmektedir. Bu sınırlamanın sonucunda çevredekiler, yapılaşma-imar hakkından yararlanarak zenginleşirken, geçen yılların fakirleştirdiği bu insanların, yalnız o günkü değer karşılıklarını değil, yılların buna etkilerinin de hesaplanmasını isteme hakları bulunmaktadır.

Bu nitelikleriyle, sınırlanan hakların karşılığının, (AKTARIM EYLEMİYLE) geçiştirilecek bir husus olmadığı; o hakların sınırlanan bölümlerinin tümünü kapsayan, sınırlandırıldığı günden sonra hesaplanması gereken, insan yaşamını ilgilendiren [AKTARIM HAKKI] olduğu açıkça görülmektedir.

### **5.8.3. Aktarım Hakkının Doğuşu (50 yıl bekleyenle 5 yıl aynı mı?)**

Aktarım HAKKİnin doğuşu resmen, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının (tescil) tarihinde başlayacaktır.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının bilinen, bilinmediği halde, ilerde ortaya çıkacak olanlarda Devlet malı niteliği taşımaktadırlar. Bunların kullanılması, kiraya verilmesi, nakledilmesi, devri, üzerinde yapı yapılması yasağı gibi sınırlayıcı hak ve sorumluluklar tescil işlemiyle başlamaktadır.

Bu durumda AKTARIM, kapsadığı sınırlanmış olan hakların, aynen verilmesine ilişkin talebi ifade ettiğinden, TESCİL TARİHİNDEN İTİBAREN (bir hak) olarak başlaması gerekmektedir.

Araştırmada aktarıma konu sınırlandırılmış hakların değerlendirilmesi, [işlemin yapıldığı günün] koşullarına göre yapılmaktadır.

Ancak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları 50 yıl önce TESCİL edildiği halde hala karşılığını alamamış sabırla bekleyen biriyle, 5 yıl önce tescil olmuş, bir varlık değerlendirmesinde, aynı uygulama yapılması, açıkça adaletsiz olmaktadır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesinde, o günün tüm nitelik ve niceliklerine ait ilke, ölçüt, yöntemleri uyguladığımız halde bu (ZAMAN DEĞERLENDİRMESİ) dikkate alınamamıştır.

Bunun nedeni;

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa 1987’de getirilen bir değişiklikle <<Yapılanma haklarıyla ilgili müktesep haklar bir yönetmelikle belirlenir.>> hükmünün;<sup>424</sup> Anayasa Mahkemesince <<eklenen cümle yönetmelikle kanunlarda bulunmayan (bir takım müktesep haklar yaratılmasına) onay verecek mahiyettedir.>> hükmüyle<sup>425</sup> iptal edilerek; yasadan çıkarılmış bulunmasıdır.

Bu hükmün iptal gerekçesi, yasada bulunmayan bir takım müktesep hakların yönetmelikle yaratılması tehlikesi taşımaya dayanmaktadır.

Bu nedenle yasa değişikliğinde orta dönemde, [zaman değerlendirilmesi unsuru da] irdelenerek; (tescil tarihi, çevre imar plan tarihleri ve değişiklikleriyle, zaman unsurunun da dikkate alınması) çalışmanın tek gerçekleştirilmeyen bu yönünü tamamlamış olacaktır.

#### **5.8.4. Aktarımın İlk Uygulaması Çok Önemlidir.**

Koruma Hukukuna 2004 yılında getirilen, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan HAKLARIN, İmar Planları ile ayrılan alanlara aktarılması, bazı unsurları yerine getirilemediği için ve alt yapısı oluşturulamadığından, bugüne kadar uygulanamamıştır.

Araştırmada bu uygulamaya başlanabilmesi için, yerine getirilmesi gereken hususların saptanarak giderilmesi konusunda yapılabileceklerle, ilgili modellerin oluşturulmasını öngörmektir.

Bu bağlamda oluşturulan Temel Aktarım Modeli ve 3 alt modelinin, ülke düzeyinde uygulanabilmesi, öncelikle bir Aktarım Yönetmeliği çıkarılarak (gerektiğinde yasada birkaç değişiklikle) tüm Yerel Yönetimlerin katılarak Kültür ve Turizm Bakanlığı eşgüdümünde, (4 Bakanlıkla ve 3 Genel Müdürlükle) birlikte 4–5 yıllık çalışma gerektirmektedir. Bununla ilgili yasadaki değişiklikle Aktarım Yönetmeliğinin önerisi

---

<sup>424</sup> Ek A.1. Aktarım Yönetmeliği ve Ek A.2.

<sup>425</sup> KTVKKnun, 17.6.1987/3386 sayılı yasa ile değişik Madde:17-2.cümlesi

çalışmaya eklenmiştir.<sup>426</sup>

Bu öngörümüzde belirtilen sıradüzeninde ilkeli, disiplinli maliklerle hak sahiplerinin de Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanmasından başlayarak, AKTARIMIN sonuçlanmasına kadar etkili bir katılımı, koruma amacının tam anlatılması ve toplumun bilgilendirilmesiyle, [AKTARIMIN İLK UYGULAMASININ] başarı ile sonuçlanacağı görülecektir.

Bu başarılı sonuç AKTARIMIN, toplumda kamulaştırma seçeneği olarak görülmesini sağlamakla kalmayacak; tüm koruma amaçlı planlarla birlikte, kentsel dönüşümlerde de, kamu-özel işbirliği ile uygulamalara etkin bir işlevsellik kazandıracaktır.

### **5.8.5. Yapılaşma-İmar Hakkının Bağımsızlığı, İmar RANTININ Sahibi**

Aktarım hakkı doğuran Koruma Amaçlı İmar Planı ile sınırlandırılan haklar genelde, mülkiyet ile yapılaşma-imar hakkını kapsamaktadır. Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında da genellikle tek maliklik, kat mülkiyetine geçilmemiş bağımsız yapılar bulunduğundan; bina arsası ile birlikte malik üzerinde bırakılarak getirilen kısmi sınırlamada AKTARILACAK olan hak, çevreye göre kullanılamayan (EK YAPI YAPMA) hakkıdır.

Bu durumda, yapılaşma hakkına ait toprak payı bulunmamaktadır.

Yapılaşma-imar hakkı, taşınmaz mülkiyetine bağlı olarak kullanılan, yönetim tarafından tek taraflı plan bütünlüğüne bağlı, arsa üstünde ve altında tasarruf etme ve yararlanma sınır ve ölçülerini teknik yönden içeren, (imar durum belgesi)nde gösterilen, (kural işlem) olarak ifade edilen, taşınmaz mülkiyetine bağımlı bir haktır.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa göre AKTARILMASI gereken ek yapılaşma hakkının, (arsa paysız) değerlendirilip, yine (arsa paysız) aktarılması, modelde kısa dönem için Yerel Yönetimce 30–50 yıl süreli İRTİFAK Sözleşmesi yapılması şeklinde öngörülmüş ise de; bağımsız bir hak olarak düzenlenmesi, orta dönemde zorunludur.

Ancak yapılaşma hakkı, imar hukukunda İMAR PLANLARI ile ilişkili olduğundan, düzenleme geniş bir alanı kapsamaktadır. Bu yönü ile taşınmaz mülkiyet hakkının da

---

<sup>426</sup> KTVKKnun, 17.6.1987/3386 sayılı yasa ile değişik Madde:17-2.cümlesi, Anayasa Mahkemesinin 1987/21 Esas ve 1988/25 Karar ile iptal edilmiştir.

yeniden tanımlanmasını, bu arada KAMUNUN OLMASI GEREKEN, İMAR RANTİNİN da birlikte düzenlenmesini, bu yönü ile ANAYASADA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ, PLANLAMASI, İMARI VE RANTİNİN birlikte irdelenip düzenlenerek yerini almasını sağlamak gereklidir.

Bu şekilde bir düzenlemede, Taşınmaz mülkiyeti, arsanın alt ve üstünde belirli bir yapıyı özel mülkiyete alırken, ondan sonraki tüm haklar ve yapılar [KAMUNUN MALI] olarak düzenlenip, ondan bağımsız alınıp satılması olanakları getirilebilir.

Araştırmada kurgulanan [Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım] alt modellerinin öznesi taşınmaz (mülkiyet ve imar yapılaşma hakkı) olduğundan, işleyişte kamunun eşgüdüm ve sıra düzeninde, kamu-özel işbirliği temelindeki, özenle temelleri atılacak olan (taşınmaz borsası)na ait oluşuma sağlam, güvenli, ciddi ve disiplinli bir platform yaratacağından, bu konuda yasada İller Bankasına özel bir önem ve sorumluluk verilmiştir.

#### **5.8.6. Aktarım Yönetmeliği ve Aktarım Yasası Belirleyici Olacaktır.**

Aktarımı, yasada belirlenen bir (eylem) olarak alıp, kurgulanan modellerle 4-5 yılda aşama aşama ülke çapında çözümlerini ortaya koyarken; yıllardan beri taşınmaz üzerindeki hakları koruma amacıyla sınırlandırıldığı halde, mali yetersizliğinden kamudan karşılığını alamayarak, çevrelerindeki taşınmaz maliklerine göre fakirleşmiş olan VARLIK SAHİPLERİNİN, [AKTARIM HAKLARI] olduğu açıkça görülmektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında ve etkileşim çevrelerinde, koruma amacı ile sınırlandırılmış hak sahiplerine, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda yürürlükte olan, [kamulaştırma, değişim, takas ve AKTARIMDAN] istediklerini, önce kendi Yerel Yönetimlerinden, sonrada Yabancı Yerel Yönetimden kendileri tercih ederek karşılıklarını almaları Aktarım Yönetmeliğinde düzenlenmiştir.

Ayrıca Aktarım Hakkının tanımı da (kısa) ve (uzun) şekilde Aktarım Yönetmeliğinde yapılarak, normal dönemlerde kamulaştırmadan önce uygulanması gerektiği belirtilmiştir.<sup>427</sup>

---

<sup>427</sup> Ek A.1. Aktarım Yönetmeliği

### **5.8.7. Genel İlke ve Esasları Belirlenerek, Normal Dönemde Aktarımda Esneklik Tanınabilir.**

Modellerde ve aktarımda belirlenen genel ilkeler ve esaslar, sınırlandırılan hakların yaşama katkılarının Aktarımı Alan Alanlarda, [BIRAKILANLARLA-ALINANLARIN] rayiç değer (-/+ ) denkleştirme ölçüt ve yöntemiyle değerlendirilip, tarafların istek ve kabulleriyle, eşzamanlı verilip alınması şeklinde belirlenmiştir.

Değerlendirmelerin, malik temsilcilerinin de katılacağı 11 kişilik Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, aynı ilke, ölçüt ve yöntemle yapılması, hak sahiplerine idari ve adli İTİRAZ hakkı verilmesi şeklinde saptanmıştır.

Tüm kamu-özel taşınmaz alış-verişlerinde aynı ilke, ölçüt ve yöntemin uygulandığı değerlendirme sonuçlarına göre, yasada bulunan plan uygulama araçlarından, kamulaştırma, değişim, takas veya (aktarım) ya da Taşyana Yazılı Sertifika almayı seçme hakkının maliklere bırakılarak, kendi Yerel Yönetim veya Yabancı Yerel Yönetimlerden almalarının sağlanması da, modellerin önemli işlevsel ilkelerinden olduğu belirtilmiştir.

Menkulleştirmede, hak sahibinin doğrudan sertifikadan yararlanma olanağı kalmamışsa, Taşyana Yazılı Sertifika haline dönüştürülerek 3. şahıslara devrinin sağlanması, ilke ve esası da özetle saptanmıştır.

Ayrıca İller Bankasınca, Bankacılık usul ve esasları en etkin biçimde uygulanarak, bu sertifikaların oluşturacağı piyasaya gerektiğinde doğrudan katılarak, değerinin yükselmesi önlemleri de alınmalı; ilgili düzenleme ilkeleri Aktarım Yönetmeliğinde belirtilmelidir. Normal dönemde AKTARIMDA tanınacak esneklikler:

Yukarıda özetle belirtilen ilke ve esaslara ait genel çizgiler normal dönemde mevzuatla belirlenerek, taşınmaz alış verişlerini yapacak olan Yerel Yönetimler; Kültür ve Turizm Bakanlığının denetim ve gözetiminde, Bankacılık yönünden de İller Bankası görev, yetki ve sorumluluğunda, denetime açık biçimde, (UZLAŞMAYA) dayalı (ESNEKLİKLER) ve (ÇÖZÜMLER)le ilgili yetkiler verilebilir.

Bunun için öncelikle kısa dönemde, uygulanmak üzere öngörülen modellerin, Kültür ve Turizm Bakanlığının merkezi eşgüdümünde, 4-5 yıl başarıyla uygulanıp sonuçlandırılması gerekmektedir.

Bu genel uygulama ile yıllardır biriken sorunların çözülmesiyle, bundan sonra

saptanarak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının yerel iş ve işlemleri tamamlanarak, olanaklar elveriyorsa, uzlaşma sağlanarak ve belirlenen mali sınırlara uyularak çözümler getirebilmesi için esneklikler gerçekleştirilebilir.

Ülkemizde toplu olarak AKTARIMI gerektirecek, en yaygın ve önemli uygulamalar ilerde Kentsel Dönüşümler için yapılması öngörüldüğünde, modellerin uygulanmasında kazanılan deneyimlere göre, yasal ve yönetsel çerçeve çizilerek, yetki kullanımlarında esneklikle düzenleme yapılabilir.

Bu şekildeki Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümündeki düzenlemelerde gereksinime göre, modellerin alt adımlarında esneklikler tanınabileceği gibi, ek çözümlerde genel eşitlik ilkelerine uyularak geliştirilebilir.

Ancak düzenlemeler, sınırlanan ya da dönüştürülen hakların, [DEĞERLENDİRME, MENKULEŞTİRME, AKTARIM] temel eksenlerine göre, gelişerek esnetilebileceğine veya ek çözümlerle alt adımların atılabileceğine öngörülen modellerin ilke ve esasları çerçevesinde karar verilmelidir.

## KAYNAKÇA

**Aykul, Ö.**, 2007, Kent ve Hukuk Paneli, *İstanbul Kent Sempozyumuna Doğru Atölye ve Panel Çalışmaları*, İstanbul, 12.Mart.2007, s.60.

**Balamir, M.**, 2005, 1. Oturum:Yeni Yasal ve Kurumsal Çerçeveyi Tasarlama, *Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama, İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar Sempozyumu*, İstanbul, 18.2.2005, s.25.

**Binan, C.**, 2005, Tarihi Kent Merkezlerinde Yeni Beklentiler Paneli, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar*, İstanbul, 2005, s.17.

**Brabec, E., and Smith, C.**, 2002, Agricultural land fragmentation: the special effects of three land protection strategies in the eastern United States, *Landscape and Urban Planning*, 58, 255-268.

**Burra, S.**, 2005, Towards a pro-poor framework for slum upgrading in Mumbai, India, *Environment and Urbanization*, 17(67), 67-88.

**Çeçener, B. H.**, 2000, İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB, Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir, İstanbul.

**Eğercioğlu, Y., Özdemir, S.**, 2007, Changing Dynamics of Urban Transformation Process in Turkey: İzmir and Ankara cases, [www.sadapt.inapg.inra.fr/ersa2007/papers/26.pdf](http://www.sadapt.inapg.inra.fr/ersa2007/papers/26.pdf), 21.4.2007.

**Ekinci, O.**, 2008, Cumhuriyet Gazetesi, 10 Ocak 08.

**Ekinci, O.**, 2007, İstanbul'un İmarı Dünyada Yok, Cumhuriyet Gazetesi, 2 Nisan 2007.

**Eryoldaş, A., İnankul, Ş.**, 1991, Planlı Dönemde İmar Planlarının Mülkiyet Üzerine Etkileri, Türkiye'de 15.Dünya Şehircilik Günü.

**Eryoldaş, A.**, 1994, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasında Stratejik Bir Model Denemesi: Marmara Takım Adalarının Sit Koruma Planlaması, Çubuk, M. (ed.), *1. Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamaları Kolokyumu*, Mimar Sinan Üniversitesi, 7-8.4.1993,MSÜ Matbaası, İstanbul, s.134.

**Franklin, T.**, 2007, The Balance Between Growth & Preservation, State Of The City, County/Franklin and the Brentwood/Cool Springs Chambers of Commerce, February 2007.

**Fulton, W., Mazurek, J., Pruetz, R. and Williamson, C.**, 2004, TDRS and other market-based land mechanisms: How they work and their role in shaipng metropolitan growth, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.

**Genç, A. F.**, 2006, Bu ülkeye sağlam bir İmar Anayasası lazım, Milliyet Emlak, 4.2.2006.



**Göksu, F.**, 1993, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi”, Ankara Dergisi, Cil:2, Sayı:5, s.83.

**Göksu, A.F.**, 2003, İmar Hakları Topplulaştırması, İmar Hakları Transferi, Menkulleştirme, TMMOB-Şehir Plancıları Odası.

**Göksu, A.F.**, 2005, İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarım Uygulama Aracının Değerlendirilmesi, 2.oturum: Yeni Yasal Düzenleme, Modeller ve Araçlar, TMMOB-Mimarlar Odası, Diyarbakır.

**Göksu, A.F.**, 2005, Portakal Çiçeği Projesi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, <http://www.kentselyenileme.org/content/view/66/27/>, 2.3.2005.

**Göksu, A.F.**, 2006, Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Geliştirmede Yeni Fırsatlar, GYODER Seminer Programı.

**Görgülü, Z.**, 2006, Özçeli, B. ile söyleşi, Milliyet Gazetesi, 10.9.2006

**Heper, T.**, 2006, Milliyet gazetesindeki makalesi, 29.4.2006

**Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R.**, 2003, Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report, USA, <http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Rights%20Programs.htm>

**Jenkins, G. and King, V.T.**, 2003, Heritage and Development in a Malaysian City: George Town under Threat?, Indonesia and the Malay World, 31(89), 44-57.

**Kanadoğlu, S.**, 2003, Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

**Kanadoğlu, S.**, Harun Hazinelelerinde Devletin iddiası.

**Keleş, R.**, 1993, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

**Kabaoğlu, İ.**, 1996, Çevre Hakkı, İletişim yayınları, Ankara.

**Kabaoğlu, İ.**, 2005, İnsanlığın Ortak Mal Varlığına Saygı ve Kentli Olma Hakkı Açısından Haydarpaşa, Küreselleşen İstanbul ve Haydarpaşa Paneli, İstanbul, 26 Kasım 2005, Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Yayınları, İstanbul.

**Konuk, G.**, 2003, Kentsel rönesans/uyaniş, Kentsel gelişmeyi yönlendirmede/ planlama ilişkisi içinde / kentsel tasarım bakış açısından / kentsel rejenerasyonun yeri, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uyg. Sempozyumu*, MSU, İstanbul, 28-30.5.2003.

**Köletavitoğlu, T.**, Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Bekletiler, Sorunlar, Uygulamalar, İstanbul, 2005, İstanbul, 2005, s.45.

**Machemer, P.L. and Kaplowitz, M.D.**, 2002, A Framework for Evaluating Transferable Development Rights Programmes, *Journal of Environmental Planning*

and Management, 45(6), pp. 773-795.

**Madran, E. ve Özgönül, N.**, 2005, Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması, Mimarlar Odası, Ankara.

**Marco, A. and Yokohari, M.**, 2007, The Establishment of the London Greenbelt: Reaching Consensus over Purchasing Land, Journal of Planning History, 6, 311-337.

**Marquitz, P.J.**, 2004, Transfer of Development Rights, The Agricultural Law Resource and Reference Center, PA, U.S.A.

**Miller, C.**, 2000, Alternatif Methods in Resource Management: In New Zealand Experience, Planning Practice & Research, 15, pp 129.

**Mourgeon, J.**, İnsan hakları, Çeviren: Ayşen Ekmekçi, Alev Türken, İletişim yayınları, Yerel Yönetimler, İstanbul.

**Nişancı, R., Uzun, B., Çete, M.**, 2003, Transforming of Historical Real Estate Entities' Property to Public Property, <http://www.gislab.ktu.edu.tr/yayin/PDF/03RNB01.pdf>, 18.12.2007

**Okyay, İ.**, 2005, 1. oturum, *Tarihi Kentlerin Yönetimi Paneli*, TMMOB, MO, İstanbul Büyükşehir Şubesi, 3.2.2005.

**Pruetz, R.**, 2003, Beyond Takings and Givings, Arje Press, CA, U.S.A.

**Pruetz, R.**, 2002, TDR Developments in the West., Annual Land Use Conference of the Rocky Mountain Land Use Institute, <http://www.law.du.edu/rmlui/HotTopics/Preutz2002TDRDevelopmentsintheWest.htm>

**Pruetz, R.**, 1998, Commentary on Suitum v. Tahoe Regional Planning Agency decision, Viewpoint Planning, Chicago, January 1998.

**Pruetz, R.**, 1997, Saved By Development. Arje Press: Burbank, CA, U.S.A.

**Randall, A.**, 2004, Linked landscapers creating greenway corridors through conservation subdivision design strategies in the northeastern and central United States, Landcape and Urban Planning, 68(2-3), 241-269.

**Şen, B.**, 2007, Konut Finansmanı ve Mortgage Paneli, *İstanbul Kent Sempozyumuna Doğru Atölye ve Panel Çalışmaları*, İstanbul, 12.Mart.2007 16.Mart.2007, s.99.

**Şengezer, B.**, 2005, Sunuşlar, *İmar Yasası Tasarısı ve Planlama*, 12.1.2005, s.11.

**Soysal, M.**, 2007, Şehir ve Kent, Cumhuriyet Gazetesi , 13. Ekim 2007

**Tavares, A.**, 2003, Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights, European Regional Science Association Congress, 2003, Portugal, <http://www.ersa.org>

- Tekeli, İ.**, 2001, *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tunçer, M.**, 2000, Türkiye’de Bölge-Kent Planlaması ve Kentsel Tasarım: Uygulama Sorunları ve Görüşler, “Geleceği Planlamak” Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 6-8 Kasım, İzmir.
- Tunçer, M.**, 2002, Yoksulluk ve Yerel Yönetimlerin Rolü, Yoksulluk, “Kent Yoksulluğu ve Planlama”, Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 6-8 Kasım, Ankara.
- Türk, Ş.**, 2005, 1. Oturum:Yeni Yasal ve Kurumsal Çerçeveyi Tasarlama, *Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama, İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar Sempozyumu*, İstanbul, 18.2.2005, s.46.
- Türk, Ş.**, 2005, Sunuşlar, *İmar Yasası Tasarısı ve Planlama*, 12.1.2005, s.14.
- Ünal, Y.**, 1994, *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin, Ankara.
- Ünal, E., Duygulu, F., ve Bolat, Z.E.**, 1998, İmar Terimleri Sözlüğü, Türkiye ve Ora Doğu Amme İdaresi Enstitüsü, Ankara.
- Walker, L.**, 2002, Seattle Office of Housing. Personal communication, <http://www.cityofseattle.net/housing/2001/TDR-BonusPrograms-2001.htm>
- Yayla, Y.**, 2005, 2. Oturum Katkı-Tartışma-Değerlendirme, *Boğaziçi Gelişmeler, Sorunlar, Yaklaşımlar*, 27.1.2005, s.83.
- Yamak, Y.**, 2006, İmar (yapılanma) haklarının devri: Model-Uygulama alanları ve sonuçları, *Maliye Dergisi*, 150, Ocak-Haziran 2006.
- Yapıcı, M.**, 2005, Küreselleşme ve Haydarpaşa, Küreselleşen İstanbul ve Haydarpaşa Paneli, İstanbul, 26 Kasım 2005, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları, İstanbul.

## Kaynak Mevzuat (Yasa-Yönetmelik-Tebliğ-Danıştay Kararları)

### Kaynak Yasalar

#### Çizelge Kaynakça-1. Yasalar (yürürlük tarihi ve sayısı)

Sayı	Yür.Trh.	Yasa (ismi alfabetik sırasındadır.)
2709	18.10.1982	Anayasa Madde 23,67, 63, 43, 44, 57, 63, 65, 91 ve 169.
5273	08.12.04	Arsa Ofisi (AO) K ve Toplu Konut Kanununda değ. Yap. İle AO Gn.Md.Kald.Hk.Kanun
2302	23.09.1980	Atatürk'ün Doğumunun 100.yılıının Kutlanması ve AKM Hak.da Kanun
5516	18.01.1950	Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hak. K.
1580	03.04.1930	Belediyeler Kanunu
818	22.04.1926	Borçlar Kanunu Madde 520-544
2960	22.11.1983	Boğaziçi Kanunu
2872	11.08.1983	Çevre Kanunu(Eski) Madde 1
5491	26.04.06	Çevre Kanunu(Yeni)
2886		Devlet İhale Kanunu
4737	09.01.2002	Endüstri Bölgeleri Kanunu
775	20.07.1966	Gecekondu Kanunu
3194	09.05.1985	İmar Kanunu Madde 5.
4706	29.08.2001	Hazineye Ait Taşınmaz Mal. Değer. Ve KDV Kan.da değ.Yap.Hkda K. (HATMD-KDVK-DYHK) Madde 6 (29.8.2001-3.7.20039 tarihleri arasında uygulandı),6-2. paragrafi(4916);
4916	03.07.2003	Hazineye Ait Taşınmaz Mal. ... K.da değ.Yap. K. Madde 5
3402	21.06.1987	Kadastro Kanunu
2942	04.11.1983	Kamulaştırma Kanunu Madde 8, 10, 11.
634	23.06.1965	Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 5.
3621	17.04.1990	Kıyı Kanunu
7478	09.05.1960	Köy İçme Suları Hakkında Kanun
5226	14.07.2004	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değ.Yap.Hk.da Kanun Madde 9, 17/a, 17/a-1,2,3,4,5,6,8.paragraf;17/b Yerel Yönetimlerinki ile Takas;17/c-14, 16, 17, 18, 20, 21.paragraf; 18 (2.7.2004/Gerekçesi ve Maddesi 9/c)
3386	17.6.19987	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değ.Yap.Hk.da Kanun Madde 15/f Hazine Ar. Değ
5104	04.03.2004	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
2863	23.07.1983	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Madde 3, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 16, 17/b. KTVKK Madde 10 "Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmalarını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir." Madde 15/a, b, c, d, e, f fıkraları 15/a-ek 2.paragrafi. (5226) ile değişen Madde 3-8, 10, 10-1. paragraf ;14,15/e;17/a-3, 6., 12. paragraf ;17; 17/a fıkrası, 17/a-1, 2, 3, 6. paragraf; 17/b (Takas);17/c fıkrası, 17/c-14,15,15/d,16,20,21. paragraf; (3386) ile değişen Madde 7/1 fıkrası,7/-2,-4. paragraf; 15/ek (f) fıkrası;17, 19, 61.
3213	04.06.1985	Maden Kanunu
4342	28.02.1998	Mera Kanunu
4122	26.07.1995	Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu
2873	11.08.1983	Milli Parklar Kanunu

Not : Çizelgenin devamı gelecek sayfada verilmiştir.

Kocalar, C., 2009

Sayı	Yür.Trh.	Yasa (ismi alfabetik sırasındadır.)
6831	31.08.1956	Orman Kanunu
2924	17.10.1983	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hak.da Kanun
6326	07.03.1954	Petrol Kanunu
3294	29.05.1986	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Teşvik Kanunu
3081	01.12.1984	Sulama Alanında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
2859	23.06.1983	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Kanunu
4691	26.06.2001	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu
2985	02.03.1984	Toplu Konut Kanunu
5403	18.07.2005	Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
4957	24.07.2003	Turizmi Teşvik Yasasında(2634) Değişiklik Yapılması Hakkında K.
4721	01.10.2002	Türk Medeni Kanunu Madde 7, 704, 731–761, 779–793 İrtifak kurulması,998 ;4.kitap, 1.kısım 2.bölüm Taşınmaz Mülkiyeti, 3.kısım tapu Sicil ve Zilli yeti konuları.
2762	05.06.1935	Vakıflar Kanunu
167	23.12.1960	Yeraltı Suları Hakkında Kanun
5366	16.06.2005	Yıpranan Tarihi ve Kült. Taşınmaz Varlık. Yen., Korun. ve Yaş.Kull.Hk.K. (YTKTVYKYKHK)
4982		Bilgi Edinme Hakkı Yasası.
1710	1973	Eski Eserler Kanunu
5805	1951	Yasa
7463	1960	Yasa
1741	1963	Yasa
4629	2001	Yasa
5117	2004	Yasa
2273	8.12.2004	TOKİ için yetki veren yasa.

Kocalar, C., 2009

## Kaynak Yönetmelik, Tebliğ ve Danıştay Kararları

### Çizelge Kaynakça–2. İlgili Yönetmelikler

R.G. Sayı	Tarih	Resmi Gazetede Yönetmelikler	Açık adı	Kısaltma, Açıklama
20427	8.2.1990	Esas Yönetmelik (1992, 1994, 2001’de değişik Madde geçiren yönetmelik.) (İlgili kanun: KTVKK) (yönetmeliği)	Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında Yön.	(KIYG-KGKTV-BSATMH ATDHY) (DY) (KTVKK yön.)*
21147	18.2.1992	Esas Yönetmelik Değişiklikleri		
22052	26.7.1994	//		
24526	17.9.2001	//		
20257	19.8.1989	Tespit ve Tescil Yönetmeliği (İlgili kanun:3386)	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hak. Yön.	(KGTKTV TTHY)
206023	14.12.2005	Uygulama Yönetmeliği	Yıpranan Tarihi ve Kült. Taşınmaz Varlık. Yen., Korun. ve Yaş.Kull. Hk. K. Uyg. Yön.	(YTKTVY KYKHK) Uyg.Yön.

Kocalar, C., 2009

### Çizelge Kaynakça-3. İlgili Tebliğler

Tebliğ Sayısı	Tarih	RG Sayısı	Resmi Gazete (RG) Tebliğ ile ilgili açıklamalar
285	26.11.2004	25652	Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün Genel Tebliğinin 7.maddesi. (29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasalar ile değiştirilen 6.maddesine dayalı çıkarılmıştır.)
269	26.8.2003		Milli Emlak Genel Md. Genel Tebliği
255	24.7.2001	24472	Milli Emlak Genel Md. Genel Tebliği
237	5.9.1998	23454	Milli Emlak Genel Md. Genel Tebliği
Kocalar, C., 2009			

### Çizelge Kaynakça-4. İlgili Danıştay Kararları

Tarih	Esas	Tarih	Karar	Danıştay Kararları	Mevzuat	Açıklama
1999	4799	2000	6483	Danıştay 6. Dairesi İptal Kararı	237 tebliğ	Yürütmesi durdurulup iptal edilmiştir
1987	21	1988	25	Anayasa Mahkemesi İptal Kararı	3386 kanun	17 madde (2.cümle) Müktesep hak
Kocalar, C., 2009						

## **EKLER**

EK A. YASAL YÖNETSEL ÇERÇEVE ÖNERİLERİ VE SÖZLÜK

(Çalışmada geliştirilen yasal-yönetmelik metinler ve kavramsal belgeler)

EK B. ABD'deki İMAR HAKLARI AKTARIM PROGRAMLARINA AİT BİLİMSEL ÇALIŞMALARDAN ÖZETLEYİCİ ÇİZELGELER

(2. Bölüme yönelik açıklamalı çizelgeler)

EK C. KORUMA AMAÇLI (VE DİĞER) İMAR PLANLARININ ÇİZELGELERİ

(3. Bölüme yönelik açıklamalı çizelgeler)

EK D. MODEL - DEĞERLENDİRME FORMATLARI

(3. Bölümde geliştirilen değerlendirme alt modeline yönelik formatlar 'çizelgeler')

EK E. ALAN ÇALIŞMALARI

(4. Bölüme ait belgeler, çizelgeler, haritalar, fotoğraflar)

EK F. TEMEL AKTARIM MODELİ (TAM) VE ALT MODELLERİ

(5. Bölümde geliştirilen temel ve alt model iş akış diyagramları)

## **EK A. YASAL-YÖNETSEL ÇERÇEVE ÖNERİLERİ VE SÖZLÜK**

### **(Çalışmanın tümüne ait en önemli özgün ekler)**

Ek A.1. Belge A.1. Aktarım Yönetmeliği Önerisi.

Ek A.2. Belge A.2. Yasa Tasarısı Taslağının Gerekçesi

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağının gerekçesi.

Ek A.3. Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına bir alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağı önerisi

Ek A.4. Yasada Geçmişten Günümüze Gelen (1983, 1987, 2004) Değişiklikler

Liste A.1. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun ilk (en eski) 17. Maddesi (17.6.1987'ye kadar uygulamada kalan)

Liste A.2. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.6.1987 tarih 3386 s. Kanunla değiştirilmiş olan eski 17. Maddesi (14.7.2004'e kadar uygulamada kalan)

Liste A.3. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarih 5226 s. Kanunla değiştirilen ve halen uygulanan araştırma konumuz olan 17. Maddesi

Ek A.5. Liste A.4. Kavramların Tanımı (Çalışmada Geçen Bazı Kavramlar)

Ek A.6. Belge A.4. Sit Sertifikası Örneği (4706 nolu Yasa ekidir.)

Ek A.7. Belge A.5. Etkinlikler/Haberler/Raporlar (Koruma, Planlama, Şehircilik ve Konut Finansmanı gibi konularda son 5 yılda yapılan bilimsel etkinliklerden alıntılar)



## **Ek A.1. AKTARIM YÖNETMELİĞİ ÖNERİSİ**

Ek A.1. Belge A.1.Aktarım Yönetmeliği Önerisi.

1. Bölüm Amaç, kapsam, yasal dayanaklar, tanımlar, kısaltmalar

1.1. Amaç, Kapsam

Madde 1.

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planıyla hakları sınırlandırılan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılaşma haklarının kısıtlanan bölümlerinin rayiç değer denkleştirilmesi ilke ve esaslarına göre değerlendirilerek ve menkulleştirilerek, bir programa göre, Yerel Yönetimlerce imar planlarıyla yapılaşmaya açık (aktarım alanı) olarak ayrılmış alanlarda, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdüm, denetim ve gözetiminde, hak sahipleri kamu-özel taşınmaz maliklerinin kuracakları ortaklık tarafından, maliklerin bırakacakları değerlerle denkleştirilmiş olan alacakları tutarlara ve isteklerine göre, barınma, yerleşme ve konut haklarına uygun, taraflarında kabul edebilecekleri koşullarda, projesindeki inşa edilmiş yerlere, tapu işlemleri de karşılıklı eşzamanlı yapılarak taşınıp aktarılmasını kapsar ve amaçlar.

1.2. Yasal Dayanaklar

a. Doğrudan

Madde 2.

Bu yönetmelik, 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen, 17.maddesinin (c) fıkranın son paragrafına doğrudan dayanarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı tarafından ortaklaşa çıkarılmıştır.

b. Dolaylı

Madde 3.

Bu yönetmelik, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun başta Kültür ve Turizm Bakanlığına, <<her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve

kuruluşları ile Belediyeler ve Valiliklere yaptırmak..>> şeklinde 10.maddesiyle verilmiş yetkiyle birlikte, anılan yasanın 1. ve 2. bölümündeki hükümlere de, dolaylı olarak dayanmaktadır.

Madde 4.

Ayrıca bu yönetmelik, 18.7.2001 tarih 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değiştirilen, 6. maddesine göre sit sertifikası verilenlerden, karşılıklarını alamamış olanları da; 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı yasanın değişik 17/c fıkrası hükmünün de kapsamış olması nedeniyle, 4916 sayılı yasanın 5. madde hükmüne de, dolaylı olarak dayanmaktadır.

### 1.3. Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 5.

Bu yönetmelikte geçen tanımlar ve kısaltmalar şunlardır:

#### *a. Tanımlar*

##### *“Aktarım”*

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumak amacıyla sınırlandırılmış olan, taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin maliklerine sağladıkları fiziki, somut, maddi tüm yaşam unsurlarının nitelik ve nicelikleriyle, rayiç değer ilke ve ölçütünün uygulanarak değerlendirilip; (Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değerleriyle, bu varlıklarda kısmi sınırlama nedeniyle mülkiyet hakları korunanların üzerinde bırakılanların yapı ve o yapının payı olan arsa ve arazilerin değerleri hariç) bulunan tutarı kesinleştirildikten ve imar planlarıyla yapılaşmaya açık (aktarımı alan alan)larda, (bağımsız tek yapılı, arsa ile arazi ve toprak Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için) ada ve parsellerde, alacaklı oldukları tutar, istek ve imar durumuna göre onaylanmış projeleri üzerinde aynı ilke, ölçüt, yöntemle ve kurulca değerlendirilerek, (bırakılanlarla) karşılığında (verilenlerin) -/+ (denkleştirilip) Aktarım Tüzel Kişiliğince de karşılıklı kabul edildikten sonra, bir programa göre, yapılaşma ve imarı tamamlanıp, karşılıklı bireysel mülkiyetlerin tapu işlemlerinin eşzamanlı gerçekleştirilip teslim edilerek sonuçlandırılmasıdır.

### *“Aktarımı Alan Alan”*

İmar planlarıyla yapılanmaya açık olup, aktarım alanı olarak özgülenmiş ve ayrılmış, tapuda bu konuda şerh düşülmüş bulunan, aktarım hakkına sahip olanların kamu kurumlarıyla birlikte aktarım yapmak için kurdukları aktarım tüzel kişiliği tarafından bireysel mülkiyete geçilerek karşılıklı eşzamanlı tapu ve teslim işlemleri yapılarak aktarılan, hak sahiplerinin yerleştikleri yer (parsel,ada) ve alanı ifade eder.

### *“Aktarım Hak Sahibi”*

Aktarım tanımındaki taşınmazların, hayatta iken malikleri, değilse yerine geçenlerden irtifak, intifa ve oturma hakkına sahip paydaşları, payları oranında aktarım hak sahibidirler. Ancak payları en küçük bağımsız bir taşınmaz birimi için yeterli ve Aktarım Tüzel Kişiliğince de olanaklara göre kabul edilebilirse, ona göre değerlendirilebilir.

### *Aktarım Hakkı*

(Kısa tanımı)

“Aktarım Hakkı koruma amacıyla sınırlandırılmış olan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında ve etkileşim alanlarındaki hak öznesi varlıkların” olanakların elvediği ölçüde uygun bir yerde, yeniden yaratılıp aynen verilerek, kısıtlı haklarının aktarılmasını talep etmek hakkıdır.

(Uzun tanımı)

Devlet ve kamu tüzel kişilerince, kamu hizmeti ve kamu yararının gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kamulaştırılması kültürel veya doğal varlıkların ya da çevrenin korunması amacıyla gerektiğinde; bu varlıklarda yaşamlarını sürdüren insanların, barınma, yerleşme, konut ve yaşam haklarına saygı duyularak, isteyenlerin sınırlanan mülkiyet, yapılaşma-ımar haklarının yaşamlarına sağladıkları tüm maddi, fiziki, somut hakların toplam karşılıklarının değerlendirilerek;

İmar planlarında ayrılmış uygun alanlarda, kamu-özel kişilerinin taşınmazlarındaki sınırlanmış haklarıyla kuracakları tüzel kişilik tarafından yapı ve imarının yaptırılarak ve aynı ilke ve yöntemlerle (rayiç değerleri de +/- denkleştirilerek) karşılıklı kabulleri sonucunda gerçekleştirilecek aktarım hakkı, hak sahiplerinden dileyenlere kamulaştırmadan önce uygulanır.

### *“Arsa Payscale Yapılaşma Hakkı”*

Yapılaşma hakkının toprakla ilgili payının, ayrı bir mülkiyete konu olan, fakat üstünün kullanılmasına hakkında, bağımsız yapı yapma, yapıdan yararlanma ve üzerinde tasarruf etme sınır ve ölçülerini içeren, hukuken ( irtifak hakkı) ile ifade edilen, belli bir süre için toprak malikiyle yapılmış sözleşmeyle verilen ve ölümle mirasçılara geçen, arsa payı bulunmayan, yapının malikliğine ait özel haktır.

### *“Aktarım Tüzel Kişiliği”*

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış hakların, imar planlarıyla yapılaşmaya açık aktarım alanına taşınarak, karşılıklarının Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilip denkleştirilerek verilip tapu işlemlerinin de karşılıklı eşzamanlı gerçekleştirilerek bireysel mülkiyete geçinceye kadarki iş ve işlemlerle kararların tümüyle, görev yetki ve sorumluluk taşıyarak yapılması ve yürütülmesi için kamu ve özel maliklerin taşınmazlarını karşılık sermaye olarak koyup eşitlik esasına dayalı olarak (basit ortaklık) (girişim grubu) veya (kooperatif) şeklinde tüm maliklerce birlikte kurulan özel hukuk tüzel kişiliğini ifade eder.

### *“Aktarımı Veren Alan”*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, içinde inşaat yapılamayacağının, koruma alanı olarak koruma kurulunca saptanarak tescil ve ilan edilmesi, etkileşim çevresinin saptanması halinde, kullandırılmayacak yapılaşma haklarının, Koruma Amaçlı İmar Planlarının uygulanması kararlaştırıldığında, sınırlar içinde kalan bu alanda bulunan, sınırlandırılmış özel ve tüzel mülkiyetteki taşınmazlarda ki mülkiyet ve yapılaşma haklarının, başka alanlara aktarılmasının gerekmesi durumunda, üzerindeki bu hakların başka alanlara aktarılmasına karar verilen yer (ALAN PARSEL, ADA) ya verilen isimdir.

### *“İsme Yazılı Geçici Sertifika”*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, Koruma Amaçlı İmar Planına göre korumak amacıyla sınırlandırılmış hakların kısıtlanan bölümü Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilerek nakde dönüştürölüp bu tutara göre 3 yıl geçici olarak düzenlenmiş olan amacı, kullanıcısı ve hak sahibi, biçimi, süresi, dayanağı, güvencesi, hangi değerden nasıl ve ne zaman işlem

yapılabileceğine ait usul esasları ve bankası üzerinde belirtilen, yasasına göre belli şekil ve şartları hak sahipleri veya yasal mirasçıları, tanınan haklara ait seçeneklerden birini, kesin tercih ederek karşılıklarını Yerel Yönetimlerden almakla kullanabileceği, 3.şahıslara devredilemeyecek olan, süresi dolduğunda koşulları taşıyorsa güncelleştirilerek Taşyana Yazılı Sertifikaya dönüştürülebilecek olan değerli bir belgedir.

*“İsme Yazılı Geçici Sertifika ve Taşyana Yazılı Sertifika Hak Sahiplerine Tanınan Haklarla İlgili Seçenekler ve Tercihleri”*

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarıyla sınırlandırılmış hakların, kısıtlandırılmış bölümünün Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilip nakit karşılıkları saptandıktan sonra, karşılıklarını alamamış olan malik ve hak sahiplerinin, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda halen yürürlükte bulunan, [kamulaştırma, hazine arsa veya arazileriyle değişim, Yerel Yönetimlerin taşınmazları ile takas, İmar Planlarında gösterilen alanlara aktarım ve taşyana yazılı menkul kıymetler]le, kamudan, aynı karşılık değerindeki diğer isteklerinin, kamu olanaklarına göre verilebilmesi için, 3+1=4 yıllık süre içinde, tanınan bu seçeneklerden tercihlerini belirleyerek, ilk 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerinden, 4.yılda da Yabancı Yerel Yönetimlerden almaları ya da Aktarım Tüzel Kişiliğini aktarım amaçlı kurmaları veya Taşyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devir bağış veya satarak karşılıklarını alma olanağının, belirlenen sürede verilmesindeki seçenekleri ve tercihleri ifade etmektedir.

*“Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu”*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, Koruma ve sit alanları ile ilgili hizmetlerin yürütülmesi için genel sorunlarda görüş bildirmek, uygulamaya yönelik kararlar almak ve aldırarak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına yardımcı olmak, Koruma Bölge Kurulları arasında eşgüdümü sağlamak görev ve yetkilerine sahip Koruma Yüksek Kurulundan, Bakanlık onayı ile seçilecek 3 şehir planlamacısı, mimar ve hukukçu olarak 5 temsilciyle, Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, Valilik ve Belediyeden (şehir plancılarından veya mimarlardan), İl Ticaret Müdürlüğü ve Ticaret Odasından ve Malikler arasından seçilecek birer temsilciyle 6 üye olmak üzere 11 üyeli (Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu) kurarak, itirazları bir üst kuruluş olarak bu kurulda

değerlendirilip, Kültür ve Turizm Bakanlığının onayı ile idari yönden kesinleştirecek (yargıya başvuru hakkı saklı tutularak) Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı, merkezdeki değerlendirmeye ilişkin, son işlemlerin yürütülmesi için kurulmuştur.

*“Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu”*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, koruma ve sit alanları ile bölgesindeki tüm Kültür ve Tabiat Varlıklarının taşınmaz değerlendirme iş ve işlemlerini yürütmek üzere, Koruma Bölge Kurulundan Bakanlıkça seçilecek 3’ü şehir planlamacısı, mimar ve hukukçu olarak 5 temsilciyle, Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, Valilik ve Belediyeden (şehir plancılarından veya mimarlardan), İl Ticaret Müdürlüğü ve Ticaret Odası ve Emlakçılar Odasından, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve hangi alanlarda ilgili taşınmaz tek yapı, parsel, ada alan, toprak değerlendirilecekse, oradaki maliklerin aralarında seçecekleri temsilciyle 6 kişi olmak üzere, 11 kişinin katılması ile ve o bölgedeki tüm bu değerlendirmeleri yapmak için Bakanlığın uygun göreceği yerlerde, belirlenen amaçlardaki görev yetki ve sorumlulukları Kültür ve Turizm Bakanlığınca saptanan Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu oluşturulmuştur.

*“Kesin İnşaat Yasağı”*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tespit ve tescilinden sonra bunlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı, yapılacaksa hangi koşullarda, nasıl yapılacağına karar verme yetkisine sahip koruma kurullarınca (kesin inşaat yasağıyla) korunma ve kullanma koşulları belirlenmiş olan, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunma kısıtlılıkları ile sınırlarının gösterilmesine denir.

*Kısmi İnşaat Yasağı”*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, tespit ve tescilinden sonra bunlar içinde inşaat ve imar yapılıp yapılamayacağı, yapılacaksa hangi koşullarda, nasıl yapılacağına karar verme yetkisine sahip koruma kurullarınca, mülkiyet hakları malikin üzerinde bırakılacak şekilde, kullanılarak korunmasına karar verilmiş Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, ek yapılaşma hakkının kullandırılmayacağına ilişkin durumu, kısmi inşaat yasağı ifade eder.

*“Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirilmesi”*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, koruma amacıyla sınırlandırılmış hakların kısıtlandırılmış bölümünün, malikleri tarafından kullanılsaydı sağlayacağı somut ve maddi yararının, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından belirlenmiş eşit ilke yöntemlerle ve nesnel ölçütlerle (rayiç değerlendirme) esasına göre saptanıp (verilenlerle) karşılığında (alınanların) -/+ denkleştirilerek, güncel karşılaştırmaya olanak sağlayacak şekilde, ölçümlerinin gerçekleştirilerek, nakite dönüştürülmesidir.

