

**Makale
(Article)**

Kültür Varlığı Olan Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetimi Sorunları

Yakup Emre ÇORUHLU* ve Doç. Dr. Osman DEMİR**

*Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü Trabzon Bölge Müdürlüğü, Trabzon/TÜRKİYE
**KTÜ Harita Mühendisliği Bölümü, Kamu Ölçmeleri Anabilimdalı, Trabzon/TÜRKİYE
yecoruhlu@gmail.com

Özet

Arazi yönetimi uygulamalarının en yoğun yaşandığı alanlar planlı sahalardır. Bu alanlarda; sosyal donatı alanlarının kamu eline geçmesi, sağlıklı kent dokularının oluşturulması ve kentlerin ihtiyacı olan imar parsellerinin elde edilmesi için en etkin arazi yönetimi uygulamaları uygulanmaktadır. Bu süreçte tespit edilen düzenleme sahaları içerisinde özel kanunlara sahip taşınmazlarda yer alabilmektedir. Özellikle kültür ve tabiat varlıklarını içeren taşınmazlar ile tescilli yapılar ve doğal koruma alanları, bu alanların mücavirinde yer alan parseller açısından imar kısıtlılığına neden olmaktadır. Bu tür özelliğe sahip taşınmazların yer aldığı imar uygulama bölgelerinde, imar altlıklarının oluşturulması, imar parseli üretme ve tescil safhasına kadar ki süreçler sürdürülebilir arazi yönetimi açısından nasıl olmalıdır? Konunun yasal, teknik ve kurumsal içeriklerinin ortaya konularak bu tür alanlarda bu özellikli taşınmazlardan dolayı yaşanan arazi yönetimi sorunları ve çözüm önerileri örnekler üzerinden verilecektir. Ayrıca vakıf taşınmazlardan olupta cami, medrese, han, hamam niteliğinde olan ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının tespiti, tescili yanında mülkiyeti vakıf olmayan bu tip taşınmazlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün işlemleri incelenecektir. Bunun yanında kültür varlıklarından olan uygulama imar planında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı korunma alanında kalan özel ve tüzel mülkiyetteki taşınmazların mevcut durumu da incelenecektir. Çalışma sonunda özel ve tüzel kişilere ait bu tip taşınmazların İmar Kanunu uyarınca Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD) kapsamında kamuya kazandırılması üzerine yeni bir model önerilerek çalışma tamamlanacaktır.

Anahtar Kelimeler: Mazbut vakıf, korunma alanı, imar planı, AAD, tescilli eser, yaklaşma sınırı

Land Management Problems on Cultural Property of Foundations

Abstract

The planned areas are the places where the land management implementations are mostly seen. In these areas, the most efficient land management implementation are applied to obtain social reinforcement areas into the public or state, for constitution of the healthy urban fabric, and to produce the development parcel needs of the city. Properties that are regulated under special laws can sometimes be found in these determined application areas. Especially, the properties registered as cultural and natural heritages, registered properties, and nature conservation areas could cause zoning restrictions around their parcels. Then, how the process of constitution of zoning sheet and production of zoning parcel and registration on title deed should be done in terms of sustainable land management when the development plans have some characteristic properties? Considering its legal, technical and institutional contents, the land management problems mentioned above and their possible solutions will be presented with examples. Besides, definition and registration of cultural properties such as mosque, madrasah, inn and baths, which need to be conserved and are foundation properties, will be investigate together with the ones that are not belong to any foundation. In addition, the private and juridical registered properties which are cultural and natural heritages and remain in conservation area on the development plan will be investigated as well. At the end of this study, a new model developed for the application of land readjustment so as to register these areas as juridical person property according to development plan will be proposed, which will complete the study.

Keywords: Fused foundation, conservation area, development plan, land readjustment, registered property based on the Law no 2863, approach border.

Bu makaleye atf yapmak için

Çoruhlu Y.E. ve Demir O., "Kültür Varlığı Olan Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetimi Uygulamaları" Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi 2013, 5(1) 47-60

