

Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemiyle Korunması*

Emre Öztürk**

Mehmet Nurettin Uğural***

Öz

İslam coğrafyasında dinin emrettiği yardımlaşma ve paylaşma referansı ile oluşturulan vakıflar, Türk toplumunda imar ve bayındırlık alanlarında eşsiz hizmetler etmiş ve Türklüğün abideleri olan sayısız eser meydana getirmiştir. Bu çalışma, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün vakıf kültür varlıklarının korunması için kullandığı Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama (ROKK) yöntemini inceleyerek bu yöntemin daha etkin hâle getirilmesi için yapılması gerekenlerin tespitine odaklanmıştır. Çalışmada nitel araştırma modeli kullanılarak süreçler, deneyimler ve olayların incelenmesi hedeflenmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğünde görev yapmakta olan on teknik personelle görüşme tekniğiyle veriler toplanmış, yarı yapılandırılmış görüşme formu kullanılmıştır. Elde edilen veriler içerik analizi yöntemiyle analiz edilmiştir. Katılımcılardan, Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama yönteminin verimini düşüren etkenler olduğu ve bu etkenlerin nasıl giderilebileceği konusunda bulgular elde edilmiştir. Kültür varlıklarının esaslı onarımı konusunda Vakıflar Genel Müdürlüğüne verilen yetkinin yeterli olmadığı ve bu durumun yarattığı olumsuzluklarla yapılan yatırımın cazibesini düşürdüğü tespit edilmiş, mevzuatta çeşitli değişiklikler önerilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Vakıf kültür varlıkları, korumacılık, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama, proje yönetimi.

Protection of Waqf Cultural Properties by Leasing in Exchange for Restoration or Repair

Abstract

Waqfs (foundations) established throughout Islamic geography with reference to the principles of solidarity and sharing mandated by religion, have provided unique services in the fields of urban development and public works in Turkish society, and have produced numerous works that stand as monuments of Turkish identity. The article examines the method of "Conditional Leasing on Restoration" (*Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama*, ROKK) employed by the Republic of Türkiye Directorate General of Foundations for the preservation of waqf-owned cultural assets. The focus is on identifying measures to enhance the effectiveness of this method. Adopting a qualitative research model, the article explores processes, experiences, and events through in-depth inquiry. Data was collected via semi-structured interviews with ten technical staff members working at the Directorate General of Foundations. The collected data was analyzed using content analysis and the findings revealed factors that diminish the effectiveness of conditional leasing on restoration, along with participants' perspectives on how these challenges can be addressed. It was determined that the Directorate General of Foundations lacks adequate authority to undertake substantial repairs of cultural properties; a limitation that reduces the attractiveness of investment by creating unfavorable outcomes both prior to and during implementation. Accordingly, the article recommends various legislative amendments to overcome the identified obstacles.

Keywords: Waqf cultural assets, conservation, Directorate General of Foundations, conditional leasing on restoration, project management

* DOI: 10.16971/vakiflar.1472203

Makalenin Geliş Tarihi / Received Date: Nisan 2024 / April 2024

Makalenin Kabul Tarihi / Accepted Date: Kasım 2024 / November 2024

** İnşaat Mühendisi, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü; İstanbul-Türkiye; e-mail: emreozturk1981@hotmail.com;

ORCID: 0009-0004-4456-362X

*** Doç. Dr., İstanbul Kültür Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü; İstanbul-Türkiye;

e-mail: m.ugural@iku.edu.tr; ORCID: 0000-0002-8037-7603

1. Giriş

Kültür varlıkları, meydana geldikleri tarihin bir kesiti olarak geçmişin araştırılmasına yardımcı olduğu gibi toplumların estetik değerlerinin gelişmesine de katkı sunan nesnelere dir. Kültür varlıklarının korunması, bir toplumun tarih ve estetik değerlerinin korunması demektir (Mumcu, 1969: 50).

Türkler, Tanzimat'tan önceki dönemlerde din kaynaklı tavırlar, geleneklere bağlılık, yapıların kullanım değerleri ve vakıf hukukunun gerektirdiği devamlılığı sürdürme anlayışı gibi etkenlerden dolayı sahip oldukları eserleri koruma gayreti göstermiştir (Madran, 1996: 60). Vakıflar, mimari eserlerimizin vücuda gelmesinde önemli rol oynadıkları gibi mimarlara ilham ve yön de vermiştir. Kamu hizmeti için vakfedilen taşınmazların ayakta kalabilmelerinde ve bugünlere ulaşabilmesinde vakıf malı oluşlarının etkisi büyüktür (Bakırer, 2006: 113). Vakıf müessesesi, sürekli eserler ürettiği gibi yapıları yaşatmak adına da bünyesinde kendini yenileyen kaynaklar yaratmış olması yönüyle, korumacılık tarihimizin en etkin kuruluşlarının başında gelir (Madran, 1985: 518).

Vakıf kurumu, yüzyıllardan bu yana bütün İslam toplumlarında, sosyal ve ekonomik hayat üzerinde önemli yer tutmuş dini ve hukuki bir müessesedir (Köprülü, 1942: 1). Medeniyetimizde vakıflar, sadece ihtiyaç sahiplerine destek olmak gibi dar bir çerçevede kalmamış, aynı zamanda düşünce, sanat, kültür, aydınlanma ve imar gibi konularda da derin izler bırakmıştır (Kazıcı, 1985: 9). Amme hizmetleri mahiyetinde olan; sıbyan mektepleri, idadiler, medreseler, hastaneler, kütüphaneler, darüşşifalar, bimarhaneler, tabhaneler, mescitler, camiler, su yolları, köprüler, çeşmeler, hamamlar, kemerler, hanlar, kervansaraylar, aşevleri gibi daha birçok taşınmaz eserin yapımı doğrudan doğruya vakıflar eliyle ifa edilmiştir (Kunter, 1938: 110-111). Yapılan eserler kamuya mal olarak kullanılmaya devam edilirken, korunması gerekli kültür varlığı olarak da gelecek nesillere aktarılmıştır.

Bu çalışma; Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGMA) tarafından, koruma yöntemi olarak uygulanan "Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama" (ROKK)¹ yöntemi özelinde yapılmış ilk çalışmadır. Daha önce yapılmış çalışmalardan farklı olarak, bahse konu yöntem, mevzuat ve organizasyon bağlamında detaylandırılmış ve yöntemin daha efektif hale getirilmesi için yasal ve yönetsel tespitlerde bulunulmuştur. Bu makale, anılan yöntemin geliştirilmesi ve hatta özel mülkiyetteki kültür varlıklarına uygulanması için yapılacak çalışmalara da ışık tutabilecek öncü bir çalışma olma özelliğindedir.

Konuya ilişkin literatür taraması yapıldığında ülkemizde; ROKK yöntemi ile ilgili doğrudan çalışma olmamakla birlikte, bu yöntemin vakıf hukuku, kültür varlıklarının korunması veya vakıf taşınmazlarının kiralınması konularını ele alan çalışmalarda alt bir konu olarak işlendiği anlaşılmaktadır. Akgündüz, *Vakıf Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi* isimli kitabında ve Beyaztaş *İslâm Hukukuna Göre Vakıflarda Değişim Esasları* isimli kitabında restorasyon karşılığı kiralama yönteminin vakıf hukukundaki referanslarını, gelişimini ve uygulanma şeklini incelemişlerdir (Akgündüz, 2013: 499; Beyaztaş, 2021: 109-110). Akar, "Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıf Kültür Varlıklarının Korunması" isimli makalesinde restorasyon karşılığı kiralama yöntemini hem koruma hem de finansal kaynak sağlama yönüyle ele almıştır (Akar, 2011: 20-21). Avcı, "Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler ve Bu Konudaki Güncel Gelişmeler" isimli makalesinde restorasyon karşılığı kiralama yöntemini vakıf taşınmazlarının kiralınması bağlamında ele almış ve bu bağlamda mevzuat incelemesi yapmıştır (Avcı, 2020: 241). Aladağ, "Kültür Varlıklarının Korunmasında Koruma Yönetimi Süreci" isimli yayınlanmamış yüksek lisans tezinde, restorasyon karşılığı kiralama yöntemiyle restore edilmiş bir taşınmaz özelinde konuyu değerlendirmiş ve yöntemin, restorasyon tekniği bağlamında kritiğini yapmıştır (Aladağ, 2010: 130-136).

