

Özet:

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunmalarını sağlamak için, özel ve tüzel kişi mülkiyetinde ve kullanımındaki varlıklara Koruma Amaçlı İmar Planı uygulamalarında; kesin yapılaşma yasaklıların mülkiyet ile yapılaşma haklarının, kısmi yapılaşma yasaklıların ise yalnız yapılaşma haklarının geliştirilen bir Temel Aktarım Modeli ile aktarımlarını gerçekleştirmektedir. Aktarım, şu 3 alt başlıkta modellenen bir süreçtir; Değerlendirme, Menkulleştirme ve Aktarım olarak isimlendirilen bu alt modeller, kapsamlı bir Temel Aktarım Modeli çatısıyla bütünleştirilebilir. Bu modelde aktarım işlemleri, 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 başlatılabilir.

Summary

It is realization of transfer of property and development rights of total building restrictions and only development rights of partially building restrictions through the Basic Transfer Model in order for conservation of Cultural and Natural Assets in implementation of Conservation Development Plans for assets under utilization of individual and corporate ownership. Transfer is a process consisting of three stages that are handled in a comprehensive manner within the framework of Basic Transfer Model. These three stages are evaluation, securitization and transfer. The evaluation sub-model involves assessment of quality and quantity of all physical, material and concrete factors to the owners based on principles and criteria of (current value) for statement of restricted parts of property building rights, which were limited for conservation, of Registered Immovable Cultural and Natural Monuments in cash.

Anahtar kelimeler:

Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aktarım Yönetmeliği, Değerlendirme Alt Modeli, Temel Aktarım Modeli, Kamulaştırma, Değiştirme, Takas, Yerel Yönetimler, İller Bankası, Sit Sertifikası.

Keywords:

Registered Cultural and Natural Monuments, Cultural and Natural Heritage Protection Act, Transfer Regulation, Evaluation sub-model, Basic Transfer Model, Expropriation, Changing, Exchange, Local Authorities, City Bank, Site Certificate.

Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Sınırlandırılan Mülkiyet ve İmar Haklarının Değerlendirilerek Aktarımı

Dr.Aziz Cumhur KOCALAR, Danışman Prof. Dr. Akın ERYOLDAŞ
MSGSU, Emekli Öğretim Uyesi

*MSGSÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehircilik Anabilim Dalı'nda yapılan "Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı" başlıklı doktora tezinden oluşturulan bir makaledir. Makale metni Aralık 2009' da dergiye ulaşmış, 25.01.2010 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 25.01.2012 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

1. Giriş İmar hakları aktarım programları

1.1. Koruma Amaçlı İmar Planı

Yerel Yönetimler Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapımı için 1983'te verilen 2 yıl, 1987'de verilen 1 yıl 1 ay süre ve geçen 17 yıldan sonra 2004'te verilen 3 yıl 7 aylık son sürede 14.2.2008'de dolmuş bulunmaktadır. Bölgelerinde korunması gereken varlık bulunan Yerel Yönetimlerden, 1983'ten beri verilen bu sürelerin geçmesine karşın, Koruma Amaçlı İmar Planlarını yapıp kesinleştirmeyenler bulunmaktadır. Ülke düzeyindeki koruma girişimini engellemeyecek; şekildeki modellerin, ilk 3 yıllık uygulama aşamasında, Koruma Amaçlı İmar Planlarını kesinleştiremeyenlere de onlara bu planlarını yapma olanağı verilmiştir.

1.2. Yerel Yönetimin Uygulamada Etkin İşlev ve Görevleri Bulunmaktadır

Yasaya getirilen Koruma Amaçlı İmar Planının, yapılışından uygulanması

tamamlanıncaya kadar ki aşamalarda Yerel Yönetimlerin doğrudan-etkin olarak sürece katılmaları sağlanmıştır. (KTVKK Md:3/a-1,2 paragrafı) Plandan etkilenenlerin de, tüm malik ve hak sahipleriyle birlikte planın yapılışında taşınmazlar değerlendirilirken, karşılıklarını seçerken, hatta aktarımlarda doğrudan Yerel Yönetimlerle katılımları modellerimizin temelidir. Tüm tarafların Aktarım Tüzel Kişiliği kurup, görev, yetki ve sorumluluk üstlenerek son aşamaya dek sürdürmeleri, modellerimizin katılım ilkesiyle sağlanmıştır. Bu durumda İlgili İdarelerle Yerel Yönetimler, uygulamalar sonunda korunacak varlıkların doğrudan son malikleri olacaklardır. Bu nedenle değerlendirilmesine katılarak ve menkulleştirilmesine ait İller Bankasına garantilerini vererek; maliklerine korunacak taşınmaz karşılıklarının, değiştirme, takas veya aktarımları için hazırlanmasını Yerel Yönetimlerin gerçekleştirmeleri gerekir. Ayrıca Aktarımı Veren Alana ait Koruma

Bölge Kurulunca verilen sit kararına göre yaptırılarak kesinleştirilen veya kesinleştirilme aşamasındaki Koruma Amaçlı İmar Planına ve mülkiyet desenine göre, bölgedeki veya öteki bölgelerdeki hak sahiplerinden aktarım isteyeceklere göre karşılıkların hazırlanması gerekir. Aktarımı Alan Alanlara ait uygun yer bulunamazsa gerektiğinde, kat karşılığı 3. şahısların arsa veya arazilerinin Aktarımı Alan Alan için, ayrı yerlerde olsa da aktarımın anlaşmaları yapılabilir ve alt yapıları hazırlanabilir. Aktarımı Alan Alanların birkaç grup halinde ayrı yerlerde bulunması, kısmi sınırlıların arsa paysız itifakla verilecek olan karşılıklarının, ayrı Aktarım Tüzel Kişiliği kurularak ayrı yerde düzenlenmesi, işlevin daha kolay ve etkin yürütülmesini sağlayabilir.