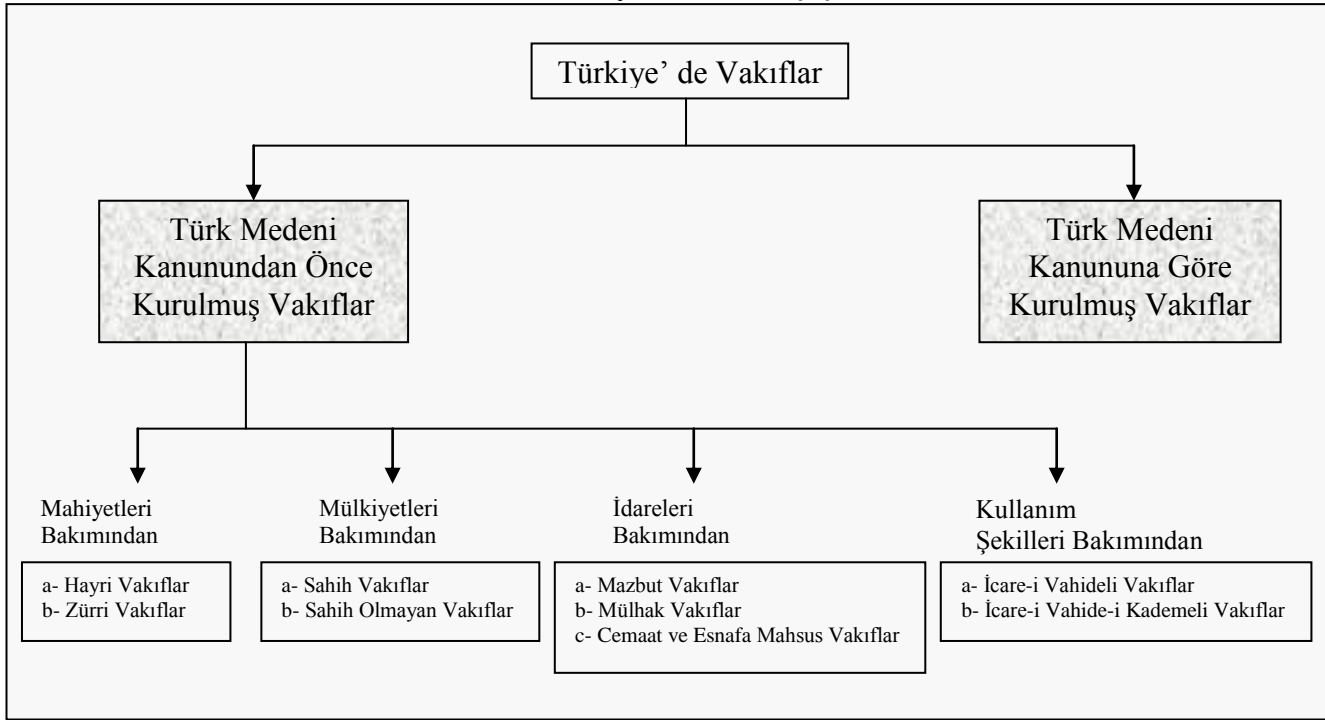
How to cite this article

Çoruhlu Y.E. and Demir O., "Land Management Problems on Cultural Property of Foundations" Electronic Journal of Map Technologies, 2013,5 (1) 47-60

1. GİRİŞ

Vakıf, özellikle Osmanlılar zamanında Türk kültür sistemi içerisinde son derece önemli rol oynayan müesseselerden birisidir. Zira bu dönemde bir kişi vakıf bir evde doğar, vakıf bir beşikte uyur, vakıf mallardan yer içer, vakıf kitaplardan okur, vakıf bir mektepte hocalık yapar, vakıf idaresinden ücretini alır, öldüğü zaman kendisi vakıf bir tabutla taşınır ve vakıf bir mezarlığa gömülürdü [1]. Bu anlamda çok geniş bir yelpazede değerlendirilmesi gereken vakıf kavramının daha da iyi anlayabilmek için öncelikle bazı tanımlamaları bilinmesi gerekmektedir. (Tablo 1.)

Tablo 1. Türkiye’deki vakıf çeşitleri [2].



Kent planlaması, planlamaya ilişkin amaç ve hedeflerin belirlenmesinden planların uygulanmasına kadar tüm aşamaları içermesi açısından “süreç” özelliği gösteren bir kavramdır [3]. Bu anlamda, planlamanın başarısı içerdiği farklı aşamaların ilişkilendirilme düzeyi ile ilgilidir. Ancak, mekânsal olduğu kadar ekonomik ve sosyal boyutları da olan kent planlaması sürecinin, ülkemizde yapılaşma koşullarını sağlayan imar parseli üretme anlayışı içerisinde ele alınması mekânsal açıdan başarısız kentsel çevrelerin oluşumuna zemin hazırlamaktadır [4].

Genel olarak ülkemizde imara yönelik planlama süreci, özellikle büyük şehirlerde yapılaşmanın ve yapılaşma ihtiyacının gerisinde kalmış, yapılaşmaya yön verme yerine, gelişmiş güzel olmuş yapılaşmayı koruma zorunda kalmıştır. 6785/1605 sayılı eski İmar Kanununun 42.maddesi imar planlarının uygulanmasında belediyelere geniş yetkiler vermesine rağmen, belediyelerin gerek konuya yeteri kadar eğilmemesi, gerekse bilgi ve eleman yetersizliğinden imar planlarının mekâna yansıtılmaması, kentleri çarpık ve sağlıklı yapılaşmaya maruz bırakmıştır [5].

Şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadaströ parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracı olarak. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD) tanımlanmıştır [6]. Buradaki temel nokta, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadaströ parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra – plana uygun olarak imar parselleri şeklinde düzenlenip mal sahiplerine geri verilmesi ve kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasıdır sağlamaktır [7-8].