*“Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi”*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, koruma amacıyla sınırlandırılmış hakların kısıtlandırılmış bölümünün, belli ilke, ölçüt, yöntemlerle değerlendirildikten sonra; kullanım amacı, yeri, şekli, zamanı ile kullanıcısı belirlenip ona göre cinsi, biçimi ve koşulları saptanan, para gibi değişim, dolaşım, satma ve alma işlevleri gören, dayandığı nesne ve kurumun güvenilirliği ile değer kazanıp kaybeden, üzerinde dayandığı ilk değerın nakit karşılığını ve bunun değişiminin dayandığı usul ve esasları da gösteren, nakde dönüştürülmüş tutarın, yasına göre bilinen biçim ve koşulları taşıyan değerli belgeye dönüştürülmesidir.

*“Sit Sertifikası”*

21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onaylı Koruma Amaçlı İmar Planlarında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi ve satış işlemlerinde (ödeme aracı) olarak kabul edilmek üzere; işlem yapılacağı tarihteki bedeli, yazılı bedeline o tarihten itibaren yasal faiz uygulanıp eklenerek saptanan; taşınmazın devri veya satışında iptal edilen ve yeni malik adına da düzenlenmeyen, son olarak 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliğinin 7.maddesi, 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değiştirilen, 6.maddesi uyarınca verilmiş olan belgedir.

*“Taşınmaz Yazılı Sertifika”*

İsme Yazılı Geçici Sertifika düzenlendikten sonra 3 yıllık sürenin dolması üzerine; koruma planları kesinleştirilmiş olan tüm taşınmazların İsme Yazılı Geçici Sertifika bedeline geçen süreye ait yasal faiz uygulanarak güncel değeri bulunduktan sonra;

kendilerine tanınmış seçeneklerden tercih ettikleri karşılıklarını, 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerinden alamayanların Yabancı Yerel Yönetimlerden alabilmeleri, aktarımı seçmişlerse taşınmazlarına ait bu değerli belgeyi sermaye olarak koyarak Aktarım Tüzel Kişiliği kurabilmeleri veya 3. şahıslara devir, bağış veya satışını (İller Bankasından onay alarak) yapabilmeleri için arsa paysız yapılaşma hakları olanlara kırmızı, arsa paylı normal mülkiyet ile yapılaşma hakları olanlara yeşil renkte olmak üzere, hak sahibinin ismine yazılı olarak 1 yıl daha kullandıktan sonra, yazılı değeri dışında da taşıyana hak tanıyacak dönüşümü serbest olan, karşılığının nereden nasıl ve ne şekilde alınacağına ilişkin, güvence ve işlemlerini yapacak banka üzerinde yazılı bulunan, yasına göre belirli şekil ve şartları taşıyan değerli belgeye denir.

*“Taşınmaz İmar Hakkı”*

Birden çok yapıyı kapsayan sınırlı belli bir alanda, inşaatlarla birlikte onların ekleri, donatıları ve çevre düzenleri ile bir bütün oluşturacak şekilde mimarlık sistemi olup, ülkemizde şimdilik taşınmaz mülkiyetine bağlı, bağımsız olmayan plana uygun olarak bir (kural-işlem) şeklindeki imar durumu belgesiyle teknik nitelikleri ve nicelikleri belirtilen haktır.

*“Taşınmaz Mülkiyet Hakkı”*

Toprak, arazi ve arsa ile birlikte, onun altında ve üstünde, herkesin sahip olamadığı, sahip olan bireye ise hukuk düzeni sınırları içinde, üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren; düşünce ve öz benliğinden ayrı anlaşma, sözleşme, yasal düzenleme veya bir şeye dayanan, kurallarla yönetilip ayrıcalıklarla tanımlanan, insan haklarından ayrılabilir olan, bireyin yaşamsal bir var oluş ögesi, fakat vazgeçilmezi olmayan bir haktır.

*“Taşınmaz Yapılaşma Hakkı”*

Kentsel ve bölgesel düzeydeki planlara göre verilmiş, niteliksel ve niceliksel yapı izinleri, teknik açıklamaları içeren; ülkemizde şimdilik taşınmaz mülkiyetine bağlı olarak kullanılabilen ve yönetim tarafından tek taraflı verilip değiştirilebilen, plan bütünlüğüne bağlı imar durum belgesiyle gösterilen, toprak, arazi ve arsa altındaki ve üstündeki tasarruf etme ve yararlanma sınır ve ölçülerini içeren ve yasalarda bir (kural-işlem) olarak ifade edilen, yapı yapma (yapılanma) hakkıdır.

*“Yerel Yönetimler”*



Merkezi yönetim dışındaki, belediye sınırları ile mücavir alanlar için Belediyelerin, bunların dışında ise Valiliklerin, yönetimi altındaki kurum ve kuruluşlarını bağlı ünite ve birimleriyle birlikte bir bütün olarak ifade eder.

## b. Kısaltmalar

Çalışmanın başında alfabetik sırada önerilmiş, metinde ise pek kullanılmamıştır.

## 2. Bölüm Temel Aktarım Modeli

### 2.1. Aktarıma Giriş, Değerlendirme ve Menkulleştirme

#### a. Aktarıma Giriş

##### Aktarımın Gereği

##### Madde 6.

Yerel Yönetimlerde Koruma Bölge Kuruluları, bölgelerinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca saptanmış Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının alan veya bağımsız tek yapı, arsa ve arazilerinin tespitlerinden sonra Koruma Amaçlı İmar Planında tamamlanmakta, bitirilmiş veya kesinleştirilmiş olanlarla getirilmiş ya da getirilmekte bulunan kesin inşaat yasağı veya kısmi inşaat yasağı durumundaki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin, bu nedenle sınırlandırılmış ya da sınırlandırılacak mülkiyet ve yapılaşma haklarının, yasaya göre aktarılması<sup>428</sup> gerekmektedir.

*Yerel Yönetimlerde Aktarımı Alan Alanlar hazırlanmış olmalıdır.*

##### Madde 7.

Aktarımın, İmar Planlarıyla yapılanmaya açık, aktarım alanı olarak ayrılmış, Yerel Yönetimlerin mülkiyetlerinde veya 3. şahıslara ait alanlara (Hazine ve TOKİden satın alınarak veya 3. şahıslara Aktarımı Alan Alanlarda hisse verilmek üzere anlaşarak ya da kamulaştırılarak ve diğer idarelerle ortak program yürütülerek) yapılması için

---

<sup>428</sup> Bu yönetmelikteki dipnotlar, Aktarım Yönetmeliği tasarısının dayanaklarını göstermek için konulmuştur.

23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c fıkrası.

gereken ön çalışmalar aşılmış olmalıdır.<sup>429</sup>

*Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleşenlerle, son 60 günde onaylanamadığından kesinleşmiş sayılanlar*

Madde 8.

Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yerel Yönetimlerle Koruma Bölge Kurulu tarafından yapıp kesinleştirilmesi için tanınmış olan yasal sürelerden, son verilen 3 yıl 7 aylık sürede dolmuş olduğundan,<sup>430</sup> kesinleştirilmişlerle birlikte, son olarak <<60 gün içerisinde onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer.>> hükmüne göre,<sup>431</sup> kesinleşmiş sayılanlar, 3 yıllık geçici sürede yapıp kesinleştirilerek tamamlanacaklarla ilgili bilgi ve kararlar Koruma Bölge Kurulunda bulunduğu için ona göre dikkate alınabileceğinden; Yerel Yönetimlerce taahhüt edildiği halde, bu geçici 3 yılda da kesinleştirilemezse, tanınan olanaklarla İsmi Yazılı Geçici Sertifikalar, Kültür ve Turizm Bakanlığının onayı ile iptal edilecek ve sonuç ilgili kurum, kuruluş ve hak sahiplerine tebliğ edilecektir.

*Kültür ve Turizm Bakanlığının yasal yetkisi bulunmaktadır.*

Madde 9.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca 3 Bakanlık 3 Genel Müdürlük tüm Yerel Yönetimlerle diğer kamu kurum ve kuruluşları, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun verdiği yetki ve yöntemle,<sup>432</sup> ülke çapında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında çağdaş korumaya geçmek için, bu ortak yönetmelik hükümlerine göre aktarım uygulamasına başlanmış olup; Maliye Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile de görüş birliği sağlanarak işlemler, dayandığı yasalara göre ve bu yönetmelik hükümlerine göre yürütülerek, gereken tebliğ ve genelgelerle eşgüdüm sağlanarak düzenleneceğinden, uygulamada karşılaşılan her türlü duraksamalar ve öneriler Bakanlığa ivedilikle bildirilecektir.

---

<sup>429</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-14. ve 20. paragrafları.

<sup>430</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-6. paragrafi.

<sup>431</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-6. paragrafi.

<sup>432</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 10-1. paragrafi.

*Koruma Amaçlı İmar Planında ile kesin ve kısmi inşaat yasağının belirlenmesi için tanınan  
3+1 yıl*

Madde 10.

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilmiş (4 yıl içinde kesinleştirilecekler dâhil) varlıklarındaki taşınmazlara getirilmiş veya getirilecek kesin ve kısmi inşaat yasağına göre bu yönetmelik hükümlerinin İsmi Yazılı Geçici Sertifika ile ilgili bölümleri 3 yıl için uygulanabilir. Koruma Amaçlı İmar Planları yapılmamış ve yapılamayacaklarda İsmi Yazılı Geçici Sertifika'ya yasal faiz uygulanamaz ve güncelleştirilemediği gibi yapılan işlemlerle İsmi Yazılı Geçici Sertifika iptal edilerek Bakanlığa iade edilir

Ancak Taşınmaz Yazılı Sertifika karşılığında haklarını Yabancı Yerel Yönetimlerden almaları için maliklere tanınmış olan 1 yıllık ek sürede Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleştirilmiş olan varlıklardaki malik ve hak sahipleri içinde, bu yönetmelik hükümlerinin uygulamasına, Yabancı Yerel Yönetimlere tercihlerini bildirerek karşılıklarını almalarına o yıl içinde tüm işlemlerini sonuçlandırmaları kaydı ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca karar verilebilir.

*b. Değerlendirme İlke, Ölçüt ve Yöntemleri*

Madde 11.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurullarında, <<Aktarım işlemi Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı Gayri Menkul Değerleme Şirketlerince yapılacak, rayiç değer denkleştirilmesi esastır.>><sup>433</sup> hükmüne, karşılık kamulaştırmada ise <<2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır.>><sup>434</sup> denilmektedir. Aynı yasada kamulaştırmada ayrı, aktarımda ayrı hükümlerin uygulanması takasta hiç belirtilmediği görülmektedir. Yasanın amaçlarından, kamunun koruma nedeniyle işlem yaptığı taşınmazlar aynı ve uygulanan maliklerde aynı olduğu halde, yöntemlerdeki bu uygulamaların değişikliği giderilerek; aynı yasada, aynı amaç için aynı değerlendirme ilke, ölçüt ve yöntemini aynı kurulun uygulamasına ait yapılacak yasal düzenlemeye göre işlemler yürütülecektir.

---

<sup>433</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-15. paragrafı.

<sup>434</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 15/e fıkrası.

*Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesi nitelik, bilgi ve uzmanlık gerektirir.*

Madde 12.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki bedel takdirinde yasada her ne kadar, <<kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz.>><sup>435</sup> dense de, bu varlıklar önemli nitelikleriyle insanların yaşamlarına çok önemli katkılar sağladıklarından, bunların fiziksel, somut ve maddi katkılarının ölçülerek değerlerine katılmaları için, varlıkların nitelik ve niceliklerini tanıyan bilimsel uzman kuruluşa, değerlendirme konusundaki uzman meslek kuruluşlarının da katkıları ile oluşturulacak değerlendirme kuruluşunca yapılmalıdır. Bu nedenle:

Kültür ve Turizm Bakanlığınca ülke çapında, sınırlandırılmış Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında hak karşılıklarının aktararak verilmesi için, tüm Yerel Yönetimlerde, kısıtlanmış olan bu hakların değerlendirilmesinin, aynı ilke, ölçüt ve yöntemle ve aynı kurullar tarafından yapılması gerektiğinden:

Koruma kurulları üst kuruluşu Koruma Yüksek Kurulundan, ilgili müsteşar yardımcısı ile bu kurulun Koruma Bölge Kurulu başkan üyelerinden hukukçu, mimar, şehir plancısı 3'ünün seçilerek buna Bayındırlık ve İskân Bakanlığı temsilcisinin de katılarak seçilmiş bu 5 üyeye;

Koruma Bölge Kurulundan, kurulun başkanı ile Bakanlıkça seçilen hukukçu, mimar, şehir plancısı 3'ünün seçilerek buna, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı temsilcisinin de katılarak seçilmiş 5 üyeye;

Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, şehir plancılarından, mimarlardan, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü (Merkezde Bakanlık) İlgili Belediye veya Valilikten ve varlıkların maliklerinden seçilecek birer temsilciyle birlikte, gelecek bu 6'şar üyeye;

Kurullardan gelen 5 üyeye;

Bakanlık merkezindeki Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunun,

Bölgelerde ise Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun,

11'er üyeli olarak, bölgelerde tüm değerlendirmeleri; merkezde ise değerlere yapılan

---

<sup>435</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 15/d fıkrası.

itirazları inceleyerek karara bağlamak üzere değerlendirme kurulları kurulmasının en sağlıklı yapılanma olacağı görülmektedir.

*Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Değerlendirme İlke ve Ölçütleri*

Madde 13.

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlandırılmış hakların aktarılması için yapılacak değerlendirmeler, malikler açısından kamu-özel ayırımı olmadan, (verilenlerle) (alınanların) (rayiç değer) ilkesiyle ve (denkleştirme) (-/+) ölçütüyle, aynı kurul tarafından yapılmalıdır.

Kamu-özel taşınmaz alışverişlerinde, değerlendirmelerde aynı ilke, kavram ve ölçüt uygulanmalı, aynı kurulca yapılan değerlemeler, her yerde aynı sonucu vereceği için, kurula maliklerin temsilcilerinin de katıldığı bildirilerek, idari ve yargısal itirazlar en aza indirilmeli ve Temel Aktarım Modeli topluma benimsetilmelidir.

Madde 14.

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulularınca yapılacak, ülke çapındaki aktarımla ilgili bu ilk uygulamanın, maliklerden taşınmazlarıyla ilgili tüm bilgi ve belgelerin alınarak; Kurul tarafından (tapudaki son işlem değerinin) (belediye emlak vergisi son matrah değerinin) (Emlakçılar Odasından piyasa rayiç değerinin) (Gayri Menkul Değerleme Şirketi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından rayiç değerinin) alındıktan sonra;

Kurulun yerinde yapacağı incelemede, karşılaştırmalı verilen puanlar ortalamasına, 4 yerden alınan değerler ortalaması uygulanarak, taşınmazın nakit değerine ulaşılması uygun görülmüştür.<sup>436</sup>

Ancak Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından (verilenle) (alınan) varlıkların ayrı ayrı değerlendirmeleri yapıldıktan sonra nakit değerlerinin karşılaştırılarak (-/+) (denkleştirilmesi)inde aynı ilke, ölçüt ve yöntem uygulanmalı ve değerlendirme kurullarında malik temsilcisi mutlaka bulunmalıdır.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış hakların, bu ilke, ölçüt ve yöntemlere bağlı olarak değerlendirme konusunun uygulanmasına ilişkin ayrıntılarla, menkulleştirme konusu İller Bankası ile görüşerek gerekiyorsa Kültür ve Turizm

---

<sup>436</sup> Kocalar, A.C., 2008, Yük.Müh., “Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında Taşınmaz Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı” isimli basılmamış Doktora tezi-Değerlendirme Bölümü, MSGSÜ-FBE.

Bakanlığınca çıkarılacak genel tebliğle düzenlenecektir.

c. Menkulleştirme İlke, Ölçüt ve Yöntemleri

Menkulleştirmeye Ait Hükümler, Kapsam

Madde 15.

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında sınırlandırılmış hakların aktarılması için, taşınmazlar değerlendirildikten sonra, menkulleştirilmesi konusunda uygulanmakta olan, biri yürürlükten kalkmış,<sup>437</sup> 2 önemli hüküm bulunmaktadır.

Bunlardan biri, yürürlükten kaldırılan Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun hazine arazisiyle değiştirilme hükmüne dayandırılan kısmı olup, 29.8.2001 tarihli ve 3.7.2003 tarihlerinde uygulanmıştır.<sup>438</sup>

Diğeri ise, bunun yerine 3.7.2003 tarihinde getirilen (onanlı Koruma Amaçlı İmar Planında kesin inşaat yasağı olan ) hükümse, halen Sit Sertifikası verilmesinde Maliye Bakanlığınca uygulanmaktadır.<sup>439</sup>

Esas, temel yasada (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu) bulunan hükümde ise <<kısıtlanmış yapılanma haklarının... hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürülmesi>>nden söz edilmekte<sup>440</sup> bu Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tümüne ait genel bir hüküm olup,diğer yasadaki sınırlı olan düzenlemeyi, yani Sit Sertifikalı Kültür ve Tabiat Varlıklarını da<sup>441</sup> kapsamaktadır.

Özetle, menkul kıymete dönüştürüldükten sonra yapılacak aktarım, ülkedeki tüm Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlandırılmış fakat karşılığını

---

<sup>437</sup> 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 6. maddesi (29.8.2001-3.7.20039 tarihleri arasında uygulandı).

<sup>438</sup> 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasanın 5. maddesiyle 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 6.maddesini değiştiren hüküm.

<sup>439</sup> 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasanın 5. maddesiyle 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 6.maddesini değiştiren hüküm.

<sup>440</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c- 16. paragrafı.

<sup>441</sup> 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasanın 5. maddesiyle 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 6.maddesini değiştiren hüküm.

alamamış hak sahiplerini kapsamakta, dolayısı ile sit sertifikalı olanları da içine almaktadır.

Madde 16.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun da menkul değer, aktarımda ruhsat vermek için toplama kolaylığı sağladığından taşıyana yazılı olması ön görülmüşse de, bu durum 25 yıldan beri bu haklarını almayı bekleyen hak sahipleri karşılıklarını almak için, sertifikalarını onlara devretmek (satmak) zorunda bırakacağından, maliklere tanınacak bu haklardan yalnız kendilerinin yararlanmaları için sertifikaların 4 yıl maliklerin (adına) düzenlenmesi, geçici süre için, uygun görülmüştür.

*İsme Yazılı Geçici Sertifikalarla 3 yıl süreyle, tanınan seçeneklerden tercihlerini yaparak Yerel Yönetimlerden almaları için zaman verilmiştir.*

Madde 17.

Koruma Amaçlı İmar Planıyla sınırlandırılmış hakların değerlendirilmesinden sonra hak sahipleri adına önce İsme Yazılı Geçici Sertifika düzenlenerek verilir, yasada var olan haklardan tanınan seçeneklerden tercihlerini yaparak kendi Yerel Yönetimlerinden alabilmeleri için 3 yıl süre tanınmıştır.

*İsme Yazılı Geçici Sertifikalara yasada var olan haklardan tanınan seçeneklerden tercih hakkı*

Madde 18.

İsme Yazılı Geçici Sertifika hak sahiplerine, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun da halen yürürlükte olan seçeneklerden, taşınmaz aynı ilke ve ölçütlerle değerlendirildiğinden, kamuya hiç bir ek mali yük getirmediği için, tercih etme hakkı tanınması, uygulamaya önemli derecede işlevsellik kazandırmıştır. Tanınan seçenekler: İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığının kamulaştırma bedeli olarak verilmesi,<sup>442</sup>

İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığının toprak, arsa ve arazi olarak değiştirilmesi veya takas edilmesi,<sup>443</sup>

---

<sup>442</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK'nun Madde 15/a,c,d,e fıkraları 15/a-ek 2.pragrafı.

<sup>443</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK'nun 17.6.1987 tarihli ve 3386 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 15/f fıkrasına göre Hazine Arazisiyle Değiştirilme ve 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17/b fıkrasına göre Yerel Yönetimlerinki ile TAKAS.

İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığının bina, kat, daire olarak değiştirilmesi veya takas edilmesi,<sup>444</sup>

İsme Yazılı Geçici Sertifikanın karşılığında taşıyana yazılı sertifika verilmesi,<sup>445</sup>

İsme Yazılı Geçici Sertifika veya Taşıyana Yazılı Sertifika karşılığının turizm tesisinin işletmesi, onarımı, inşaatları v.b.nin ihalelerinde (ödeme aracı) olarak kabulü ve eşit koşullar varsa öncelik verilmesi,

İsme Yazılı Geçici Sertifika sahiplerinin diğer istekleri (bunlar dışında) varsa ve kamuya ek yük getirmeyecek ise Kültür ve Turizm Bakanlığının izniyle, olanaklara göre karşılanması,

İsme Yazılı Geçici Sertifika karşılığının, Aktarımı Alan Alanlarda, talep edilen bina (kat, daire, tesis, donatı) inşaatlarının Aktarım Tüzel Kişiliğince yaptırılarak aktarımla verilmesidir.<sup>446</sup>

*3 yılsonunda, İsme Yazılı Geçici Sertifika değerlerinin yasal faiz uygulanarak güncelleştirilip Taşıyana Yazılı Sertifika basımı için Kültür ve Turizm Bakanlığına önerilmesi*

Madde 19.

Yerel Yönetimler 3 yılsonunda karşılıklarını veremedikleri durumda, Yabancı Yerel Yönetimlerlerden alabileceklerle, Taşıyana Yazılı Sertifika ve aktarım talep edenlerin İsme Yazılı Geçici Sertifikalarının bedellerine, Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna yasal faiz uygulanıp (Kültür ve Turizm Bakanlığı bu faiz oranlarını bölgelere ve Yerel Yönetimlere bildirir) güncelleştirilerek<sup>447</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığına Taşıyana Yazılı Sertifika basılması için (arsa paysız kırmızı, arsa paylı yeşil) önerilir.

*Taşıyana Yazılı Sertifika, hak sahiplerinin 3. şahıslara devrinde Taşıyana Yazılı Sertifika haline gelecektir.*

Madde 20.

Taşıyana Yazılı Sertifikalar, Yerel Yönetimlerin önerilerine göre değerleri Kültür ve

---

<sup>444</sup> ..agk.

<sup>445</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-16. paragrafı.

<sup>446</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c fıkrası.

<sup>447</sup> 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 03.07.2003 tar. ve 4916 sayılı yasa ile değ. Md.6-2.paragrafı.



Turizm Bakanlığında verilere işlenip örtüşmeler sağlandıktan sonra İller Bankasına bastırılarak, teslim senet formatlarıyla Yerel Yönetimlere, hak sahiplerine teslim edilmesi için gönderilir.

*Taşıyana Yazılı Sertifikaları da hak sahiplerinin kullanılabilmesi için 1 yıl süre verilmiştir.*

Madde 21.

Taşıyana Yazılı Sertifikaların hak sahiplerince, kendi isimleriyle kullanılması için verilen 1 yıllık sürede; özellikle Yabancı Yerel Yönetimlerden, son tercihlerinin karşılıklarını alabilecekler, Yerel Yönetimler arası takas-mahsup işlemlerini yaptırarak, almalarını sağlamak için bu süre verilmiştir.

Ayrıca bu karşılıklarını da Yabancı Yerel Yönetimlerden alamayanlardan aktarım istemeyenler, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devir veya satarak karşılıklarını alabilecekler bunlarla, son tercihleri Taşıyana Yazılı Sertifika olanların 3.şahıslara devri-satış için, İller Bankasından onay almaları gerekecektir. Bu işlem hak sahiplerince sertifikanın, satılacak kişiye devir ve ciro edilerek, taşıyana yazılı hale dönüştürülmesiyle başlatılmış olacaktır.

*Aktarım Tüzel Kişiliği kurulması*

Madde 22.

Aktarım tercihini yapan malik ve hak sahipleri, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını, Aktarımı Alan Alanın sahibi olarak Yerel Yönetimlerle birlikte aktarımı gerçekleştirmek üzere, sermaye olarak koyup (basit ortaklık) türünde Aktarım Tüzel Kişiliği kurmalıdırlar. Ancak verilen 1 yıllık süre içinde, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devirde olduğu gibi Aktarım Tüzel Kişiliğine ciro ederek kullanmalarında da İller Bankası onayı gerekecektir.

*Menkulleştirmeye ilgili genel tebliğ düzenlenebilir.*

Madde 23.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış hakların değerlendirilip aktarım için menkulleştirilmesiyle ilgili bu ilke ve yöntemlerle bağlı ayrıntıların, Kültür ve Turizm Bakanlığınca idari işlemleri, İller Bankasınca da bankacılık, menkul kıymetler ve mali işlemleri yönünden birlikte ve ayrı olarak çıkarılacak genel tebliğ ile düzenlenebilir.

## 2.2. Aktarımın Yasadaki Yeri, Anlamı

### Madde 24.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunda aktarımın düzenlendiği fıkrada 10 kez geçmesine karşın tanımlanması yapılmamış, anlamı açıkça belirtilmemiştir. Ancak <<... aktarmaya belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında Valilikler yetkilidir.>><sup>448</sup> denilirken << ... sit alanı ilan edilen yerlerde, ... subasman seviyesi tamamlanmış yapıların... yapılanma hakkı aktarımını doğrudan uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir.>><sup>449</sup> şeklinde, aktarımı yapma yetkisinin Yerel Yönetimlerde olduğunu belirtmiştir.<sup>450</sup>

*Aktarım, kamulaştırma gibi, el koyma şeklinde, tek taraflı uygulanan bir yöntemle dönüştürülmemelidir.*

### Madde 25.

Aktarım gelişim süreci, kamulaştırmadan başlayarak aşamalar geçirdiği, ancak giderek daha katılımcı, insan, çevre, kent haklarına saygılı, hakkaniyet ve eşitliğe uygun demokratik, kamu yararıyla özel mülkiyet dengesini sağlayıcı ilke ve yöntemlerin kullanıldığı, çağdaş amaçlara doğru gelişen bir anlam ve işlev kazanmaktadır.

### Madde 26.

Yasada yukarıdaki 24. bentte de belirtildiği gibi aktarımın, olağanüstü subasman seviyesinde imar planına uygun inşaatlarda, kesin inşaat yasaklılar dışındaki uygulamalarda ilgili idarelerin << ... yapılanma hakkı aktarımı doğrudan uygulamaya da yetkili... >><sup>451</sup> oldukları belirtilmektedir.

. Ayrıca << ... aktarmaya belediye ve mücavir alanlar içinde Belediyeler, bunların dışında Valilikler yetkilidir. >><sup>452</sup> denilmektedir.

---

<sup>448</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-14. paragrafi.

<sup>449</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/a-12. paragrafi.

<sup>450</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-21. paragrafi.

<sup>451</sup> .agk.

<sup>452</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-14. paragrafi.

. Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 2004'teki 5226 sayılı yasa ile 17. maddesinin değiştirilmesindeki gerekçesinde de açıkça (aktarımın basit bir arsa, arazi değişimi olmadığı; kamu yararı ile özel mülkiyet dengesini sağlayıcı ilke ve yöntemlerin kullanılacağı çağdaş bir araç olduğu) kesin bir şeklinde vurgulanmaktadır.

453

. Aktarım, kamulaştırmadaki el koyma şeklinde, tek taraflı kamu gücüyle uygulanacak, bir araca dönüştürülmemelidir.

Madde 27.

Bu durumda aktarım, tarafların katılımlarını, kabullerini, görev, yetki ve sorumluluk olarak ve birlikte karar vererek, beraberce geriye sorun bırakılmadan yapılan uygulamaları içerdiği unutulmamalıdır.

Ancak Yerel Yönetimler, yasa da belirtilen aktarımı 4 yıl önce yapmak şöyle dursun, 2 ayrı yasayla (1 yıl 1 aydan sonra 17 yıl ara 3 yıl 7 ay) daha, toplam 21 yıl süre verilmesine rağmen; aktarımın ilk yapılması zorunlu adımı olan Koruma Amaçlı İmar Planını dahi yaparak kesinleştirmediklerinden, bu araştırmada 21 yıldan sonra onlara, 4 yıl daha Koruma Amaçlı İmar Planında sorununun çözümü için, zaman tanımayı gerektirmiştir.

Madde 28.

Ayrıca Yerel Yönetimler, Aktarımı Alan Alanların sahibi oldukları gibi, aktarım sonunda Aktarımı Veren Alandaki kesin inşaat yasaklı taşınmazlarında sahibi olacak, karşılıklı irtifaklar kurarak, işin başından sonuna kadar yönetmelerini gerektireceğinden; diğer özel maliklerle kuracakları basit ortaklığında (Aktarım Tüzel Kişiliğinin) liderliğini (en çok paya sahip olarak) yürütecek, dolaylı olarak aktarımı diğer tüm maliklerin de katılmaları ile bir programa göre gerçekleştirmiş olacaklar ve yasal gereği yerine getireceklerdir.

Madde 29.

Bu nedenler ve gerekçelerle, aktarımın ülke çapında çok kapsamlı bir düzenlemeyle, en üst merkezi görev, yetki, sorumluluk, denetim ve eşgüdüm işlevlerine sahip Kültür

---

<sup>453</sup> KTVKK'nun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen 17. maddesinin 2.7.2004 tarihli gerekçesi.

ve Turizm Bakanlığı tarafından, 3 Bakanlık, 3 Genel Müdürlükle, tüm Belediye ve Valiliklerin de katılacağı geniş bir organizasyonla bu büyük sorunun, Temel Aktarım Modeliyle, (Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım alt modelleriyle) çözülmesi öngörülmüştür.

### 2.3. Aktarımın Tanımı

Madde 30.

Aktarım kavramı Kültür ve Tabiat Varlıkları hukukuna 2004 yılında girmiş olduğundan henüz anlamıyla ilgili yargısal görüş oluşmamıştır; bilimsel görüşe göre:

[Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumak amacıyla sınırlandırılmış olan taşınmaz mülkiyet, yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin, maliklerine sağladığı fiziki, maddi, somut tüm yaşam unsurlarının nitelik ve nicelikleriyle, rayiç değer ilke ve ölçütünün uygulanarak değerlendirilip bulunan tutarı (taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının eskilik, enderlik, sanat değerleriyle, tescilli taşınmazlarda kısmi yasak nedeniyle mülkiyeti devam edeceklerin toprak ve yapı değerleri dikkate alınmadan) kesinleştirildikten sonra, gerektiğinde menkulleştirilerek; İmar Planlarıyla yapılanmaya açık Aktarımı Alan Alanlarda (tek yapı ve bağımsız Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için ada veya parsellerde) alacakları tutara, isteklerine, olanaklara ve imar durumuna göre projelendirilip, aynı ilke, ölçüt, yöntem ve kurulca plan, proje ve sözleşme nitelik ve niceliklerine göre değerlendirilerek, Aktarımı Veren Alanda (bırakılanlarla) Aktarımı Alan Alanda (verileceklerin) değerleri karşılıklı +/- denkleştirilip, taraflarca ve Aktarım Tüzel Kişiliğince karşılıklı kabul edildikten, yapılaşma ve imarı tamamlandıktan sonra bir programa göre aktarılarak teslim edilip, karşılıklı bireysel mülkiyetlerin eşzamanlı tapu işlemleri de gerçekleştirilerek sonuçlandırılmasıdır.]<sup>454</sup> şeklindeki bu tanımlama, Kültür ve Turizm Bakanlığınca ülke çapında aktarımın uygulanmasının ilk olarak yapılacağı, Aktarım Yönetmeliğinde kullanılarak, çağdaş bir anlama erişilmesine çalışılmıştır.

---

<sup>454</sup> Kocalar, A.C., 2008, Yük.Müh., “Konu 3.6.3. Aktarımın Anlamı ve Tanımı” son paragraf, “Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında Taşınmaz Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı” isimli basılmamış Doktora tezi, MSGSÜ-FBE.

## 2.4. Aktarımın İlkeleri

### Madde 31.

Aktarımın, yasada belirtildiği gibi, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılırken meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, plandan etkilenenlerle maliklerin katılımlarının, aktarımın sonuçlandırılmasına kadar, beraberce görev, yetki ve sorumluluk yüklenerek Aktarım Tüzel Kişiliğinde kamu özel ayırimsız birlikte ortaklık oluşturularak sürdürülmeli; kamulaştırma gibi tek taraflı taşınmaz elde etme aracına dönüştürülmesine izin verilmemelidir.

Aktarım, Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama aracı, maliklerin barınma, yerleşme ve konut haklarına saygının, demokratik bir nitelik taşınmasının sonucu olarak Aktarım Tüzel Kişiliğindeki katılım sermayelerine bakılmaksızın, eşit yönetim haklarına sahip (basit ortaklık) türünde bir oluşumda görev, yetki ve sorumluluk yüklenerek, kamu-özel malik kişiler tarafından, Yerel Yönetimlerin liderliği ve kamu güvencesinde gerçekleştirilerek sonuçlandırılmalıdır.

### Madde 32.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılmış, Aktarımı Veren Alanda bırakılacak hakların somut ve soyut, yaşama katkılarının değerlendirilerek, bunların karşılıklarının Aktarımı Alan Alanda verilenlerle rayiç değer ölçütüyle karşılaştırılarak (-/+) denkleştirilmeli ve tarafların farklar üzerinde birleşerek kabul ettikleri değerle, geride sorun bırakmayacak şekilde, sonuçlandırılmalıdır.

### Madde 33.

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki kısmi inşaat yasağı uygulanan taşınmazlarda yalnız kullanılmayan yapılaşma hakkının (arsa paysız olarak) aktarılması gerekeceğinden, bunlar için Yerel Yönetimlerce ayrı parsel, ada veya alan ayrılarak; ayrılan bölümün toprak mülkiyeti Yerel Yönetimlerde kalmak kaydıyla 30–50 yıl süreli karşılıklı irtifak sözleşmesiyle (bunun örneği Kültür ve Turizm Bakanlığınca ayrıca gönderilecektir) isteklerine, alacakları tutarlara ve imar durumuna göre, gereken inşaat Aktarım Tüzel Kişiliğince yaptırıldıktan sonra aktarım yapılmalıdır

### Madde 34.

Aktarım, yalnız Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında değil, doğal yaşam ve çevre değerlerinin korunmasında, bölgesel ve kentsel dönüşümlerde, deprem ve doğal afetlerden sonraki olağan dışı İmar Planı uygulamalarında da çağdaş bir araç olarak sürekli kullanılabilir şekilde, olumlu izlenim yaratılması için, ülke düzeyindeki 25 yıllık birikimin çözüleceği bu ilk uygulamasında, büyük bir özen gösterilmelidir.

## 2.5. Aktarım Yöntemleri

### Madde 35.

Koruma Amaçlı İmar Planında hazırlanırken Yerel Yönetimlerin katılımlarını sağladıkları meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve etkilenenlerden maliklerin ya da hak sahiplerinin, plan uygulanırken de Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna üye olarak doğrudan katılarak, tanınan seçeneklerden tercihlerini belirleyip Yerel Yönetimlerden alarak; en önemlisi de aktarımı yapacak Aktarım Tüzel Kişiliğinin kuruluşuna, taşınmaz değerlerini Yerel Yönetimlerle birlikte sermaye olarak, (irtifak kurarak) koymak suretiyle, görev, yetki ve sorumluluk alarak, aktarım için Aktarımı Alan Alanların yapılaşma ve imarını gerçekleştirerek, aktarımı el birliğiyle yapmaları, sonuçta aktarımın çağdaş bir plan uygulama aracı olduğunu göstererek, normal dönemlerde de sürdürülebilir kullanılmasını ve uygulanmasını sağlayacaktır.

### Madde 36.

Aktarım işlemi de (rayiç değer denkleştirmesinin) yasada belirtildiği gibi <sup>455</sup> özel bir şirkete bırakılması, kamulaştırmada yıllardan beri sorun yaratan (değer tespit ve artış) davalarındaki açmazlara aktarımı da sürükleyebileceğinden; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında uzmanlığı ve bilimselliği kabul edilen koruma bölge kurulundan seçilecek 5 kişiye 6'da değerlendirme uzmanı, meslek kuruluşları ve maliklerin temsilcileriyle kurulacak 11 kişilik Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, bir genel tebliğle belirlenecek ilke, ölçüt ve yöntemlere göre ve tüm kamu-özel kurum-kuruluşların taşınmaz alış-verişlerinde kullanılacak şekilde kalıcı, eşit, tarafsızlıkla Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında değerlendirilmelerin yapılması, bu yöntemle öngörülmüştür.

---

<sup>455</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-15. paragrafı.

Madde 37.

Ayrıca değerlendirme sonuçlarının Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca malik ve hak sahiplerine duyurulması, kamuya duyurularak herkesin bilgisine açılması, hak sahiplerine (60 gün idari itiraz hakkı) verilip, itirazın belli bir sürede sonuçlandırılarak işlemlerin sürekliliğinin aksatılmaması için, Aktarım Yönetmeliğinin düzenlenmesinde bu gibi durumları önleyecek hükümlere yer verilmiştir.

Madde 38.

Yasada 12 kez 17/c fıkrasında kullanılmasına rağmen tanımı yapılmayan (yapılanma hakkının) ülkemizde henüz taşınmaz mülkiyet hakkının içerisinde beraberce ifade edildiği ve bağımsız bir hak olmadığından aktarımda da, bağımsız (arsa paysız) başka bir yere aktarılmasının, ancak arsa sahibiyle Yerel Yönetimler aralarında, bağımsız hak olarak düzenleninceye kadar, 30–50 yıllık bir (irtifak sözleşmesi) yapılarak sorunun çözülebilecektir. Maliklerin sertifikalarının kolay ayrılabilmesi için, mülkiyet hakkı aktarılanların (yeşil) yapılanma hakkı aktarılanların ise (kırmızı) renkte bastırılabilceği; arsa paysız hakların aktarılacağı alanın, adanın veya parselin de diğerlerinden ayrılabilceği araştırmamızda öngörülmüştür.

## 2.6. Aktarımın Uygulanması

Madde 39.

Aktarım uygulamasına Kültür ve Turizm Bakanlığınca yasanın verdiği yetkiyle <sup>456</sup> ve yasada belirtilen biçimde, <sup>457</sup> Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı ile birlikte, ayrıca Maliye Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İller Bankası TOKİyle tüm Belediye ve Valilikler ve ilgili idarelerle de görüş birliği sağlanarak bir (Aktarım Yönetmeliği) çıkarılarak başlanmaktadır. Aktarım Yönetmeliğinin çıkarılması için yasada, aktarımın tanımı ile birkaç küçük değişiklik hukuken zorunlu görüldüğünde, bununda yapılarak Aktarım Yönetmeliği çıkarılmalı, ilk aşamada gereken 3+1=4 yıllık ilk kısa dönem başlatılmalıdır.

Aktarım Yönetmeliği ile birlikte, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun oluşumu

---

<sup>456</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK Madde 10-1. paragrafı.

<sup>457</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKKnun 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile değiştirilen Madde 17/c-21. paragrafı.

için, değerlendirme kavramı ilke, ölçüt ve yöntemlerinin belirtilmesi, aktarılacak değerlerin menkulleştirilmesi ve aktarımın yapılarak sonuçlandırılması için 3 veya 4 Genel Tebliğin de gerektiğinde çıkarılması araştırmada öngörülerek; yasa da değişiklikler yapılması gerektiğinde de, bu yapılarak Aktarım Yönetmeliği çıkarılmalıdır.

Madde 40.

Yasalarına göre <sup>458</sup> MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜnce sit sertifikası verilmiş olup ta, geçmişten bu yana sınırlandırılmış hak karşılıklarını alamayanları da, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda <sup>459</sup> ve bu yönetmelikteki düzenlemeler kapsamakta olduğundan, Kültür ve Turizm Bakanlığınca veri kayıtlarının kontrolleri ve Yerel Yönetimlerde de aynı kontrol ve düzeltmelerin yapılması Maliye Bakanlığından alınan bilgilerle sağlanarak, eski Sit Sertifikalarıyla ilgili sorunlarda bu şekilde çözüme kavuşturulmalıdır.

Madde 41.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Aktarım Yönetmeliği ve 4 genel tebliğ ile eki olan tüm format, senet, irtifak sözleşmesi v.b. düzenleme ve ekleri, resmi gazetede yayınlanınca Belediye, Valilik ve İlgili İdarelere gönderilmeli, Yerel Yönetimlerden ve Koruma Bölge Kurulundan malik ve hak sahiplerinin resmi listeleri istenerek merkez veri tabanıyla örtüşmesi sağlanmalı, bir taraftan da Koruma Bölge Kurulundan seçilecek 5 kişiye katılacak 6 uzmanla Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu ve merkezde de Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu oluşturularak, genel tebliğle belirtilen görev, yetki ve sorumluluklarına göre görevlerine başlatılmalıdır.

Madde 42.

Yerel Yönetimlerden belirlenen, Kültür ve Turizm Bakanlığında kontrollerle kesinleştirilen malik ve hak sahiplerinin, Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki özel mülklerin sınırlandırılış hakların, genel tebliğde belirtilen ilke, ölçüt ve yöntemle, ilgili format ve belgelerle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirmeleri, tebliğ ve ilanlarla en az 60 günde kesinleştirilmesi sağlanarak, İsme Yazılı Geçici Sertifika bastırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığınca bildirilmelidir.

---

<sup>458</sup> 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasa ve onu değiştiren 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa.

<sup>459</sup> 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu.



Madde 43.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca da idari itiraz hakkını kullananların Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunca inceleme sonuçları da karara bağlanıp kesinleştirildikten sonra İsme Yazılı Geçici Sertifikaların (kırmızı-yeşil) renkte bastırılması sağlanarak; hak sahiplerine format senet karşılığında teslim edilmesi, tercih etmeleri için hangi seçenekler tanındığı, nasıl, ne kadar zamanda ve kime bu kesin tercihleri bildirerek, karşılıklarını ne şekilde alacaklarının da, 3 yıllık geçici sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri saptanarak, hak sahiplerine de Yerel Yönetimlerce bildirilmesi ve kamuoyuna da duyurusası gerçekleştirilir.

Madde 44.

İsme Yazılı Geçici Sertifikanın malik ve hak sahiplerince Yerel Yönetimlerinden karşılıklarını alarak işlemlerini İsme Yazılı Geçici Sertifikalarını iade ederek tamamlayanların dışındakilerle, (Taşyana Yazılı Sertifika ve aktarım) talep edenlerin İsme Yazılı Geçici Sertifikalarına, Kültür ve Turizm Bakanlığınca bildirilen yıllık yasal faiz uygulanarak bedelleri Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca güncelleştirilir. 3 yıllık süre içinde Koruma Amaçlı İmar Planları yeni kesinleştirilmiş olan taşınmazlarla ilgili düzeltmelerde yapılarak, Taşyana Yazılı Sertifika bastırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığınca bildirilir. Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planlarını ilk olarak yapılıp tamamlanan alan ve yapıların, özel malik ve hak sahiplerinin Yerel Yönetimlerce tespitleri, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca da kısıtlı haklarının değerlendirilmesi yapılarak, 1 yılda tüm işlemlerini tamamlayacaklarını taahhüt ettiklerinde, onlara da İsme Yazılı Geçici Sertifika basım teklifi Kültür ve Turizm Bakanlığınca bildirilebilir.

Madde 45.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yerel Yönetimlerle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca bedelleri güncelleştirilerek Taşyana Yazılı Sertifika basılması için önerilenlerin yeni bedellerini merkez veri tabanına aktararak, İller Bankasına varılan anlaşma çerçevesinde, gereken Yerel Yönetimlerin güvenceleriyle Taşyana Yazılı Sertifikalar (kırmızı, yeşil) basılması sağlanır; kullanılmasına dair rehberlerle hak sahiplerine teslim edilmesi ve son 1 yıllık sürenin başlatılması için Yerel Yönetimlere iletilir.

Madde 46.

Malik ve hak sahiplerinin kendi Yerel Yönetimlerinden karşılıklarını alamayıp ta Yabancı Yerel Yönetimlerden alabilecekler, kendi Belediyelerinden yazılarını alarak, son tercihlerini almak için 1 yıl sürelerini de karşılıklarını aldıklarında, Yerel Yönetimler arasında hesaplaşma-mahsuplaşma işlemlerini de yaptırırlar. Yerel Yönetimlerce Koruma Amaçlı İmar Planlarını yeni gerçekleştirenlerin işlemleri de Kültür ve Turizm Bakanlığı ile görüşüp, kararlaştırılan zamanda ivedilikle yapılarak sonlandırılır.

Madde 47.

Taşıyana Yazılı Sertifikalarını hangi nedenle olursa olsun, 3.şahıslara devredeceklerin İller Bankasının onayını alarak, istenilen işlemleri yapmak zorundadırlar. Bu bağlamda, malik ve hak sahiplerine kendileri için tanınan olanakları 1 yılda, aktarım isteyenler Aktarım Tüzel Kişiliği kurmak, diğerleri de 3.şahıslara devir ve satmak için kullanacaklarından, İller Bankası (taşınmaz piyasasının) oluşumu ve talep doğmasına ilişkin çalışmaları, 4 yıllık sürede gerçekleştirmiş bulunmalıdır.

Aktarım Tüzel Kişiliği kuracaklar Taşıyana Yazılı Sertifikalarını İller Bankası onayı ve belirlediği usul ve esaslara göre basit ortaklık adına ciro ederek kuruluşu gerçekleştirecekler, Taşıyana Yazılı Sertifikanı devredip satmak isteyenlerde aynı onay ve izinle işlemlerini yapacaklardır.

## 2.7. Aktarımın yapılması ve sonuçlandırılması

Madde 48.

Aktarım talep edenlerle Aktarımı Alan Alanın maliki Yerel Yönetimler, aktarımı yapmak için, Taşıyana Yazılı Sertifikalarını sermaye olarak koyup, (basit ortaklık) türünde Aktarım Tüzel Kişiliği kurarak çalışmalarına başlar.

Aktarım Tüzel Kişiliği, yüklenici, arsa paydaşı, yabancı sit sertifikalılarla Aktarımı Alan Alanın imar durumuna göre yapılaşma–imarını da dikkate alarak ihtiyaç kapasitesini ve şartlaşmasını hazırlatarak ihaleye çıkar, yüklenici seçilir.

Aktarım Tüzel Kişiliği ile yüklenici arasında ön şartlaşma yapılarak; ihtiyaçlarla imar durumuna göre plan-projeleri yüklenici yaptırarak, Belediyeden onayı alır.

Projedeki bireysel yerler, inşaat sınıfı ve kalitesiyle diğer niteliklere göre Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından değerlendirilerek, denkleştirmeye göre Aktarım

Tüzel Kişiliği ile malik ve hak sahipleri tarafından proje oybirliği ile onaylanır.

Aktarım Tüzel Kişiliği onaylanan projeye göre yükleniciyle sözleşme ve yer teslimini yapar, işe başlatır.

Kontrol, Teknik Uygulama Sorumlusu, Denetleme ve Hak ediş görevlilerini saptayarak Aktarım Tüzel Kişiliği, sorumluları işe başlatır.