1.3. Takas

Yasada takasın ve aktarımın tanım ve içerikleri belirtilmemiş, sözcüklerin anlamı uygulamadaki gelişmelere bırakılmıştır.

Bu konuda 5 yıl geçmesine karşın bir yönetmelik çıkarılmadığından, ancak 1990 tarihli, hazine arazileriyle değiştirme trampaya ilişkin yönetmelikten ve yasanın gerekçesinden yararlanarak kavramlar tanımlanabilmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı ile kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine belediye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir. (KTVKK'nun 14.7.2004 tarih ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Md: 17/b fıkrası)

Takas sözcüğünün anlamı para alacaklıların ödeşmesi olup; taşınmaz malların takası olanaksız, trampası olanaklıdır. Değiştirme yerine yönetmelikte trampa kullanıldığından;

genelde takasla söz edilenin trampa değişim olduğu açıklanabilmektedir. Takasın kişi mülkiyetindeki taşınmazla Yerel Yönetimlere ait taşınmazların değişimini ifade ettiği; bunun da arazi, arsa, bina veya kat olabileceğinden, modellerde hak sahiplerinin, değerleri aynı uygulandığından seçim tercihlerine bırakılmıştır.

Ancak modellerimizde verilen ve alınan taşınmazların aynı değerlendirme kurulunca Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu aktarım hükmündeki ölçüt rayiç değer kullanılıp (+/-) denkleştirilmesi ilke ve yöntemiyle değiştirilmesi, takası ve aktarımı esası uygulanmaktadır.

(Kocalar 2009, v, 78, 148, 149, 177, 224, 242, 267, 284, 337, 343, 348, 351, 365, 429)

1.4. Aktarım

Aktarım, tüm ülkelerde kamunun arazi gereksinimini karşılamak üzere uygulanan kamulaştırmanın tek taraflı, adaletsiz, dengesiz ve anti demokratik nitelikleri yerine geçmiştir.

Kamu-özel mülkiyet dengesini koruyan, daha adaletli, tarafların uzlaşma, istek ve seçimlerine dayalı seçenekler yaratan bir plan uygulama aracı olarak aktarım yasalarda yerini almıştır.

Aktarım, yasada dokuz yerde geçmesi, koruma hukukuna 5 yıl önce yeni girmiş olması nedeniyle, henüz bir tanımının olmaması ve yönetmeliğinin de çıkarılmamasından dolayı, araştırmamıza konu edilmiştir.

Aktarıma konu edilen mülkiyet ile yapılaşma-imar hakları da aynı hükümde on kez geçtiği halde tanımlarının bulunmaması, mülkiyet içinde bağımlı onunla birlikte ifade edilmesine ilişkin darboğaz; yasanın gerekçelerine ve geçmiş değişim (trampa) uygulamalarına da dayanılarak araştırmamızda aşılmış, tanımı amaç, ilke, yöntemi oluşturulmuştur. (Kocalar 2009, v-vi,

7-9, 166-186, 241-247, 248-256, 272, 332-334, 330-355, 289-315, 316-325)

Aktarım, aktarmak fiilindeki işin yapıldığını, aktarıma konu nesnenin bir kaptan diğerine döküldüğü eylemini, sıvıların kap değiştirdiğine ait eylemi ifade eden bir kavramdır.

Aktarım, yasal gerekçesinde “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 olanağı getirilmektedir.”

(KTVKK'nun 14.7.2004 tarih ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen Md: 17/c'nin 2.7.2004 tarihli gerekçesi.)

şeklindeki bir anlatımla açıklanmaktadır. Buradaki unsurlar şöyle sıralanabilir: Aktarımda yalnız mülkiyet hakkı değil, yapılanma-imar hakkı da aktarılmalıdır. Arsa odaklı olmayan yaklaşımla, bina, tesis vb. yapıların mülkiyet ve yapılanma hak karşılıkları da verilmelidir.

Bu amaçlarla ayrılmış alanlara aktarılma olanağı getirilmelidir.

Ülkemizde mülkiyetle birlikte var olan imar-yapılaşma hakları, hukukta kural-işlem olarak adlandırılan imar planları ile verilmekte ve değiştirilebilmektedir.

Bazı ülkelerde, tapu belgelerinde yapılaşma-imar hakları da mülkiyetle beraber açıklıkla ayrı olarak gösterilmekte ve bağımsız bir hak olarak kullanılmakta; alınıp satılabilmektedir.

Korunacak varlık ve alanlarda kamusal bir amaçla sınırlandırılan hak sahiplerine, bunların karşılıklarının yıllardan beri; arazi ya da arsa olarak açık arttırmayla, en fazla fark ödeyene verilmesi, değiştirme yönetmeliğine göre uygulanmaktadır.

(Değişiklikle ilgili yönetmelik 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmi Gazetede çıkmış ve 18.2.1992 tarihli ve 21147 sayılı, 26.7.2001 tarihli ve 22002

sayılı, 17.9.2001 tarihli ve 24526 sayılı Resmi Gazetede değişiklikler yayınlanmıştır.)

