

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINDA HAZİNE ARAZİLERİNDEN
YARARLANMA VE SİT ALANLARINA İLİŞKİN UYGULAMALARIN
İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Zeynep YILMAZ UZER

HAZİRAN 2010

TRABZON

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINDA HAZİNE ARAZİLERİNDEN
YARARLANMA ve SİT ALANLARINA İLİŞKİN UYGULAMALARIN
İNCELENMESİ**

Harita Müh. Zeynep YILMAZ UZER

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“Harita Yüksek Mühendisi”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 26.05.2010
Tezin Savunma Tarihi : 21.06.2010**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Bayram UZUN
Jüri Üyesi : Prof. Dr. Nihat AKYOL
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Süleyman ADANUR**

Enstitü Müdürü : Prof Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2010

ÖNSÖZ

Engin bilgilerini ve deneyimlerini benimle paylaşan, tezimin hazırlanması sürecinde gösterdiği anlayış ve rehberliği ile yüksek lisans çalışmamın danışmanlığını üstlenen saygıdeğer hocam Doç. Dr. Bayram UZUN' a,

Muğla Milli Emlak Müdürlüğü teknik büroda görevli çalışma arkadaşlarıma,

Son olarak hayatımın her döneminde bana güvenen, en zor günlerde hep yanımda olan özellikle canım anneme ve tüm aileme, manevi desteği ve sabrından dolayı sevgili meslektaşım ve eşim Enver UZER'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Zeynep YILMAZ UZER
Trabzon 2010

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET	VI
SUMMARY	VII
TABLolar DİZİNİ.....	VIII
SELBOLLER DİZİN	IX
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Problemin Tanımı	2
1.3. Çalışmanın Amacı	3
1.4. Metodoloji.....	3
1.5. Kamulaştırma Mevzuatının İncelenmesi, Uygulamaların Dünü ve Bugünü....	3
1.5.1. 2709 Sayılı TC Anayasası	4
1.5.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	4
1.5.2.1. Kamulaştırmanın Tanımı	4
1.5.2.2. Kamulaştırma Şartları	5
1.5.2.3. Kamu Yararı Kararı Kavramı	5
1.5.2.3.1. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler ve Onay Mercii	5
1.5.2.4. Kamulaştırmada Satın Alma Usulü	7
1.5.2.4.1. Değer Takdiri ve Uzlaşma Komisyonları	7
1.5.2.4.2. Değer Takdiri	8
1.5.2.4.3. Pazarlık veya Trampa İsteği	8
1.5.2.4.4. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil.....	9
1.5.2.5. Kamulaştırma Mevzuatında Bedel Tespiti	10
1.5.2.6. Dava Hakkı	12
1.5.2.7. Bilirkişiler	12
1.5.2.7.1. TMMOB'nin Bilirkişilik İçin Yaptığı Düzenlemeler	13
1.5.2.7.2. Bilirkişi Kurulları.....	14
1.6. Taşınmazların Trampa Edilmesi (Trampa Yolu ile Kamulaştırma).....	14

1.6.1.	Trampa Kavramı	15
1.6.2.	Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Trampa	16
1.6.3.	Kamulaştırma Kanunu Hükümlerine Göre Trampa	16
1.6.3.1.	Kamulaştırmalarında Hazineye Ait Taşınmazları Trampa Etmeye Yetkili İdareler	17
1.6.3.2.	Kamulaştırılan Taşınmazın Sahibinin Trampayı Kabul Etmesi	17
1.6.3.3.	Trampada Verilecek Hazineye Ait Taşınmazın Niteliği	17
1.6.3.4.	Trampaya Konu Taşınmazların Değerinin Takdir Edilmesi	18
1.6.3.5.	Trampa Yoluyla Kamulaştırmanın Hukuki Sonuçları	18
1.6.4.	2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Göre Trampa	19
1.6.5.	3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Hükümlerine Göre Trampa	20
1.6.6.	2924 Sayılı Orman Köylülerini Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Trampa	21
1.6.6.1.	1982 Anayasası Hükümleri	21
1.6.6.2.	Orman Sınırları Dışına Çıkarma	21
1.6.6.3.	Orman Dışına Çıkarılan Yerlerin Tescili	22
1.6.6.4.	Takas, Kamulaştırma ve Mülkiyetin Devri	22
1.6.7.	Sitin Tanımı ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri (Kesin İnşaat Yasağı Getirilmiş Yerlerde Trampa)	23
1.6.7.1.	Trampa Konusu Taşınmazların Özellikleri	24
1.6.7.2.	Trampaya Konu Taşınmaz Malların Belirlenmesi	27
1.6.7.3.	Başvuru Şekli ve İnceleme	27
1.6.7.4.	Değer Takdiri	28
1.6.7.5.	Bilgi Formları, Kıymet Takdir Formları ve İhale Komisyonları	35
1.6.7.6.	Değer Takdiri ile İlgili Eleştiriler	37
1.6.7.7.	İlan ve Başvuru	38
1.6.7.8.	Başvuru Hakkı ve Trampa	38
1.7.	Sit Alanlarında Kalan Taşınmaz Mal Sahiplerine Sertifika Verilmesi	39
1.7.1.	Sertifikanın Tarihçesi ve Mevzuattaki Tanımı	39
1.7.1.1.	237 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	39
1.7.1.2.	252 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	40
1.7.1.3.	4706 Sayılı Kanunun 6. Maddesi ile Yapılan Düzenleme ve 255 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	40

1.7.1.4.	269 ve 285 Sıra Sayılı Genel Tebliğler	41
1.7.1.4.1.	Sertifika Kapsamında Kalan Taşınmazlar	42
1.7.1.4.2.	Sertifika Kapsamında Kalmayan Taşınmazlar	42
1.7.1.4.3.	Sertifika Uygulamasından Yararlanabilecek Kişiler	43
1.7.1.4.4.	Sertifikaya Konu Taşınmazın Kıymet Takdiri	44
1.7.1.4.5.	Sertifikaların Kullanımı	45
1.7.2.	Sertifikaların Yürürlükteki Uygulaması	45
1.7.2.1.	313 Sıra Sayılı Genel Tebliğ	45
1.7.2.2.	5838 Sayılı Kanun ile Sertifika.....	46
1.7.2.3.	322 Sıra Sayılı Genel Tebliğ	47
1.7.3.	Kamulaştırma, Trampa ve Sertifika Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	47
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR	51
2.1.	Sit Alanları ve Türkiye'deki Uygulamalar	51
2.1.1.	Sit Alanlarıyla İlgili Uygulamalar ve Sorunlar.....	51
2.1.2.	Sit Alanlarıyla İlgili Yüksek Yargı Kararları	57
2.1.3.	Takas ve Sertifika Uygulama Örnekleri	65
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER	66
3.1.	İnceleme Yapılan Örneklerin Özellikleri.....	66
3.1.1.	Taşınmaz Sahipleri Açısından	66
3.1.2.	Kurumsal (İdari) Açısından	67
3.1.3.	Hukuki Açısından.....	68
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	70
5.	KAYNAKLAR	73
6.	EKLER	78
ÖZGEÇMİŞ		

ÖZET

Günümüz dünyasında ülkelerin ekonomik bağımsızlığını kazanabilmesi veya devam ettirebilmesi ülke kaynaklarının tümünün etkin ve verimli kullanılmasına bağlıdır. Ülkemizin ekonomik kalkınmasının tamamlanması açısından en büyük engellerden bir tanesi ülke kaynaklarının etkin kullanılmamasıdır. Türkiye'nin ekonomik kalkınma amacıyla kullanabileceği kaynaklardan bir tanesi Hazine taşınmaz mallarıdır. Ülkemiz yüzölçümünün yaklaşık olarak % 54'ünü oluşturan bu taşınmaz malların ekonomiye kazandırılması ile Türk ekonomisi ciddi bir ivme kazanabilir (Utkucu, 2007).

Hazine taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsis edilmesinin, ülkemizin ödemeler dengesindeki açıklarının kapatılmasında katkısı büyük olacaktır. Faydalandığı takdirde bu katkının sağlanmasında büyük pay, doğal, tarihi ve kültürel miraslarımız olan sit alanlarımızın olacaktır. Ekonomimize katkıda kullanılması bir yana günümüze kadar sit alanlarımıza gereken önem verilmemiş, tahribatlarının önüne geçilememiştir. Bugün gelinen noktada; sit alanlarının kamulaştırma yoluyla devlet mülkiyetine alınarak kendi kaderine terk edilmişliklerine son verilip turizmde ve ülke ekonomisinin dengelenmesinde kullanılmaları sağlanmalıdır.

Bu tez çalışmasında, sit alanlarının devlet mülkiyetine alınmasında uygulanan kamulaştırma, trampa ve sertifika yöntemlerinin yasal ve kurumsal yapısı ortaya konmuş ve incelenen örneklerde uygulamaya dair sorunların tespiti yapılarak bu sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir. Buna göre 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununca (KTVKK) öngörülen esas işlem olan kamulaştırmanın mülkiyet haklarına saygılı bir şekilde uygulanması ve değerlendirme faaliyetlerinin gerçeği yansıtırma yolunda yasal ve kurumsal açılardan yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Sit, Kamulaştırma, Trampa, Sertifika, Değerleme

SUMMARY

To Benefit From Treasury Lands For Expropriation Applications and Analysing Applications About Historic Sites

In today's world country's to achieve or to be able to continue countries economic independence depends on effective and efficient use of country resources. In terms of the completion of our countries economic development is one of the biggest obstacle is not that effective use of national resources. One of the resources can be used for Turkey's economic development is the Treasury lands. Our country's surface area by approximately 54% to win with this real estate Turkish economy can be gain a serious momentum.

Be allocated treasury lands to tourism investments would be great contribution closing of our cuntry's deficit. If we benefit in this contributes that will be a very large share of natural, historical and cultural heritage of our historic site. Aside from in the use of historic sites its contribution to our economy to the present, unfortunately, failed to show necessary importance to our area, couldn't be avoide the damages. At the point where we are now, historic sites through the expropriation of state property to bring an end to abandoned to their fate by using for tourism and country's economy balance.

In this context, the thesis on the sites of state property in taking applied expropriation, exchange and certification methods, legal and institutional structures were put forward and studied the examples to the application of problems identified by making these problems solutions have been presented. Accordingly proposed by Culture and Nature Asstes Protection Law No. 2863 (CNAPK) that the main process the expropriation of property rights, implementation and valuation activities in a respectful manner to reflect the reality on the way back from the legal and institutional arrangements have been reached that conclusion.

Key Words: Historic Site, Expropriation, Exchange, Certificate, Valuation

TABLolar DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Kamu yararı kararı verecek merciler ve onay mercii	6
Tablo 2. 2942 ve 2886 sayılı Kanunlar uyarınca yapılan trampa işlemlerinin yıllara göre dağılımı.....	20
Tablo 3. 2863 sayılı Kanun uyarınca yapılan trampa işlemlerinin yıllara göre dağılımı (YTL)	23
Tablo 4. Taşınmazlara ait veriler	32
Tablo 5. Taşınmazlara ait veriler	34
Tablo 6. Yıllara göre uygulamalar.....	48
Tablo 7. Yıllara göre uygulamalar.....	49

SEMBOLLER DİZİNİ

E	: Emsal Oran
H_{max}	: Maksimum Yükseklik
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birli ği
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KİYGKGTKTV	: Kesin İnşaat Yasa ğı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları
KTVKK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Gelişmelerin hızla birbirini takip ettiği dönemimizde ekonomik, kültürel ve sosyal alanlarda bu hızlı tempoya ayak uydurabilen ülkeler, toplumsal, yasal ve kurumsal anlamda gerekli tüm düzenlemeler ve ekonomik kalkınma aracılığıyla başarılı olabileceklerdir.

Ülkemizin, ekonomik kalkınması için eldeki kaynaklardan etkin şekilde yararlanma sağlanmalıdır. Bu kaynaklardan bir tanesi de Hazine taşınmazlarıdır. Ancak Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılabilmesi için bazı düzenlemeler gerekli olmakla birlikte, öncelik verilmesi gereken konu Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesinde teknik bir strateji oluşturulması olmalıdır.

Ülkemizde kamu taşınmazlarına ilişkin politikaları tespit etme görevi Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir. Genel Müdürlüğün; Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek ve Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak gibi görevleri de bulunmaktadır. Bütün bu görevlerin yerine getirilmesi sırasında gayrimenkul değerlemesi işlemleri de önemli bir yer tutmaktadır (Değirmenciler, 2008). Öte yandan Hazine taşınmazlarının ekonomik kalkınmaya katkısı noktasında, devlet güvencesine alınmış sit alanları da ülkemizin tanıtımı, turizm sektörünün canlandırılması açısından önemli bir rol üstlenmektedir. Nitekim insanoğlunun bilinçli olarak doğrudan ya da doğanın yarattığı ve bugün "taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları" olarak tanımlanan taşınmazların korunması, geliştirilmesi, hem bugünkü kuşakların yararlanmasına sunulması, hem de gelecek kuşaklara aktarılması günümüz insanının başlıca görevlerindedir.

Sit alanlarında kalan bireylere ait taşınmazların devlet mülkiyetine alınması sürecinde kamulaştırma, trampa ve sertifika yöntemleri kullanılmamıştır. Kamulaştırma işlemleri için gerekli ödeneklerin sağlanamaması, idareleri alternatif uygulama arayışına sokmuştur. Nitekim sorunların çözümü için trampa ve daha sonraları da trampa işleminde

ödeme aracı olarak kullanılan sertifika uygulanmaya başlanmıştır. Ancak bu uygulamalar beraberinde farklı sorunları getirmiştir.

Mülkiyet haklarına ters düşmeden kamulaştırılan sit alanlarının değerlendirilmesi yönünde geliştirilecek iyi bir strateji ile ülkenin tanıtımı, kültür ve doğa turizmi vs. sayesinde Hazine taşınmazlarının günümüze kadar ekonomimize yaptığı katkının çok daha fazlası elde edilecektir.

Ülkemizde kamulaştırma işlemlerinde bedelin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar mahkeme kararlarını doğrudan etkiledikleri için bu konuda çok titiz davranılması gerekmektedir. Kamulaştırma süreçlerinde uluslar arası anlamda kabul görmüş değerlendirme yöntemlerinin kullanılması ve bu tür uygulamalarda gayrimenkul piyasasını yakından takip eden ve tecrübeli değerlendirme uzmanlarından yararlanılması kaynak israfını önleyecek, hukuki süreçlerin kısılmasını sağlayabilecek, adil bir yargılama mekanizmasının oluşmasına yardımcı olacaktır (Değirmenciler, 2008).

1.2. Problemin Tanımı

Türkiye geçmişten günümüze birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, zengin doğal ve kültürel miraslara sahip bir ülkedir. Bu bakımdan turizm sektörü, iş dünyası (maden, enerji yatırımları vs.), koruma-kullanma dengesi gözetilmeksizin bireysel kullanımlar ile doğal çevre her geçen gün bozulmakta, tarihi ve kültürel miraslarımız tahrip edilmektedir.

Ülkemizdeki mevcut sit alanlarının tahribatında birçok faktör etkilidir. Görevli kurullar sit alanlarının tespitine gereken hassasiyeti gösterememekte, tespit edilen alanlarda uygulanması gerekli yaptırımlar zamanında hayata geçirilememektedir. Hukuksal bazda; ilgili mevzuatta sit alanlarında uygulanması öngörülmüş olan kamulaştırma, takas ve sertifika çalışmalarına yönelik açılan davalarda verilen kararlar çoğu zaman uygulamaları desteklememektedir. Değer tespitinde sorumlu komisyonların yapılması, bilirkişi seçimlerindeki özensizlik dolayısıyla değer tespitlerinin gerçek değerlere yaklaşmamasından ötürü açılan davalar mahkemelerimizi fazlaca meşgul etmektedir. Taşınmazı sit alanı sınırları içerisinde kalan vatandaş yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü mağdur olmakta iken; başka bir grup vatandaşın bu alanlarda gerekli olan yaptırımlardan bağımsız tasarrufu, söz konusu olmaktadır.

Korumaya karşı çıkanlar, ya da düşünce olarak koruma yanlısı olduğu halde doğal ve tarihi değerleri fiilen korumayan ya da koruyamayanlar, temelde “özel mülkiyet”

haklarının kısıtlanmasına karşıdırlar. Kişisel ve yerel ekonomik çıkarları, kolay algılayamadıkları bir “koruma gerekliliği”nden kaynaklanan “kamu yararı” uğruna terk etmek istememektedirler. Koruma belki bir kültür sorunudur; ama, özü ve çözümü ekonomiktir. Merkezi ve yerel yönetimler “koruma”nın külfetleri ile “gelişme”nin nimetlerini dengeleyecek mekanizmalar oluşturmak ve işletmek zorundadırlar (Aras, 2002). Sit alanlarının tahribatı her geçen gün devam etmekte, bu alanlarda mülkiyet haklarına saygılı olarak uygulanacak kamulaştırmalara ihtiyaç duyulmaktadır.

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; ülkemizde sit alanlarına yönelik uygulanan kamulaştırma, trampa ve sertifika çalışmalarına ilişkin mevzuatın ve kurumsal yapının incelenerek Türkiye’deki sit alanlarının korunması ve bu alanların devlet mülkiyetine alınmasına ilişkin önerilerde bulunmaktır.

1.4. Metodoloji

Tezin gerçekleştirilmesinde izlenecek temel adımlar şunlardır;

- Kamulaştırma, trampa ve sertifika uygulamaları ile ilgili mevzuatın incelenmesi,
- Kamulaştırma, trampa ve sertifika uygulamaları ile ilgili kurumsal yapının incelenmesi,
- Yüksek yargı kararları ve uygulama örnekleri üzerinden mevcut uygulamaların olumlu ve olumsuz yönlerinin incelenmesi,
- Ülkemizdeki mevcut sit alanlarının korunması ve devlet mülkiyetine alınmasına yönelik tespit ve önerilerde bulunulması.

1.5. Kamulaştırma Mevzuatının İncelenmesi, Uygulamaların Dünü ve Bugünü

Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satışır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan istimlak hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985, Akyol, Yomralıoğlu, Uzun, 1992).

Hukuksal bir kişilik olan devlet egemen kamu gücüne sahiptir. Kamulaştırma yetkisi de bu egemenlik gücünden veya kamu erkinden kaynaklanmaktadır (Sönmez,1981; Uzun, 2000). Kamu hizmetine gerekli olan bir taşınmaz malı bazen buna sahip olan özel veya tüzel kişi satmak istemeyebilir. Kişinin mülkiyet hakkının dokunulmazlığı ile kamu yararı karşı karşıya kalabilir. Bu durumda kamu yararı üstün tutularak bedeli karşılığında 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırma işlemi yapılmaktadır (Lüküslü, 2006). Çünkü Anayasamızın 35. maddesinde “ herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü yer almıştır.

1.5.1. 2709 Sayılı TC Anayasası

Anayasanın, 4709 sayılı Yasa ile değişik 46’ncı maddesinde; Devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Anayasanın aynı maddesinde bedelin peşin ödenmesi gerektiği ancak bazı durumlarda bedelin taksitle ödenebileceği hükme bağlanmıştır.

1.5.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

1.5.2.1. Kamulaştırmanın Tanımı

Kamulaştırma, devlet veya kamu tüzel kişi tarafından gerçek ya da hukuk tüzel kişisine ait olan taşınmazın istisnalar dışında karşılığı peşin ödemek koşuluyla yasaya uygun şekilde, yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca tek yanlı bir işlemle kamu yararına yönelik bir ihtiyacı karşılamak amacıyla, sahibinin rızası hilafına, mülkiyetin zorla elinden alınarak idareye geçmesini sağlayan idari bir işlemdir (Örücü, 1976; Onar,1966; Köroğlu, 1995; Uzun, 2000).

Tanımdan da anlaşılacağı gibi;

- Kamulaştırmada kamu yararı olması,

Tablo 1. Kamu yararı kararı verecek merciler ve onay mercii

1. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler			2. Onay Mercii
1.1.Kamu İdareleri ve Kamu Tüzel Kişileri	1.2.Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları	1.3.Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuru üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık	2.1.Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakam, il merkezinde vali
1.1.1.3. maddenin 2. fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık			2.2.İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, vali
1.1.2.Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu			2.3.Üniversite yönetim kurulu kararları, rektör
1.1.3.Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni			2.4.Yükseköğretim Kurulu kararları, kurul başkanı
1.1.4.İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni			2.5.Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdür
1.1.5.Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu			2.6.Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanı
1.1.6.Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu			2.7.Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakan
1.1.7.Üniversite, Türkiye Radyo – Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları			2.8.Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, vali
1.1.8.Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu			
1.1.9.Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu			
1.1.10.Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu			
1.1.11.Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu			

1.5.2.4. Kamulaştırmada Satın Alma Usulü

Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanunla değişik 8. maddesine; idareler, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacakları kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygularlar.

Satın alma usulü, değişiklikten önce idarelerin takdirine bırakılmışken, değişiklikten sonra, bu usulün öncelikle uygulanması zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle kamulaştırmaya geçilmeden önce satın alma yolunun denenmesi, bunun mümkün olmaması halinde kamulaştırma yoluna gidilmesi gerekir (Kardeş, 2006).

1.5.2.4.1. Değer Takdiri ve Uzlaşma Komisyonları

Kanunun 8. maddesine göre, kamulaştırmayı yapacak idare, kanunda belirlenen esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla değer takdir komisyonunu görevlendirmektedir. Bu komisyon veya komisyonların görevi, satın alınacak taşınmaz malın değerini tespit etmektir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. Bu komisyonun görevi ise; değer takdir komisyonu tarafından belirlenen değer üzerinden, ilgili taşınmazı, maliki ile yapacağı pazarlıkla satın almak veya idare taşınmaz malı ile trampa edilmesi ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve sonuçlandırılmasıdır.

Kısaca, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda, il ve ilçelerde kıymet takdiri görevini yapacak komisyonlar beş asıl ve beş yedek üyeden oluşur, her yıl ocak ayının ilk haftası seçilir ve bütün kurumların kamulaştırma işlemlerinde aynı komisyon görev yapacağı hükmü kaldırılarak, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda, kamulaştırmayı yapacak idarenin kendi kıymet takdir komisyonunu oluşturacağı belirtilmektedir (Lüküslü, 2006).

1.5.2.4.2. Değer Takdiri

Değer takdiri, Kanun'un 11. maddesindeki esaslara uygun olarak yapılır. Aynı madde de, değer ne olabileceği konusunda, uzman kişi ve kuruluşlardan da bilgi ve rapor alınabileceği belirtilmektedir:

- Uzman kişi, kurum ve kuruluşlardan değere ilişkin bilgi ve rapor alınır.
- Gerektiğinde, sanayi ve ticaret odalarından da bilgi temin edilebilir.
- Mahalli emlak alım-satım bürolarından da bilgi temin edilebilir.

Bu bilgiler ışığında satın alınacak taşınmaz malın değeri, değer takdir komisyonunca belirlenir.

Tam bu noktada mevzuattaki bir eksiklikten bahsetmekte fayda bulunmaktadır. Değer takdir komisyonlarındaki teknik yaklaşımdan uzak uygulamaların sebebi komisyonları oluşturacak kişilerin seçimleriyle ilgili kısıtlayıcı ibarenin bulunmayışıdır. Bir nevi değer takdiri komisyonunda yer alacak kişiler ita amirlerinin takdirine bırakılmıştır. Değer tespiti, uygulamada kurumlar içerisinde taşınmaz değerlemesine yönelik bir uzmanlığı olmayan ve taşınmazın türüne göre seçilmesi gereken meslek gruplarından olmasına dikkat edilmeden seçilmiş kişilerden oluşan komisyonlar tarafından yürütülen bir iş durumundadır. Hal böyle olunca yüzeysel araştırmaların ve teknik yaklaşımlardan çok uzak çalışmaların ürünü olan gerçek değerlerden uzak tahmini bedellerle işlemler yapılmaktadır. Bu durum çoğu zaman devleti zarara uğratan sonuçlar doğurmaktadır.

1.5.2.4.3. Pazarlık veya Trampa İsteği

Kanunun 8. maddesinde; idarelerin tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esas alınmıştır.

İdare, değer takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini malike bildirir. Taşınmaz mal maliki kamulaştırmaya konu taşınmazı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile (15 gün içinde) idareye başvurduğunda idare adına uzlaşma komisyonu tarafından pazarlık görüşmeleri yapılır.

Komisyunun önerebileceği en yüksek bedel, daha önce kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedeldir. Uzlaşma komisyonu ile taşınmaz mal maliki veya temsilcisi arasında yapılan görüşmelerde satın alma bedelinde trampada anlaşma sağlanırsa, yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir; anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili nitelikleri ile kamulaştırma bedeli de tutanakta belirtilir (Kardeş, 2006).

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedelin tespitine karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması halinde Kanununun 10. maddesine göre işlem yapılır.

1.5.2.4.4. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılmaması halinde idare, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre topladığı bilgi ve belgelerle 8. madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu konudaki belgelerle birlikte taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme tarafından, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkeme tarafından yapılan duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Sonuç olarak mahkemece bedel tespiti yapılmış sayılarak davaya devam edilir.