1 ROKK: Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama

Bu çalışmanın amacı; Vakıflar Genel Müdürlüğü uhdesinde yürütülen ve vakıf hukukunda “marsad usulü” ismiyle yer bulmuş ROKK yönteminin mevzuat ve uygulama bağlamında incelenmesi ve bahse konu yöntemden daha fazla verim alınabilmesi için yapılması gerekenlerin tespit edilmesidir.

2. Kavramsal Çerçeve

2.1. Vakıflar Genel Müdürlüğü

Devlet yapısının batı tarzında merkezi bir yaklaşımla yeniden düzenlenmesi hareketleri kapsamında 14 Ekim 1826 tarihinde *Evkaf-ı Hümayun Nezareti* kurulmuştur. Nezaretin kuruluş sebepleri olarak, vakıf sektöründe yaşanan keyfilğe ve dağınıklığa son vermek ve vakıflar arası kaynak aktarımının gerçekleştirilerek geliri giderini karşılamayan vakıflara destek sağlamak gösterilebileceği gibi vakıf idarelerinin birleştirilmesiyle ilgili padişah ferman ve emirlerinde, vakıf hayratlarının imar edilerek hayır hizmetlerine devam edilmesi gerekçe gösterilmiştir (Öztürk, 1995: 522). 23 Nisan 1920 tarihinde Büyük Millet Meclisi'nin kurulmasından hemen sonra, Evkaf-ı Hümayun Nezareti'nin vazifelerini yerine getirmesi için 2 Mayıs 1920 tarihinde *Şer'îye ve Evkaf Vekaleti* kurulmuştur. Kurulan bu Vekalet, 3 Mart 1924 tarihinde 429 Sayılı Kanun'un 2'inci maddesi ile kaldırılarak yine aynı kanunun 7'inci maddesi ile katma bütçeli ve doğrudan Başbakan'a (özgün adıyla Başvekil) bağlı *Evkaf Umum Müdürlüğü* yani bugünkü ismiyle *Vakıflar Genel Müdürlüğü* olarak çalışmalarına devam etmiştir (Çal, 1990: 95). Günümüzde, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.2. Vakıf Kültür Varlıkları

21.7.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3'üncü maddesinde kültür varlıkları olarak tanımlanan varlıklardan Vakıflar Genel Müdürlüğü ve temsil ettiği vakıflara ait olanlarına *vakıf kültür varlıkları* denilir. Mülga 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nda yer almayan “vakıf kültür varlıkları” kavramı 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ile mevzuatta yer bulmuştur (Avcı, 2020, s. 241). 2023 yılı sonu itibari ile Türkiye'deki taşınmaz kültür varlıkları sayısı 124.671'tir (URL-1). Bu taşınmazlardan 21.162'si vakıf kökenli taşınmazlar (Günel & Dişli, 2015: 171) olmakla birlikte bunların yaklaşık 11.600 adedi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıfların mülkiyetindedir (EVOS, 2024).² Vakıflar Kanunu'nda yer bulan, kamulaştırma, satın alma ve kökeni vakıf olan taşınmazların vakfına iadesi gibi yetki ve sorumluluklarla birlikte bu sayı sürekli artmaktadır.

2.3. Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralanması Yöntemi

Vakıf; bir maldan doğacak faydanın insanlığa tahsis edilmesi, mülkiyetinin ise durdurularak mülk edilmesinin veya mülk olarak verilmesinin men edilmesidir (Ertem, 1999: 111). Vakıflar, hayır hizmetlerini yerine getirebilmek için akar nitelikte eserler yapmış ve bu eserlerin gelirleriyle hayır hizmetleri devam ettirilmiştir. Bu sebeple vakıf müessesesi aracılığıyla yürütülen koruma faaliyetlerinin en önemli amaçlarından biri de yapının kullanılabilirliğinin devamını sağlamak olmuştur. Özellikle akar taşınmazlarda bu durumun temini, gelir akışını sağlamakla birlikte bu gelirle yapılması vakfedilen kamu hizmetini de idame ettirmektedir (Akar, 2010: 90).

Vakıf eserlerinin yaşatılması için, vakıf hukukunda yeri olan ve Osmanlı döneminde de kabul görmüş uygulamalardan biri de *marsad* yani bugünkü ismi ile “Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama” yöntemidir (Akgündüz, 2013: 499). Daha çok bina niteliğindeki vakıf akarlarda uygulanan bu yöntem, harap olmuş vakıf malın yeniden kullanıma hazır hale gelmesi için ihtiyaç duyulan kaynağın, kiralama talebinde bulunan kimseden karşılanması esasına dayanır. Kiracı onarım için harcadığı bedel karşılığında, taşınmazın kira bedelinin düşük olması ve ölümü halinde tasarruf hakkını varislerine bırakma

2 EVOS: Vakıflar Genel Müdürlüğü Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi.

gibi birtakım haklar elde eder (Beyaztaş, 2016: 152). Bu yöntemde, vakıf tarafından onarıma harcama yapılmadığı gibi, belirlenen süre içerisinde düşük de olsa kira geliri de elde edilmiş olacaktır. Mütevelinin borçlanmak sureti ile yapıyı onarması veya kiralayan kişinin bizzat kendisinin onarması gibi her iki durumda da kira süresi bittiği anda taşınmaz vakfın malı olarak kalmaktadır (Akgündüz, 2013: 499).

Vakıf kültür varlıklarının korunması için uygulanan ve aynı zamanda bir yatırım metodu olan ROKK işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek amacıyla, Vakıflar Kanunu'nun 77. maddesine dayanarak *Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik* hazırlanmış ve mezkur Yönetmelik 10.09.2008 tarihli ve 6993 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Avcı, 2020: 245). ROKK süreçlerini üç başlık altında toplamak doğru olacaktır: İhale Öncesi, İhale ve İhale Sonrası Süreçler.

Tablo 1. Restorasyon Karşılığı Kiralama İşlerinin Süreçleri

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhale Öncesi Süreçler | <ul style="list-style-type: none">• Restorasyon Karşılığı Kiralanacak Taşınmazların Tespiti• Ekspertiz Raporu Düzenlenmesi• Bakanlık Onayı Alınması• Taşınmazın Tahliyesi |
| İhale Süreci | <ul style="list-style-type: none">• İhale Komisyonu ve Teknik Hazırlık Teşkilatı Kurulması• İhale Şeklinin Belirlenmesi ve İhale Onay Belgesi Düzenlenmesi• İhalenin İlan Edilmesi• İhalenin Sonuçlandırılması• İhale Sonucunun Sözleşmeye Bağlanması |
| İhale Sonrası Süreçler | <ul style="list-style-type: none">• Yer Tesliminin Yapılması• Projelerin Hazırlanması ve Koruma Kuruluna Onaylatılması• Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi• Yapı Kullanma Belgesi Düzenlenmesi• Taşınmazın İdareye Devri |

2.4. İhale Öncesi Süreçler

Restorasyon Karşılığı Kiralanacak Taşınmazların Tespiti: Vakıf kültür varlıkları içerisinde; tamamen yıkılmış, onarımı gereken veya mevcut haliyle kiraya verilemeyecek durumda olan taşınmazlar yatırım çalışmalarına konu edilmektedir.