Planlama sürecinden sonraki Arsa ve Arazi Düzenleme süreci gerçekte, herhangi bir bölgedeki mevcut kadastral yapıyı plan ile değişime zorlamaktadır. Dolayısıyla yapılan uygulama ile sadece o bölge içerisindeki kadastral parsel sınırları değil, mülkiyete ait mevcut ekonomik değerle de değişime

uğramaktadır [9]. Çünkü yapılan uygulama ile sadece o bölge içerisindeki kadastro parsel sınırları değil, mülkiyete ait mevcut ekonomik değerleri de değişime uğratmaktadır [5]. İmar planının bölgeye gelişi, o bölgedeki kadastro parsellerinin sahip olduğu mevcut ekonomik değerleri olumlu yönde etkilemektedir, ancak bu etki bütün parseller için aynı değildir. Dolayısıyla çoğu kez mal sahiplerinin uygulamalardan şikâyetleri söz konusu olmaktadır [10-11].

Kültür-Turizm Gelişim bölgelerinde kalan ve yoğunluğu devlet mülkiyetinde olan alanlarda 3194 SK 18.maddesi ile arsa ve arazi düzenlemesi yapılması sonucu, devlet mülkiyetinde yerel ve siyasal baskılardan arındırılmış turizm bölgeleri oluşturulabilir. Buradaki özel mülkiyetlerde takasa konu edilerek özel mülkiyetlerin bu bölgelerden çıkartılması düşünülebilir. Böylece parçacı yaklaşımlarla hazine arazilerinin dağılması ve parçalanması önenebilir. Uygulama alanındaki özel mülkiyetler başka alanlardaki kamu mülkiyetleriyle de takas edilebilir [12].

Planlı sahalarda olan ve 2863 SK uyarınca korunması gerekli kültür varlığı olan vakıf taşınmazlarla komşu olan veya korunma alanında olan ve özel ve tüzel kişilerin mülkiyetlerine ve mülkiyet haklarının kullanımına yönelik yukarıda izah edilen tarzda bir yaklaşım benimsenerek çalışma kapsamında örneklerle izah edilen sorunların sistematik bir şekilde çözümlenmesi gerekmektedir.

Mülkiyeti mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait hayrat ve akar vasıflı vakıf kültür varlığı olan taşınmazların bulunduğu planlı alanlarda gerek özel gerekse tüzel kişiliklerin mülkiyetinde olan taşınmazlar ile vakıf taşınmaz birlikte değerlendirilerek mülkiyet ve mülkiyet hakkını kullanma konusunda mevcut durum araştırılacaktır. Mevcut durum üzerinden meri kanunlar ve mevcut duru ilişkilendirilerek konu hakkında eski eserden ve planların uygulanamamasından kaynaklı ortaya konulan sorunların çözümü için gerek yasal gerekse teknik olarak yapılması öngörülen yaklaşımlar verilerek çalışma tamamlanacaktır.

2. TANIMLAR

Hayrat: Mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak

Akar: Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazları,

Mazbut vakıf: Bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğüne yönetilen vakıfları,

Mülhak vakıf: Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve yönetimi vakfedenlerin soyundan gelenlere şart edilmiş vakıfları [13],

Kültür varlıkları; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

Tabiat varlıkları; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

Sit; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Koruma; Korunma; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

Korunma alanı; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

Doğal (Tabi) Sit; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır [14].

Arkeolojik sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde

ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

Tarihi sit: İnsanlık tarihi, milli tarihimiz veya askeri harp tarihi açısından çok önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerlerdir [15].

2- Mülkiyetleri Bakımından:

a) Sahih Vakıflar: Her çeşit maddi varlıklarının mülkiyeti vakfın hükmü şahsiyetine ait olan vakıflardır. Bu tür vakıflarda vakfedilen menkul ve gayrimenkuller vakfın malvarlığını oluşturur.

b) Sahih Olmayan Vakıflar: Devlet Başkanı veya onun izniyle, Devlet arazisi üzerinde meydana getirilen vakıflardır. Miri (Devlete ait) araziden olan bir yerin aşar veya rüsumu gibi yararlanma hakkı vakfedilirse, buna da sahih olmayan vakıf (Gayri Sahih Vakıf) ismi verilir. Burada arazinin rakabesi (kuru mülkiyeti) Devlete aittir. Buna vakıf denmesinin nedeni devamlı bir tahsis olmasından ileri gelmektedir. Bunlara "Tahsisat Kabilinden Vakıf" veya "İrsadi Vakıf" ismi de verilmektedir.

3- İdareleri Bakımından:

a) Mazbut Vakıflar

10 yıl boyunca mütevellî ataması yapılmayan ya da kanunen veya fiilen hayrî hizmeti kalmadığından dolayı Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından temsil ve idare edilen vakıflardır.

b) Mülhak Vakıflar

Medeni kanundan önce vücut bulmuş ve vakfiyelerinde yönetimleri, kurucularının soyundan gelenlere şart edilmiş vakıflara mülhak vakıflar denir.

c) Cemaat ve Esnafa Mahsus Vakıflar

Cemaat vakıfları olarak, Rum, Ermeni ve Musevilere ait vakıflar akla gelir. Ayrıca, Bulgar, Gürcü, Süryani ve Kaldanilere ait vakıflar da bulunmaktadır.

B - Türk Medeni Kanunu'na Göre Kurulan Vakıflar

Bu kanuna göre bir mamelekin bütünü veya gerçekleşmemiş veya gerçekleşeceği anlaşılan her türlü geliri veya ekonomik değeri olan haklar vakfedilebilir [16].