Mahkeme tarafından yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşmamaları halinde hakim, Kanununun 15. maddesinde sayılan bilirkişiler aracılığıyla ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da keşifte hazır bulunması sağlanarak, beyanı alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, Kanununun 11. maddesindeki esaslara göre taşınmaz malın değer tespit raporunu hazırlarlar. Tarafların bedelde yine anlaşmaması durumunda gerekirse yeni bir bilirkişi kurulu edilir ve yeni bir değerlendirme yapılır. Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak ve irtifak

haklarının kamulaştırma bedelidir. Bundan sonra taşınmaz idare adına tescil edilir, tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

1.5.2.5. Kamulaştırma Mevzuatında Bedel Tespiti

Kamulaştırma kamu yararı kararından sonra en önemli konu kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Kamulaştırmada ödenecek bedel, 1924 Anayasasında gerçek (rayiç) bedel esas alınmış, 1961 Anayasası da aynı ilkeyi korumuştur. 1971 yılında Anayasanın 38. maddesinde yapılan değişiklikle ödenecek bedelin vergi bildirim değerini aşamayacağı hükmü getirilmiştir. Bu uygulamada taşınmaz değerini vergi dairesine bildirmeyenlerin arazisi kamulaştırıldığında, vergi bildirim değeri olmadığı için gerçek değer üzerinden kamulaştırmalar yapılmıştır. Halbuki vergi bildiriminde bulunan arazi sahiplerinin mülkleri, bildirilen değer üzerinden kamulaştırılmıştır. Bilindiği gibi vergi bildirim değerleri genellikle çok düşük olmaktadır. Bu nedenle vergi bildiriminde bulunanlar bir nevi cezalandırılmıştır (Akyol, Yomralıoğlu, Uzun, 1992).

Anayasa Mahkemesi 1977 tarihinde vergi değeri üzerinden kamulaştırma yapılması ile ilgili hükmü iptal etmiş ve kamulaştırmada gerçek değer tekrar esas alınmaya başlanmıştır. Son olarak 1982 Anayasasının 46. maddesine uygun olarak çıkarılan 1983 tarih 2942 sayılı kanunla, rayiç bedel esas alınarak kamulaştırma çalışmalarına devam edilmiştir (Akyol, Yomralıoğlu, Uzun, 1992).

Bedel tespitinde dikkat edilecek hususlar, Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanunla değişik 11. maddesinde belirtilmiş olup Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelikte detaylandırılmıştır. Bu yönetmelikte “Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler” adlı başlıkta madde 17’de bilirkişi raporlarında;

a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirinin, arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirinin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,

b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır denilmektedir. Objektif bir değerlendirmenin yapılabilmesi için değer taktiri yapılacak taşınmazın önce sınıflandırılması sağlanmalı (arsa/arazi/bina/arsa+bina gibi), değer takdirine ilişkin tüm kriterler her bir sınıf için ayrı ayrı sıralanmalıdır.

Değer takdirinde, Kamulaştırma Kanunundaki esaslara bazı ilaveler yapılarak farklı komisyonlar tarafından yapılan değerlendirmelerin çok farklı sonuçlar ortaya çıkarması engellenmiş olunur. Örneğin arsa ve arazi ayrımı net bir şekilde yapılmalı, arsa ve arazilerin değeri için çok daha belirleyici unsurlar olan yola yakınlık, şehir veya köy merkezine yakınlık, arsalar için taks-kaks'ı arazi ise ürün verimi, topoğrafik yapısı gibi çok daha net ve belirleyici kriterler ortaya koyulmalı ve bunların, söz konusu alanların değerlerine etkileri araştırılmalıdır.

Bu arsa ve arazi ayrımında yaşanan karmaşa Yargıtay kararlarına da yansımıştır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarihli karar özetinde "Belediyelerce, yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da gözönünde bulundurulabilir" (URL-1) denilerek vergisi arsa olarak ödenen taşınmazların arazi vasfıyla kamulaştırılmasının yolu açılmıştır.

Bu kararın taşınmaz maliklerinin mağdur edilmemesi bakımından esnek bir uygulamaya yer verilmesi için benimsendiği varsayıldığında; gerek Anayasanın 46/2. maddesi, gerekse Kamulaştırma Yasasının 11/i madde ile "bedelin tesbitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin göz önünde bulundurulacağı hükmüne göre, kamulaştırılan taşınmaza yasa ve kararname hükümlerine göre arsa sayılma olanağı bulunmadığı için arazi niteliği ile hesaplanacak değerden "diğer objektif ölçüler" göz önünde bulundurulacak belli oranda artırma yapılarak, ya da arsa niteliği ile bulunacak değerden, belli oranda azaltma yapılarak Anayasa ve Yasanın öngördüğü gerçek kamulaştırma karşılığı

belirleneceği sonucu ortaya çıkmış ve kesin, net ve yorumdan uzak bir görüşü yansıtılmamıştır.

Bu nedenlerle, “belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunupta nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olan taşınmazlar vergi hukuku uygulamasında olduğu gibi kamulaştırma hukuku uygulamasında da arsa sayılabilmesi için, Bakanlar Kurulu’nun 28.02.1983 gün, 6122 sayılı Kararnamesinin 1/b bendinde sayılan, fiilen meskun halde bulunma ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler, arasında olma koşullarını da taşması gerektiğinden içtihat aykırılığının Hukuk Genel Kurulu kararı doğrultusunda birleştirilmesi” karşı düşüncesi ortaya atılmıştır.

1.5.2.6. Dava Hakkı

Dava hakkı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Yasa ile değişik 14. maddesinde düzenlenmiştir: kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki Kanunun 10. maddesi gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare de, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren 30 gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

1.5.2.7. Bilirkişiler

Bilirkişi, hakim tarafından bilinmeyen, bilinmesi de olanaklı olmayan teknik veya özel bir bilginin mahkemece aydınlatılması konusunda başvurulan üçüncü kişidir. Yani bilirkişi, hakimın sahip olmadığı bilgiyi sağlayan kişidir (Yücel, 2008).

Bilirkişiler ile ilgili düzenlemeler Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Yasa ile değişik 15. maddesinde ve 15. maddeye dayanılarak çıkarılan 24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve alışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik” te mevcuttur .

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine (TMMOB) bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından üyelerinin oturdukları, yeri göz önünde bulundurarak her il için 15 ila 25, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis ve mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından 15 bilirkişi her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir.

Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir. Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhhi hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

1.5.2.7.1. TMMOB'nin Bilirkişilik İçin Yaptığı Düzenlemeler

“Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Bilirkişilik Yönetmeliği” 5 Mayıs 2005 tarihli ve 25806 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe gitmiştir.

Yönetmeliğin “amaç” başlıklı 1 nci maddesinde; “Bu yönetmelik, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemelerden talep halinde ve tavsiye niteliğinde hazırlanacak bilirkişi listelerinde görev alacak bilirkişilerde aranacak nitelikler ve bilirkişilerin çalışma esaslarını belirleyecek; hizmetin, nitelikli sunulması ve kamu yararının korunması amacıyla hazırlanmıştır.” denilmek suretiyle “kamu yararının korunması” hedeflenmiştir Görüldüğü üzere TMMOB, bilirkişilik yapacak üyeleri için hukukun evrensel ilkeleri doğrultusunda bir sorumluluk yüklenmektedir (Yücel, 2008).

TMMOB, başka bir önemli iş daha yapmaktadır.”Bilirkişi Yetki Belgesi” vermekle bu üyem görev verildiğinde ilgili alanda “bilirkişilik yapabilir” demek istenmektedir. Ancak bununla yetinmemektedir. Üyesinin görevi esnasında mesleki ve etik değerlere ve aldığı eğitime uygun iş yapıp yapmadığını da izlemektedir 200.000’i aşkın üyesi bulunan TMMOB, bilirkişilik hususunu çok önemli bulmakta ve üyelerinin bu konuda özenli ve nitelikli çalışmalarını sağlamaya yönelik her türlü çabayı sergilemektedir (Yücel, 2008).

1.5.2.7.2. Bilirkişi Kurulları

Kamulaştırma işlemlerinde bedelin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar mahkeme kararlarını doğrudan etkiledikleri için bu konuda çok titiz davranılarak, davaların konusuna uygun teknik anlamda alanlarında uzmanlaşmış kişilerin seçimine özen gösterilmesi gereklidir. Keşiflerde karşılaşılabilen güvenlik problemlerinin ve özellikle köylerdeki keşiflere köy muhtarlarının veya yöre halkının da bilirkişi heyetine katılması gibi etkenlerde bilirkişilerin tarafsızlığını etkileyebilmektedir. Kendi alanlarında uzmanlaşmış bilirkişilerin ve bu kişilerin her türlü etkiden arındırılmış şekilde çalışması sağlandığı takdirde çok daha bilimsel ve teknik anlamda verimli raporlar ortaya çıkacaktır.

Bilirkişi kurulu beş kişiden oluşur, kamulaştırmaya konu yerin cins ve niteliğine göre üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilir.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kimseler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından resen seçilir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini Kanunun 11 ve 12. maddeleri hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu 15 gün içinde mahkemeye verir.

1.6. Taşınmazların Trampa Edilmesi (Trampa Yolu ile Kamulaştırma)

KTVKK'ya göre yapılan kamulaştırma karşılığı olarak ödentiler parasal olabileceği gibi; taşınmaz biçiminde de olabilir. Böylesi bir kamulaştırma biçimi trampa (takas) olarak adlandırılmaktadır.

1.6.1. Trampa Kavramı

Taşınmaz mal edinme yollarından birisi de trampadır. Trampa, bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyetiyle değiştirilmesidir. Devlet trampa ile mal edinirken aynı zamanda mal da yitirmektedir. Trampa, beraberinde getirdiği olumsuzlukların mevcudiyetine rağmen kamulaştırmanın alternatifini olarak kullanılmak durumunda kalmıştır.

Anayasanın 63. maddesi gereğince çıkartılan 21.7.1983 tarih ve 2863 sayılı KTVKK'nın 17.6.1987 tarih ve 3386 sayılı Kanun ile değişik 15. maddesi, taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının özel şahısların mülkiyetinde bulunması durumunda hangi usul ve esaslara göre kamulaştırılacaklarını düzenlemiştir. Kanuna göre söz konusu varlıkların şahısların mülkiyetinde bulunması halinde uygulanacak temel işlem kamulaştırma değildir. Kanunda kamulaştırma işlemleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı bütçesine yeterli ödenek konulacağı hükmü yer almış olmasına rağmen, uygulamada bu hükmün yerine getirilemediği, önemli ölçüde kaynak sıkıntısı çekildiği görülmektedir (Aras, Esener, 2006).

Kamulaştırma işlemlerinin kaynak yetersizliği sebebi ile istenen düzeyde yapılamaması sonucunda, taşınmazları sit alanı ilan edilerek mülkiyet hakları sınırlanan şahısların mağdur olmaları durumu ortaya çıkmıştır. İşte bu soruna çözüm getirebilmek amacıyla, 2863 sayılı Kanunun 15. maddesine 3386 sayılı Kanunla (f) bendi eklenerek "trampa" usulü düzenlenmiş ve böylece; sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parsellerin, malikinin başvurusu üzerine bir başka Hazine arazisi ile değiştirilebilmesi imkanı getirilmiştir (Aras, Esener, 2006).

Uygulamada, bir taraftan taşınmazlar sit alanı ilan edilerek, malikleri tarafından kullanılmalara sınırlamalar getirilmiş ve şahısların mülkiyet hakları sınırlanmış diğer taraftan Kanunun, şahısların maruz kaldığı bu durumun çözümü için, öngördüğü kamulaştırma işlemleri kaynaksızlık nedeniyle engellemelere uğramıştır. Bu durumda, taşınmazları sit alanlarında kalan çok sayıda malikin, hakkı olan bedeller ödenmeksizin mülkiyet haklarından mahrum kalmaları sonucu ortaya çıkmıştır. 2863 sayılı KTVKK'nın 15. maddesine, 17.06.1987 tarih ve 3386 sayılı Kanunla (f) bendi ile "trampa" usulü düzenlenerek bu soruna bir çözüm getirilmesi amaçlanılmıştır.

Trampa yolu ile taşınmaz edinilmesinde, düzenleyici hükümler aşağıda açıklanmıştır.

1.6.2. Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Trampa

22.04.1926 tarih ve 818 sayılı Borçlar Kanununun 232 ve 233. maddelerinde satış hükümlerine trampada da tabi olunacağı düzenlenmiştir. 232. maddede “Satım hükümleri trampada da tatbik olunur. Şöyle ki, trampa edenlerden her biri, taahhüt ettiği şeye nazaran satıcı ve kendisine verilmesi taahhüt olunan şeye göre alıcı hükmünde tutulur” denilmektedir. Dolayısıyla her iki taraf hem alıcı hem de satıcı durumundadır. Bu nedenle taraflar karşılıklı olarak trampaya konu malı karşı tarafa teslim etmek ve mülkiyeti ona nakletmek borcu altına girerler. Burada trampaya konu malın karşılığı para değildir, başka bir maldır, bu yüzden söz konusu malların karşılıklı değişimi yapılır.

1.6.3. Kamulaştırma Kanunu Hükümlerine Göre Trampa

4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesinde belirtildiği gibi; mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak kadarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.

Görüldüğü gibi kamulaştırma tek taraflı hukuki bir işlem olduğu halde, trampa iki taraflı hukuki bir işlemdir. Bu sebeple Kanunda, kamulaştırmadan farklı bir usul öngörülmüştür farklı bir anlatımla; Kamulaştırma Kanununa göre yapılan trampa, nitelik olarak trampa olmakla beraber hukuksal sonuçları itibarıyla farklı bir durum söz konusudur. Trampa yoluyla kamulaştırmada trampa edilen mal kamulaştırılmış mal hükmündedir ve onun sonuçlarına tabidir.

Ayrıca trampa nedeniyle verilecek taşınmazın değeri kamulaştırılacak yerin değeri kadar olabileceği gibi bundan az veya çok olabilir. Ancak idarenin vereceği taşınmazın değerinin, kamulaştırılacak yerin bedelinin yüzde yüz yirmisinden fazla olamayacağı şeklinde sınırlama getirilmiştir. Bedeli bu oranı aşan taşınmazlar, trampa yoluyla kamulaştırmalarda verilemez.

Kamulaştırılacak yerin değerinin, verilecek yerin değerinden fazla olması konusunda sınırlama getirilmemiştir. Aradaki fark kadar idare tarafından ödeme yapılabilmektedir. Yani görülüyor ki tamamen Hazine odaklı düşünülerek hareket edilmiş ve idareleri zarara sokabilecek uygulamaların önüne geçmek dolayısıyla Hazine zararına uygulamaları engellemek amaçlanmıştır. Hazinenin zarara uğramaması için tedbir niteliği taşıyan sınırlamalar getirilmiştir.

1.6.3.1. Kamulaştırmalarında Hazineye Ait Taşınmazları Trampa Etmeye Yetkili İdareler

10.12.2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45'nci maddesine göre; genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmaz mallar, tapuda Hazine adına tescil edilir.

Bu sebeple de genel bütçe ile idare edilen tüm kuruluşların kamulaştırmalarında Hazineye ait taşınmazlar trampa yoluyla verilebilir.

1.6.3.2. Kamulaştırılan Taşınmazın Sahibinin Trampayı Kabul Etmesi

4650 sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesinin ilk cümlesi "mal sahibinin kabul etmesi" şeklinde başlamaktadır. İdarenin kamulaştırma bedeli yerine Hazineye ait bir taşınmazı trampa önerisinin mal sahibi tarafından kabul edilmesi gerekir. Kabul edilmemesi halinde Kamulaştırma Kanununun diğer hükümleri uygulanır. Ancak öneriyi sadece idarenin yapması gerekmez. Trampa önerisini idare yapabileceği gibi taşınmazı kamulaştırılan kişi de yapabilir.

Trampa yoluyla kamulaştırma konusunda idare ile taşınmazı kamulaştırılacak kişi veya kişiler anlaşıldıktan sonra, bu yoldan tek taraflı olarak vazgeçemezler. Bu konuda iki tarafın anlaşması gerekir. Anlaşamadıkları takdirde idare, taşınmaz malı normal yolla kamulaştırır.

1.6.3.3. Trampada Verilecek Hazineye Ait Taşınmazın Niteliği

Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye ait Taşınmaz

Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin 8. maddesinde trampaya konu özel mülkiyetteki taşınmazların karşılığında verilecek taşınmaz malların Maliye Bakanlığı tarafından belirleneceği ve Hazinece verilecek taşınmaz malların saptanması için gerekli koşullar sıralanmıştır.

Trampa nedeniyle verilecek taşınmaz;

- Kamu hizmetlerine (bir başka kuruma; okul, sağlık ocağı gibi) tahsisli veya gerekli olmayan
- İmar planlarında bir kamu hizmetine ayrılan (yol, yeşil alan, park gibi) alanlarda kalmayan
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilana çıkarılan turizm alan ve merkezleri içinde bulunmayan
- Milli Savunma Bakanlığınca sakıncalı görülmeyen
- Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan (tescil edilmiş) yerlerden olmalıdır.

1.6.3.4. Trampaya Konu Taşınmazların Değerinin Takdir Edilmesi

Kamulaştırılacak yere karşılık idare tarafından verilecek taşınmazın değeri, idarenin ihale komisyonu, yoksa, bu amaçla kuracağı komisyon aracılığıyla belirlenecektir.

Kamulaştırılacak yerin bedelinin takdiri konusunda maddede bir hüküm yoktur. Ancak, idarenin taşınmazını kamulaştırma bedeli yerine verebileceği belirtildiğinden, Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre bedel takdir edileceği açıktır. Bu nedenle, taşınmazı kamulaştırılacak kişinin taşınmazının bedeli, Kamulaştırma Kanununun 15'inci maddesinde belirtilen bilirkişi komisyonu tarafından ve bu Kanun hükümlerine göre takdir edilir.

1.6.3.5. Trampa Yoluyla Kamulaştırmanın Hukuki Sonuçları

Trampa, karşılıklı anlaşma yoluyla yapılan bir sözleşmedir. Diğer bir deyişle trampa, iki taraf için de bir satın alma ve satış sözleşmesine benzerdir.

Trampa yoluyla kamulaştırmalarda, Kamulaştırma Kanununun "satın alma usulünü" düzenleyen 8'inci maddesinde belirtildiği üzere, trampa edilen taşınmaz, sahibinden

kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

1.6.4. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Göre Trampa

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1. maddesi ile genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin trampa işlerinin bu Kanuna tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak 2886 sayılı Kanuna göre yapılmakta olan trampa ihalelerinde, taşınmazın birinin değerinin, diğerine göre en çok ne kadar olacağı konusuna yer verilmemiştir.

2007 yılına kadar Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 61-64. maddelerinde trampa ile ilgili düzenlemeler yer almaktaydı. 19.06.2007 tarihli 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 97’nci maddesi ile Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği yürürlükten kaldırılarak 19.06.2007 tarihinden itibaren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin 64. maddesinde trampa, arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi, bedel ve miktarı ne olursa olsun Devlet İhale Kanununun 51. maddesinin g bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılacağı belirlenmiştir.

Trampa, arsa karşılığı inşaat ve kat karşılığı inşaat ihalelerinde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 59 ve 60. maddeleri uygulanır. Bu maddelere göre özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar (313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde sıralanmaktadır.) ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz ayrıca taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce Bakanlıktan izin alınır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre Hazineye ait taşınmazlar ile, özel bütçeli kuruluşlara, gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazlar, kamu yararı (hükümet konağı, sağlık ocağı, okul vb. yapımı gibi) olması halinde, ilgili idarenin uygun görüşü de alınarak trampa edilmektedir (URL-2).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre 2007 yılında Hazineye ait 240 taşınmaz, özel mülkiyete konu 180 adet taşınmaz ile; 2008 yılında Hazineye ait 29 taşınmaz, özel mülkiyete konu 368 adet taşınmaz ile yasal düzenlemeler gözetilerek değiştirilmiştir (Tablo 2., URL-2).

Tablo 2. 2942 ve 2886 sayılı Kanunlar uyarınca yapılan trampa işlemlerinin yıllara göre dağılımı

Yıllar	Hazineye Ait Tasınmazın			Özel Mülkiyete Konu Tasınmazın		
	Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (YTL)	Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (YTL)
2007	240	1.216.358	181.503.854	180	2.203.860	175.872.469
2008	29	1.583.379,79	41.490.819,31	368	40.585.479,89	27.677.538,57

1.6.5. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Hükümlerine Göre Trampa

22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 25. maddesine dayanılarak Bakanlar Kurulu'nun 11.6.1985 tarih ve 85/9588 sayılı Kararı ile yürürlüğe konulan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 29. maddesine göre; reform uygulama alanlarında, arazinin toplulaştırılması sırasında; teknik, ekonomik ve hukukî zorunluluklar sebebiyle, Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gerek görülmesi hâlinde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazi, sahiplerinin izni ile söz konusu kuruluş emrine geçen eşdeğer arazi ile değiştirilebilir. Ancak 3083 sayılı Kanunun 1. maddesinin g bendine göre, Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ve gerekli görülen bölgelerde taşınmaz malların milli güvenlik sebebiyle mülkiyet ve tasarruf şekilleri ve yerleşim yerlerinin düzenlenmesi amacıyla tespit edilen yerlerde ise değiştirme sırasında kişilerin bu konuda izni aranmaz.

1.6.6. 2924 Sayılı Orman Köylülerini Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Trampa

1.6.6.1. 1982 Anayasası Hükümleri

Ormanların korunması, geliştirilmesi ve orman köylüsünün korunmasıyla ilgili konularda, 1982 Anayasası yeni hükümler getirmiştir. Anayasada

Madde 169:

“Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zaman aşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz” denilmektedir.

Anayasanın 169. ve 170. maddelerinden anlaşılacağı üzere; “Anayasayla güvence altına alınmış olan ormanlar tescile tabidir.” (Anbar, 2004, Canbakan, Yılmaz, 2007). Yine 169 ve 170. maddelerde, hangi alanların orman sınırları dışına çıkarılacağı ve hangi alanların orman köylüsünün kalkınmalarında değerlendirileceği hususlarına yer verilmiştir (Kardeş, 2006).

1.6.6.2. Orman Sınırları Dışına ıkarma

Orman kadastro komisyonlarınca; Devlet eliyle ıslah imar ve ihya edilerek kısmen veya tamamen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi veya bu amaçla değerlendirilmesi amacıyla orman dışına çıkarılabilecek yerlere ait hükümler, Anayasanın 169 ve 170. maddeleri, 6831 sayılı Orman Kanununun 05.06.1986 tarih ve 3302 sayılı Kanunla değişik 2. maddesi ve 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunun 2. maddesinde yer almış bulunmaktadır (Kardeş, 2006).

Bu yerler şunlardır:

- a) ncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dnştirlmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dnştirlmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler.
- b) 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık

(antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları.

Yukarıda belirtilen yerler dışında orman sınırlarında hiçbir surette daraltma yapılamaz.

1.6.6.3. Orman Dışına Çıkarılan Yerlerin Tescili

17.10.1983 tarihli 2924 sayılı Kanunun 28.08.1991 tarih ve 3763 sayılı Kanunla değişik 3. maddesine göre orman kadastro komisyonları tarafından orman sınırları dışına çıkarılan yerler, Çevre ve Orman Bakanlığının talebi üzerine Hazine adına tescil edilir.

1.6.6.4. Takas, Kamulaştırma ve Mülkiyetin Devri

17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanuna dayanılarak Bakanlar Kurulu'nun 15.07.1997 tarih ve 97/9637 sayılı Kararı ile yürürlüğe konulan Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmeliğin 13 üncü maddesine göre; naklen yerleştirilecek köyler halkının yazılı başvurusu üzerine, nakline karar verilen mıntıka sınırları içinde kalan taşınmazların tespit edilecek rayiç değerine karşılık olarak yerleştirilecek yerlerden rayiç değere eş değerde taşınmaz verilir. Tarafların anlaşması üzerine karşılıklı olarak tapuda devir ve tescil işlemleri yapılır. Yeni yerleşim yerinde verilecek eş değerde taşınmazın, zirai aile işletme projesinde öngörülen arazi miktarının altında olması halinde, aradaki fark kadar arazi borçlandırmak suretiyle verilir. Ancak yeni yerleşim yerinde verilecek taşınmaz, hiçbir surette projesinde belirlenen miktardan fazla olamaz, eski yerleşim yerindeki taşınmazın değeri daha fazla ise aradaki fark hak sahibine ödenir.

2924 sayılı Kanunun 6. maddesine göre değiştirmeyi kabul etmeyenlerin taşınmaz malları genel hükümlere göre kamulaştırılır ve yeni yerleşim yerinden borçlanma yoluyla taşınmaz mal verilir. Hak sahiplerine verilen taşınmazlar ile bunlardan değiştirme yoluyla alınan yerler, Çevre ve Orman Bakanlığının yazılı talebi üzerine, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından malikleri adına resen tescil edilir. Bu tescil sırasında, borçlanma sözleşmesinde belirlenmiş borçlar için, tapu kaydına ipotek tesis edilir.

1.6.7. Sitenin Tanımı ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri (Kesin İnşaat Yasağı Getirilmiş Yerlerde Trampa)

Sit, dilimize Fransızca “Site” kelimesinden yerleşmiştir. Sit alanı tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari vb. özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gereken alanlardır.

21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı KTVKK'nın 15'inci maddesine 17.06.1987 tarih ve 3386 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen (f) bendine göre; sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının (KİYKGKTKTV) bulunduğu parseller, malikin başvurusu üzerine bir başka Hazine arazisi ile değiştirilebilir.

Üzerinde bina, tesis var ise, malikin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kanunun 11. maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır.