Ekspertiz Raporu Düzenlenmesi: Düzenlenecek ekspertiz raporunda; taşınmazın künyesi, tapu kaydı ve bilgileri, imar durumu, taşınmazın geçmişi ve halihazırdaki durumu, bölgesel analiz, taşınmazla ilgili görseller, koruma kurul geçmişi, yatırıma etki edecek olumlu ve olumsuz faktörler, benzer taşınmazların kira değerleri, alternatif fonksiyonlar, maliyet hesabı, gelir hesabı, amortisman hesabı, sonuç ve kanaat kısmı bulunmaktadır. Hazırlanan ekspertiz raporu, tüm sürecin en önemli atlık çalışması olmakla birlikte yatırım konusunda alınacak kararlar ve ihale sonrası yaşanabilecek herhangi bir değişiklikte (imar plan değişikliği, fonksiyon değişikliği, ilave kullanım alanı oluşturulması vb.) referans olarak bu rapor temel alınacak ve yapılacak tespitler (yeni kira bedelleri, sözleşme süresi değişikliği vb.) rapordaki bilgilerden referansla hesap edilecektir. (Usul ve Esaslar. Md.6).

Bakanlık Onayı Alınması: 12 Eylül 2018 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi (URL-2) gereği, yatırım talebi Kültür ve Turizm Bakanı'nın onayına sunulur. Onay alınması halinde, Genel Müdürlük, Bölge Müdürlüğüne ihalenin ve devamı işlemlerin yapılması için bildirimde bulunacaktır.

Taşınmazın Tahliyesi: Şayet taşınmazda kullanıcı bulunuyorsa, taşınmazın ihale öncesinde tahliye edilmiş olması gerekmektedir. Kanun koyucu, Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesiyle, yatırım yapılacak vakıf taşınmazlarının tahliyesiyle ilgili gerektiğinde mülki amirlikleri de vazifelendirmiştir.

2.5. İhale Süreci

İhale Komisyonu ve Teknik Hazırlık Teşkilatı Kurulması: Bakanlıktan alınan ihale onayının ardından Bölge Müdürlüğü, mimar ve mühendislerden oluşan teknik hazırlık teşkilatı kurar. Teknik hazırlık teşkilatı; inşaat mühendisi, mimar, elektrik mühendisi ve makine mühendisinden oluşur. Teşkilat, ihale öncesi şartnameleri ve evrakları oluşturur.

Bölge Müdürlüğünce, en az iki kişininin işin ehli ve uzmanı olan beş kişilik ve aynı sayıda yedek üyeden oluşan ihale komisyonu kurulur. (Usul ve Esaslar. Md.25).

İhale Şeklinin Belirlenmesi ve İhale Onay Belgesi Düzenlenmesi: Usul ve Esaslarda; açık ihale, belli istekliler arasında davet usulü, doğrudan kiraya verme ve pazarlık yöntemi olarak dört ayrı ihale şekli olsa da son üçüncüsü özel durumlarda kullanılır. Öncelikli olan açık ihale yönteminin kullanılmasıdır (Usul ve Esaslar. Md.25).

İhalenin İlan Edilmesi: İhale ilanı, gazetelerde ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde yayınlanır. İlanda; işin içeriği, taşınmazın yeri, asgari kira bedelleri, şartnamenin temin şekli, ihale usulü, isteklilerde aranan şartlar ve belgeler, asgari istenilenler, muhammen bedel, geçici teminat bedeli ve teminat olarak kabul edilenler, ihalenin yapılacağı yer, tarih ve saat ilan olunur (Usul ve Esaslar, Md.14).

İhalenin Sonuçlandırılması ve Sözleşmeye Bağlanması: İhale Komisyonu; istekliler ve bilgilerini, alınan teklifleri, ihalenin hangi gerekçeler ile istekli üzerinde kaldığı hususlarını belirten İhale Komisyon Kararına sayı ve tarih verdikten sonra kararı Bölge Müdürü'nün onayına sunar. İhale Komisyon Kararının Bölge Müdürlüğünce onaylanmasından 5 iş günü içerisinde ihale sonucu, üzerinde ihale yapılabildiği bildirilir. İhale sonucu aynı şekilde Genel Müdürlüğe de bildirilir. İş üzerinde kalan istekli ve Bölge Müdürlüğü, ihale ilanının da eki olan sözleşmeyi ihalede kesinleşen teklifli ilave ederek karşılıklı imzalarlar. (Usul ve Esaslar, Md.33).

2.6. Sözleşme Sonrası Süreçler

Kontrollük Teşkilatının Kurulması: İdare, ihale sonrası iş ve işlemlerin yürütülmesi için her biri alanında uzman ve restorasyon işlerinin muhtevastındaki tüm disiplinleri kapsayan kontrollük teşkilatı kurar. Bahse konu teşkilat, teknik hazırlık teşkilatına benzer şekilde; mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi ve elektrik mühendisinden oluşur. İşin niteliğine göre başka disiplinlerden de uzman kişiler kontrollük teşkilatına dahil edilebilir.

Yer Tesliminin Yapılması: İdare taşınmazı boş ve işgalsiz bir şekilde yükleniciye teslim etmekle mükelleftir. Taşınmazın çeşitli sebeplerle ihale öncesinde tahliye edilememesi durumunda idare tahliyeyi yapıp taşınmazı yükleniciye teslim eder. Yer teslimi ile birlikte, sözleşmede tanımlı edimlerin ifa süreleri de başlar.

Restorasyon Projelerinin Hazırlanması ve Koruma Kuruluna Onaylatılması: İhaleye konu taşınmazın geçmiş dönemde hazırlanmış ve ilgili koruma kurullarından onaylatılmış projeleri olabileceği gibi projelerin hiç olmadığı veya olsa dahi kullanılmayacak kadar işlevini yitirmiş olabileceği sıklıkla karşılaşılan durumlardandır. Hazırlanan tüm projeler ilgili koruma kuruluna ve yapı ruhsatı düzenlemekte amir olan belediye başkanlığına onaylatılır. Kanun koyucu, proje onaylatılması hususunda da Vakıflar Genel Müdürlüğüne imtiyaz tanımış ve idarece hazırlanan tüm projeleri belediye havalesi

olmaksızın koruma kurullarına gönderilebilmesinin önu açılmıştır (Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik, Md.10).

Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi: İlgili koruma kurullarınca onaylanan projeler yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili belediyelere havale olunur. Kurulca onaylanan mimari içerikli (rölöve, restitüsyon ve restorasyon) projeler imar mevzuatı açısından belediyelerce incelenir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 18'inci maddesi gereği belediyeler projelerde değişiklik yapamamakla birlikte, gerekli görmeleri halinde düzeltme talebinde bulunabilirler. Ayrıca statik, mekanik ve elektrik projeleri ilgili belediyesince onaylanarak yapı ruhsatına ek yapılır.

Restorasyon veya Onarım Uygulaması: İşi yapacak olan firmanın, ihale dokümanlarında ön görülen sayı ve nitelikteki personeli bulundurması zorunludur. Her ne kadar taraflar arasında akdedilen sözleşme bir kira sözleşmesi olsa da asıl amaç vakıf kültür varlığının korunması ve yaşatılması olduğundan, yapılan imalatlar, bir mimar, bir inşaat mühendisi, bir elektrik mühendisi, bir makine mühendisi ve gerek görülmesi halinde kontrolör olarak görevlendirilen farklı disiplinlerdeki idare personeller tarafından her aşamada dikkatle denetlenir. İdare gerek görmesi halinde yapı denetleme işini hizmet alımı suretiyle de gerçekleştirebilir. (Usul ve Esaslar, Md.36-37).