Yapılaşma-İmar işi sürerken, hangi etaplarda hakediş ve raporlama yapılarak ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin onayına sunulurken onay alınacaksa, ona göre gerekenler yapılarak, etaplarda da Aktarım Tüzel Kişiliği onayı gerçekleştirilir.

Yüklenici tarafından işin bitirilmesinden sonra, noksanlıkların saptanması, teknik sorumlularla yapılarak geçici kabul tutanağı ile Aktarım Tüzel Kişiliğine teslim edilir.

Yüklenici tarafından noksanlıkların giderilmesi ve iskânın alınmasından, bireysel karşılıklı eşzamanlı tapu işlemi ve teslimleri yapılmasından sonra aktarım tamamlanmış olur.

Aktarım Tüzel Kişiliğinin ibrası, site yönetimi seçimi-teslimi, Aktarım Tüzel Kişiliğinin tasfiyesi, aktarımın sonuçlandırılması kararları genel kurul tarafından verilerek Aktarım Tüzel Kişiliği fesih olunarak sonlandırılır.

Aktarım Yönetmeliğindeki tüm bu düzenlemeler, başta hak sahipleri olmak üzere 3.şahıs, kurum ve kuruluşlarına zamanında bildirilir ve açıklamalı olarak kamuoyuna sürekli duyurulur; en etkin iletişim tüm ilgililerle, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde kurulur ve ilgili kurum ve kuruluşlara da yaptırılır.

### 3. Bölüm Yürürlük ve Yürütme

#### 3.1. Yürürlük

Madde 49. Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### 3.2. Yürütme

Madde 50. Bu yönetmelik hükümlerini, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı yürütür.

## **Ek A.2. YASA TASARISI TASLAĞININ GEREKÇESİ**

Ek A.2. Belge A.2. Yasa Tasarısı Taslağının Gerekçesi

2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağının gerekçesi.

Genel Gerekçe:

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarihinde 5226 sayılı yasanın 8.maddesiyle değiştirilen 17.maddesinde, imar mevzuatına getirilmiş olan (aktarım) ve (takas) kavramları, Koruma Amaçlı İmar Planının uygulamasında, maliklerin kısıtlanmış mülkiyet ve yapılanma haklarını da dikkate alarak getirilmiş, çağdaş bir plan uygulama aracı olduğu halde, yasada tanımı yapılmadığı için bu eksikliği; 3.maddeye kapsamlı bir tanım önererek gidermeye çalışılmıştır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.maddesindeki aktarımın uygulanması için, Koruma Amaçlı İmar Planının yapılarak kesinleşmesi gerektiğinden ve anılan maddede bunun için verilen 3 yıl 7 aylık azami süre (14.2.2008 tarihinde) dolduğundan, Koruma Amaçlı İmar Planı Planları tamamlamış olanlarla (aktarım) uygulamasına başlanmasındaki gecikmeye ait bu yasal boşluğun doldurulması zorunlu görülmektedir. (Aktarım) ve (takas) yasaya eklenerek ve buna paralel olarak 17/c fıkrasındaki değişikliklerle de değişim, takasla birlikte temel aktarım uygulamasına işlerlik kazandırılması amaçlanmaktadır.

Buna göre, Koruma Bölge Kuruluna, uzman üyelerin 6 uzman üyenin katılımı ile Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu oluşturulmuş ve değerlendirme ilkelerinde hangi soyut nesnelere değerlendirilmemesine, hangi maddi ve somut unsurların değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir.

Ayrıca aktarıma konu mülkiyet hakkı malikte bırakılan Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarında ise, bu varlıkların 15/d fıkrasındaki <<...eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz.>> ayrıca yapı ve arsa değeri dikkate alınmayacağı ancak taşınmazların fiziki ve maddi, yaşama katkı sağlayan somut unsurlarının da değerlendirilerek karşılıklarının Yerel Yönetimlerce olanaklara göre verilmesine ait düzenleme de yapılmıştır.

Yerel Yönetimlerin aktarıma yetkili olduğu (17/c-14.paragraf) düzenlenerek aktarımda

kamulaştırma gibi tek taraflı uygulama durumuna düşülmesi, Yerel Yönetimlerin yetkili diğer mülk sahiplerinden aktarım isteyenlerle kuracağı (basit ortaklıkla) Aktarım Tüzel Kişiliği içinde, karşılıklı eşzamanlı bireysel mülkiyete geçerek aktarım sonuçlanana kadar birlikte görev, yetki, sorumluluk üstlenerek kullanılması şeklindeki düzenlemeyle aşılmaya çalışılmıştır.

Ayrıca Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları birçok sanatsal nitelik taşıdıklarından bunları değerlendirecek kurulda hem bu niteliklerin uzmanları, hem de değerlendirme yapacak uzmanlardan oluşturulması zorunluluğu göz önün alınarak buna göre düzenleme yapılmıştır.

Madde Gerekçeleri:

2863 sayılı yasaya getirilmiş olan Koruma Amaçlı İmar Planında uygulamasına ait çağdaş bir araç olan (aktarım)ın ve (takas)ın uygulaması için, yapılmak zorunluluğundaki bu düzenlemeyle, Temel Aktarım Modelinin alt modellerinde Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım ile ilgili ayrıntıları da gerekli kılacağından, Kültür ve Turizm Bakanlığınca çıkarılacak Aktarım Yönetmeliği ile bu gereksinimin giderilebileceği düşünülerek, 2., 4. ve 5. maddelerde de bu düzenlemeler yapılmıştır.

Madde 1.

21.7.1983 tarihli 2863 sayılı yasanın 3.maddesinin (a) fıkrasına (13) numaralı paragraf, yasada bulunmayan ve çok önemli bir Koruma Amaçlı İmar Planı uygulama aracı olan (aktarımla takasın) tanımı yapılarak; yasanın 17/c fıkrasına 1.7.2004 tarihinde 5226 sayılı yasanın 8.maddesiyle ilk olarak getirilen, Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak kesinleşmesi için verilen azami süre (3 yıl 7 ay) 14.2.2008'de tamamlandığından, bu tarihten sonra tanınan 3 yıllık geçici sürede bu planların tamamlatılarak ve sağlıklı bir şekilde uygulanarak, aktarıma işlerlik kazandırılması amaçlanmıştır.

Madde 2.

Aktarım işlemlerinde taşınmazların kısıtlanmış haklarının değerlendirilmesinin, Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı Değerleme Şirketi, Yerel Yönetimler, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü, Emlakçılar Derneği ve Maliklerden birer uzman olmak üzere 6 temsilcinin katılması ile Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından yapılması öngörülmüştür.

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat gibi soyut değerlerinin dışındaki, kesin yapılanma yasaklı ise maddi ve fiziki tüm yaşamla ilgili kısıtlanan yapılanma hakkının (arsa paysız) maddi değerinin aktarımı veya diğer karşılıklarının, kamuya maddi ek bir yük getirmeyen isteklerde dikkate alınarak Yerel Yönetimlerce olanaklara göre verilmesi de, bu değişikle gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu, Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunun kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları ile Değerlendirme ilke, ölçüt ve yöntemlerinin Kültür ve Turizm Bakanlığınca Genel Tebliğle açıklanarak ilgililere duyurulması öngörülmüştür.

Madde 3.

2863 sayılı yasanın 17/c-14. paragrafında aktarımın Belediye ve Valiliklerce yapılmasına ait düzenleme, aktarımın kamulaştırma gibi tek taraflı, anti-demokratik, katılım tanımayan ve olağanüstü zamanlarda uygulanması gereken bir anlama, daha doğmadan sürüklemesini önlemek için bu paragrafa ek getirilmesi zorunluluğu yaratmıştır. Buna göre Yerel Yönetimler aktarımı, öteki mülk sahipleriyle Basit Ortaklık şeklinde kuracakları, Aktarım Tüzel Kişiliğinde sonuna kadar birlikte gerçekleştirerek sonuçlandırmaları şeklinde bir paragraf eklemiş olup; araştırmada da bu uygulama yapılmıştır.

Madde 4.

Aktarımda maliklerin Aktarımı Veren Alanda bıraktıkları ile Aktarımı Alan Alanda aldıklarını beraber aynı ilke, ölçüt ve yöntemle, aynı kurum tarafından değerlendirilip -/+ karşılıkların denkleştirilmesi gereğince düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca taşınmaz değerlendirme sonuçlarının hak sahiplerine tebliğle ve Yerel Yönetimlerde ilanla duyurularak ve maliklere 60 gün idari itiraz süresi verilerek, yasal yolla başvurmadan işlemlerinin halkın bilgisine de sunulması ve yönetimle maliklerin uzlaşmasına olanak sağlanmaya çalışılmıştır.

Yasada koruma amacıyla getirilen araçlardan kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarımdan Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığınca beraber çıkarılacak Genel Tebliğde, Yerel Yönetimlerin olanaklarına göre tanınacak Yerel Yönetimlerce menkul değerlerden süresi içinde maliklerin tercihlerinin şerhleri karşılığının Yerel Yönetimlerce menkul değere dönüştürülmesi öngörülmüştür.

## Madde 5.

2863 sayılı yasanın 17/C fıkrasının 3.bendine Şu cümlenin eklenmesi:

Taşınmaz Kùltür ve Tabiat Varlıklarında kısıtlanmış hakların, öncelikle 3 yıl geçici olarak isme yazılı menkul kıymete dönüştürülerek, karşılıklarını seçmeleri ve Yerel Yönetimlerden almaları için hak sahiplerine, Kùltür ve Turizm Bakanlığınca süre tanınmasının da yasada ek bir bent olarak yer alması:

Hak sahiplerinin bu sertifikaları ellerinden çıkarmadan karşılıklarını doğrudan kendilerince alınmasının sağlanması;

Kùltür ve Turizm Bakanlığının ÷lke çapında, Taşınmaz Kùltür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış ve karşılığı verilmemiş hak karşılıklarının toplamını saptayarak, plan ve programını yapması;

Yerel Yönetimlerden Koruma Amaçlı İmar Planları kesinleŐtirilemeyen alanlardaki taşınmazların İsmeye Yazılı Geçici Sertifikaları 3 yıl geçici süre dolduğunda faiz uygulanarak güncelleŐtirilemeyecek ve bunlara Taşıyana Yazılı Sertifika verilemeyeceğinden; bu sürede sorunu çözmelerinin sağlanması;

Menkul kıymetlerin mali güç odaklarında toplanmasının, belli bir süre önlenecek, yıllardır bu karşılıkları bekleyen hak sahiplerinin yararlarının korunması;

Taşıyana Yazılı Sertifika sahiplerinin 3.Şahıslara devir, satış, bağışlama gibi nedenlerle İller Bankasından onay aldıktan sonra bu yasaya göre tanınan seçeneklerden yararlanılmayacağı;

gibi hususların gerçekteŐtirilmesi için zorunlu gör÷lerek önerilmiştir.

## Madde 6.

2863 sayılı yasanın 17/c fıkrasındaki son paragraf deđiŐikliđinin gerekçesi ise, 3.maddeye (13.) bentle eklenen (aktarımın tanımı) ile 17/c fıkrasında aktarımın etkin bir plan uygulama aracı olabilmesine ilişkin usul ve esasların aşamaları ve ayrıntılarına da yönetmelikle açıklık kazandırılacak, hem aktarımı hak sahipleri ve halkın benimsemesini hem de halkın plan uygulamalarına katılarak, alınacak kararlarda etkinliğini arttırarak ve plan amaçlarının sağlıklı gerçekteŐtirilmesi sağlanıp, uygulayıcılara da zaman kazandırılacaktır.

Araştırmanın esas amacı; Kısa dönemde zorunlu küçük yasa değişikliklerini hemen

yaparak, 5 Bakanlık 3 Genel Müdürlükle ve tüm ülkedeki Belediye ve Valiliklerle birlik sağlayıp Aktarım Yönetmeliği ile Değerlendirme, Menkulleştirme ile yasadaki kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarımdan birini seçmeleri için hak sahiplerine tanınan süre ve koşulları da içeren 3 Genel Tebliğ çıkararak uygulamaya geçmektir.

Orta dönemde hem mevzuatı daha uyumlu, toplumun kabul edip benimseyeceği hükümlerle donatmak ve aktarımın kısa dönemdeki önerdiğimiz Aynın bağımsız bir yasa olarak düzenlenmesine geçmek, hem de alt mevzuatları bir üste çıkarmak için çalışması;

Bu arada, Kültür ve Tabiat Varlıkları yanında, tüm kıyı, orman, akarsu, deniz, mera v.b. gibi çevre koruma kitlesel dönüşümlerle de aktarım uygulaması sağlanarak kapsam genişletilerek, mevzuatta buna göre geliştirilmelidir.

Uzun dönemde ise aktarım, tümüyle kamulaştırmanın yerine uygulanıp toplumun benimsediği bir yasal düzenleme, alt tüzükleri, yönetmelikleriyle ve tebliğleriyle; kamu özel kuruluşlar arasında taşınmaz alışverişlerinde yerini almış olması varsayılmaktadır.



### **Ek A.3. YASA TASARISI TASLAĞI ÖNERİSİ**

Ek A.3. Belge A.3. Yasa Tasarısı Taslağı Önerisi

2863 s. Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 3.maddesinin (a) fıkrasına bir alt bent eklemesi ile 2 maddesinde değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı taslağı önerisi

Madde 1.

21.7.1983 tarihli ve 2963 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 3.maddesinin (a) fıkrasına 13 ve 14 numaralı aşığıdaki alt bent eklenmiştir.

(13) <<Aktarım>> koruma amaçlı imar planlarındaki Kùltür ve Tabiat Varlıklarında ve bunların koruma alanlarında, korumak amacı ile sınırlandırılmış olan taşınmaz mülkiyet, yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin maliklerine sağladıkları veya sağlayacakları tüm yaşam unsurlarının, maddi yönden (kùltür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanatsal değerleriyle tescilli taşınmazlarda kısmi yasak nedeniyle özel mülkiyeti devam edenlerin arsa ve yapı değeri hariç) değerlendirilerek ve gerektiğinde menkulleştirilerek imar planlarıyla yapılanmaya açık alanlara, tek yapı ve bağımsız Taşınmaz Kùltür ve Tabiat Varlıkları için ada veya parsellere, bıraktıkları değerleri karşılayacak toprak, arazi, arsa, yapı ve tesislerle diğer donatı mekânlarını imar durumuna ve ihtiyaca göre istekleri dikkate alınarak yaptırılacak plan ve projelerine sözleşme nitelik ve niceliklerine göre değerlendirilip -/+ denkleştirilip taraflarca ve Aktarım Tüzel Kişiliğince karşılıklı kabul edildikten sonra hak sahiplerinin de katılımları ile inşa ettirilip işin tamamlanmasından sonra, onayları da alınarak karşılıklı eşzamanlı bireysel mülkiyete geçilerek ve yerleri teslim edilerek sonuçlandırılmasıdır.

(14) <<Takas>> Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla Kesin Yapılanma Yasağı Getirilen Sit Alanlarında bulunan özel mülkiyetteki (taşınmazlar) malikin başvurusu üzerine, Belediye ve İl Özel İdaresine ait (taşınmazlarla) rayiç bedel ölçütüyle ve aynı ilke ve yöntemle değerlendirilip (-/+) denkleştirilerek, karşılıklı kabul edildikten sonra (değerştirilmesi) anlamında kullanılmıştır.>>

Madde 2.

2863 sayılı kanunun 15.maddesinin başlığı ile (d) fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilip iki paragraf eklenmiş, (f) fıkrasının 2. cümlesiyle 17/c-15.paragrafındaki iki cümle yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 15'in başlığı

<<Kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarım gibi bu yasaya göre yapılacak taşınmaz değerlendirme işlemlerinde uygulanacak ilke, ölçüt ve yöntemler ve Değerlendirme Kurulları>> şeklinde değiştirilmiştir.

<<(d) Bu yasa gereğince kamulaştırma, değiştirme, takas ve aktarım gibi işlemlerle ilgili bedel takdirinde Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz, ancak bu varlıkların fiziki, maddi, somut unsurlarının insan yaşamına sağladıkları katkılar (riskleri düşülerek) rayiç değer denkleştirilmesi yöntemiyle ölçülerek (alınacaklar) ve (verilecekler) aynı ilkelerle değerlendirilip (-/+) denkleştirilir.

Ayrıca mülkiyet hakkı malik üzerinde bırakılan, tescilli taşınmazların karşılığı verilecek yapılanma haklarının değerlendirilmesinde de yapı ve arsa değeri dikkate alınmaz.>>

<<Bu yasaya göre taşınmaz değerlendirmesi, Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurullarından Kültür ve Turizm Bakanlığınca seçilecek uzman 5 üyeye, Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı Taşınmaz Değerleme Şirketi, Yerel Yönetimler, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı/İl Müdürlüğü, Emlakçılar Derneği, maliklerden birer temsilce ve uzmanla birlikte toplam 6 temsilcinin katılımıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak toplam 11 kişilik [Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca] yapılı; itirazlar ise aynı şekilde oluşturulacak [Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunca] incelenerek verilecek karar, Bakanın onaylaması ile kesinleşir.

Bu yasaya göre taşınmaz değerlendirme Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurullarının kuruluş, görev, yetki, sorumlulukları ve değerlendirme ilke, ölçüt ve yöntem v.b. hususlar, bu usul ve esaslara göre yönetmelikte/Genel Tebliğde Bakanlıkça düzenlenir.>>

Madde 3.

2863 sayılı yasanın 17/a fıkrasının 6.paragrafına aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

<<Bu sürede geçtiği halde Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanıp kesinleştirilememiş Yerel Yönetimlerdeki Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında 3 yıl içinde onaylanacağı taahhüt edilmek üzere, temel aktarım programına alınarak hak sahiplerine İsmi Yazılı Geçici Sertifikaları Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilebilir. Ancak buna karşın onaylanmayan Koruma Amaçlı İmar Planlarının, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığınca beraber onaylanıp kesinleştirilerek yürürlüğe konulması, karar almaya gerek kalmadan gerçekleştirilebilir.>>

Madde 4.

2863 sayılı yasanın 17/c fıkrasının 1.paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

<<Yerel Yönetimler (Belediyeler ve Valilikler) aktarım konusundaki bu yetkilerini, aktarıma hak kazanan maliklerle birlikte, taşınmazlarının bu yasaya göre bulunan değerlerini, sermaye olarak koyarak kuracakları (Basit Ortaklık) şeklindeki (Aktarım Tüzel Kişiliği) tarafından Aktarımı Alan Alan ların imar durumu ve ihtiyaçlara göre hazırlanan şartlaşma uyarınca ihale edilerek seçilecek yüklenici tarafından yaptırılıp, Belediye onayı alınan plan-projelerinin Genel Kurulda hak sahiplerince onaylanıp; inşası ve imarı tamamlanarak, iskanı alındıktan sonra karşılıklı eşzamanlı bireysel mülkiyete geçerek, tapu teslim işlemlerini de tamamlayarak aktarımı sonuçlandırılır.>>

Madde 5.

2863 s.Kanununun 17.maddesinin (c) fıkrasının ikinci paragrafının, ilk cümlesi aşağıdaki gibi değiştirilmiş 2. cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve bir cümle eklenmiştir.

<<Aktarım işleminde değerlendirme; Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca, rayiç değer esasına, (verilenlerle) (alınanların) değerini karşılaştırılarak +/- denkleştirilmesi usulüne göre yapılır. Taşınmazda kısıtlanan hakkın değerlendirme sonuçları maliklerine tebliğle ve Yerel Yönetimlerce de ilanla duyurularak; hak sahiplerine 60

gün idari itiraz etme hakkı tanınır.

Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulunda, idari itirazlar aynı sürede incelenip, karara bağlanarak ve Bakanın onayı ile kesinleşerek uygulamaya devam edilir. Maliklerin değerlendirme tutarlarına yasal itiraz hakları da bulunmaktadır.>>

<<Bu yasaya göre taşınmazı korumak amacı ile uygulanan kamulaştırma, değiştirme, takas, aktarım gibi araçlardan hak sahiplerine, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığınca beraber çıkarılacak Genel Tebliğle, bu yasaya tanınacak kamulaştırma, değiştirme, takas ve Taşyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devir ve satış ile AKTARIM gibi seçeneklerden birini, belirlenen süre içinde seçerek, kendi Yerel Yönetimlerce olanaklara göre alacakları değerlerin istedikleri karşılıklarında Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca aynı esaslara göre değerlendirilip +/- denkleştirilerek ve karşılıklı kabulleri sağlanarak kendilerine verilir.

Madde 6.

2863 sayılı yasanın 17/c fıkrası 3. paragrafından sonra gelmek üzere, şu 3 cümle eklenmiştir.

<<Kültür ve Turizm Bakanlığınca, ülke çapında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında sınırlandırılmış fakat karşılıkları verilememiş haklara ait değerlerin, öncelikle, (İsme Yazılı Geçici Sertifikaya) dönüştürülerek, Yerel Yönetimlerce kendilerine, alacakları değer tutarlarına göre +/- denkleştirilip, anlaşarak karşılıklarının verilmesi için, 3 yıla kadar geçici süre tanınır.>>

<<Kendi Yerel Yönetimlerden karşılıklarını almayanlarla Taşyana Yazılı Sertifika yada aktarım isteyenlerden, Koruma Amaçlı İmar Planı kesinleşenlerin İsme Yazılı Geçici Sertifikaları 3 yıllık yasal faiz Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca uygulanarak güncellenir.>>

<<Bulunan değerlere göre Yerel Yönetimler tarafından kırmızı ve yeşil Taşyana Yazılı Sertifika basılması Kültür ve Turizm Bakanlığınca önerilir.>>

Madde 7.

2863 s.Kanununun 17.maddesinin son paragrafındaki cümle aşağıdaki gibi değiştirilerek ondan sonra gelmek üzere, şu 2 paragraf eklenmiştir.

<<17/(c) fıkrasındaki (aktarımın) uygulamasına ilişkin usul ve esaslar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir (Aktarım Yönetmeliği) ile düzenlenir.>>

<<Taşıyana Yazılı Sertifikalar hak sahiplerine Yerel Yönetimler tarafından teslim edilir. Taşıyana Yazılı Sertifika sahipleri sertifikalarını 3.şahıslara devretme, satma, bağışlama veya Aktarım Tüzel Kişiliği kuruluşuna sermaye olarak koymak için İller Bankasının onayını alarak ciro ettikten yada Yabancı Yerel Yönetimlerden karşılıklarını alıp işlemi sonuçlandırdıktan sonra bu yasaya göre malik ve hak sahiplerine tanınan olanaklardan yararlanmazlar.>>

Madde 8.

Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 9.

Bu kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**Ek A.4. (KTVK) Yasada Geçmişten Günümüze Gelen Değişiklikler  
(1983,1987,2004)**

Ek A.4. Liste A.1. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun ilk (en eski) 17. maddesi (21.7.1983 ile 17.6.1987 arasında uygulamada kalan)

(Başlık: Sit Geçiş Dönemi Koruma Amaçlı İmar Planı - Kısmi Plan Değişikliği)

Paragraf	Başlık: Sit Geçiş Dönemi Koruma Amaçlı İmar Planı - Kısmi Plan Değişikliği
1	Bir alanın sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulamasını durdurur ve koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, geçiş dönemi yapı şartları, Yüksek Kurul tarafından üç ay içinde kararlaştırılır. Yüksek Kurulca önerinle bu karar Resmi Gazete’de yayımlanır. İlgili valilikler ve belediyeler anılan koruma amaçlı imar planı onaylamak üzere, en geç iki yılsonunda İmar ve İskân Bakanlığına sunmak zorundadırlar. Belediyeler gerekli görürlerse, plan hazırlık safhasında, ilgili bakanlıklardan teknik yardım da isteyebilirler.
2	İmar Kanunu hükümleri uyarınca düzenlenen ve Yüksek Kurul kararına uygun surette İmar ve İskân Bakanlığına onaylanan koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesi ile geçiş dönemi yapı şartları, ayrıca karar almaya gerek olmadan kalkar.
3	Koruma amaçlı imar planlarının, Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları bakımından kısmen değiştirilmesi gerekli görüldüğü ve bu hususta Yüksek Kurul kararı alındığı takdirde, Kültür ve Turizm Bakanlığı durumu, valilik kanalı ile ilgili belediyeye ve ayrıca ilgili kurum ve kuruluşlara yazı ile bildirir.
4	Bu tebligattan sonra belediye meclisinin, varsa imar idare heyetinin yapacağı ilk toplantıda, teklif görüşülür ve en geç üç ay içinde karara bağlanır. Bu süre içinde gereken karar alınmadığı takdirde belediye meclisi, varsa imar idare heyeti kararına lüzum kalmaksızın Yüksek Kurulca karara bağlanan hususlara uygun olarak İmar ve İskân Bakanlığının hazırladığı plan ve değişiklik teklifi kesinleşir.

Kocalar, C., 2007

Ek A.4. Liste A.2. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.6.1987 tarih 3386 s. Kanunla değiştirilmiş olan eski 17. maddesi (17.6.1987'den 14.7.2004'e kadar uygulamada kalan)

(Başlık: Sit Geçiş Dönemi Koruma Amaçlı İmar Planı - Kısmi Plan Değişikliği)

Paragraf	Başlık: Sit Geçiş Dönemi Koruma Amaçlı İmar Planı - Kısmi Plan Değişikliği
1	Bir alanın koruma kurulunca sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulamasının durdurur. Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar, koruma kurulu tarafından bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartları belirlenir. İlgili valilikler ve Belediyeler anılan Koruma Amaçlı İmar Planının en geç bir yıl içinde Koruma Kurulu'na değerlendirilmek üzere vermek zorundadırlar.
2	Koruma kurulunca uygun görülerek, Belediye ve Valilikçe onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi yapı şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan kalkar.
3	Koruma Amaçlı İmar Planlarının, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları bakımından kısmen değiştirilmesi; ilgili kurulca gerekli görüldüğü ve bu hususta koruma kurulu kararı alındığı takdirde, koruma kurulu ilgili belediyeye ve ayrıca ilgili kurum ve kuruluşlara yazı ile bildirir.
4	Değişiklik teklifi bu tebligattan sonra en geç bir ay içinde gereken karar alınmadığı takdirde belediye meclisince bir karara bağlanır. Bu süre içinde gereken karar alınmadığı takdirde belediye meclisi kararına gerek kalmaksızın koruma kurullarınca karara bağlanan hususlarda değişiklik teklifi kesinleşir.
5	Belediyeler plan hazırlık safhasında gerektirdiğinde Bakanlıktan teknik yardım isteyebilirler.

Kocalar, C., 2009

Ek A.4. Liste A.3. 21.7.1983 tarih 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 14.7.2004 tarih 5226 s. Kanunla değiştirilen, 14.7.2004'den beri yürürlükte olan ve halen uygulanan araştırma konumuz olan (son) 17. maddesi

Fıkra	Par.	Cüm.	Sıra	Sit Alanlarında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları ile Koruma Amaçlı İmar Planı
A	1	1	1	Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur.
"	"	2	2	Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.
"	2	1	3	Koruma amaçlı imar plânı yapılmaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir.
"	3	1	4	Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plândan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar plânını hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır.
"	"	2	5	İki yıl içinde koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar plânı yapılmaya kadar durdurulur.
"	4	1	6	Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plân yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca bu süre bir yıl daha uzatılabilir.
"	5	1	7	Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.
"	6	1	8	İlgili idareler, koruma amaçlı imar plânını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir.
"	"	2	9	Koruma bölge kurulunda bu hususlar değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle plânlar ilgili idarelere onaylanmak üzere gönderilir.
"	"	3	10	Altmış gün içerisinde onaylanmayan plânlar kesinleşerek yürürlüğe girer.
"	"	4	11	Koruma amaçlı imar plânının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.
"	7	1	12	Ören yerlerinde çevre düzenleme projesi yapımı ve değişiklikleri, ilgili koruma bölge kurulunun uygun görüşü doğrultusunda Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır.
"	8	1	13	Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinde yapılacak değişiklikler yukarıdaki usullere tabidir.
a	9	1	14	Koruma amaçlı imar plânları; müellifi şehir plâncısı olmak üzere; alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak mimar, restoratör mimar, sanat tarihçisi, arkeolog, sosyolog, mühendis, peyzaj mimarı gibi meslek gruplarından Bakanlıkça belirlenecek uzmanlar tarafından hazırlanır.
"	10	1	15	Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, denetimi ve plân müelliflerinin yeterliliği ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlık ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.
"	11	1	16	Koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü Bütçesine yeteri kadar ödenek konur.
"	"	2	17	İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar plânının yapımı için ödenek ayırırlar.
"	12	1	18	Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını doğrudan uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir.
"	"	2	19	Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir.
"	"	3	20	Kesin yapılanma yaşağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanamaz.

Not : Çizelgenin devamı gelecek sayfada verilmiştir.

Kocalar, C., 2009



Fıkr.	Par.	Cüm	Sıra	Sit Alanlarında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları ile Koruma Amaçlı İmar Planı
b	13	1	21	Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar mülk sahibinin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.

c	14	1	22	Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.
"	15	1	23	Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır.
"	"	2	24	Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz.
"	16	1	25	Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir.
"	"	2	26	Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasıncı yapılır.
"	17	1	27	Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.
"	18	1	28	Aktarıma konu parselde mülk sahibinin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır.
"	"	2	29	Bu durumda, mülk sahibinin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.
"	19	1	30	Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, mülk sahibinin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve yenileme çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur.
"	"	2	31	Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir.
"	"	3	32	Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.
"	20	1	33	Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.
"	21	1	34	Yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.

Not : Çizelgenin devamı gelecek sayfada verilmiştir.

Kocalar, C., 2009

## Ek A.5. Kavramların Tanımı

Ek A.5. Liste A.4. Kavramlar (Çalışmada geçen ve özgün olarak geliştirilen bazı kavramlar)

“Aktarım”
Aktarımı Alan Alan
Aktarım Hakkı
Aktarım Modeli
Aktarım Tüzel Kişiliği
Aktarımı Veren Alan
Aktarım Yönetmeliği
Aktarım Yönetmeliğinin Doğrudan Dayanağı
Aktarım Yönetmeliğinin Dolaylı Dayanağı
Aktarımın Sonuçlandırılması (Aktarım Alan Çalışması)
Arsa İrtifak Hakkı ve Ayrı Tapular
Arsa Paysız Yapılaşma Hakkı
Barınma hakkı
Barış hakkı
Bireysel Mülkiyete Geçiş
Bireysel mülkiyetin oy birliği ile kabul edilmesi
Çevre Hakları
Değerlendirme Formatları (özgün önerilen)
Değerleme kavramı (her yerde aynı olmalıdır.)
Değerlendirme
Değerlendirme İlkeleri
Değerlendirme Kurulları
Değerlendirme Modeli
Değerlendirme Ölçütleri
Değerlendirme Yöntemi
Değişim
Değiştirme Yönetmeliği

Gelişme hakkı
İdari itiraz süresi
İnsan hakları
İskan
İsme Yazılı Geçici Sertifika
İsme Yazılı Geçici Sertifika ve Taşıyana Yazılı Sertifika Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler ve Tercihleri
Kamu haklara giderek daha özen çok gösteriyor
Kamulaştırmadaki değerlemelerde İmar Hakkının dışarıda bırakılması
KASK (Floor Area Ratio) Kat Alanı Katsayısı
Kent Hakları
Kesin İnşaat Yasağı
Kısa Dönemde Aktarımın Etkinliği
Kısmi Aktarım
Kısmi İnşaat Yasağı
Konut hakkı
Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP)
Koruma Amaçlı İmar Planı Esasları
Koruma Amaçlı İmar Planına özgün katkı
Koruma Alanı
Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu
Koruma Süreci
Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu
Koruma-Kullanma dengesi
Kuruluşlar
Kültürel Varlık
Maddi unsurlar (değerlenir)
Malik
Menkulleştirme Aktarıma Başlamaktır.
Menkulleştirme Modeli
Mülkiyet Hakları

Nakit değer (bulunuğu)
Orta Dönemde Aktarımın Etkinliği
Rant
Sertifikaların arđive kaldırılması
Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi
Sit Sertifikası
Tabiat Varlığı
Takas
TAKS (Lot Coverage Ratio) Taban Alanı Katsayısı
Taşınmaz değerleme ltleri, esasları, yöntemi
Taşınmaz İmar Hakkı
Taşınmaz Mülkiyet Hakkı
Taşınmaz Yapılaşma Hakkı
Taşınmazını Değerlendirme Tablosu (TDT) Puanlama (Aktarılacak Hakkın)
Taşıyana Yazılı Sertifika
Taşıyana Yazılı Sertifikanın ciro edilmesi

Kocalar, C., 2009

Yukarıdaki listede bulunan kavramlar, aşağıda bu sırayla tanımlanmış ve en sondaki kavram dizininde de hepsine ayrıca yer verilmiştir.

#### *“Aktarım”*

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumak amacıyla sınırlandırılmış olan, taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma–imar haklarının kısıtlanmış bölümlerinin maliklerine sağladıkları fiziki, somut, maddi tüm yaşam unsurlarının nitelik ve nicelikleriyle, rayiç değer ilke ve ltnn uygulanarak değerlendirilip;

(Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değerleriyle, bu varlıklarda kısmi sınırlama nedeniyle mülkiyet hakları korunanların üzerinde bırakılanların yapı ve o yapının payı olan arsa ve arazilerin değerleri hariç)

bulunan tutarı kesinleştirildikten ve imar planlarıyla yapılaşmaya açık (aktarımı alan alan)larda, (bağımsız tek yapılı, arsa ile arazi ve toprak Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları için) ada ve parsellerde;

Alacaklı oldukları tutar, istek ve imar durumuna göre onaylanmış projeleri üzerinde aynı ilke, ölçüt, yöntemle ve kurulca değerlendirilerek, (bırakılanlarla) karşılığında (verilenlerin) -/+ (denkleştirilip) Aktarım Tüzel Kişiliğince de karşılıklı kabul edildikten sonra, bir programa göre, yapılaşma ve imarı tamamlanıp, karşılıklı bireysel mülkiyetlerin tapu işlemlerinin eşzamanlı gerçekleştirilip teslim edilerek sonuçlandırılmasıdır.

#### *Aktarım Alan Alan*

İmar planlarıyla yapılaşma ve imara açık, tapuda aktarım alanı olarak şerh düşülen alanların; aktarım hakkına sahip olanlarla-kamu yönetimlerinin beraberce kurdukları Aktarım Tüzel Kişiliğine ya da doğrudan hak sahiplerine, alacakları taşınmazlar toplam değerleriyle -/+ denkleştirilerek ona göre, yapılaşma–imar amacıyla kurulacak irtifakla verilen arazi ve arsa bütünüdür.

#### *Aktarım Hakkı*

(Kısa tanımı)

“Aktarım Hakkı koruma amacıyla sınırlandırılmış olan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında ve etkileşim alanlarındaki hak öznesi varlıkların” olanakların elvedığı ölçüde uygun bir yerde, yeniden yaratılıp aynen verilerek, kısıtlı haklarının aktarılmasını talep etmek hakkıdır.

(Uzun tanımı)

Devlet ve kamu tüzel kişilerince, kamu hizmeti ve kamu yararının gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kamulaştırılması kültürel veya doğal varlıkların ya da çevrenin korunması amacıyla gerektiğinde; bu varlıklarda yaşamlarını sürdüren insanların, barınma, yerleşme, konut ve yaşam haklarına saygı duyularak, isteyenlerin sınırlanan mülkiyet, yapılaşma–imar haklarının yaşamlarına sağladıkları tüm maddi, fiziki, somut hakların toplam karşılıklarının değerlendirilerek;

İmar planlarında ayrılmış uygun alanlarda, kamu-özel kişilerinin taşınmazlarındaki sınırlanmış haklarıyla kuracakları tüzel kişilik tarafından yapı ve imarının yaptırılarak

ve aynı ilke ve yöntemlerle (rayiç değerleri de +/- denkleştirilerek) karşılıklı kabulleri sonucunda gerçekleştirilecek aktarım hakkı, hak sahiplerinden dileyenlere kamulaştırmadan önce uygulanır.

#### *Aktarım Modeli*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, koruma için sınırlandırılan haklarının Aktarımı Alan Alanlara aktarımını gerçekleştirmek için, kamu ve özel tüm maliklerin taşınmaz değerlerini sermaye olarak göstererek eşit yetkiyle, aktarımı gerçekleştirmek amacı ile kurdukları Aktarım Tüzel Kişiliğinin kuruluşundan başlayarak;

Aktarımı Alan Alanların tüm gereksinim, istekler ve imar durumuna göre, şartlaşması, yüklenici seçimi, projelerinin yapılması, sözleşmesi, yer teslimiyle işe başlanması, yapılaşma ve imarı, geçici kabulü, noksanların giderilmesi, iskânının alınarak, Aktarımı Veren Alanlarla birlikte bireysel mülkiyete karşılıklı-eşzamanlı geçilerek;

Tapudaki yerlerin teslimi ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin tasfiyesine kadarki, aktarımın sonlandırılması süresinde uygulanan ilke ve yöntemlerden oluşan sürecini ve Temel Aktarım Modelinin alt modelini ifade eder.

#### *Aktarım Tüzel Kişiliği*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunması amacıyla sınırlandırılan haklarının belirli bir alana (yere) aktarımını gerçekleştirmek için; taşınmaz malik ya da hak sahiplerinin, taşınmazları veya üzerindeki hakların değerlerini sermaye olarak konması ile yetkilerinin eşit olması koşulu ile yasal olarak kuracakları ortaklığın, genel anlamdaki adına denir.

#### *Aktarımı Veren Alan*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmaları veya tarihi etkileşim çevresi içinde korunmasında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan sit alanlarıyla, bunların içinde ya da tek yapı özellikleriyle saptanmış olarak dışında, kesin veya kısmi inşaat yasağı getirilip korunması gerektiğine karar verilerek; sınırlandırılmış bu hakların başka Aktarımı Alan Alanlara aktarımına karar verilmiş bulunan taşınmazların bütününe ait alandır.

#### *Aktarım Yönetmeliği*

Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki, varlıkların korunma esasları ve kullanma şartlarının

belirlenmesi için Yerel Yönetimlere, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yaparak kesinleştirmeleri amacıyla, son olarak verilen 3 yıl 7 aylık sürede 2008 başında dolduğu halde, yapılanmalarla ilgili (onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer)hükmüne, (bu varlıkların korunması sağlamak için gerekli önlemleri almak ve aldirmek, denetimini yapmak veya kamu kuruluşlarıyla Belediye ve Valiliklere yaptırmak Kültür ve Turizm Bakanlığına) aittir.

Yetkisine ve aktarımla ilgili (fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir) şeklinde verilen görev ve soruma dayanarak, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdüm ve liderliğinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile beraber çıkarılacak olan;

Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının, İller Bankası, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve gerekirse TOKİ'nin katılımlarıyla ilgili Belediyeler ve Valiliklerle birlikte, varlıklarda sınırlandırılmış mülkiyet ve yapılaşma haklarını ayrılmış Aktarımı Alan Alanlara değerlendirilip, menkulleştirilerek tüm hak sahiplerinin katılımları ile kurulacak Aktarım Tüzel Kişiliği yetki ve sorumluluğu altında aktararak çağdaş korumaya geçmek amacıyla çıkarılacak, alt konularında ek tebliğler düzenlenebilecek olan, üç Bakanlığın beraberce çıkaracağı yönetmeliktir.

#### *Aktarım Yönetmeliğinin Doğrudan Dayanağı*

Bu yönetmelik, 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasa ile değiştirilen, 17.maddesinin (c) fıkranın son paragrafına doğrudan dayanarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bayındırlık Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı tarafından ortaklaşa çıkarılmıştır.

#### *Aktarım Yönetmeliğinin Dolaylı Dayanağı*

Bu yönetmelik, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun başta Kültür ve Turizm Bakanlığına, <<her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile Belediyeler ve Valiliklere yaptırmak.>> şeklinde 10.maddesiyle verilmiş yetkiyle birlikte, anılan yasanın 1. ve 2. bölümündeki hükümlere de, dolaylı olarak dayanmaktadır.

Ayrıca bu yönetmelik, 18.7.2001 tarih 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değiştirilen, 6. maddesine göre Sit Sertifikası verilenlerden, karşılıklarını alamamış olanları da; 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı yasanın değişik 17/c fıkrası hükmünün de kapsamış olması nedeniyle, 4916 sayılı yasanın 5. madde hükmüne de, dolaylı olarak dayanmaktadır.

#### *Aktarımın Sonuçlandırılması (Aktarım Alan Çalışması)*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki (Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında sınırlandırılan taşınmaz mülkiyet ve imar haklarının aktarımı) konulu araştırma da varılan aşamaların gerçekleştirilerek, karşılıklı tapu işlemlerinin eş zamanlı yapılıp, bireysel mülkiyete geçilerek, yerlerin hak sahiplerine teslimi ve tüzel kişiliğin feshedilerek Aktarımın bitirilmesi.

#### *Arsa İrtifak Hakkı ve Ayrı Tapular*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarında arsa ve binanın mülkiyet hakkının malik üzerinde bırakılarak sınırlandırılmış olan yapılaşma hakkının sınırlandırılmış bölümünün değerlendirilerek ayrılmış olan Aktarım Alan Alanlara (arsa paysız olarak) aktarılmasında aktarılacak bu alanın maliki olan Yerel Yönetimler tarafından 30–50 yıl süreli, arsa üzerinde irtifaklar kurulup, projesine göre yapılaşma tamamlandığında, yapıların (arsa irtifak hakkı ayrı) bina tapularını ifade eder.

#### *Arsa Paysız Yapılaşma Hakkı*

Yapılaşma hakkının toprakla ilgili payının, ayrı bir mülkiyete konu edilmesi durumunda, topraktan ayrı kalan nesnelere ilgili bağımsız yapı yapma, yapıdan yararlanma, üzerinde tasarruf etme sınır ve ölçülerini içeren hakka denir.

#### *Barış Hakkı*

Barış Hakkı dayanağını Birleşmiş Milletler Şartından alır. Gelecek kuşakların, savaş felaketinden korunması, iyi komşuluk ve barış içinde yaşamlarını sağlamaları, (meşru savunma hakkı saklı) ilişkilerde tehdit ve kuvvet kullanma yasağı, toplu güvenliğin, iktisadi ve toplumsal işbirliği esaslarında, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu Barış Hakkını kabul etti.

#### *Bireysel Mülkiyete Geçiş*



Aktarım, Kùltür ve Turizm Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığınca beraberce çıkarılacak Aktarım Yönetmeliği ile başlatılarak, Aktarımı Veren Alanda kısıtlanmış hakların verilememiş karşılıklarının, Aktarımı Alan Alanda plan ve projesine göre yapılaşma ve imarı gerçekleştirildikten ve geçici kabulde saptanan noksanlıklarda giderildikten sonra, yüklenici tarafından alınan iskân iznine ve Aktarımı Veren Alanda bırakılan değerlerle Aktarımı Alan Alanda verileceklerin -/+ denkleştirilmiş, karşılıklarına dayalı olarak Aktarımı Alan Alanda bireysel mülkiyete geçişle eşzamanlı Aktarımı Veren Alandaki mülkiyetlerinde kamuya devirlerine ait tapu ile teslim işlemlerinin yapılmasını ifade eder.

*Bireysel mülkiyetin oy birliği ile kabul edilmesi*

Aktarımı Alan Alanda verilecek olan bir mülkiyetin özel ve tüzel kişilerin her biri tarafından oy birliği ile kabul edilmesidir.

*Çevre Hakları*

İnsan haklarına dayalı, dayanışma, barış, gelişme ve yaşam aşamalarını da içeren, sağlıklı ve dengeli bir ortamda tümüyle canlı ve cansız varlıkların doğal bütünlüğü ile korunup etkin biçimde yaşamlarının sürdürülebilirliğini ifade etmektedir.

*Değerlendirme Kavramı (her yerde aynı olmalıdır.)*

Kamunun Taşınmaz mal gereksiniminin karşılanması için uygulanan araçlarından, KAMULAŞTIRMA, DEĞİŞİM, Trampa, Takas ve Aktarımdaki taşınmaz değerlendirmesinde AYNİ ÖLÇÜT, YÖNTEM ve ESASLARIN kullanılması gerekmektedir. Toplum ancak bu şekilde, kamunun taşınmazını değerlendirmesinde ve almasında güvene kavuşabilir.

*Değerlendirme Formatları (özgün önerilen)*

TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF) {Format No: A1}

Eke Bakınız: Format D.4.

Taşınmazın Mülkiyet, İmar, Toprak, Yapı, Kentsel Çevre ve Yaşamsal Durumlar, nitelikleri, nicelikleri ve Risklerine ait Bilgi, Belge, Beyan ve Durum saptaması.

AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF)

Eke Bakınız: Format D.5.

## DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)

Eke Bakınız: Format D.6.

### *Değerlendirme*

Kültür ve Tabiat Varlıklarının yasada belirlenen teşhiri, tanzimi, kullanılması, bilimsel tanıtılması şeklinde değerlendirmeyi ifade etmektedir.

### *Değerlendirme İlkeleri*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki sınırlandırılmış hakların başka yere aktarılması için yapılacak değerlendirilmesinde uygulanacak ilkeler:

- . (Eskilik, enderlik, sanat) değerleriyle, mülkiyeti malikinde kalan taşınmazlarda (toprak ve yapı) değerleri dışındakileri gösterdiğini;
- . Bina, tesis, eklenti ve donatılar gibi yaşamın katkı ve destekle sürdürülmesi ve korunmasını sağlayan somut, maddi, fiziksel tüm unsurlarla, sınırlama nedeniyle kullanılmayan tüm hakların rayiç nakit karşılıklarının bulunması usul ve esaslarını;
- . Bu nesnelere sağlayan taşınmazlar günümüzde hangi sınıf, kalite ve dereceye denk geliyorsa, emsalleri de sınınanarak bulunmasını;
- . Değerlemede ayrıca insan; yaşam, imar, çevre, kent, yerleşme, barınma, konut haklarına da taşınmazların maddi katkılarını;
- . Değerlendirmeye konu tüm nesnelere ilgili risklerin olumsuz değerlendirilerek, olumlu değerlerden düşülmesini;
- . Yapı ve topraktan ayrı, bağımsız yapılaşma hakkının devir ve satışı yapılabilseydi, bu hak karşılığı net tutarında, en gerçekçi şekilde toprak –arsa payı- ile yapıdan bağımsız olarak hesaplanmasını;
- . Değerlendirmelerin nesnel, tarafsız, hakkaniyet ve eşitlik ilkeleri uygulanarak yapılması ve herkese açık saydam olmasını;
- . Değerleme ölçütünün (rayiç değer) esas olduğunu, güncel taşınmaz piyasa değerini gösterdiğini;
- . Taşınmazların karşılıklı değer kıyaslanması ve karşılaştırılmalarında (-/+

denkleştirilerek) (verilenlerle) (alınanların) eşitlenmesi esaslarını içerdiklerini; göstermektedir.

#### *Değerlendirme Kurulları*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarından, yurtiçinde bulunan ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına girenlerle, ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Koruma Yüksek Kurulu ile Koruma Bölge Kurulundan seçilecek 5 üyeye katılacak 6 uzmanla, Bakanlıkça 11 üyeden oluşturulacak, Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu ve Koruma Bölge Değerlendirme Kurulularını ifade eder.