2863 sayılı Kanunun 15'inci maddesinin (f) bendine dayanılarak hazırlanan 08.02.1990 tarih ve 20427 Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “KİYKGKTKTV'nin Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” ile gerçek kişilerle, özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan, içinde korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunması nedeniyle sit alanı ilan edilen ve kesin inşaat yasağı getirilen taşınmazların malikin başvurusu üzerine Hazineye ait taşınmazları ile değiştirilmesi usul ve esasları belirlenmiştir.

2007 yılında, sit alanında kalan, özel mülkiyete ait 13.648.897 YTL bedelli 74 adet taşınmazın, 2008 yılında, sit alanında kalan, özel mülkiyete ait 71.086.093 YTL bedelli 84 adet taşınmazın Hazineye ait taşınmazlar ile trampası sağlanmıştır (Tablo 3., URL-2).

Tablo 3. 2863 sayılı Kanun uyarınca yapılan trampa işlemlerinin yıllara göre dağılımı (YTL)

Yıllar	Hazineye Ait Taşınmazın			Özel Mülkiyete Konu Taşınmazın		
	Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (YTL)	Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (YTL)
2007	61	150.469	18.052.668	74	79.609	13.648.897
2008	42	375.310,83	71.500.661,10	84	351.908,00	71.086.093,42

1.6.7.1. Trampa Konusu Taşınmazların Özellikleri

Maliye Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca her yıl müştereken belirlenecek trampa programlarına alınmış yerlerdeki Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilecek özel mülkiyetteki taşınmazların yönetmelikte de belirtildiği üzere;

- I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece tabii sit alanı olarak tescil edilmiş olması,
- KİYGKGTKTV'nin bulunduğu yerlerde olması,
- Kadastro görmüş yerlerde bulunması,
- Üzerinde mülkiyet uyuşmazlığı olmaması,

gerekir.

Yönetmelik, kapsamına alınan sit türleri Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarihli 728 sayılı ve 05.11.1999 tarihli 658 sayılı ilke kararlarında şu şekilde tanımlamıştır:

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.

I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;

a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,

b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,

c) Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,

d) Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,

e) Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,

f) Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,

g) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine

II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

b) I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının a,b,c,ç,d,e,f, maddelerinin geçerli olduğuna,

Doğal (Tabii) Sit: 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 korunması gerekli alanlardır.

Bu alanlarda yapılacak tespit çalışmalarında, alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır.

I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

Bu alanlarda, bitki örtüsü, topografya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamayacağına, ancak;

a) Kesin yapı yasağı olmakla birlikte, resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, telesiyej, teleferik, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu ve benzeri) uygulamalarının koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine;

(Değişik; 12/3/2008 Tarih 740 Sayılı İlke Kararı) Bu alanlarda, doğal kaynak suyu kullanımına yönelik uygulamaların, ekolojik dengeye etkisine ilişkin Çevre ve Orman Bakanlığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşleri ile Üniversitelerin ilgili bölümlerince hazırlanan rapor doğrultusunda; jeotermal kaynak suyunun kullanımına yönelik uygulamalarda bunlara ek olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü) ve Bakanlığın Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün görüşleri ile, koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine,

b) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı veya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacına yönelik yapıların (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve benzeri) yapılabileceğine,

c) Alanın doğal bitki dokusunu değiştirmeden Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak uygun görüş doğrultusunda koruma kurulunca ağaçlandırmaya izin verilebileceğine,

ç) Kar ve rüzgar devrikleri, doğal afetlerden etkilenmiş, hastalanmış veya kıymet ağacı olmayan ağaçlar ile ormanların bakımı ve doğal dengenin korunmasını sağlamak amacıyla Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak teknik rapor doğrultusunda ağaç kesimine koruma kurulunca izin verilebileceğine,

d) Orman alanlarında yangın için gerekli koruma önlemlerinin ilgili kuruluşlarca alınmasına,

e) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

f) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin koruma kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

g) Bu alanların korunmasını sağlamak amacıyla yönelik, her türlü bilgi verici uyarı levhalarının konulmasına, bu alanlardaki koruma önlemlerinin ilgili kuruluş ve yerel yönetimlerce alınmasına,

ğ) Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımlarının yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda yapılabileceğine, karar verilmiştir (URL-5).

1.6.7.2. Trampaya Konu Taşınmaz Malların Belirlenmesi

Yönetmeliğin 26.07.1994 tarih ve 22002 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle değişik 5’inci maddesine göre ve maddedeki esaslara uygun olarak trampa programına alınan yerler ilgililere gerekli yollarla duyurulur (Kardeş, 2006). Kültür ve Turizm Bakanlığınca, yapılan başvurular göz önünde tutularak hangi sit alanlarında trampa işleminin programa alınacağı belirlenir. O yıl ki trampa programından yararlanmak isteyen malikler, İl Kültür Müdürlüklerine veya doğrudan Kültür ve Turizm Bakanlığına başvuruda bulunurlar.

Müracaatlar alındıktan sonra, Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilmeye alınır ve trampa edilmesi uygun görülenler, listeler ve bilgi notları ile Maliye Bakanlığına gönderilir (Kardeş, 2006).

1.6.7.3. Başvuru Şekli ve İnceleme

Yönetmeliğin 6. maddesine göre yönetmelik kapsamında kalan ve taşınmazını trampa etmek isteyenler bir dilekçe ile İl Kültür Müdürlüklerine veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca müracaat etmektedir. Şayet taşınmaz üzerinde iştirak halinde mülkiyet varsa maliklerin birlikte veya bunlar adına hareket eden vekilleri (noterlikten tasdikli vekâletname ile birlikte) müracaat etmeleri gerekmektedir.

Başvuru dilekçesine eklenecek belgeler:

- a) Taşınmazın çaplı tasarruf vesikası veya ölçekli krokisi ile birlikte tapu senedi örneği,
- b) 9x12 cm. boyutlarından küçük olmamak üzere taşınmazı gösteren, tanıtıcı nitelikte ve net çekilmiş fotoğrafları,
- c) Üzerinde taşınmazın konumunun gösterildiği temin edilebilecek mevcut ölçekli haritası,
- d) Üzerinde ortak mülkiyet olan taşınmazların tapu senedinden veya çaplı tasarruf vesikasından hissedarlık ve hisse oranı durumu anlaşılıyorsa veraset senedi.

Yanıltıcı belgelerle başvuruların veya trampa önerisinden vazgeçenlerin trampa isteme hakkı kalmaz.

Trampa programlarına alınmış yerlerdeki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlarla ilgili incelemeler, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünce görevlendirilecek uzmanlar veya taşınmazın bulunduğu ildeki müze müdürlüğü, yoksa uygun görülecek diğer müze müdürlüğünün uzmanları ile bir fen memuru ve maliyeden bir memurdan oluşacak komisyon tarafından yapılır.

Ek 1.1. ve Ek 1.2.'de de görüldüğü gibi bu komisyonun görevi değer tespiti yapmak değil; taşınmaz mallarla ilgili inceleme raporu ve taşınmaz bilgi formunu açık ve tereddüt doğurmayacak şekilde, düzenleyerek Kültür ve Turizm Bakanlığına göndermektir.

1.6.7.4. Değer Takdiri

2007 yılına kadar taşınmazlara, buldukları yer ve diğer tüm özellikler göz önüne alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 7'nci maddesine göre değer takdir ediliyordu. 19.06.2007 tarihli 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 97'nci maddesi ile Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği yürürlükten kaldırılarak ve değer takdirinde 19.06.2007 tarihinden itibaren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesinin hükümleri uygulanmaya başlanmıştır. Buna göre;

Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

İhale komisyonları ihalelerin adil bir şekilde yürütülmesini sağlamakla görevlidir. İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinde ihale komisyonları idarenin ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri, görevlendirilir.

12. maddenin 14.03.2009 tarihli 27169 sayılı Resmi Gazete'de yürürlüğe giren değişik fıkra 2'de rayiç bedel;

a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

(...) az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

Fıkra 5'de; İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

Fıkra 6'da; Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Fıkra 8'de; Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda (Ek 2.) gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Tahmin edilen bedelin tespitinde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri yanı sıra 313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinden yararlanılır. Buna göre;

Taşınmaz üzerinde Hazineye ait bina bulunması durumunda;

a) Bina değerinin, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmasında esas alınan bina inşaat metrekare maliyet bedelleri dikkate alınarak tespit edilmesi,

b) 4706 sayılı Kanunun 19/7/2003 tarihinde yürürlüğe giren 5 inci maddesinin son fıkrasının "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler." hükmü gereğince

bu tarihten sonra Hazine taşınmazları üzerine yapılan her türlü yapı ve tesisin mülkiyeti Hazineye ait olacağından, bu yapı ve tesislerin bedelinin de değerlendirmeye dahil edilmesi,

c) Uygulama imar planı yapılmayan ancak nazım imar planı içinde bulunan taşınmazların; ilgili belediyelerin yerleşim alanının devamında yer alması, alt yapı hizmetlerinden henüz yararlanmıyor olsa dahi imara açılabilir ve bunlardan yararlanabilecek konumda bulunması, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibarıyla uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması durumlarının değerlendirilmesinde dikkate alınması,

ç) Taşınmazın bulunduğu bölgede, Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinde oluşan bedellerin dikkate alınması ve bunların "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun (Ek 3.1., Ek 3.2.) "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilmesi,

d) Taşınmazın imar durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, işyerlerine, meskun yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı vb. itibarıyla en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurulması,

e) Belediye ve mücavir alan içinde her ölçekli imar planında; yerleşik alan (meskun alan) ile gelişme alanının tümünü kapsayan iskan sahasında kalan parsellenmemiş arazilerin yerleşik (meskun) halde olup olmadığına bakılmaksızın arsa,

Belediye ve mücavir alan içinde bulunup da her ölçekli imar planında iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen yerleşik (meskun) alanda bulunan ve belediye hizmetlerinden en az ikisinden faydalanmakta olan (yol-ulaşım, su-yol, su-ulaşım, ulaşım-temizlik, yol-temizlik vb.) parsellenmemiş araziler arsa,

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup yukarıda belirtilen kapsamda kalmayan araziler ile bu sınırlar dışında bulunan arazi vasfındaki taşınmazların zirai faaliyete (Arazinin; hububat, sanayi ve yem bitkileri, baklagiller, sebze ve diğer tarla bitkileri ile bağ, bahçe, çay, meyve, kavak ve sair ağaç türlerinin yetiştirilmesinde kullanılması zirai faaliyet olarak nitelendirilecektir.) konu edilmeyerek başka bir amaçla (mesken, akaryakıt istasyonu, restaurant, sanayi tesisi v.b) kullanıldığının belirlenmesi durumunda arsa, mevcut durumunda vasfi arsa olarak belirtilmiş ise arsa, olarak değerlendirilmesi gerektiğinden buna uygun asgari metrekare birim bedelinin

belirlenmemiş olması durumunda, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre oluşturulacak takdir komisyonu vasıtasıyla asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesinin istenilmesi,

Bu komisyon;

(3239 sayılı Kanunun 5'inci maddesiyle değişen madde); İllerde defterdarın, ilçelerde malmüdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili iki memuru ile seçilmiş iki üyeden kurulur.

(5904 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle değişen cümle. Yürürlük; 03.07.2009); Takdir komisyonlarının kurulacağı yerler ile bu madde uyanınca kurulan komisyonların çalışma usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

f) Üzerinde bina bulunan Hazineye ait taşınmazın asgari metrekare birim bedelleri farklı olan iki veya daha fazla caddeye/sokağa cephesinin bulunması durumunda, inşaat ruhsatına esas inşaat istikamet rölevesindeki ön cephe durumu tespit edilerek ön cephenin bulunduğu cadde veya sokağa göre,

Üzerinde bina bulunmayan taşınmazların ise ilgili belediyesince imar planında aynı ada içerisindeki diğer parsellerin durumu dikkate alınarak belirlenecek ön cephenin bulunduğu cadde/sokağa göre, asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesi,

Taşınmazın bir tarafının cadde bir tarafının ise sokağa cephesinin bulunması durumunda ise cadde tarafı için belirlenen asgari metrekare birim bedelinin dikkate alınması, gerekmektedir.

Tarım arazisi olarak kullanılan Hazine taşınmazlarında;

"Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir (Ek 3.2.).

"Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri"; bir mala bu yöntemle değer biçmede, malın saptanan ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasından ibarettir. Diğer bir ifadeyle, bu kritere göre bir malın değeri, o maldan ileride elde edilebileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir. Bu durum genellikle taşınmazlara ait bir husus olduğu için kapitalleştirme kriteri özellikle tarım arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır.

İmar planında konut veya ticaret alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazlarında;

"Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Karşılaştırma yönteminde; emsal olabilecek taşınmazlar ile değeri tespit edilecek taşınmazın, aynı bölgede, imar planı ile aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve emsal taşınmazların son bir yıl içinde satışa konu edilmesi koşullarını taşıyor olması gerekmektedir. Aksi durumda bu değerlendirme yöntemi kullanılmayacaktır.

Ayrıca, karşılaştırma yönteminde, taşınmazların bulunduğu alanın imar planı içerisinde yer alması ve her bir taşınmazın imar durumlarının açık ve net bir şekilde ilgili idare tarafından belirlenmiş olması gerekmektedir.

Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS, KAKS, H_{max} veya "Emsal Oran (E)" dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek: (A) İlinin, (X) ilçesinde bulunan Hazineye ait ve imar planında konut ya da ticaret alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler aşağıdaki gibidir.

a) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS, KAKS, H_{max} Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi: (Tablo 4).

Tablo 4. Taşınmazlara ait veriler

Taşınmazların Yüzölçümü/Değeri İmar Durumu Verileri	Emsal Taşınmazlara Ait Veriler			Değeri Hesaplanacak Taşınmaza Ait Veriler
	A	B	C	
Taşınmazların				D
Yüzölçümü (m^2)	600	500	800	700
Emsal Değerleri (YTL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu Verileri				
H_{max} (m)	9,50 (3 Kat)	12,50 (4 Kat)	9,50 (3 Kat)	12,50 (4 Kat)
TAKS	0,25	0,25	0,30	0,20
KAKS	0,75	1,00	0,90	0,80

Karşılaştırma Yöntemine göre kıymet takdiri yapılacak Hazine taşınmazının değerinin hesabında, emsal taşınmazlara ait veriler üzerinden hesaplanarak bulunacak değerlerden faydalanılacaktır.

Bu durumda, emsal taşınmazların satış bedellerinin; emsal taşınmazların yüzölçümünün KAKS oranı veya TAKS, KAKS/TAKS oranı ya da TAKS, kat adedi ile çarpılması sonucu bulunacak toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle emsal taşınmazların metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Daha sonra, emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması, değeri hesaplanacak taşınmazın toplam inşaat alanı ile çarpılmak suretiyle Hazine taşınmazının tahmini bedeli bulunacaktır.

Bu durumda, yukarıdaki verilere göre belirtilen hususlar çerçevesinde yapılacak hesaplamalara göre Hazine taşınmazının değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır:

Toplam inşaat alanının hesaplanması aşağıdaki formüllerden herhangi birinin kullanılmasıyla yapılacaktır.

1. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x KAKS

2. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (KAKS/TAKS)

3. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (kat adedi)

Bu durumda;

A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,75=450 m² olacaktır.

Buna göre;

B Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 500 m²,

C Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 720 m²,

D Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=560 m² olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

A Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 27.000/450=60 YTL/m²,

B Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 32.000/500=64 YTL/m²,

C Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 50.400/720=70 YTL/m², olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak Hazine taşınmazının tahmini satış bedeli hesaplanacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= $(60+64+70)/3 \times 560 = 36.213$

YTL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri= $36.213/700 = 51,7$ YTL/m² olacaktır.

b) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait "Emsal Oran" Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi: (Tablo 5).

Tablo 5. Taşınmazlara ait veriler

Taşınmazların Yüzölçümü/Değeri İmar Durumu Verileri	Emsal Taşınmazlara Ait Veriler			Değeri Hesaplanacak Taşınmaza Ait Veriler
	X	Y	Z	
Taşınmazların	X	Y	Z	T
Yüzölçümü (m ²)	300	250	400	700
Emsal Değerleri (YTL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu				
Emsal (E)	0,5	0,8	1	1,5

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır.

Buna göre;

X Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= $300 \times 0,50(E) = 150$ m²,

Aynı yöntemlerle yapılacak hesaplamalarda;

Y Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 200 m²,

Z Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 400 m²,

T Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=1050 m² olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

X Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= $27.000/150 = 180$ YTL/m²,

Y Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= $32.000/200 = 160$ YTL/m²,

Z Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= $50.400/400 = 126$ YTL/m² olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak "değeri hesaplanacak Hazine taşınmazının" tahmini değeri bulunacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= $(180+160+126)/3 \times 1050=163.100$ YTL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri= $163.100/700=233$ YTL/m² olacaktır.

İmar planında sanayi alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazları için de "Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

1.6.7.5. Bilgi Formları, Kıymet Takdir Formları ve İhale Komisyonları

Bir il baz alınarak özetleme yapılırsa. Milli Emlak Müdürlüklerinde bir satış ihalesi söz konusu olduğunda kurulacak komisyon Milli Emlak Müdürü, müdür yardımcısı ve bir Milli Emlak Uzmanından ibarettir. Bu kişiler Maliye Bakanlığının kurumsal yapılanması gereği İdari Bilimler Fakültesi mezunu ve görevleri için gerekli sınavlarda başarılı olmuş kişilerdir. Maliye Bakanlığı bünyesinde teknik personel istihdamı, gerçek anlamda 2007 yılında yapılmaya başlanmıştır. Bu yüzden halen her ilde yeterli teknik personel sayısına ulaşılamamıştır. Ayrıca Bakanlıkta mevcut olan az personel çok iş politikasından dolayı teknik personel alımı minimum seviyede olmakla birlikte yine mevcut olan idari hiyerarşi sisteminden dolayı istihdam edilmiş teknik personelden etkin şekilde faydalanılamamaktadır. Milli Emlak Müdürleri veya Defterdarlık bünyesinde görevli denetim elemanları kıymet takdirinde aktif rol üstlenirken, değeri belirlenecek taşınmazın türüne göre seçilmesi gereken meslek gruplarına (İnşaat, Harita, Ziraat vs. Mühendisi) yer verilmemektedir

Komisyon içinde görevli uzman veya memur değer için gerekli araştırmayı yapar, değere ilişkin verileri toplar ancak değeri belirleyecek son mercii Milli Emlak Müdürüdür. (...) Malmüdürlüğünde görevli bir memur, Malmüdürlüğünde görevde bulunan müdüre göre satış grafiğinin değişim gösterdiğini ifade etmiştir. Son zamanlarda satış oranlarının düşük olduğu çünkü komisyonca tespit edilen bedellerin mevcut Malmüdürü tarafından çoğu zaman yükseltildiği belirtilmiştir. Değer tespitinde Milli Emlak Müdürlükleri veya

Malmüdürlüklerinde bir uygulama birliği mevcut değildir. (...) Müdürlüğü piyasa değerlerine ulaşabilmek için resmi yazışmalardan çok kimlik belirtilmeden yapılan araştırmaları kullanmaktadır. Bu yöntem piyasada da ekspertiz şirketleri tarafından çokça kullanılan bir yöntemdir. Doğru bilgiye ancak bu şekilde ulaşabildiklerini; örneğin sit alanları için tapudan satış değerlerinin talep edildiğinde gerçekçi değerlere ulaşamadığını çünkü bu alanlarda satışların genelde yüksek tutulduğunu ifade etmişlerdir. (...) Malmüdürlüğünde 2009 yılı için yapılan çalışmada (...) merkezde sadece emlak vergi değerinin % 5'inden aşağıya olmamak koşuluna uyulmak suretiyle değerlemelerin yapıldığı dolayısıyla (barlar, ticari işletmeler olduğundan) sadece vergi beyanları üzerinden kira; dolayısıyla satış değerlerinin oldukça yüksek belirlenmiş olduğu ifade edilmiştir. Aynı çalışma yönteminin tarım arazileri içinde uygulandığını varsaydığımızda bu alanlardaki satış değerlerinin de oldukça düşük belirleneceği aşikardır.

Sonuç olarak yukarıda da ifade ettiğimiz gibi değerlendirme çalışmaları ita amirlerinin inisiyatifinde devam etmektedir. Ayrıca Bakanlık tarafından gerekli görüldüğünde değerlendirme yapılan taşınmazın değerine göre bölge denetmenleri veya merkeze bağlı kontrolörler görevlendirilir.

Komisyonlarca oluşturulan bilgi formları ve kıymet takdir formları birbiriyle çelişmemelidir. Çünkü her ikisi de taşınmaza ve değerine ait belirleyici özellikleri içermektedir.

Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formunun “Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar” bölümünde;

- Emsaller (birlikli beyanları, kurumlardan alınan bilgiler vs.),
- Tarım arazilerinde “Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri” dikkate alınarak yapılan değer tespiti,
- İmar planında konut veya ticaret alanında kalan ve sanayi alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazlarında “Karşılaştırma Yöntemi” dikkate alınarak yapılan değer tespiti gösterilir.

1.6.7.6. Değer Takdiri ile İlgili Eleştiriler

Görüldüğü gibi tahmin edilen bedelin belirlenmesinde genel olarak taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değeri esas alınmıştır. Başka bir deyişle taşınmazların değeri, asgari emlak vergisine esas değer ile kıyaslanarak hesaplanmaktadır.

Türkiye’de emlak vergisi arsa ve arazileri vergilendiren ve belediyeler tarafından yürütülen yerel yönetim vergisi konumundadır. Yaklaşık 18 milyon mükellefi olan bu vergi açısından değerlendirme sorunu yoğun biçimde tartışma konusu olmaktadır (Kızılot, 2002; Gökbel, 2002; Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006).

Asgari emlak birim fiyatların tespitinde de sorunlar yaşanmaktadır. Emlak vergisinde genel beyan uygulamasına son veren 03.04.2002 tarih ve 4751 sayılı “Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 09.04.2002 tarih 24721 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 4751 sayılı Kanun’la Emlak Vergisi Kanunu hükümler gereğince 4 yılda bir genel beyan döneminde beyanname verilmesi uygulamasına son verilmiş olup, Vergi Usul Kanununda, Emlak Vergisi Kanununda ve Harçlar Kanununda buna paralel değişiklikler yapılmıştır. Arsa ve arazi birim değerleri takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır. Bir önceki dönemde belirlenen asgari emlak birim değeri ile yeni değer arasında 40 kat, 100 kat hatta 200 kata varan artışlar olurken, bunun tersine olarak 233 kata varan düşüşlerde de taşınmaz değerleri belirlenmiştir (URL-4, 2002; Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006). Bazı durumlarda bir caddenin iki farklı belediyenin sınırını oluşturmasından dolayı caddenin bir tarafında belirlenen taşınmaz değeri ile karşı tarafındaki değer arasındaki değer arasında 9 kata varan farklılıklarda ortaya çıkmıştır (URL-5, 2002; Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006).

Diğer bir taraftan karşılaştırma yöntemine göre yapılan değerlendirme çok daha makul bir yaklaşım olarak görünmesine rağmen, bu yöntemin de uygulamada eksik yönleri bulunmaktadır. Aynı imar planı içinde son bir yıl içerisinde satışa konu olmuş emsal taşınmaz bulmak her zaman mümkün olmamaktadır. Ayrıca emsal satış değerleri ilgili kuruluş ve bilirkişilerden (genellikle çeşitli yöre emlakçılarından) araştırılır ki bu araştırmalar çoğu zaman gerçek değerden uzak neticelere varmaktadır. Çünkü bu değerler piyasa değerlerini etkileyen değerlerdir bu yüzden spekülasyon, art niyetli yaklaşımlar sergilenebilmektedir. Kaldı ki karşılaştırma yöntemi de sadece emsal bazında

uygulanmaktadır. Konut veya ticaret alanlarındaki değer tespitleri imar planlarındaki TAKS-KAKS verileri göz önüne alınarak yapılmamaktadır. Bu veriler, dosyalarda bulunması gereken diğer evraklar arasında yerini almaktadır.

Mevcut yasal düzenlemeler ile değer takdiri için ne gerekli matematiksel modellerin oluşturulması ne de hakkaniyete uygun gerçek değerleri tespit edebilecek uzmanlığa sahip teknik personelin takdir komisyonlarında yer alması mümkündür.

1.6.7.7. İlan ve Başvuru

KİYGKGTKTV'nın Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin 26.07.1994 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 9'uncu maddesine göre, trampaya konu edilecek Hazineye ait saptanan yerler, o yerlerdeki I. ve II. derece arkeolojik sit alanı veya I. derece tabii sit alanı içinde taşınmazı kalan malik veya maliklerin adresi saptanabilenlere yazılı olarak ve ayrıca o yerde varsa çıkan gazetede en az 2 gün aralıkla ve mutad araçlarla aynı süre koşuluyla ilan edilerek duyurulur.

Trampaya konu Hazine mülkiyetindeki taşınmazların ilanında;

- taşınmazların tapu kaydı,
- varsa adresi veya üzerindeki muhdesatın niteliği ile adedi,
- Maliye Bakanlığınca takdir edilen değeri,
- Son başvuru tarihi belirtilir.

Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde belirtilen sürede (30 gün) başvurular yapılır.

1.6.7.8. Başvuru Hakkı ve Trampa

KİYGKGTKTV'nın Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesine göre, her isteklinin bir kere talepte bulunma hakkı vardır. Aynı Hazine taşınmazı için birden fazla istek olduğunda, aynı yeri isteyenler başvuru süresinin bitiminden itibaren 30 gün içinde yazılı olarak çağrılırlar. Çağrıya uymayanların trampa isteme hakkı düşer.

Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada en fazla fark bedeli vermeyi önerenin önerisi kabul

edilir. Bu durumda önerisi kabul edilmeyen istekli 30 gün içinde bir başka taşınmazın trampasını önerebilir.

Aynı taşınmaza bir tek istekli çıktığında fark bedeli almak veya vermek yoluyla trampa onunla yapılabilir. Ancak, başvurunun değerlendirilebilmesi için trampaya konu taşınmazların tahmin bedelleri arasında % 20'den fazla bir fark olmaması gerekir.

1.7. Sit Alanlarında Kalan Taşınmaz Mal Sahiplerine Sertifika Verilmesi

1.7.1. Sertifikanın Tarihçesi ve Mevzuattaki tanımı

1.7.1.1. 237 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

Sit alanında kalan şahıslara ait taşınmazların 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı KTVKK'nın 15. maddesine göre kamulaştırılması işlemlerinin maddi kaynak yetersizlikleri nedeniyle kesintilere uğraması, amaçlanan düzeyde kamulaştırmanın yapılamaması üzerine, 3386 sayılı Kanunla KTVKK'nın 15. maddesine (f) bendi eklenerek, sit alanında kalan ve kesin inşaat yasağı getirilen taşınmazların Hazine taşınmazları ile değiştirilmesi imkanı getirilmiştir.

Ancak, sit alanı ilan edilmiş ve onaylı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmaz mallarla trampa işlemlerinin de, şahısların mağduriyetini giderememesi üzerine Maliye Bakanlığı tarafından 237 sıra sayılı Milli Emlâk Genel Tebliği, 05.09.1998 tarih ve 23454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve taşınmazları I. ve II. derece arkeolojik sit alanları ile I. derece doğal sit alanlarına denk düşen şahısların talepleri halinde, Hazine taşınmazlarının satış ihalelerine taşınmazlarının bedelini gösteren sertifika denilen belgelerle katılma imkanı sağlanmıştır. Ancak Danıştay 6. Dairesi tebliğ yoluyla yapılan sertifika düzenlemesini kanun ve yönetmelikte yer almadığından, 19/12/1999 tarih ve E:1999/4799, K: 2000/6483 sayılı karar ile iptal etmiştir.

1.7.1.2. 252 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

Danıştay'ın iptal kararı ile, 26.03.2001 tarihinde 237 sayılı tebliğe göre yapılan sertifika uygulamaları durdurularak 252 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yürürlüğe girmiştir.

1.7.1.3. 4706 Sayılı Kanunun 6. Maddesi ile Yapılan Düzenleme ve 255 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

237 sayılı Genel Tebliğin 26.03.2001 tarihinde iptali ile sertifika uygulamasında hukuki bir boşluk ortaya çıkmıştır. Sertifika hem uygulamada karşılaşılan problemler hem de verilen sertifikaların ulaştığı değer bakımından yeni bir sorun haline gelmiştir. Uygulamaya hukuki bir zemin oluşturulma amacıyla 237 sayılı Genel Tebliğde yer alan düzenlemeler, bir kaç ilave yapılarak, 29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna eklenmiştir.

4706 sayılı Kanunun sit sertifikası verilmesini düzenleyen 6. maddesi önce 19.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış, 18.02.2009 tarih 5838 sayılı Kanun ile de yürürlükten kaldırılmıştır.

Maddenin değişmeden önceki ilk hali:

“2863 sayılı KTVKK'nun 15. maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi gereğince, sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmaz malların, Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz mal maliklerinin kabul etmesi halinde, sit alanında kalan taşınmaz malların bedeli Maliye Bakanlığınca tespit edilerek, kendilerine taşınmaz malın bedelini gösterir bir belge verilir. Bu belge, Hazinece yapılan taşınmaz mal satışlarında ödeme aracı olarak kabul edilir. Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele, kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir.”

Maddenin iptalinden önceki son hali:

“21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde

Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere, taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilir. Belgenin işleme tâbi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele kıymet takdir tarihinden itibaren kanunî faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir.”

Maddenin iptalden önceki son halinde, kesin inşaat yasağının madde konusu taşınmazlara "onanlı koruma amaçlı imar planı" ile getirilmiş olması şartı aranmıştır. Bu maddenin önceki halinde ise "sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş" taşınmazların işleme konu edileceği belirtilmekte, ancak kesin inşaat yasağının getirilme şartı hususunda bir açıklık bulunmamaktaydı. Böylece, bu belirsizlik ortadan kaldırılmıştır. Yapılan bu düzenleme ile sertifika işlemine konu olan taşınmazların kapsamı daraltılarak daha az sayıda taşınmaz sertifikası verilmesi amaçlanmıştır. KTVKK'nın öngördüğü esas işlem olan "kamulaştırma"nın bir nevi alternatifiyymiş gibi düşünülen sertifikaların bugüne bile ulaşmış toplam değeri ve sayısı düşünüldüğünde bu daraltma yerinde bir uygulama olmuştur.

KTVKK'nın uygulanma esasları 24.07.2001 tarih ve 24472 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 255 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Sit Alanında Kalan Taşınmaz Mallar" başlıklı bölümünde yer almıştır.

255 sayılı Tebliğde, "kıymet takdirleri yapılırken, taşınmaz malın sit alanı ilan edilmeden önceki durumu dikkate alınacaktır" denilmiştir, böylece olabilecek değer kayıplarının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedelinin, belgede yazılı bedele, kıymet takdir tarihinden itibaren "kanuni faiz" (T.C. Merkez Bankasıncı belirlenen yıllık oran) uygulanmak suretiyle tespit edileceği düzenlenerek, 237 sayılı Tebliğde yer alan "yeniden değerlendirme oranı" (Vergi Usul Kanununa göre belirlenen oran dahilinde gün hesabıyla artış) yerine kanuni faiz oranı esas alınmıştır.

1.7.1.4. 269 ve 285 Sıra Sayılı Genel Tebliğler

269 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 4706 Sayılı Kanun'un 6. maddesine 4916 sayılı Kanun'la yapılan değişikliği içerecek şekilde düzenlenerek 26.08.2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ancak, bu tebliğ de 26.11.2004 tarih ve 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile yürürlükten kaldırılmıştır.

1.7.1.4.1. Sertifika Kapsamında Kalan Taşınmazlar

4706 sayılı Kanununun 6. maddesi ve 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre bir taşınmaza Maliye Bakanlığınca düzenlenen taşınmazın bedelini gösteren belge (sit sertifikası) (EK 4.1., EK 4.2.) verilebilmesi için taşınmazın;

- I. Derece doğal ve I. ve II. derece arkeolojik sit alanında kalması,
- 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planının bulunması,
- Koruma amaçlı imar planı ile kesin inşaat yasağı getirilmiş olması, gerekir. Aynı zamanda; bu düzenlemeler yukarıdaki nitelikleri taşıyan taşınmazların Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz sahiplerinin istemeleri halinde uygulanacağı için, KİYGKGTKTV Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde yer alan aşağıdaki son iki şartı da taşıması gerekir.
- Kadastro görmüş yerlerde bulunması,
- Üzerinde mülkiyet uyuşmazlığı olmaması.

Bu sıralanan şartlardan birini sağlamayan taşınmazlar sertifika kapsamına alınmazlar.

1.7.1.4.2. Sertifika Kapsamında Kalmayan Taşınmazlar

Aşağıda sertifika uygulamasından yararlanamayacak taşınmazlar sıralanmıştır:

- Kıyıda kalan taşınmazlar,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarında kalan taşınmazlardan; imar planında meydan, yol, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış alanlar (bu taşınmazların ilgili belediyelerce kamulaştırılması gerekir),
- Kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarımı ile görevli oldukları veya kullandıkları taşınmazlar (bu taşınmazların ilgili kurum ve kuruluşlarca kamulaştırılması gerekir),
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtımı yapılan taşınmazlardan sit alanı olarak belirlenmiş olanlardan halen bu taşınmazların ilk malikleri ile mirasçılarının mülkiyetinde bulunanlar,

- Tapu kayıtlarında halen 3573 sayılı Kanun kapsamında kaldığına dair şerh bulunan taşınmazları satın alanlara,
- 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri gereğince Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen özel çevre koruma bölgelerindeki 1. derece doğal sit alanı olarak belirlenmiş taşınmazlara,

Ayrıca;

- 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19.07.2003 tarihinden önce Kültür ve Turizm Bakanlığınca takas programına alınan, ancak belge düzenlenmemiş taşınmazlar için 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı yapılmadan sertifika düzenlenemeyecek,
- Sertifika düzenlendikten sonra mülkiyeti devredilen taşınmaz için yeni malike sertifika düzenlenmeyecek, önceki malike verilen sertifika iptal edilecektir.

1.7.1.4.3. Sertifika Uygulamasından Yararlanabilecek Kişiler

Sertifika uygulamasından, sertifika kapsamında kalan taşınmazın sahibi olan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin istemeleri halinde; müstakil mülkiyete konu taşınmazlarda malik, paylı (müşterek) mülkiyete konu taşınmazlarda paydaş (hissedar), elbirliği (iştirak halinde) mülkiyete konu taşınmazlarda ise hissedarların tamamı yararlanır. Taşınmazın tek bir şahsa ait olması durumunda "müstakil mülkiyet" söz konusu olmaktadır. Bu durumda malik taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının tanıdığı tüm hak ve yetkileri kendinde toplamıştır. Haliyle müstakil mülkiyete konu taşınmazın sertifika kapsamında kalması halinde, malik tek başına sertifika talebinde bulunabilecek ve bu uygulamadan faydalanabilecektir.

Türk Medeni Kanununun 688. maddesine göre; "paylı mülkiyette" birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır ve paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir. Paylı mülkiyete konu taşınmazın sertifika kapsamında kalması durumunda; paydaşlardan her biri ayrı ayrı sertifika talebinde bulunabilir ve bu uygulamadan yararlanabilir.

Medeni Kanunun 701. maddesine göre; kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp ortaklığa giren malların tamamında her birinin hakkı vardır. Medeni Kanunun 702. maddesine göre; kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz. Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir ve bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

Elbirliği mülkiyetine konu taşınmazın sertifika kapsamında kalması halinde; paydaşlar oybirliği ile sertifika talebinde bulunabilir ve sertifika paydaşların tamamına verilir.

1.7.1.4.4. Sertifikaya Konu Taşınmazın Kıymet Takdiri

285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre;

Kültür ve Turizm Bakanlığınca takas programına alınarak belgeleri (sertifikaları) Maliye Bakanlığına gönderilen taşınmazlar için 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13. maddelerine göre değer takdiri yapılacak, değer takdirinde, taşınmazın sit alanı ilan edilmemiş hali dikkate alınacaktır.

2886 sayılı Kanun'un 9'uncu maddesine göre; tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Ancak, yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır. 13'üncü maddesine göre; ita amirleri, ilgili idarenin memurlarından birinin başkanlığında idareden, yapım işlerinde işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla, en az bir kişi ve maliye memurunun katılmasıyla kurulacak komisyonları görevlendirirler. Komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartı ile gereği kadar memur ve uzman da görevlendirilebilir.

Bu maddeler, 19.06.2007 tarihinden itibaren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle kaldırılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 8 ve 10. maddelerinde detaylandırılmıştır. Buna göre, Bu bedel; tespit

genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, satış veya trampada, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz mal için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerden az olmamak üzere idarece doğrudan tesbit edilir. Özetlemek gerekirse; ihale komisyonlarında, illerde Milli Emlak Müdür Yardımcısı, Milli Emlak Uzmanı, Milli Emlak Denetmeni veya Milli Emlak Şefi görevlendirilebilir.

Sertifika kapsamında kalan taşınmazlara, bu taşınmazların sit alanı ilan edilmemiş hali dikkate alınarak "rayiç değer" üzerinden değer takdir edilmesi ilk olarak 255, daha sonra ise 269 ve 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerinde açıkça düzenlenmiş, bu husustaki belirsizlik ortadan kaldırılmıştır. Bu düzenlemelerden önce sertifikalara konu değerler taşınmazların sit alanı ilan edildikten ve kesin inşaat yasağı getirildikten sonraki durumu göz önünde bulundurularak belirlendiğinden düşük belirleniyor, vatandaşlar zarara uğratılıyordu. 255, 269 ve 285’de yapılan düzenlemeler ile bu mağduriyet ortadan kaldırıldı.

1.7.1.4.5. Sertifikaların Kullanımı

“Sertifikaların kullanımına ilişkin açıklama 285 sıra sayılı Genel Tebliğ’de, “Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerine katılan ve adına geçici satış ihalesi yapılan belge sahipleri, bu belgeyi ihale bedelinin ödenmesinde, ödeme aracı olarak kullanabileceklerdir.”

“Defterdarlık veya Malmüdürlüğünce satışı yapılan taşınmazın bedelinin belge ile ödenmek istenmesi halinde, ihale bedeline bakılmaksızın geçici ihale kararı onay için mutlaka Maliye Bakanlığına gönderilir” şeklinde düzenlenmiştir. Bu sayede vatandaş sertifika bedelinin tamamını tek seferde kullanmak zorunda kalmaz. Kalan kısmı farklı bir satış ihalesinde de kullanabilir.

1.7.2. Sertifikaların Yürürlükteki Uygulaması

1.7.2.1. 313 Sıra Sayılı Genel Tebliğ

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış işlemlerini düzenleyen 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 29.08.2007 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, 285

sıra sayılı Tebliğ yürürlükten kalkmıştır. Bu tarihten itibaren hazineye ait taşınmazların satış işlemleri 313 sıra sayılı Genel Tebliğe göre yapılmaktadır.

313 sıra sayılı Genel Tebliğin, 14. Son Hükümler başlığının b bendinde hazine ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve 2863 sayılı KTVKK kapsamında kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları için aşağıdaki düzenlemeler yer almıştır (08.04.2009 tarihinde yürürlüğe giren 322 sıra sayılı Genel Tebliği ile bu madde kaldırılacaktır). Bunlar:

- Konu taşınmazların satışı için Kültür ve Turizm Bakanlığında görüş alınmaktadır,
- Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Maliye Bakanlığı tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır,
- Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilecek talep yazılarının ekinde, aşağıda belirtilen belgeler bulundurulacaktır:

a) Taşınmazın tapu kaydı örneği,

b) Taşınmazın yerinin işaretli olduğu, ilgili belediye ve kadastro müdürlüğünce onaylı 1/1000 veya 1/5000 ölçekli kadastral harita örneği ile 1/1000, 1/5000, 1/25000 ölçekli planlar,

c) Taşınmaz ve çevresini gösteren onaylı fotoğrafların asılları veya renkli fotokopileri.

Talep yazılarında, taşınmazların hangi amaçla kullanılmak üzere (satış, tahsis, kiralama v.b.) talep edildiği belirtilecektir.

Ayrıca şunu belirtmek gerekir ki; sertifika yalnızca bir ödeme aracı olduğundan değer tespitinde 1.6.7.4.'de takas için yapılan açıklamalar sertifika uygulamalarında da geçerlidir.

1.7.2.2. 5838 Sayılı Kanun ile Sertifika

4706 sayılı Kanuna 28.02.2009 tarihinde 5838 sayılı Kanununun 24. maddesi ile eklenen geçici 11. madde sit sertifikası uygulamasının sonu olmuştur. Çünkü bu madde ile 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı KTVKK uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için 28.02.2009 tarihinden önce

düzenlenmiş olup 31.12.2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilecek ve yenisi düzenlenmeyecektir. Sonuç olarak 28.02.2009 tarihinden sonra taşınmazlar için yeni sertifikalar düzenlenmemekte olup 31.12.2011'e kadar vatandaşa elindeki sertifikaları değerlendirme hakkı tanınmıştır. Bu konuyla ilgili Maliye Bakanlığına ve Bodrum Malmüdürlüğü'ne ait yazışmalar EK 5.1., EK 5.2.'de gösterilmiştir.

1.7.2.3. 322 Sıra Sayılı Genel Tebliğ

08.04.2009 tarihinde yürürlüğe giren 322 sıra sayılı Genel Tebliğ ile 313 sıra sayılı Genel Tebliğin 14. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve geçici madde 1 eklenmiştir.

Buna göre, 2863 sayılı KTVKK uyarınca sit alanı ilan edilen taşınmazlar hakkında malikleri adına düzenlenen belgelere ilişkin;

- Sahipleri tarafından kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler 31.12.2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilecek, bu tarihten sonra belgeler geçersiz olacaktır,
- Belgenin işleme konulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı olan bedeline kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanarak hesaplanacaktır,
- Sertifikalar, satış gelirleri özel ödenek kaydedilen taşınmazlar için ödeme aracı olarak kullanılmayacaktır,
- Satışı yapılan taşınmazın ödemesi belge (sertifika) ile yapılmak istenirse, ihale bedeli ne olursa olsun geçici ihale kararı onay için Maliye Bakanlığı'na gönderilecektir (yani vatandaş halen sertifika değerinin tamamını tek seferde kullanmayabilir).
- Taşınmaz satış şartnamesinde ödemenin sertifika ile yapılmak istendiği bir dilekçe ile ihale komisyonuna bildirilmediği takdirde daha sonra yapılan ödeme talebi hakkında işlem yapılmaz ifadeleri geçerlidir.

1.7.3. Kamulaştırma, Trampa ve Sertifika Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Sit alanında kalan taşınmazların kamulaştırılması, trampası ve sertifika verilmesi işlemlerine ilişkin yapılan bir araştırmaya göre;

- 1990-2000 yıllarında sit alanında kalan 519 adet taşınmazın kamulaştırması yapılmış,
- 1992-2005 yıllarında sit alanında kalan 1055 adet taşınmazın Hazineye ait taşınmazlar ile trampa işlemi gerçekleştirilmiş,
- 05.09.1998-01.07.2005 tarihleri arasında sit alanında kalan 3093 adet taşınmaz için sertifika düzenlenmiştir (Tablo 6., URL-6).

Tablo 6. Yıllara göre uygulamalar

Yıl Aralığı	Özel Mülkiyete Konu Taşınmaz	
	Adedi	Uygulanan İşlem
1990-2000	519	Kamulaştırma
1992-2005	1055	Trampa
1998-2005	3093	Sertifika

Görüldüğü gibi sertifikaların düzenlenmeye başladığı ilk yıllarda sertifika, konu ile ilgili uygulamalar içerisinde en çok uygulama payına sahip işlem olmuştur. Bu durum kamulaştırma ve trampa da yaşanan tıkanıklıkları sertifika ile aşılma istenmesinden kaynaklanmıştır. Ancak sertifika uygulaması zamanla kamulaştırma ve takasın problemlerini gidereceğine kendi sorunlarını doğurmaya başlamıştır.

Günümüze gelindiğinde ise Bakanlık sit alanlarında kamulaştırma yerine tamamen trampa ve sertifika uygulamasını (vatandaşın elindeki sertifikaları değerlendirmek için olsa gerek) tercih eder olmuştur. Bununla ilgili veriler Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün faaliyet raporlarında mevcuttur:

- 2007 yılı için Bakanlık adına 3 adet kamulaştırma işlemi yapılmış olup sit alanlarıyla ilgisi bulunmamaktadır. Hükümet konağı yapımı için yapılan kamulaştırmalardır,
- 2007 yılında, sit alanında kalan, özel mülkiyete ait 13.648.897 YTL bedelli 74 adet taşınmazın Hazineye ait taşınmazlar ile trampa (veya sertifika) sağlanmıştır,
- 2008 yılı için Bakanlık adına 3 adet kamulaştırma işlemi yapılmış olup sit alanlarıyla ilgisi bulunmamaktadır. Hükümet konağı yapımı için yapılan kamulaştırmalardır,

- 2008 yılında, sit alanında kalan, özel mülkiyete ait 71.086.093 YTL bedelli 84 adet taşınmazın Hazineye ait taşınmazlar ile trampası (veya sertifika) sağlanmıştır (Tablo 7., URL-2).

Tablo 7. Yıllara göre uygulamalar

Yıllar	Özel Mülkiyete Konu Taşınmaz		
	Adedi	Uygulanan İşlem	Uygulamanın Sit Alanıyla İlgisi
2007	3	Kamulaştırma	Yok
2007	74	Trampa / Sertifika	Var
2008	3	Kamulaştırma	Yok
2008	84	Trampa / Sertifika	Var

Kamulaştırmada; kamulaştırma işlemlerinin tamamlanarak bedelin ödenmesi ile Devlet ile şahıs arasındaki ilişki sona ermekte, taşınmaz Hazine adına tescil edilmektedir. Trampa uygulamasında da; taşınmazın takas programına alınmasının ardından trampa işlemleri yapılmakta ve trampa işlemi olumlu veya olumsuz bir şekilde sonuçlandırılmaktadır. Bu iki uygulamada, işlemin tamamlanması ile taşınmazı sit alanında kalan şahıs, taşınmazının bedelini almakta (kamulaştırmada nakdi, trampada aynı olarak) ve böylece Hazine yükümlülüğünden kurtularak, söz konusu taşınmazı kendi adına tescil ettirmektedir. Sertifika uygulamasında ise; Hazine, verdiği sertifika bedeli kadar taahhüt altına girmekte olup, bu taahhüt; şahsın katılacağı Hazine taşınmazı satış ihalesi sonrasında, ihalenin şahıs üzerinde kalması ve ihale bedelinin sertifika ile ödenmesine kadar devam edecektir. Sertifikaların kullanımı bakımından bir süre kısıtlaması da düzenlenmemiş olduğundan, bu taahhüdün ne zamana kadar süreceği belli olmamaktadır. Ayrıca şahıslar girdikleri ihalelerde sertifikalarının değerinden daha azını kullanmış iseler, kalan miktar ile farklı ihalelere girebileceklerdir. Dolayısıyla sertifika uygulaması ucu açık, uygulama süreci uzun ve suistimallere müsait bir uygulama olmuştur.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 63. maddesinde “Kesin inşaat yasağı getirilen sit alanlarında taşınmazı bulunan gerçek veya tüzel kişilere taşınmazların değerini göstermek üzere verilen belgeler, kıymet takdir tarihinden işleme tabi tutulacağı tarihe kadar hesaplanacak kanuni faizle birlikte ödeme aracı olarak kabul

edilir.” ifadesi yer almaktadır. Uygulamadaki bu faiz farkı sertifika ticareti olarak adlandırılabilir bir sektör oluşturmuştur.

Gelişen ekonomik olaylar ışığında arsa değerlerinde son yıllardaki düşüşe karşın sertifikalara kanuni faizler uygulanmıştır. Bu durumdan maddi çıkar sağlamak isteyen kişiler vatandaşların sertifikalarını satın almış ve bir nevi sertifika tüccarlığına başlamışlardır. Arsa fiyatlarındaki düşüşe karşın, sertifikalara uygulanan kanuni faizlerden dolayı ortaya çıkan büyük rantlardan faydalanmışlardır.

Benzer şekilde ellerinde sertifikası olan şahıslar özellikle sertifikalarını bekletip piyasalarda arsa fiyatlarının iyice düşüşe geçtiği dönemlerde kullanmışlardır. Böylece faiz farkından fazlasıyla faydalanmışlardır.

Bu durumun geç de olsa fark edilmiş olması devletin şimdiye kadar uğradığı zararı geri getirmeyecektir ancak yasa koyuculara esas işlem olan kamulaştırmanın uygulanması ve uygulamada yaşanan sorunların çözümü için bu işin uzmanlarına bırakılması hususunda umarız ilham kaynağı olmuştur.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Sit Alanları ve Türkiye'deki Uygulamalar

Bu bölümde, sit alanlarında kalan taşınmazlara yönelik farklı bakış açılarından ve uygulamalardan örnekler sunulmuştur. Bunun için konuyla ilgili araştırmalar, Danıştay, Yargıtay kararları ve uygulama dosyaları incelenmiştir. Bu örnekler seçilirken, çalışma yaptığımız konuda dikkat edilmesi gereken hususlar olmasının yanında özellikle kıyı şeridinde oldukça yoğun sit alanlarının mevcut olduğu Muğla ilinden olmasına özen gösterilmiştir (EK 6.). Farklı bölgelerden de örnekler mevcut olmakla birlikte Muğla ili genelinde bir çalışma yapılmıştır.

2.1.1. Sit Alanlarıyla İlgili Uygulamalar ve Sorunlar

Öncelikle KTVKK uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen veya korunması gerekli tabiat ve kültür varlıklarının bulunduğu alanlarla ilgili gazete haberlerinden bazı örnekler sunulmuştur.

- Aktüel Marmaris – Turizm Sezonu Girerken Turizmde Yaşanan ve Beklenen Sorunlar:

Aktüel Marmaris Gazetesinin 01.05.2008 tarihli haberinde korunması gereken taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda koruma-kullanma dengesinin kullanma lehine bozulduğuna dair örnekler bulunmaktadır.