3. VAKIF TAŞINMAZLARA YÖNELİK ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARI

3.1. Taşınmazın Eski Eser Niteliğinde Olup Olmadığının Tespit Edilmesi

Bu konu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu madde 7 de aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır.

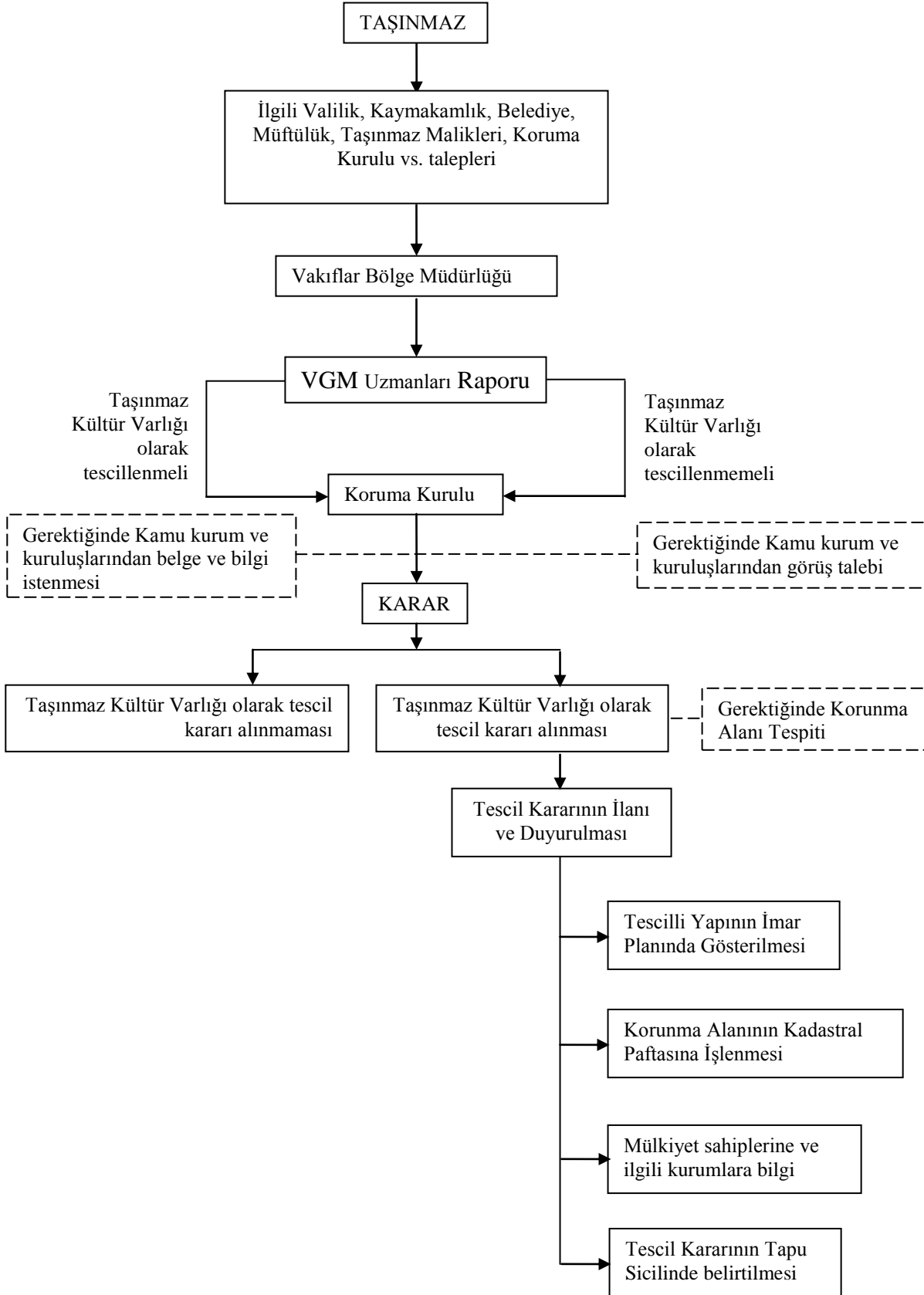
Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Devletin imkânları göz önünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olunur.

Tespit ve tescil ile ilgili usuller, esaslar ve kıstaslar ilgili yönetmelikte belirtilir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan cami, türbe, kervansaray, medrese han, hamam, mescit, zaviye, sebil, mevlevihane, çeşme ve benzeri korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti, envanterlenmesi Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır [14].”

Bu kanun ve kanun uyarınca hazırlanan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelikte tanımlanan işlemlerin ne şekilde yürütüldüğü şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1. 2863 sayılı kanun uyarınca kültür varlığı ve korunma alanı tespiti

Uygulama vakıf taşınmaz açısından değerlendirildiğinde vakıf taşınmazın düzenlemeye girdiği gibi düzenlemeden çıktığı herhangi bir DOP kesintisi yapılmadığı görülmüştür.

Böylece vakıf taşınmaz 614 ada 4 parsel olarak “kargir cami ve avlusu” olarak 4529,92 m2 miktarlı olarak kayıtlı iken uygulama ile iki adet imar parseli oluşturulmuştur(Tablo 2).