#### *Değerlendirme Modeli*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan hakların insan yaşamına kattığı tüm somut, maddi ve fiziki unsurların, barınma, yerleşme ve konut hakları da dikkate alınarak, rayiç değer ölçüt ve ilkeleriyle değerlendirilerek karşılıklarının tam, zamanında ve aynen, hak sahiplerinin de tercihlerine uygun verilmesi için Aktarımı Alan Alanlarda kent, çevre, imar, insan ve yaşam haklarına saygı gösterilip yapılaşma–imarı gerçekleştirilerek karşılıklı (verilenlerle) (alınacakların) aynı ilke, ölçüt ve yöntemle değerlendirilerek (-/+ denkleştirilip) tarafların kabulünün sağlanmasını amaçlayan, hakkaniyetli, eşitlikçi, nesnel ilkeli modelin adıdır.

#### *Değerlendirme Ölçütleri*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları nda sınırlandırılmış hakların aktarılması için yapılacak değerlendirilmesinde, 1983'ten beri yürürlükte olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre, baştan beri uygulanan (vergi değeri, tapudaki son işlemdeki değeri, piyasa değeri, değerlendirme şirketi rayiç değeri) ölçütlerinin;

Değerleme kurulunca yerinde ve karşılaştırmalı verilecek puana uygulanarak (rayiç değerinin) bulunmasının, emsalleriyle karşılaştırılacak bu geçiş döneminde daha adaletli olacağından uygun görülmesi olup; taşınmaz değerlerinde esas alınacak ( birim ölçütü ) göstermektedir. Ancak tüm resmi taşınmaz alış-verişlerinde aynı kavram, ölçüt ve yöntemin kullanılması ve zorunlu gerekçe olmadan değiştirilmemesi gerekir.

#### *Değerlendirme Yöntemi*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının değerlendirilmesi, hangi amaç, nesnelere ve haklar için yapılıyor ve hangi mülkiyet türününse, karşılaştırma yapılabilecek aynı özelliklerde olanlar bir araya getirilip gruplandırıldıktan sonra, toprağın, binanın tüm nitelik ve nicelikleriyle, imar, çevre, kent ve yaşamsal verileri irdelenip, emsalleriyle karşılaştırılıp, en iyi konumundaki 100 en kötü durumdaki en düşük puanlanıp, taşınmazda bunlara göre kıyaslanıp puanlanarak, nitelik ve nicelikleri saptanıp, çeşitli kaynaklardan alınan değer ortalamasından, 1 puanın değer karşılığı bulunup 100'le çarpılarak, nakit değere ulaşma şeklindedir.

### *Değişim*

1983 tarihli 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa 1987 tarihli 3386 sayılı yasayla eklenen 15/f'da, Sit alanı ilan edilen yerlerdeki, koruma inşaat yasağı getirilen taşınmazlar, hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilebilir.

### *Değiştirme Yönetmeliği*

8.2.1990 tarihli bu yönetmelikte:

- Değişim merkezi düzenlenmesi, (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Maliye Bakanlığı)
- Hazine arazisiyle değiştirilmesi,
- Konut yerine arsa verilmesi,
- Bina ve tesisinde rayiç değerinin ödenmesi vb. düzenlenmiştir.

### *Gelişme Hakkı*

Barış Hakkının konu ve öğeleri, Güvenlik ve savaşa karşı çıkma ile Silahsızlanma Haklarını kapsar.

Gelişme Hakkı ise 60'lı yıllarda, iktisadi, ticari, toplumsal sorunların çözülerek, yoksulluktan arınmış Özgür İnsan Hakkı, Birleşmiş Milletlerde İnsan Hakları olarak savunulurdu.

Birleşmiş Milletler 1974 Bildirisinde, Barışçı-adil dünya, az gelişmişliğin ortadan kalkması, toplumun dayanışma ödevi, devletlerin sorumluluklarıyla dengeleneceği ifade edildi.

Afrika şartında da; (halklar, özgürlük kimliklerine saygı çerçevesinde, iktisadi, toplumsal, kültürel gelişme hakkına ve doğal kaynak-zenginliklerine, kültürel

kimliklerine sahip olmak hakkın öznesidir) şeklindeki katkı sağlandı.

*İdari itiraz süresi*

Değerlendirme sonucuna idari yönden 60 günde itiraz için verilen süreyi ifade eder.

*İlgili Kurum ve Kuruluşlar*

Yasal-Yönetmelik Çerçeve: Yasalar, Yönetmelikler, Tebliğler, Danıştay Kararları, Mahkeme Kararlarını ifade etmektedir.

Planlama: Merkezi hükümet (ve Bakanlıklar, Valilikler), Yerel Yönetimler (Belediyeler, Valilikler, İlgili İdareler)in gelecek varsayımlarının sistematik biçimde düzenlenmiş, başlangıç ve bitimi kuramsal ve sayısal belirlenmiş teknik kurgudur.

Değerlendirme: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Koruma (Bölge ve Yüksek) Kurulları Koruma (Bölge ve Yüksek) Değerlendirme Kurullarınca TKTVndaki somut, maddi, fiziki varlığın nakit değerle ifadesini vurgulamaktadır.

Menkulleştirme: Kültür ve Turizm Bakanlığı, İller Bankası, Yerel Yönetimlerin taşınmazların saptanan değerlerini gösteren değerli belgelere dönüştürülmesini ifade etmektedir.

Aktarım: Aktarım Tüzel Kişiliği, (Arsa ve inşaat işlemleri için) TOKİ, Yükleniciler ve Emlak piyasası aktörleri

İlgili kurum ve kuruluşlar: Vakıflar Gn. Md.

*İnsan Hakları* <sup>460</sup>

İnsan sadece fizyolojik, antropolojik olarak bedeni varlıkla beraber; düşüncesi de olan, sendika, dernek, parti üyesi, mesleki üretme ve yaratma varlığı ile de birey kişi ve de yurttaş olarak ruhsal niteliklerden doğar ve de hukuka dayanır..

İnsana, diğer insanlardan, bağlı olduğu grup ve toplulukla, üyesi bulunduğu toplumlardan ve bu toplumların hukuki örtüsü olan iktidarlardan kalan;

Organizasyonların tanıdığı, ya da mücadeleler sonucunda tanımak zorunluluğunda kaldığı, sınırları, önlemleri ve biçimleri çizilmiş, kişinin doğal ayrıcalıklarını yorumlayıp, biçimlendirip kullanılmasına izin verilen, iktidarla kişiler arasındaki

---

460 Mourgeon, J. Çeviren:Ayşen Ekmekçi, Alev Türkan, İnsan Hakları, İY

politik-hukuki ilişkiden doğmaktadır.

İnsan haklarını ise, insanlar arasındaki eşitsizliği, dogmatizmi sistematik bir organizasyonla sınırlayarak ve refahı dünya çapında iyileştirerek yaymaya ve bu çabanın kollektif bir şekilde toplumsal ve ideolojik çelişkilerini azaltarak, bu haklarımızı mutluluk yaratacak evrensel kalıcılığa ve sürekliliğe dönüştürmeye çalışılmaktadır.

İnsan hakkı tanımlanırken, kendi durumlarını belirleme, gelişme, barış yani mutluluktan önce (doğru dürüst var olma hakkı) özetle, bedensel bütünlükle, düşünsel özgürlüğün temelinde belirlenecek, mutluluk yaratan haklara varılmalıdır.

İnsan haklarında, insanın bedensel ve düşünsel bütünlükle, bunun sürdürülebilirliği, hakkın talebi, itirazlarla elde edilmesi, gerçekleştirilmesi, koşulları, tanınması, onaylanması, örgütlenmesi ve var olması; potansiyel güç haline getirilmesi suretiyle korunması, öncelikle iç bağımlılık ve güvencesinin, sonra uluslararası güvenliğinin, ulusal ve evrensel mevzuat güvencelerinin sağlanması gibi aşamalardan geçmiştir.

#### *İskan*

Yapı kullanma izin belgesini ifade eder.

#### *İsme Yazılı Geçici Sertifika*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, Koruma Amaçlı İmar Planına göre korumak amacıyla sınırlandırılmış hakların kısıtlanan bölümü Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilerek nakde dönüştürülüp bu tutara göre 3 yıl geçici olarak düzenlenmiş olan amacı, kullanıcısı ve hak sahibi, biçimi, süresi, dayanağı, güvencesi, hangi değerden nasıl ve ne zaman işlem yapılabileceğine ait usul esasları ve bankası üzerinde belirtilen, yasına göre belli şekil ve şartları hak sahipleri veya yasal mirasçıları, tanınan haklara ait seçeneklerden birini, kesin tercih ederek karşılıklarını Yerel Yönetimlerden almakla kullanabileceği, 3. şahıslara devredilemeyecek olan, süresi dolduğunda koşulları taşıyorsa güncelleştirilerek Taşyana Yazılı Sertifikaya dönüştürülebilecek olan değerli bir belgedir.

Onaylar 1 ay asılı kalır (itiraz) varsa incelenip 15 günde karar kesinleşir.

*İsme Yazılı Geçici Sertifika ve Taşyana Yazılı Sertifika Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler ve*

### *Tercihleri*

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamalarıyla sınırlandırılmış hakların, kısıtlandırılmış bölümünün Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca değerlendirilip nakit karşılıkları saptandıktan sonra, karşılıklarını alamamış olan malik ve hak sahiplerinin, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda halen yürürlükte bulunan, [kamulaştırma, hazine arsa veya arazileriyle değişim, Yerel Yönetimlerin taşınmazları ile takas, İmar Planlarında gösterilen alanlara aktarım ve taşıyana yazılı menkul kıymetler]le, kamudan, aynı karşılık değerindeki diğer isteklerinin, kamu olanaklarına göre verilebilmesi için, 3+1=4 yıllık süre içinde, tanınan bu seçeneklerden tercihlerini belirleyerek, ilk 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerinden, 4.yılda da Yabancı Yerel Yönetimlerden almaları ya da Aktarım Tüzel Kişiliğini aktarım amaçlı kurmaları veya Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3.şahıslara devir bağış veya satarak karşılıklarını alma olanağının, belirlenen sürede verilmesindeki seçenekleri ve tercihleri ifade etmektedir.

*Kamu, haklara giderek daha özen çok gösteriyor.*

Önce, 1983'te Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda (Kamulaştırma) 1987'de Değiştirme (Trampa) 2004'te de (TAKAS) ve (AKTARIM) kavramları sırasıyla, İmar ve Koruma mevzuatına getirilmiştir. Bu aşamalarda giderek, daha Demokratik, hakkaniyetli; insan haklarına saygılı, yerleşme, barınma ve konut hakkını gözetken kavramlar kullanılmıştır.

*KASK (Floor Area Ratio) Kat Alanı Katsayısı*

Tüm Katlarda Alanlar Toplamının, Parsel Alanına oranlanmasından elde edilen sayıdır.

### *Kent Hakları*

Mülkiyet, yapılaşma-imar haklarındaki özel bireysel niteliklerden hareketle, kent toplumunun tümüyle sahip olduğu özel ve kamusal nitelikli, merkezi ve yerel dengelerin geliştirilmesiyle sağlanan, kent imar organizasyonunun ülke bütünlüğü işlevi ile çevre haklarının da etkilenmiş olarak gerçekleştirildiği kentleşmeye dönük haklar bütünüdür.

*Kesin İnşaat Yasağı*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının tespit ve tescilinden sonra bunlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı, yapılacaksa hangi koşullarda, nasıl yapılacağına karar verme yetkisine sahip koruma kurullarınca (kesin inşaat yasağıyla) korunma ve kullanma koşulları belirlenmiş olan, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunma kısıtlılıkları ile sınırlamalarının gösterilmesine denir.

#### *Kısa Dönemde Aktarımın Etkinliği*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında korumanın çağdaş gerekleriyle sağlanması amacı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununda verilen görev, yetki ve sorumluluk çevresinde; öncelikle bu varlıklardaki özel ve tüzel maliklerin sınırlandırılmış hakların değerlendirilip nakde çevrilerek menkulleştirilir.

Yasalarda tanınan olanaklarla hakların ayrılan alanlara aktarılması sonucunda, bireysel mülkiyete karşılıklı eşzamanlı geçilerek gerçekleştirilmesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından beraberce (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17/c son paragrafına göre) Aktarım Yönetmeliği çıkarılır.

Yasada birkaç basit değişikliğin yapılarak ve tüm Belediye ve Valiliklerle beraberce uygulamaya geçilerek 3 yıl İsmi Yazılı Geçici Sertifika ve 1 yılda Taşyana Yazılı Sertifika döneminden sonra Aktarım Tüzel Kişiliği ile birlikte aktarımların sonuçlandırılmasından sonra ülke düzeyinde çağdaş korumaya geçilmesine ilişkin, araştırmamızda da ulaşılan çözümleri ayrıntıları ile içeren dönemi kapsamaktadır.

#### *Kısmi Aktarım*

Var olan Taşınmaz Kültür Varlıklarının mülkiyeti sahibinde kalırken; sadece orada kullanamadığı yapılaşma-imar hakkı aktarılacaksa: izlenebilecek bir yol, değerlendirme öncesi, kullanamadığı imar hakkına düşen değerlerin tüm unsurları ile saptanarak nakitle ifade edilmesidir. Aktarımdan sonra değerlendirilen sınırlı hakka ait mülkiyeti, tapuya da düşülen inşaat yasağı şerhi ile artık Belediyeye geçecek ve kullanılamayacaktır. Aktarım için diğer bir yol ise, (bu tür mülkiyeti ve kullanımı sahibinde kalan taşınmazlar için) imar haklarının, Aktarımı Alan Alanlarda arsa paysız mülkler yaratılarak arsa sahibi Yerel Yönetimlerle irtifaklar 30-50 yıl süreli kurularak aktarımı olacak şekilde düşünülebilir.



### *Kısmi İnşaat Yasağı*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının, tespit ve tescilinden sonra bunlar içinde inşaat ve imar yapılıp yapılamayacağı, yapılacaksa hangi koşullarda, nasıl yapılacağına karar verme yetkisine sahip Koruma Bölge Kurullarınca, mülkiyet hakları malikin üzerinde bırakılarak ve bu şekilde kullanılarak korunmasına karar verilmiş, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, ek yapılaşma hakkının kullandırılmayacağına ilişkin durum, kısmi inşaat yasağını ifade eder.

### *Koruma Alanı*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmasında teknik yönden etkinlik zorunluluğu olan alandır.

### *Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP)*

2004'te 5226 sayılı yasayla geldi. Kültür ve Tabiat Varlığının SÜRDÜRÜLEBİLİRLİLİK ilkesi doğrultusunda, koruma alanı içerisindeki hane halkı ve iş yerlerinin yapılarını İYİLEŞTİREN, İstihdam ve Katma Değer Yaratan ALAN YÖNETİM MODELLİ bir YENİLEME oluşturur.

1973/1710 ile gelen SİT kavramıyla, koruma tek yapıdan alan ölçeğine geçmiştir. 1983/2863 ile Koruma İmar Planı ve 2004/5226 sayılı yasayla da, Koruma Amaçlı İmar Planı tanım ve kavramıyla Çevre Düzenleme Projesi (Ören yeri) kavramına; Koruma Alanı içindeki hane halkı ve iş yerinin, yapılarını iyileştiren, istihdam+katma değer yaratan; amaç, araç, stratejik karar ve tutumuyla alan yönetim modeli bir SAĞLIKLAŞTIRMA, YENİLEME, CANLANDIRMA, ASİLLEŞTİRME ve YENİDEN OLUŞTURMA, etkileşim, geçiş sahası, SÜRDÜREBİLİRLİLİK Koruma Amaçlı İmar Planı oluşturur.

Koruma Amaçlı İmar Planı son 60 günde onaylanmazsa kesinleşerek yürürlüğe girer:

Koruma Amaçlı İmar Planları Koruma Bölge Kurulunda onay için son olarak İlgili İdarelere gönderilir ve 60 gün geçtiği halde onaylanmazsa, kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma Amaçlı İmar Planları koruma amaçlı olduğu ve ülke düzeyinde korumanın, merkezi en üst kurumu Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bu işlemin tanınan 4-5 yılda uygulanabileceği öngörülmüştür.

### *Koruma Amaçlı İmar Planı Esasları*

Alanla ilgili bilgiler sistematikleşir.

Hali hazır haritalar üzerine yapılır.

Koruma-Kullanma, Yapılaşma Şartları ve Sınırlamaları

Sosyoekonomik Stratejiler oluşur.

Uygulama etap, program, yoğunluk ve parsel tasarımları.

Uygulama finans ilkeleri.

Katılımcıların Yönetim modeliyle Koruma Amaçlı İmar Planı bir bütün oluşturur.

### *Koruma Amaçlı İmar Planına özgün katkı*

Kesin Yapılanma Yasaklı Korunma Alanlarındaki Hakların AKTARIMI oradaki insanların tüm yaşam unsurlarını sağlayarak, Konut ve Yerleşme Haklarına saygıyla ve buna katılımlarıyla gerçekleşir.

### *Kamulaştırmadaki değerlemelerde İmar Hakkının dışarıda bırakılması*

Kamulaştırmada tek taraflı iradeye dayalı, objektif ve hakkaniyetli bir değerlendirme yapılmadığı, Değer Tespitinde (KIYMET DÜŞÜKLÜĞÜNÜN KAMULAŞTIRMA BEDELİ) kabul edildiği fakat (Kamulaştırma Kanunu Madde:11) imarın yarattığı DEĞER ARTIŞLARININ ise dikkate alınmayacağı gibi, kazanılmış İMAR HAKKINI değerlendirilmediği görülmektedir.

### *Koruma-Kullanma dengesi*

Koruma alanındaki tüm yaşam unsurlarının; üst düzeyde, modern ve daha kaliteli bir şekilde sağlanması, tüm maliklerin katılımıyla kurulacak tüzel kişilik tarafından maliklerden alınacak yaşam şartlarının aynısının aktarımla verilmesi gerçekleştirildikten sonra:

Koruma kamu yararına yapılan KALKINMA faktörüdür; denetim, gözetim bütünüdür.

Koruma, fiziksel, kültürel, ekonomik, sosyal, birleştirici, çağdaş boyutludur.

Koruma-kullanma, kontrollü bir çağdaş denetim statüsünde dengede bir korumadır.

### *Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, koruma ve sit

alanları ile bölgesindeki tüm Kùltür ve Tabiat Varlıklarının taşınmaz değerlendirme iş ve işlemlerini yürütmek üzere, Koruma Bölge Kurulundan Bakanlıkça seçilecek 3'ü şehir planlamacısı, mimar ve hukukçu olarak 5 temsilciyle, Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, Valilik ve Belediyeden (şehir plancılarından veya mimarlardan), İl Ticaret Müdürlüğü ve Ticaret Odası ve Emlakçılar Odasından, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve hangi alanlarda ilgili taşınmaz tek yapı, parsel, ada alan, toprak değerlendirilecekse, oradaki maliklerin aralarında seçecekleri temsilciyle 6 kişi olmak üzere, 11 kişinin katılması ile ve o bölgedeki tüm bu değerlendirmeleri yapmak için Bakanlığın uygun göreceği yerlerde, belirlenen amaçlardaki görev yetki ve sorumlulukları Kùltür ve Turizm Bakanlığınca saptanan Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunu oluşturmaktadır.

#### *Koruma Süreci*

Taşınmaz Kùltür Varlıklarının tespit ve tescil edilmesi ile başlayarak, yenileyerek korumak ve yaşatarak kullanmayı içine alan varlıkların yaşam sürecidir.

#### *Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu*

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kùltür ve Tabiat Varlıkları, Koruma ve sit alanları ile ilgili hizmetlerin yürütülmesi için genel sorunlarda görüş vermek, uygulamaya yönelik kararlar almak ve aldırarak üzere Kùltür ve Turizm Bakanlığına yardımcı olmak, Koruma Bölge Kurulları arasında eşgüdümü sağlamak görev ve yetkilerine sahip Koruma Yüksek Kurulundan Bakanlık onayı ile seçilecek 3 şehir planlamacısı, mimar ve hukukçu olarak 5 temsilciyle, Sermaye Piyasası Kurulu Gayri Menkul Değerleme Şirketinden, Valilik ve Belediyeden (şehir plancılarından veya mimarlardan), İl Ticaret Müdürlüğü ve Ticaret Odasından ve Malikler arasından seçilecek birer temsilciyle 6 üye olmak üzere, 11 üyeli Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu kurarak, itirazları bir üst kuruluş olarak bu kurulda değerlendirilip, Kùltür ve Turizm Bakanlığının onayı ile ve idari yönden kesinleştirecek (yargıya başvuru hakkı saklı tutularak) Kùltür ve Turizm Bakanlığına bağlı, merkezdeki değerlendirmeye ilişkin itirazlarda incelemelerin yapılarak son idari kararların verilmesi için kurulmuştur.

#### *Kùltürel Varlık*

Devirlerinin BİLİM, KÜLTÜR, DİN, GÜZEL SANATLARI, SOSYAL ÖZGÜN

Değerli TAŞINIR TAŞINMAZ VARLIKLARI ifade eder.

*Maddi Unsurlar (değerlenir)*

Taşınmaz KTV'nin değerlemesinde Eskilik, Enderlik, Sanatsal değeri dışındaki, taşınmazın mülkiyeti malik üzerinde bırakılıyor ise arsası ve binasında ayrılarak, sınırlı hakların TÜM MADDİ ve FİZİKSEL, YAŞAMSAL Değerlerinin NAKİT karşılıkları bulunur.

*Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlığının Devlet Malı Niteliği*

Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlığı bilinse de bilinmese de Devlet Malı Niteliğindedir. Bu Mülkiyet Hakkı değildir ve tasarruf yetkisi vermez. Bu yetki sadece DENETİM; GÖZETİM, KORUMA, Değerlendirme yetkilerini ifade eder. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ arsası değil, eski eser olan kısmı Devlet Malı niteliğindedir.<sup>461</sup>

*Malik*

Taşınmaz mülkiyet haklarına sahip gerçek ve tüzel kişileri ifade etmektedir.

*Menkulleştirme Aktarıma Başlamaktır.*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında değerlerin korunması genel amacına dayanan, 5 yasa 4 yönetmelik ve bir Genel Tebliğin öngördüğü menkulleştirme, yalnız hazine ile Yerel Yönetimlerin arsa, arazi ve taşınmazlarıyla (değiştirme) veya (takas) işlemlerinden ayrı olarak, hak sahiplerinin yerleşme, barınma ve konut haklarına saygı gösterilerek, sınırlandırılmış haklarının değerlendirildikten sonra aktarılması için menkulleştirilmesine geçilmesine ilişkin işlemler, aktarıma başlamanın ön aşaması olarakta görülebilir.

Ancak modelimizde önerilen bu kadar kapsamlı bir düzenlemenin yasalara dayalı olsa da, bir Aktarım Yönetmeliyle yapılması, yasal yorumlar sonucu olanaklı görülmezse;

Yapılması gereken yasal değişiklik hükümlerinden sonra, aynı yöntemle çözülmesi öngörüldüğünde ise, yasal değişiklikle Aktarım Yönetmeliği önerilerimiz ekte

---

<sup>461</sup> Kanadoğlu, S., Harun Hazinelerinde Devletin iddiası

sunulmuştur.<sup>462</sup>

#### *Menkulleştirme Alt Modeli*

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında koruma amacıyla sınırlandırılan hakların, insanların yerleşme, barınma, konut haklarına saygıyla ve hakkaniyet, eşitlikçi, nesnel ilkelerle değerlendirilip nakde çevrildikten sonra, yasalara uygun olarak karşılıklarının (-/+ denkleştirecek) verilebilmesi işlemlerini yapabilmek amacıyla 1983'ten beri yürürlükte olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre, ülkemizdeki tüm varlıkların korumalarını gerçekleştirmek için, sınırlandırılan hakların öncelikle 3 yıl süreli İsmi Yazılı Geçici Sertifikaya, sonra da 1 yıl süreli Taşınmaz Yazılı Sertifikaya dönüştürülerek uygulanan aşamaları da içeren Temel Aktarım Modelinin, alt modelini ifade etmektedir.

#### *Mülkiyet Hakları*

Herkesin sahip olmadığı bir ayrıcalık gösteren; birey, grup, toplum, iktidarla ve herkesle ilişkilerinde, kendi düşünce ve öz benliğinden ayrı; yasa, anlaşma, sözleşme veya bir şeye dayanan, kurallarla yönetilip, ayrıcalıklarla tanımlanan, insan hakkından ayrılabilen bireyin yaşamsal bir ögesi, fakat vazgeçilmezi olmayan, sahibine üzerinde her türlü tasarruf yetkisi veren bir haktır.

#### *Nakit değer (bulunuşu)*

Taşınmazın Tapu, Vergi, Rayiç Değer Ortalamasına, verilmiş puan bölünüp 100'le çarpılarak nakit gerçek değeri bulunur.

#### *Orta Dönemde Aktarımın Etkinliği*

Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde kısa dönemde iki bakanlıkla birlikte çıkarılarak, uygulanması geçiş dönemi olarak ön görülen 4 yılda, aktarımların tamamlanarak çağdaş korumaya geçilmesi için; Temel Aktarım Modelinde ve alt modellerde özel işlemlerde saptanan noksanlıklar fazlalıklarla düzeltilmesine ait önlemlerin alınmalıdır.

Ancak zaman gereksinimli yeni, düzenleyici, etkileyici, açıklık getirecek, toplumun benimsenmesini sağlayacak usul ve esasları da içeren sürdürülebilir genel bağımsız bir

---

<sup>462</sup> Eke Bakınız: Ek A.3. KTVKKnda değişiklik yapılması hak.da (Ek A.2. gerekçeli) yasa tasarısı taslağı

aktarım yasası düzenlemelidir.

Yapılaşma ve imar ile aktarım hakkının da bağımsız birer hak olarak oluşturulmasını da içeren bu dönem; uzun döneme mevzuat hazırlıklarıyla kapatılmalıdır.

#### *Rant*

Aktarımdaki bulunan en az dört tarafın aktarım sonuçlandırılıncaya kadar olan aşamadan kazançları olduğu varsayılırsa;

- Aktarımı Veren aktörleri
- Aktarımı Alan Alan aktörleri
- Aktarımla ilgili çevre ve toplum
- Merkezi ve Yerel Yönetimler

üzerinde konu olan nesnedeki, var olan değer artışını (getirisini) gösterir. Bu rantın kayıba konu olmasında ise eksi ranttan da söz edilebilir.

#### *Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi*

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında, koruma amacıyla sınırlandırılmış hakların kısıtlandırılmış bölümünün, belli ilke, ölçüt, yöntemlerle değerlendirildikten sonra; kullanım amacı, yeri, şekli, zamanı ile kullanıcısı belirlenip ona göre cinsi, biçimi ve koşulları saptanan, para gibi değişim, dolaşım, satma ve alma işlevleri gören, dayandığı nesne ve kurumun güvenilirliği ile değer kazanıp kaybeden, üzerinde dayandığı ilk değer nakit karşılığını ve bunun değişiminin dayandığı usul ve esasları da gösteren, nakde dönüştürülmüş tutarının, yasasına göre bilinen biçim ve koşullarını taşıyan değerli belgeye dönüştürülmesidir.

#### *Sertifikaların arşive kaldırılması*

Yasada verilen göreve göre İller Bankası tarafından işlemi tamamlanan sertifikaların bankacılık mevzuatına göre korumaya alınması anlamını ifade etmektedir.

#### *Sit Sertifikası*

21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onaylı Koruma Amaçlı İmar Planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi ve satış işlemlerinde (ödeme aracı) olarak kabul edilmek üzere düzenlenmiş belgeye verilen

isimdir.

Bu belgenin, işlem yapılacağı tarihteki bedeli, yazılı bedeline o tarihten itibaren yasal faiz uygulanıp eklenerek saptanan; taşınmazın devri veya satışında iptal edilen ve yeni malik adına da düzenlenmeyen bir özellik taşımaktadır.

Buna göre sit sertifikası, 26.11.2004 tarihli ve 285 sayılı Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliğinin 7.maddesi, 29.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa ile değiştirilen, 6.maddesi uyarınca verilmiş olan bir belgedir.

#### *Taşıyana Yazılı Sertifikanın ciro edilmesi*

Malikin satış, devir, bağış v.b. 3.şahsın ad-soyadı yazılıp imzalanarak verilmesidir.

#### *Tabiat Varlığı*

Jeolojik, Tarih öncesi, tarihi devirlerin, ENDER ÖZELLİKLİ, GÜZELLİĞİ OLAN TAŞINIR TAŞINMAZ DOĞAL VARLIKLARDIR.

#### *Takas*

2004/5226 sayılı yasayla 17/b fıkrasına giren bu kavram, 17 yıl sonra yine (değiştirme) anlamında, fakat (Belediye Özel İdare) taşınmazları ile denkleştirilerek, değiştirmeyi de ek olarak getirmiştir.

Yasada tanımı yoktur. Korunan alandaki arazi, arsa, ev, konak (taşınmaz) kamu yararı için alınınca yerine ne verileceği yasada (taşınmaz) şeklinde belirtilmiş olup; karşılıklı değer Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca denkleştirilmesi üzerinde anlaşarak sonuçlandırılır.belirsizdir.

Takas yasada, (trampa, değişim) anlamında kullanılmıştır.

8.2.1990 tarihli Değiştirme Yönetmeliğinde yerine parsel verilen, alanda bina+tesisi varsa, bununda rayiç bedeli ödenerek yapılan bu değişimde kamulaştırma gibi tek taraflı olmaktadır. 100 yıldan beri (kültür varlığı olan) bir evde oturan aileyi, bu taşınmazı koruma amaçlı olarak kamulaştırarak, buradan çıkarıp karşılığında sadece parsel verilmesi, adalete ne kadar uyar tartışmalıdır.

#### *Taşınmaz İmar Hakkı*

Birden çok yapıyı kapsayan sınırlı belli bir alanda, inşaatlarla birlikte onların ekleri,

donatıları ve çevre düzenleri ile bir bütün oluşturacak şekilde mimarlık sistemi olup, ülkemizde şimdilik taşınmaz mülkiyetine bağlı, bağımsız olmayan plana uygun olarak bir (kural-işlem) şeklindeki imar durumu belgesiyle teknik nitelikleri ve nicelikleri belirtilen yönetimin imar planı bütünlüğüne bağlı esas ve usullere göre değiştirebileceği bir haktır.

#### *Taşınmaz Mülkiyet Hakkı*

Toprak, arazi ve arsa ile birlikte, onun altında ve üstünde, herkesin sahip olamadığı, sahip olan bireye ise hukuk düzeni sınırları içinde, üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren; düşünce ve öz benliğinden ayrı anlaşma, sözleşme, yasal düzenleme veya bir şeye dayanan, kurallarla yönetilip ayrıcalıklarla tanımlanan, insan haklarından ayrılabilir olan, bireyin yaşamsal bir var oluş ögesi, fakat vazgeçilmezi olmayan bir haktır.

#### *Taşınmaz Yapılaşma Hakkı*

Kentsel ve bölgesel düzeydeki planlara göre verilmiş, niteliksel ve niceliksel yapı izinleriyle birlikte, teknik açıklamaları ve notları içeren; ülkemizde şimdilik taşınmaz mülkiyetine bağlı olarak kullanılabilen ve yönetim tarafından tek taraflı imar plan bütünlüğüne göre verilip değiştirilebilen, plan bütünlüğüne bağlı imar durum belgesiyle gösterilen, toprak, arazi ve arsa altındaki ve üstündeki tasarruf etme ve yararlanma sınır ve ölçülerini içeren ve yasalarda bir (kural-işlem) olarak ifade edilen, yapı yapma (yapılanma) hakkıdır.

#### *Taşıyana Yazılı Sertifika*

İsme Yazılı Geçici Sertifika düzenlendikten sonra 3 yıllık sürenin dolması üzerine; koruma imar planları kesinleştirilmiş olan tüm taşınmazların İsme Yazılı Geçici Sertifika bedeline, geçen süreye ait yasal faiz uygulanarak güncel değeri bulduktan sonra; Hak sahiplerine tanınmış seçeneklerden tercih ettikleri karşılıklarını, 3 yılda kendi Yerel Yönetimlerinden alamayanların Yabancı Yerel Yönetimlerden alabilmeleri için 1 yıl daha tanınır.

Aktarımı seçmişlerse taşınmazlarına ait bu değerli belgeyi sermaye olarak koyarak Aktarım Tüzel Kişiliği kurabilmeleri;

Taşıyana Yazılı Sertifikalarını 3. şahıslara devir, bağış veya satışını (İller Bankasından onay alarak) yapabilmeleri için arsa paysız yapılaşma hakları olanlara (kırmızı), arsa



paylı normal mülkiyet ile yapılaşma hakları olanlara (yeşil) renkte olmak üzere,

Yazılı değeri dışındada taşıyana hak tanıyacak dolaşımı serbest olan, karşılığının nasıl, nereden ve ne şekilde alınacağına ilişkin, güvence ve işlemlerini yapacak banka, üzerinde yazılı bulunan, yasına göre belirli şekil ve şartları taşıyan değerli belgeye denir.

#### *TAKS (Lot Coverage Ratio) Taban Alanı Katsayısı*

Yapı Taban Alanının, parsel alanına oranından elde edilen sayıdır.

#### *Taşınmaz değerlendirme ölçütleri, esasları, yöntemi*

Taşınmaz değerlendirilmesindeki kavramlar çok değişiktir.

Anayasada: (Gerçek karşılıklar) (Vergi Değeri) şeklinde geçer.

Yasalarda ise (Vergi Beyanı) (Kıymet Takdiri) (Birim Fiyatı) (Maliyet Değeri) (Rayiç Değeri) şeklinde geçmektedir.

Araştırmanın Değerlendirme alt modelinde (Rayiç Değer Denkleştirme) şeklinde belirlenen bu ölçütle ilgili esaslarla uygulama yöntemi tüm kamu-özel taşınmaz alışverişlerinde aynen kullanılmıştır.

#### *Taşınmazın Değerlendirme Tablosu (TDT) Puanlama (Aktarılacak Hakkın)*

Aktarılacak Taşınmazın Arsası, Yapısı, İmar Hakkı, Doğal Çevresi, Kentsel ve Yaşamsal nitelik-nicelik v.b. durumları 100 üzerinden puanlanır; Riskleri de puanlanıp çıkarılır, Ortalama Nakit puanı bulunur.

#### *Trampa*

8.2.1990 tarihli Değişirme Yönetmeliğinde 17 yerde kullanılmış olan bir kavramdır. Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı yıllık programlarına ve taşınmazlarına göre değişim yapmaktadırlar.

#### *Uzun Dönemde Aktarımın Etkinliği*

Aktarımı, kısa dönemde, 25 yıl önce çıkarılmış bir yasanın ilk uygulama evresi olarak, üç bakanlığın beraber çıkararak, iki Bakanlık bir banka, ilgili tüm Belediye veya Valiliklerle birlikte, 4 yıl boyunca uygulanacağı bir yönetmelik ve alt düzenlemelerle belirleyip sonlandırma aşamasına getirmesidir.

Karşılaşılan ve çözümünü gereken sorunlarla, tanımlar, kapsam, unsur esas ve usulleri, kalıcılık, eşitlik, adalet, hakkaniyetle, toplumca da benimsenen işlevsel bir sürdürülebilirlik ile nitelik ve niceliklerini yasasında ve alt yönetmelikle tebliğlerinde düzenlemeyi orta dönemde gerçekleştirmelidir.

Yapılaşma, imar, kent, çevre ve aktarım haklarının bağımsız olarak anayasa da düzenlenmesi, bunun alt normu olarak belirlenmiş aktarım yasasının yanında taşınmazlarla ilgili imar, değerlendirme, menkulleştirme v.b. yasalarla ilgili yönetmeliklerde yer almalıdır.

Tüm toplumu kapsayan yalnız kültürel ve doğal değerlerin korunmalarında değil, kentsel dönüşümlerde de, koruma amacına dayalı kamulaştırmanın önünde, toplumun hakları ve katılımcılığına dayanan uzun dönemde sürdürülebilir, çağdaş koruma ve imar plan uygulama aracı olarak aktarımının, bağımsız bir yasa şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.

#### *Yasal Dayanaklar*

1973/1710 Sit kavramıyla tek yapıdan alan ölçeğine geçti;

1983/ 2863 (KİP) Koruma İmar Planı düzeyine;

2004/5226 (KAİP) Koruma Amaçlı İmar Planı ile Çevre düzeni projesi + ören yeri kavramına geçti;

2005/5366 (YTKTVYKYKHK) <sup>463</sup> getirildi.

#### *Yapılaşma Koşulları*

Yerleşme yerlerinin yapılaşması, fen, sağlık, çevre şartlarına uyan planların; Bölge Planları ve genel ülke plan bütünlüğü içerisinde yapılmış, şartlara ve yönetmeliklere uygunluğuna ve her ölçekte plan esaslarına göre yapılmasına bağlıdır.

#### *Yasal itiraz süresi*

Yasalarda, yapılacak yasal itiraz için verilmiş olan süreyi ifade eder

#### *Yaşama Hakkı*

İnsanoğlunun birlikte yaşar kalma sorunu, Dayanışma kapsamlıdır, Barış, Gelişme ve

---

<sup>463</sup> YTKTVYKYKHK: Yıpranan Tarihi ve Kült. Taşınmaz Varlk. Yen., Korun. ve Yaş.Kull. Hk. K.

Çevre gibi üstün değerlerin konusunu oluşturur, klasik insan hakları ile kendi aralarındaki ilişkilerle ve ortak yaşama hakkı ile çözüm bulabilmektedir.

Yaşama hakkı, İnsanoğlunun (yaşar kalma) sorununa ilişkin barış, gelişme, <<Çevre Haklarının öznesi ve geleceğidir>>; yeni hakların etik temelidir.

Yaşama hakkı, Uluslararası işbirliğine, Devletler, Kurumlar, Gruplar, Bireylerin İşbirliğine, ilişki özgürlüğü ve katılma haklarına, dayanışma ile halklar arası ilişkilere bağlı bulunmaktadır.

*Yerleşme Hürriyeti, Konut ve Barınma Hakkı*

Anayasada düzenlenmiş olan (Yerleşme Hürriyeti) <sup>464</sup> ve (Konut Hakkı)nın <sup>465</sup> ancak kamu düzeni ve kamu yararı gerekçeleriyle sınırlanabileceği belirtilmiş bulunmaktadır.

---

464 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 23 (Anayasa)

465 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası Madde 57 (Anayasa)



## Ek A.7. Etkinlikler/Haberler/Raporlar

Ek A.7. Belge A.5. Koruma, Planlama, Şehircilik ve Konut Finansmanı gibi konularda son 5 yılda yapılan bilimsel etkinliklerden “Kültür ve Tabiat Varlıkları” ile ilgili alıntılar

Tarih sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

*İstanbul'un İmarı Dünyada Yok*<sup>466</sup>, 2.4.2007

*İstanbul'da giderek yaygınlaşan "ayrıcalıklı imar hakları" na dayalı yapılaşmalara "dünya kenti" olmak adına izin verilirken diğer ülkelerdeki yapılaşma kuralları tam tersi önceliklere sahip...*

*Örneğin "yüksek yapılaşma arsaları"na dönüştürülerek pazarlanan Karayolları arazisi ve İETT garajındaki gibi "bina yüksekliğini ve yeraltı kullanımını serbest" bırakan kurallar Avrupa kentlerinde yok. Özellikle yine İstanbul'daki gibi metro istasyonlarından doğrudan giriş yapılan alışveriş merkezleri de dünya şehirciliğinde rastlanmayan bir uygulama...*

*Bu nedenle, Türkiye'deki örnekler için söylenen "çağdaş kentler yaratma" savları geçerli olmadığı gibi, asıl çağdaşlığın kente saygılı projelerle sağlanabileceği de dünya şehirciliğinin temel ilkesi...*

*İşte Avrupa'daki imar uygulamalarından bazı örnekler:*

*Londra'da Halkoylaması*

*Kentsel dokuda değişim yaratan her yapının "çevresel değerleri zedelemeyen" gerçekleşmesini hedefleyen "Kentsel Değerler Yasası" 1967'den beri yürürlükte... Yasa, bu hedefi gözetmeyen belediyelerin "imar bakanı" tarafından önce uyarılmasını, sonuç alınmazsa imar yetkilerinin elinden alınmasını bile öngörüyor.*

*Uygulama kuralları arasında ise yine kentsel çevrede etkili olacak yapılara ait mimari projelerin, halkın inceleyebileceği yerlerde 21 gün sergilenerek anket düzenlenmesi, inşaat izninde de toplumsal eğilime göre hareket edilmesi var. Dahası, ancak bu koşullarla yapılabilmemiş binalarda renk değişimi için de benzer izin süreçleri gerekiyor...*

*İngiltere'de bu kurallar öylesine önemli ki örneğin Dudley Wood bölgesindeki Methodist Kilisesi, 2004 yılının Mart ayında bahçesine "izinsiz" olarak tahtadan bir haç diktiği için ceza ödemek zorunda kalmıştı. Çünkü semt sakinleri gösterişli haçı beğenmemişler ve "reklam" a kaçan aşırılıkta bulmuşlardı... İstanbul'da ise yapıların halka sorulması şöyle dursun, mimar Belediye Başkanı Kadir Topbaş Mimarlar Odası'nın "uygunsuz" yapıları durdurmak için açtığı davalardan bile şikâyetçi!*

*Paris'te Önce Altyapı*

*Dönemin kültür bakanı, ünlü yazar André Malraux tarafından hazırlandığı için "Malraux Yasası" adıyla 1962'den beri yürürlükte olan düzenlemeye göre yapılaşmadaki öncelikli koşul kentin "kimlik ve peyzaj değerlerinin sürdürülmesi" ...*

*Bu kural, özellikle tarihsel kentlerdeki çağdaş uygulamaların "farklı" ama "geçmiş ezmeyen" şekilde gerçekleşmesini sağlarken 2001 yılında yürürlüğe giren yeni yapı yasasında da "kent dokusuna yabancılaşmayan modernlik" temel alınıyor. Nitekim, Fransız Mimarlık Yasası'nın amaç*

<sup>466</sup> Ekinci, O., 2007, İstanbul'un İmarı Dünyada Yok, Cumhuriyet Gazetesi, 2 Nisan 2007.

*maddesinde de mimarlığın "bulunulan çevreye uyumlu katılım sanatı" olduğu vurgulanarak aynı uyumun "kamu yararı" na değiniliyor...*

*Özellikle "gökdelen" türü yapılar için Paris'in "La Defense" bölgesinde gerçekleştirilen uygulamada da Türkiye'de süregelen "arsa sahibinin isteğine bağlı imar hakkı" yönteminin tam tersi bir anlayış egemen. Kent merkezinin dışında ve sadece bu tür yapılar için "planlanarak" ayrılan bölgede "önceden" gerçekleştirilen metro ve diğer altyapı donanımlarının maliyetlerini gökdelen arsalarına talip olanlar karşılıyorlar.*

*İstanbul'da ise gökdelenler plansız inşa edilirken yeni altyapı giderlerine katkı şöyle dursun, mevcut ve zaten yetersiz altyapının üzerine konuyorlar...*

*Berlin'de 'Özgürlük' Yok!*

*Doğu ve Batı Almanya'nın birleşmesinin ardından bütünleşme sürecini "başkent" kimliğiyle yaşayan Berlin'de, imar ve yapılaşmayla ilgili mevzuat da yeniden düzenlendi. Bu yeni kimliğin özellikle kent dokusu ve mimariyle güçlendirilmesine verilen önem nedeniyle de birçok proje "yarışma" larla elde ediliyor.*

*Hemen tüm yeni inşaat alanlarında, imar ölçütlerinde ve peyzajla ilgili kurallarda öylesine kısıtlamalar var ki mimarlık dünyasında "tasarım özgürlüğüne müdahale" tartışmalarına bile neden olabiliyor. Bu durum, örneğin Türkiye'nin Berlin Büyükelçiliği binası için açılan Mimari Proje Yarışması'nı da etkiledi. Jürinin 22 Şubat 2007 tarihinde Dışişleri Bakanlığı'na yazdığı mektupta, "emsal hesabına otoparkların girip girmediği" sorusunun bile yanıtlanmadığı belirtiliyor. Çünkü Berlin Belediyesi bu gibi "inşaat alanını çoğaltabilecek" imar kurallarından kaçınıyor... Özellikle Postdam ve Leipzig gibi ana meydanlarda, mimari projelerdeki saçak ölçülerine, cephe malzemesine, renklere de kurallar getirilerek...*

*İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise İETT garajı gibi örneklerde "sınırsız yeraltı kullanımı" getiriyor; "yükselme özgürlüğü" tanıyor!*

*Roma'da Kent Konseyi*

*Hemen tüm kentlerinde tarihsel dokunun özenle korunduğu İtalya'da, buna yönelik ulusal yasaların yanı sıra Roma için de özel bir düzenleme var. Yaklaşık 50 yıldır başkentim imarı ve önemli yapıların mimarileri üzerinde karar yetkisini kullanan "Roma Kent Konseyi" , belediye başkanlarının bile etkin olamadıkları şekilde "özerk" ...*

*Nitekim, 1960'lardan bu yana Roma'nın hemen tüm semtlerinde, bulunulan çevredeki tarihi binaların oluşturduğu dokudan daha yüksek yeni yapı gerçekleştirilmezken genel peyzajda yine tarihi silüetle yarışacak bir uygulamaya da izin verilmiş değil...*

*Üyelerinin çoğunluğunu mimarlık, şehircilik ve kent tarihinde birikimleriyle tanınan uzmanların oluşturduğu konsey, Roma'nın imar planındaki tüm değişikliklere de müdahale etmek ve gerekirse iptalini istemek yetkisine sahip...*

*Buna karşın İstanbul'da ise imar kararlarını veren Büyükşehir Belediyesi, kendi kurduğu metropoliten planlama bürosundaki uzmanları bile dinlemiyor; kendi mimar ve şehircilerinin yanlış bulduğunu uygulamaktan çekinmiyor...*

*İspanya'da Kentsel Yenileme*

*Avrupa'nın ünlü başkentlerinde imar düzenleri işte böylesine "kimliğe saygılı" kurullarla sürerken*

*İspanya'da da özellikle yıpranmış, bakımsız kalmış bölgelerde "kentsel yenileme" projeleri devrede... Örneğin Barselona'nın merkezindeki 200 hektarlık bir alanda "Barselona 22" adıyla yürütülen projede, bölgedeki mimari kaliteyi yükseltmenin yanı sıra kültürel işlevlerle donatılması da hedefleniyor. Madrid'de Şehir Konseyi tarafından yürütülen "Kent Merkezi Canlandırma Planı" , yerleşim koşullarının sağlıklılaştırılmasını ve kenti dengeli geliştirebilecek arsa dokusunun elde edilmesini amaçlıyor. Aynı kapsamda sadece yeni konut üretimiyle yetinilmiyor; var olan konutlar da çağdaş yaşam konforuyla donatılarak değerlendiriliyor.*

*Sözün kısası, Türkiye'yi AB üyesi yapmayı en önemli siyasal hedefleri olarak gösterenlerin İstanbul'da ve diğer kentlerimizde izledikleri imar politikaları, Avrupa uygulamalarına hiç benzemiyor...*

*Oradaki yerel yönetim ve şehircilik hizmetinin temelinde "kentsel değerleri" korumak, zenginleştirmek varken bizde sadece "emlak rantı değerleri" ni gözetmek ve çoğaltmak var... İşin "esrarengiz" yanı ise AB'nin bütün bunları "üyelik müzakereleri" gündemine almaması... Hemen her şeyimize karışanların, şehircilikteki bu "ilgisiz" likleri, İstanbul'da ve Türkiye'deki imar başboşluğuyla sağlanan ayrıcalıklı ve haksız rantlardan kendilerinin de "nema" lanmak istediğini akla getirmiyor mu?*

\*

*İstanbul Kent Sempozyumu, 13-14-15.9.2007*

*İstanbul Kent Sempozyumuna Doğru Atölye ve Panel Çalışmaları*

*Kent ve Hukuk paneli*

*Artık sadece doğaya karşı kısmi koruyucu önlemlerle yetinilmeyip, ekosistemi korumaya dönük yaklaşımlara gereksinim duyulduğu hususunda yeterli başyuru kaynakları oluşmuş durumdadır. "Mahkemelerde 689 sayılı ilke kararının iptali için açılan davada Danıştay, İdari Dava Daireleri Genel Kurulu da dahil üstün kamu yararı kavramını kabul ederek kararlarına geçirmişlerdir." <sup>467</sup>*

\*

---

<sup>467</sup> Aykul, Ö., 2007, Kent ve Hukuk Paneli, İstanbul Kent Sempozyumuna Doğru Atölye ve Panel Çalışmaları, İstanbul, 12.Mart.2007, s.60.