(...) Muğla İlimiz Yatağan ilçesi Turgut beldesinde, 'Lagina Antik kenti' bölgesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kazı çalışmaları sürdürülüyor olmasına karşın ve Kültür ve Turizm Bakanlığının bu konuda herhangi bir olumlu görüşü olmadan (...) gurubu iştiraki olan (...) şirketinin yeni bir termik santral kurma çalışmalarına başlaması,

Osmaniye ilinde "kutsal şehir" olarak anılan 2500 yıllık "Hierapolis Kastabala" yerleşim alanını ve Kırmıtlı Kuş Cenneti' ni hem arsa hem de "hammadde" olarak kullanmaya aday bir çimento fabrikası için, tam 15 ayrı kamu kurumdan "ön izin onayı"nın alınmış olması,

Bodrum gibi, ülke turizmin göz bebeği bir bölgede, Milas- Bodrum yolu üzerinde denize sıfır noktada ve turistik tesislerin yanında, ÇED belgesi aranmaksızın taşocaklarının açılması ve işletilmesine izin verilmesi,

Antalya sınırlarındaki Neopolis antik kenti, alageyik üretme çiftlikleri ve kentin tek kış turizm merkezi olan Saklıkent`in hemen yanı başında, Doyran beldesinde, 9 taş ocağı için ruhsat verilmesi,

Didim`in Akbük beldesinde denize yakınlığı 700 metre ormanlık alana taş ocağı ruhsatı verilmesi,

Bodrum`un Çamlık ve İrmene Köyleri`nin de içinde bulunduğu 90 hektarlık kızılçam ormanı ve 1`nci derece SİT alanında Enerji Bakanlığı`nın da izniyle 30 bin çam ağacının kesilerek, taş ocağı yapılmak istenmesi,

Bodrum Akyarlar Koyunun, Turizm adına beton canavarına teslim edilmesi ve Güllük Körfezi Pina Yarımadası`nda denizin hafriyatla doldurulmasına göz yumulması,

Çanakkale Bababurun`dan Antalya`ya kadar olan bölümde mavi yolculukta kullanılabilir 239 koydan 41 tanesi kullanılamaz hale gelmesi,

Alternatif turizmin yapılan ve Kültür ve Turizm Bakanlığının bir kısmı Turizm alanında olan Marmaris Osmaniye Köyünde, Kültür ve Turizm Bakanlığınca bilgisi dışında 12 ayrı noktada Manganez madeni ocağı açılma izni verilmesi, turizmi doğrudan etkileyen çevre katliamlarından sadece bir kaçıdır (URL-7).

- Hürriyet - 3500 Yıllık Kaya Mezarı Üzerine Villa Yaptılar

Hürriyet Gazetesinin 13.05.2008 tarihli haberi sit alanlarının tasarrufları konusunda ve sit alanına geçiş sürecinde oluşan yasal boşluklara bir örnek teşkil etmektedir.

Son günlerde aşırı yapılaşma ve doğa tahribatıyla gündeme gelen Türkiye`nin en önemli turizm merkezi Bodrum`da, 3500 yıllık Karya kaya mezarları ve odalarının üzerine yüzme havuzlu villa yaptılar. Yaptığı vilları 140 bin paund`a satışa çıkaran müteahhit, "Her şeyimiz yasal. Ayrıca mezarların üzerine sadece biz inşaat yapmıyoruz, herkes yapıyor" diye konuştu. (...)

(...) Belediyesi Fen İşleri ekipleri ise dün sabah kaya mezarlarına kondurulan villalarda inceleme yaptı. Kaya mezarlarının etrafına yapılan, inşaat ruhsatı alınmış 6 villadan sadece birinin yüzme havuzunun kaçak olduğu tespit edildi, tutanak tutuldu. Villalara, kaya mezarlarının henüz tescilinin yapılmadığı 2002 yılında inşaat ruhsatı verildiği ortaya çıktı. (...)

Villaları 140 bin pound'a satışı çıkardığını belirten (...), "Biz inşaatları kaba halinde aldık, bitirip satmaya başladık. Ayrıca bu mezarlar bizim tapulu arazimiz üzerinde. Şimdiye kadar birçok villa mezarların bulunduğu alana yapıldı, satıldı, kimse bir şey demedi. Mezarlar inşaat yapılırken tahribata uğramış olabilir, ama inşaat için gerekli tüm izinleri aldık. Ayrıca mezarların üzerine sadece biz inşaat yapmıyoruz ki herkes yapıyor" diye konuştu.(...)

Bodrum Kaymakamı (...), olayı duyduktan sonra Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürü (...) arayıp bölgede arkeolog ve uzmanların araştırma yapması için talimat verdiğini bildirdi. Kaymakam (...), "Soruşturma başlattım. Uzmanların hazırlayacağı raporun sonucunda suçlular hakkında hem idari hem adli soruşturma başlatıp savcılığa suç duyurusunda bulunacağız ve bölgeyi koruma altına alacağız" dedi (URL-8).

- Milliyet - Arkeolojik Sit Alanına Termik Santral Hazırlığı

Milliyet Gazetesinin 28.02.2008 tarihli haberi sit alanlarında koruma-kullanma dengesinin gözetilmemesinde, idarelerin etkisiz kaldığı durumlar olduğuna bir örnektir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Muğla'nın Yatağan ilçesindeki 5 bin yıllık Lagina Antik Kenti'nin yakınındaki arkeolojik alana termik santral kurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan görüş istedi.

(...) Kültür ve Turizm Bakanı (...), bu konudaki girişimi doğruladı. (...) "Konu Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce değerlendirilmektedir" dedi. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı (...) ise aynı yöndeki soruya "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na (EPDK) bir lisans başvurusu yapılmamıştır" yanıtını verdi.

(...) Aynı soruya farklı yanıt veren iki bakandan biri yalan söylüyor" yorumunu yaptı (URL-9).

- Hürriyet - Uludağ'da Tartışılacak Karar

Hürriyet Gazetesinin 02.11.2009 tarihli haberi sit alanlarında uygulanması gereken yaptırımlar konusunda idarelerin yetersiz kaldığına örnek teşkil etmektedir.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Uludağ Milli Parkı sınırları içerisinde kalan Sarıalan ve Çobankaya bölgelerinin doğal sit derecesini, 1. dereceden 2. dereceye düşürdü.

Alınan bilgiye göre, Bursa Büyükşehir İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 1 Ekim 2009 tarihli başvurusunu değerlendiren Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, 6 Mayıs 2006'da aldığı kararı iptal ederek, Sarıalan ve Çobankaya'yı, "Az

yoğunluklu konaklama amaçlı kullanımlara olanak tanımak üzere” 1. derece doğal sit alanı olmaktan çıkararak, 2. derece doğal sit bölgesi olarak belirledi.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi Başkanı (...), kurulun milli park sınırlarında bulunan Sarıalan ve Çobankaya bölgelerini 2. derece doğal sit alanına dönüştürmesinin, söz konusu yerlerdeki yasal olmayan yapılaşmaların yasallaşması anlamına geleceğini öne sürdü.

(...), 1. derecede doğal sit alanlarında yapılaşmanın olmaması gerektiğini, ancak bölgede “Kendin pişir kendin ye” tarzı piknik alanları, bungalov tipi yapılar ile çadır alanlarının yer aldığını, bunların yasalara aykırı olduğunu belirterek, “Bölge 2. derecede doğal sit alanı olarak belirlenince bunlar yasallaşmış oluyorlar. Bununla birlikte bölge yeni bir yapılaşmaya olanak sağlayacak hale geldi. Bunun ardı arkasının gelmeyeceğini düşünüyoruz” dedi.

Söz konusu bölgelerin 2. derece sit alanı ilan edilmesinde sadece kurulun onayının yetmemesi gerektiğine değinerek, şunları kaydetti: “Bu, inceleme yapılması gereken bir konu. Flora, fauna, botanik, zooloji gibi konularda uzman bilim adamlarınca oluşturulan teknik ve bilimsel raporun olması gerekir. Kurul kararıyla verilebilecek bir karar olmaması lazım. Ancak bu yönde hazırlanan bir rapor olmadan, sadece Büyükşehir Belediyesinin talebi üzerine bu karar alınıyor. Bu yanlış bir uygulamadır. Ayrıca 2006 yılında alınan karar ile milli park sınırlarının tamamı 1. derece doğal sit, Oteller Bölgesi ise 2. derece doğal sit alanı ilan edilmişti (...) (URL-10).

- Aktüel Marmaris - Kaçak Yapılar ve İşyerleri Raporu-1-2

Aktüel Marmaris Gazetesi'nin 17.10.2008 ve 23.10.2008 tarihli haberlerinde koruma-kullanma dengesini koruyan özellikle köylerde yaşayan halkın sit alanları ilanlarından dolayı yaşadığı mağduriyet gözler önüne serilmiştir.

(...) Muğla İlinde 1988 yılında Fethiye-Göcek, 1990 yılında Datça-Bozburun (Marmaris) ve Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak Bakanlar Kurulunca tespit ve ilan edilen bölgeler içerisinde kalan tüm köylerimizde hem 2863 Sayılı yasa ile belirlenen Doğal ve Arkeolojik Sit Alanları hem de 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan köy yerleşimlerinin mevcut olduğu bilinmektedir.

Bu yasaların tamamının ortak paydası;

Çevre, kültür ve kıyı değerlerimizin korunmasına yönelik olup, bölge içerisinde yaşayan köylüler ve bölgenin turizm özelliği unutulmuş, koruma ve kullanma dengesi tam olarak gözetilmeden ve bu düzenlemelere uygun alt yapı oluşturulmadan;

Bu köylerde bulunan vatandaşlarımız ve onların ataları tarafından koruma altına alındığı tarihe kadar korunarak getirilen çevre, kültür değerlerinin ve kıyıların koruma altına alınmasını sağlayan yasal düzenlemeler olarak yapılmıştır.

(...)Diğer taraftan;

14.07.2004 tarihinde 2863 sayılı Yasada 5226 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik sonucunda: 2863 sayılı Yasanın 11. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "korunma alanları" ibaresinden sonra gelmek üzere, "sit alanları" ibaresi eklenmiştir.

Bu değişiklikten önce, 3402 sayılı Yasa kapsamında yürütülen kadaströ çalışmalarında yalnızca kale, tarihi yapı, kıymetli ağaç toplulukları gibi doğal veya insanoğlı tarafından sonradan yapılan kültür ve tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarındaki taşınmaz mallar, zilliyetlikle iktisap edilemiyor iken; Yapılan bu değişiklik ile beraber fıkra "sit alanları" ibaresi eklenmiş, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları yanında, sit alanlarında da zilyetlik yoluyla taşınmaz mal edinilmesi yasaklanmış, bu yasaklama ilgili genelge ile duyurulmuştur.

Kadaströ çalışmalarında derecesi ne olursa olsun tüm sit alanlarındaki (1.-2.-3. derece doğal ve arkeolojik sit alanları) köylü vatandaşlarımıza ait taşınmaz mallar, zilliyetlikle iktisap edilemez hale gelmiştir (URL-11).

Bu defa; 2863 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasının 2 inci cümlesi 30.Mayıs.2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5663 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ""Ancak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez"" hükmü ile yeniden değiştirilmiştir.

(...)27/7/2004 tarihinden itibaren yapılan kadaströ çalışmaları sonucu zilyetlik şartları oluştuğı halde sit alanlarında kalması nedeniyle Hazine adına tespit ve tescili yapılmış taşınmazlardan ;

1 ve 2 nci derece arkeolojik sit alanları dışında kalan sit alanlarındaki taşınmazların kadaströ tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının, Kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde mahalli Maliye kuruluşlarına müracaatları halinde Maliye kuruluşunun talebi ile harca tâbi olmadan re'sen ilgilisi adına tescilleri yapılır" hükmü getirilmiş ve Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Yeni yapılan yasal düzenleme ile köylü vatandaşlarımızın mağduriyetleri biraz olsun giderilmiş ise de, ilgili yasa yürürlükte iken köylerin kadastro çalışmaları sırasında köylü vatandaşların mülkiyetinde bulunan taşınmazların, hazine adına tespiti ve tescili yapılmış olduğundan;

Yüzyıllardır ellerinde bulunan ve geçimlerini sağladıkları topraklarını kaybetmek istemeyen, haklı olarak bu yanlış uygulamaya karşı çıkan köylü vatandaşlarımızın itirazı üzerine açılan davalar halen devam etmektedir.

Bu yersiz düzenleme ile mahkemelerin iş yükü daha da artmakta ve köylü vatandaşlarımız da maddi ve manevi yönden aşırı derecede mağdur olmaktadır. Bu yüzden Devletimize, hükümetimize duyulan güven ve sevgi bölge köylerimizde giderek azalmaktadır.

(...)Oysa; Gerek ilçemiz köylerinin tamamında gerekse ilimizin diğer ilçelerindeki köylerinde yukarıda anılan tüm sit alanları mevcuttur. İlimiz ve İlçemizin henüz kadastro çalışmaları başlamayan veya tamamlanamayan birçok köyünde yer yer her dereceden sit alanları ve özel çevre koruma alanları bulunmaktadır. Doğal sit alanları bu kapsamdaki köylerin % 40-% 70 ini kaplamaktadır.

Zaten bu sit alanları tespit ve ilan edilirken, yöre insanının yaşam biçimi ve geçim durumu göz önüne alınmadan, köye hakim bir yere çıkılarak, göz kararı tespitler yapılmış ve haritalara işlenmiştir.

Bu şekilde yapılan tespitlerin sonucu, ilgili kurul tarafından askıya-ilana dahi çıkartılmadan yasal süre içinde köy halkına itiraz etme fırsatı bile tanınmadan, sit alanları oldu-bittiye getirilerek, sit kurullarınca resen kabul edilmiştir. Köylülerimiz evinin, ahırının, kümesinin ve tarlasının sit alanı içinde olduğunu yıllar sonra gelen planlama çalışmaları sırasında öğrenmişlerdir.

Bu toprakların değişik adlar altında (Tarihi ve doğal sit alanları, Özel Çevre Koruma Bölgeleri ve Milli Park Alanları, v.b.) birden fazla ve kurumlar arasında eşgüdüm ve koordinasyon olmadan, yeterli teşkilat ve kontrol birimleri oluşturulmadan, koruma altına alındığı tarihe kadar yöre halkı tarafından korunduğu unutulmamalıdır.

Koruma bölgelerinde halen hüküm süren yasakçı ve cezalandırıcı bir anlayış yerine akılcı ve gerçekçi bir proje ile uygulamaya başlanması, yöre halkından özür dilenmesi ve onlara bu koruma faktörlerini yarattıkları ve sahip çıktıkları için teşekkür etmek, bizim insanlarımıza huzur ve mutluluk yaşatmak, evrensel insan haklarının ve milli-manevi kültürümüzün gereği olarak aklı başında her Türk vatandaşının, öncelikli görevi olmalıdır.

Özel Çevre Koruma Bölgesinde değişik türden sit alanları bulunan köyleri de içerisine alan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı tam 5 yıl sonra kesinleşmiş olmasına rağmen; Bu bölgelerdeki köylerin özel çevre korumanın tespit ve ilanından sonra aradan geçen 15-17 yıllık süre içerisinde sadece 3 köyümüzün uygulama ve koruma amaçlı olarak merkezden masa başında gerçekçi olmayan, yöre insanının katılmadığı ve kabul etmediği, 1/1000-1/5000 ölçekli uygulama ve nazım imar planları hazırlanmıştır (...) (URL-12).

2.1.2. Sit Alanlarıyla İlgili Yüksek Yargı Kararları

Konuyla ilgili Danıştay – Yargıtay kararları incelenmiş ve hukuksal boyutta verilen kararların yapılan uygulamaları destekleyebilirliği sorgulanmıştır. Bu bağlamda incelenen örnek dosyalar; “sertifika bedellerinin ihale bedelinden fazla olduğu durumlarda ödeme aracı olarak kullanılan sertifikaların tekrar kullanıma konu olabilirliği, trampanın uygulanabileceği sit alanları, yapı yasağı olan doğal karakteri koruncak alanların uygulanabileceği sit türleri, sertifika bedeli, sit alanı ilanlarının ardından yapılması gereken idari yaptırımların zamanında yerine getirilebilirliği, kamulaştırma işlemlerinde bilirkişi raporlarının yeterliliği, zilyetlikle edinime konu olabilecek sit türleri” konularından seçilmiştir.

- Danıştay Altıncı Dairesi'nin 2005/1263 Esas ve 2005/5189 Karar sayılı kararında, 1. derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan davacıya ait taşınmaz nedeniyle başka bir Hazine taşınmazıyla takas edilmesi için verilen sertifikanın bir kez kullanılmasıyla artık kullanım hakkının kalmadığı hakkında karar verilmiştir. Bu karar şöyledir:

Dava, ?, ?, ? Mahallesi, ? pafta, ? parsel sayılı birinci derece arkeolojik sit alanında kalan ve kesin inşaat yasağı bulunan ? m² yüzölçümlü taşınmaza 43.750.000.000,- lira bedel takdir edilerek düzenlenen sertifika bedeline faiz uygulanması sonucunda oluşan toplam bedelin Hazineye ait taşınmazın ihale bedelinden fazla olduğundan aradaki fark kadar sertifika düzenlenmesi isteminin reddine ilişkin 4.7.2002 günlü, 24.253 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, davacının sertifika ile 29.4.2002 gününde yapılan ihale ile Hazineye ait ? ada, ? parsel ve ? ada, ? parsel sayılı taşınmazları toplam 89.050.000.000,- lira bedelle aldığı, sertifikada yer alan bedele ihale tarihinde yürürlükte bulunan 4706 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yasal faiz uygulandığında hesaplanan miktarın ihale bedelinden yüksek olduğu, ihale bedeli ile toplam sertifika bedeli arasında

Hazine lehine fark oluşması halinde bu farkın ilgiliden peşinen tahsili yoluna gidileceği, ilgili lehine oluşan farkın da Hazinece ödenmemesi veya fark bedel karşılığında sertifika düzenlenmemesinin ilgili kişilerin mağduriyetine neden olacağı anlaşıldığından, dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş (...).

Dosyanın incelenmesinden; Konya, Meram İlçesi, Harmancık Mahallesi, 28 pafta, 874 parsel sayılı 8750m²'lik davacıya ait taşınmaz birinci derece arkeolojik sit alanı içerisinde bulunduğundan 43.750.000.000,- lira bedel takdir edilerek 1482 sayılı sertifikanın verildiği, 21.03.2001 günlü, 10540 sayılı yazı ile bu sertifikanın 237 nolu Tebliğe göre düzenlendiği ve bu belge ile Hazinece yapılacak taşınmaz mal ihalelerine katılabilme imkanı bulunduğu davacıya bildirildiği, davacının 29.04.2002 tarihinde ihaleye çıkarılan 23925 ada, 1 parsel ve 23928 ada ,5 parsel sayılı taşınmazları toplam 89.050.000.000,- lira bedel ile satın aldığı, 27.05.2002 tarihli dilekçesi ile sertifika bedeline yasal faiz işletildiğinde toplam bedelin ihale ile satın aldığı taşınmaz bedelinden fazla olduğu, aradaki farka yeni sertifika düzenlenmesi gerektiği istemiyle davalı idareye başvurduğu, bu başvurunun 4.7.2004 günlü, 24253 sayılı işlem ile reddedildiği anlaşılmaktadır.

237 nolu Milli Emlak Genel Tebliği Danıştay Altıncı Dairesinin 19.12.2000 günlü,E:1999/4899, K:2000/6483 sayılı kararı ile iptal edilmiş ise de, davacı adına düzenlenen ve iptal edilen bu tebliğ uyarınca verilen 1482 sayılı sertifikanın geçerliliği sürmektedir.

Bu sertifikaya, sertifika düzenleme tarihinden ihale tarihine kadar geçen süre için 4706 sayılı Kanununun 6 ncı maddesine göre kanuni faiz oranlarının uygulandığı, bu uygulanan oran dikkate alınarak ve sertifika ile takas hakkı kullanılarak, mülkiyetleri Hazine ve davacıya ait olan taşınmazların karşılıklı düzenlenen resmi senetle ve itiraz kaydı olmaksızın bedel farkı gözetilmeksizin başabaş trampa ettiklerinden davacının kendi rızasıyla gerçekleşen bu trampaya dayalı olarak fazlaya dair bir hakkı bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle Konya 1.İdare Mahkemesince verilen 14.10.2004 günlü, E:2003/908, K:2004/908 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 8.11.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi (URL-13).

- Danıştay Altıncı Dairesi 2002/2617 Esas, 2004/3939 Karar sayılı kararında, 2863 sayılı KTVKK'nun 15/f maddesine istinaden çıkarılan ve 8.2.1990 günlü, 20247 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının bulunduğu sit alanlarındaki taşınmaz

malların Hazineye ait taşınmaz mallar ile değiştirilmesi hakkında yönetmeliğin 4. maddesinde yer alan trampanın kesin inşaat yasağı olan 1. derece doğal sit alanlarından uygulanması yolundaki düzenlemede anılan yasa hükmünde aykırılık bulunmadığı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, 2. derece doğal sit alanı ve turizm alanında kalan taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planında esas alınan koruma kurulu kararıyla ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla “Yapı Yasağı Olan Doğal Karakteri Korunacak Alan” da gösterilmesinde ve bu plan uyarınca imar durumu verilmemesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı hakkında karar vermiş ve bu kararda şöyle denilmiştir:

Dava, 8.2.1990 günlü, 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkındaki Yönetmelik'in 4.maddesinin, Çanakkale Ayvalık ilçesi, Behramkale Köyü, Kadırğa Koyu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve lejandının uygun görülmesine ilişkin Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Başkanlığı'nın 26.9.1994 günlü, 1983 sayılı kararının, aynı bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli imar planının, imar durumu verilmeme yolundaki 6.7.2000 günlü, 2797 Sayılı Çanakkale Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü işleminin, 22.1.2002 günlü, 3043 sayılı Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü işleminin ve buna dayalı olarak tesis edilen 15.3.2002 günlü, 2207 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; olayda, davacı kooperatife ait Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale köyü, ... pafta ... parsel sayılı taşınmazın Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.8.1992 günlü, 2633 sayılı kararıyla II.derece doğal sit alanı ilan edildiği, taşınmazın aynı zamanda 20.5.1991 günlü Bakanlar Kurulu kararıyla 2634 sayılı Yasa uyarınca ilan edilen "Behramkale Kadırğa Koyu Turizm Merkezi" kapsamı içine alındığı, 18.12.1992 gününde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; "Turizm Alanı ve 2.derece doğal sit alanı" olarak belirlendiği, taşınmazın sit alanı içinde olması nedeniyle Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.9.1994 günlü 1983 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve Lejandının uygun olduğuna karar verilmesi üzerine, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 11.6.1997 gününde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 1/1000 ölçekli Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planının da 16.12.1997 gününde Turizm Bakanlığınca onaylandığı, bu planlarda ise taşınmazın "Yapı Yasağı Olan Doğal Karakteri

Korunacak Alanda" kaldığı, davacı kooperatifin imar durumu isteminin, Çanakkale Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 6.7.2000 günlü, 2797 sayılı işlemi ile, taşınmazın 16.12.1997 gününde Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli turizm amaçlı imar planında yapı yasağı olan doğal karakteri korunacak alanda kaldığı gerekçesiyle reddedilmesi üzerine, 25.1.2001 gününde, sözkonusu taşınmazın 2863 sayılı Yasanın 15/f maddesi ile bu yasa uyarınca çıkarılacak yönetmelik uyarınca Hazine arazisi ile değiştirilmesi isteminin de, Kültür Bakanlığının 15.3.2002 günlü, 2207 sayılı işlemiyle; Maliye Bakanlığının 22.1.2002 günlü, 3043 sayılı yazısında belirtildiği üzere, sözkonusu taşınmazın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Yapı Yasağı Olan Doğal Karakteri Korunacak Alan içinde olmakla birlikte II.derece doğal sit alanında bulunması nedeniyle takasının mümkün olmadığı gerekçesiyle reddedildiği, bunun üzerine de davanın özeti bölümünde belirtilen işlemlerin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

(...)

Trampaya ilişkin usul ve esasların yönetmelikle belirleneceği 2863 sayılı Yasanın 15. maddesinin son fıkrasında öngörüldüğüne göre, yönetmelikle hangi alanlarda bu hükmün uygulanacağını saptanmasında 2863 sayılı yasaya aykırılık görülmemiştir. Diğer yandan, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 günlü 659 sayılı kararıyla sadece 2. ve 3.derece doğal sit alanlarında belirlenen ilkeler doğrultusunda yapılaşma olabileceği, 1. derece doğal sit alanlarında ise yapılaşma yasağı bulunduğu kurala bağlandığına göre, trampanın kesin inşaat yasağı olan 1.derece doğal sit alanlarında uygulanmasına ilişkin yönetmelik maddesinde bu yönden de Yasanın 15/f maddesine aykırılık bulunmamaktadır.

(...)

Davacı kooperatife ait dava konusu, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale Köyü, 394 parsel sayılı taşınmazın 20.9.1991 gününde ilan edilen "Çanakkale Behramkale Kadırga Köyü Turizm Merkezi" ve 11.8.1992 günlü 2633 sayılı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararıyla ilan edilen 2. derece doğal sit alanı içerisinde kaldığı ve 18.12.1992 gününde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da 2. derece doğal sit alanı ve Turizm Alanı olarak belirlendiği halde; dava konusu edilen ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas alınan Çanakkale, Ayvacık ilçesi Behramkale Köyü, Kadırga koyu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve lejandının uygun görülmesine ilişkin Edirne Kültür ve

Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 26.9.1994 günlü, 1983 sayılı kararı ile "Yapı Yasağı Olan Doğal Karakteri Korunacak Alanda" kaldığı yine dava konusu 16.12.1997 gününde Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da aynı fonksiyonun verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda da belirtildiği gibi, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen plan niteliğinde olması nedeniyle, bu planla getirilen arazi kullanım kararlarının alt ölçekli planla değiştirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, uyuşmazlık konusu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının uygun görüldüğü tarihte yürürlükte olan 28.6.1988 günlü 24 sayılı ilke kararında gerekse de 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylandığı tarihte yürürlükte olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 15.4.1996 günlü, 417 sayılı ilke kararında, 2.derece doğal sit alanlarında turizm amaçlı uygulamalar yapılabileceği öngörülmüştür.