Tablo 2. Uygulama sonucu VGM’ne tahsis edilen imar parselleri

| Ada no | Parsel no | Alan(m ²) | Hisse | Cinsi | Malik |
|--------|-----------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| 637 | 4 | 4273,19 | Tam | Kargir ve cami avlusu | VGM |
| 638 | 1 | 256,73 | Tam | Arsa | VGM |

Uygulama sonrası vakıf taşınmaz olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne tahsis edilen 637 ada 4 parsel ve 638 ad 1 parsel sayılı taşınmazların alanları toplamı 4529,92 m2 olarak hesaplanmıştır. Vakıf taşınmazın batı tarafında yer alan minarenin imar planında yol-kaldırım olarak ayrılan alana isabet etmesi sonucu uygulamanın kesinleşmesi halinde minarenin ve parsel üzerindeki bazı mezarların vakıf parseli dışında kalacağı tespit edilmiştir.

3.2.1.1. Değerlendirme:

3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanunun 2.Maddesine göre; Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz [17]. Yine İçişleri Bakanlığının 19.12.2000 gün ve 583368 sayılı genelgesi uyarınca; ‘İmar planları yapılırken mezarlıkların bütünlüğünü bozmayacak şekilde imar yollarının mezarlık alanları dışından geçecek şekilde planlaması yapılmalıdır. Eğer yol mezarlık alanı içinden geçecek ise İçişleri Bakanlığından izninin alınması gerekmektedir.

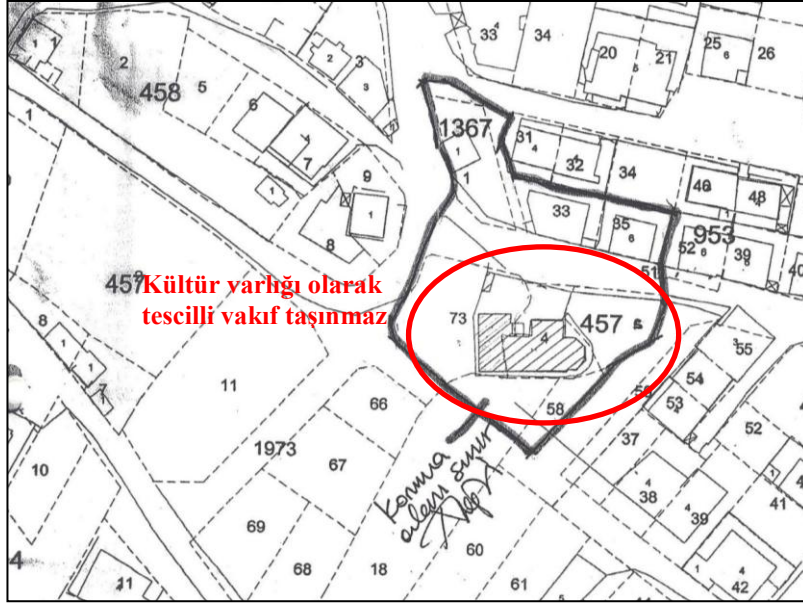
Anılan taşınmaz üzerindeki cami taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş, akabinde röleve restitüsyon ve restorasyon projeleri hazırlanarak ilgili Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulunca onaylanmıştır. Ancak projeler hazırlanırken İdarece taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alınmadan hazırlanmış, bu durum ilgili Belediyesi ve Koruma Kurulunca da aynı şekilde değerlendirilerek imar durumu hiç dikkate alınmadan projeler üç kurumun onayından geçmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 karar numaralı İlke Kararı [18] uyarınca tescilli yapının bulunduğu parselin koruma alanı belirlenmemiş olsa dahi bu parsel ile komşu ve aralarından yol geçen karşı komşu parselleri de içeren alanın koruma alanı olarak kabul edilmesi, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamayacağı hükmü getirilmiştir. Bahse konu alanda yapılan 18.madde uygulaması tescilli yapının bulunduğu parselin sınırlarında(cami minaresinin yolda kaldığı, parselin ortasından yol geçirildiği) ve parsel içindeki mezarların konumlarında değişiklik öngördüğünden 2863 sayılı kanun ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2010/10 nolu genelgesinin 2.maddesinin b) bendi uyarınca tescil edilen parsellerde imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan işlemler ile yüzölçümü değiştiren işlemlerin ilgili Koruma Kurulundan izin alınarak yapılması gerekmektedir [19]. Burada yapılan uygulama için Koruma Kurulundan izin alınmadan süreç tamamlanmaya çalışılmış, ancak Vakıflar Bölge Müdürlüğü ikaz ve uyarıları ile uygulama ilanda iken kesinleştirilmeden süreç tamamlanmış ve koruma kurulu izni alınmak üzere yeni süreç başlatılmıştır.