Yapı Kullanma İzin Belgesi Düzenlenmesi: Kültür varlıklarının koruma uygulamaları için ilke kararları alma yetkisi olan ve aldığı ilke kararlarını Resmi Gazetede yayınlanarak uygulanma zorunluğu bulunan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu, aldığı 680 ve 660 sayılı ilke kararlarında, uygulama denetiminde, ilgili idarelerin yanı sıra proje müellifi olan mimarın da sorumluluğunda olduğunu karara bağlamış ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi için müellif mimarın, uygulamanın kurul kararlarına uygun olduğunu belirtir rapor düzenlemesini zorunlu kılmıştır. İmalatın proje ve eklerine uygun tamamlandığına dair müellif mimarca düzenlenen rapor Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından ilgili koruma kuruluna bildirilir. Koruma kurulunun uygun görüşünden sonra taşınmaza ilgili belediyesince Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.

Taşınmazın İdareye Devri: Sözleşmede tanımlı süre tamamlandıktan sonra kiracı, taşınmazı kullanılabilir vaziyette idarece oluşturulan *Devir ve Teslim Komisyonu*'na teslim eder (Usul ve Esaslar, Md.38).

3. Araştırmanın Yöntemi

Bu çalışmada nitel araştırma modeli kullanılarak; süreçler, deneyimler ve olayların incelenmesi hedeflenmiştir. Nitel araştırma, gözlem, görüşme ve doküman analizi gibi nitel veri toplama yöntemlerinin kullanıldığı, algıların ve olayların doğal ortamda gerçekçi ve bütüncül bir biçimde ortaya konmasına yönelik nitel bir sürecin izlendiği araştırmadır. Nitel araştırmada, kuram oluşturma esasıyla, sosyal olguları ilintili oldukları çevre içerisinde araştırma ve anlama yaklaşımı gösterilir (Yıldırım & Şimşek, 2000: 19). Çalışmada, görüşme yöntemi kullanılmıştır. Görüşme yöntemi; başvuru alan kişinin ilgi, görüş, duygu, deneyim, bakış açısı ve tavırlarını ortaya koymada etkili bir yöntem olduğu için sıklıkla tercih edilmektedir (Balci, 2001: 180).

3.1. Örneklem

Nitel araştırmalar genelleme amacı taşımaz. Bu nedenle genellikle büyük gruplarla çalışılmaz (Glesne, 2015: 59). Nitel araştırmalarda, örnekleme genelleme yapma hususunda alan açan olasılık temelli örnekleme yöntemlerinden ziyade zengin veri elde etmeye yarayan amaçlı örnekleme yöntemleri kullanılır (Büyüköztürk vd., 2014: 92).

Vakıflar Genel Müdürlüğüne, ROKK yöntemiyle ihale edilen beş yüze yakın işin, üç yüzden fazlası İstanbul 1. ve 2. Bölge Müdürlükleri uhdesinde ihale edilmiştir (EVOS, 2024). Rasyonel bulgu ve tespitler edinebilmek adına, örneklem olarak; Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün İstanbul 1. ve 2. Bölge Müdürlüklerinde ROKK yöntemiyle yapılan ihya çalışmalarında aktif rol üstlenmiş, idareci ve/veya uygulamacı bir bölge müdür yardımcısı, iki şube müdürü, beş kontrolör mimar, iki kontrolör inşaat mühendisi olmak üzere toplamda 10 kişi seçilmiştir. Katılımcıların biri doktora, beşi yüksek lisans, dördü lisans mezunudur. Örneklemde idareci konumunda bulunan bölge müdür yardımcısı ve şube müdürleri de mimar ve inşaat mühendisi kökenlidir. Restorasyon uygulamalarında elektrik ve mekanik kontrolörleri sürece sadece kendi disiplinleriyle alakalı dahil oldukları için örneklem kısmında bilgilerine başvurulmamıştır.

Tablo 2. Çalışmaya Katılanlara Ait Kişisel Bilgiler

| Değişken | Alt Kategori | Frekans (f) |
|--------------|-----------------|-------------|
| Cinsiyet | Kadın | 3 |
| | Erkek | 7 |
| Çalışma Yılı | 6–10 yıl | 1 |
| | 10–20 yıl | 2 |
| | 20 yıl ve üzeri | 7 |
| Yaş | 30–40 | 2 |
| | 40 ve üzeri | 8 |
| Eğitim | Doktora | 1 |
| | Yüksek Lisans | 5 |
| | Lisans | 4 |

3.2. Veri Toplama Araçları

Çalışmada veri toplama aracı olarak araştırmacı tarafından geliştirilen, 10 açık uçlu sorudan oluşan görüşme formu kullanılmıştır. Görüşmeye yön veren görüşme formlarının da belirli özellikleri olması gerekir. Formlar hazırlanırken; kolay anlaşılabilir soruların yazılması, açık uçlu sorular sorma, yönlendirme yapmaktan kaçınma, çok genel sorular sormaktan kaçınma, alternatif ve farklı türden sorular yazma gibi hususlar dikkate alınmalıdır (Yıldırım ve Şimşek, 2000: 101). Hazırlanan görüşme formu Vakıflar Genel Müdürlüğü'nde, ROKK yöntemiyle yapılan ihya çalışmalarında aktif rol üstlenmiş, idareci ve/veya uygulamacı on kişiye uygulanmıştır.

3.3. Verilerin Analizi

Veri toplama aracı olarak hazırlanan görüşme formu kullanılarak çalışma grubundan elde edilen veriler, yazılı metin haline getirildikten sonra içerik analizi yöntemiyle analiz edilmiştir. İçerik analizi; yazılı ve sözlü materyallerin sistemli bir analizidir. Analizin temel amacı, sözel olmayan dokümanları nicel verilere dönüştürmektir. İçerik analizinde en önemli adım, araştırılmak istenilenleri doğru olarak temsil eden kategorilerin seçilmesidir (Balcı, 2001: 209-210).

Nitel araştırmada elde edilen veriler dört aşamada analiz edilmiştir. Bu aşamalar; verilerin kodlanması, temaların bulunması, verilerin kodlara ve temalara göre organize edilmesi ve tanımlanması, bulguların yorumlanması aşamalarıdır (Yıldırım & Şimşek, 2000: 163). Çalışmada, görüşme formunda yer alan sorulardan temalar oluşturulmuş ve veriler analiz edilirken elde edilen sonuçlar bu temalara kodlanarak analiz edilmiştir.

4. Bulgular

Çalışmanın bu kısmında; hazırlanan on soruluk görüşme formu, Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde görev yapan, teknik personellerden oluşan on kişilik bir gruba uygulanmış ve edinilen bulgulara ve bulgulardan çıkan sonuçlara yer verilmiştir. Görüşülen kişiler G-1, G-2, G-3 ... ve G-10 şeklinde kodlanmıştır.

Tablo 3. Katılımcıların Vakıf Kültür Varlıklarının Mevzuattaki Karşılığı Hakkındaki Görüşleri

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Vakıf kültür varlıklarının mevzuattaki yeri (Görüşme Formu, 1. Soru) | Daha fazla yer bulmalı. | 7 |
| | Mevcut durum yeterlidir. | 3 |

Tablo 3'te katılımcıların "Vakıf kültür varlıklarının mevzuattaki yeri" ile ilgili görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu kategoriye yönelik 2 kod elde edilmiştir. Bunlar: "Daha Fazla Yer Bulmalı (f=7)", "Mevcut Durum Yeterlidir (f=3)" şeklindedir.