10 yıl sonra çıkarılan bir yasayla da, sorunun çözümü için değiştirme ve satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kullanılması için korunacak taşınmaz değerleri Sit Sertifikası şekline dönüştürülerek hak sahiplerine, bu karşılıklarının verilmeden yıllarca bekletilmesi, en azından bir kamu adaletsizliği yaratmakta, sosyal devletle bağdaşmamaktadır. (25.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen 6.maddesi.)

Buna göre aktarımın tanımı şöyle yapılabilir:

Aktarım, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında ve alanlarında, korumak amacıyla sınırlandırılmış taşınmaz mülkiyet ve yapılaşma-imar haklarının kısıtlanan bölümünün, maliklerine sağladıkları niteliksel ve niceliksel değerleriyle sürdürdükleri yaşam kalitesinin işlevleri de gözetilip; Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının eskilik, enderlik, sanat değerleriyle, tescilli taşınmazlarda kısmi sınırlama nedeniyle mülkiyeti devam edenlerin yapı ve arsa değerleri hariç rayiç değer ölçütüyle değerlendirilerek ve gerektiğinde menkulleştirilerek;

İmar planları ile yapılanmaya açık alan, ada, parsellerde alacakları tutarlara, isteklerine, olanaklara ve imar durumuna göre yapılacak plan ve projelerindeki yapımların da sözleşmedeki nitelik-niceliklerine göre aynı kurulca değerlendirilip; Verilecekler ve alınacakların (+/-) denkleştirilmesinden sonra, karşılıklı tarafların ve Aktarım Tüzel Kişiliğinin de onayları alınarak; Aktarımı alan alan, ada veya parsellerde, yüklenici (ya da kamu kuruluşu) tarafından, sözleşmesine göre yapılaşma ve imarı tamamlanıp, noksanlıklar giderilip, iskân alındıktan sonra;

Karşılıklı, eşzamanlı, bireysel mülkiyete ait tapu-teslim işlemlerinin sonuçlandırılmasına denir. (Kocalar 2009, 123, 125, 213, 337, 413-418, 409-421)

Ülkemizde aktarıma, kamulaştırmadaki geçen süreç aşamalarından sonra giderek daha katılımcı, yerleşme, barınma, konut, çevre, kent, insan ve yaşam haklarına saygılı, eşitlik, hakkaniyet ve demokrasiye uygun, kamu yararı ile özel mülkiyet dengelerini sağlayıcı ilke ve yöntemleri kullanma gereksinimi sonucu bir gelişme işleviyle ulaşılması araştırmada amaçlanmaktadır. (Kocalar 2009, 123, 125, 214, 337- 419, 409-421)

2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Karşılıklı Verilemeyen Hakların Değerlendirilmesi Alt Modeli

2.1. Değerlendirmenin Amacı Korumadır

Araştırma konusu Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının iki önemli ögesi bulunmakta, tanımları da yasada yapılmaktadır: (Kültür Varlığı ve Tabiat Varlığı) (KTVKK Md:3/a-1,2 paragrafı)

Değerlendirilme Alt Modelinde, varlıkların sınırlandırılmış haklarının değerlendirilecek kurula öngörülen çevre ve ormanla birlikte gereken öteki uzmanların katılabileceği öngörüldüğünden; Modelin kıyı, orman, mera, millî park, yeraltı ve yerüstü su havzaları vb. koruma amaçlı uygulamalarda, konuların uzmanlarının da Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna katılması olanağı bulunmaktadır.

Bu durumda modellerin, koruma, dönüşüm ve afet amaçlı uygulamalarında da Koruma Bölge Değerlendirme Kuruluna gereken uzmanları katarak, değerlendirmelerde olumlu sonuçlar alınabilecektir.

Değerlendirmede dönüşümler dışında amaç koruma olup; burada özel hakların sınırlandırılması kamu görevi, hizmeti ve

yararına dayalı olarak yapılmakta, araştırmada hakların karşılıklarının eşitlik, adalet, hakkaniyet duygularını zedelememesi ve uygulamalarının kabul edilebilir olması öngörülmektedir.

Bu nedenlerle Değerlendirme Kurullarında, Koruma Bölge Kurulunun hizmetlerini bilimsel esaslara göre yürütmesi, buradan seçilecek 5 kişiye, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, İl Sanayi ve Tic. Md, Yerel Yönetimler, Şehir plancısı ve Mimarlarla, Maliklerden birer temsilciyle katılacak 6 uzmanla 11 kişiden oluşturulması öngörülmüş bulunmaktadır.

Değerlendirme Ölçütlerinin Çeşitliliği

Kamunun taşınmaz gereksinimini karşılamak için, Anayasadan başlayarak, Kamulaştırma Kanunu ile öteki 27 değişik yasada yıllardan beri kullanılmakta olan değerlendirme ölçütlerinin çeşitliliği, toplumun kamulaştırmaya karşı güvenini sarsmaktadır.

Şöyle ki: Vergi değeri, kıymet takdiri, birim fiyatı, maliyet değeri, sürüm değeri, getiri değeri, satış değeri, net geliri, harç değeri, emsal satış değeri ve rayiç değeri vb.

Ayrıca bunların sözcük anlamları dışında, uygulanması için gereken tanımları bile yasalarında yapılmamıştır.