### *Konut Finansmanı ve Mortgage paneli*

*“Hem kırsal arazinin kentleşmesi, hem de açığa çıkan birikimin değerlenmesi anlamında spekülasyon ve ranta dönük bir şey yaratılıyor.”<sup>468</sup>*

\*

### *Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar, 5.5.2005*

*1985 yılında “Süleymaniye Kentsel Sit Alanı”, “Zeyrek Kentsel Sit Alanı” “Arkeolojik Sit Alanı” Sultanahmet Meydanı ve Ayasofya’dan oluşan arkeolojik park ve İstanbul Surlarından oluşan bölge, dünya mirası alanına dahil edilmişti. “Arkadaş, sen bunları önerdin, kabul ettirdin; ama bu alanları koruyamamışsın. Bunları evrensel miras, insanoğlunun ortak mirası diye önerdin.”<sup>469</sup>*

*“1999 yılında Dünya Bankası, Dünya Kalkınma Raporu yayınladı. .. çok net bir şekilde dile getirdi”; “Bundan sonra devletin yaptığı ve devletin garantisini verdiği hiçbir projeye kredi vermeyeceğim.”<sup>470</sup>*

\*

### *Yeni İmar Kanununa Doğru*

#### *Şehircilik, Planlama, İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar Sempozyumu, 18.2.2005*

*“Eylem planı yaptırım araçları arasında ortaklıklar kurma, çoğunluk kurma, çoğunluk yetkisi, güçlendirme ve yapıyı zorlama, yapılanma hakkı atarımı, hızlı kamulaştırma, sosyal projeler uygulama, özel kentsel standartlar, ayrıcalıklı vergileme, kentsel işletme modelleri, gibi sayılabilecek çok sayıda yeni plan aracı ayrı bir özel koleksiyon oluşturuluyor.”<sup>471</sup>*

*“Sadece bir araç değil, çoklu araçlar önermeliyiz...”<sup>472</sup>*

\*

### *Tarihi Kentlerin Yönetimi, 3.2.2005*

*“5226 sayılı yasa çıktı, 2002 yılında, Kültür Bakanlığı, Antalya’da, “Tarihi Kentlerin Korunması ve Geleceğe Taşınması” adı altında bir toplantı yaptı... Son yapılan yasada Kültür Bakanlığının, fakat bu çalışmalardan da ilham almamıştır...”<sup>473</sup>*

*“TOKİ içinde yeni bir gelişme oldu... ANAH modelini almıştır TOKİ... ANAH (Agence national de l’Amelioration del’Habitat) (Konutun İyileştirilmesi Milli Ajansı) diye bir kurum var... restorasyon*

---

<sup>468</sup> Şen, B., 2007, Konut Finansmanı ve Mortgage Paneli, İstanbul Kent Sempozyumuna Doğru Atölye ve Panel Çalışmaları, İstanbul, 12.Mart.2007 16.Mart.2007, s.99.

<sup>469</sup> Binan, C., 2005, Tarihi Kent Merkezlerinde Yeni Beklentiler Paneli, Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar, İstanbul, 2005, s.17.

<sup>470</sup> Köletavitoğlu, T., 2005, Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar, İstanbul, s.45.

<sup>471</sup> Balamir, M., 2005, 1. Oturum:Yeni Yasal ve Kurumsal Çerçeveyi Tasarlama, Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama, İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar Sempozyumu, İstanbul, 18.2.2005, s.25.

<sup>472</sup> Türk, Ş., 2005, 1. Oturum:Yeni Yasal ve Kurumsal Çerçeveyi Tasarlama, Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama, İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar Sempozyumu, İstanbul, 18.2.2005, s.46.

<sup>473</sup> Okyay, İ., 2005, 1. Oturum, Tarihi Kentlerin Yönetimi Paneli, İstanbul, 3.2.2005



*projeleri yada korunmayan bir yapıysa sıhhileştirme projeleri... kendi bünyesinde tescili bürolara yaptırılmaktadır... şartlı olarak konut fondan yararlandığı zaman en az 10 yıl kiraya verilecektir... 10 yıl sonunda konut iyileştirildiği için değeri artıyor... devletin öngördüğü bütçe katlanarak devlete geri dönüyor. Bu arada konutlar iyileştiriliyor, tarihi çevre korunuyor, .. ”*

\*

*Boğaziçi Gelişmeler, Sorunlar, Yaklaşımlar, 27.1.2005*

*<<Yasağı koyarsınız, metrekaresi bilmem kaç liraya iner, ondan sonra da, “Tamam, ben vereyim bedelini senden alayım.” Böyle bir şey doğru değil, hukuka da uymaz.>><sup>474</sup>*

\*

*İmar Yasası Tasarısı ve Planlama, 12.1.2005*

*“Yapı risk kriterleri, riskli bölgeler, sakınım değerlendirme çalışmaları ile belirleniyor. Bu her kent için ayrı bir kriterin belirlenmesi oluyor ki, bu muazzam bir hukuki soruna ve de bu kavramların istenildiği gibi kullanılmasına yol açar. Bu çok tehlikeli bir yol, hukuki olarak da sanırım mümkün olmaz. Bu kriterin belirleneceği kurumları çok iyi belirlememiz gerekiyor.”<sup>475</sup>*

*“İmar yasa taslağının 3.bölümündeki maddelerin hangisine bakarsanız bakın, kişisel mülkiyeti müthiş derecede zedeleyen, yerel yönetimin her istediği şekilde malımıza el koyabileceği bir ortam oluşturulmuş. Bu bölümün anayasaya aykırı olduğunu düşünüyorum.”<sup>475</sup>*

*“Diğer önemli bir nokta, uygulama araçları. Bu tasarının en anlaşılmasız tarafı... uygulama araçları tamamıyla karışmış durumda.. neden... Devlet iki şekilde rol üstlenir. Birincisi, sağlayıcı roldür. ... Diğer bakış açısı; devlet kendi işin içine girmez, sadece kolaylaştırır; yani ne yapar? Mekanizmayı düzenler, kontrol ve denetim yetkisi yüklenir ve orada biraz özel piyasa işin içine girer. Orada devletin amacı sadece kontroldür... Bunu ikisi bir arada yürümez, yani devletin birinden birini seçmesi gerekiyor. 6785’de ve şu anki 3194’te devlet sağlayıcıydı, devlet imar planını yapıyordu,... uyguluyordu, he şey devletin güdümünde gerçekleşiyordu. ... özellikle birtakım araçlarda özel sermayenin ya da özel şirketlerin devreye girişleri de söz konusu... Rol ayrışması,...”<sup>476</sup>*

---

<sup>474</sup> **Yayla, Y.**, 2005, 2. Oturum Katkı-Tartışma-Değerlendirme, *Boğaziçi Gelişmeler, Sorunlar, Yaklaşımlar*, 27.1.2005, s.83.

<sup>475</sup> **Şengezer, B.**, 2005, Sunuşlar, *İmar Yasası Tasarısı ve Planlama*, 12.1.2005, s.11.

<sup>476</sup> **Türk, Ş.**, 2005, Sunuşlar, *İmar Yasası Tasarısı ve Planlama*, 12.1.2005, s.14.

## **EK B. ABD'DEKİ İMAR HAKLARI AKTARIM PROGRAMLARINA AİT BİLİMSEL ÇALIŞMALARI ÖZETLEYİCİ ÇİZELGELER**

### **(2. Bölüme yönelik açıklamalı çizelgeler, listeler, belgeler)**

Ek B.1. İmar Hakları Aktarım Programları (Modeli) Sistem Analizi (6 s.)

Liste B.1. Modelin Sistem Analizi ile Değerlendirilen 4 Boyutlu İş Adımları

Ek B.2. ABD İmar Hakları Aktarım Programları, Yasal-Yönetmelik Çerçevesi:

Şekil B.1. New York Merkezi Büyük İstasyon Sürecindeki Değişim

Şekil B.2. Tarımsal Alanda Geleneksel İmar ile Program Arasında Fark

Belge B.1. ABD'de Eyaletlere Göre Hazırlanılmış Yasal-Yönetmelik Çerçeve 5 öneri mevzuat taslağı hazırlayan eyaletteki durum

Çizelge B.1. Eyaletlerin Mevzuat Dökümleri

Çizelge B.2. İmar Hakları Aktarım Programlarının Hazırlanış Şekilleri

Çizelge B.3. Bazı Eyaletlerde Öneri Aşamasındaki Mevzuat Kodları

Çizelge B.4. Bazı Eyaletlerde Önerilen Mevzuatlar için İmar Hakları Aktarım Programlarının Eyaletlere göre Hazırlanış Gerekçeleri

Çizelge B.5. Mevzuat Haline Dönüşme Sürecindeki Doküman Miktarı

Belge B.2. ABD'de İmar Hakları Aktarım (Şablon) Yönetmeliği

Belge B.3. ABD Programları üzerine sıkça sorulan sorular

Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri

Çizelge B.6. İmar Hakları Aktarım Programını iyi bir yönetim aracı yapan unsurlar

Çizelge B.7. Bölgelemenin geçmişi

Çizelge B.8. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları

Ek B.3. ABD'deki İmar Hakları Aktarım Programlarının Karakteristikleri (Dönemleri,

Hedefleri) Karşılaştırmalı Sistematik Sonuç Analizleri ve İstatistikleri <sup>477</sup> (7 çizelge)

Çizelge B.9. Bazı yazarlara göre geçmişteki önemli bazı programlar

Çizelge B.10. Çeşitli yazarlara göre geçmişteki programların farklı dönemlere özgü bir dökümü ve bu nesillerin sağladığı faydalar

Çizelge B.11. Analiz edilen programların karakteristikleri ve elemanları

Çizelge B.12. İmar Hakları Aktarımında aksiyom bazlı örneklemeler

Çizelge B.13. Geliştirilen çerçeve düzenlemeler, halk ve program karakteristikleri

Çizelge B.14. Seçilen 3 programın karşılaştırmalı analizi

Çizelge B.15. Seçilen imar hakkı aktarım programlarına özet sayısal veriler

---

477 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e., 773-795.

## Ek B.1. İmar Hakları Aktarım Programları (Modeli) Sistem Analizi

Ek B.1. Liste B.1. Modelin Sistem Analizi ile değerlendirilen 4 boyutlu iş adımları (6 syf)

Sıra no	Her bir görevin gruplamalar altında açıklamalı başlığı
1	1. Hukuki Boyutu-Kapsamı, Yasal plan yetkisi
2	1.1. Alan tespit ve uygulama yetkilerinin belirlenmesi
3	Koruma kurulları
4	Koruma yüksek kurulunun yetkisi
5	1.2. Varlık kapsamının belirlenmesi
6	Kamusal amaç (kamu yararı) tespiti
7	Koruma ve geliştirmenin gereklik nedenleri
8	Kamu sağlığı
9	Kamu güvenliği
10	Refahı
11	Yapılanma hakları kısıtlanmış TESCİLLİ taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları;
12	Yapılanma hakları kısıtlanmış (TESCİLSİZ) taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları;
13	(TESCİLSİZ yani, Özel Mülkiyetteki Taşınmazlar kapsama alınmıştır.!)
14	1. (TESCİLLİLERİN) koruma alanlarında bulunanları ya da
15	2. Koruma amaçlı imar planlarıyla kısıtlananları
16	3. Çıkarım: (Daha önce öngörülen kapsamda tespiti yapılmış;)
17	i. Yapı ve
18	ii. Arazi sahipleri de getirilen bu uygulamadan yararlanma hakkına sahiptirler.
19	Mülkiyet ve yapılanma hakkı (haklar deseni)
20	Kullanma
21	Yararlanma
22	Dönüştürme
23	Devretme
24	1.3. Medeni Kanunumuzda satış dışında taşınmaza ait birçok mevcut hükümler
25	1. Kullanım ve
26	2. Yararlanmasını düzenleyen
27	Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin uygulama sonrası ?
28	i. Sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve
29	ii. Bunların satışa konu edilememesi durumları
30	İlgili idarelerce farklı amaçlarda kullanım imkanı tedirginlik yaratmaktadır!
31	+ "koruma amaçlı kullanım dışında kullanılamaz ve devredilemez" yasaya eklenmeli
32	Otoriteye (açık-kesin) yasal plan yetkisinin verilmesi
33	1.4. Yetkilendirmeler
34	Sertifika düzenleme yetkisi
35	Belediye
36	Valilikler
37	İller Bankası
38	Aktarım yetkisi -hakların serbestçe satılabilirliği gerçekten varmıdır?

39	Belediye
40	Valilikler
41	İller Bankası
42	İmar planları yapımında ehil olarak bu işle görevlendirmiş midir? (ör:ABD)
43	Hakların serbestçe satılabilirliği gerçekten varmıdır?
44	1.5. Yargıyla olan süreçler
45	Hukuki sorunların çözümlenmesi
46	1.6. Aktarıma benzer hukuki kavramlardaki durum
47	Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlarda; Müktesep haklar ile zilyetlik uygulamaları
48	Kamulaştırma
49	Belediyelerle birlikte
50	Tüm kamu kurum ve kuruluşlarına (koruma amaçlı) yetki genişletmesi
51	Takas
52	1-1 Arazi Değişimi
53	Arsa takası
54	Değiştirme
55	Trampa
56	Hukuki Süreçlerin sonu
57	2. Planlama Boyutu
58	2.1. Korunan alanın ve yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazların tespit, ilan ve tescili
59	Özel Mülkiyetteki Taşınmazların tespiti
60	İlan edilmesi
61	(Tapuya) Tescillerin yapılması
62	Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin uygulama sonrası ?
63	i. Sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve
64	ii. Bunların satışa konu edilememesi durumları
65	İlgili idarelerce farklı amaçlarda kullanım imkânı tedirginlik yaratmaktadır!
66	+ "koruma amaçlı kullanım dışında kullanılamaz ve devredilemez" yasaya eklenmeli
67	2.2. Aktarımı alacak alan/lar/ın tespiti
68	Alanlardan etkilenen kamu-birey ve gruplarının çıkar analizi
69	Gönderen alan (Korunan alan)
70	Değer artışı beklentileri
71	Hakların serbestçe satılabilirliği
72	Bakım ve yenileme sorumluluğunun mali yükü
73	Hak sahiplerinin yoksunluğu
74	Alıcı alan (Gelişen alan)
75	Kriterlerin tespiti
76	Sit olmadığının mutlak sağlaması ve ayrıca kurul kararlarında kontrolü
77	Yönetmeliğe bırakılan hususların belirlenilmesi ve unutulmaması
78	Yoğunluk artışı ile değer düşüşü beklentilerinin analizi
79	İnsan kalitesi
80	Kirlilik

81	Trafik
82	Geciken kent hizmetleri
83	Gelişme tipinin belirlenmesi
84	3 tip (Konut-Sanayi-Ticaret) Maliyet analizleri
85	Bütçeye etkilerinin analizi
86	Gelişme tipine karar verilmesi
87	2.3. Mevcut planlarda yapılacak değişiklikler
88	Parselasyon ve planlama kararlarında eklemeler
89	Modelin uygulanmasında yükümlü alanların oluşturulması
90	Modelin uygulanmasında yükümlü alıcı alanların oluşturulması
91	Alıcı alanda yoğunluk arttırıcı parselasyon değişiklikleri
92	Uygulamadan etkilenecek taşınmazların tespiti
93	Yapılanma haklarının aktarımını sağlayacak tapu kayıtlarının değiştirilmesi
94	Eğer model ikiden fazla bölgeyi kapsayacak şekilde uygulanacaksa
95	Koordinasyonu sağlayıcı yönetim birimi kurulması
96	2.4. Yeni planların yapılması
97	2.5. Plan kararları kabulü
98	2.6. Plan kararlarının kamuoyuna duyurumu
99	Planlama Süreçlerinin sonu
100	3. Yönetim Boyutu - (Kararlar, Bilgi paylaşımı, Halkın eğitimi, Tanıtım)
101	3.0. Amaç tespitleri
102	En az maliyetle koruma altına alınan alanın "kentleşme" sürecinin durdurulması
103	Durdurulan yaşamın istenilen başka bir bölgede devamını sağlamak
104	Toplam kamusal fayda
105	3.1. Modelin uygulama şeklinin kararlaştırılması (A.zorunlu/B.gönüllü)
106	A. Uygulama Zorunlu ise;
107	Mevcut yapılaşma belirlenir
108	ve diğer yapılaşmalara yasaklama getirilir.
109	Yasaklananlar sertifikalarını alırlar sonra da; (1 veya 2)
110	1. Sertifikalarını satarlar; (2 tip " i- veya ii" satıştan biri seçilir)
111	i- Mevcut yoğunluktan satarlar veya
112	ii- Planla; yeni yoğunluktan (Ör:Oran 1:5 ve 1 sertifika:1 dönüm ise;)
113	x. 1 sertifikasını korur ve ev yapar, 4 tanesini satar veya
114	y. Ev yapmaz, hepsini (5 tanesinde) satar.
115	2. (veya) Sertifikalarını (eğer varsa) Alıcı alanda kullanırlar.
116	B. Uygulama Gönüllü ise; (Mevcut imar planında varolan) yapılaşma oranı ile
117	Sertifikalarını alırlar sonra da; (1 veya 2)
118	1. İnşaatlarını yaparlar veya
119	2. Sertifikalarını satarlar (Sertifika değeri>İnşaat)
120	Yapılaşmadan sürekli biçimde vazgeçmiş olurlar ki
121	Piyasa arz/talep dengesinin zorunluluğuna gereksinim oluşur!
122	Karar sürecinde 2 senaryodan biri (A.zorunlu/B.gönüllü) bu öngörülerle seçilmiş olur.

123	3.2. Tipik bir modelin taraflarını her aşamada bilgilendirme
124	Koruma alanındaki mülkiyet sahipleri
125	Alıcı alandaki müteahhitlere uygun şartların tesisi
126	Düşük maliyetli imar parselleri
127	Her bir ünite başına artan kar oranı
128	Kesin ve hızlı bir planlama ve onay
129	İnşaat ruhsatları için azaltılmış bürokrasi
130	Yerel yönetim birimleri
131	Mülk satın alınması için kredi veren kuruluşlar
132	3.3. Alanlardaki mülk sahiplerinin eğitimi ve bilgilendirilmesi, şartların tesisi
133	Önce; Şu hassas 2 konu tek tek yapılandırılmalıdır:
134	1. Bakım ve yenileme sorumluluğu
135	2. Hakların serbestçe satılabilirliği gerçekten varmıdır? (İller bankası nasıl çalışır?)
136	Yeterince bilgilendirilmez ise (ve Gönüllü ise;)
137	Yanlış algılamaların olması
138	Katılımın az olması
139	Ciddi bir kamuoyu direnci ile karşılaşılması
140	Bürokratik işlemlerin izlenilmesi
141	Olası sorunların izlenilmesi
142	Koruma ve geliştirmenin gereklilik nedenleri
143	Kamu sağlığı
144	Kamu güvenliği
145	Refahı
146	3.4. Menkulleştirme kararları ve oluşumun izlenmesi
147	Sertifika düzenleme yetkisinin (h-) izlenmesi
148	Belediye
149	Valilikler
150	İller bankası
151	Sertifikaların hazırlanıp, piyasaya sunulmasının izlenmesi
152	Plan kararlarının belirleyiciliği
153	Piyasa araştırmaları
154	Alıcı alandaki gereksinimlerin belirlenmesi
155	Ehil plançı gereksiniminin karşılanması
156	Gereksinim yoksa sertifikadan vazgeçiş
157	Mülk sahiplerinin yoksunluğu
158	Alıcı alandaki yoğ. artırımının karlılığının analizi
159	Yoğ. artırım alternatiflerinin getirilerin analizi
160	Piyasada denge garantilerinin sağlanması
161	Arz yönüyle fiyatın belirlenmesine geçiş
162	Sertifika sayısının belirlenmesi
163	Sertifikanın piyasaya sunulmuş şekline karar verilmesi
164	Aktarım yetkisi
165	İller Bankası (Hakların satışında nasıl çalışacaktır?)

166	İmar planları yapımında ehil olarak bu işle görevlendirmiş midir? (ör:ABD)
167	Hakların serbestçe satılabilirliği gerçekten varmı dır?
168	Kurumlar arası eşgüdümün sağlanması
169	Belediyeler arası eşgüdümün sağlanması
170	3.5. Yönetim organizasyonu
171	Plan için gerekli ön koşulların sağlanması
172	Planlama ve uygulama için gerekli kapasitenin varlığı
173	Basit ve anlaşılır olması
174	Bilimsel içerik
175	Tek bir organın model uygulamasında sorumlu olması
176	Belediye
177	Valilik
178	(gerek varsa) Belediyeler arası eşgüdümün sağlanması
179	Alanların yönetimi
180	İzleme
181	Kayıt altına alma
182	Açıklık
183	Ulaşılabilirlik
184	Uygunsuzlukların tespiti ve çözülmesi
185	ve çözülmesi
186	Hukuki sorunların yargıda çözümlenmesi
187	ve uygulamada alınacak tedbirler
188	3.6. Modelin uygulanabilirliğinin testi
189	Sertifikaların değerlendirilmesinde
190	Serbest piyasa koşulları
191	Modelin ana ilkeleri ile çelişkiler
192	Sertifika düzenleme yetkisi
193	Belediye
194	Valilikler
195	Aktarım yetkisi
196	İller Bankası
197	Hakların serbestçe satılabilirliği
198	Hassas konulara tepkilerin değerlendirilmesi
199	Gönderen alan (Korunan alan)
200	Değer artışı beklentileri
201	Hakların serbestçe satılabilirliği
202	Bakım ve yenileme sorumluluğunun mali yükü
203	Alıcı alan (Gelişen alan)
204	Yoğunluk artışı ile değer düşüşü beklentileri
205	İnsan kalitesi
206	Kirlilik
207	Trafik
208	Geciken kent hizmetleri



209	3.7. Piyasa dengesinin sağlanması için ilk önlemler
210	Yönetim Süreçlerinin sonu
211	4. Finansal Boyutu - Aktarım bankası (Geçici ve sürekli)
212	Kaybedilen yapılanma haklarının düzenlenmesi
213	4.1. Menkulleştirme (Sertifikaların oluşturulması)
214	Sertifika sayısının belirlenmesi
215	Sertifikanın piyasaya sunumun belirlenmesi
216	4.2. Pazar oluşumuna katkı sağlanması
217	Oluşturulan sertifikaların satın alınması
218	Satıcılardaki pazar kaygısının azalması
219	Gerçek pazar oluşumuna katkı sağlama
220	Tekrar satışa sunması
221	Kendisinin alması
222	Sonra tekrar satması
223	Gerçek pazar oluşumuna katkı sağlama
224	4.3. Gelişmeyi durdurmak için elde tutmak
225	Özel koruma alanları için yeterli kaynak gereksinimi
226	4.4. Piyasada dengenin izlenmesi
227	Sertifikalara talep (ve fiyatı) tutmaz ise
228	Hak sahiplerinin yoksunluğu
229	Alternatif Yoğ. arttırım getirilerine yönelik
230	Dengenin sağlanması

#### Açıklama:

İş adımlarını değerlendirme akışında soladaki ilk sütundaki sıralama öncelikle dikkate alınırken; içi içe giren konu başlıklarında ise (başlarında varsa) şu tür bir kodlama mantığı ile izlenebilir; (1. / 1.1. / A. / 1. / i- / x. /) veya (başlarında kodlama yoksa) yine bu adımlarda, yine bir üstteki kodun gösterdiği iç derinlik seviyesindeki önem sıralı iş adımları olarak görülebilir. Liste 4 ana boyutun (1.,2.,3.,4.) altında sıra düzenine konulan iş adımları olarak yapılandırılmıştır.

#### Kaynak:

Yamak, Y., 2006, a.g.e. ve diğer tüm kaynaklarda konuyla ilgili işlevler ilişkili bir yapı içerisinde karşılaştırmalı olarak değerlendirilip, önemli bir iş grubuna görev olarak atanabilecekler gerekli adımlar belirlenip seçilerek sistem analizi yaklaşımıyla özgün olarak yeniden derlenmiştir. (Yamak, Y., 2006, İmar (yapılanma) haklarının devri: Model-Uygulama alanları ve sonuçları, Maliye Dergisi, Sayı:150, Ocak-Haz.2006)

## **Ek B.2. ABD İmar Hakları Aktarım Programları, Yasal-Yönetmelik Çerçevesi:**

Şekil B.1. New York Merkezi Büyük İstasyon Sürecindeki Değişim

Şekil B.2. Tarımsal Alanda Geleneksel İmar ile Program Arasında Fark

Belge B.1. ABD’de Eyaletlere Göre Hazırlanılmış Yasal-Yönetmelik Çerçeve 5 öneri mevzuat taslağı hazırlayan eyaletteki durum

Çizelge B.1. Eyaletlerin Mevzuat Dökümleri

Çizelge B.2. İmar Hakları Aktarım Programlarının Hazırlanış Şekilleri

Çizelge B.3. Bazı Eyaletlerde Öneri Aşamasındaki Mevzuat Kodları

Çizelge B.4. Bazı Eyaletlerde Önerilen Mevzuatlar için İmar Hakları Aktarım Programlarının Eyaletlere göre Hazırlanış Gerekçeleri

Çizelge B.5. Mevzuat Haline Dönüşme Sürecindeki Doküman Miktarı

Belge B.2. ABD’de İmar Hakları Aktarım (Şablon) Yönetmeliğı

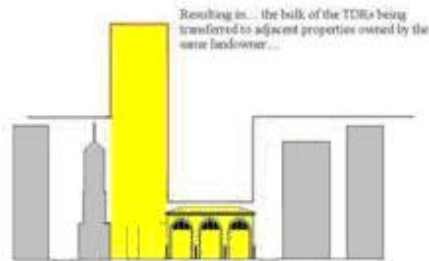
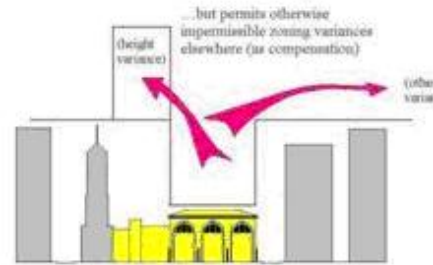
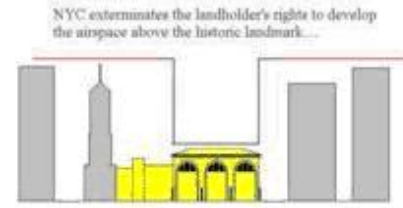
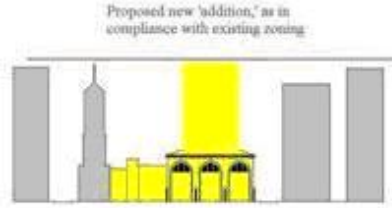
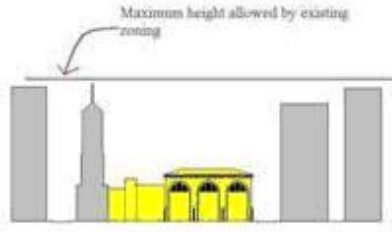
Belge B.3. ABD Programları üzerine sıkça sorulan sorular

Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri

Çizelge B.6. İmar Hakları Aktarım Programını iyi bir yönetim aracı yapan unsurlar

Çizelge B.7. Bölgelemenin geçmişı, üstünlükleri ve zayıflıkları

Çizelge B.8. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları



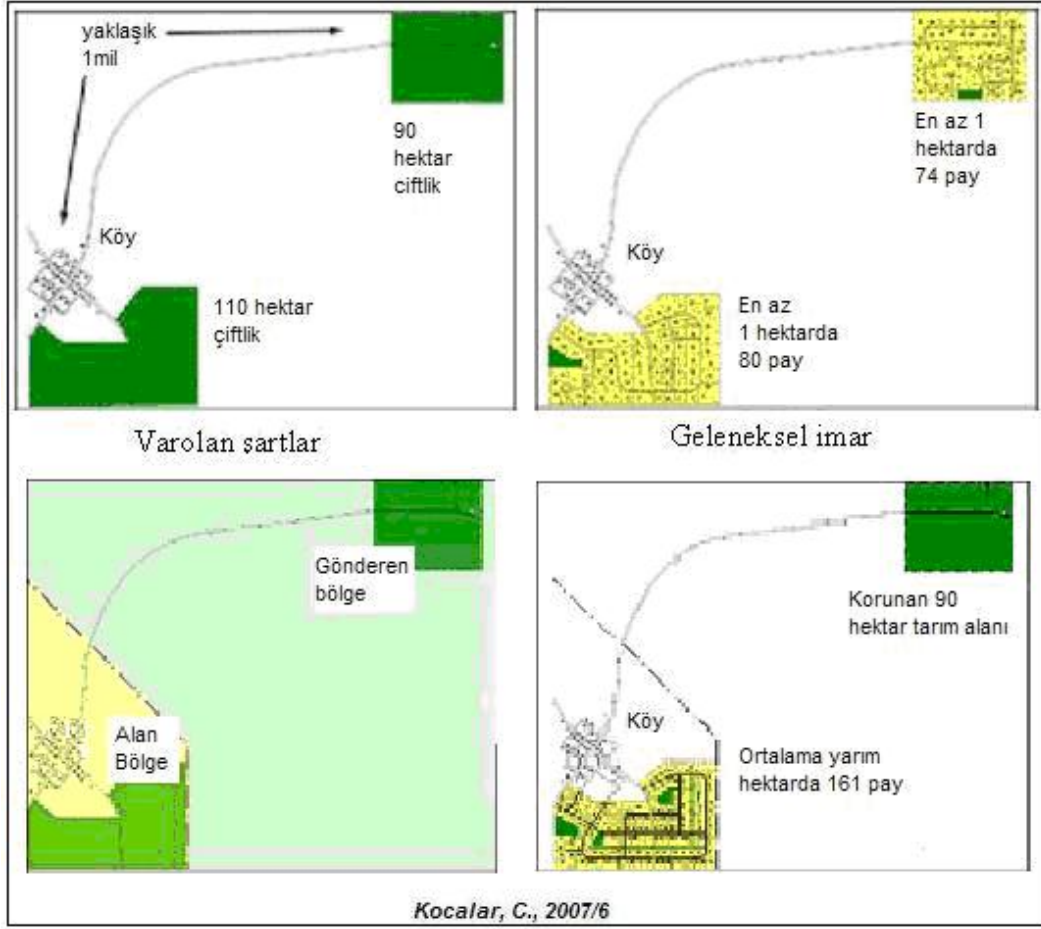
Örnek olay : Grand Central Terminal, New York City

Grand Central Terminal şehrin bir başyapıtı olarak 1913'te inşaa edildi. 1960'ların sonunda, the Penn Central Transportation şirketi korunan araziler aracılığıyla 53 ek kat inşaa etmek istedi. Şehir karar verdiği kuleyle terminalin karakterini yok etmekteydi, bu yüzden onlar, komşu mülklerdeki İmar Haklarını Penn Central'e

Kocalar, C., 2007/6

Şekil B.1. New York Merkezi Büyük İstasyon sürecindeki değişim

Kaynak: Hanly-Forde, J., 2005, a.g.e., (Penn Central Transportation Company v.)



Şekil B.2. Tarımsal alanda geleneksel imar ile program arasındaki farkın gösterilimi (İmar hakları aktarımı için kavramsal bir bakış)

Ek B.2. Belge B.1. ABD’de Eyaletlere Göre Hazırlanılmış Ör. Yasal-Yönetmelik Çerçeve  
Kaynak: URL-1, www.serconline.com, Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran,  
2007 İnternet sitesinden ABD’deki eyaletlere göre derlenmiştir.

ABD’deki eyaletlerinde mevcut olan ve önerilme aşamasında bulunan yasal-yönetmelik mevzuata örnek 21 eyaletteki İmar Hakları Aktarımının gelişimine ait tarihsel süreçlerin özeti aşağıda amaçlarını özetleyen bir liste sunulmaktadır. (21 mevzuat: 5 taslak, 17 yasal yönetmelik, “14 tanesi imzalanarak kesinleşmiş”)

### 1. Arizona

Bölgeleme için mevcut yasal zemin (ARS 9-462.01) içersine, İmar Hakları Aktarımı kullanma yetkisini de hükme bağlayarak dâhil etmiştir. İmar Hakları Aktarımı yönetmeliklerinde İmar Haklarının aktarılması, gerçekleşenlerin kayıtlarının sağlam bir şekilde tutulması, yeniden satılması ve satın alınması konularında Yerel Yönetim yetkilendirilmiştir. Ayrıca gönderen parselde aktarımın gerçekleşmediği durumlarda imarın çığnenmesini önleyici kurallara dayalı tedbirler almalıdırlar. Aynı zamanda bu yasal zemin tam olarak işletildikten sonra, tüm İmar Hakları Aktarımı işlemlerine yönelik son durumun alıcı ve gönderici parsel olmayı kabul etmiş mülk sahiplerine ve çevreye ilanlarla duyurmalıdır.

### 2. Colorado

Colorado eyaletinin mevcut mevzuatı (30-28-401) kapsamında konut alanları imarı için süreçsel bir zorunluluk getirilmiştir. Bu mevzuattaki zorunluluklar yönetim birimlerinin aşağıdaki gibi bazı hedeflerine dönük gereksinimlerini yerine getirme doğrultusundadır. Bu hedefler: yabancı hayatı ve hassas bölgeleri koruma, açık alanları muhafaza etmek, büyük çiftliklerin yanı sıra uzun süreli tarım için uygun tarımsal arazilerin sürekliliğini sağlayarak kırsal karakterin bakımının gerçekleştirilmesi ve bu alanların genişletilmesi şeklindedir.

### 3. Connecticut

Connecticut genel bölgeleme mevzuatında bir İmar Hakları Aktarım Programı yaratmak için Alıcı Alanda çeşitli yoğunluk sınırlamalarıyla yetkiler vermiştir. Gönderen ve alan parsellerin sahiplerine İmar Hakları Aktarımı uygulamalarına katılmaları hususunda ayrı bir hüküm getirmiştir. İki veya daha fazla belediye kendi sınırlarında karşılıklı olarak İmar Hakları Aktarımı gerçekleştirebilecekleri bir

sözleşme yapmaya hazır hale gelmişlerdir. [...] 1985'te kanun kabul edilmiştir.

#### 4. Florida

Bir kent bölgesinde halka açık alan yaratmak ve tarihi yapıları korumak için İmar Hakları Aktarım Programını tanımışlardır. [...] Kanunlar tarihi mülklerde ve halka açık alanlarda yüksek yoğunluklu imar için düşünülen aktarım yoğunluk kredilerini izletir. Yeniden imar projeleri ve yüksek yoğunluklar için, kent alanlarındaki İmar Hakları Aktarımı hususunda eyalet Yerel Yönetim e yardımcı olur. 24 Haziran 2004'te kanun kabul edilmiştir.

#### 5. Georgia

2003 baharında SB 86 yasalaşmıştır. İmar Hakları Aktarımı oluşturucu yönetmeliklerin uygulamaya alınmasıyla halkın sağlığını, güvenliğini ve eyaletin genel refahını arttırmak üzere mevzuat Belediyeleri ve il idarelerini sorumlu kılmıştır.

24 Haziran 2003'te kanun kabul edilmiştir.

#### 6. Illinois

Mevcut mevzuat Chicago planına dayanmaktadır. Belediyeler arazilerin tasarımında İhamını da tesis edip kullanmaya ve hatta İmar Hakları Aktarım Bankası oluşturmaya da yetkilidirler. Taşıma maliyetinin ekonomik zorluklarına sebep olacak kısıtlanmış bir mülkiyeti olduğuna dair özel bir kanıtla sahip olmak kaydı ile eğer arazisinin kullanımını yok etmek veya değiştirmek isteyen bir mülkiyet sahibi, bunu yapmak için izin arıyorsa, Illinois Tarihi Koruma kanunu bu durumda İmar Hakları Aktarımını çalıştırmaktadır.

#### 7. Idaho

İmar Hakları yaratan bir yönetmelik ile Yerel Yönetim yetkilendirilmişler, bu hakların gönüllü aktarımı için arazi sahiplerine izin veren kurallar yapılandırılmıştır. 25 Mart 1999'da kanun kabul edilmiştir.

#### 8. Kansas

İmar Hakları Aktarımının dâhil olduğu bölgeleme ayarlamalarına uyarlama da Yerel Yönetim yetkilendirilmişlerdir. 25 Mart 1999'da kanun kabul edilmiştir.

#### 9. Kentucky

İmar Hakları Aktarımı MA sahip parsellerde imar kısıtlamalarını belirleme de ve

aktarılmış İmar Hakları olan parsellerde imar yoğunluğunu arttırma gibi hususlarda, Yerel Yönetime izin vermek üzere düzenlenecek yönetmelikleri yapılandırma da Yerel Yönetim yapıları yetkilendirilmişlerdir. 15 Haziran 2000’de kanun kabul edilmiştir.

#### 10. Maine

Uygunsuz imarı önleyici İmar Hakları Aktarım Programı uyarlamada Yerel Yönetim yetkilendirilmişlerdir. Bunlar belediyeler arası İmar Hakları Aktarımı için 2 veya daha fazla belediye de olabilir. 2001’de kanun kabul edilmiştir.

#### 11. Maryland

Eyaletin kalkınma düzenini kolaylaştırmak ve doğal kaynakları korumaya yöreklendirmek için İmar Hakları Aktarım Programını tesis etme gücünü kanunlarında yerel mevzuata bırakmıştır. 1986’da kanun kabul edilmiş ve 2000’de yenilenmiştir.

#### 12. Massachusetts

Massachusetts genel yasaları açık alanları muhafaza etmek, tarımı korumak, dar gelirli vatandaşların konut edinmesine yardım etmek ve toplumu ilgilendiren diğer konular için bölgeleme yönetmelikleri içerisinde İmar Hakları Aktarımı için izinleri veya kısıtlamalara olanak sağlamıştır.

#### 13. Minnesota

Mevzuat uyarınca yerel bölgeleme komitelerince koruma alanları için düşünülen amaçlar doğrultusunda bu alanlardan imara daha uygun başka alanlara idari birimlerce İmar Hakları Aktarımı sağlanır.

#### 14. New Hampshire

Mevzuat belediyelerin alt bölgelere ve sit planlarındaki ayarlamaları İmar Hakları ve yoğunluk aktarımları dâhil olacak şekilde arazi kullanım kontrolleri yenilikçi bir şekilde yeniden gözden geçirmeleri için uygundur. Yerel arazi kullanımının idaresi için ayarlama yapmaya Yerel Yönetimin yetkilendirildiği ilan edilmiş ve eğer nazım planla desteklendiği takdirde, son kullanım kontrollerinin yenilikçi bir şekilde yapılması istenilmektedir. Bu ilan var olan mevzuatın kapsamını genişletmiştir. 2002’de düzenlenen Chapter 674 ile yenilikçi bir arazi kullanım kontrollerinden biri olarak İmar Hakları Aktarımı da geçmektedir.

#### 15. New Jersey

Bir İmar Hakları Aktarım Programı (HB 1287) ile koruma ve kalkınma amaçlarını karşılayan bir programı uyarılama doğrultusunda belediyelere esneklik sağlanmıştır. İmar planları idari planlama biriminin konusu olup, bölge planlama gereksinimlerinin de düşülmesinde onay makamıdır.

#### 16. New Mexico

Mevzuat çevrebilimle ilgili, tarımsal ve tarihi koruma önlemlerini arttırmak ve kapsamlı arazi planlamasına göre İmar Hakları Aktarımı yapmak üzere rehberler sunmak üzere belediye ve idareleri görev vermektedir. 2003'te kanun kabul edilmiştir. (5-8-43)

#### 17. New York

Tüm bölgelerinde özel ekonomik değerli alanları, tarihi veya kültürel öneme sahip alanları, tarımsal değeri olan açık alanları, doğal manzaraları ve doğayı korumak için İmar Hakları Aktarım yönetmelikleri çıkarılmıştır. (N.Y. Genel İl kanunu 20-f; N.Y. Kent kanunu 261-a; N.Y. Köy kanunu 7-701) İmar Hakları Aktarımı kuralları bölgeleme yönetmelikleri için önceden saptananlara uyumlu olmak zorundadır. Yerel mevzuata göre, düşük ve orta gelirli konut sağlamak için İmar Hakları Aktarımının etkilerini düzenlemek ve programlara yer sağlamak için alıcı alanlarda yeterli toplumsal kolaylaştırıcılar bulmak, ayrıca çevresel etki değerlendirmelerini yerel idarelerce yapılması zorunlulukları vardır. İmar Hakları Aktarım Bankasına da yetki sağlanmıştır.

#### 18. Nort Carolina

(N.C. Anayasa 136-66.10-11) ile onaylanan alt bölümlerin şartları üzerinden belirli koridor istekleri için bir alternatif olan planda gösterilen otoyol ve cadde için belirli bir koridor ile bağlantı söz konusu olduğunda, il ve ilçeler ayrıştırılabilir İmar Hakları kullanmaya yetkilidir. Yerel mevzuat ile bölgeleme yönetmelikleri üzerinden alıcı alanlar belirlenmiştir.

#### 19. Pennsylvania

Pennsylvania belediyeleri planlama kanunu (10619.1) ile İmar Hakları Aktarımı yönetmeliklerini çıkarmaya Yerel Yönetim yetkilidir.

Yönetmelik yokluğunda İmar Hakları Aktarımına ise izin verilmemektedir. Alıcı ve gönderici parsellerin olduğu bir belediyeler arası eklemlenme bölgeleme yönetmeliği



olmadıkça, İmar Hakları karşılıklı belediye yolları arasında da aktarılamaz.

#### 20. Rhode Island

Bölgeleme alanları arasında ve içinde İmar Hakları Aktarımı için RIGL isimli bir sistem (45.24.33) mevcuttur.

#### 21. Tennessee

Tennessee yasalarıyla ilgili açıklayıcı notlar (13-7-402) ilçe idareleri ve belediyelerin tarihi alanları veya önemli çevresel veya tarımsal alanları korumak için gönüllü bir İmar Hakları Aktarım Programı tesis edebilecekleri söylenilmektedir. Yalnızca anakent yönetimine bağlı ilçeler böyle bir programa sahip olabilirler. (13-7-101(a)(2)) Herhangi bir İmar Hakları Aktarımı gönüllü olmalı ve mutlaka sözleşmeye dayanmalıdır.

#### 22. West Virginia

WVC 7-1-13mm gereğince, İmar Hakları Aktarım Programı kurmak hususunda ilçeleri kalkındırılmasında ki tasarımlarda ilçe idarelerini yetkilendirmiştir. Boş zamanları değerlendirmek için dinlenme ve eğlence alanları (rekreasyon), açık alanlardaki tarımsal kalitenin artırılması hedeflenmektedir. İmar Hakları Aktarım Programı tesisinde ilçe çoğunluk oyu onay için esastır.

5 öneri mevzuat taslağı hazırlayan eyaletteki durum

##### 1. Arizona

HB 2867 mevzuatı bir şehir, kent veya ilçede bölgeleme, yeniden bölgeleme veya diğer yönetmelikler ya da ayarlamalar üzerinden var olan bir koruma kolaylaştırıcıların etkisiyle sınırlamalar getirilmiştir. İlan edilen özel bir kısımdaki bir İmar Hakları Aktarım Programı koruma amaçlı ilçe ve Yerel Yönetim e yetki sağlar. Son durum gereği belirlenen yeni sezon için 15 Mart 2004 hedef tarih olmuştur.

##### 2. Delaware

HB 540 mevzuatı bir birimin işletiminde bankacılık sistemine ve gönüllü bir İmar Hakları Aktarım Programı tesisine olanak sağlar. İmar Hakları Aktarımı işlemleri Delaware Tarımsal Arazileri Koruma Kuruluşunca desteklenir ve idare edilir. Programın amacı, yayılarak genişleyen oturma alanlarından vazgeçilmesini sağlamak, tarımı ve açık alanları korumak, çok daha verimli alt yapı kullanımları için iyi

tasarlanmış bir imar programının gelişmesini sağlamaktır. İlçe ve belediyelerden İmar Hakları Aktarım Programına katılmayanlar kendi programlarını yönetebilirler.

### 3. Hawaii

HB 454 bir arazi değer biçme ve alan seçimi eğilim sistemi getirmiştir. Arazi kullanım komisyonları önemli tarım arazilerinin ve koruma bölgelerinin sınırlarını belirler, ayrıca yürürlükten kalkan kırsal, kentsel ve tarımsal alanları saptar. Bu mevzuat İmar Hakları Aktarım Programını uyarlayan Yerel Yönetim ile tarımsal araziler korunmasını hedefler. Önerilen gönderici alanlarda yalnızca tarımsal araziler düşünülebilir. Gerçek sezon için 21 Ağustos 2003'te 2004 yılı hedeflenmişti.