3.2.2. 2. Uygulama:

Dini Tesis sahasında kalan özel mülkiyetteki taşınmazlar ile, korunma alanında kalan özel mülkiyetteki taşınmazların durumu

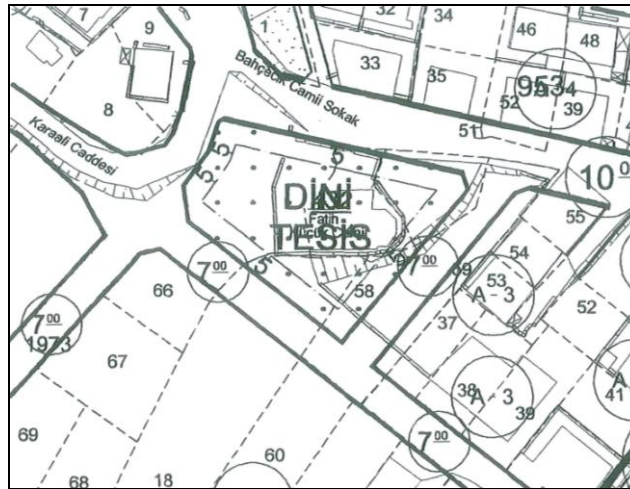
Trabzon Merkez Bahçecik Mahallesi 457 ada 4 parselde bulunan mülkiyeti mazbut bir vakfa ait olan vakıf kültür varlığı olarak tescilli eserin koruma alanı ayrıca ilgili kurul tarafından belirlenmiştir.

Belirlenen koruma alanı Şehir imar planı altlığından kadastral parsel tabakasına işlenmiş ve aşağdaki Şekilde koruma alanı belirlenmiştir.



Şekil 3. Fatih Küçük Cami Koruma Alanı

Tescillenen ve koruma alanı da belirlenen eserin 1/1000'lik uygulama imar planındaki imar haklarını incelendiğinde eserin olduğu adanın Dini Tesis alanına isabet ettiği yukarıda Őekilden görölmektedir. Bunun yanında Dini Tesis karşısında kalan ve A-4 yapılaşma hakkına haiz olan parsellerinde eski eser koruma alanından ötürü yapılaşmalarında bir takım kısıtlılıkların olacağı ve ilgili yapılaşma projelerinin ilgili Kurul onayı alındıktan sonra Belediye izni ile ruhsatlandırılabilereği bilinmektedir. Buradaki mülkiyet konusu parseller kadastro parseli olduklarından mutlak imar hakkından söz etmek tam anlamıyla mümkün olamamaktadır. Oysa 1/1000 lik uygulama imar planının 18.madde uygulaması ile tatbik edilmesi durumunda en azından imar adası içindeki dini tesis olarak ayrılmış sahaya isabet eden parseller kamuya kazandırılması sağlanabilirdi. Burada da 2 durum ortaya çıkmaktadır. Dini Tesis alanında özel mülkiyetten gelen parseller uygulama sonrası hangi tüzel kişiliğin mülkiyetinde kalması olacaktır (Vakıflar Genel Müdürlüğü, mazbut vakıf, ilgili Belediye...).