Daha önemlisi aynı yasada, aynı amaç için değişik ölçütler uygulandığından, tüm bu ayrıcalıklar bütünleştirici bir amaçla araştırmada giderilerek;

Değerlendirmenin ilke, ölçüt, yönteminde ve değerlendirme kurulunda hangi amaç için kullanılırsa kullanılsın kamulaştırma, değişimler, trampa, takas ve aktarım aynı değerlendirme kuruluna aynı ilke, ölçüt ve yöntemle yaptırılarak birlik sağlanmış bulunmaktadır.

Bunun sonucunda da, aktarım amacıyla yapılan tüm uygulamalarda aynı kurulca ve bedel kullanıldığından, kamu ve bireyin

bir kaybı olmayacağı için yasal seçeneklerden tercih yapılması, hak sahiplerine bırakılmış ve modellere de bu şekilde büyük bir işlevsellik kazandırılmıştır.

2.2. Değerlendirmelerde İlke, Ölçüt, Yöntem ve Kurul Değiştirilmemelidir

Kamu-özel taşınmazlarla ilgili işlemlerde, kurullarla birlikte uygulanan tüm ilke, ölçüt ve yöntemlerin aynı olması toplumda bu konudaki güvensizliği kaldıracaktır. Bu amaçla, yasayla ilgili uygulanan tüm araçlarda, aynı değerlendirme sonuçları tüm modellerde kullanılmalıdır. Kamunun aldığı ve verdiği taşınmazlarda aynı esaslar, aynı kurullarla uygulanarak karşılaştırılıp ve (+/-) denkleştirilip tarafların kabulüyle uygulanmalıdır. Değerlendirmelerde mülkiyet ve yapılaşma-imar hakları ayrı ayrı değerlendirilip, birleştirilmelidir. Taşınmazların nitelikleri ve niceliklerinin maddi, fiziki, somut yaşama olan katkıları da ölçülerek değerlere katılmalıdır. Mülkiyet ve yapılaşma-imar haklarının içindeki yerleşme, konut, çevre, kent, insan ve yaşam hakları ölçümleri dikkate alınıp; değerlemeye alınmalıdır. Ayrıca taşınmazların eskilik, enderlik, sanat ile mülkiyeti malikte kalanların toprak ve bina değerleri dikkate alınmamalıdır. Taşınmazların riskleri de değerlerinden düşülmelidir. Yalnız kullanılmayan imar hakkı değerlendirilmesinde aynı sınıf, kalite, nitelikteki yapının kat veya daire rayiç değeri saptanarak, bundan yapı ve arsa değerleri düşülerek bulunmalıdır. Taşınmazlar türü, grubu, sınıfı, derecelerine ve mülkiyet cinsi, çeşidi ve üzerindeki haklarına göre ayrılıp, aralarında kıyaslanacak şekilde ayrı gruplar halinde toplanmalıdır. Değerlendirmeden önce maliklerden

taşınmazlarıyla ilgili belge ve bilgiler (Değerlendirme Sonuçları Ana Formatı-DSAF) (Kocalar 2009, 97-134, 229-234, 353, 409-421) eksiksiz alınmalıdır.

Sonra Taşınmaz Değerlendirme Formatı -TDF ile karşılaştırılacak aynı değerlendirme gruplarında toplanıp, puanlanarak değerlendirilmelidir. (Kocalar 2009, 330-355, 409-421, 289-315, 316-325)

3. Temel Aktarım Modeli

3.1. Zamanlaması

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını korumak için sınırlandırılan hakların aktarımı amacıyla, Aktarımı Veren Alanlarda bırakılanlara karşılık verilecek toprak, arazi, arsa, kat veya bina alınmasındaki 1990'dan beri uygulanan Değişim Yönetmeliği ile Sit Sertifikası (satış ve değişimde kullanılmak üzere) verilmesine ilişkin yasalara göre yapılanların uygulamalarda tam karşılık olamadığı ve beklenen sonucu vermediği çözümlenerek aktarım aşamasına gelmiştir.

Yasayla getirdiği belirtilen arsa odaklı olmayan aktarımda;

Bırakılanlarla karşılığında alınanların rayiç değerlerinin Koruma Bölge Değerlendirme Kurulunca (+/-) denkleştirilmesinin taraflarca karşılıklı kabul edilmesi esasına araştırmada dayandırılmaktadır.

Aktarımı Veren Alanlardan aktarılacak haklara ait tüm yaşam unsurlarının değerlendirilerek toplam bedellerinin, Maliklerin istekleri doğrultusunda, imar durumu ve olanaklara göre, yaptırılacak projeleri ve yapı koşullarıyla saptanan kapasite de;

Yapılaşması-imarının, tüm maliklerin oluşturdukları Aktarım Tüzel Kişiliğince tamamlattırılıp yaşam koşullarının yaratılmasıyla olanaklı gözükmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünün, esasları ve ayrıntıları önce-

ki bölümlerde belirtilen Temel Aktarım Modeli içindeki 3 alt modeli de içerecek biçimde 3 bakanlıkla önce Aktarım Yönetmeliği üzerinde görüşülerek; Gerekirse yasada birkaç değişiklikle, Yerel Yönetimler ve ilgili kuruluşlarla da anlaşma sağlanarak Aktarım Yönetmeliği çıkarılır ve uygulamaya başlanılarak en çok 4-5 yılda 1983'ten beri biriken bu sorunlar çözülebilir.