### 4. Indiana

SB 125 Yerel Yönetime gönüllü İmar Hakları Aktarım Programı kurallarını bölgeleme yönetmelikleri üzerinden oluşturup, gerçekleştirmelerini sağlar. Yönetmelikler Yerel Yönetimce getirilen İmar Hakları Aktarımı gerçekleştirecek parsellerdeki imar kısıtlamalarına ve yasaklara olanak sağlar, İmar Hakları aktarıldığı parsellerde imar yoğunluğunu arttırmaya da izin verir. Durum: Tarımsal ve küçük işletmeler komitesi

### 5. North Carolina

HB 1546 mevzuatı 2004 Mayıs ayı getirilmiş, Chapel Hill kentsel alanında İmar Hakları Aktarımı için Orange ilçesindeki kırsal alanlarda koruma kolaylaştırıcıların satın alınması için bir birlik oluşturulmasına yetki sağlamıştır. Bununla birlikte eyaletin diğer alanlarında İmar Hakları Aktarım Programı genişletmeye onay içermemektedir. Durum: Eyalet Yerel Yönetim Konut Komitesi, 20 Mayıs 2004

### 6. Oregon

2001'de HB 3998 mevzuatı getirilmiş, arazi kullanım ayarlamalarıyla kısıtlanan mülkiyet kullanımlarının söz konusu olduğu özelleştirilmiş orman arazi örnekleri için veya tarımsal amaçlı bölgenmiş arazilerin sahiplerinin kaybolan haklarını karşılamayı sağlayan bir sistem yaratmıştır. Bu ilan bir Aktarım Sisteminin kurulmasına yöneliktir. Bununla birlikte, bireysel arazi mülkiyet sahiplerinde İmar Haklarını alma anlaşma koşullarını da arazi kullanım planlaması çerçevesi belirler. Aynı zamanda yerel ve eyalet arazi kullanım planlamalarındaki hedefler, bireysel mülkiyet sahipleri için bir telafi programı olarak İmar Hakları Aktarımı işlevlerini de ortaya koyar. Durum: Arazi Kullanım ve Eşit Düzenleme Kom., 7.7.2001

Ek B.2. Çizelge B.1. Eyaletlerin mevzuat dökümleri

No	Eyalet	Taraf	Mevzuat kodu	İmza tarihi
1	Arizona	Kent, İl, ilçe İdareleri	Bölgeleme Stat. (ARS 9-462.01) (HB 2867) öneri mevzuat	
2	Colorado		Stat. (30-28-401)	
3	Connecticut		Conn. Gen. Stat. (Chapter 124 Sections 8-2e,f)	1985
4	Florida	Eyalet, Yerel yön.ler	(Title XI Chapter 163.3177)	24.7.2004
5	Georgia	Belediye, idareler	SB 86- Georgia resmi kurallar (Section 36-66A-1) Governor Perdue	24.6.2003
6	Illinois	Belediye	Illinois Tarihi Koruma kanunu (55 ILCS 5/5-3001-30022) Chicago planı (65 ILCS 5/11-48.2)	
7	Idaho	İl, ilçe İdrlr	(Title 67-6515A)	25.3.1999
8	Kansas	İdari yapılar	(No.12-755)	1.7.1991
9	Kentucky	Yerel İd. yapı	(KRS 100.208)	15.7.2002
10	Maine		Maine Halkı Kanunu (Title 30-A Chapter 187 4328)	2001
11	Maryland	Eyalet	Maryland kuralları (Article 66B 11:01)	1986, 2000
12	Massachusetts		Massachusetts genel yasaları (Title VII chapter 40A)	
13	Minnesota	Yerel bölgeleme kom.	Statues (Chapter 394.25 ve 462.357)	
14	New Hampshire		(HB 761) (Chapter 674 /Temmuz 2002)	7/2002 6.7.2004
15	New Jersey	Eyalet, Belediye, İdari planlama birimi	(HB 1287)	29 Mart 2004
No	Eyalet	Taraf	Mevzuat kodu	İmza tarihi
16	New Mexico	Belediye İdareler	(5-8-43)	2003
17	New York	İl, ilçe ve köyler	N.Y. Gen.City kanunu 20-f; N.Y. Town kanunu 261-a; N.Y. Köy kanunu 7-701	
18	North Carolina	İl, ilçe idareleri	(N.C. Anayasa 136-66.10-11)	
19	Pennsylvania	Yerel Yönetim, Belediye	Pennsylvania belediyeleri planlama kanunu (10619.1)	
20	Rhode Island		(45.24.33)	13 Temmuz 2001
21	Tennessee	Metropol yön.e bağlı ilçe bel.	(SB 2446) (13-7-402) ; (13-7-101(a)(2))	1982; 1987; 2004
22	West Virginia	İlçe idareleri	(WVC 7-1-13mm)	

Kaynak: URL-1, www.serconline.com , Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran, 2007. İnternet sitesinden ABD'ndeki eyaletlere göre özetlenerek derlenmiştir. Kocalar, C., 2007/6

Ek B.2. Çizelge B.2. İmar Hakları Aktarım Programlarının hazırlanış şekilleri

Uygulandığı Eyaletler	No	İmar Hakları Aktarım Programını hazırlanmasındaki gerekçeler
Arizona, Colorado, Massachusetts	1	Açık alanların muhafaza edilmesi
Arizona, Mass., New Mex, NY, Tennessee; Delaware	2	Tarım alanlarının korunması (tarımsal değeri olan açık alanlar)
West Virginia; Delaware	3	Açık alanlardaki tarımsal kalitenin artırılması,
Arizona, Massachusetts	4	Dar gelirli vatandaşların konut edinmesine yardım
Arizona, Maryland, Tennessee, West Virginia	5	Doğal kaynakların (çevre) korunması
Colorado	6	Büyük çiftliklerin yanı sıra uzun süreli tarım için uygun tarımsal arazilerin sürekliliğini sağlamak
Uygulandığı Eyaletler	No	İmar Hakları Aktarım Programını hazırlanmasındaki gerekçeler
Colorado	7	Kırsal karakterin bakımının gerçekleştirilmesi ve bu alanların genişletilmesi
Colorado	8	Yabani hayatı ve hassas bölgeleri koruma
Connecticut		Genel bölgeleme mevzuatında bir İmar Hakları Aktarım Programı yaratmak için Alıcı Alana çeşitli yoğunluk sınırlamalarıyla yetkiler
New Mexico	9	Tarihi alanlar
Florida	10	Kanunlar tarihi mülklerde ve halka açık alanlarda yüksek yoğunluklu imar için düşünülen aktarım yoğunluk kredilerini izletir. Yeniden imar projeleri ve yüksek yoğunluklar için, kent alanlarındaki İmar Hakları Aktarımı hususunda eyalet Yerel Yönetim e yardımcı olur.
Kentucky; Indiana	11	İmar Hakları Aktarımına sahip parsellerde imar kısıtlamalarını belirleme de ve aktarılmış İmar Hakları olan parsellerde imar yoğunluğunu artırma
Maine	12	Uygunsuz imarı önleyici İmar Hakları Aktarım Programı uyarlamada
Maryland W. Virg.	13	Eyaletin dengeli kalkınma düzenini kolaylaştırmak
Massachusetts	14	Toplumu ilgilendiren diğer konular için
Minnesota	15	Yerel bölgeleme komitelerince koruma alanları için düşünülen amaçla
New Hampshire	16	Yenilikçi bir arazi kullanım kontrollerinden biri olarak İmar Hakları Aktarımı
New Jersey	17	Bölge planlama gereksinimleri
New Mexico	18	Kılavuzlar
New Mexico	19	Ekolojik
New York	20	Özel ekonomik değerli alanlar
New York	21	Tarihi veya kültürel öneme sahip alanlar
New York, West Virginia	22	Doğal manzaraları ve doğayı korumak
West Virginia	23	Boş zamanları değerlendirmek için dinlenme ve eğlence alanları (rekreasyon)
New York	24	Düşük ve orta gelirli konut sağlamak için Aktarımın etkilerini düzenlemek
New York	25	Programlara yer sağlamak için alıcı alanlarda yeterli toplumsal kolaylaştırıcı bulmak
Devamı sonraki sayfadadır.		<i>Kocalar, C., 2007/6</i>

Uygulandığı Eyaletler	No	İmar Hakları Aktarım Programını hazırlanmasındaki gerekçeler
New York	26	Çevresel etki değerlendirmelerini yerel idarelerce yapılması
New York	27	Alıcı alanlarda yeterli toplumsal kolaylaştırıcılar bulmak
New York	28	İmar Hakları Aktarım Bankası
North Carolina	29	Planlanan cadde ve otoyollara bağlı koridorlar üz.den ayrıştırılabilir İm. Hakkı
Pennsylvania	30	Eklemlenme bölgeleme yönetmeliği şartıyla belediyeler arası aktarım
Rhode Island	31	Bölgeleme alanları arasında ve içinde İmar Hakları Aktarımı
Tennessee; Indiana	32	Gönüllü olmalı.
Indiana	33	Gönüllük
Tennessee	34	Mutlaka sözleşmeye dayanmalı
West Virginia	35	İmar Hakları Aktarım Programı tesisinde ilçe çoğunluk oyu onay için esası

Kaynak: URL-1, www.serconline.com , Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran, 2007. İnternet sitesinden ABD’ndeki eyaletlere göre özetlenerek derlenmiştir. Kocalar, C., 2007/6

### Ek B.2. Çizelge B.3. Bazı eyaletlerde öneri aşamasındaki mevzuat kodları

İmza tarihi	Eyalet	Taraf	Mevzuat
15 Mart 2004	Arizona	İl, ilçe idareleri	HB 2867
6 Haziran 2002	Delaware	Konut arazi kullanımı ve altyapı komitesi	HB 540
21 Ağustos 2003	Hawaii	Arazi kullanımı komitesi (2004 hedefi)	HB 454
10 Ocak 2000	Indiana	Tarımsal ve küçük işletmeler komitesi	SB 125
20 Mayıs 2004	North Carolina	Eyalet Yerel Yönetim Konut Komitesi	HB 1546
7 Temmuz 2001	Oregon	Arazi Kullanım ve Eşit Düzenleme Komitesi	HB 3998

Kaynak: URL-1, www.serconline.com , Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haz., 2007. Kocalar, C., 2007/6

Ek B.2. Çizelge B.4. Bazı eyaletlerde önerilen mevzuatlar için imar hakları aktarım programlarının eyaletlere göre hazırlanış gerekçeleri

No	5 mevzuat taslağı hazırlayan eyaletler için İmar Hakları Aktarım Programının Hazırlayan Gerekçeleri	Uygulandığı Eyalet
1	Bir şehir, kent veya ilçede bölgeleme, yeniden bölgeleme veya diğer yönetmelikler yada ayarlamalar üzerinden var olan bir koruma kolaylaştırıcıların etk.ile sınırlamalar getirir	Arizona
2	Çok verimli alt yapı kullanımları için iyi tasarlanmış bir imar prog.nın gelişmesini sağlamak	Delaware
3	Bir birimin işletiminde bankacılık sistemine ve gönüllü bir İmar Hakları Akt. Prog. Olanak	Delaware
4	Arazi değer biçme ve alan seçimi eğilim sistemi	Hawaii
5	Arazi kullanım komisyonları önemli tarım arazilerinin ve koruma bölgelerinin sınırlarını belirler, ayrıca yürürlükten kalkan kırsal, kentsel ve tarımsal alanları saptar.	Hawaii
6	Önerilen gönderici alanlarda yalnızca tarımsal araziler düşünülebilir.	Hawaii
7	Gönüllü İmar Hakl. Akt. Prog. kurallarını bölglme yöntmlkri üzrñdñ oluştrup, gerçklştrmlri	Indiana
8	Yönetmelikler Yerel Yönetimce getirilen İmar Hakları Aktarımı gerçekleşecek parsellerdeki imar kısıtlamalarına ve yasaklara olanak sağlar, İmar Hakları aktarıldığı parsellerde imar yoğunluğunu arttırmaya da izin verir.	Indiana
9	Arazi kullanım ayarlamalarıyla kısıtlanan mülkiyet kullanımlarının söz konusu olduğu özelleştirilmiş orman arazi örnekleri için	Oregon
10	Tarımsal amaçlı bölgenmiş arazi sahiplerinin kaybolan hakları karşılamayı sağlayan sist.	Oregon

Kaynak: URL-1, www.serconline.com , Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran, 2007. İnternet sitesinden

ABD'ndeki eyaletlere göre özetlenerek derlenmiştir.

Kocalar, C., 2007/6

Ek B.2. Çizelge B.5. Mevzuat haline dönüşme sürecindeki doküman miktarı

Sayı	Kapsama konu olan belge niteliği
22	Ayrı mevzuat
5	Mevzuat taslağı
17	Farklı yönetimlerce hazırlanan yasal mevzuat
14	İmzalanmış yasa (İmza ve Yasa No)

Kaynak: URL-1, www.serconline.com , Eyalet Çevre Kaynakları Merkezi, Haziran, 2007.

İnternet sitesinden ABD'ndeki eyaletlere göre özetlenerek derlenmiştir. Kocalar, C., 2007/6

Ek B.2. Belge B.2. ABD'de İmar Hakları Aktarım (Şablon) Yönetmeliği  
(Belediyeler için İmar Hakları Aktarım Yetkilendirmesi Yönetmeliğinin giriş kısmından bir örnek)

### Özet

Bu yönetmelik İmar Hakları Aktarımının yasalaşması ve yerel veya eyalet düzeyinde İmar Hakları Aktarım Bankasını oluşturmaları için belediyelerin başlangıç parametrelerini ve yetkilerini sıralar.

#### 1. Bölüm Kısa başlık

<İHA yönetmeliği>

#### 2. Bölüm Bulgular ve Demeçler

Yasama Meclisince Bulgular ve Demeçler

(A) Eyalet çevreyle bütünleşmeyi, doğal kaynakları, tarımı, açık alanları, ormanları ve eyaletin kültürel mirasını koruyup, destekleyerek güçlendirir.

(B) Biçim ve arazi kullanım örneklerinde karşılaşılan hataları önleyici, gelişme ve korumaya uygun hedeflerin gerçekleştirilmesi sağlanır.

(C) Potansiyel gelişme korumaya değer alanlardan daha çok potansiyel gelişmeye açık alanlara aktararak, şimdiye kadar eyaletteki birçok belediyenin verimlilik yönündeki eksiklerinin giderilmesine ve çeşitliliğin sağlanılmasına çalışılır.

(D) Eşitlikçi anlamda geleceğin mimarisi için dengeli bir gelişme sağlanabilmesinde gerekli olan araçların yerel yönetimlerce kullanılması mümkündür. Yasama Meclisince burada belirtilen İmar Hakları Aktarım Programını kurma ve hayata geçirmek konusundaki hususlar, eyaletlerdeki tüm belediyelere yetki veren bir halkın ilgisini ortaya koymaktadır.

....

*1. İmar Hakları Aktarım Programı nedir?*

Program bir toplumun bölümlerinin geliştirilmesi ve imarda akıllı kalkınmanın ilerletilmesinde, yüksek yoğunluğa sahip açık alan, tarihi ve doğal korumanın reklâmını yapmak için piyasa güçlerini devreye sokmadır. İmardan korunan Aktarımı Veren Alanlar tanımlanarak, yeterli imar desteğinin sağlanmasında da Aktarımı Alan Alanları tanımlamak üzere Yerel Yönetim sorumluluk almasıyla gerçekleşecek aktarımların bir programa bağlanmasıdır. Aktarımı Veren Alanlarda mülk sahipleri haklarını tümüyle ya da kısmen geliştiricilere satarlar. Satılan haklar Aktarımı Veren Alanda bir eylem olarak kayda geçer ve bu kayıtlar değiştirilemez. İmar hakları müşterileri bir uyumsuzluğun çözülmesine katkı sağlayan yatırımcılar olarak daha yoğun bir imar için ayrılmış Aktarımı Alan Alanda ele geçirdikleri bu hakları kullanabilirler.

*2. Bir İmar Hakları Aktarım Programının amacı nedir?*

Programı korunan araziler üzerinde bir kamu yararı tesisi için, bu alanları Aktarımı Veren Alan belirlemesine alarak yaratılan programlardır. Aktarımı Veren Alan, arazi sahibine imar veya satış olmaksızın mülkiyetlerinden finansal açıdan yararlanma olanağı sağlar. Kamu servislerinin sağlanmasında ve uyumsuzlukların en aza çekilmesinde ek kalkınma için alan kapasitesinde imara odaklanmak için toplumlara düzenli gelişme olanakları sağlar.

*3. İmar Hakları Aktarım Programı nasıl çalışır?*

Aktarımı kavramı alanlar arasında özel yapılanma haklarının aktarılmasına olanak sağlar. Merkezi iş alanlarında kesin ve yüksek yoğunluklu imara izin verilebilirken, korunulacak alanlarda da mülkiyetler için tipik düzenleme gereksinimlerinden oluşan niyetlerin karşılanmasını destekler, böylelikle belirli alanlarda hakların alınıp satılmasına olanak sağlar. İmar hakları aktarımının yetkilendirildiği yerlerde, bölgeleme kurallarına ve belediye gereksinimleri doğrultusunda yüksek bir yapının inşası için geliştirici, aktarım yetkisi verilen yaşlı tarihi yapı binaların kendisine uygun olan haklarını toplamaya çalışacaktır.

*4. İmar hakları nedir?*



İmar hakları bir mülkiyetin kullanılmayan imar potansiyelidir.

*5. Aktarımı Alan Alan ve Aktarımı Veren Alan arasında ne fark vardır?*

Aktarımı Alan Alan Aktarımı Veren Alandaki kısmi veya bütün halde mülklerin imar haklarının satılarak aktarılıp yeniden kullanılabilirdiği mülklerin alanlarıdır.

*6. İmar Hakları Aktarım Programı açık alanı, tarihi alanı ve tarım arazisini nasıl korur?*

Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan yapılan her işlem ve İmar Hakları Aktarımı eylemi kayda geçer ve başka bir değişime konu edilemez, yani korunan alanlardaki haklar kalıcı olarak satılmış olur. Böylece koruma sürekliliği gerçekleştirilmiş olur.

*7. Yerel Yönetim İmar Hakları Aktarımı yönetmelikleri çıkarmaya yetkili midirler?*

Evet, Yerel Yönetim arazi kullanım yoğunlukları ve tip düzenlemeleri genel yetkilerine güvenerek var olan statülerindeki bir durum gereği yetkilerinin açıklamaksızın programı düzenleyebilirler. Bununla beraber, Yerel Yönetimin yetkilerini belirleyen var olan mevzuatları girişimlerinde önemli bir yer tutar. Eyaletlerin Yerel Yönetime verdiği statü, Aktarımı yönetmeliklerinin yasallaşmasında yetki sahibi olmayan Yerel Yönetimin uygun olmayan isteklerini önlemede belirleyici olur. Bazı statüler, standartlar, koşullar ve düzenlemeleri hariç tutarak Aktarımı yönetmeliklerinin oluşturulmasında genel yetki sağlamaktadır.

*8. İmar Hakları Aktarım Programı talepler artacak mıdır?*

Kısıtlanan haklar olduğunda mülk sahipleri kaybolan haklarını karşılamaya yönelebilecekleri programı alternatifleriyle kısmen veya tamamen haklarını satabilecekleri gibi başka parsellerde de aktarabildiklerinden işlemlerde karşılıklı mutabakatla uyumsuzluk yaratıcı rekabetten vazgeçilebilmektedir.<sup>478</sup>

---

478 Meck, S., 2005.

## Ek B.2. Belge B.4. ABD Programların Yargıyla Olan İlişkileri

Mülkiyet alımında yalnızca telafiye yönelik yapısal amaçlara bakıldığı zaman İmar hakları aktarımlarında Amerikan Yüksek Mahkemesi adı anılmaya başlamakta olup, mülkiyetin imarında sert kısıtlamalar olsa bile, tam değer alınmadığında, daha önce yaşananlar delil olarak kullanılır olmaktadır. 479

Aktarım hakkında yargısal yaptırımlar ve yerel yönetimleri endişelendiren hususlara değinilecek olursak; “..özel mülkiyet sadece telafi olmaksızın kamu kullanımı için kazanılmış olamaz.”<sup>480</sup> hükmünü hatırlarız. Geleneksel olarak, bir (kamulaştırma) yollu bir kazanım eyaletçe mülkiyetin fiziksel bir ele geçirilmesi olarak tanımlanırdı.

Bununla beraber, 1922’de Yüksek Mahkeme- the U.S. Supreme Court şu kuralı getirmiştir: “Aşırı düzenleme biçiminde hükümetçe yapılan engelleme bir arazi sahibi için gerçek fiziksel işgale ek olarak gelir düzenlemelerini tesis etmeyle aynı derecede etki bırakan oldukça yük getirici bir tarzda gerçekleşebilir.” Arazi kullanım bölgelemesi, gelir düzenlemelerinin karanlık kategorisi hukuksal olarak bu yük sınırının altında kalır.

Bir Arazi Sahibi hükümetin telafi ödemelerinden önce, mülkiyetin tüm kullanımını terk etmek zorundadır. Kısmi bir gelirin tümünün de telafi edilmesine gerek yoktur. Sonuç olarak eyalet eylemlerinde, tüm gelirden çok kısmi gelir zannedilen her türlü güdülenmeye sahiptir ve bazı belediyeler İmar hakları aktarım programını, bu hedefleri başarmak üzere bir yol olarak görmektedir.

New York’taki Penn Central v. olayında, Yüksek Mahkeme olayı şöyle değerlendirmiştir. İmar hakları aktarımı Kredisi mülkiyetin toplam gelirini engelleyebilen bir değere sahiptir ve ek olarak ta bir telafi ister.

Bununla beraber çok yakında olan Suitum v. Tahoe Bölge Planlama Ajansı’na göre, bu düşünce değişmiş gibi gözükmektedir. Bir fikirde uyuşma sağlayan, Justice Scalia şöyle yazmıştır; “İmar hakları aktarım belgesi arazinin bir eki gibidir, kullanımında hiçbir şey yapmaz. Bir kişinin kendi arazisini kullanım ve imar hakkı, arazisini kullanım ve imar açısından artan bir güç sahibi kişiye oranla oldukça kısıtlı kalabilir.” Scalia İmar hakları aktarım programlarını değerli bir arazi kullanım aracı olarak

---

479 Marquitz, P.J., 2004, a.g.e.

480 The Fifth Amendment to the U.S. Constitution

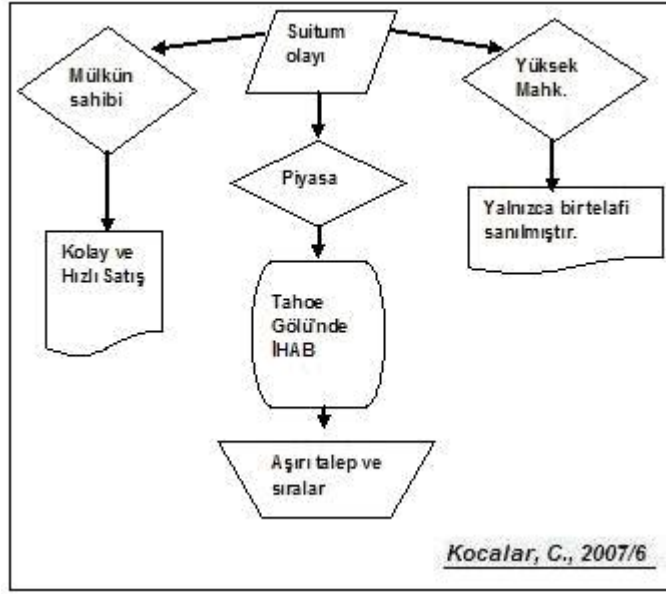
övmeye yönelse de, hükümet gelirden bir hak talep etmekten sakınmaktadır.

Sutum olayında, yalnızca amaçların yasal çerçevesini ilgilendiren Aktarımı Veren Alanda parsellerin inşası için tüm haklarının bir forma sokulması şeklindeki durumları, burada not olarak düşülmelidir -. Şimdilik, alıkonulan özel bir arazi sepetinde, sadece en az miktarda imara izin verilmiştir. Bu, gelirlerle ilgili önemli bir nokta olmayabilir. Montgomery County akıllıca bu kaçamak noktasını sınırları içersinde tutmayı başarmıştır. Çünkü O, araziyi sıfır gelişme şeklinde seyrek olarak bölgelemiştir. Onun Aktarımı Veren Alanda en az 25 dönüm başına en az 1 oturlan hane temel bir sınır olarak kabul edilmiştir. (Bu sonuçla kırsal mülklerde tarım arazilerinden daha az istenilebilecek aşırı fiyat artışlarının hızla çoğalması söz konusu olmuştur, fakat bu yine de alternatif yayılımdan çok daha çekicidir.)<sup>481</sup>

Aynı zamanda, Yüksek Mahkemece duyulan Suitum olayı, yalnızca bir telafi sanılmıştır. Piyasaya hiç girmeksizin en az adil bir fiyatta İmar hakları aktarımının kolaylıkla ve hızlıca satışını yapabilmiş olan mülkün sahibi sayesinde, Tahoe Gölünde İmar Hakları Aktarım Bankasında sıralar söz konusu olmuştur. Bir İmar Hakları Aktarım Bankası, piyasadaki nakit işlemlere kesinlik sağlar ve haklarını satmak isteyen bir mülk sahibi ile onları satın almaya gerek duyan bir geliştirici arasında karar süreçleri gereği oluşabilecek zamansal boşluğu kapatıcı bir köprü görevi görür. Bu olayın taraflarını ve eylemlerini özetler bir şekil aşağıda verilmiştir.

---

481 Pruetz, R., 1998, Commentary on Suitum v. Tahoe Regional Planning Agency decision.” Viewpoint Planning, Chicago. January 1998.



Şekil B.3. Suitum olayının basit bir süreç analizi

Ek B.2. Çizelge B.6. Bir İmar Hakları Aktarım Programını iyi bir yönetim aracı yapacak unsurlar

Gerçekçilik	Hükümet aracı planladığı hedefleri başarır mı?	Programı için iki hedef : Koruma ve Telafi
Koruma	Korunan arazi ve koruma da iyi yapılmış programlar en yüksek alıma ikna edici ve kalıcı olanlardır.	
Örnekler	Bununla beraber, Montgomery County'deki program modeli, Maryland telafi konusunda birkaç beklenmedik engelle karşılaşmıştır. Aktarım alanı arzında olan bir eksiklik nedeniyle, Aktarımı Veren Alanda çiftçiler program başındaki değerinin bir kaç birim-lot altında bulunan imar haklarını ellerinde tutmayı sürdürmüşlerdir.	
Verimlilik	Gerçekçi bir maliyet başarılı bir sonuç mudur?	İham'larının verimliliği iki yolla çalışılabilir
Yönetim maliyetleri	Yönetim maliyetleri geleneksel bölgelemeye göre biraz daha yüksektir. Piyasalar izlenilmesi ve bu şekilde biçimlenmesi zorunluluğu vardır. İmar hakları aktarımı Kredileri yaratılmalı ve yönetilmelidir. Aynı zamanda, ayrıntılı bir planlama ve bölgeleme kurallarının tümünün, İmar hakları aktarım programlarını çalıştırmak için bulunması zorunlu olduğundan, geleneksel planlama tekniklerinden bir şey saklanmaz.	
Koruma maliyetleri	Bazen arazi veya tarihi yerleri koruma için tek yol mülkiyeti veya imar haklarını satın almak çözümdür. Güçlenmiş yerel yönetimler kamu fonlarıyla bu yapabilse de, fazla nakit gerektiren durumlarda bunu bulmak her zaman olası değildir.	
Eşitlik	Programı basitçe adil midir ? ve kaynakları yeniden ona gerek duyanlara dağıtır mı?	
Sağlıklı imar	İmar hakları aktarım programı arazi sahiplerini izleyerek sağlıklı imarın yayılması için çalışır	
Arazi sahibi yatırımları	Özellikle çiftçiler emeklilikleriyle birlikte arazilerinin imarı için yeteneklerini geliştirip denkleştirirler, böylece yatırımlarını geri kazanabilirler.	
Aktarımı Veren Alan	Bunu başarmak için, Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alanda İmar hakları aktarımı değerli kılınması için, aslında inşa edilmek zorundadır.	
Aktarımı Alan Alan	Diğer yandan, Aktarımı Veren Alandaki arazi sahipleri onların İmar hakları aktarımı Kredilerini değersiz bulacaklardır ve onların arazileri hala imara uygun olmayacaktır. Aktarımı Alan Alandaki sakinler yüksek yoğunluklu imar istemeyebilirler. Bununla beraber, Aktarımı Veren Alanda arazi sahiplerince yaratılan değer onların Aktarımı Alan Alanda diğer bir eşitlik sorunu yaratır. Bu sorun Aktarım alanı henüz bir alt kent alanı olmuşa özellikle şiddetli hissedilir.	
Yasal ve politik fizibilite	Bir İmar hakları aktarım programı, arazi sahiplerinin doğasında olan koruma hedefiyle örtüşür mü ? Evet. Yoksa tipik komuta kontrollü bölgeleme düzenlemelerini daha çok makuldür ? Hayır, Bununla beraber, her çeşit arazi kullanım sınırlamaları karşıtlık yaratır.	
Toplumun desteği	Belediyeler projelerinde toplumun desteğini almak zorundadırlar. <sup>482</sup> Politik geçerlilik, aracı kullanmaksızın zamanla kazanılmak zorundadır.	
Politik Geçerlilik	Başarılı İmar hakları aktarım programı tipik olarak arazi kullanım kontrolleri için gerek duyulanların yakınlarında oluşan önceden varolan bir seçmen kitlesine sahiptir.	
Örnekler	Montgomery County Maryland'te Planlama Komisyonu tarım alanlarının ekonomisini kapsamlıca çalışmıştır. Tahoe Gölü'nde yerel sakinler su kalitesinde tartışılmaz azalmayla yüz yüze kalmışlardır.	
<i>Kocalar, C., 2007/6</i>	New Jersey's Pinelands programı, en az emeğin harcanarak uzun bir süreyle tarım alanlarının korunduğu önemli bir uygulama olmuştur. <sup>482</sup> Halkın eğitimi ve satın alım can alıcı yanındır.	

Kaynak: Rapordan 483 derlenmiştir.

482 Johnston, R.A., Madison, M.E., 1997.

483 Hanly-Forde, J. v.d., 2003, a.g.e. (Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report, 1994, USA, RCED-94-215R, 2.)

## Bölgelemenin geçmişi, üstünlükleri ve zayıflıkları çizelgeleri

Diğer uygulama araçlarından biri olan ve geçmişi daha eskiye dayanan bölgelemeye bakılacak olursa, İmar hakları aktarımı daha iyi anlaşılabilir. Bu amaçla aşağıdaki tablolarda bölgeleme hakkında örnekler üzerinden genel hatlarıyla bölgelemenin üstün ve zayıf yanlar özetlenmeye çalışılmıştır. Daha ilerideki bölümde, İmar hakları aktarımı da benzer bir incelemeyle değerlendirildikten sonra, her ikisinin de karşılaştırmalı yapılacaktır.

### Ek B.2. Çizelge B.7. Bölgelemenin geçmişi

Dönem	Yer	Kurum	Olgu
1926	ABD	Yüksek Mahkeme	Euclid vakasında bölgeleme için kamunun yapabilirliğine tekrar “olur” bildirmesinden önce iki duruşma istenmişti. (ve Ohio v. Ambler gerçeği) <sup>484</sup>
2002	ABD, NY	Şehir Planlama Bürosu	Yeni bölgeleme yönetmeliği yükseklik ve gerileme taleplerini belirler ve fabrikalar ve konut (oturma) alanları gibi uygunsuz kullanımları ayırır. <sup>485</sup>

Kaynak: Rapordan <sup>483</sup> derlenmiştir.

Kocalar, C., 2007/6

484 Callies, Freilich and Roberts, 1999.

485 City of New York Department of Planning, 2002.

Ek B.2. Çizelge B.8. Bölgelemenin üstünlükleri ve zayıflıkları

Üstünlükleri	Zayıflıkları
Kamu yararına karşı, bireysel mülkiyet haklarını dengeleyen ilk yaygın girişim oluşu	Başlangıçtan itibaren adil olmayan bölgeleme kritikleri hakkında yakınmalar bazı mülkiyet sahibine fayda sağlarken bazılarını da sınırlamıştır.
Tarafların Mülkiyet Haklarını genişlettiği görüşü <sup>486</sup>	
Yükseklik ve gerileme taleplerini belirler ve uygunsuz kullanımları ayırır. <sup>487</sup>	

Kaynak: Rapordan <sup>483</sup> derlenmiştir.

Kocalar, C., 2007/6

486 Karkainen, 1994.

487 City of New York Department of Planning, 2002.

**Ek B.3. ABD’deki İmar Hakları Aktarım Programlarının Karakteristikleri (Dönemleri, Hedefleri) Karşılaştırmalı Sistematik Sonuç Analizleri ve İstatistikleri <sup>488</sup> (7 çizelge)**

Çizelge B.9. Bazı yazarlara göre geçmişteki önemli bazı programlar

Çizelge B.10. Çeşitli yazarlara göre geçmişteki programların farklı dönemlere özgü bir dökümü ve bu nesillerin sağladığı faydalar

Çizelge B.11. Analiz edilen programların karakteristikleri ve elemanları

Çizelge B.12. İmar Hakları Aktarımında aksiyom bazlı örneklemeler

Çizelge B.13. Geliştirilen çerçeve düzenlemeler, halk ve program karakteristikleri

Çizelge B.14. Seçilen 3 programın karşılaştırmalı analizi

Çizelge B.15. Seçilen imar hakkı aktarım programlarına özet sayısal veriler

---

488 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e., 773-795.



### Ek B.3. Çizelge B.9. Bazı yazarlara göre geçmişteki önemli bazı programlar

Sıra	Hedefi	Sonuçları (Faydası)
1	İHA fikrinin doğması <sup>489</sup>	İHA kavramını ortaya atılışı
2	Çevre planları ve açık alan koruması. <sup>490</sup>	İHA yaklaşımının ilk uygulaması
	Yasal ve ekonomik çerçevesi <sup>491</sup>	İHA programlarının (İHAP) alt yapısının oluşturulması
3	Koruma altındaki tarihi arazilerde <sup>492</sup>	"
4	Yeniden geliştirme çalışmalarında Çiftlik arazilerinin korunmasında Dar gelirli konut iyileştirmelerinde <sup>493</sup>	İmar Hakları Aktarım Programı uygulamaları

Kaynak: Makalenin <sup>494</sup> metni ve kaynakları doğrudan kullanılarak oluşturulmuştur. Kocalar, C., 2007/6

### Ek B.3. Çizelge B.10. Çeşitli yazarlara göre geçmişteki programların farklı dönemlere özgü bir dökümü ve bu nesillerin sağladığı faydalar

Nesil	Özelliği	Yerler	Sonuçları
1	Pratik yönde öncü nitelikli çalışma denemeleri	New York City, Collier County, FL, and Calvert County, MD.	2. nesil için öneriler <sup>495</sup>
2	Hisse sahiplerinin önemi ile programın tasarımı ve gerçekleştirilmesi	New Jersey Pinelands, Denver and Pittsburgh.	Katılımcılar ve güdükleri <sup>496</sup>
3a	Erken dönem İmar Hakları Aktarım Programı	Chesterfield Township, NJ	
3b	Yeni dönem İmar Hakları Aktarım Programı	Thurston County, WA	Geçmiştekileride içerisine alan ders verici

Kaynak: Makalenin <sup>497</sup> metni ve kaynakları doğrudan kullanılarak oluşturulmuştur. Kocalar, C., 2007/6

489 Lloyd, 1961.

490 Chavooshian v.d.,1973.

491 While, R. ve Carmichael, 1975.

492 Costonis, 1975.

493 Rory, 1975, Roddewig & Inghram, 1987.

494 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e., 774. sayfa.

495 Woodbury, 1975, Pizor, 1978, 1986, Maabs-Zeno, 1981, Barrese, 1983, Tustian, 1983, Roddewig & Inghram, 1987

496 (Heiberg, 1991, Redman/Johnson Associates, 1994, Johnston & Madison, 1997, Pruetz, R., 1997.)

497 Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 2002, a.g.e., 774. sayfa.

Ek B.3. Çizelge B.11. Analiz edilen programların karakteristikleri ve elemanları

Program	Başlangıç yılı	Çapı	Programın hedefleri
Buckingham, PA	1975	Kasaba	Tarımsal koruma arazisi
Calvert County, MD	1978	İdare bölgesi	Tarımsal koruma arazisi
Chester.eld, NJ	1975	Kasaba	Korunan çiftlik arazisi Gelişmiş yönetim
Collier County, FL	1974	İdare bölgesi	Hassas çevreye sahip araziler
East Nantmeal, PA	1994	Kasaba	Korunan çiftlik arazisi
Harford County, MD	1982	İdare bölgesi	Korunan çiftlik arazisi
Hillsborough, NJ	1975	Kasaba	Çevre koruma Korunan çiftlik arazisi
Lexington Fayette, KY	Beklemede	Bölgesel	Tarımsal koruma arazisi
New York, NY	1968	Şehir	Koruma altındaki tarihi arazilerdeki yapılar
San Francisco, CA	1985	Şehir	Tarihi koruma
San Mateo County, CA	1988	İdare bölgesi	Korunan çiftlik arazisi
Southampton, NY	1972	Kasaba	Çevre koruma Koruma altındaki yeraltı suları
Thurston County, WA	1996	İdare bölgesi	Satışa uygun konutlar
West Bradford, PA	1997	Kasaba	Korunan çiftlik arazisi Koruma altındaki hassas doğal alanlar Koruma altındaki kırsal karakter

Kaynak: Makale <sup>497</sup> metninden (777. sayfa, Table 1. TDR programmes analysed for characteristics and elements) alınmıştır. Kocalar, G., 2007/6

Ek B.3. Çizelge B.12. İmar Hakları Aktarımında aksiyom bazlı örneklemler

Axial Kategori	Örnekler
Temel	Hazır yasal mevzuat
	Kapsamlı planlama
	Bölgeleme
	Gelişmiş kurumsal yönetim
	Koruma mevzuatı
Bütünlük düzenlemeleri	Özel tarım kuşağı (bölgesi)
	Kapsamlı bir plan
	Nazım plan
	İmar Hakkı Aktarımına izin veren ve destekleyen bölgeleme yönetmeliği
Yere duyarlılık	Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alan her ikisinin de faydalarıyla belirlenmesi
	Aktarımı Veren Alan arazi sahiplerinin gelişmeyi yeniden yönlendirmenin faydalarının belirlenmesi
Muhafaza için yeterli değer	Şayet kaynakların birden çok değeri varsa en önemlisi
	Koruma topluluğunun iyi organizasyonu ve katılımın desteklenişi
	Toplumun çeşitli hisse sahiplerince korunmuş olan kaynak değerliliği
Sağlıklı imar atmosferi	Hızla gelişen bölge
	Emlak piyasasının çeşitliliği ve aktif duyarlılığı
İmar arz ve örneklerini anlama	Aktarımı Veren Alan ve Aktarımı Alan Alanın uygun olarak yerleştirilmesi
	Bölgeleme temelini ve ek yoğunlukların kurulması
	Bölgede (arz edilen) imar nerelerde yapılacaksa oralarda istenilen İmar hakları aktarımları
	(Arzedilen) en önemli imar türü için istenilen İmar hakları aktarımları
Varlığını sürdürebilir AA	İmar hakları aktarımları ile izin verilmiş imar türü ve yoğunluğu için piyasa
	Politik olarak kabul gören Aktarımı Alan Alanlar
	Fiziksel olarak hazır olan Aktarımı Alan Alanlar: Su ve kanalizasyon altyapısı merkezi

Kocalar, C., 2009

Çizelge B.12. (devamı)

Axial Kategori	Örnekler
Varlığını sürdürülebilir AA	Program alanı içersinde iyi bilgilendirilmiş hisse sahipleri
	İmar Hakları Aktarım Programını için halkın desteği
	Bir acentanın veya bankanın yardımıyla eğitim süreçleri
Liderlik	Hisse sahipleriyle ve onlara karşı örgütlenme (çiftçi ve mütahitler)
	Özel sektör yatırımlarını kapsamı
	Politik liderliğin kritikliği
Zorunlu programlar	Gönderen alanlar (Aktarımı Veren Alan) ve Alıcı alanlarda (AAA) aşağı bölgeleme
	Aktarımı Veren Alanlarda aşağı bölgeleme, İmar hakları aktarımlarını arazi sahiplerinin satışı için bir güdü
	Aktarımı Alan Alanlarda aşağı bölgeleme, İH aktarımlarını edinmek (kazanmak) için güdü
	Kapsamlı ve zorunlu imar yasaklamaları
İmar Hakları Aktarım Bankası (İHAB)	Banka aktarılan İmar Haklarını (to balance the market buyer of last resort) (spot)satıcı piyasayı dengelemek üzere alıp satabilir.
	Finansal kuruluşlar veya fon sağlayıcılarla kredibilitesi güçlendirilen İH Aktarım Bankaları
	Alıcı ve satıcı arasındaki köprü, kolaylaştırıcı olma gibi görevleriyle bankaların işlevselliği
Kamulaştırma (Satın alma) anlaşma programları (Potansiyel İmar Hakları )	İmar Hakları Aktarım ve Kamulaştırma anlaşma programları programlarının tamamlayıcılığı
	Kamulaştırma anlaşma programları fonlarının stratejik olarak yararlanılması
	Kamulaştırma anlaşma programları emeğinin güçlendirilerek İH Aktarım kullanılması
Basitlik ve maliyet verimliliği	İmar Hakları Aktarım Programının seçenekleri basit olmalı
	Karmaşık İmar Hakları Aktarım Programı İmar Hakları Aktarım satıcı ve alıcılarını kapsayıcı olup elinde tutar
	İmar Hakları Aktarım Programının yapısı açık ve nettir.
	İmar Hakları Aktarım kavramı konsepti mümkün olduğu kadar basitliğinin yanısıra uygulanabilirde olmalıdır.

Kynk: Makale<sup>497</sup> (778. s., Table 2. TDR initial (axial) coding cat&exam)metninden alınmıştır. Kocalar, C., 2009

Ek B.3. Çizelge B.13. Geliştirilen çerçeve düzenlemeler, halk ve program karakteristikleri

Tema	Elemanları	Kanıt/Delil <u>Kocalar, C., 2007/6</u>
Düzenleyici özellikler	Politik temel	İmar Hakları Aktarım için hazır yasal mevzuat
		Gelişmiş yasal mevzuat
		Tarımsal yada tarihi koruma mevzuatı
	Tutarlı düz. süreçleri	Planlamanın geçmişi (kapsamlı plan ve klasik bölgeleme gibi)
		En az bölgeleme değişiklikleri ve uyumsuzlukları
		Tarımsal bölgeleme (güvenlik bölgeleri ve özel bölgeleme)
Halkla ilgili özellikler (karakteristikler)	Mekana duyarlılık	İyi tanımlanmış jeolojik sınır
		İyi tanımlanmış kültürel veya tarihsel geçmiş
		Arazi sahiplerinin programlara katılımı
	Değer olarak görülen bölgesel kaynaklar	Düzenleyici mekanizmaların belirlenmesi ve kaynak koruma
		Korunan kaynakları destekleme eylemleri (tarımsal turlar)
		Kaynağa çeşitli hisse sahibi gruplarının ve genelin verdiği değer
	Hızla gelişen bölge	Ev yapımında yükseliş oranı (%)
		Program bölgesinde imara katılan nüfusun yükseliş oranı (%)
		Piyasada çeşitli tipteki konutların varlığı
		İmar yoğunluğunda arz artışı
	Halkın katılımı	İmar Hakları Aktarım eğitim programları
		Halkın desteği (toplantı, duyum, oy vb.)
İmar Hakları Aktarım kolaylaştırıcı birimler, acentalar veya bankalar		
Programın Özellikleri	Alıcı alan (AA) tahsisleri	İmar Hakları Aktarım temelli imar türü ve yoğunluğu için piyasa
		Yoğunluk artışı karşılayan fiziksel kapasite
		Nazım plan, bölgeleme ve tasarım standartlarıyla uygunluk
		Politik olarak onay (kabul)
	İmar Hakları Aktarım liderliği	İmar Hakları Aktarım Programı koordinatörü
		Çiftçi (tarım) kesimden anahtar katılımcılar
		İmar kesimdeki anahtar katılımcılar
		Kiracı kesimden anahtar katılımcılar
		Zamanla anahtar katılımcı gereği
	Zorunlu programlar	Gönderen alanlar (Aktarımı Veren Alan) aşağı bölgeleme
		Alıcı alanlarda (Aktarımı Alan Alan) aşağı bölgeleme
	İmar Hakları Aktarım Bankası (İHAB)	Kamusal fonlar (yerel, il, eyalet)
İmar Hakları Aktarım Programı için bütçede ayrılan kalem		
İmar Hakları Aktarım'larını satmaya ve satın almaya hazır belediye		
İmar Hakları Aktarım ile (Kaml. İmar Hakları ) uyumluluğu	Bankanın görevi	
	İmar Hakları Aktarım ile Potansiyel İmar Hakları programlarının her ikisinde katılımcı için fırsatlar	
	Birim alan başına İm.Hak. Akt.ve Kaml.İmar Hakları için karşılaştırılabilir fiyat	
Programın Özellikleri	Basitlik ve maliyet verimliliği	Potansiyel İmar Hakları programıyla yapılan stratejik satın alımlar
		Anlaşılması kolay İmar Hakları Aktarım formülasyonu
		Geliştiricilerin ve gönderen alan arazi sahiplerinin progr. anlayışları
		Katılımcı ve geliştiriciler için Düşük işlem maliyetleri
		İmar Hakları Aktarımının planlama süreçleriyle bağı (alt bölge düz.)
	Yerel arazi kullanım ve örneklemeleri, imar bilgisi	Oturuma elverişli imarda tamamlanan çalışmalar
		Arazi değerlerinde tamamlanan çalışmalar
		Arazi kullanım çalışmaları
		Kaynak arzı ve kullanım çalışmaları

Kaynak: Makale<sup>497</sup> (779. sayfa, Table 3. Eval.fr.: reg., comm. and progr. char.) metnindedir. Kocalar, C., 2009

Ek B.3. Çizelge B.14. Seçilen 3 programın karşılaştırmalı analizi

Program Elemanları	Manheim, PA Kenti	Montgomery, MD idre bölg.	Pinelands New Jersey
Politik temel	Düşük	Orta	Yüksek
Tutarlı düzenleme süreçleri	Düşük	Yüksek	Orta
Mekana duyarlılık	Düşük	Yüksek	Orta
Değer olarak görülen bölgesel kaynaklar	Orta	Yüksek	Orta
Hızla gelişen bölge	Yüksek	Yüksek	Düşük
Yerel arazi kullanım bilgisi	Düşük	Yüksek	Yüksek
Alıcı alan (AA) tahsisleri	Orta	Yüksek	Düşük
Halkın katılımı	Düşük	Yüksek	Orta
Liderlik	Düşük	Yüksek	Yüksek
Zorunlu programlar	Yüksek	Orta	Düşük
İmar Hakları Aktarım Bankası (İHAB)	Düşük	Yüksek	Yüksek
İmar Hakları Aktarım ile (Potansiyel İmar Hakları ) uyumluluğu	Düşük	Yüksek	Düşük
Basitlik ve maliyet verimliliği	Yüksek	Orta	Düşük
Özet – Yüksek çıkanlar	3	10	4
Özet – Orta çıkanlar	2	3	4
Özet – Düşük çıkanlar	8	0	5

Kaynak: Makale <sup>497</sup> (781. sayfa, Table 4. Comparative analysis of selected TDR pr.) metninden alınmıştır.