G-2, G-5, G-6 ve G-10 ülkedeki kültür varlığı stokunun büyük kısmının vakıf kökenli taşınmaz olduğunu belirterek 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda vakıf kültür varlığı kavramına yer verilmeyişini eksiklik olarak görürken G-3 "Mevzuatta yeteri kadar yer bulmadığı gibi, bulunduğu kadarıyla dahi uygulamada karşılığı görülmemektedir. İlgili kurumlar çoğu defa vakıf kültür varlıklarına diğer özel taşınmazlarla aynı prosedürleri uygulamaktadır" diyerek mevzuatta yeteri kadar tanımlanmadığı gibi uygulamada da bunun olumsuz yansımaları olduğunu düşünmektedir.

Tablo 4. Katılımcıların VGM'nin Restorasyon Denetleme Yetkisi Hakkındaki Görüşleri

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Vakıflar Genel Müdürlüğünün Restorasyon Denetleme Yetkisi (Görüşme Formu, 2. Soru) | Yeterli yetki verilmemiştir. | 5 |
| | Mevcut yetki yeterlidir. | 3 |
| | Yeterlidir ancak uygulamada sorunlar vardır. | 2 |

Tablo 4'te katılımcıların Vakıflar Genel Müdürlüğünün restorasyon denetleme konusunda mevzuatın verdiği yetkinin yeterliliği konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, "VGM'nin Restorasyon Denetleme Yetkisi" kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 3 kod elde edilmiştir. Bunlar: "Yeterli Yetki Verilmemiştir (f=5)", "Mevcut Yetki Yeterlidir (f=3)", "Yeterlidir Ancak Uygulamada Sorunlar Vardır (f=2)" şeklindedir.

G-6 ve G-2, mevzuatın Vakıflar Genel Müdürlüğüne "esaslı onarım" denetleme yetkisi vermediğini ve bunun büyük eksiklik olduğunu belirtmiştir. G-6 "Örneğin belediyeler ve özel idareler esaslı onarım denetleme yetkisine sahipken Vakıflar Genel Müdürlüğü sadece basit onarım denetleme yetkisine sahiptir. Koruma Kurulları ve yerel yönetimlerin vesayeti altında bir yetki kullanımı mevcuttur" diyerek Vakıflar Genel Müdürlüğünün vesayet altında denetim yaptığını düşünmektedir.

Tablo 5. Yerel Yönetimlerin Esaslı Onarımlar için Yapı Ruhsatı Düzenleme Yetkisinin Etkileri

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| Yerel Yönetimlerin Denetleme Yetkisinin Sürece Etkisi (Görüşme Formu, 3. Soru) | İşleri zorlaştırmaktadır. | 3 |
| | Olumlu bir durumdur. | 3 |
| | İlgili belediyeye göre farklılık arz etmektedir. | 2 |
| | Etkisi yoktur. | 2 |

Tablo 5'te katılımcıların, yerel yönetimlerin yapı ruhsatı düzenleme ve imalatları denetleme yetkisinin, Vakıflar Genel Müdürlüğüne yapılan restorasyon işlerine olan etkileri konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, "Yerel Yönetimlerin Denetleme Yetkisinin Sürece Etkisi" kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 4 kod elde edilmiştir. Bunlar: "İşleri Zorlaştırmaktadır (f=3)", "Olumlu Bir Durumdur (f=3)", "Belediyeye Göre Farklılık Arz Etmektedir (f=2)", "Etkisi Yoktur (f=2)" şeklindedir.

G-2, G-3 ve G-5 belediyelerin yapı ruhsatı düzenleme yetkisinin işleri zorlaştırdığını düşünmektedir: G-3; belediyelerin, harç muafiyetleri konusunda farklı uygulamalarda bulduklarını, uygulamalara gereksiz müdahalelerde bulunulduğunu belirterek restorasyon işlerini zorlaştırdığını savunmuştur. G-2 ise hayrat vasıflı taşınmazların yapı ruhsatı alınmaksızın restore edildiğini ancak bu durumun fiili durum olduğu, sivil yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekiyor olmasının Koruma Kurulları üzerine ikinci bir denetim anlamına geldiğini belirterek restorasyon sürecinin uzadığını savunmuştur.

Tablo 6. Kültür Varlıkları Özelinde VGM'ye Yapı Ruhsatı Düzenleme Yetkisi Verilmesi

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Vakıflar Genel Müdürlüğüne Yapı Ruhsatı Düzenleme Yetkisi Verilmesi (Görüşme Formu, 4. Soru) | Verimliliği artırır. | 6 |
| | İmar uygulamaları bütüncül olmalı. | 3 |
| | Denetim kurum dışından olmalı. | 1 |

Tablo 6'da katılımcıların, vakıf kültür varlıkları özelinde, Vakıflar Genel Müdürlüğüne yapı ruhsatı düzenleme yetkisinin olabirliği konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, "VGM'ye Yapı Ruhsatı Düzenleme Yetkisi Verilmesi" kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 3 kod elde edilmiştir. Bunlar: "Verimliliği Artırır (f=6)", "İmar Uygulamaları Bütüncül Olmalı (f=3)", "Denetim Kurum Dışından Olmalı (f=1)" şeklindedir.

G-2, G-5, G-7 ve G-9 Yapı Ruhsatı düzenleme yetkisinin Vakıflar Genel Müdürlüğünde olmasının verimi artıracığını belirtmiştir. G-2, Vakıflar Genel Müdürlüğüne özellikle İstanbul özelinde Yapı Ruhsatı düzenleyebilecek donanımı ve yetkin personeli olmakla birlikte böylesi bir durumun özellikle yatırım yapılacak taşınmazların değerini artıracığını belirtmiştir. G-5, Yapı Ruhsatı düzenleme yetkisinin basit onarım gibi Vakıflar Genel Müdürlüğüne verilebileceğini, bunu yapabilecek yetkinlikte personel bulunduğunu ve verimi artıracığını savunmuştur. G-7, Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde imar mevzuatı açısından inceleme yapabilecek ve diğer ruhsat işlemlerini denetleyebilecek bir birim kurularak Yapı Ruhsatı düzenleme yetkisinin Vakıflar Genel Müdürlüğüne verilebileceğini ve bu durumun verimi artıracığını belirtmiştir. G-3 ve G-4 Yapı Ruhsatı düzenleme yetkisinin Vakıflar Genel Müdürlüğünde olmasının verimliliği artıracığını savunurken aynı zamanda iş yükünü artıracığını da düşünmektedir.

Tablo 7. *Proje Müelliflerinin Uygulamayı Denetleme Yetkisinin Sonuçları*

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Proje Müelliflerinin Uygulamayı Denetlemesi (Görüşme Formu, 5. Soru) | Denetim açısından olumludur | 4 |
| | Olumsuz etkileri vardır | 3 |
| | Sadece resmiyette kalmaktadır | 3 |

Tablo 7’de katılımcıların, proje müelliflerinin restorasyon işlerinde “uygulama sorumlusu” olmaları konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, “Proje Müelliflerinin Uygulamayı Denetlemesi” kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 3 kod elde edilmiştir. Bunlar: “İşleyiş Açısından Olumludur (f=4)”, “Olumsuz Etkileri Vardır (f=3)”, “Sadece Resmiyette Kalmaktadır (f=3)” şeklindedir.

G-2, G-6 ve G-10 yapım işlerinde güncel tavrın, müelliflik ve uygulamacılık erklerinin birbirinden ayrılması yönünde olduğunu belirterek müellifin uygulama denetçiliğinin eskiden kalma bir uygulama olduğunu ve bu durumun özellikle yatırım işlerine olumsuz etkisi olduğunu belirtmiştir. G-6, sürecin verimliliğinin proje müellifinin yeterliliği doğrultusunda etkilendiğini belirterek özellikle Vakıflar Genel Müdürlüğü üzerinde gereksiz bir vesayet oluşturmakla birlikte süreci olumsuz etkilediğini savunmuştur. G-5, G-7 ve G-9 bu durumun sembolik olduğunu belirterek sürece etkisi olmadığını savunmuştur. G-5, proje müelliflerinden telif haklarının alındığı için uygulamaya etkisi olmadığını belirtmiştir.