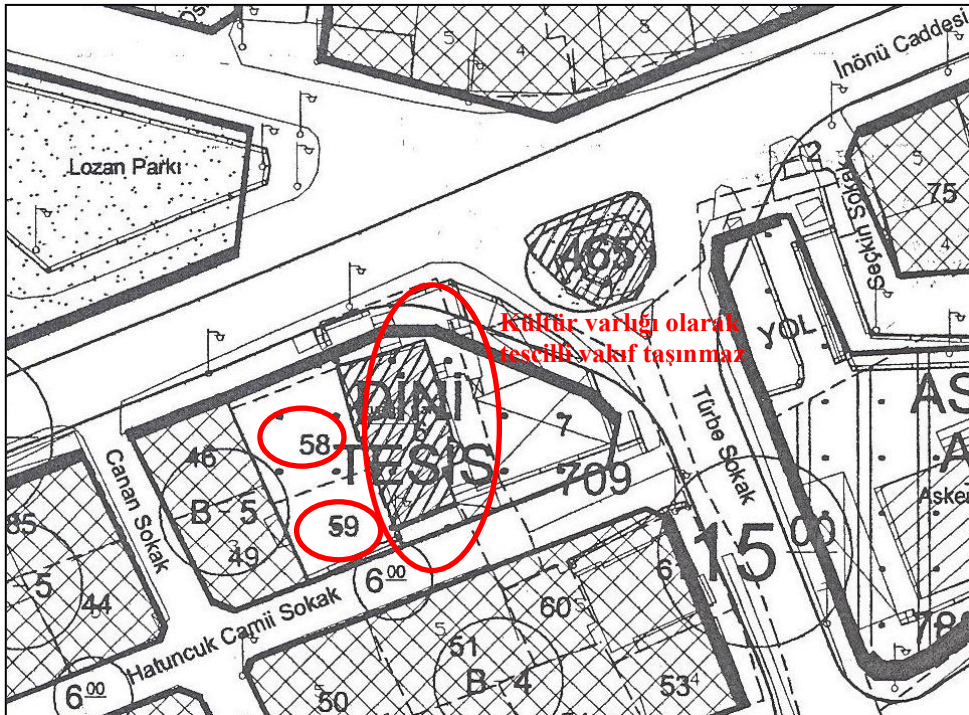


Şekil 4. Fatih Küçük Cami İmar Durumu

| TAşINMAZ BİLGİLERİ | | | | | |
|---------------------------------|---|------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 709/6 | | |
| Zemin No | : 4072529 | Yüzölçüm | : 490.00 m2 | | |
| İl / İlçe | : TRABZON/MERKEZ | Ana Taş. Nitelik | : BAHÇELİ KARGIR DEPO | | |
| Kurum Adı | : Trabzon TSM | | | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ERDOĞDU Mah. | | | | |
| Mevkii | : | | | | |
| Cilt / Sayfa No | : 10 / 980 | | | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | | | |
| TAşINMAZ ŐERH / BEYAN / İRTİFAK | | | | | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar. | | Tarih - Yevmiye | |
| Beyan | 1710 SAYILI YASANIN 8. MADDESİNE GEREÖİNCE ESKİ ESERDİR | | | 22.11.1978 - 4015 | |
| Beyan | YAKLAşMA SINIRI 3.00 METREDİR. 02/10/1990 YEV:495 | | | 02.10.1990 - 495 | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | |
| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 9215862 | HATUNCUK VAKFI | | TAM | Tesis Kadastro - 05.03.1961 - 0 | - - |

Şekil 6. Hatuncuk Hatun Camii güncel kısıtlamalı tapu kaydı

Güncel tapu kaydı incelenen taşınmazın eski eser olarak tescilinden ötürü 3 metre yaklaşma sınırı olarak bir sınır konulduğu ve bunun tapu sicilinin beyanlar hanesine tescil edildiği anlaşılmıştır. Ancak meri imar durumundan görüleceği üzere 58 ve 59 parseller imar planına dini tesis alanı olarak ayrılmış sahaya isabet etmektedirler. Ancak plan tadilat tarihinden evvel 3 metre yaklaşma sınırı ve ilgili koruma kurulu uygun görüşü ile B-5 yapılaşma izni olan özel mülkiyetteki bu parseller üzerine yapı inşa edilmesi plan gereği mümkün değildir.



Şekil 7. Hatuncuk Hatun Camii imar planı

3.2.5. 5. Uygulama:

Trabzon Merkez Yenicuma Mahallesi 1146 ada 32 parsel sayılı Yenicuma Camii olarak bilinen ve mülkiyeti mazbut bir vakfa ait taşınmaz korunması gerekli taşınmaz vakıf kültür varlığı olarak tescildir. Uygulama imar planı henüz tatbik edilmediğinden planda eserin içinde kaldığı dini tesis alanı tahsis

hükmü bulunmaktadır [22].

Ülkemizin de tanıdığı uluslararası sözleşmeler, beyannameler ve Anayasamız ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı yukarıda izahatı verilen durumlarda engellenmektedir. Bu durumun düzeltilerek en kutsal haklardan biri olan mülkiyet hakkının çalışmanın konusu kapsamında kullanımının sağlanabilmesi veya bu hakkın başka şekilde karşılanması hukuk düzeni açısından büyük önem arz etmektedir.

İmar planı ile gelen kısıtlamalardan etkilenen taşınmaz maliklerinin zararlarının karşılanabileceği bir yasal düzenlemeye sürdürülebilir arazi yönetimi açısından mutlak manada ihtiyaç vardır. Bu şekilde sosyal adaletin sağlandığı, uygulamalarla oluşacak değer artışından bütün maliklerin aynı oranda etkileneceği ve böylece sahip olunan arazilerden yararlanma, kullanma ve tasarruf etme gibi mülkiyet hakkının çok önemli unsurlarının objektif bir şekilde kullanılabilirdiği ve güvence altına alındığı bir sistemin oluşturulması gerekmektedir.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Vakıflar Genel Müdürlüğünce 5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca yönetim ve temsili yapılan mazbut vakıflara ait taşınmazlar ile VGM' ye ait taşınmazlardan olupta 2863 sayılı Kanun uyarınca korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilenlerinin, imar planı içinde gerek plandan gerekse eserden kaynaklı bir takım kısıtlılıkları komşu taşınmazlara yüklemektedirler.

Böylece gerek eser gerekse plandan dolayı yapılaşma izni verilmeyen bu parsellerin malikleri uluslar arası ve ulusal sözleşme ile protokol, Anayasa ve ilgili kanunlar ile güvence altına alınan mülkiyet hakkını kullanma konusunda diğer komşu parsellere göre mağduriyet yaşamaktadırlar. Planların uygulanmadığı yerlerdeki tescilli eserlere komşu olan taşınmazlar ile eserlerin koruma alanlarında kalan taşınmazların bu mağduriyetlerinin önlenmesi için birtakım tedbirler alınmalıdır.

Değerlendirme kısmında verilen mülkiyet ve mülkiyet hakkı ile kültür ve tabiat varlıklarının devletin güvencesi altında korunması gerektiği bunun yanında da mülkiyet güvencesinin de devlette olduğu düşünüldüğünde aşağıdaki çıkarımlar ile öneriler bu tip alanlardaki sorunların giderilmesine katkı sağlayabilir.