Bu durumda; uyuşmazlık konusu olan ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 2. derece doğal sit ve Turizm Alanında kalan taşınmazın, dava konusu edilen ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas alınan koruma kurulu kararıyla ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla, "Yapı Yasağı olan Doğal Karakteri Koruncak Alan" da gösterilmesinde ve bu plan uyarınca da imar durumu verilmemesinde mevzuata uyarlık bulunmamaktadır (...) (URL-14).

- Danıştay Altıncı Dairesi'nin 2006/4519 Esas, 2007/2605 Sayılı kararında, 1. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmaza ilişkin sertifika bedeliyle ilgili yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması gerektiği hakkında karar verilmiş ve bu kararda şöyle denilmiştir;

(...)

Davacılara ait uyuşmazlığa konu taşınmazın 1.derece arkeolojik sit alanında kalması nedeniyle 20.2.2003 tarihlerinden geçerli olmak üzere sertifika düzenlenerek davacılara verildiği, davacıların sertifika bedelinin arttırılması istemiyle davalı idareye yaptıkları başvurunun reddi üzerine taşınmazın değerinin çok daha yüksek olduğu iddiasıyla bu davayı açtıkları anlaşılmaktadır.

Bu durumda, dava konusu taşınmazın sertifikasının düzenlendiği tarihteki değerinin belirlenmesi için mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması gerekmektedir (...) (URL-15).

- Danıştay Altıncı Dairesi 2004/1556 Esas, 2005/1541 Sayılı kararında, dava konusu taşınmazların bulunduğu alanın 2000 yılında sit alanı ilan edilmiş olmasına karşın idarenin ruhsatlı inşaatı 2 yıl sonra durdurması ve aradan geçen sürede yapımı sürdürülen inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda bir sapmada bulunulmamış olması karşısında, inşaatın tamamlanan kısmı hakkında müktesep hakkın tartışılması gerektiği hakkında karar vermiş ve şöyle demiştir;

Dava, Muğla, Bodrum, Eskiçeşme, Karaburgaz'da ? pafta, ? ve ? parsel sayılı taşınmazların yapı ruhsatlarının iskan izni almamış bölümlerinin iptaline ilişkin 30.1.2002 günlü, 1027 sayılı koruma kurulu kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; 2. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmazlar için verilen yapı ruhsatlarının iskan izni almamış bölümlerinin iptaline ilişkin işleme karşı açılan davanın reddedildiği, izinsiz yapıların yıkımının hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden,1987 yılında dava konusu taşınmazların bulunduğu alanın 1.derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen kısmı ifraz edilerek, bu alanda kalan taşınmazların bedelsiz olarak terkedildiği, 1. derece sit alanı dışında kalan kısımda 2 adet parsel olduğu, bu parsellerden ? sayılı parsel 30.12.1988 gününde inşaat ruhsatı, 1994 gününde kısmen yapı kullanma izni,10.3.1997 gününde yenileme ruhsatı (Konut) alındığı, ? sayılı parsel 12.3.1992 gününde ruhsat, 25.2.1997 gününde yenileme ruhsatı (Konut+dükkan) alındığı, bu taşınmazların bulunduğu alanın 23.11.2000 günlü ve 10 sayılı koruma kurulu kararı ile 2.derece arkeolojik sit alanı olarak tescil ilan edildiği, inşaatların 16.1.2002 günlü yapı tatil tutanağı ile durdurularak 30.1.2002 gününde ruhsatların iskan izni alınmamış kısımlarının iptal edildiği ve dava konusu işleme izinsiz olduğundan bahisle yıkımına karar verildiği anlaşılmaktadır.

Dava konusu işleme yapıların izinsiz olduğunda bahsedilmekte ise de verildiği tarihteki plan ve mevzuata uygun olarak düzenlenmiş inşaat ruhsatlarının bulunmaktır. Taşınmazların bulunduğu alan 2000 yılında 2.derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmesine karşın, inşaatlar 2 yıl sonra durdurulmuş ve dava konusu işlem tesis edilmiştir.

Bu durumda aradan geçen bu sürede yapımına devam edilen, ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda her hangi bir saptama bulunmayan inşaatın tamamlanmış kısmının korunması gerekip gerekmediği, müktesep hakkı bulunup bulunmadığının tartışılması gerekmektedir (...) (URL-16).

- Yargıtay 5. Dairesi'nin 2006/14737 Esas, 2007/1143 Sayılı kararında;

Davacı vekili, 19.12.2006 havale tarihli dilekçesi ile Dairemizin 12.07.2005 gün ve 2005/6819 Esas, 2005/8497 Karar sayılı Bozma İlamında yeniden rapor alınması mı gerektiği, yoksa ek rapor alınması yoluna mı gidileceği hususunun belirtilmemesi nedeniyle hükmün tavzih yoluyla düzeltilmesini talep etmiştir.

Dairemizin yukarıda tarih ve sayıları yazılı bozma kararında; alınan raporun değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygun olduğu belirtilmiş ise de; hükme esas alınan bilirkişi raporlarında gerekçesi belirtilmeden emsal taşınmazlar ile dava konusu taşınmaz için Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan metrekare değerleri arasındaki oranın tamamen tersine oran kurulmak suretiyle değer biçilmiştir. Bu nedenle, raporlar hüküm kurmaya yeterli olmadığı halde, bu durumun açıklıkla bozma ilamında belirtilmediği anlaşılmakla,

Davacı vekilinin tavzih talebinin kabulüne, Dairemizin 12.07.2005 tarih ve 2005/6819-8497 sayılı kararının 4. bendindeki (daha değerli olduğu kabul...) kelimelerinden sonra gelmek üzere (edilmesi nedeniyle alınan raporlar hüküm kurmaya elverişli olmadığından, taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden inceleme yapıp gerekçeleri de belirtilmek suretiyle bilirkişi kurullarından ek rapor alınmadan yetersiz bilirkişi raporları esas alınarak hüküm kurulması) bölümünün tavzihen eklenmesine, 4. bendin sonundaki (edilerek fazla bedele hükmolunması) bölümünün çıkartılmasına, hükmün geri kalan kısımlarının aynen korunmasına, bu düzeltmenin Dairemizdeki karar asıllarına da eklenmesine, 08.02.2007 tarihinde oybirliği ile karar verildi (URL-17).

- Yargıtay 8. Dairesi'nin 2005/6940 Esas, 2007/3926 Sayılı kararında;

Davacı Hazine temsilcisi, dava dilekçesinde mevki ve sınırları yazılı bir parça yerin devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki yerlerden olmasına ve ayrıca 3. derecede doğal sit alanında bulunmasına rağmen davalıların bu yere inşaat yapmak suretiyle haksız bir biçimde el attıklarını açıklayarak, davalılar tarafından yapılan müdahalenin önlenmesini ve inşaatın kaldırılmasına karar verilmesini istemiştir.

(...)

1958 yılında yapılan kadastro çalışmaları sırasında tarıma elverişli yerlerden bulunmaması nedeni ile tespit dışı bırakılan taşınmazın ilk defa (Ö.Ş) isimli şahıs tarafından tarımsal amaçlı olarak kullanılmaya başlandığı, bilahare yerin oğlu olan (F.Ş)'a, onun da 1989 yılında yaptığı satış sonucunda davacılara intikal ettiği, taşınmazın dava tarihine kadar davacılar ve bayileri olan kişiler tarafından 20 yıldan fazla süre ile koşullarına uygun olarak tasarruf edildiği yerel bilirkişi ve tanıklar tarafından ifade edildiğine, kültür arazisi niteliğinde olduğu, ziraatçı uzman bilirkişi, orman sayılmayan yerlerden olduğu, Ormancı Bilirkişi tarafından gerekçeli olarak açıklandığına, üçüncü derece doğal sit alanı içerisinde kaldığı belirlenen dava konusu taşınmazın 30.05.2007 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren 5663 Sayılı Yasa ile değişik 2863 Sayılı Yasanın 11. Maddesinin 2. cümlesi hükmü uyarınca zilliyetlikle edinilmesi mümkün bulunduğundan, daha önce var olan yasal engellenmenin kaldırılmış olmasına (2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11. Maddesinin İlk Metninde sadece ayırım yapılmaksızın Sit alanlarının koşulları olduğu takdirde kazanılması mümkün bulunmakta idi, 27.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5226 Sayılı Kanunun 5. Maddesi ile, 2863 Sayılı Kanunun 11. maddesindeki koruma alanları ibaresinden sonra gelmek üzere "Sit Alanları" sözcüğü eklenmesi nedeni ile, bu tarihten itibaren sit alanları içerisinde kalan taşınmazların zilliyetlik yolu ile kazanılması yasal olarak engellenmişti. Ancak; 30.05.2007 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren 5663 Sayılı Kanunla Değişik 2863 Sayılı Kanunun 11. maddesinin 2. Cümlesi yeniden değiştirilmiş, "ancak, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilliyetlik yolu ile iktisap edilemez" hükmü getirilmiştir. 11. Maddenin değişik son şekline göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca 1. Grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının iktisabı mümkün değildir. Bunlar dışında kalan arkeolojik sit alanları ile doğal sit alanlarının kazanma koşulları olduğu takdirde kazanılması ve tescili mümkün olmaktadır) göre, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesinde her hangi bir isabetsizlik görülmemiştir (...) (URL-18).

2.1.3. Takas ve Sertifika Uygulama Örnekleri

Konuyla ilgili haberlerin ve yüksek yargı kararlarının incelenmesinin ardından yapılan uygulamalara somut örnekler sunmak adına Muğla ili Bodrum Malmüdürlüğünde takas ve sertifika uygulamalarına ait dosyalar araştırılmıştır. Örnekler 313 sayılı Genel Tebliğe göre kıymet takdirinin yapıldığı, kıymet takdirinde tereddüde düşüldüğünden değer takdiri için bir Milli Emlak Denetmeninin görevlendirildiği, takas ve ödeme aracı olarak sertifikanın kullanıldığı dosyalardan seçilmiştir.

- Bodrum-Eskiçeşme Mahallesi 1. Derece Doğal Sit Alanı için takas uygulama örneği;

Mülkiyeti şahsa ait olan bir taşınmazın kesin inşaat yasağı getirilen sit alanına alınması durumunda takasa ilişkin bir engeli olup olmadığı araştırılır; bu araştırma kapsamında 313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen şartları sağlama durumu, taşınmazın işaretlendiği koruma imar planı durumu temin edilir, ilgili belediye, ticaret odası, yöre emlakçılarında kıymet takdirine emsal teşkil edebilecek değerler alınır (Ek 7.).

- Bodrum-Göl Türkbükü Beldesi, Kısmen 1. Derece Doğal Sit Alanı Kısmen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı için takas uygulama örneği;

Mülkiyeti şahsa ait olan taşınmazın takası işlemleri yürütülürken takdir edilecek değer tespitinde tereddüde düşüldüğü takdirde konu bir kez de Milli Emlak Denetmeni tarafından araştırılır (Ek 8.).

- Bodrum-Yokuşbaşı Mahallesi, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı için sertifika uygulama örneği;

Mülkiyeti şahsa ait Kültür Turizm Bakanlığı tarafından 1. derece arkeolojik sit alanına alınan taşınmazın takas işleminde şahıs tarafından ödeme aracı olarak sertifika kullanılması talep edilmiş olup, sertifikanın kullanıldığı ihale örneği de Ek 9. İçerisinde bulunmaktadır.

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

3.1. İnceleme Yapılan Örneklerin Özellikleri

İncelenen örneklerde vurgulanması gereken sit kavramı ve mülkiyet ilişkilerine dair çıkarılan sonuçlar aşağıda alt başlıklar halinde sunulmuştur.

3.1.1. Taşınmaz Sahipleri Açısından

Yapılan araştırmalardan ve mahkeme kararlarından yola çıkarak sit alanlarının tasarrufunda taşınmaz sahiplerinin iki farklı gruba bölüldüğü ortaya çıkmaktadır.

Sit alanlarındaki koruma-kullanma dengesi ele alındığında; taşınmazlarında bulunan tarihi ve kültürel açıdan korunması gerekli yapıları devlet güvencesine almaya kadar korumuş kişilerin varlığından söz edilebilirse de, bu alanlara turizm, inşaat, maden, enerji vs. yatırımlar gibi kar amacı güden uygulamalar yapılmakta olup korunması gereken alanlarda tahribatlar kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu farklılaşma kırsal ve kentsel alanlarda daha belirgindir. Kırsal kesimde taşınmazı sit alanı içerisinde kalan taşınmaz sahipleri, mecburi takaslardan ve sit alanına geçiş sürecinde ortaya çıkan taşınmazlarını kullanmalarına ilişkin kısıtlamalardan dolayı mağdur olmakta iken, bu durum kentsel alanlarda taşınmaz sahiplerini aynı oranda mağdur etmemektedir. Bu mağduriyette ve farklılaşmada hem taşınmaz sahiplerinin sit alanları ve bu alanlardaki uygulamalar konusundaki mevcut bilgisi hem de idarelerin yaşanan süreçlerde yaptığı uygulamaların büyük rolü bulunmaktadır.

Özellikle son dönemlerde yaşanan ekonomik sıkıntılar sonucu ortaya çıkan göç olgusu ile nüfus yığılmasının yaşandığı bölgelerde gündeme gelen aşırı yapılaşma bilinçsiz tahribatın en çarpıcı örneği olarak karşımıza çıkmaktadır. Aynı durum turizmin ön plana çıktığı, aşırı yapılaşmanın olduğu kıyı bölgelerimizde için de geçerlidir.

Bir yandan bu alanları koruyup kullanan taşınmaz sahipleri, sit alanı ilanlarıyla, taşınmazları üzerindeki tasarruflarını kısıtlayan planlar sonucu mağdur olmakta ve yapılan takaslar ile özellikle kırsal kesimde yaşayan insanlar yerinden yurdunu terk etmek zorunda kalmaktadırlar. Bir yanda da bu alanlarda yapılan tahribatlar hızla devam etmektedir.

Bu ülke topraklarında yaşayan her vatandaş için geçerli olması gereken yaptırımların tüm taşınmaz sahiplerine uygulanabilirliği sorgulanacak hale gelmiştir.

3.1.2. Kurumsal (İdari) Açıdan

Sit alanlarında kalan taşınmazların devlet güvencesine alınması aşamasında temel ilke mal sahiplerinin mağdur edilmemesi, mülkiyet haklarına saygılı bir anlayışla idarelerin işlemleri yürütmesi olmalıdır.

Tez kapsamında yapılan çalışmalar sonucunda;

- Sit alanlarında yapılacak çalışmanın konusu, çalışmaya esas teşkil eden varlıkların nitelikleri ve yerine göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca ve gerektiğinde diğer ilgili kurum ve kuruluşların uzmanlarından veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün kendi uzmanlarından, 2 kişiden az olmamak üzere tespit çalışmalarını yapmak üzere kurulan ekiplerin, yöre halkının yaşam biçimi ve geçim kaynaklarını göz ardı ederek ve arazide yapılan yüzeysel çalışmalar ile sit alanlarını tespit ettiği,
- KTVKK'da "Koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. İki yıl içinde koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulur. Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plân yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca bu süre bir yıl daha uzatılabilir," denilmesine karşın geçiş dönemi yapılaşma koşullarının belirlenmesinin genellikle bir yıl ve daha fazla sürmesi ve koruma amaçlı imar planlarının yapımının olması gerektiğinden çok daha uzun süreçlere yayılarak genellikle üç ya da altı yılı bulması sebebiyle, kesin inşaat yasağı getirilmesi gereken yerlerde gerekli yaptırımların süresinde uygulanamadığı ve idareler arasında karar ve uygulama aşamasında koordinasyon eksikliği olduğu,
- KTVKK uyarınca belirlenen sit alanlarında, hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı imar planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının birbiriyle ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarıyla çeliştiği durumlar olduğu,

- Kesin inşaat yasağı getirilmiş alanlarda, Maliye Bakanlığı adına Milli Emlak Müdürlüklerince yürütülen değer tespit işlemlerinde her müdürlüğün kendine has bir yol izlediği, değer tespitlerinin bilimsel ve teknik yaklaşımdan uzak, emsal ortalaması eşittir tahmin edilen bedel anlayışına dayandırıldığı,
- Kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak seçilen kişilerin alanlarında uzmanlaşmış olmasına özen gösterilmediği, bu durumun yetersiz bilirkişi raporları sonucunu doğurduğu,
- Kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda, KTVKK uyarınca yapılması esas işlem olan kamulaştırmanın yerine kaynak yetersizliği sebebiyle uygulanan trampa ve sertifika işlemlerinin alternatif birer uygulama olabilmenin ötesinde kendi sorunlarını beraberinde getirdiği, bulguları elde edilmiştir.

3.1.3. Hukuki Açıdan

Kamulaştırma hakkı devlet tarafından kullanılırken, mülkiyet kaybından doğan zararın yine devlet tarafından karşılanacağı, kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesidir. Kamulaştırmalarda yapılan kıymet takdirlerinin hemen hemen hepsine açılan itiraz davaları geçmişten günümüze kadar yapılan kamulaştırmalarda bu ilkeye ne derece sadık kalındığını tartışma konusu haline getirmiştir. Kamulaştırmayla ve özellikle değer tespitiyle ilgili açılan davalar mahkemelerimizin zamanını fazlaca işgal etmekte ve külfetini artırmaktadır.

1.7. bölümde açıklanan çeşitli Milli Emlak Genel Tebliğlerinde “satışı yapılan taşınmazın ödenmesi sertifika ile yapılmak istenirse, ihale bedeli ne olursa olsun geçici ihale kararı onay için Maliye Bakanlığı’na gönderilir” ifadesi yer almaktadır. Böylece satış ihalelerine katılan ve elinde belgesi olan kişilere ihale bedelinden arta kalan sertifika bedellerini farklı ihalelerde de kullanma imkanı sunulmuştur. Ancak satış işlemlerinin yapılması aşamasında şahsa ait taşınmaz ile Hazineye ait taşınmazın başa baş trampasının bedeller arasında meydana gelen farkın Hazinece ödenmemesi şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından uygun olduğu görüşü bildirilerek, Hazinece verilecek taşınmazın miktarı (değeri) şahıs taşınmazından az olması durumunda şahsa o farkın bedeli ödenmemektedir.

Şahıslar kamulaştırmanın yukarıda da bahsedilen temel ilkesine ters düşen bu uygulamayı yargıya intikal ettirdiklerinde ise mahkemelerce “itiraz kaydı olmaksızın,

bedel farkı gözetilmeksizin başa baş trampa olduğundan ve vatandaşın kendi rızasıyla gerçekleştiğinden aradaki bedel farkına dair bir hak iddia edemeyeceği” hükmü verilmektedir.

Bu konuyla ilgili, yargı mercilerinin resmi senetlere bağlı kalarak mülkiyet hakkına ters düşen kararlar ile davaları sonuçlandırdığı incelenen örneklerde de gözlemlenmiştir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez kapsamında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca yapılması esas işlem olan kamulaştırma; ayrıca kamulaştırma için gerekli olan ödeneklerin temininde, idarelerin yaşadığı sıkıntıların çözümüne yönelik uygulanan trampa ve sertifika uygulamalarının yürütüldüğü, yasal ve kurumsal yapı incelenmiş olup bu uygulamaların yasa, kurum ve taşınmaz sahiplerine yansımaları örneklerle sunulmuştur.

Hazineye ait taşınmazlarının, ekonomik ve sosyal özellikleri göz önünde bulundurularak etkin şekilde değerlendirilmesi açısından Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yönetim işlemlerinin yanı sıra; gerekli görülen hallerde edinim ve tasfiye işlemlerini de gerçekleştirir. Tasfiye işlemlerinden olan satışın gerekli olduğu hallerde vatandaşın talebi olduğu takdirde trampa gerçekleştirilir. Ancak bu durumlarda trampa pek tercih edilen bir uygulama olmamaktadır. Zaten satışa konu olacak bir taşınmaz karşılığında başka bir taşınmaz edinmek yerine satışa konu olacak Hazine taşınmazının parasal karşılığının Hazineye intikali, Hazine taşınmazlarından en etkin şekilde faydalanma ve ekonomiye kazandırma politikasına daha uygun bir yaklaşım olmaktadır.

Bu paralelde sit alanları ele alındığında, söz konusu olan taşınmaz; sit alanında kalan taşınmazı, onun sahibi de; hazırlanan yıllık takas programlarıyla Hazineye ait taşınmazlar ile sit alanında kalan taşınmazını takas etmek durumunda kalan vatandaş ifade eder.

Bu durumda da taşınmazları sit alanında kalan vatandaşların tercih edeceği yöntem Hazinenin tasfiye işleminin gerektirdiği hallerde tercih etmediği trampa yöntemi değil; bedeli hakkaniyete uygun belirlenmiş kamulaştırma olacaktır. Bu sayede Bakanlığın uygun görmüş olduğu taşınmazlarla sınırlı bir trampaya mecbur kalmaktansa, taşınmazlarının gerçek değerinin karşılığını nakit olarak elde etmiş olurlar. Taşınmazlarının bu maddi karşılığını kendi yaşam biçimlerine uygun olarak istedikleri gibi tasarruf etme imkanı doğar ki bu da vatandaşların mülkiyet haklarına saygılı bir uygulama yapıldığını gösterir.

Sit alanlarının devlet güvencesine alınması için yapılması gereken işlem olarak önerilen kamulaştırmanın mülkiyet haklarına saygılı bir şekilde yürütülmesi için aşağıdaki hususlar dikkate alınabilir:

- Kamulaştırma işlemine başlanılmadan, gerekli olan ödenekler idareler tarafından sağlanmalıdır. Kamulaştırması yapılan sit alanlarının ekonomimize ve işsizlik

sorununa çözümde katkı noktasında turizm ve ülke tanıtımı için kullanılması ile bu alanlar hem devlet güvencesinde korunur hem de devam edecek kamulaştırmalarda gerekli ödeneklerin tedariki de buradan sağlanabilir. Sit alanlarının değerlendirilmesine yönelik bir strateji geliştirilmelidir.

- Kamulaştırma bedelinin tespitinde amaç rayiç (gerçek) değere yaklaşmak olmalıdır. Ayrıca değer tespitinde kamulaştırma sonrasında bölgede meydana gelecek değer artışları da dikkate alınmalıdır.
- Değer tespiti için komisyonlarda görev alacak kişiler özenle belirlenmeli, değeri belirlenecek taşınmazın türüne göre bilirkişi seçimleri yapılmalıdır. Söz konusu olan taşınmaz arsa ise, komisyonda harita mühendisi, şehir plancısı ve gerekli olduğu durumlarda jeolog veya jeofizik mühendisi; arazi ise, harita mühendisi, ziraat mühendisi ve yine gerekli olduğu durumlarda jeolog veya jeofizik mühendisi; bina ise harita mühendisi, inşaat mühendisi ve mimar görevlendirilmelidir.
- Taşınmaz değerlendirme raporlarında bir standartlaşmaya gidilmelidir. İdareler tarafından yapılan değerlemelerde bu standartlaşma yönetmeliklerle yayınlanan ve değerlemelerde kullanılması sağlanan değer tespit formlarıyla bir nebze sağlanmış olsa da, ülkemizde yapılan tüm kamulaştırmalarda taşınmaz değerine yönelik daha nitelikli ayrıntılar içeren standart bir formata ihtiyaç vardır.
- Değer tespit komisyonlarında en az bir tane lisanslı değerlendirme uzmanı bulundurulmalıdır. Bunun için idareler öncelikle kendi bünyesindeki teknik personeli uzmanlaşma yolunda desteklemeli, kamulaştırmayı yapacak idarede lisanslı değerlendirme uzmanı bulunmaması durumunda, SPK'dan lisanslı şirketler bünyesinde görevli veya değerlendirme uzmanı lisansına sahip ve kamulaştırması yapılacak taşınmazın türüne uygun meslek grubundan kişileri seçmelidir.
- Sit alanları için her il bazında bir değer veri tabanı oluşturulmalıdır. Sit alanlarına denk düşen taşınmazlar her sit alanı için bir bütün olarak ele alınmalı, her bir taşınmazın değerini belirleyecek özellikleri belli katsayılarla ifade edilerek matematiksel bir model oluşturulmalı ve bu matematiksel modelde taşınmazların birbirlerine göre değer farkı ortaya koyulmalıdır. Bu değerlerin kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde kullanılabilmesi için gerçek (rayiç) değerlerle ilişkilendirilmelidir.

- İlgili kanun, yönetmelik vs. eklenecek maddeler ve yapılacak değişiklikler ile uygulanması gerekenlere yönelik yasal mevzuat altlığı oluşturulmalıdır.

Sit alanlarımız ülkemizin geçmişten bugüne bize sunduğu mirastır. Bu değerli mirasa sahip çıkmak ve gelecek nesillere aktarmak öncelikle bir vatandaşlık görevidir. Hem bu görevi yerine getirip hem de vatandaşlarının mülkiyet haklarını korumak da devletimizin görevidir. Bunun için öncelikli iş sit alanlarının tespitinde görevli kurulların bu dengeyi kuracak şekilde doğru kararlar almasının sağlanmasıdır. Sit alanı olarak belirlenen alanlarda uygulanması gereken yaptırımlar (geçiş dönemi yapılaşma koşulları) kanunlarda belirtilen sürelerde hayata geçirilmeli ve sit alanı tespitinden kamulaştırmaya kadar geçen sürede vatandaşın taşınmazı üzerinde tasarrufunun kısıtlanmasından dolayı doğan zararı devlet tarafından karşılanmalıdır. Ayrıca sit alanı olarak belirlenen bölgelerde özellikle kırsal kesimlerde sit bilgilendirme toplantıları düzenlenerek, taşınmazı sit alanında kalan maliklere; sit alanlarının türleri, hangi sit türlerinin taşınmazları üzerindeki tasarruflarında nasıl kısıtlamalara neden olacağı ve kamulaştırma süreci konuları anlatılmalıdır.