Tablo 8. *ROKK Yapılacak İhalelere Katılımın Artırılması*

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama İhalelerine Katılımın artırılması (Görüşme Formu, 6. Soru) | Dijital platformlarda ilan verilmesi | 6 |
| | Değerleme raporlarının rasyonelliği | 2 |
| | Mahallen tanıtım | 2 |

Tablo 8’de katılımcıların, ROKK ihalelerine katılımın artırılması ile ilgili yapılacaklar konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, “ROKK İhalelerine Katılım” kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 3 kod elde edilmiştir. Bunlar: “Dijital Platformlarda İlan Verilmesi (f=6)”, “Değerleme Raporlarının Rasyonelliği (f=2)”, “Mahallen Tanıtım (f=2)” şeklindedir.

G-3, G-5, G-6, G-8, G-9 ve G-10 ROKK ihalelerinin dijital platformlarda tanıtımı yapılarak katılımın artırılabilceğini düşünmektedir. G-6, ihale ilanlarının dijital platformlarda yayınlanmasıyla katılımın artırılabilceğini, G-8 ise internette bulunan satış/kiralama sitelerine üye olunarak yapılacak tanıtımla katılımın artırılabilceğini düşünmektedir. G-2 ve G-7 ihale edilecek taşınmazın yakınındaki kişilerin dahi ihaleden haberleri olmadığını belirterek dijital platformlara ilaveten mahallen de tanıtım yapılması gerektiğini düşünmektedir.

Tablo 9. ROKK Yöntemi ile Talep Görmeyen Taşınmazlarla İlgili Yapılabilecekler

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Talep Görmeyen Taşınmazlarla İlgili Yapılabilecekler (Görüşme Formu, 7. Soru) | Kira garantisi/kira azaltılması | 5 |
| | İdare imkanlarıyla ihya | 2 |
| | Kamu kurumlarına tahsis | 2 |
| | Projelerin önceden hazırlanması | 1 |

Tablo 9’da katılımcıların, ROKK ihalelerinde talep görmeyen taşınmazlarla ilgili yapılacaklar konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, “Talep Görmeyen Taşınmazlarla İlgili Yapılabilecekler” kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 4 kod elde edilmiştir. Bunlar: “Kira Garantisi/Kira Azaltılması (f=5)”, “İdare İmkanlarıyla İhya (f=2)”, “Kamu Kurumlarına Tahsis (f=2)”, “Projelerin Önceden Hazırlanması (f=1)” şeklindedir.

G-1, G-2, G-3, G-5 ve G-9; ROKK ihalelerinde talep olmayan taşınmazlar için kira garantisi verilmesi ve/veya kiraların azaltılması gerektiğini belirtmişlerdir. G-1, ROKK ile ihale edilen taşınmazların taliplisi olmamasının taşınmazları metruk halde bıraktığını belirterek bu durumun engellenmesi için restorasyon sürecinde kira alınmaması, işletme süresinin uzatılması, işletme teminatlarının azaltılması gibi önlemler alınabileceğini belirtmiştir. G-10; “Diğer kamu kurumlarının da kültür varlıklarını korumak gibi bir misyonu olduğu da düşünüldüğünde, taşınmazın kullanımının işine yarayacağı kamu kurumları tespit edilerek tahsis yolu ile restorasyonlarının yapılması yoluna gidilebilir.” diyerek kamu kurumlarının sürece dahil edilmesi gerektiğini savunmuştur. G-7; “Talep görmeyen veya talep görmeyeceği düşünülen taşınmazları yatırımcı açısından daha cazip hale gelmesini sağlayabilmek için projelerin önceden hazırlanmasının olumlu etkisi olabilir.” diyerek diğer katılımcılardan farklı olarak hazır projelere ihaleye çıkılmasının talep oluşturacağını savunmuştur.

Tablo 10. ROKK Yapılacak Taşınmazların İhale Öncesi Projeleri Hazırlanmasının Etkileri

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Hazır Projelerle İhaleye Çıkılması (Görüşme Formu, 8. Soru) | Yatırım değeri artar | 7 |
| | Yatırım değeri düşer | 3 |

Tablo 10’da katılımcıların, ROKK yöntemi ile ihya edilmesi planlanan taşınmazların ihale öncesinde projelerinin hazırlanması konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, “Hazır Projelerle İhaleye Çıkılması” kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 2 kod elde edilmiştir. Bunlar: “Yatırım Değeri Artar (f=7)”, “Yatırım Değeri Düşer (f=3)” şeklindedir.

G-2, G-4, G-5, G-6, G-7, G-9 ve G-10 hazır projelerle ihaleye çıkılmasının ihalelere katılımı artıracığı düşüncesindedir. G-7, “Proje hazırlanması ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda onaylatılması süreci yükleniciler açısından zor bir süreçtir bu nedenle mevcut durumu ve konumu nedeniyle cazip görülmeyen taşınmazlarda ihale katılımını olumsuz yönde etkileyen bir unsurdur. Yeterli seviyede talep görmeyen taşınmazlarda ihale öncesi projelerin hazır olması yerinde bir uygulama olabilir ve yatırımın cazibesini olumlu yönde etkiler.” diyerek projelerin ihale öncesi hazır olmasının yatırımın cazibesini artıracığını savunmaktadır. G-10, “Rölöve ve restitüsyon projeleri duruma, kişiye, kuruma göre değişmeyeceğinden bu projeler ihale öncesinde hazır olmalı ancak ekspertiz değerlemesine veri olması açısından öneri Restorasyon Projesi adı altında bir proje onaylatılıp ihale sonrası duruma göre Koruma Kurulundan revize restorasyon projesi onaylatılabilmelidir.” diyerek diğer katılımcılardan farklı olarak en azından rölöve ve restitüsyon projelerinin hazır olması gerektiğini belirterek olumlu görüş bildirmiştir.

Tablo 11. ROKK ile Özel Mülkiyetteki Taşınmazların İhya Edilebilirliği

| Kategori | Kod | Frekans (f) |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| ROKK Yönteminin Özel Mülkiyetlere Uygulanabilirliği (Görüşme Formu, 9. Soru) | Yasal düzenlemeyle uygulanabilir. | 8 |
| | Netice alınmaz. | 2 |

Tablo 11’de katılımcıların, kültür varlıkları konusunda amir kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığının özel mülkiyete konu kültür varlıklarının ROKK yöntemi ile ihya edilebilirliği konusundaki görüşlerini temsil eden kategori ve kodlar yer almaktadır. Bu görüşler, “ROKK Yönteminin Özel Mülkiyetlere Uygulanabilirliği” kategorisi altında ele alınmıştır. Bu kategoriye yönelik 2 kod elde edilmiştir. Bunlar: “Yasal Düzenlemeyle Uygulanabilir (f=8)”, “Netice Alınmaz (f=2)” şeklindedir.