Kocalar, C., 2007/6

Ek B.3. Çizelge B.15. Seçilen imar hakkı aktarım programlarına özet sayısal veriler

Özet istatistik	Manheim, PA Kenti	Montgomery, MD idare bölgesi	Pinelands New Jersey
Programın başlangıcı	1991	1980	1981
Yüksek çıkan sayı	3	10	4
Orta çıkan sayı	2	3	4
Düşük çıkan sayı	8	0	5
Aktarılan İmar Hakkı say.	244	6 629	2 959
Korunan dönüm	234	43 993	24 568
Korunan hektar	99	17811	9964
Koronma tarihi	28.5.2002	1997	31.12.2001
Kaynak: Makale (792.sayfa Table 5. Summary Statistics for selected TDR programmes.) Kocalar, C., 2009			

## **EK C. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA MÜLKİYET VE İMAR HAKLARININ AKTARIMI İÇİN YASAL-YÖNETSEL ÇERÇEVE ÇİZELGELER VE LİSTELER**

### **(3. Bölüme yönelik ekler-1)**

Ek C.1. Çizelge C.1. Kültürel Varlıkların değerlerinin anlamları

Ek C.2. Çizelge C.2. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Ulusal Mevzuatı

Ek C.3. Liste C.1. Konuyla ilgili uluslararası kuruluşlar

Ek C.4. Çizelge C.3. İmar Planından / İmar Parseline kadarki yasal - idari süreç

Ek C.5. Çizelge C.4. İmar Planlarının Türleri, Ölçekleri, Onayı, Sıra Düzenleri

Ek C.6. Çizelge C.5. Uluslar arası anlaşmayı onaylayan kurumlar

Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler

Ek C.7. Çizelge C.7. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişilerle bunların Yasal-Yönetmelik dayanakları

Ek C.8. Çizelge C.8. Çevreyle ilgili yasalarımız tarih ve sayıları

Ek C.8. Çizelge C.9. Çevreyle ilgili yasalarımıza ek/değişiklik getiren mevzuat (kanun, khk) tarih ve sayıları

Ek C.9. Çizelge C.10. Anayasamızda ve değişikliklerindeki tarihi, kültürel ve doğal varlıklarla ilgili madde ve hükümler

Ek C.1. Çizelge C.1. Kültürel Varlıkların (KV) değerlerinin anlamları

KVnın değerleri	KVnın değerlerinin anlamları
Süreklilik değeri	KVnın özgün işlevinin süregelmekte olduğudur.
Tarihsel değeri	KVnın iz bırakmış, üstün, kesintisiz etkisidir.
Anısal değeri	KVnın yapısıyla özdeşleşmiş, tarihsel olayla anılmasıdır.
Mitolojik değeri	KVnın o yöredeki yaşamsal anıları taşıyan yapı ve alandır.
Teknik değeri	KVnın teknik, yapısal düzey ve kalitesini gösterir.
Özgünlük değeri	KVnın öğeleri, dönemin mimari düzey, nitelik, bütünlüğünü gösterir.
Enderlik değeri	KVnın yapısının türü, üslubu, tasarım ilkeleri belirleyicidir.
Teklik değeri	KVnın eşi olamayan, teklik niteliği onun ayrıcalığıdır.
Çokluk değeri	KVnın yerinde, zamanında tipik başat öğesi olmasıdır.
Homojenlik değeri	KVnın o alan, parsel, meydana eşit sayı nitelikte bulunmasıdır.
Ekonomik değeri	KVnın toprak ve yapı değerine kültür ve korumada değer katar.
İşlevsel değeri	KVnın özgün işlevinin sürdürülebilirliği ve çağa uyarlanabilmesidir.
Geleneksel değeri	KVnın yaşamsal inançlarını, davranış biçim ve gelenekleri yansıtır.
Eğitim değeri	KVnın yapılarının oluşturduğu grup, alan, bölge ve kentler bilgi verir, bu bilgiler yaşamın sosyal, siyasal, ekonomik kültürleri yansıtır.
Belgesel değeri	KVnın diğer 13 değeri birçok bilgiyi çağa aktaran belgesel özelliğidir.

Kaynak: Bu çizelge <sup>498</sup> eserden faydalanılarak yapılmıştır. Kocalar, C., 2007/6



Ek C.2. Çizelge C.2. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Ulusal Mevzuatı

Sayı	Yür.Trh.	Yasa (ismi sırasındadır.)
5273	08.12.04	Arsa Ofisi (AO) K ve Toplu Konut Kan. değ. Yap. İle AO Gn.Md.Kald.Hk.Kanun
2302	23.09.1980	Atatürk'ün Doğumunun 100.yılıının Kutlanması ve AKM Hak.da Kanun
5516	18.01.1950	Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hak. K.
1580	03.04.1930	Belediyeler Kanunu
2960	22.11.1983	Boğaziçi Kanunu
2872	11.08.1983	Çevre Kanunu(Eski)
5491	26.04.06	Çevre Kanunu(Yeni)
2886		Devlet İhale Kanunu
4737	09.01.2002	Endüstri Bölgeleri Kanunu
775	20.07.1966	Gecekondu Kanunu
3194	09.05.1985	İmar Kanunu
4706	29.08.2001	Hazineye Ait Taşınmaz Mal. Değer. ve KDV Kan.da Değ.Yap.Hkda K.
4916	03.07.2003	Hazineye Ait Taşınmaz Mal. ... K.da Değ.Yap. K.
3402	21.06.1987	Kadastro Kanunu
2942	04.11.1983	Kamulaştırma Kanunu
3621	17.04.1990	Kıyı Kanunu
7478	09.05.1960	Köy İçme Suları Hakkında Kanun
5226	14.07.2004	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kan.ile Çeşitli Kan.da Değ.Yap.Hk.da Kan
5104	04.03.2004	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
2863	23.07.1983	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
3213	04.06.1985	Maden Kanunu
4342	28.02.1998	Mera Kanunu
4122	26.07.1995	Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu
2873	11.08.1983	Milli Parklar Kanunu
6831	31.08.1956	Orman Kanunu
2924	17.10.1983	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hak.da Kanun
6326	07.03.1954	Petrol Kanunu
3294	29.05.1986	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Teşvik Kanunu
3081	01.12.1984	Sulama Alanında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
2859	23.06.1983	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Kanunu
4691	26.06.2001	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu
2985	02.03.1984	Toplu Konut Kanunu
5403	18.07.2005	Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
4957	24.07.2003	Turizmi Teşvik Yasasında(2634) Değişiklik Yapılması Hakkında K.
4721	01.10.2002	Türk Medeni Kanunu
2762	05.06.1935	Vakıflar Kanunu
167	23.12.1960	Yer altı Suları Hakkında Kanun
5366	16.06.2005	Yıpranan Tarihi ve Kült. Taşınmaz Varlk. Yen., Korun. ve Yaş.Kull. Hk. K.

*Kocalar, C., 2007/6*

Ek C.3. Liste C.1. Konuyla ilgili uluslararası kuruluşlar

- Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu (UNESCO) (1946'da TC Kuruluş üyesidir.)
- Birleşmiş Milletler Çevre programı / Akdeniz Eylem Planı (AEP) (1975'te kurulmuştur.)
- Avrupa Konseyi
- Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) (1965'te kurulmuştur.)
- Dünya miras Kentleri Organizasyonu (OWHC) (1965'te kurulmuştur.)
- Bizim Avrupa'mız (EUROPA NOSTRA) (1963'te kurulmuştur.)
- Avrupa Tarihi Kentler ve Bölgeler Birliği (ATKBB) (1999'da kurulmuştur.)
- Uluslararası Doğa Koruma Birliği (IUCN) (1948'te kurulmuştur.)
- Kültür Varlıklarının Korunması ve Onarım Çalışmaları Uluslararası Merkezi (ICCROM) (1948'te kurulmuştur.)

Ek C.4. Çizelge C.3. İmar Planından / İmar Parseline kadarki yasal - idari süreç

Aşamalar	Yetkili Kurum ve Kuruluşlar	Kanunu	Kanun Tarihi	Açıklamalar-Nitelikler Özellikli Uygulama Ölçütleri
İmar Planları	Valilikler	3194	9.5.1985	Onayı, Belediye dışı yerleşme alanları
"	"	"	"	Onayı, Köy Yerleşik Alan Tespiti
"	"	4562	15.4.2000	Yürür. koyar, Organize Sanayi Bölgesi
"	Vali Onayı	2985	17.8.1984	Toplu Konut İskân Sahası
"	Valilik, Köy Yerleşme Alan Tespit Kom. Bay. İskân Bak. Onayı	442 3367	7.4.1924 1968	İmar Kanununa tabi olmayan Köy Yerleşim Planı
"	"	"	"	Mücavir Alanda Bulunan Köyler
"	Belediyeler İmar Planı Onayı	4916	19.7.1983	Belediye sınır içinde, yapılanma olan alanlar
"	"	775	3.7.1966	Gecekondu Önleme Bölgesi İmar Planı Onayı
"	"	3194	9.5.1985	Belediye Alanı İmar Planı Onayı
"	"	2981	8.3.1984	İslah İmar Planı Onayı (İmar Affi Kanununa göre)
"	BŞB İlçe AHK.B.	3030	9.7.1984	İlçe Alt Kademe Belediye Alanı
"	Su ve Kan İd.Gn.Md.	2560	23.11.1981	Bölge Kont. Alanı (Havza) Yapılaşma Kısıtlamaları
"	Bşk.nın Meclis Kor. Tahsil. Yetk. vr.	3194	9.5.1985	İst. Boğaziçi Alanı Geri görünüm Etki Böl. İmar Planı Onayı
"	"	3030	9.7.1984	Nazım İmar Planı(BŞB Alanı) 1/5000 1/1000
"	"	"	"	Uygulama İmar Planı(BŞB Alanı) 1/1000
İmar Prog. ve İmar Planları	Belediye Meclisi kararıyla kesinleşir.	3194 (Md.10)	9.5.1985	5 yıllık İ.Prog. Kadastral Oturma Alanı Kamu Hizmetlerini+Eksik Donatıları tamamlamak için. İlgili Kamu Kr.a tahsis edilen alanları bildirir. Kamulaştırmalar İ.Program süresinde yapılır. Umumi Hizmet (yol vb.) yerindeki Hazine A.Belediye İl Özel İdaresine bedelsiz terk edilir., Tapu Kaydı terkin edilir. Hazine Arasındaki binanın bedeli ödenir. Cephe Haddinin Önü-gerisindeki kısım kamulaştırılır. Arsa+Arazileri birbirleri, Kurum ve Kuruluşlar+Belediyeye ait yerlerle birleştirme, parsellere ayırma, müstakil, hisseli kat mülk.esaslarında yaptırma; değer artışı karşılığında%40 DOP almaya - Kamulaştırmaya yetkilidir. Kesinleşen parselasyon planları tescil için tapuya gönderilir ve resen tescil edilir.
"	Belediyeler	"	"	
"	Belediye+İlgili Kurum ve Kuruluşlar	"	"	
"	Maliye Bak.	" (Md.11)	"	
"	Belediye+İlgili Kurum ve Kuruluşlar	"	"	
"	"	" (Md.12)	"	
"	" + Valilik	"(Md.15,16, 17)	"	
Parselasyon Planları	Belediye Encümen İl İdare Kurulu	"	" (Md.19)	

Kaynak: <sup>499</sup> Aşağıdaki yazarın bildirisinden faydalanılarak yapılmıştır.

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.5. Çizelge C.4. İmar planlarının türleri, ölçekleri, onayı, sıra düzenleri

Genel Anlamda Planlar		Plan (PL) Türleri	Planın Ölçekleri	Planın Onayı Yetki-Sıradüzeni	Sıra	
Genel I	Genel II	Plan (PL) İsimleri				
Sosyo-Ekon. PL		Ülke Kalkınma PL Bölge PL		TBMM-Kanun D.P.T.	1 ve 2	
Fiziki PL (FP)	Üst Düzey Fiziki PL (Çevre Düzeni PL)	Çevre Düzeni Stratejik PL	1/100.000 1/200.000	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (BİB)	3	
		Çevre Düzeni PL. Metr.Alan	1/50.000-1/25.000	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı	4	
		Çevre Düzeni PL. Nazım PL	1/25.000	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı	5	
	Yerel Fiziki PL. İmar PL. (İP)	Nazım İmar PL.	1/5.000-1/2.000	Belediyeler Valilikler	6	
		Uygulama PL.	1/1.000	“	7	
	Özel Amaçlı Fiziki PL ve Özel Alanlarda PL	Koruma Amaçlı İP (Koruma Amaçlı İmar Planı)	1/5.000 veya 1/2.000, 1/1.000	Koruma Bölge Kur. Belediyeler,Valilikler	8	
		Turizm Amaçlı İmar Planı	1/5.000-1/2.000-1/1.000	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-Kültür ve Turizm Bakanlığı	9	
		Özel Çevre Amaçlı Koruma Bölge PL	1/25.000-1/5.000-1/2.000- 1/1.000	ÇB Adına ÇED ve PL.Gn.Md.	10	
		Köy Yerleşme PL	1/5.000-1/2.000-1/1.000	Valilikler	11	
		Islah İmar PL	1/5.000-1/2.000-1/1.000	Belediyeler,Valilikler	12	
		Organize San. Böl.PL	1/5.000-1/2.000-1/1.000	SB+İl İdare Kurulu	13	
		Teknoloji Gelişt.Böl.PL.	1/5.000-1/2.000-1/1.000	SB	14	
	Endüstri Böl.PL.	1/5.000-1/2.000-1/1.000	SB	15		
	FP	Büyükşehirli İmar PL.	Büyükşehirli İmar PL.	1/5.000-1/2.000-1/1.000	BŞB-İçişleri Bakanlığı+BŞB	16
			Boğaziçi İmar PL.	1/5.000-1/2.000-1/1.000	İst.BŞB+BİYYK	17
Kıyılarda İmar PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	Belediyeler,Valilikler	18	
Toplu Konut Alanları P			1/5.000-1/2.000-1/1.000	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TOKİ, Bel.,Val.	19	
Özel Orman İmar PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	“	20	
Su Havzaları İmar PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	“	21	
Tarım Alanları PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	“	22	
Arsa Ofisi PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	TOKİ, Bel., Valilikler	23	
Özelleştirme Amaçlı PL.			1/5.000-1/2.000-1/1.000	Özelleştirme Yüksek Kurul	24	
Tamamlayıcı PL		Revizyon PL.	Tüm ölçeklerde	Bakanlıklar,Valilikler	25	
		İlave PL.	“	Bakanlıklar,Valilikler	26	
		Mevzi İmar PL.	“	Bakanlıklar,Valilikler	27	

Kaynak: Yazarın<sup>500</sup> eserinden çizelge haline getirilmiş ve TOKİ'ye yasayla<sup>501</sup> verilen yetkilerle, 19.ve 23. plan onaylarında eklenerek düzenlenmiştir. Kocalar, G., 2007/6

500 Ünal, Y., 1994, Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin, Ankara, Şekil 1.

501 8.12.2004 tarihli ve 2273 sayılı TOKİ için yetki veren yasa.

Ek C.6. Çizelge C.5. Uluslararası anlaşmayı onaylayan kurumları

Kurum	Tarihi	Cinsi	<u>Anlaşmanın İsmi</u>
TBMM	1957	Kültürel	<b>Avrupa Kültür Konvansiyonu (AKK)</b>
TBMM	1965	Kültürel	Silahlı çatışma halinde kültürel değerlerin korunması sözleşmesi (SÇHKDKS)
TBMM	1976	Doğal	Akdeniz'in kirlenmeye karşı korunmasına ait sözleşme
TBMM	1983	Kültürel-Doğal	Dünya kültür ve doğal mirasının korunması sözleşmesi (DKDMKS)
TBMM	1984	Doğal	Avrupa yaban hayatlarını ve yaşam ortamlarını korunması sözleşmesi (AYHYOKS)
BK	1988	Doğal	Akdeniz'de Özel Koruma alanlarına ilişkin protokol (AÖKAİP)
TBMM	1989	Kültürel	Avrupa mimari mirasının korunması sözleşmesi (AMMKS)
TBMM	1994	Doğal	Uluslar arası öneme sahip sulak alanlar hakkında sözleşme (UÖSSAHS)
TBMM	1994	Doğal	Karadeniz'in kirlenmeye karşı korunması sözleşmesi (KKKKS)
TBMM	2000	Kültürel	Arkeolojik mirasın korunması Avrupa sözleşmesi (AMKAS)

KTB: Kültür ve Turizm Bakanlığı BİB: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İP: İmar Planı PL:Plan ÇB: Çevre Bakanlığı SB: Sanayi Bakanlığı BŞB: Büyük Şehir Belediyesi ÇED: Çevre Etki Düzenlemesi Koruma Amaçlı

İmar Planı: Koruma Amaçlı İmar Planı

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.6. Çizelge C.6. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler

Görev grubu	Görev / Kurum	Kül-tür ve Tur. Bak.	TB-MM	Milli Sav. Bk	Va-kıf-lar	TO KI	Be-le-di-ye	Va-l-i-lik	Diğer Kamu	Özel Malik
Gelirler Kaynak	Emlak vergisi%10						+	+		+
	Kredi%10					+				
	Müze giriş Ücreti %40	+	+	+	+	+			+	
	Ören yeri giriş ücreti						+	+		
Giderler Görev	Tespit Tescil	+			+		+	+		
	Koruma	+	+	+	+		+	+	+	+
	Bakım Onarım	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Bütçe	+	+	+	+		+	+	+	+
	Ayni yardım	+								
	Nakdi katkı yardımı	+						+		
Teknik yardım	+				+					

KTB: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.7. Çizelge C.7. Kültür ve Tabiat Varlıklarının saptanması, korunması, kaynak sağlanması, bakılıp onarılmasına yetkili ve sorumlu kuruluşlar, kişiler ve yasal-yönetmelik dayanakları (Kaynak: mevzuat)

Kurumlar	Kültür Tur.Bk	TBMM	Mihî Savn. Bak.	Vakıflar Gn.Md	TOKİ	Belediye	Valilik	Diğer Kamu Kurumlar	Özel Malikler
YASALAR Maddeleri: 2863; 1319; 2985; 5366; 1580	2863 / 7.,8.,10.,11.,12 10.	2863 / 10.	2863 / 10.,11.	2985	2863/ 12.; 2985/ 10.,11.	2863 /10.,12./1319/ 8.,18.; 66 / 4; 1580	2863 / 10.,12.; 5366 / 4.	2863 / 10.	2863 10.
Yönetmelik Maddeleri: RG:25785 Teşvîhat Kültür Varlıkların Koruma	7.,15.,18. %49 oranında					6.,9.,11.,13. %49 oranında	7., 8., 10., 11., 12., 13.,15.,%49 oranında		9.,10.,11., 12.,13.,14. %49 oranında
Yönetmelik Maddeleri: TKV Olanın Yardım Y.	2., 4., 5., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15.		6., 7., 8., 9., 11., 12., 13., 14., 15.					6.,7.,9.,11., 12., 13.,14., 15.	5.,6.,7.,11.,12., 13.,14.,15.
Baham-Osmanlı Restorasyonu Kredi Esas.					2006 Tebliğî				> > > > >

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.8. Çizelge C.8. Çevreyle ilgili yasalarımız (tarih ve sayıları)

Kanun	Yıl	Sayı
Bataklık Kurutulması ..Kanunu	1950	5516
Boğaziçi Kanunu	1983	2960
Çevre Kanunu	9.8.1983	2872
Çevre Kanunu (yeni)	26.4.2006	5491
İmar Kanunu	1985	3194
Kara Avcılığı Kanunu	1937	
Kıyı Kanunu	4.4.1990	3621
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu)	21.7.1983	2863
	1986	3301
	1988	3416
Milli Parklar Kanunu	1983	2873
Su Ürünleri Kanunu	1971	1380
Toplu Konut Kanunu	2.3.1984	2985
Toprak Bayramı Kanunu	1945	4760
Umumi Hıfzıssıhha Kanunu	1930	1593
Yeraltı Suları Hk.da Kanun	1971	167

Kaynak: İlgili mevzuattan derlenmiştir.

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.8. Çizelge C.9. Çevreyle ilgili yasalarımıza ek/değişiklik getiren mevzuat (kanun, khk) tarih ve sayıları

Yürürlük Tarihi	Türü	No	Yürürlük Tarihi	Türü	No
18.06.1984	KHK	222	10.04.1990	KHK	409
19.06.1986	Kanun	3301	21.08.1991	KHK	443
26.05.1987	Kanun	3362	05.06.2004	Kanun	5177
11.03.1988	Kanun	3416	23.07.2004	Kanun	5216
			13.05.2006	Kanun	5491

Kaynak: İlgili mevzuattan derlenmiştir. (KHK: Kanun Hükümünde Kararname)

Kocalar, C., 2007/6

Ek C.9. Çizelge C.10. Anayasamızda ve değişikliklerindeki tarihi, kültürel ve doğal varlıklarla ilgili madde ve hükümler

Sayı	Tarihi	İlgili Madde	Kenar Başlıkların Konusu
2709	9.11.1982		T.C. Anayasası
2709	9.11.1982	21, 23	Konut dokunulmazlığı, yerleşme ve seyahat hürriyeti
3361	18.5.1987	36,43,44	Mülkiyet hakkı, kıyıdan yararlanma, toprak mülkiyeti
3913	10.7.1983	45	Tarım hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması
4121	26.7.1995	46,47	Kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme
4388	18.6.1999	56,57	Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması, konut hakkı
4446	14.8.1999	63	Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması
4709	17.10.2001	64	Sanatın ve sanatçının korunması
4720	1.12.2001	166,168	Planlama, tabii servetlerin ve kaynakların aranması, işletilmesi
4777	31.2.2002	169,170	Ormanların korunması geliştirilmesi, orman köylüsünün korunması
5170	22.5.2004	174	İnkılâp kanunlarının korunması

Kaynak: İlgili mevzuattan derlenmiştir.

Kocalar, C., 2007/6



## **EK D. DEĞERLENDİRME ALT MODELİ İÇİN ÖLÇÜTLER VE FORMATLAR (CETVELLER)**

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ, MÜLKİYET HAKLARI ve MÜLKİYET HAKLARININ  
NİTELİK ÇEŞİTLERİ

### **(3. Bölüme ait ekler-2)**

(Tüm formatlar öncelik sırasıyla ilişkilendirilerek kullanılır.)

Ek D.1. Format D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (MÇ)

Ek D.2. Format D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri

Ek D.3. Format D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri

Ek D.4.Format D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE  
DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF) {Format No: A1}

Ek D.5. Format D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI  
DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF)

Ek D.6. Format D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)

## Ek D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (MÇ)

Ek D.1. Format D.1. Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri (TMÇ)

Her bir format özgün olarak düzenlenmiştir ve tüm formatlar öncelik tüm formatlar öncelik sırasıyla kullanılır.

1	BİNA*
2	ARSA
3	ARAZİ
4	Kültür ve Tabiat Varlıkları-ARSA ARAZİSİ
5	TARLA, BAĞ, BAHÇE vb.
6	TARIM ARAZİSİ
7	NORMAL-DOĞAL ARAZİ
8	ORMAN ARAZİSİ
9	ÇORAK ARAZİ
10	MERA, YAYLAK, ÇAYIR, OTLAK ARAZİ
11	TURİSTİK TESİS ARSA ARAZİSİ
12	FABRİKA ARSA ARAZİSİ
13	SANAYİ ARSA BÖLGESİ- ARSA ARAZİSİ
14	TİCARİ TESİS ARSA ARAZİSİ
15	PAZAR YERİ ARSA ARAZİSİ
16	DİĞER TAŞINMAZ MÜLKLER

Kocalar, G., 2007/6

## Ek D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri (BMHÇ)

Ek D.2. Format D.2. Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri (BMHÇ)

	Bina Mülkiyet Hak Çeşitleri:
1	BİNA MÜLKİYET HAKKI
2	KAT MÜLKİYET HAKKI
3	DAİRE MÜLKİYET HAKKI
4	DUBLEKS YERLEŞİM MÜLKÜ
5	TRİPLEKS YERLEŞİM MÜLKÜ
6	DEVRE-MÜLK HAKKI
7	DEVRE-TATİL HAKKI
8	TATİL KÖYÜ HAKKI
9	BÜYÜK ÇİFTLİK (>1 HEKTAR)
10	KÜÇÜK AİLE ÇİFTLİĞİ (<1 HEKTAR)
11	KÖY EVİ MÜLKİYET HAKKI
12	BELDE EVİ MÜLKİYET HAKKI
13	BAĞ EVİ MÜLKİYET HAKKI
14	YAZLIK EV MÜLKİYET HAKKI
15	VİLLA MÜLKİYET HAKKI
16	DİĞER BİNA MÜLKİYET HAKLARI

Kocalar, C., 2007/6

### Ek D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri (TMHNÇ)

Ek D.3. Format D.3. Taşınmaz Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri (TMHNÇ)

1	Taşınmaz Mülkiyet hakları Nitelik Çeşitleri
2	PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYET
3	ELBİRLİĞİYLE (İŞTİRAK HALİNDE) MÜLKİYET
4	HİSSELİ BÖLÜNÜMÜŞ MÜLKİYET
5	TEK MALİK MÜLKİYETİ
6	ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKI
	İRTİFAK HAKLARI
	İrtifak hakkı (Yapı-imar- için)
	İrtifak hakkı (Diğer durumlar için)
	İntifa hakkı
	Oturma hakkı
	Üst hakkı
	Kaynak hakkı
7	TAŞINMAZ YÜKÜ
8	TAŞINMAZ REHNİ
9	TAŞINMAZ İPOTEĞİ
10	DİĞER MÜLKİYET ve HAKLARI

Kocalar, C., 2007/6

## Ek D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF)

Ek D.4. Format D.4. TAŞINMAZ DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ BİLGİ VE BELGE  
DEĞERLENDİRME SONUÇLARI ANA FORMATI (DSAF) {Format No: A1}

Bu format önceki (Ek D.12.) formatlarla (3.6.1.a.,b.,c.) Taşınmaz Mülkiyeti, Mülkiyet Hakları ve Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri Çizelgeleri (MÇ) ile birlikte kullanılır. Aşağıda sadece binalar için hazırlanmıştır. Her bir format özgün olarak düzenlenmiştir, tüm formatlar öncelik sırasıyla kullanılır.

### 1. BİNA (Puanlamaya Tespit içindir.)

Mülk Sahibinin Kimliği	<u>Kocalar, C., 2007/6</u>
Adı	
Soyadı	
Ana Adı	
Baba Adı	
Doğum Yeri	
Doğum Tarihi	
Nüfusa Kayıtlı Olduğu Yer	
Uyruğu	
Cilt No	
Sıra No	
Aile Sıra No	
.....	
Mülkiyet Durumunun Saptanması	
Taşınmazların Tapu Kayıt Durumu	
Kayıt Durumu (Var/Yok)	
İli	
İlçesi	
Belediyesi	
Belde	
Köy	
Mevkii	
Semti	
Mahallesi	
Cadde	
Sokak	
Kapı No	
Katı	
Daire No	
Ada	
Parsel	
Cilt Sahife No	
Tapudaki Ana Taşınmazın Yüzölçümü (m2)	
Bağımsız Bölüm Hissesi	
Arsa Payı (m2)	
Bağımsız Bölüm Kullanılan Yüzölçümü (m2)	
Isınma Şekli	

Asansör Durumu	
Binanın Sınıfı (Lüks, 1., 2., 3. , Basit)	
İnşaat Türü (Çelik karkas, Ahşap, Betonarme, Yığma)	
Bağımsız Bölüm Kullanılış Şekli (Mesken, İşyeri, Otel, Fabrika, Hst. )	
Bağımsız Bölüm Hisseli mi?	
Hisse sayısı	
Hisse Oranı	
İnşaatın Bitiş Tarihi	
Arsa mı ?	
İktisap tarihi ?	
Tapudaki Son İşlem Tarihi	
Tapuda Son İşlemden Gösterilmiş Değeri	
Belediyece Takdir Edilen m2 Değeri	
GDS <sup>502</sup> 'nin Rayiç Değer Denkleştirilmesi	
Emlak Piyasasındaki Rayiç Değeri	
Sit sertifikası (varsa) Toplam Değeri	
.....	
Mülk sahibinin Tapu Tescilindeki Dayanaklarının Saptanması	
Mahkeme Kararına Dayanan Mülkiyet	
Miras Haklarından Doğan Mülkiyet	
Mahkeme Kararı İle Alınan Mülkiyet	
Alacaklar Karşılığı Alınan Mülkiyet	
Zilyetlikten Doğan Kararlarla Alınan Mülkiyet	
.....	
Diğer Mülkiyetler	
Cebri-İcrayla alınan	
İşgal Edilerek kazanılmış	
Orman Yasalarıyla Kazanılmış	
Gecekondu Yasalarıyla Kazanılmış	
Af Yasalarıyla	
Diğer Yasalarla	
.....	
Aile Durumundaki Mülkiyet Hakları	
Aile vakfından gelecek mülkiyet hakları	
Aile yurdundan gelecek mülkiyet hakları	
Aile konutundan gelecek mülkiyet hakları	
İntifa Sahibinin Ölümüyle Gelen Çıplak Mülkiyetten Tam Mülkiyete	
Diğer Ailevi Mülkiyet Hakları	
.....	
Satıştan Doğan Mülkiyet	
Bağıştan Doğan Mülkiyet	
Kamulaştırmadan Doğan Mülkiyet	
OKBA Doğan Mülkiyet	
İrtifaktan Doğan Mülkiyet	
Taksim-izaleyi Şüyudan Doğan Mülkiyet	
Diğer Hak ve Kriterlerden Doğan Mülkiyet	
	<u>Kocalar, G., 2007/6</u>

GENEL DEĞERLENDİRMELER

Kocalar, C., 2007/6

Yapıların Değerlendirilmesi	
Binanın Yaşı	
Binanın Resmi Belgeleri	
Bina Temel ve İnşaat Ruhsatı	
Bina İnşaat Ruhsatına Uygunluğu	
Bina Kat İrtifakı	
Binanın Kat Mülkiyeti	
İskân Belgesi	
Binanın/Dairenin Fiilen İskân Edilmiş mi ?	
Binanın İmar Hakkı (Yükseklik)	
Binanın Yapı Düzeni	
Binanın Cephe ve Derinliği	
Niceliksel Değerlerin Saptanması	
Binanın Oturduğu Arsanın Alanı (m2)	
Bina inşaat alanı durumu	
Mülkün (Daire-Kat-Dubleks-Tripleks) Alanı (Daire net alan durumu)	
Binanın kat sayısı	
Binanın daire sayısı	
Malik Dairesinin Katı veya Katları	
Bina Yapısının Genel Bakım ve Teknik Güvenliği	
Binanın Çevre Yerleşimlere Uzaklığı	
.....	
Niteliksel Değerlerin Saptanması	
Yapının Malzeme Kalitesi	
Yapının İşçilik Kalitesi	
Dairenin (İç Mimari) malzeme ve İşçiliği	
Yapının Doğal Afetlere Göre konum durumu	
Dairenin konum durumu (Güneş, Doğa,Deniz)	
Çevrede ki yapılaşma yoğunluğu durumu	
Her kattaki daire sayısı	
Bina Giriş Merdivenlerinin Durumu	
Binanın Ortak Mekânları (Asansör, Jeneratör vb)	
.....	
Isınma Şekli	
Merkezi ısınma	
Kat kaloriferi	
Yakıt cinsi	
Sıcak su durumu	
Havalandırma	
.....	
İnşaat Nizamı	
Bitişik nizam (yarım ve arka)	
Bahçe nizamı (Tam)	
Bahçe nizamı (3/4)	
Bahçe nizamı (2/4)	
Bahçe nizamı (1/4)	

Cephe ölçüsü	
Cephe derinliği	
.....	
Bina Yalıtım Durumu	
Yağmur ve Neme Karşı Durumu (Tavan, Temel, Dış Duvarlar)	
Sese ve Gürültüye .. Karşı Durumu (Dış Cephe, Daireler Arası)	
Bina Çatı Durumu	
Çatıya Zarar Veren Unsurlar	
Çatı ve Malzemesinin Kalitesi	
Çatının İşçiliği	
Saçaklar ve Yeterliliği, Dayanıklılığı	
Çatının Genel Durumu	
Gizli Çatı mı ?	
Çatının genel durumu .. (Malzemesi, İşçiliği, Yağmur Suyu Tasfiye Durumu)	
Bina su ve depo durumu	
Bina elektrik durumu	
Bağlı olduğu trafo	
Toprağın Değerlendirilmesi	
Toprağın Yapısı	
Toprağın Cinsi	
Toprağın İnşaata Elverişliliği	
Toprağın Ekime-Sulamaya Elverişliliği	
Toprağın İklim Durumu	
Güneş Durumu	
Yağmur Durumu	
Rüzgâr ve Fırtına Durumu	
Yıldırım Durumu	
Yeraltı Suları ve İçme Suyu Durumu	
Denize Yakınlık-Seviye Durumu	
Akarsulara Yakınlık Durumu	
Toprağın Bitki Örtüsü Durumu	
Toprağın Çevre Durumu	
İskân Yerlerine Yakınlık Durumu	
Doğal Çevreye Yakınlık Durumu	
Zararlı Çevreye Yakınlık Durumu	
Yararlı Çevreye Yakınlık Durumu	<i><u>Kocalar, C., 2007/6</u></i>



YAPILAŞMA –İMAR HAKLARI	<u>Kocalar, C., 2007/6</u>
Kadastro Durumunun Saptanması	
Kadastro geçmiş mi?	
Kadastro yakında geçecek	
Kadastro geçmemiş mi ?	
..	
İmar Haklarının (Son İmar Planı da Dâhil) Saptanması	
İnşaat nizamı (Bahçeli mi? Bitişik mi?)	
Bitişik ise; İnşaat Oranı	
Kat Sayısı-Yükseklik	
İnşaat/Arsa net oranı (Yapılaşma Oranı)	
Diğer özellikler	
Ek İmar Hakları	
Kısıtlanmış İmar Hakları	
Bina Cephesi	
Bina Derinliği	
..	
Kısıtlayıcı Durumların Saptanması	
Kültür ve Tabiat VarlıklarıK göre	
Sit alanı mı?	
Ören yeri mi?	
Kültür Varlığı mı?	
Tabiat Varlığı mı?	
KB Kurulu Kararı var mı?	
...	
Diğer kısıtlayıcı yasakların Saptanması	
İçme suyu havzası	
Kıyı / Köy	
Dere (Islah)	
Orman	
Diğer kısıtlayıcı durumlar var mı?	
Kısıtlamaların Kalıcılığı ve Geçiciliği Durumu Nedir ?	
...	

ULAŞIM DURUMU	<u>Kocalar, C., 2007/6</u>
Şehir merkezine	
İşyerlerine	
Sosyal ve Kültürel yerlere	
Toplu ulaşımlara	
Diğer ulaşım kolaylık ve zorlukları	
..	
KENTSEL – YAŞAMSAL DURUMU	
Sağlık olanakları	
Eğitim olanakları	
Ekonomik olanakları	
Kültürel-sosyal olanakları	
Güvenlik olanakları	
Kuşaklar arası aktarım değerleri	
Diğer Yaşamsal İşlevi	
Yaşam kalitesi	
Genel yaşam – çevre koşulları	
..	
( - “düşülecek “) RİSK DURUMU	
Toprak Riskleri	
Toprağın deprem durumu	
Toprağın deprem durumu	
Toprağın fay hattına göre durumu	
Erozyon ve heyelan durumu	
Denize Yakınlık durumu	
Deniz Seviyesi durumu	
Akarsuya Yakınlık durumu	
Akarsu Seviyesi durumu	
Diğer Doğal Çevre Risk Durumları	
Diğer Toprak Risk Durumları	
..	
Bina ve Yapı Riskleri	
Yakınlık ve Uzaklık Riskleri	
Yapının Riskleri	
Atık Riskleri	
Çevresel Riskleri	
İklim Riskleri	
Deniz Seviyesi Durumu Riskleri	
Su baskınları Riskleri	
Yükseklik, Fırtına, Yıldırım Riskleri	
...	

**Ek D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI DEĞERLENDİRME  
FORMATI (TDF)**

Ek D.5. Format D.5. AKTARILACAK HAKKIN TAŞINMAZINI  
DEĞERLENDİRME FORMATI (TDF)

Her bir format özgün olarak düzenlenmiştir ve tüm formatlar öncelik tüm formatlar öncelik sırasıyla kullanılır. Eskilik, Enderlik, Sanatsal Değeri yasa gereği dikkate alınmaz.

	Değerleme Konusu /Değerleme Nitelikleri	Arsa Arazi Toprak	15/d ve 17/c Yapılar*	İmar Hakkı	Doğal Çevre	Kent	Yaşam
1	Niteliksel	+	+	+	+	+	+
2	Niceliksel	+	+	+	+	+	+
3	Verimlilik	+					
4	Konumsal	+	+	+		+	
5	Doğal Örtü	+			+		+
6	Yaş-Aşınma Payı		+				
7	Yapılaşma yoğunluk		+	+		+	
8	Merkeze Ulaşım		+			+	
9	Yapı ölçütleri		+	+			
10	Diğer yapılaşma hakları					+	
11	Deniz, Göl, Akarsu,yakını				+		
12	Orman, Mera, Çevre yakını				+		
13	Diğer Çevresel Kalite	+		+	+	+	+
14	Kentsel yerleşim			+		+	
15	İmar nitelikleri		+	+			
16	Kentsel diğer özellik						
17	Yaşamsal kalite				+		
18	Yaşamsal sürdürülebilirlik				+		+
19	Yaşamsal kalite aktarımı						+
20	Güvenlik	+					+
21	İlk Toplam					+	+
	Bölüm Nitelikleri	7	8	8	8	9	8
22	Ort.Konu Puanı (OKP)						
23.1.	Toprak riski	+					
23.2.	Deprem riski						+
23.3.	Çevre riski				+		
23.4	Yapı Yoğ. Riski		+				
23.5	Güvenlik riski					+	
23.6	Diğer risk			+			
23	Riskler(-)(23.1,2,3,4,5,6)						
24.	Net Puanlar (np) 22–23						
25.	Puanlar Toplamı						
26.	Ort.NetPuan(ONP):(=25: 6)						<i>Kocalar, C., 2007/6</i>

## Ek D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)

Ek D.6. Format D.6. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI FORMATI (DSF)

			<u>Kocalar, C., 2007/6</u>	Puan
26.		(TDF Değerlendirme formatının 26. satırındaki sonuç aktarılmıştır)	Taşınmazın Ortalama Net Puanı: (ONP)	
				YTL
27.		(27.6.)	Taşınmazların Birim Mülkiyet Ortalama Rayiç Değeri (ORD)	
	27.1.		Tapudaki son işlemde gösterilmiş değeri	
	27.2.		Belediye Emlak vergisindeki son matrah değeri	
	27.3.		Gayri Menkul Değerleme Şirketi-GYO'nun rayiç değer denkleştirmesi	
	27.4.		Emlak piyasası (Odasının) rayiç değeri	
	27.5.	(27.1.+27.2.+27.3.+27.4.) =	Rayiç değerler toplamı	
	27.6.	(27.5.:4) =	Taşınmazın ortalama rayiç değeri	
28.		( 27. : 26. ) =	Bir puana karşı gelen rayiç net değeri	
29.		( 100 x 28. ) =	Taşınmazın değerlendirme sonucu nakit net değeri	
30.		29. (Rakamla)	Aktarıma konu (mülkiyet) ile (yapılaşma haklarının) rayiç net nakit değeri	
		29. (Yazıyla)		

... / ... / 20..

Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu (KBDK)

	Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye	Üye
Adı Soyadı :						
Ünvanı :						
Temsil Ettiği :						
Kanun :						
İmzası :						

	Üye	Üye	Üye	Üye	Üye	Üye
Adı Soyadı :						
Ünvanı :						
Temsil Ettiği :						
Kanun :						
İmzası :						

## **EK E. ALAN ÇALIŞMALARI**

### **(4. Bölüme ait ekler)**

Ek E.1. Belge E.1. İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulunun 15.9.2004/59-2 Sit kararı.

Ek E.2. Çizelge E.1. Ada ve parselleri (kat yükseklikleriyle) gösterir kadastral çizim.

Ek E.3. Format E.1. Parsellerdeki Taşınmazların Nitelikleri.

Ek E.4. Çizelge E.3. İstanbul 3. Bölge Kurulunun anılan parsellerle ilgili karar özetleri

Ek E.5. Format E.2. İstanbul Köy içi Kentsel Sit Alanında 3 adet ayrı adada 12 adet parselin Değerlendirme Sonuç Formatı (DSF)

### **BELGELER, ALAN PLANLARI, HARİTALAR, FOTOĞRAFLAR**

Ek E.6. Plan E.1. Beşiktaş Köy içi - seçilen 3 adanın 20.yy başında parsellenmiş planı

Ek E.7. Harita E.1. Beşiktaş Köyiçi Sinan Paşa mahallesinin 2007 turizm haritası

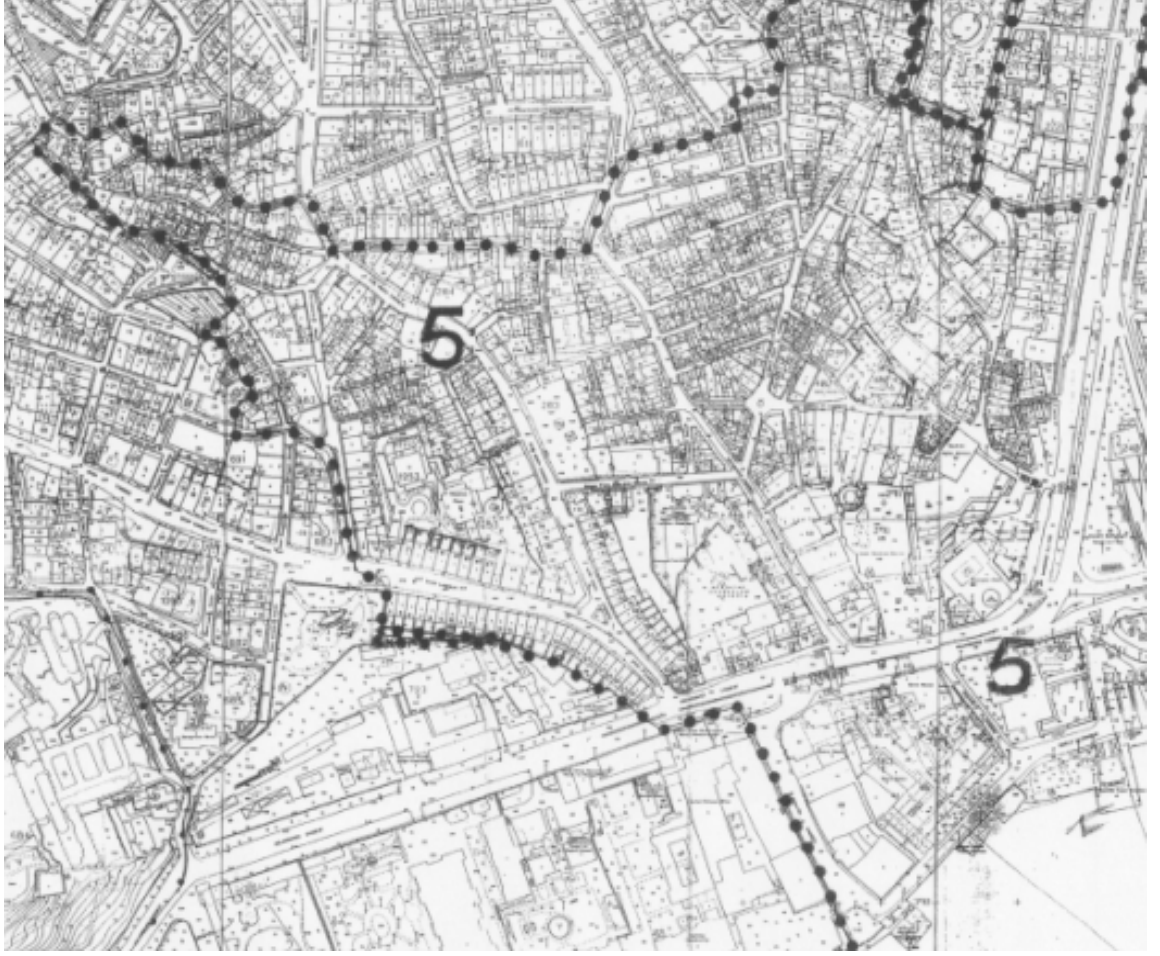
Ek E.8. Plan E.2. Beşiktaş Köyiçi - seçilen 3 adanın İmar Planı

Ek E.9. Belge E.2. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu kararları

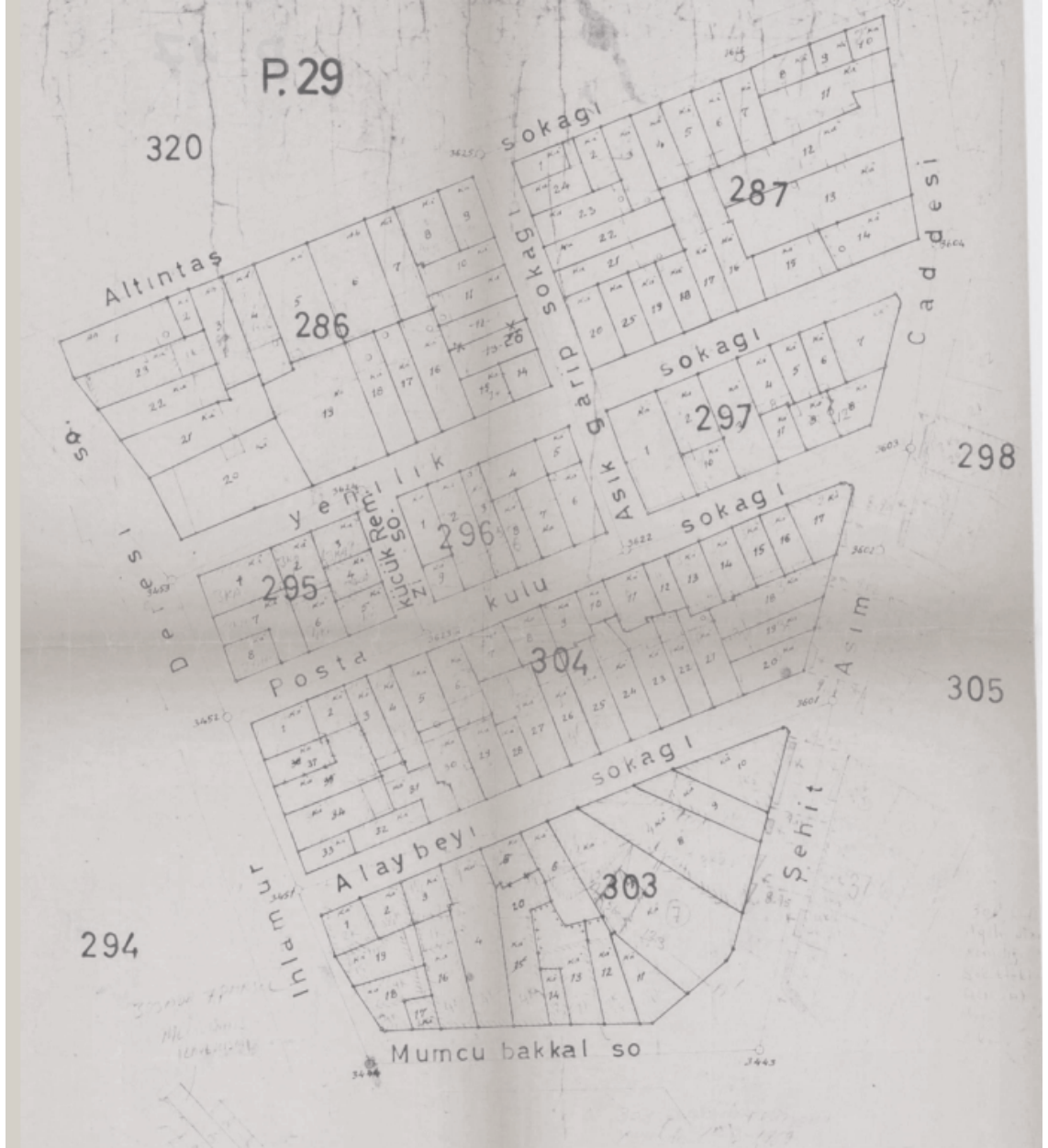
Ek E.10. Fotoğraf E.1. Beşiktaş Köyiçinde seçilen 3 adanın fotoğraf galerisi

Ek E.11. Fotoğraf E.2. Bölgedeki sokakların ve parsellerin havadan görünümü

Ek E.1. Belge E.1. İstanbul 3. Koruma Bölge Kurulunun 15.9.2004/59-2 Sit kararı.