5. KAYNAKLAR

- Akıllıoğlu, T., 1991. Kamu Yararı Kararı Üzerine Düşünceler, Amme İdaresi Dergisi, 24, 2 3-15.
- Akyol, N., 1992. Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Türkiye’de Ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Sayfa 157-165, Trabzon.
- Aras, Z., 2006. Esener, H., Sit Alanında Kalan Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar Hakkında Yapılacak İşlemler, *Lebib Yalkın*, Sayı:28.
- Aras, Z., 2002. Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları (Koruma-Kamulaştırma-Trampa-Sertifika İşlemleri, T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Kontrolörlüğü, Ankara.
- Anbar, Ö. A., 2004. Orman Kadastro ve 2B Sorunu, Çizgi Basın Yayın Limitet Şirketi, İstanbul.
- Canbakan, B. ve Yılmaz, Z., 2007. Orman Kadastro Mevzuatı Uygulanması Ve Karşılaşılan Sorunlar, Bitirme Çalışması, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon.
- Değirmenciler, E., 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentleşme Ve Çevre Sorunları Programı, Kocaeli.
- Gökbel, D., Emlak Vergisinde Vergilendirilecek Matrahın Belirlenmesi, <http://www.eso-es.net/kurumsal/yazi.asp?68>, 12.10.2003.
- Kardeş, S., 2006. Milli Emlak, Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını, Ankara.
- Kızılot, Ş., Emlak Vergisi Nasıl Hesaplanacak, [www.turmobil.org.tr/turmobil/basin/11-09-2002\(1\).htm](http://www.turmobil.org.tr/turmobil/basin/11-09-2002(1).htm), 05.05.2003.
- Kitay, M., G., 1985. Land Acquisition Developing Countries, Lincoln İnstitutue, Boston, USA.
- Koroğlu, Ö., 1985. Kamulaştırma, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Lüküslü, D., 2006. Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Disiplinlerarası Program, İstanbul, Haziran.

- Onar, S., S., 1966. İdare Hukukunun Umumi Esasları, Cilt II, 3. Baskı, Aygün Matbaası, İstanbul.
- Örücü, E., 1976. Taşınmaz Mülkiyetinde Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- Pirler, O., 1988. Köylerde Kamulaştırma İşleri, Amme İdaresi Dergisi, 21, 4 45-56.
- Resmi Gazete, Baraj İnşaatı İçin Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması Hakkında Yönetmelik (18834), 06.08.1985.
- Resmi Gazete, Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis Ecrimisil Ve tahliye Yönetmeliği (18607 mülga), 16.12.1984.
- Resmi Gazete, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik (26557), 19.06.2007.
- Resmi Gazete, Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik (26356), 24.11.2006.
- Resmi Gazete, Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanlardaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik (20427), 08.02.1990.
- Resmi Gazete, Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmelik (23066), 31.07.1997.
- Resmi Gazete, 5838 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (27155), 28.02.2009.
- Resmi Gazete, 818 Sayılı Borçlar Kanunu (359), 29.04.1926.
- Resmi Gazete, 4916 Sayılı Çeşitli Kanunlarda Ve Maliye Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (25173), 19.07.2003.
- Resmi Gazete, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu (18161), 10.09.1983.
- Resmi Gazete, 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2446), 29.06.2001.
- Resmi Gazete, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi Ve Kontrol Kanunu (25326), 24.12.2003.
- Resmi Gazete, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (18113), 23.07.1983.
- Resmi Gazete, 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun (18197), 20.10.1983.

Resmi Gazete, 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu (10703-10705), 10.01.1961.

Resmi Gazete, 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (18215), 08.11.1983.

Resmi Gazete, 313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (26628), 29.08.2007.

Resmi Gazete, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (18592), 01.12.1984.

Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (17863 mükerrer), 09.11.1982.

Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (24556 mükerrer), 17.10.2001.

Resmi Gazete, Türk Medeni Kanunu (24607), 08.12.2001.

Resmi Gazete, Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Bilirkişilik Yönetmeliği (25806), 05.05.2005.

Resmi Gazete, Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Bilirkişilik Yönetmeliği (25806), 05.05.2005.

Sönmez, T., Kamulaştırma Uygulamaları, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, Bildiriler Kitabı 173-180, Kasım 1981.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 237 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (mülga), http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 252 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (mülga), http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 255 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (mülga), http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 269 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (mülga), http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 285 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (mülga), http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

T.C. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Genel Tebliğler, 322 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 16.03.2010.

- Utkucu, T., 2007. Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri, Master Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, Ankara.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi Ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T. ve Nişancı, R., 2006. Türkiye’de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri Ve Rolü, Rapor 1.0, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) Anabilim Dalı Trabzon.
- Yücel, A.R., 2008. TMH-Türkiye Mühendislik Haberleri, Sayı:447.
- URL-1, T.C. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 1998/1 Nolu 17.04.1998 Tarihli Kararı, http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 04.01.2010.
- URL-2, T.C. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, 2007-2008 Yılları Faaliyet Raporları, http://www.milliemlak.gov.tr/kurumsal/kurumsal_index.htm, 18.04.2010.
- URL-3., T.C. Kültür Turizm Bakanlığı, Teftiş Kurulu Başkanlığı Resmi İnternet Sitesi 658 ve 728 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu İlke Kararları, İlke Kararları, <http://www.kultur.gov.tr/teftis/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFFB117F63FC5289091DBCB62E24B80D8E2>, 15.03.2010.
- URL-4, Varoştaki Evin Vergisi Boğazdaki Yalını Geçiyor, <http://www.tumgazeteler.com/?a=220163> 28.01.2002.
- URL-5, olayhaber.com/2002/01/27/anasayfa/01emlakvergisi.htm, 05.08.2003.
- URL-6, Kamulaştırma-Trampa-Sertifika Verilmesi, <http://www.milliemlak.org/cmakale/detay/17/>, 10.07.2009.
- URL-7, Aktüel Marmaris Gazetesi, Turizm Sezonuna Girerken Turizmde Yaşanan Ve Beklenen Sorunlar, <http://arsiv.aktuelmarmaris.com/haber.asp?id=79918>, 01.05.2008.
- URL-8, DHA-Hürriyet, 3500 Yıllık Kaya Mezarı Üzerine Villa Yaptılar, http://www.yapi.com.tr/Haberler/3500-yillik-kaya-mezari-uzerine-villa-yaptilar_61496.html, 13.05.2008.
- URL-9, DHA-Milliyet, Arkeolojik Sit Alanına Termik Santral Hazırlığı, http://yorum.milliyet.com.tr/Yorumlar.aspx?HaberKod=G_406696, 28.02.2008.

- URL-10, Hürriyet, Uludağ'da Tartışılacak Karar, http://www.turkmedya.com/V1/Pg/NewsCityDetail/NewID/311336/CatID/17/CityCode/16/CityName/Bursa/CountryID//Header/uludag_da_tartisilacak_karar.html, 12.02.2010.
- URL-11, Aktüel Marmaris Gazetesi, Kaçak Yapılar Ve İşyerleri Raporu-1, 05.11.2009.
- URL-12, Aktüel Marmaris Gazetesi, Kaçak Yapılar Ve İşyerleri Raporu-2, 05.11.2009.
- URL-13, T.C. Danıştay Başkanlığı, Danıştay Bilgi Bankası, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 06.11.2009.
- URL-14, T.C. Danıştay Başkanlığı, Danıştay Bilgi Bankası, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 06.11.2009.
- URL-15, T.C. Danıştay Başkanlığı, Danıştay Bilgi Bankası, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 06.11.2009.
- URL-16, T.C. Danıştay Başkanlığı, Danıştay Bilgi Bankası, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 06.11.2009.
- URL-17, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Yargıtay Kararları, http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.htm, 06.11.2009.
- URL-18, Yargıtay Hukuk Daireleri Kararları, <http://www.adalet.org/obekran.php?id=2662>, 06.11.2009.

6. EKLER

Ek 1.1. 313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ekidir

KESİN İNŞAAT YASAĞI GETİRİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĞU SİT ALANLARINDAKİ TAŞINMAZ MAL BİLGİ FORMU
İLİ:
İLÇESİ:
MAHALLE:
KÖY:
PAFTA, ADA, PARSEL:
YÜZÖLÇÜMÜ:
HANGİ SİT ALANIN İÇİNDE KALDIĞI:
SİT TÜRÜ:
DERECESİ:
TESCİL KARAR TARİHİ:
AÇIKLAMA:

Ek 1.2.

Tarih: 1990 - Sayı : 20427

RESMİ GAZETE

Sayfa : 7

KESİN İNŞAAT YASAĞI GETİRİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĞU SİT ALANINDAKİ TAŞINMAZ MAL BİLGİ FORMU	
İLİ :	MUĞLA
İLÇESİ :	BODRUM
MAHALLE :	ESKİÇEŞME
YERİMEVKİİ, BARDAKÇI-DEĞİRMENBURNU	
PAFTA, ADA, PARSEL :	9 pafta, 14 ada, 47 parsel.
YÜZÖLÇÜMÜ :	1.0077.M2
HANGİ SİT ALANININ İÇİNDE KALDIĞI :	I.DERECE DOĞAL SİT
SİT TÜRÜ :	DOĞAL SİT
DERECESİ :	I.DERECE
TESCİL KARAR TARİHİ :	Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 3.7.1987 gün ve 3492 sayılı karar eki 1/ 5.000 ölçekli harite.
AÇIKLAMA : (NOT : Kadastro görünüş yerlerde bulunup bulunmadığı ve üzerinde mülkiyet uyumsuzluğunun olup olmadığının belirtilmesi).	
Serap YAKAR Arkeolog <i>Serap</i>	Ahmet KIRIŞI Millî Emlak Şefi <i>Ahmet Kiriş</i>
	<i>Kadastro Şefi</i>

Ek 2. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin ekidir

.../.../.....

ÖN İZİN / KİRA / KULLANMA İZİNİ / İRTİFAK HAKKI / TRAMPA / SATIŞ BEDELİ TESPİTİNE AİT HESAP TUTANAĞI

İLİ-İLÇESİ :..... DOSYA NO

TABLO I- TAŞINMAZLA İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER		
	Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Tâbi Hazine Taşınmazı
Bulunduğu mahalle veya köy		
Cadde veya sokağı		
Taşınmazın cinsi		
Pafta / Cilt, Ada / Sahife, Parsel / Sıra No		
Yüzölçümü		
Kullanım şekli		
Emlâk vergisine esas asgarî değer		
Beyan edilen rayiç bedel		
Varsa kesinleşen rayiç bedel		

BİNA

Bina taban alanı ve kat sayısı		
Bağımsız bölüm sayısı		
İnşaatın türü ve sınıfı		
İnşaatın bitim tarihi		

ARSA VE ARAZİ

Arsanın imar durumu		
Arazinin kullanım durumu ve verimliliği		
Hazineye ait taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri		

Ek 2'nin devamı

TABLO II - TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI
Tablo I' deki bilgiler de dikkate alınarak, ön izin / kira / kullanma izni / irtifak hakkı / trampa / satış bedeli olarak YTL tahminî bedel tespit ve hesap edilmiştir.
TABLO III - TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI
.....Belediyesinden/Odasından veya bilirkişiden alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan gün ve sayılı yazıda/bilirkişi raporunda/ tutanakta yer alan bilgiler de dikkate alınmak suretiylebedeli olarakYTL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.

TESPİTİ YAPANIN ADI SOYADI UNVANI İMZASI

ONAYLAYANIN ADI SOYADI UNVANI İMZASI

Ek 3.1. 313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ekidir



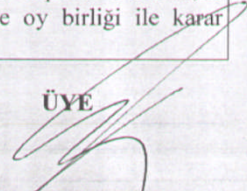
SATIŞ İŞLEMİNE ESAS KIYMET TAKDİR KARAR FORMU

Dosya No:		Karar Tarihi		.../.../...
TAŞINMAZIN				
İli		Yüzölçümü (M ²)		
İlçesi		Hazine Hissesi		
Mahallesi/Köyü		Tapu Tarihi		
Caddesi/Sokağı		Pafta /Cilt No		
Yöresi		Ada /Sahife No		
Cinsi		Parsel /Sıra No		
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (M)				
Kıyıya Uzaklığı (M)				
İmar Planında Ayrıldığı Amaç				
Plandaki Yapılaşma Şartları		Taks:	Kaks:	H:
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı		E (), H ()		
Yol (), Su (), Elektrik (), Toplu Taşıma (), Kanalizasyon ()				
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı?				
Varsa Muhdesat Niteliği				
Muhdesatın Kime Ait Olduğu				
Varsa İşgalcisi				
Kullanım Şekli				
Tahsil Edilen Ecrimisil Tutarı ve Dönemleri				
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari M ² Birim Değeri				
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari M ² Birim Değeri				

Ek 3.1.'in devamı

2886 Sayılı D.I.K. Md. 9'a Göre Bildirilen Birim Satış Bedelleri.			
Belediye	Ticaret Odası	Ziraat Odası	Bilirkişi
.....-YTL-YTL-YTL-YTL
Önceki İhalede Önerilen En Yüksek Bedel		-YTL
Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar			
<p>Komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün alım satım rayiçlerine göre m²'sininYTL'den x.....m²=.....YTL+muhdesatın YTL Olmak üzere toplam (.....) YTL tahmini satış bedeli takdirine oybirliği ile karar verilmiştir</p>			

Ek 3.2.

Taşınmaz No:48020300373	Karar Tarihi:18.02.2008	Karar No: 7	
KIYMET TAKDİR KARARI			
TAŞINMAZIN:			
İL	Muğla	CİLT/SAHİFE/SIRA	9 / 830 / -
İLÇESİ	Bodrum	PAFTA/ADA/PARSEL	28/1 / 73 /203
MAHALLE/KÖY	Yokuşbaşı	YUZÖLÇÜMÜ (M2)	1151,59
MEVKİİ	Koacadre	MALİKİ	Resul Hikmet ESKİTÜRK
CİNSİ	Arsa	HİSSE MİKTARI(M2)	Tam
İL / İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m):	İlçe Merkezi		
KIYIYA UZAKLIĞI (m):	900.m		
İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ:	1/1000 Ölçekli İmar planında kesin inşaat yasağı getirilen alan		
PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI	KAKS:	TAKS:	YÜKSEKLİK:
BELEDİYE HİZMETLERİ:			
YOL: (X) SU: (X) ELEKTRİK: (X) TOPLU TAŞIM: (X) KANALİZASYON: () HİÇBİRİ: ()			
PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ ?:	EVET		
VARSA MUHTESAT NİTELİĞİ:	---		
MUHDESAT KİME AİT:	---		
TARIM ARAZİSİ İSE :			
DOLU MU ?:	VERİM GÜCÜ:	SULANIYOR MU ? : HAYIR	
VARSA İŞGALCISI:	---		
KULLANIM ŞEKLİ:			
2007 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARI m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ :	207,80 YTL		
2886 SY.K. GÖRE BİLD. BİRİM SATIŞ / KİRA BED.: YTL			
Belediye : 240,00 YTL	Ticaret Odası : 550,00 YTL		
Bilirkişi :350,00-400,00YTL	Bilirkişi : 425 YTL		
BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:			
TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:			
<p>Söz konusu taşınmaz mal Bodrum-Milas karayolu üzerinde kalmaktadır. Taşınmaz mal yol kotundan yaklaşık 9.m yükseklikte olup, taşınmazın değer ihtiva etmesi için giriş zemin kotunun ana yol kotuna indirilmesi gerekmektedir. Taşınmazın ana yol kotuna indirilmesi piyasa koşullarına göre yüksek masraf oluşturmaktadır. Bitişindeki taşınmazlar ticaret alanında kalmakta olup, taşınmazın anayol cephesi dar ve dar olan anayol cephesinden komşu parsellere uygulanan çekme mesafeleri uygulandığında, taşınmaz üzerinde alternatif yapılaşma uygulama imkanı kalmamaktadır.</p> <p>Bodrum-Turgutreis Karayounun kuzeyinde kalan, yol cephesi daha geniş ve yol kotunda olan Türkuyusu Mahallesi 71 ada 167 parsel sayılı taşınmaz hakkında Muğla İdare Mahkemesinin 2006/396 esas, 2007/368 Sayılı kararı ile taşınmaz fiyatlarının yüksek olduğu dönemde 315,00YTL satışı için bedeli takdir edilmiştir.</p> <p>İlçemizdeki emlak fiyatları durgun durumda bulunmaktadır..</p> <p>Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün alım-satım rayiçlerine göre m2 sinin 300,00YTL den x 1.151,59.m2 = 345.477,00YTL + muhdesatının ,00 YTL olmak üzere toplam 345.477,00 (ÜçyüzkırkbeşbindörtüzyetmişyediYTL) tahmini takas bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.</p>			
KOMİSYON BAŞKANI	ÜYE	ÜYE	
 Hüseyin GÖRÜR Malmüdürü	 Barış SAVAR Milli Emlak Müdür Yardımcısı	 Oğuz Kağan BARDAKÇI Milli Emlak Uzmanı	

Ek 4.1. 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ekidir

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI
Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :

..... İli, İlçesi, Mahallesiinde
/Köyünde bulunan pafta, ada,parselde kayıtlı m2
yüzölçümlü (hisseli/tam) taşınmaz mal no.lu Kültür ve Tabiat
Varlıklarını Koruma Kurulunun/...../..... tarihli kararı ile derecede
..... sit alanında bulunduğu tesbit edildiğinden/...../..... tarihinden
geçerli olmak üzere taşınmaz mala takdir edilen
..... (rakam ve yazı ile) TL/YTL
bedeli gösterir işbu belge düzenlenerek malik
..... verildi.

Tarih

İmza

İsim

Unvan Mühür

NOT : Bu belge devredilemez.

Ek 4.2.

	<p>T.C. MALİYE BAKANLIĞI Millî Emlak Genel Müdürlüğü</p>
<p>Sayı: 3041</p>	
<p>Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesiinde bulunan 18 pafta, 38 ada, 6 parselde kayıtlı 4.836,00 m2 yüzölçümlü (tam) 1/1 taşınmaz Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21/12/2003 tarihli kararı ile 1.derecede arkeolojik sit alanında bulunduğu tesbit edildiğinden 04/02/2008 tarihinden geçerli olmak üzere taşınmaza takdir edilen 1.479.816,00 YTL (Birmilyondörtüzyetmişdokuzbinsekizyüzonaltı YTL) bedeli gösterir işbu belge düzenlenerek malik Mustafa Kızılağaç'a verildi.</p>	
<p>NOT: Bu Belge Devredilemez Dosya No: 3307-17082</p>	<p style="text-align: center;">  H. Abdullah KAYA Genel Müdür </p> <p style="text-align: center;">  Mehmet ŞİRİN Müsteğar Yardımcısı </p>

Ek 5.1.

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.04.00.00/3307-0
Konu: Sit Alanı

010158 0303.2009

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) inas programına alınan, I. ve II. derece arkeolojik veya I. derece doğal sit alanında kalan ve malikleri tarafından da 4706 sayılı Kanunun 6 ncı ve 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin XIV üncü maddeleri uyarınca adlarına belge düzenlenmesi talep edilen taşınmazlar hakkında gerekli bilgi, belge, denetmen raporu vb. gönderilmesi ilgili Valiliklerden (Defterdarlık) istenilmiştir.

Bilindiği üzere; 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 28.02.2009 tarihli ve 27155 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Anılan Kanunun; 32 ncı maddesinin 17/b fıkrası ile 4706 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi yürürlükten kaldırılmış ve 24 üncü maddesi ile de 4706 sayılı Kanuna "21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup, 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez" şeklinde Geçici 11 inci madde eklenmiştir.

Buna göre;

-4706 sayılı Kanuna 5838 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile eklenen Geçici 11 inci maddenin yürürlüğe girdiği 28.02.2009 tarihinden sonra, sit alanlarında kalan taşınmazların malikleri adına Bakanlığımızca belge düzenlenmesi mümkün bulunmadığından; bu alanlarda kalan taşınmazlara ilişkin olarak Bakanlığımızca istenilen bilgi, belge, denetmen raporu vb. hakkında herhangi bir işlem yapılmaması,


-Sit alanında kalması nedeniyle ilgili mevzuatı uyarınca taşınmaz malikleri adına düzenlenen ve kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgelerin 31/12/2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilmesi,

Gerekmektedir.

Bilgilerini, gereğini ve bu hususun ilinize bağlı ilçelere de duyurulmasını rica ederim.

DAĞITIM
81 İl Valiliğine (Defterdarlık)

Milli Emlak Md.
03.03.2009 - 855
Defterdar


H. Abdullah KAYA
Bakan. a.
Genel Müdür

Dikmen Cad. 06100 ANKARA
Telefon: (0 312) 415 19 70 Faks: (0 312) 425 09 00
e-posta: mile-web@milliemlak.gov.tr Elektronik Ad: www.milliemlak.gov.tr

Ek 5.2.

2

**T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ**

SAYI : B.07.4.DEF.4.48.25.00/ 40-
KONU : Takas

Sn: Erdal SÖĞÜTCÜK
Türkkuyusu Cad. No:20/A-B
BODRUM

İLGİ : 22.04.2009 tarihli dilekçeniz.

İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesi, Bardakçı Mevkiinde bulunan adınıza kayıtlı 9 pafta, 14 ada, 23 parsel sayılı ve 267,42.m2 yüzölçümlü taşınmaz malın Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1. Derece Arkeolojik Sit alanında kalması nedeniyle takası talep edilmiştir.

Ancak, Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 03.03.2009 tarih ve 10158 sayılı yazılarında; 5838 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 32. maddesinin 17/b fıkrası ile 4706 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin yürürlükten kaldırıldığı ve 24. maddesi ile de 4706 sayılı Kanuna "21.07.1983 tarihli ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup, 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez" şeklinde Geçici 11. madde eklendiği bildirilerek, 4706 Sayılı Kanuna 5838 Sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile eklenen Geçici 11. maddenin yürürlüğe girdiği 28.02.2009 tarihinden sonra, sit alanlarında kalan taşınmazların malikleri adına Bakanlığımızca belge düzenlenmesi mümkün bulunmadığından bu alanlarda kalan taşınmazlara ilişkin olarak herhangi bir işlem yapılmaması bildirildiğinden, dairemizce de yapılacak işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize tebliğ ve rica ederim.

Hüseyin GÖRÜR
Malmüdürü

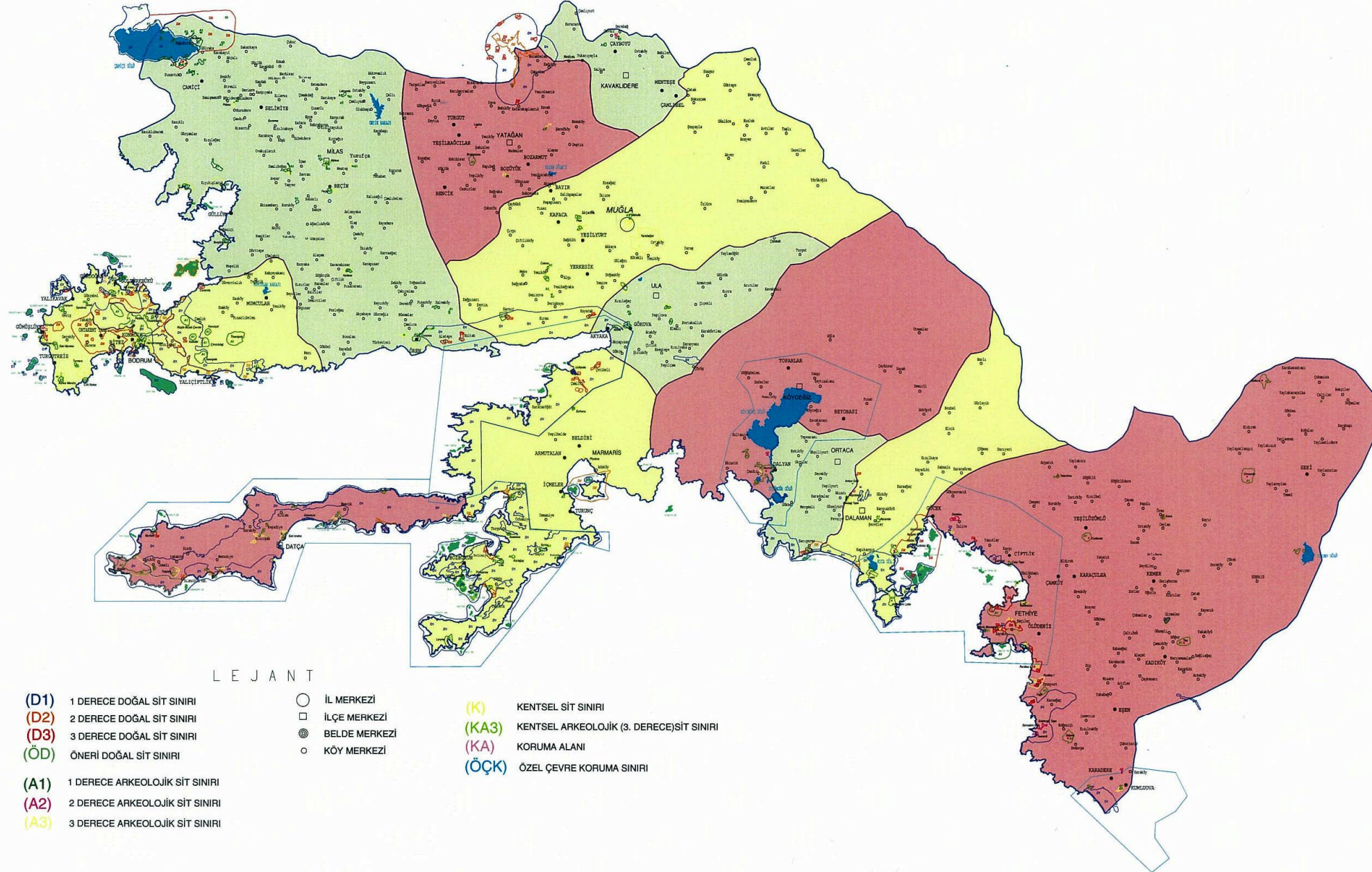
...../04/2009 Memur	: Aysel COŞKUN
...../04/2009 Şef	: Suzan AKAN
...../04/2009 Müdür Yrd.	: Barış SAVAR

Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisi BODRUM/MUĞLA
Telefon: (0 252) 316 75 25 Faks: (0 252) 316 10 23
e-posta: mugla_bodrum@milli.emlak.gov.tr

Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

Ek 6.