Kısa dönem sona erdiğinde modellerin ülke düzeyinde yasa değişiklikleri ve Aktarım Yönetmeliği ile uygulamalarına geçilmelidir. İlkesel önemli sorunlar saptanarak, çıkan ilkesel önemli sorunlar saptanarak, zaman gereksinimi nedeniyle orta döneme aktarılmalıdır.

Orta Dönemde Aktarımın Etkinliği

Orta dönemde, yasa, yönetmelik, tebliğ ve genelgelerdeki düzeltilmesi gereken hükümlerle, metinler bir üst hukuk normlarına çıkarılıp düzenlenerek uygulamaya geçilmelidir.

Özellikle aktarım ve yapılaşma-imar haklarının bağımsız birer hak olarak düzenlenmeleri sağlanmalıdır.

Aktarımın bu dönemde, kamulaştırma gibi bağımsız bir temel yasada düzenlenmesinde, Aktarım Yönetmeliği başta olmak üzere, il Yerel Yönetimindeki karşılaşılan sorunlardan da yararlanılmasına özen gösterilmelidir. Değerlendirme ve Menkulleştirme tüzük ve yönetmelik düzeyinde, toplumda mevzuatın kabulü saptanmışsa ayrı birer yasa olarak düzenlenebilmelidir.

İller Bankasının kısa dönemdeki işlevlerinde belirlenen bankacılık sorunları orta dönemde bir üst hukuk normuna geçişteki, taşınmaz piyasası ve borsası oluşumunda önemli bir etken olacaktır.

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 ilkelerinin göz önünde tutulmasına özen gösterilmiştir. (Kocalar 2009, 203-211, 266-279, 344, 349, 353)

Aktarımın 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, yaşam hak ve özgürlüklerine saygı göstererek, düzenlemeler 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 uygulamalarda karşılaşılan sorunlara mevzuatla getirilecek çözüm yolları sonucu çağdaş gelişmeler yaratılmalıdır. Koruma İmar Planı Uygulama aracı olması, Koruma Hukukuna yerleşmesini sağlayacak yasa, tüzük ve yönetmelik vb. mevzuat düzenlenerek uzun dönemde tam olarak gerçekleştirilmelidir.

Aktarımın ayrı bir yasada etkin bir Koruma İmar Planı Uygulama aracı olarak bağımsız düzenlenmesi amacıyla birlikte, taşınmazların ve özellikle Kültür ve Tabiat Varlığı taşınmazları ve üzerindeki hakların menkulleştirilmesini de ayrı bir yasa konusu haline getirilmelidir.

Şimdiden, kısa ve orta dönemdeki önlemlerin, bu olasılıklara göre alınması da düzenlemelerin buna göre yapılması gereklidir.

Uzun dönemde aktarımın, tüm kültürel ve doğal değerlerin korunması amacıyla taşınmazlarındaki hakları kısıtlanan kişilerle özel ve tüzel kurum ve

kuruluşların, değerlendirilme ve menkulleştirmeyle birlikte, bir hak olarak temel aktarım hakkının da bağımsız yasası içinde düzenlenmesine çalışılmalıdır.

3.2. Sürdürülebilirliği

Temel Aktarım Modelinin

Sürdürülebilirliği ve Aktarım Hakkı

Koruma amacıyla nasıl yıllardan beri kamu yararına kamulaştırma ile devletleştirme ve özelleştirme uygulanıyor, kamu varlıklarının işletmeleriyle tüzel kişilikleri, gerçek ve özel tüzel kişilere devredilebiliyor ise; (18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı Anayasa'nın 13.8.1999 tarihli ve 4446 sayılı ve 3.10.2001 tarihli ve 4709 sayılı yasalarla değiştirilen Md. 46, 47.) Buralarda yerleşmiş insanların veya grupların da, tüm yaşam unsurlarını aktarım haklarını kullanarak aynen istemeleri, hak sahipleriyle maliklerin en doğal hakları olmalıdır. Çünkü esasta bu değerlerin maddi ifadeleri tam olarak olanaksızdır, hiç olmazsa planlanarak aynı koşulları 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, hem kamuda mali gücün sınırlı olmasından hem de tek taraflı uygulamaların etkisini kaybetmesinden dolayı verimsizleşmiştir. Temel Aktarım Modelinin alt modelleriyle birlikte, normal döneme gelindiğinde kamulaştırma yerine uygulanmasının sürdürülebilmesi de bu yönüyle çok önemlidir.

Temel Aktarım Modeli tümüyle taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarındaki koruma amacıyla sınırlandırılmış hakların, bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılmasını

kapsadığından, normal döneme geçildiğinde Aktarım belli yörelerde uygulanarak başlanabilir.

Bağımsız taşınmazlarda veya bölgelerde yapılacak, modelimizdeki genel hükümleri içeren bölgeyle ilgili olan bölümlerin ülke düzeyinde genelleştirilerek uygulanması gerekebilir.