Ek E.2. Çizelge E.1. Ada ve Parselleri (kat yükseklikleriyle) gösterir kadastral çizim.



Ek E.3. Format E.1. Parsellerdeki Taşınmazların Nitelikleri.

Bina girişi Cadde- Sokak	Kapı no*	Bina Adı	PAFTA	ADA	PARSEL	Arsa alanı (m2)**	Harita Kat sayı	Göz ile Kat sayı	Kurul karar sayı ***	2007 YTL /m2	Sol	Sağ	Ara köşe üst alt
"	2,2A,2B	HAKAN Z.İŞHANI	17	304	20	585	4		1	207	1		k ü
"	4, 4A	İŞYERİ	17	304	21		4			207	1		r ü
"	8, 8A	APARTMAN	17	304	23	735	4		7	207	1		r ü
"	10	APARTMAN	17	304	24		5		1	207	1		r ü
"	12, 12A	APARTMAN	17	304	25		5			207	1		r ü
"	14, 14A	APARTMAN	17	304	26		5			207	1		r ü
"	16, 16A	APARTMAN	17	304	27	9225	4		2	207	1		r t
"	18, 18A	KONUT	17	304	28	2875	4		2	207	1		r t
"	20	KONUT	17	304	29		3		2	207	1		r t
"	22, 22A	İŞYERİ	17	304	30	60	5		1	207	1		r t
Şehit D. Bakan s.	31, 31A	KONUT	17	296	2	735	4	5		207	1		
"	23, 23A	İLK NUR AP.	17	296	6	525	2	3	5	207	1		
Küçük remzi s.	17, 17A	APARTMAN	17	296	9	24	5	3	3	207	1		
Altıntaş s.	17, 37	Boşmuş, TatPılav	17	287	2	348	4			207		1	rü
"	15, 35	Görgün ap.	17	287	3	575	3		1	207		1	rü
"	33,33A	Gelik ap	17	287	4	4825	3			207		1	rü
"			17	287	26					207		1	rü
"			17	287	7		3		1	207		1	r ü
"	1,1A	Konut	17	287	9	24	(4-3)		3	207		1	r ü
"			17	287	10	2425	3		3	207		1	k ü
.. dik s.			17	287	11	1115	3		3	207			D
"			17	287	13		6			207			d r
Yenilik s.	10		17	287	17	78.25	6		2	207	1		Rü
"	12		17	287	18		3			207	1		Rü
"	14		17	287	19	43.25	2		3	207	1		Rü
"	16		17	287	25	49.25	(3-2)		1	207	1		Rü
"	18		17	287	20		3		1	207	1		Rük
Aşık garip s.			17	287	21	70	2			207			B
"			17	287	22		2			207			B
"			17	287	23	6225	4			207			B

Kocalar, C., 2007/6



Çizelgeyle ilgili geniş açıklamalar :

Öncelikle kurul kararı olmayan veya tüm eser işareti olan parseller sıralanmıştır.

\*\*\* Kurul kararı olanlar (adetleriyle) veya kararı bulunamayanlardanda ilgilenilen eserin parselleri kısmen çalışılmıştır.

\* Kapı no Beşiktaş Bel. Harita Md.'nde numarataj raporlarında (varsa) alınmıştır.

Ör: Yeni-22, Eski-22A, (Toplamda 15 eski kapı numarasıda olan 35 yeni kapı numarası var.)  
Kat sayısı Beşiktaş Bel. Harita Md.'nden rakamsal alınmıştır. (Birim Kaynağı: Hava fotoğrafı tespit haritası)

Kat sayılarında alanda gözle tespit edilebilenler içinde ayrı bir sütun olarak verilmiştir.

Arsa-alanı (m2)\*\* Beşiktaş Bel. Emlak Md.'deki Tapu kayıtlarından alınmıştır.

Alan çalışmasında ilgilenilen parseller tespit edilinceye kadar birçok yerin taranıp, özelliklerinin toparlanılmasına çalışılmış, daha sonra konumuzla ilgili önemli ve çarpıcı özellikler belirlenerek bunlar üzerinde durulmaya çalışılmıştır.

Olumluluklar:

Bazı eserlerin restore edilerek korunabildiğini görmek sevindirici olmuştur. Sokak dokusuna renk katan bu binalar ne yazık ki sayılıdır.

Olumsuzluklar:

Kat yüksekliği olarak imar planında 5 kata izin verildiği halde bazı eski eserlerin yanlarında 7 kata varan yükseklikler görülmüş, bunların fotoğrafları çekilmiştir. Sonra bu parsellere aitte tarihi eser olarak kurul kararları yâda yanlarındaki eserlerden dolayı tedbir kararları olduğu halde bu parsellerin fiili durum gereği çoktan yitirilmiş olduğu anlaşılmıştır.

Ek E.4. Çizelge E.2.İstanbul 3. Bölge Kurulunun anılan parsellerle ilgili karar özetleri

Ada	Sıra	Parsel	Yıl	Ay	Karar özeti	Röleve	Restitüsyon	Basit Onarım	Restorasyon	Ayrıntı	İmza
					(Grubu, atf)						
304	1a	20	92	2			Çıkma ve pencereler				
	1b		92	1		Onay. Yık.					
	1c		91	12	4	Bekle- niyor	Alt cephe projesi bekleniyor			Çevrede eski eser dokusu. Mer-i imar pl.göre	
304	2a	23	96	1						Arsa cins tahsisi gereksiz	
	2b		95	7							
	2c		95	2			Kâgir ön cephe yıkmadan		Uygun. Onay şart	Asma kat im.yön.göre, bel.onayı al, öneri geliştir	
	2d		94	9	2						
	2e			6			Proje Red			İmar pl. H=12.5 a göre yapma	
	2f			5		Uygun					
	2g			3		Foto bekle- niyor					
	3	27	92	9	Belirle- necek	Bekle- niyor					
	4	28	92	9	Belirle- necek	Bekle- niyor					
	5	30	93	1	KV					0.2 motif çıkma, yanlardan 0.3 çek, Mer-i imar gereği Bel. Onayı!	
	6	29									
	07-- 11	20,24, 27-9			KGY					Yeni yapılanma talepleri Bel. Onayı!	

Kocalar, C., 2007/6

Ada	Sıra	Parsel	Yıl	Ay	Karar özeti	Röleve	Restitüsyon	Basit Onrm	Restorasyon	Ayrıntı	İmza
287	1a	2	99	11					Prj. de 1.öneri uygun	Denetim sorumlusu var	İÖ, AB
	1b		99	5	2.grup	Sistem ayrıntılarıyla şartlı uygun	Pencere, pervaz süsleri ve g.kapısı tekrar etüd				İÖ
	1c		94	1	KGKV					Parseldeki yapı çerçevesindeki doku	DK
	2	3	90	11	KGKV	1-50 ölçek teknik r., foto bekleniyor					
	3	7	90	2	KGKV	1-50 ölçek teknik r., bekleniyor					NG
	4-6a	09-- 10-- 11	94	8		Ölçülendirme tekniği, köşegeni yansıt	Yapı değ.var, özgün şekli yansıt			Muhdes kısımları göster. Kurul kr. ile yıkılabilir.	ZG
	4-6a		97	1	2	Uygun	Onay Kontur gaberab sabit		hazırlansın	İç mekan kull.bütünlk	DK OE NG
	4-6a		94	3	KGKV	bekleniyor				Tevhid edilebilir	DK EA OE
	7a	17	92	11		1.Uygun, Bel. imar şartlarınca imar r.de uygun					EA
	7b		92	9	4	1-50 ölçek tam r., bekleniyor				Bel.imar şartlarınca imarı	
	8a	19	96	9	2	Uygun				Sorumlu denetçi	NG
	8b	19 (18,20,25)	95	2		96	9			Sokak gaberesini koru, 20,25 parsel saçak kotlu 3k.lı	DK OE NG
	8c		94	1	tescil						

Kocalar, C., 2007/6

Ada	Sıra	Parsel	Yıl	Ay	Karar özeti	Röleve	Restitüsyon	Basit Onarım	Restorasyon	Ayrıntı	İmza
287	9a	21	1	1	Atıf:00-4 ve 98-9				Dikme ve kirişlere çelik ile tekrar değ.		
	9b		0	4	Atıf:98-9				Uygun değil, yenisini bekler		
	9c		99	7	2 atıf:98-9			Hariç			OE
	9d		99	2		Uygun değil					
	9e		98	9	Atıf almış					Karar metni yok	
	9f		94	11		Fotoğraflı					
	9g		94	7	Tescil	Siluetli beklenir					
	10a	23	0	4			onay		Uygun değil		
	10b		99	5						Karar metni yok	
	11	25	4	6	2. grup	beklenir	beklenir		Beklenir		
	12		89	4	3. grup						
296	2a	9	92	1	Ör:91-12						
	2b		91	12	3.gr					Teklif prj. H=12,5 uyg.	
	2c		91	8	Tescil	1-50 ölç, foto					
	2a	27	68	12	Eski eser değil						
	2b		92	10	Tescil	uygun	uygun			Çarşı içi, yayaya açık, trağe kapa	

Kocalar, C., 2007/6

Ek E.5. Format E.2. İstanbul Köy İçi Kentsel Sit Alanında 3 adet Ayrı Adada 14 adet Parselin Değerlendirme Sonuç Formatı (DSF)

Ada	Parsel	Alan - m2	Kat Sayısı	Kullanım Şekli	Durumun Saptanması	Koruma Bölge Kurulu Karar Sayısı	İSTEĞİ	Durumun değerlendirilmesi —YTL	SONUÇ
287	3	57,5	3		DAR CEPHE	1	A	2.500.000	
	9	24	4	KONUT		3	A	1.000.000	
	10	24,25	3	İŞ YERİ	YANMIŞ	3	K	1.000.000	
	11	111,5	3		DAR CEPHE	3	A	3.000.000	
	18					1	A	2.000.000	
	20	~49,5	3	İŞ YERİ	KÖŞE, RESTORE	1	Ki s A	0.700.000	
	25	49,5	3		DAR CEPHE	1	A	1.500.000	
296	6	52,5	2	İŞ YERİ	KÖŞE, RESTORE	8	Ki s A	0.800.000	
304	23	73,5	3	APT.	2 KAT EKLEMELİ	7	A	3.000.000	
	27	92,25	4	İŞ YERİ	ZEMİN İŞYERİ	2	D, T	4.000.000	
	28	28,75	4	KONUT +İŞ YERİ	CAFE, ABAR, RESTORE	2	A	2.500.000	
	29	~28,75	3	KONUT	KÖŞE, CUMBALI	2	A	2.000.000	
								25.000.000	
210	30	100	3	KONUT	2 kat	2	A	3.000.000	*
210	32	60	3	İŞ YERİ	2 kat	4	A	2.000.000	**
<b><u>Kocalar, C., 2007/6</u></b>								30.000.000	

Kısaltmalar :

KULLANIM ŞEKLİ : APT:Apartment; İŞ YERİ; KONUT;

İSTEĞİ : A : Aktarım (Kesin), Kıs A: Kısmi Aktarım, K:Kamulaştırma, D:Değişim, T:Takas

Koruma Bölge Kurulu: Koruma Bölge Kurulu

~: m2 bulunmadığından plandan yakın parselde göre alınmıştır.

\* Sit sertifikası (Antalya Kaleiçi Kentsel Sit Alanı)

\*\* Diğer Belediye (Antalya Kaleiçi Kentsel Sit Alanı)

## **BELGE, ALAN PLANLARI, HARİTALARI, FOTOĞRAFLARI**

Ek E.6. Plan E.1. Beşiktaş Köy içi seçili 3 adanın 20.yy başında parsellenmiş planı

Ek E.7. Harita E.1. Beşiktaş Köyiçi Sinan Paşa Mahallesiinin 2007 turizm haritası

Ek E.8. Plan E.2. Beşiktaş Köyiçi - seçilen 3 adanın İmar Planı

Ek E.9. Belge E.2. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Kararları

Ek E.10. Fotoğraf E.1.Beşiktaş Köyiçinde Seçilen 3 Adanın fotoğraf galerisi

Ek E.11. Fotoğraf E.2.Bölgedeki sokakların ve parsellerin havadan görünümü



Ek E.6. Plan E.1. Beşiktaş Köy içi seçili 3 adanın 20.yy başında parsellenmiş planı



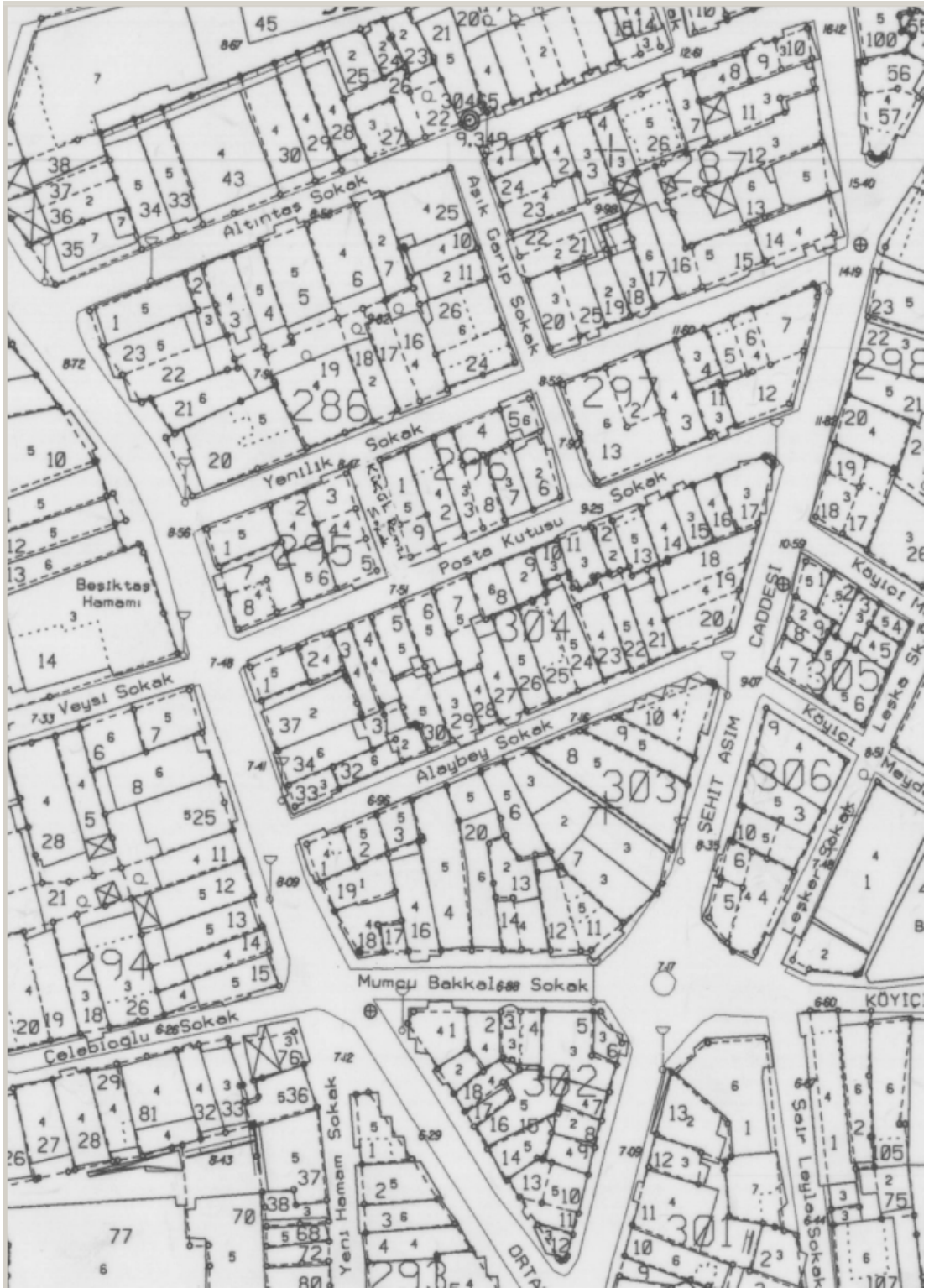


Ek E.7. Harita E.1. Beşiktaş Köy içi Sinan Paşa Mahallesi'nin 2007 turizm haritası









Ek E.9. Belge E.2. İstanbul 3.Bölge Koruma Bölge Kurulu Kararları

Birçok karar incelenerek bunların özet çizelge şeklinde dökümü çıkarılmıştır. Çoğunda ortak yan korumaya zaman içinde önem verilemeyecek kadar nitelik kaybına dokuyu bozan ek katlarında neden olduğu açıkça görünür olmasıdır.

Parsellerin merkezi konumlarından ötürü bunlardaki yükseklik hakkının 5 kat olması ve bunun değer karşılığında yararlanılma fırsat maliyetlerinin yüksek ve zamansal getirilerin cazip olması nedeniyle, kurul kararları neredeyse çoğunluğunda etkisini sürdüremeyecek bir duruma kadar gitmiştir.

Toplumsal sahipsizlikte buna eklenince dönemsel koşullardan yararlanılıp, dokuda türlü yıkımların sürdüğü gözlenmiştir.

Acil ve kalıcı olarak yeni çözümlerle bu yıkımların önlenmesi gerekmektedir.



Ek E.10. Fotoğraf E.1.Beşiktaş Köyiçinde seçilen 3 adanın fotoğraf galerisi



Ek E.11. Fotoğraf E.2.Bölgedeki sokakların ve parsellerin havadan görünümü



Kaynak : Google Map

# AZİZ CUMHUR KOCALAR

[www.itu.edu.tr/~kocalar](http://www.itu.edu.tr/~kocalar)  
[kocalar@itu.edu.tr](mailto:kocalar@itu.edu.tr)

**Business : 0212 - 285 70 14**  
**GSM : 0536 - 392 71 22**      **Home : 0212 - 327**  
**08 15**

## Objectives

IT professional with MSc of Electronics and Telecommunications Engineering & MBA degrees. Highly motivated team player, well-proven record of both academic and professional lives with strong interpersonal skills. Working a challenging IT-related project management position and simultaneously complete the PhD thesis in urban & regional planning about development rights with database management & modeling technologies.

## Business Experience

- 2005 - Continue    **İSTANBUL TECHNICAL UNIVERSITY – Recto rate – Central Laboratory / Specialist - Leader (merkezlab.itu.edu.tr) ( lakpos.itu.edu.tr/ Laboratuary Resource Planning and Automation Systems)**  
Accreditation, Systems Analysis & Design, Programming, DBMS, R&D projects
- 2002 – 2003      **HALIÇ UNIVERSITY , Computer Engineering Department / Specialist, Lecturer**  
Organized lectures such as data structures & algorithms, computer architecture, communication and information systems, artificial intelligence, database administration, MIS. Taking some lectures from İ.T.U and Y.T.Ü. such as natural language processing, fuzzy logic & neural networks, advances algorithms analysis & design, computer security & cryptography, software engineering, digital image processing, operational intelligence, computer graphics, image processing, data compression, machine learning.
- 2000 – 2002      **OBJE GROUP of COMPANIES / Project Leader, Consultant**  
Designed integrated systems (kiosk & qua-mastic) with R&D facilities; Managed for systems and networks integration Project; Designed and presented e-Government projects with GIS, MIS, ERP (SAP) for Social Security Association, High Election Committee Center; Designed database and network systems for local governmental agencies (State Planning Office, Ministries, Municipalities) with Client-Server Arch.
- 1999 - 2000      **IRIS TELEKOM A.Ş. / (ITC) IS Manager & GSM Manager Assistant**  
Knowledge in Ericsson (NSS/BSS OSS); Designed and administrated an GSM operational database for organized for data acquisition easily in network design (MAPINFO, Actix), site surveys, transmission, optimization (TEMS); Systems Administration in IS Projects (Security-SQL-LAN/WAN access, Hosting)
- 1997 - 1999      **ALCATEL-TELETAŞ – IT Department. / Project Leader**  
GSM communication principles and telecomm. exp. with Network Op.; TT NET Node configurations with Alcatel products, Core network design and implementation; Achieved in management for some IS projects implementations



1998	ALCATEL - SAP - UNIX v.4.0 - Systems Administrator
1998	SGI - UNIX - Systems Administrator
1997	ORACLE – Systems Administrator
1996	HP - Systems & Network Engineer
1995	MS - Internet & Intranet Trainer
1994	MS - NT,W98,Office,SQL, SMS, EXCH, SNA, IIS, FP, MC, IS, RAS, MQ.
1993	SOFTWARE AG - NATURAL & ADABAS - RDBMS, Database Adm.& Devlpr
1992	INTERVOICE – IVR (Interactive Voice Response Systems)
1991	IBM – Systems & Network Architecture (SNA) Specialist
1990	Apple - MacOS - Systems Engineer
1989	Desktop Publishing (DTP) Softwares : Adobe Photoshop, Pagemakers, etc.
1989	AM INTERNATIONAL – Varityper Inc. - Laser Typesetters - Pre-press Systems
1989	T.R. The Navy Forces- Electronics & Communications Lesson - Course Book
1988	SIEMENS - Nuclear Medical Imaging Systems

## Additional Information

<b>Languages</b>	<b>English</b> (fluent)
<b>Interests</b>	Skiing at Uludağ, Palandöken, Kartepe, Bolu; Wind-surfing at Çeşme, Kalamış; Trekking at Erekli, Yedigöller. Performing contemporary dance (Assos in 2000, Tünel Fest in 2003, etc). Reading for researching in economy-related (esp. statistics) and history of art books, papers.
<b>Professional Memberships</b>	Chamber of Electrical Engineers Çağdaş Dans ve Bağımsız Dans Sanatçıları Derneği
<b>Volunteer Experience</b>	Tübitak - Marmara Research & Development Center Disaster Recovery Management Services (Beşiktaş, Yalova, Gölçük)
<b>Personal References</b>	Single; born on 31 May 1966, Istanbul. <i>Prof. Dr. Cevdet ACAR</i> (M.Sc.Thesis) Head of Dept./ Yeditepe Univ./ Electronics: acar@yeditepe.edu.tr <i>Prof. Dr. Bülent ÖRENCİK</i> (B.Sc.Thesis) Head of Dept./ İ.T.Ü / Computer: orencik@cs.itu.edu.tr <i>Prof. Dr. M.Ali TAŞDEMİR</i> Cental Lab. (Interdisciplinary projects) / İ.T.Ü tasdemir@itu.edu.tr <i>Prof.Dr. Akin ERYOLDAŞ</i> (Ph.D.Thesis) Urban Planning Dept. / MSGSÜ: akineryoldas@hotmail.com



## DİZİN

### —2—

2863 xx, 77, 86, 90, 171, 190, 196, 205,  
258, 260, 284, 288, 289, 290, 295, 297, 298, 299,  
300, 302, 303, 304, 306, 310, 311, 312, 316, 317,  
318, 319, 321, 322, 323, 324, 326, 327, 328, 335,  
336, 340, 345, 350, 354, 401, 407

### —3—

3194 sayılı İmar Yasası ve Yönetmelikleri 174

### —A—

adalet 164, 167, 209, 211, 354  
Aktarım Alan Alan 333  
Aktarım Alan Çalışması 330  
Aktarım Alt Modeli xxi, 144, 247, 257  
Aktarım Hakkı 72, 182, 209, 291, 330, 333  
Aktarım Kanunu xix, 272  
Aktarım Modeli 330, 334  
Aktarım Tüzel Kişiliği xix, 9, 146, 155, 156, 161,  
168, 171, 180, 187, 192, 193, 200, 201, 202, 203,  
206, 207, 220, 221, 222, 242, 245, 246, 248, 264,  
265, 267, 268, 270, 272, 292, 296, 305, 314, 315,  
317, 323, 330, 334, 335, 341, 344, 352  
Aktarım Yönetmeliği xix, 92, 139, 166, 168, 171,  
182, 190, 192, 193, 205, 208, 214, 244, 259, 260,  
264, 272, 288, 289, 297, 311, 312, 320, 325, 330,  
334, 337, 344, 383  
Aktarım Yönetmeliğinin Doğrudan Dayanağı 330,  
335  
Aktarım Yönetmeliğinin Dolaylı Dayanağı 330, 335  
Aktarımı Alan Alan iv, xix, 19, 35, 36, 55, 60, 117,  
150, 157, 158, 160, 161, 163, 179, 201, 202, 203,  
218, 219, 264, 272, 291, 330, 350, 385, 389, 395,  
396, 397  
Aktarımı Veren Alan iv, xix, 19, 34, 35, 56, 57, 60,  
61, 162, 179, 188, 221, 246, 264, 265, 268, 272,  
292, 330, 334, 384, 385, 389, 395, 396, 397  
Aktarımın Sonuçlandırılması 171, 247, 330, 336  
Alıcı taraf xix  
alma 26, 77, 112, 159, 166, 177, 198, 293,  
295, 343, 350, 378, 396  
Anayasa xix, 12, 77, 101, 102, 111, 152, 182,  
187, 209, 284, 355, 376, 379  
anlaşma 8, 98, 135, 149, 151, 155, 159, 162,  
189, 202, 217, 225, 296, 313, 349, 352, 378, 396

Arsa İrtifak Hakkı ve Ayrı Tapular 330, 336  
arsa paylı 132, 154, 163, 170, 201, 296, 304,  
353  
arsa paysız 4, 11, 102, 121, 131, 132, 141, 147,  
150, 156, 161, 162, 163, 164, 168, 169, 170, 189,  
191, 201, 208, 217, 221, 227, 231, 242, 247, 265,  
270, 276, 296, 304, 309, 311, 318, 336, 344, 352  
Arsa Paysız Yapılaşma Hakkı xix, 292, 330, 336  
Aykul, Ö., 2007, 280, 359

### —B—

bağış 68, 240, 293, 296, 343, 351, 352  
Balamir, M., 2005, 280, 360  
Barınma hakkı 330, 355  
Barış hakkı 330  
Barış Hakkı 107, 108, 110, 336  
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı xix, 10, 80, 159, 258,  
325, 329, 403, 404, 405  
Bina Mülkiyet Haklarının Çeşitleri xix, 123, 409, 411  
Binan, C., 2005, 280, 360  
Bireysel Mülkiyete Geçiş 202, 264, 330, 336  
Bireysel mülkiyetin oy birliği ile kabul edilmesi 330,  
337  
Birim Fiyatı 353  
Brabec, E., and Smith, C., 2002, 280  
Burra, S., 2005, 280

### —C—

ciro 151, 201, 240, 305, 314, 332, 351

### —Ç—

Çeçener, B., H. 280  
Çevre xix, 8, 21, 49, 59, 80, 81, 90, 91, 93,  
104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113,  
281, 284, 330, 337, 345, 354, 355, 373, 379, 381,  
382, 393, 394, 401, 402, 404, 405, 407, 415, 416,  
418, 419  
Çevre Düzenleme xix, 90, 91, 93, 345  
Çevre Hakları 106, 108, 111, 330, 337  
Çevre Kanunu xix, 112, 284, 401, 407

### —D—

Değerleme xix, 3, 125, 126, 127, 134, 142, 168,  
205, 213, 242, 261, 293, 294, 299, 300, 301, 317,  
322, 330, 338, 339, 347, 414, 419, 420

değerlendirme	vi, 3, 4, 8, 12, 14, 19, 49, 75, 117, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 132, 135, 136, 144, 149, 153, 156, 164, 170, 173, 200, 201, 206, 208, 214, 216, 218, 219, 230, 237, 246, 253, 254, 261, 269, 287, 294, 295, 299, 300, 301, 310, 311, 312, 316, 317, 318, 322, 323, 346, 347, 354, 361
Değerlendirme	iv, v, xix, xx, xxi, 11, 112, 117, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 144, 145, 153, 154, 164, 165, 167, 170, 186, 193, 194, 195, 196, 199, 202, 205, 206, 207, 210, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 220, 229, 230, 231, 232, 241, 245, 246, 247, 254, 255, 257, 261, 266, 269, 270, 272, 277, 278, 283, 292, 293, 294, 295, 297, 299, 300, 301, 304, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 320, 322, 323, 324, 330, 331, 332, 337, 338, 339, 341, 342, 343, 346, 347, 348, 353, 361, 420, 421, 429
Değerlendirme Alt Modeli	xxi, 144, 247, 257, 266
Değerlendirme Formatları	337
Değerlendirme İlkeleri	330, 338
Değerlendirme Kurulları	330, 339, 341
Değerlendirme Modeli	195, 330, 339
Değerlendirme Ölçütleri	330, 339
Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı	xix, 123, 125, 126, 213
Değerlendirme Sonuçları Formatı	xix
Değerlendirme Yöntemi	330, 339
değişim	iv, 3, 7, 24, 57, 69, 107, 122, 136, 142, 177, 183, 216, 217, 218, 219, 235, 262, 263, 277, 278, 293, 295, 343, 350, 351, 353, 357, 371
Değişim	22, 272, 330, 340, 429
Değiştirme Yönetmeliği	xix, 148, 149, 330, 340
devir	131, 132, 142, 143, 146, 151, 153, 156, 166, 171, 203, 207, 240, 248, 263, 267, 268, 270, 293, 296, 305, 314, 319, 338, 343, 351, 352
Devlet İhale Kanunu	xix, 284, 401
dolaşım	iv, 106, 165, 263, 295, 350
DSAF	xix, 123, 125, 213, 337, 409, 413
DSF	xix, 134, 215, 219, 338, 409, 420, 421, 429

### —E—

Eğercioğlu, Y., Özdemir, S., 2007,	280
Ekinci, O., 2007,	67, 280, 357
Ekinci, O., 2008,	280
Eryoldaş, A. ve İnankul, Ş. 1991,	96
Eryoldaş, A., 1994,	280
Eryoldaş, A., İnankul, Ş., 1991,	280
Eryoldaş, A., 1994,	48
Eski Eserler Kanunu	xix, 82, 90
eşitlik	40, 103, 106, 125, 128, 163, 164, 167, 176, 195, 209, 211, 241, 254, 279, 292, 338, 354, 389

### —F—

fen	97, 131, 354
Franklin, T.,	66, 280
Fulton, W.,	27, 29, 44, 45, 61
Fulton, W.,\ Mazurek, J.,\ Pruetz, R.,\ Williamson, C.,	28, 280

### —G—

Gayri Menkul Değerleme Kurulu	xix
Gayri Menkul Değerleme Şirketi	xix, 205, 213, 420
Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları	xix, 328, 329
Gelişen bölge	xix
Gelişme hakkı	110, 331
Gelişme Hakkı	107, 109, 340
Genç, A. F., 2006,	280
Gerçek karşılıklar	353
Girişim gurubu	xix
Göksu, A.F., 2003,	281
Göksu, A.F., 2005,	281
Göksu, A.F., 2006,	281
Göksu, F., 1993,	20, 210, 281
Görgülü, Z., 2006,	96, 281

### —H—

Hak Sahiplerine Tanınan Seçenekler	xix, 147, 262, 293, 342
hakkaniyet	117, 125, 128, 163, 176, 209, 241, 306, 338, 349
Hanly-Forde,	21, 22, 25, 34, 35, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 371, 389
Hanly-Forde, J.,	21, 371
Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R.,	14
Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R., 2003,	281
Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi	xix
Heper, T., 2006,	281
hukuk düzeni sınırları	296, 352

### —İ—

İçişleri Bakanlığı	xx, 10, 80, 244, 245, 325, 329, 335
İdari itiraz süresi	331, 341
İlgili Kurum ve Kuruluşlar	341
İller Bankası	143, 144, 151, 153, 186, 193, 199, 205, 240, 244, 245, 260, 261, 278, 301, 305, 311, 314, 328, 335, 341, 350
imar durum	276, 296, 352
imar durum belgesi	276
İmar Hakları	xx, xxi, 13, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 42, 45, 47, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 66, 72, 73, 76, 103, 104, 131, 174, 175, 281, 362, 363, 364, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385,

387, 389, 392, 393, 395, 396, 397, 398, 417  
İmar Hakları Aktarım Bankası 26, 27, 45, 55, 374,  
381, 387, 397, 398  
İmar Hakları Aktarım Yönetmeliği 174  
İmar Hakları Aktarımı 27, 60, 61, 373, 374, 375, 376,  
377, 378  
İnsan hakları 108, 282, 331  
İnsan Hakları 105, 107, 109, 336, 340, 341  
İskan 192, 221, 245, 260, 331, 342  
İsme Yazılı Geçici Sertifika iv, xx, 139, 142, 144,  
145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 192,  
193, 196, 198, 199, 206, 207, 208, 246, 261, 262,  
263, 264, 267, 269, 272, 292, 293, 295, 299, 303,  
304, 312, 313, 331, 342, 344, 352

—J—

Jenkins, G. and King, V.T., 2003, 281

—K—

Kabaoğlu, İ., 1996, 281  
Kabaoğlu, İ., 2005, 281  
KAİPna özgün katkı 331  
Kamu haklara giderek daha özen çok gösteriyor 331,  
343  
kamu yararı 5, 6, 15, 21, 23, 32, 60, 70, 77, 78,  
83, 84, 99, 114, 173, 174, 176, 181, 188, 241,  
252, 307, 351, 355, 358, 359, 384  
Kamulaştırma Kanunu xx, 166, 177, 284, 401  
Kamulaştırmadaki değerlemelerde İmar Hakkının  
dışarıda bırakılması 331, 346  
Kanadoğlu, S., 120, 281, 348  
Kanadoğlu, S., 2007, 281  
KASK 331, 343  
Kat Alanı Katsayısı 72, 73, 74, 331, 343  
Kat Mülkiyeti Kanunu xx, 126, 163  
Keleş, R., 100  
Keleş, R., 1993, 15, 281  
Kent Hakları 102, 104, 331, 343  
Kesin İnşaat Yasağı xx, 91, 119, 122, 136, 137, 139,  
140, 148, 149, 285, 294, 331, 343  
Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli  
Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit  
Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait  
Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında  
Yönetmelik (KİYG-KGKTV-  
BSATMHATDHY) Md: 7 119  
kırmızı 147, 154, 170, 197, 203, 206, 239,  
263, 269, 296, 304, 311, 313, 352  
Kısa Dönemde Aktarımın Etkinliği 204, 331, 344  
Kısmi Aktarım 331, 344, 429  
Kısmi İnşaat Yasağı 294, 331, 345  
Kıymet Takdiri 353  
konak 351  
Konuk, G., 2003, 48, 281  
Konut hakkı 331, 355  
Koruma (Bölge ve Yüksek) Kurulları 341

Koruma Alanı 331, 345  
Koruma Amaçlı İmar Planı iv, vi, xx, 77, 78, 90, 91,  
92, 93, 94, 95, 115, 123, 128, 132, 136, 137, 141,  
149, 153, 157, 175, 181, 185, 191, 196, 197, 200,  
201, 205, 206, 207, 222, 241, 242, 258, 259, 261,  
293, 301, 302, 308, 309, 310, 316, 317, 326, 327,  
328, 329, 331, 336, 343, 345, 346, 354, 404, 405  
Koruma Amaçlı İmar Planı Esasları 331  
Koruma Amaçlı İmar Planına özgün katkı 346  
Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu xx, 119, 124,  
126, 128, 135, 165, 167, 199, 202, 218, 245, 261,  
270, 294, 295, 301, 312, 314, 316, 317, 331, 346,  
347, 420  
Koruma Bölge Kurulu xx, 80, 88, 89, 92, 94, 95, 114,  
115, 129, 140, 141, 154, 179, 181, 194, 213, 216,  
223, 259, 260, 421, 422, 429, 430, 435  
Koruma Süreci 331, 347  
Koruma Yüksek Değerlendirme Kurulu xx, 126, 127,  
128, 144, 154, 165, 269, 293, 312, 318, 331, 339,  
347  
Koruma-Kullanma dengesi 331, 346  
Korunan bölge xix  
Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları xx,  
120  
Korunması Gerekli Taşınmaz - Kültür ve Tabiat  
Varlıkları xx  
Köletavitoğlu, T., 2005, 360  
KTV 229, 234, 243, 247, 256  
kullanma 14, 82, 92, 93, 94, 95, 98, 104, 109,  
110, 112, 115, 120, 124, 129, 130, 157, 175, 176,  
184, 226, 248, 269, 294, 296, 328, 334, 336, 342,  
344, 346, 352, 373  
kural-işlem 296, 352  
Kuruluşlar 81, 89, 144, 331, 403  
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu xx, 77,  
120, 171, 196, 205, 259, 284, 288, 316, 321, 339,  
350, 401, 407  
Kültür ve Turizm Bakanlığı xix, xx, 11, 76, 79, 80,  
85, 88, 89, 92, 97, 113, 138, 139, 144, 145, 146,  
147, 148, 149, 151, 152, 155, 156, 159, 165, 166,  
185, 190, 192, 194, 200, 202, 206, 244, 258, 260,  
263, 264, 269, 270, 284, 289, 304, 308, 313, 314,  
315, 318, 324, 326, 335, 337, 340, 341, 353, 404,  
405  
Kültürel Varlık 331, 347

—M—

Machemer, P.L. and Kaplowitz, M.D., 2002, 281  
Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D., 16, 23, 49, 67,  
363, 392, 393  
Maddi unsurlar 331, 348  
Madran, E. ve Özgönül, N., 89  
Madran, E. ve Özgönül, N., 2005, 282  
Malik 240, 253, 266, 314, 331, 348, 405,  
415  
Maliye Bakanlığı xx, 137, 138, 142, 144, 149, 186,  
193, 197, 205, 244, 245, 260, 286, 295, 298, 311,

335, 340, 351, 353  
Maliyet Değeri 353  
Marco, A. and Yokohari, M., 2007, 68, 282  
Marquitz, P.J., 14, 17, 21, 23, 41, 45, 56, 60, 386  
Marquitz, P.J., 2004, 18, 282  
menkulleştirme 12, 29, 30, 137, 140, 164, 200, 210,  
237, 263, 301, 348, 354  
Menkulleştirme Alt Modeli xxi, 144, 247, 257, 267,  
349  
Miller, C., 72, 74, 75  
Miller, C., 2000, 282  
Milli Emlak Genel Müdürlüğü xx, 90, 138, 144, 146,  
148, 149, 164, 186, 193, 197, 205, 244, 260, 269,  
295, 311, 335, 351  
Mourgeon, J. 105, 282, 341  
Mülk Sahipleri xx, 21  
Mülkiyet Hakları 14, 98, 124, 331, 349, 413, 414  
Mülkiyet Haklarının Nitelik Çeşitleri xx, xxi, 123,  
409, 412, 413

### —N—

Nakit değer 332, 349  
nesnel v, 135, 295, 338, 339, 349  
Nisanci, R., Uzun, B., Çete, M., 2003, 282  
normal mülkiyet ile yapılaşma hakları 296, 353

### —O—

Okyay, İ., 2005, 69, 282, 360  
Ortalama Konu Puanı xxi  
Ortalama Net Puanı xxi, 134, 420

### —Ö—

önerilen 16, 177, 193, 214, 218, 231, 243,  
245, 247, 259, 330, 337, 348, 382  
özgün 5, 17, 82, 107, 288, 330, 331, 337,  
346, 369, 400, 410, 413, 419, 427

### —P—

Piyasa 32, 42, 43, 44  
Planlama 20, 27, 29, 31, 33, 49, 51, 57, 132,  
280, 282, 283, 288, 341, 357, 360, 361, 386, 389,  
390, 403, 404, 408  
Pruetz, R., 15, 16, 27, 28, 37, 47, 54, 55, 280,  
387, 393  
Pruetz, R., 1997, 282  
Pruetz, R., 1998, 282  
Pruetz, R., 2002, 282  
Pruetz, R., 2003, 282

### —R—

Randall A., 67  
Randall, A., 67  
Randall, A., 2004, 67, 282  
rant 15, 95

Rant 15, 332, 350  
Rayiç Değer Denklemesi 353, 414  
Rayiç Değeri 135, 353, 414, 420

### —S—

sağlık 97, 107, 131, 173, 210, 242, 354  
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı xxi, 186, 193, 205, 298,  
311  
satış 14, 68, 99, 131, 132, 136, 138, 143,  
146, 149, 151, 162, 165, 166, 195, 197, 203, 207,  
230, 235, 237, 240, 267, 269, 270, 273, 295, 305,  
319, 350, 351, 384  
satma 26, 120, 151, 295, 325, 350  
Sermaye Piyasası Kurulu xxi, 127, 128, 213, 293,  
294, 300, 347  
Sertifikaların arşive kaldırılması 332, 350  
Sınırlanmış Hakların Menkulleştirilmesi 247,  
295, 332, 350  
Sınırlı Hakların Menkulleştirilmesi xxi  
Sit Sertifikası xxi, 91, 144, 146, 164, 165, 288, 295,  
302, 332, 336, 350, 356  
Sosyal, M., 2007, 282  
sözleşme 8, 98, 112, 168, 185, 187, 225, 268,  
270, 296, 308, 315, 321, 349, 352, 374, 405

### —Ş—

Şen, B., 2007, 282, 360  
Şengezer, B., 2005, 282, 361

### —T—

Tabiat Varlığı 121, 165, 209, 332, 348, 351, 417  
Takas 78, 148, 149, 177, 224, 242, 267,  
284, 332, 337, 351, 429  
TAKS 74, 75, 332, 353  
TAM xxi, 7, 10, 12, 144, 185, 203, 247,  
257, 266, 267, 268, 287  
TAM / AKM xxi  
TAM / DAM xxi  
TAM / MAM xxi  
Tarım Güvenlik Alanları 25  
tasarruf etme 98, 226, 276, 292, 296, 336, 352  
Taşınmaz değerlendirme ölçütleri, esasları, yöntemi 332,  
353  
Taşınmaz Değerlendirme Formatı xxi, 123, 125  
Taşınmaz İmar Hakkı 296, 332, 351  
Taşınmaz Kültür Varlıkları xxi, 83, 114, 128, 140,  
157, 184  
Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları xx, xxi, 6, 88,  
91, 93, 113, 114, 124, 139, 144, 147, 169, 176,  
184, 243, 260, 272, 290, 293, 294, 308, 317, 321,  
333, 339, 347  
Taşınmaz Mülkiyet Çeşitleri xxi, 123, 409, 410  
Taşınmaz Mülkiyet Hakkı xxi, 296, 332, 352  
Taşınmaz Yapılaşma Hakkı xxi, 296, 332, 352  
Taşıyana Yazılı Sertifika iv, xxi, 139, 146, 150, 151,  
153, 154, 155, 156, 165, 186, 192, 193, 198, 199,

200, 202, 206, 207, 208, 246, 262, 263, 267, 269, 270, 272, 293, 295, 299, 304, 305, 313, 319, 325, 331, 332, 342, 344, 352	
Tavares, A., 2003,	65, 282
Tekeli, İ., 2001,	283
Temel Aktarım Modeli iv, v, xxi, 7, 10, 12, 138, 144, 185, 187, 210, 247, 257, 266, 297, 301	
Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Aktarım Şeması	xxi
Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirilmesi	xxi, 144
Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi	xxi, 144
Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları	xxi, 120, 137
TMK	xxi, 98
Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu	285, 401
Trampa	78, 119, 177, 337, 343, 353
TTKTV	xxi
Tunçer, M., 2000,	283
Tunçer, M., 2002,	20, 283
Türk Medeni Kanunu	xxi, 98, 114, 220, 285, 401
Türk, Ş., 2005, 283, 360, 361	
Türkiye’de 15.Dünya Şehircilik Günü	280

—Ü—

Ünal, E. v.d. İmar Terimleri Sözlüğü,	100, 283
Ünal, E., Duyguluçer, F., ve Bolat, Z.E., 1998,	283
Ünal, Y.,	404
Ünal, Y., 1994, 283	

—V—

Vakıflar	80, 113, 285, 341, 401
Vergi Beyanı	353
Vergi Değeri	353

Verici taraf xix

—W—

Walker, L.	54, 55, 56
Walker, L., 2002,	283

—Y—

Yamak, Y.,	14, 18, 23, 43, 369
Yamak, Y., 2006,	283, 369
Yapı kullanma izin belgesi	342
yapı yapma	8, 35, 98, 100, 131, 226, 292, 296, 336, 352
Yapıcı, M., 2005,	283
yapılaşma hakları	7, 11, 87, 97, 115, 121, 123, 128, 137, 140, 146, 147, 157, 170, 179, 203, 296, 352, 419
Yapılaşma koşulları	354
yararlanma	14, 75, 276, 278, 292, 296, 336, 352, 384, 408
Yasal dayanaklar	354
yasal düzenleme	43, 97, 193, 296, 320, 352
Yasal itiraz	354
Yasal-Yönetmelik Çerçeve	21, 31, 32, 139, 341, 373
Yayla, Y., 2005,	283, 361
yeniden değerlendirme oranı	90
Yerel Yönetimler	xxi, 11, 20, 55, 80, 114, 138, 143, 144, 180, 194, 199, 200, 203, 212, 260, 263, 270, 282, 296, 304, 305, 307, 311, 314, 317, 318, 322, 323, 325, 336, 341, 350
yeşil	68, 75, 146, 154, 197, 203, 206, 239, 263, 269, 296, 304, 311, 313, 353
Yıpranan Tarihi ve Kült. Taşınmaz Varlk. Yen., Korun. ve Yaş.Kull. Hk. K.	xxi, 285, 354, 401
YTKTVYKYKHK	xxi, 85, 285, 354