G-1, G-2, G-4, G-5, G-6, G-7, G-9 ve G-10 öncesinde bazı düzenlemeler yapılması kaydıyla ROKK yönteminin Kültür ve Turizm Bakanlığı uhdesinde uygulanabilir olduğunu savunmuştur. G-1, bu hususun uygulanabilirliğinin önemli mevzuat değişikliklerine bağlı olduğunu değerlendirmektedir. G-2, “Eski eserlerin şehrin merkezi ve değerli yerlerinde olması, yatırım değerlerinin yüksek olması ve çoğunun fazla sayıda varise sahip olmasından dolayı yıkılmaya terkedildiği bir gerçektir. Bu durumda Kültür ve Turizm Bakanlığı kanunun kendisine yüklediği vazifeyi yerine getirmek için yasal düzenleme yaparak özel mülkiyette olan eserleri yaşatmak adına bu tür bir sistem geliştirebilir.” yorumunda bulunarak ROKK yönteminin Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde uygulanabilir olduğu değerlendirmesini yapmıştır. G-7, “Eski eserlerin *âtıl* durumda kalmaması, değerlendirilmesi ve toplumda eski eser bilinci oluşması açısından taşınmaz sahiplerini de koruyacak şekilde gerekli düzenlemelerin yapılarak kamu kurumlarına ait olmayan eski eserlerin Kültür ve Turizm Bakanlığı organizasyonunda Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama yöntemi ile değerlendirilmesi uygulanabilir.” diyerek gerekli yasal düzenlemelerle yöntemin uygulanabileceğini belirtmiştir.

Görüşme formunda yer alan, “Bu konulara ilişkin eklemek istediğiniz ilave görüş ve öneriniz var mı?” içerikli onuncu soruya bulgu niteliği taşıyacak cevap alınmamış, herhangi bir kod elde edilememiştir.

5. Değerlendirme

Araştırma sonucunda elde edilen bulgular aşağıda maddeler halinde sıralanmış ve yorumlanmıştır.

- Vakıf kültür varlıkları, koruma mevzuatında tanımlanmalı ve bu varlıkların doğasına uygun özerk uygulamalar tesis edilmelidir.
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun “Devlet Malı Niteliği” başlıklı 5. maddesinde geçen “Özel nitelikleri dolayısıyla ayrı statüye tabi tutulan mazbut ve mülhak vakıf malları bu hükmün dışındadır.” tanımından da anlaşılacağı üzere vakıf taşınmazlarının kendine özgü bir doğası vardır. Bu duruma ilaveten, ülkemizdeki taşınmaz kültür varlığı stokunun yaklaşık yüzde onluk kısmının da vakıf kültür varlığı olduğu düşünüldüğünde; bu varlıkların 2863 sayılı Kanun’da açıkça tanımlanarak özerk uygulamalara konu edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.
- Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün “Esaslı Onarım” denetleme yetkisi mevzuatta açıkça tanımlanmalıdır.

Kültür varlığı vasıflı taşınmazlarda restorasyon uygulamalarının nasıl yapılacağı ve denetleneceği; 11 Haziran 2005 Tarihli ve 25842 Sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik” ile belirlenmiştir. Mezkûr yönetmeliğe göre esaslı onarım uygulamalarının denetiminin nasıl yapılacağı Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair

Yönetmelik'e göre yapılır. KUDEB Yönetmeliği incelendiğinde; Vakıflar Genel Müdürlüğünün sadece “*tamir ve tadilat*” denetimi yapabileceği anlaşılmaktadır. Ülkemizin en önemli kültür varlıklarının sahibi ve korumacılık olgusunun öncü kuruluşu olan Vakıflar Genel Müdürlüğünün kültür varlıklarının esaslı onarımını denetleme yetkisinin mevzuatta olmaması büyük bir eksiklik. Bu eksikliğin, *Vakıflar Kanunu'nun* 28. maddesinde, *Koruma Uygulama ve Denetim Büroları Yönetmeliği'nin* 4. ve 15. maddelerinde yapılacak düzenlemelerle giderilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

- Vakıflar Genel Müdürlüğü, vakıf kültür varlıkları için “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” benzeri izinler düzenleyebilmelidir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün halihazırda Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi benzeri izinleri düzenleyebilecek teşkilat ve personel yapılanmasına sahip olduğu hususları birlikte değerlendirildiğinde; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 26 ve 30'uncu maddelerine eklenecek istisna hükümleri, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 18'inci maddesinde ve Koruma Uygulama ve Denetim Büroları Yönetmeliğinin 7 ve 15'inci maddelerinde yapılacak değişikliklerle Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne vakıf kültür varlıkları özelinde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenleme yetkisi verilmesi ROKK yöntemini oldukça cazip hale getirecek ve ihalelere katılımı artıracığı değerlendirilmektedir.

- 660 ve 680 Sayılı Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarıyla Proje Müellifine verilen denetleme yetkisi vakıf kültür varlıkları için kaldırılmalıdır.

Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarihli ve “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları” konulu 660 Sayılı İlke Kararında, 22.03.2001 tarihli 680 Sayılı İlke Kararı ile “Uygulamanın Denetlenmesi” kısmında değişiklik yapılmış ve yapılacak restorasyonun projesinin müellifi olan mimara denetçi olma mecburiyeti getirilmiştir. Bu durum, proje müellifi mimarın içerisine dışarıdan dahil ederek Vakıflar Genel Müdürlüğünün hareket kabiliyetini azaltmaktadır. ROKK yöntemi ile yapılacak yatırımları daha cazip kılmak için sürece Vakıflar Genel Müdürlüğünün haricindeki müdahaleleri azaltmanın bir yolu da Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılacak işlerde proje müellifine verilen denetleme yetkisinin kaldırılması ve denetimin bizzat Vakıflar Genel Müdürlüğü teknik personellerince yapılmasının sağlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

- Vakıf kültür varlıklarının ROKK yöntemi ile ihyasında, istekli olmadığı durumlarda kira garantisi verilerek süreç işletilmelidir.

Yapılan değerlendirmelerde, planlanan yatırımın *Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığında Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'te* öngörülen azami 49 yıllık sürenin içerisinde kalmaması veya birden çok defa ihaleye çıkılmasına rağmen talimli olmaması gibi durumlarda yükleniciye kira garantisi verilmesi veya belli bir dönem kira alınmaması sureti ile taşınmazların ihyasının sağlanabileceği değerlendirilmektedir.

- Vakıf kültür varlıkları projelendirilerek onarıma hazır hale getirilmelidir.

Kültür varlıklarının rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması beklenenden uzun süreler alabildiği veya taşınmazın ihalede öngörülmüş fonksiyonda hazırlatılan projelerin koruma kurullarınca onaylanmama ihtimali yatırımcıyı olumsuz etkileyen faktörlerdendir. Bu olumsuzlukların giderilmesi için Vakıf Kültür Varlıklarının projelerinin imalata geçilecek şekilde hazırlanmış olması hem İdarenin hem de yatırımcının lehine olacağı değerlendirilmektedir.

- ROKK yöntemi ile ihya edilecek taşınmazların ihale tanıtımı artırılmalıdır.

Vakıf kültür varlıklarının neredeyse tamamı yerleşim yerlerinin merkezinde ve değerli yerlerde bulunmaktadır. ROKK yöntemi ile kiralanacak taşınmazların ihale ilanları Usul ve Esaslarda da belirtildiği üzere belirli gazetelerde ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde yayınlanmaktadır. Tanıtımların sadece bu platformlarda yapılması ihalelere katılımcı sayısını olumsuz yönde etkilemektedir. İstekli sayısının artırılması ve taşınmazların yatırım değerlerinin yükseltilmesi için taşınmazın mahalinde ve dijital platformlarda ihale tanıtımı yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

- ROKK yöntemi Kültür ve Turizm Bakanlığı veya ilgili idareler organizesinde özel mülkiyetteki taşınmazlar için de uygulanabilir.

T.C. Anayasası 63.maddesi ile devlet erkine kültür varlıklarının korunması ve bu yönde teşvik edici tedbirleri alma görevi yüklemiştir. Özellikle kültür varlıklarının korunması konusunda 2004 yılından sonra geliştirilen yeni paradigma ile konunun paydaşı olan kurumlar aktif şekilde koruma süreçlerine dahil edilmiştir. Çalışmanın konusu olan ROKK yönteminin, kamunun organizatörlüğünde özel mülkiyete konu olan taşınmazlarda da uygulanabileceği değerlendirilmektedir.