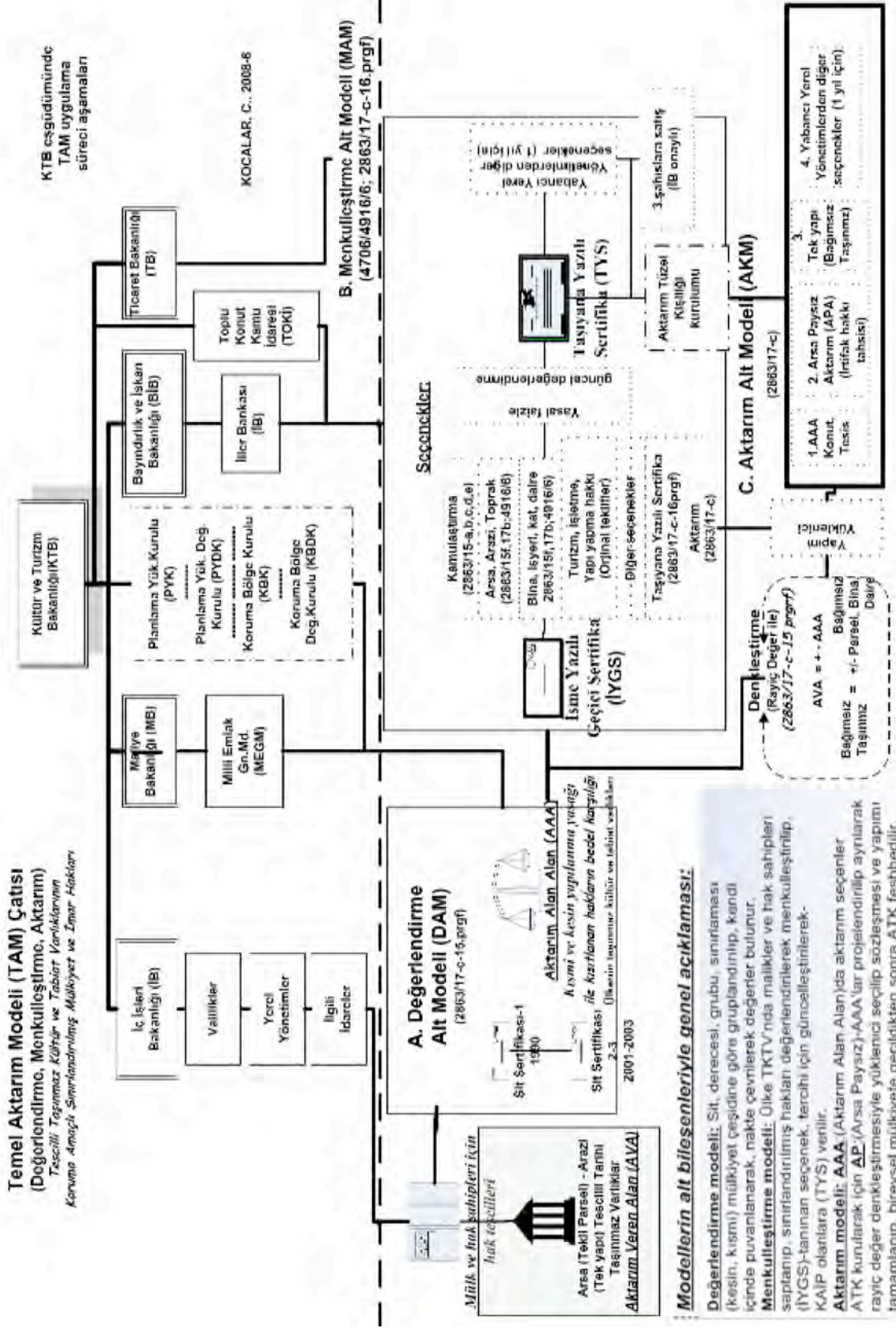
Örneğin, aktarılacak haklarla ilgili uygulamaya hemen geçilebilmesi olanağı bulduğunda, menkulleştirme aşamasına gerek olmayabilir. Yahut ilgili Belediye olanakları, sınırlandırılmış hakları karşılayacak düzeyde ise bu konuda yabancı Yerel Yönetimlere de gereksinim kalmayabilir. Özellikle koruma dışındaki kentsel dönüşümlerde, geçmişte yapılan uygulamalarda görüldüğü gibi (Göksu 1993) ilgili Belediyenin olanaklarına göre, Aktarım Yönetmeliğinde düzenlenen kavram, ilke ve yöntemlerle genel sınırları da çizilerek, hak sahipleriyle sorunları anlaşarak çözmek gerektiğinde, Yerel Yönetimlere ilgili Bakanlığın onayına sunulmak koşuluyla yetki verilebilir. Uzun dönemde aktarımın toplum tarafından kamu-özel hizmet yarar dengelerini, katılımcılığı ve değerleri koruyuculuğu ile benimsenerek; Toplumun sağlık ve esenliğini sağlayacağı; yalnız korumalarda değil, kentsel dönüşümlerde de kamulaştırmanın önünde tüm koruma ve imar plan uygulamalarında eşitlik, adalet, katılım ve kolaylıklar getireceği, bütüncül, çağdaş bir araç olarak yerleşmesi tüm kurum, kuruluşlar ve bireylerce elbirliğiyle sağlanmalıdır.