Bunların başında İmar kanunu 18.maddenin temel felsefesi olan uygulamadan sonraki değer artışı kavramının olmadığı cami, mescit, mevlevihane türbe, mezarlık gibi vakıf taşınmazların yani hayrat vasıflı taşınmazların 18.madde uygulamasına girdiği gibi kesinti yapılmadan uygulamadan çıkması, Korunması gerekli kültür varlıklarının koruma alanlarının belirlenirken imar planı dikkate alınarak mutlaka kadastral pafta üzerine işlenmesi,

İmar planında bu tip kültür varlıklarının koruma alanlarda kalan parsellerin uygulamaya alındığında % 40 lık DOP içine alınarak kamuya kazandırılması, eserin vakıf olması durumunda bu tip alanların uygulama sonrası VGM adına tescil edilmesi,

Koruma alanlarındaki taşınmazların koruma alanını oluşturan eserin yükünü çeken taşınmaz olmaması için mutlaka plan ile tescilli kültür varlıklarının bir bütünlük içinde düşünülerek planlarının tatbik edilmesi ve bu tip mağduriyetlerin ortadan kaldırılması,

Koruma alanlarında kalan özel ve tüzel kişilere ait taşınmazların planın tatbik edilmeyişinden dolayı sürüncemede bırakılması halinde gerekli yasal düzenlemeler ile birlikte koruma alanını oluşturan eserin vakıf kültür varlığı olması durumunda VGM ye, diğer kamu kurumlarına ait olması durumunda bu kamu kurumlarına, diğer özel ve tüzel kişilere ait olması durumunda ise Maliye Hazinesine kamulaştırılması yasal olarak zorunlu kılınmalıdır.

6. KAYNAKLAR

1. Öztürk, T., 2008, "2008 Vakıf Medeniyeti Su Yılı Etkinlikleri, Panel", Tarihte Vakıf Anlayışı, Prof. Dr. Osman Turan Kültür Merkezi, Trabzon.
2. Çoruhlu YE. ve Demir O., 2009, "Kadastro Sürecinde Vakıf Arazilerinin Yönetim Ve Organizasyon Sorunları: Trabzon Vakıflar Bölge Örneği" TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12.

Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11 –15 Mayıs 2009, Ankara

3. Bademli, R.R., 1996, “CP 542 Urban Design and Planning Process”, Lectures Notes, Spring Semester, Middle East Technical University, Faculty of Architecture, Department of City and Regional Planning, Ankara.
4. Meşhur, M.Ç., 2008, “Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18.Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi”, M.E.T.U, Journal of Faculty of Architecture, (25:2), 21-38, Ankara.
5. Bıyık, C. ve Uzun, B., 1990, "Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler," 3194 sayılı imar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara.
6. Doebele, W.A., ed., 1982, “Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization.” Mass., Lexington Books, USA.
7. Chou, T.C. ve Shen, S.K., 1982, "Urban Land Readjustment in Kaohsiung, Taiwan," in Doebele, W.A. ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.
8. Doebele, W.A., 1986, "Conceptual Models of Land Readjustment" in Minerbi, L. etal., ed., Land Readjustment: The Japanese System, A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA.
9. Frizzell R., 1979, “The Valuation of Rural Property”, Lincoln College, New Zeland.
10. Yomralıoğlu, T., 1992, “Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli”, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı, No.73, s.30-43, 1992
11. Yıldız F., Özkan G., Yalçı Ş., Yıldırım H., Gökmen A., Öztaş M., 2008, “Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma”, HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2008/2 Sayı:99, Sayfa:5-14.
12. Sancakdar, O., 2012, “Doğal Sit Alanlarında Derece Tespiti ve Başlıca Kullanım Kararları”, İstanbul Kültür Üniversitesi Fasikül Ceza Hukuku Uygulama ve Araştırma Merkezi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl:4, Sayı:31 Haziran, Sayfa12-24.
13. T.C. Resmi Gazete, 2008, “5737 sayılı Vakıflar Kanunu”, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 27.2.2008 Sayı: 26800 Tertip: 5 Cilt: 47 Sayfa:10241-10263
14. T.C.Resmi Gazete, 1983, “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 23.07.1983 Sayı: 18113.
15. T.C. Resmi Gazete, (2012), Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Ve Sitlerin Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik, , Başbakanlık Basımevi, Tarih: 13.03.2012 Sayı: 28232.

16. URL-1, 2012, <http://www.vgm.gov.tr>
17. T.C. Resmi Gazete, 1994, “Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun”, Başbakanlık Basımevi, Tarih:13.6.1994 Sayı: 21959.
18. URL-4, 2012, “Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 karar numaralı İlke Kararı”, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR,44315/ilke-karari--karar-no-664--karar-tarihi-05111999.html>
19. URL-5, 2012, “Tapu ve Kadastro Genel Mdrlğnn 2010/10 Nolu Genelgesi” http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=433
20. URL-2, 2012, “Universal Declaration of Human Rights”, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>.
21. URL-3, 2012, “Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms”, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/D5CC24A7-DC13-4318-B457-5C9014916D7A/0/CONVENTION_ENG_WEB.pdf.
22. T.C. Resmi Gazete, 1982, “Türkiye Cumhuriyeti Anayasası” (17863 mkerrer), 09.11.1982.