6. Sonuç ve Öneriler

Proje yönetiminin en önemli amacı; kaynakların etkin şekilde kullanılarak yapılan işten maksimum verimin alınabilmesidir. Kamu kurumlarınca tesis edilen iş ve işlemlerin “yasal olma” ön koşulu olduğu da düşünüldüğünde, kamu eli ile yönetilen süreçlerde maksimum verim alınabilmesi için mevzuatın etkin bir şekilde düzenlenmesi olmazsa olmaz koşuldur. Çalışmada, tespit edilen bulgularla birlikte, vakıf kültür varlıklarının korunması için Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce uygulanan bir metot olan ROKK yönteminin verimini düşüren yasal ve yönetsel etkenler ortaya konularak bu yöntemle yapılan yatırımlardan daha fazla verim alınabilmesi için tespit ve değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Sonuç olarak; mevzuatta Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün esaslı onarım denetleme, ruhsatlandırma ve yapı kullanma izni verme yetkisinin olmaması, taşınmazların ihale öncesinde onaylı projelerinin olmaması, ihale tanıtımlarının yetersiz olması ve talep olmayan taşınmazlarla ilgili yatırımı destekleyecek başkaca yöntemlerin kullanılmaması birer eksiklik olarak tespit edilmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün, kültür varlıkları konusundaki yüzlerce yıllık deneyimi ve ülkemizdeki kültür varlığı stokunun önemli bir kısmına sahip olduğu da dikkate alınarak;

- Vakıf kültür varlıklarının esaslı onarımlarının denetimi, esaslı onarımların ruhsatlandırılması ve yapı kullanma iznine bağlanabilmesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yetkilendirilmesi için; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'na istisna hükümleri konulması, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik ve Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliklerinin her ikisinde de Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yetki ve sorumluluklarının yeniden tanımlanması gerekmektedir.
- ROKK yönteminde yatırımın öngörülemez etkenlerden arındırılması adına, taşınmazların projelerinin, ihale öncesinde İdarece hazırlatılıp onaylatılması gerekmektedir.
- ROKK yöntemiyle değerlendirilmeye çalışılan ancak talep olmayan taşınmazlar için hibrit metotlar geliştirilmeli ve kira alınmaması, kira garantisi verilmesi vb. yöntemlerle yatırımcı desteklenmelidir.
- ROKK ihalesine çıkılacak taşınmazlar için, mahallen ve dijital platformlarda tanıtım yapılmalıdır.

Kültür varlığı taşınmazların, miras yoluyla aktarılmadan kaynaklı olan çoklu sahip yapısı, yapı sahiplerinin mali aczi, onarımların yüksek maliyetleri, projelendirme işlemlerinin zaman alan zorlu süreçler olması gibi faktörler bir araya gelince, kullanım değeri azalan taşınmazlar metruk hale gelmekte ve

zamanla yıkılıp yok olmaktadır. Bu araştırmanın konusu olan ROKK yöntemi, yapı sahiplerine herhangi bir maddi külfeti olmadığı gibi düzenli kira geliri sağlayan bir yöntemdir. Bu itibarla, köklerini vakıf hukukundan alan ROKK yönteminin, T.C. Anayasası'nın 63. maddesinden referansla yapılacak mevzuat düzenlemesi ile Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlı "*ilgili idareler*" bünyesinde yapı sahipleri ve yüklenicilerin buluşturulmasıyla gerçekleştirilebilir rasyonel bir yöntem olduğu değerlendirilerek bu alanda çalışma yapılması önerilmektedir.

Kaynaklar

1) Araştırma ve İnceleme Eserler

Akar, Tuba (2010). "Tanzimat Öncesinde Vakıf Kurumu ve Yapıların Korunması". *Vakıflar Dergisi*, (33), 89-110.

Akar, Tuba (2011). "Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıf Kültür Varlıklarının Korunması". *Erdem İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, (59), 1-36.

Akgündüz, Ahmet (2013). *Vakıf Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*. İstanbul: OSAV Yayınları.

Aladağ, Hande (2010). Kültür Varlıklarının Korunmasında Koruma Yönetimi Süreci. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Avcı, Mehmet Özgür (2020). "Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler ve Bu Konudaki Güncel Gelişmeler". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 26 (1), 238-256.

Bakırer, Ömür (2006). "Vakfiyelerde Binaların Tamirata İlgili Şartlar ve Bunlara Uygulanması". *Vakıflar Dergisi*, (10), 113-126.

Balcı, Ali (2001). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntem Teknik ve İlkeler*. Ankara: Pegama Yayıncılık.

Beyaztaş, Murat (2016). *İslam Hukukunda Vakıfların Tağyiri ve İstibdali*. Doktora Tezi. Konya: Necmettin Erbakan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Beyaztaş, Murat (2021). *İslâm Hukukuna Göre Vakıflarda Değişim Esasları (Tağyîr ve İstibdâl)*. Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları.

Büyüköztürk, Şener ve Ebru Kılıç Çakmak, Özcan Erkan Akgün, Şirin Karadeniz, Funda Demirel (2014). *Bilimsel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Pegem Akademi.

Çal, Halit (1990). *Türkiye'nin Cumhuriyet Dönemi Eski Eser Politikası*. Doktora Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ertem, Adnan (1999). "Osmanlı'dan Günümüze Vakıflar". *Dîvân: İlmî Araştırmalar*, (6), 111-150.

EVOS (2024). *Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi*.

Glesne, Corrine (2015). *Nitel Araştırmaya Giriş*. Çev. A. Ersoy ve P. Yalçinoğlu. Ankara: Anı Yayıncılık.

Günel, Gökçe ve Gülşen Dişli (2015). "Vakıf Kültür Varlıkları Envanter Sistemi". *TMMOB 5. Tarihi Eserlerin Güçlendirilmesi ve Geleceğe Güvenle Devredilmesi Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 2 (1), 171-186.

Kazıcı, Ziya (1985). *İslami ve Sosyal Açısından Vakıflar*. İstanbul: Marifet Yayınları.

Köprülü, Fuat (1942). "Vakıf Müessesesinin Hukuki Mahiyeti ve Tarihi Tekamülü". *Vakıflar Dergisi*, (2), 1-35.

Kunter, Halim Baki (1938). "Türk Vakıfları ve Vakfiyeleri Üzerine Mücmel Bir Etüd". *Vakıflar Dergisi*, (1), 103-129.

Madran, Emre (1985). "Osmanlı Devleti'nde 'Eski Eser' ve 'Onarım' Üzerine Gözlemler". *Belleten*, 49 (195), 503-546.

Madran, Emre (1996). "Cumhuriyet'in İlk Otuz Yılında (1920-1950) Koruma Alanının Örgütlenmesi". *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 16(1-2): 59-97.

Mumcu, Ahmet (1969). "Eski Eserler Hukuku ve Türkiye". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26(3), 45-78.

Öztürk, Nazif (1995). "Vakıf". *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, C 11. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yay. 521-524.

Yıldırım, Ali ve Hasan Şimşek (2000). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

2) Elektronik Kaynaklar (URL)

URL-1. Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü. "Türkiye Geneli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı İstatistiği". <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44798/turkiye-geneli-korunmasi-gerekli-tasinmaz-kultur-varligi-istatistigi.html> (Erişim Tarihi: 15.01.2025).

URL-2. T.C. Cumhurbaşkanlığı. "11 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Kapsamında 2018/8 Sayılı Genelge".

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/CumhurbaskanligiGenelgeleri/20180912-8.pdf> (Erişim Tarihi: 11.02.2025).