4. Sonuç

4.1. Temel Aktarım Modelinin Yenilikleri ve Katkıları

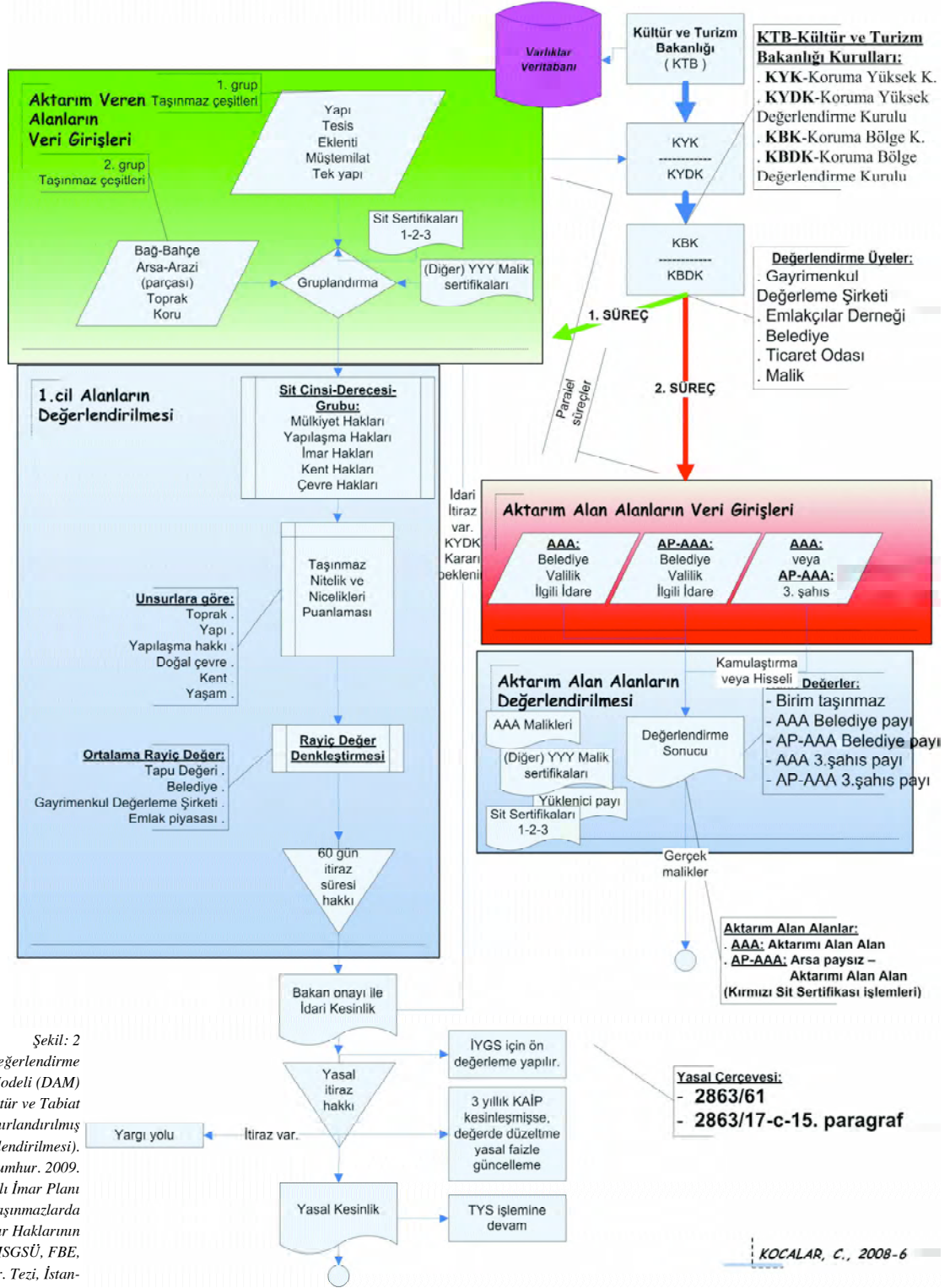
(Kocalar 2009, 172-186, 187-211, 229, 234, 244, 257)

Makale sonunda verilen Temel Aktarım



Şekil: 1
TAM: Temel Aktarım Modeli (DAM/MAM/AKM). Kocalar, A. Cumhuriyet 2009. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, MSGSÜ, FBE, Yayınlanmamış Dr. Tezi, İstanbul. (229, 234, 244, 257)

TESCİLLİ KÜLTÜR ve TABİAT VARLIKLARINDA SINIRLANDIRILMIŞ HAKLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ



Şekil: 2
TAM/DAM: TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlanmış Hakların Değerlendirilmesi). Kocalar, A. Cumhuriyet, 2009. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, MSGSÜ, FBE, Yayınlanmamış Dr. Tezi, İstanbul. (229, 234, 244, 257).

Modeli (TAM) ilgili tez çalışmasında önerilen 3 alt modeline bir çatı görevi görmektedir. (Şekil 1. TAM) Bu alt modeller ise sırasıyla şunlardır: (Kocalar 2009, 257)

1- TAM/DAM:

TAM /Değerlendirme Alt Modeli (DAM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Değerlendirilmesi) (Şekil 2) (Kocalar 2009, 229)

2- TAM/MAM:

TAM / Menkulleştirme Alt Modeli (MAM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Menkulleştirilmesi) (Kocalar 2009, 234)

3- TAM /AKM:

TAM / Aktarım Alt Modeli (AKM) (Tescilli Kültür ve Tabiat Varlıkları Sınırlandırılmış Hakların Aktarımı) (Kocalar 2009, 244)

Bu modellerin tümünün yer aldığı Temel Aktarım Modelinin sağladığı yenilikler ve katkılar ise şöyle özetlenebilir.

1. Aktarımın Eylemden Bağımsız Hakka Dönüştürülmesi öngörülere, modellerle oluşturulmuştur.

Aktarım Hakkı, insanların uzun yıllardan beri kamulaştırmalar nedeniyle, çevre ve doğal değerlerinden koparılırken; yerleşip barındıkları konutları, doğup büyüdüğüleri ve yaşamlarını sürdürdükleri çevre ve doğayı, sosyal ve kültürel birikimlerini karşılığında sınırlı bir bedel ödeyerek geride bıraktırmalarından doğmaktadır. İnsanlarda teknik ve bilimsel ilerleme tehlikelerine karşı Dayanışma hakkı, içinden barış, gelişme hakları nasıl doğmuşsa; Aktarım Hakkı da Barınma, Yerleşme ve Konut Hakları ellerinden alınan insanların, bu değerlerinin aktararak başka alanlarda aynen sağlanmasını talepleriyle ortaya çıkmıştır. Kısa dönemde eylem şeklindeki, Aktarım Yönetmeliğine dayandırılarak ülke çapında yapılacak uygulama, bunu bir koruma hukuku normuna dönüştürebilecek derecede, karşılığında alınan barınma, yerleşme, konut haklarına dayanmaktadır. Öte yanda sınırlandırılan hakların

niteliksel ve niceliksel maddi değerleri toplamının bulunması ve buna karşılık olarak verilecek olanlarında;

Aynı ilke, ölçüt ve yöntemlerle değerlendirilmesinin yapılarak ve (+/-) denkleştirilerek, tarafların anlaşma sağlayıp aktarım hakkının kullanılmasındadır.

Konunun içinde yerleşme, barınma, konut haklarından çevre, kent, gelişme, yaşam ve insan haklarına kadar uzayan bir geniş haklar desenini kapsamaktadır.

Bunların değerlendirilerek ve karşılıklarıyla denkleştirilerek, tarafların olurlarını da gerektiren bir birliğin sağlanmasına ait hukuki oluşum ve normları da içermesi, sosyal hukuk ilkelerinin gereğidir.

Uzun dönemde toplum yaşamında kamulaştırma hukukundan önce gelecek bir aktarım hukukunun doğuşunu, aktarım hak sahiplerinin talebiyle kamu yönetimlerinin birlikte, çağdaş ve ileri toplumu yaratma önlemleriyle gerçekleştirilecektir.

Aktarım hak ve hukuku, kültürleri ve doğayı, ondan da öte yaşamı korumaya ait düzenleme ve planlamalarda, imar ve koruma hukukları içinde gereken yerini alacaktır.

2. Yapılaşma-imar ve aktarım haklarının orta ve uzun dönemde yasallaşması 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 aktarımla daha da artmış bulunmaktadır. İmar getirimlerinin (*rant*) kamuya kazandırılması konusunun da bu bağlamda Anayasadan başlayıp bağımsız yasalaşmasına kadar bir çözüme kavuşturulması, yapılaşma ve imar haklarının bağımsızlaştırılmasında önemli bir aşama gerçekleştirilebilir. Bu konuda teknik yönden de seçenekler yaratılmasına büyük gereksinim bulunmaktadır.

3.Koruma Amaçlı İmar Planı ve aktarıma maliklerin katılması
Aktarımın yapılacağı Aktarımı 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 Aktarım Alt Modelinin geliştirilmiş olması, çalışmaya bilimsel ve biçimsel çok önemli ileri ve güncel bir katılımı sağlamıştır.

4.Kamu Yararı ile Özel Mülkiyet Dengesi modellerde sağlanmıştır.

5.Toplumda bu konudaki katılımlar, koruma bilincini yoğunlaştırmak amacıyla kurgulanmıştır.

6.Kültür ve Turizm Bakanlığının, ülke düzeyinde hakların aktarımını 4-5 yılda sonuçlandırması tüm koruma engellerini kaldırarak, Yerel Yönetimin işlevlerini bu konuda da önemli ölçüde arttıracaktır.

7.Araştırmadaki sonuç öngörülerini Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı ile birlikte Aktarım Yönetmeliği çıkarılarak uygulanıp sonuçlandırıldığında, ülkede Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında bugüne dek sınırlandırılıp karşılıklarını alamayan özel ve tüzel kişi kalmayacaktır.

8.Araştırmada, tüm kamu-özel taşınmaz alışverişlerinde, aynı ilke, ölçüt, yöntem

uygulanıp; aynı uzman Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu görev yaptığında, değerler değişmeden, bu konudaki tüm iş ve işlemlerdeki engellerin kalkıp, dar boğazların da önlendiği görülecektir.

9.Araştırmada kurgulanan modeller, normal dönemlerde de gerek görülmeyen aşamalar dışarıda bırakılarak, eşitlik hakkaniyet ilkeleri bozulmadan, özel ayrımcılıklardan kaçınarak, Kültür ve Turizm Bakanlığının eşgüdümünde, Yerel Yönetimlerle Koruma Bölge Değerlendirme Kurulu tarafından Aktarım Yönetmeliği ve Aktarım Yasası ve Aktarım Yasası ile öngörülen aşamalarda çözülecektir ●

KAYNAKÇA

- Kocalar, A. Cumhur. 2009. *Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, MSGSÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Göksu, F. 1993. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi, *Ankara Dergisi*, 93(2-5):83.
- 18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı Anayasa'nın 13.8.1999 tarihli ve 4446 sayılı ve 3.10.2001 tarihli ve 4709 sayılı yasalarla değiştirilen Md. 46, 47.
- 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) Md:3/a-1,2 paragrafları.
- 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/b fıkrası.
- 23.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı yasayla değiştirilen 17/c'nin 2.7.2004 tarihli gerekçesi.
- 25.8.2001 tarihli ve 4706 sayılı yasanın 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasayla değiştirilen 6.maddesi.