MUĞLA İLİ GENEL SİT HARİTASI



Ek 7.1.

①

**T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

Sayı : B.07.0.MEG.0. 8/3307-17611

Konu: **02457 15.01.2008**

**MUĞLA VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)**

İliniz, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde bulunan mülkiyeti Erdal Söğütçük'e ait 9 pafta, 14 ada, 23 parsel no.lu, 275 m² yüzölçümlü taşınmaz Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1.derece doğal sit alanına alınmıştır.

4706 sayılı Kanununun 6. maddesi ve 313 sayılı Genel Tebliğe göre değerlendirilebilmesi için taşınmazın 1/1000 ölçekli (koruma bölge kurullarınca) onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen yerlerden olup olmadığının araştırılması, olması halinde;

-Taşınmazın işaretlendiği (koruma bölge kurulu onayı ile plan notlarının açıkça gösterildiği) plan örneğinin gönderilmesini,

-Taşınmazın Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen özel çevre koruma alanlarında kalıp kalmadığının bildirilmesini,

-2002/09 No.lu Genelge kapsamında kalıp kalmadığının araştırılmasını,

-313 sayılı Genel Tebliğde belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte 2886 sayılı Kanununun 13. maddesi gereğince oluşturulan komisyonca alınacak ayrıntılı kıymet takdir kararı ve beyanlar hanesini gösterir tapu kayıt örneğinin gönderilmesini,

1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen yerlerden olmaması halinde ise konu hakkında Bakanlığımıza bilgi verilmesini,

Rica ederim.

6383
DEFTERDARLIK
Vali A.
23 Ocak 2008

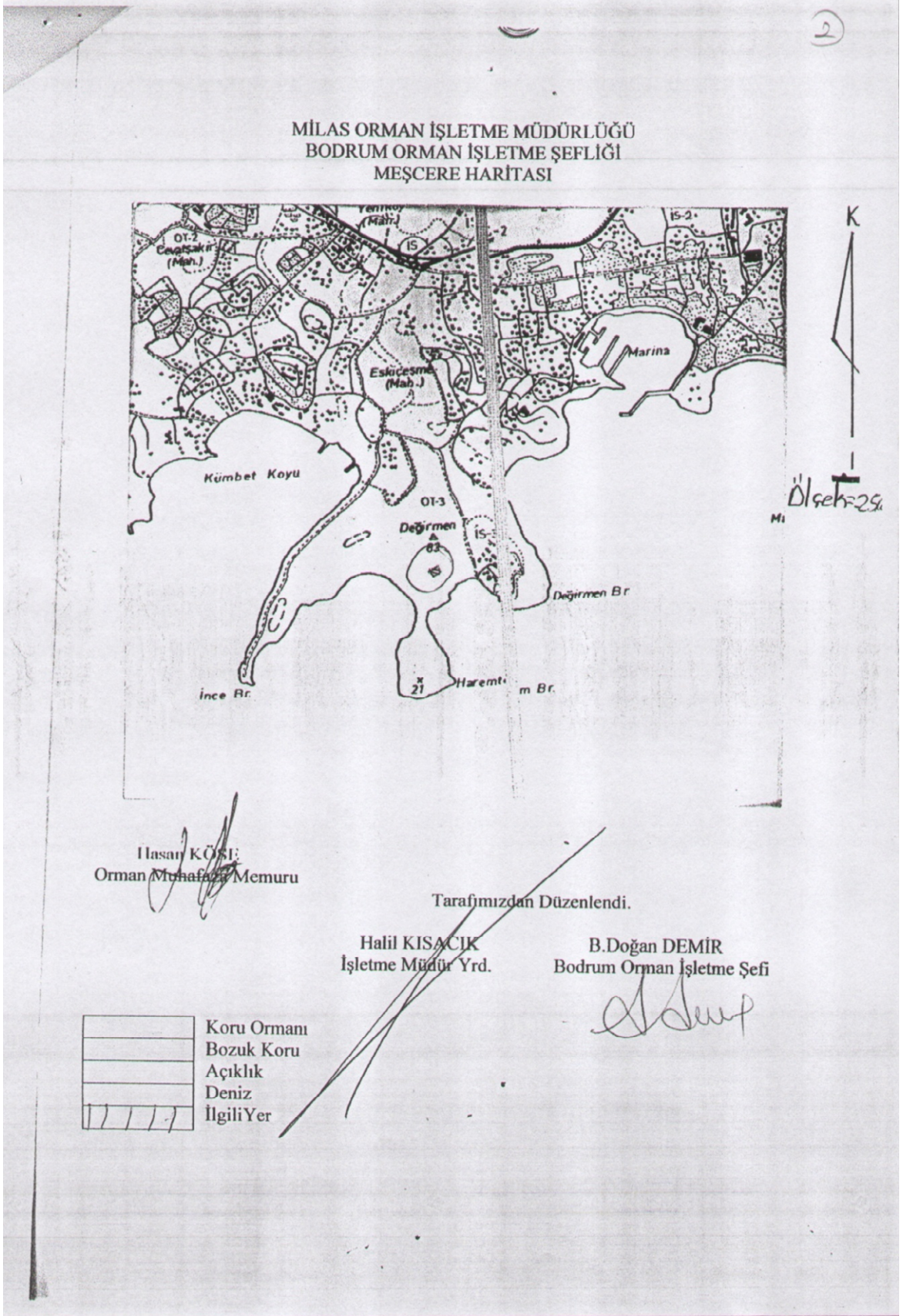
Tufan BÜYÜKUZUN
Bakan
Daire Başkanı

25 Ocak 2008 1333

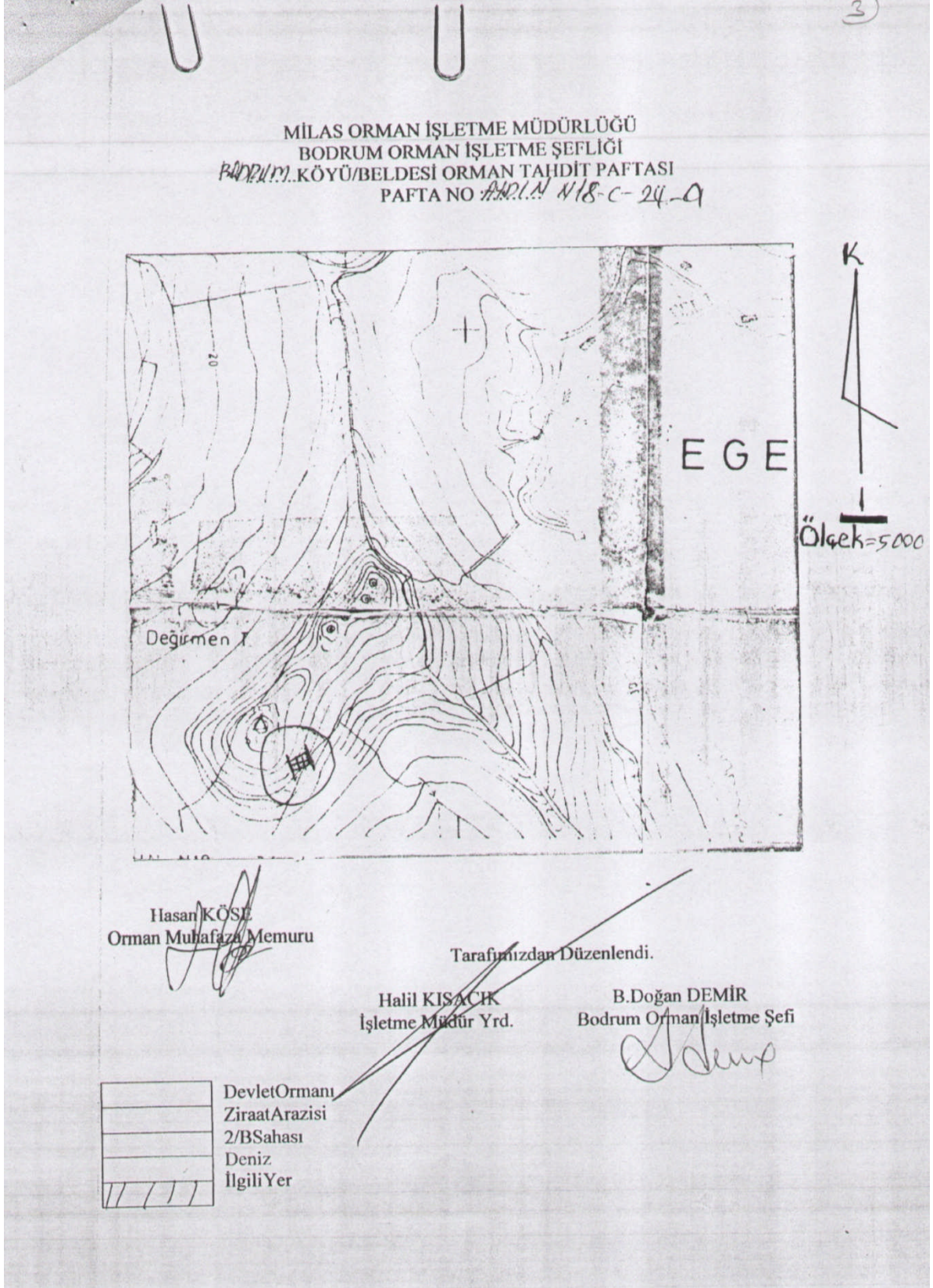
Dikmen Caddesi 06100 ANKARA
Telefon:(0312) 4151879
e-posta: mileweb@milli.emlak.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Faks: (0312) 4250900
Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

Ek 7.2.



Ek 7.3.




Ek 7.4.

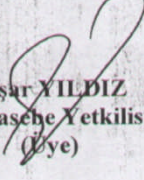
(4)

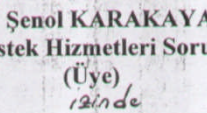
BODRUM BELEDİYESİ
KIYMET TAKTİR KOMİSYONU KARARI

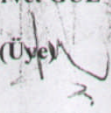
Kararın Nosu :104
Kararın Tarihi:10.03.2008

İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesinde bulunan 9 pafta, 14 ada, 23 nolu parselde kayıtlı mülkiyeti şahsa ait olan 275,00.m2 taşınmazın günün rayiçlerine göre 1.m2'nin alınıp satılabileceği rayiç değer 520,00.YTL. Olarak Taktir edilmiştir.Taşınmazın 2008 yılı Emlak vergisi rayiç değeri ise 430.57.YTL'dir.


İsmail SAKAL
Tekniker
(Komisyon Başkanı)


Yaşar YILDIZ
Muhasebe Yetkilisi
(Üye)


Şenol KARAKAYA
Destek Hizmetleri Sorumlusu
(Üye)
İzinde


Servet GÜL
(Üye)
3

Ek 7.5.

BODRUM BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUMU BELGESİ

Sayı:1
Tarih: .../.../2008
Sayın: *Ulaştırma/Başkanlık*
Bodrum

İlçesi	Mahalle	Mevki	Pafta No	Ada No	Parsel No	Miktarı (m ²)	İmar Planı
Bodrum	Eskişehir	-	9	14	23	-	mbc-29a-31

İmar Uygulaması için bu belge geçerli değildir.

Sit Karakteri: *I. Derece Doğal Sit* Tescil Sıra No: -

Bina Yüksekliği ve adedi: *4-6.50m/2kat* Max. Bina (Yola yüz veren) Cephesi: 16 m

Min. komşuya mesafesi: - mt Devamlılık: 8mt

Min. Yol ve kamu alanına mesafesi: - mt Karayoluna Yaklaşma mesafesi: - mt

Bölgesi: *I. Derece Doğal Sit*

TAKS: % - KAKS: % - Min. Parsel Büyüklüğü: - m² Yol Cephesi: - mt

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararı ile.
2) Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri ve Uygulama Koşullarına, 3194, 2634, 3621/3, 2863/ 3386 ve 2918 sayılı kanunlar ile ilgili yayınlanan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Çevre Yapılaşma Şartları gösterilmiş İmar Planı ve Yönetmeliğine Uygundur.

DÜZENLEYEN
Melek AFSİN
Teknik Ressam


KONTROL EDEN
SİNİR KARACA
Şehir Plancısı

ONAYLAYAN
Mazlum AÇAN
Belediye Başkanı

12.12.2008


Ek 7.6.

(6)



BODRUM
BELEDİYESİ

T.C.
BODRUM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BODRUM BAY
TURKEY

SAYI: M.48.6.BOD.0.13.00.2008/ 434 - 4177
KONU: İmar Durumu

18.03.2008

MAL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BODRUM

İLGİ:05.02.2008 tarih, B.07.4.48.25.00-48020300399/753 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesiinde bulunan, ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1.Derece Doğal Sit Alanı'na alınan, şahıs adına kayıtlı 9 pafta,14 ada,23 parsel sayılı ve 275.00m2 yüzölçümlü taşınmaz malın takası talep edilmiş olup, dairenizce yapılacak inceleme ve işlemlere esas olmak üzere ;Anılan taşınmaz malın imar durumu hakkında bilgi ve belgeler istenmektedir.

Söz konusu parsel ;
1-1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında 1.Drece Doğal Sit Alanı içerisinde kalmakta olup, Kıyı Kenar Çizgisi dışında kalmaktadır.
2-2634 sayılı Kanun uyarınca İmar planında Turizme ayrılan yerler dışında kalmaktadır.

3-Parselin bulunduğu yerde ilgili planlar Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve ilave imar planında 1.Derece Doğal Sit Alanı içerisinde kaldığından ,Kesin İnşaat Yasağı getirilen yerlerde kalmakta olup,bu yerlerle ilgili plan hükümleri yazımız ekinde sunulmuştur.

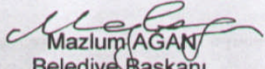
4-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli sit haritasından çoğaltılarak parselin yeri işaretlenmiştir.

5-Parselin imar durum belgesi , sınırlarının işlendiği en son onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planlarından çoğaltılarak yazımız ekinde gönderilmiştir.

6-10.10.2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenerek onaylanan,Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi 1/25000 ölçekli Bodrum Yarımadası Çevre Düzeni Planı,Plan Hükümleri ve Plan Raporu bir bütündür.Plandan çoğaltılarak parselin yeri işaretlenip yazımız ekinde sunulmuştur.

7-Parsel 1.Derece Doğal sit içerisinde kalmakta olup, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15/08/2000 gün ve 182 sayılı karar eki /25 000 ölçekli sit haritası dışında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Mazlum AGAN
 Belediye Başkanı

Ek 7.8.

8

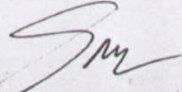
PUTANAKTIR

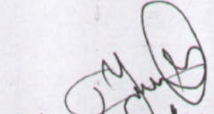
İlçemiz Eskeçme Mahallesi'nde bulunan ve 1. derece beşer sınıfta bulunan kalan 9 parçaya, 14 ada, 23 parsel numaralı ve 275 m² yerbirlikte taşınmaz malın sınıfta olmaması için keşif yeri'nden alınıp-satılabilceğini tebliğ bakımından Hanedan Emlak'a gelindi.

Hanedan Emlak sahibi Emel ALMAZ'a bahse konu taşınmaz malın emlakteki emetildi ve sınıfta olmaması için piyasada keşif yeri'nden alınıp-satılabilceğini soruldu.

Hanedan Emlak sahibi Emel ALMAZ 'söz konusu taşınmazın yerini bildirmesi ve sınıfta olmaması için piyasa 500,00 TL bedelle alınıp-satılabilceğini beyan etti.

İs bu tutanak taraflarından düzenlenerek noter kanalıyla imza alındı. 30.05.2008


 Baris SAUAL
 Mtl. Eml. M.Ş. Ynd.


 Turhan ALGIN
 Mtl. Eml. Uzmanı

Emel ALMAZ
 Hanedan Emlak

HANEDAN EMLAK
 Emel ALMAZ
 Çarşı Mah. Eski Hükümet Sok.
 24/B BODRUM
 Tel: 0.252.316.11 09 Gsm: 0.532.271 51
 Bodrum V.D. 24271916166

Ek 7.9.

9

TC
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: B.07.4.DEF.4.48.25.00/4802030399 - 812 03./02/2009 ✓

KONU: Takas

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BODRUM

TAŞINMAZIN :

İL : Muğla
İlçe : Bodrum
Köy : Eskiçeşme
Mevkii : Bardakçı
Cinsi : Tarla
Yüzölçümü : 275
Hazine Hissesi: : Erdal SÖĞÜTCÜK adına kayıtlı
Pafta : 9
Ada : 14
Parsel : 23

Yukarıda tapu bilgileri verilen ve mülkiyeti şahsa ait olan taşınmazın takası talep edilmekte olup,

Yapılacak takas işlemine esas olmak üzere, söz konusu taşınmazın, sit alanı olmaması halinde günün alım satım rayiçlerine ve emsallerine göre m2 birim değerinin 4706 Sayılı Kanunun 7.maddesinde yapılan düzenleme ile Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde, Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgelerin, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilmesi, görüş yazılarının en geç iki ay içinde cevaplandırılması, bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılacağı ve ifraz, tevhid, tescil ve tespit işlemlerinin imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve ilgili idarelerce herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilmesi hüküm altına alındığından gönderilmesini rica ederim.

Hüseyin GÖRÜR
Malmüdürlü

02.03.2009 Memur ACOSKUN
02.03.2009 Ref SAKAN
02.03.2009 Müdür Yr. BSAVAR

Ek 7.10.

10

**BODRUM BELEDİYESİ
KIYMET TAKTİR KOMİSYONU KARARI**

Kararın Nosu :127
Kararın Tarihi:24.03.2009

İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesi, Bardakçı mevkiin bulunan, 9 pafta, 14 ada, 23 parselde kayıtlı mülkiyeti şahsa ait olan 275. m2 yüzölçümlü taşınmazın günün rayiçlerine göre 1.m2'sinin alınıp satılabileceği değer 550,00.-TL.olarak Takdir edilmiştir.

İsmail SAKAL
Tekniker
(Komisyon Başkanı)


Yaşar YILDIZ
Mali Hizmetler Müd.
(Üye)

Şenol KARAKAYA
Destek Hizmetleri Sorumlusu
(Üye)

Servet GÜL
(Üye)

Ek 7.11.

4602030039
(11)


BODTO
 T.C. BODRUM TİCARET ODASI
 BODRUM CHAMBER OF COMMERCE

T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ

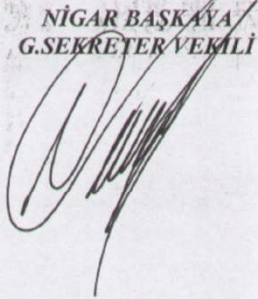
BODRUM

Bodrum : 12.03.2009
Servis : G.Sekreterlik
Sayı : 634
Yazının Tar. : 03.03.2009
Yazının Say. : 815
Özü : Bedel Tahmini Hk,

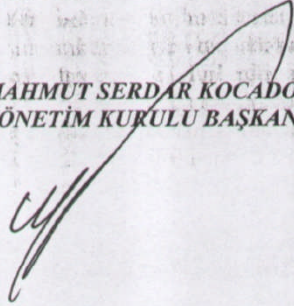
İlgi yazınızda bahsi geçen İlçemiz Eskiçeşme Mahallesi, Bardakçı Mevkiinde tapunun 9 pafta, 14 ada, 23 parsel numarasında Tarla vasıflı 275.-m2 yüzölçümlü sit alanında kalan taşınmazmalın satışı halinde günümüz şartlarına göre sit olmasa idi metrekaresinin 860,00.- TL. (Sekizyüzaltmış) den alınıp satılabileceği yapılan araştırmadan anlaşılmıştır.

Bilgilerinize sayılarımızla sunulur.

NİGAR BAŞKAYA
G.SEKRETER VEKİLİ



MAHMUT SERDAR KOCADON
YÖNETİM KURULU BAŞKANI



Yokuşbaşı Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Cad. Bodrum / MUĞLA
Tel: +90.252. 316 14 12 - 313 84 05 / Fax: +90.252. 313 16 94 - Gsm: +90.533. 668 01 74

Ek 7.12.

12

**T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ**

SAYI : B.07.4.DEF.4.48.25.00/ 48020300399/ 1804
KONU : Takas

28.04.2009

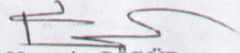
Sn: Erdal SÖĞÜTCÜK
Türkkuyusu Cad. No:20/A-B
BODRUM

İLGİ : 22.04.2009 tarihli dilekçeniz.

İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesi, Bardakçı Mevkiinde bulunan adınıza kayıtlı 9 pafta, 14 ada, 23 parsel sayılı ve 267,42.m2 yüzölçümlü taşınmaz malın Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1. Derece Arkeolojik Sit alanında kalması nedeniyle takası talep edilmiştir.

Ancak, Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 03.03.2009 tarih ve 10158 sayılı yazılarında; 5838 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 32. maddesinin 17/b fıkrası ile 4706 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin yürürlükten kaldırıldığı ve 24. maddesi ile de 4706 sayılı Kanuna "21.07.1983 tarihli ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup, 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez" şeklinde Geçici 11. madde eklendiği bildirilerek, 4706 Sayılı Kanuna 5838 Sayılı Kanununun 24. üncü maddesi ile eklenen Geçici 11. maddenin yürürlüğe girdiği 28.02.2009 tarihinden sonra, sit alanlarında kalan taşınmazların malikleri adına Bakanlığımızca belge düzenlenmesi mümkün bulunmadığından bu alanlarda kalan taşınmazlara ilişkin olarak herhangi bir işlem yapılmaması bildirildiğinden, dairemizce de yapılacak işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize tebliğ ve rica ederim.


Hüseyin GÖRÜR
Malmüdürlü

25.../04/2009 Memur : Aysel COŞKUN
25.../04/2009 Şef : Suzan AKAN
25.../04/2009 Müdür Yrd. : Barış SAVAR

Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisi BODRUM/MUĞLA
Telefon: (0 252) 316 75 25 Faks: (0 252) 316 10 23
e-posta: mugla_bodrum@milliemlak.gov.tr

Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

Ek 8.1.

(1)

T.C.
MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ
GÖL TÜRKBÜKÜ BELEDİYESİ

SERVİSİ : Fen işleri
SAYI : 587-1184
KONU : Takas

15/08/2005

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
MUĞLA DEFTERDARLIĞI
Bodrum Malmüdürlüğü

İLGİ : 05 TEMMUZ 2005 tarih ve 2223 sayılı yazınız.
Göl-Türkbükü,Beldesi,Bağarası mahallesi Köyiçi ,mevkiinde 6 pafta ,1852 parsel sayılı ve-
10.177,71.m2 yüz ölçümlü taşınmaz mal;

- 1- Söz konusu alan İmar planı içinde olup ,ayrıca kıyı kenar çizgisinin dışında ve 1/5000-1/1000 ölçekli plan içinde olup taşınmaz kısmen 1.Derece Doğal sit kısmen de 1. Derece Arkeolojik alanda kalmakta ve 1.Derece Doğal sit alanında içinde kalan kısmında 0.015 emsel ile Kurul izni alınarak inşaat yapılabilmektedir.
- 2- 2634 sayılı kanun uyarınca , 1/5000-1/1000 ölçekli imar planında Turizm tesisi alanı dışında kalmaktadır.
- 3- Parsel sınırlarının işlendiği ve Belediye Meclisinin en son 11/04/2003 tarih ve 10 kararında onayladığı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar paftası ve Koruma Kurulunun kesinleşen 1.derece Arkeolojik sit alanlarında kesin inşaat yasağı getiren plan notları yazımız ekinde gönderilmiştir
- 4- İlgili taşınmazın 1/25000 ölçekli Bodrum yarım adası çevre düzeni planı,Danıştay Altıncı dairesince 28/06/2004 tarih ve 2003/8030 esas nolu kararıyla yürütmenin durdurulmasına karar verildiğinden 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı gönderilememektedir.
- 5- 2863 sayılı yasa kapsamında kalmamakta ve yakın çevresinde kaya mezarı bulunmaktadır.
- 6- Söz konusu taşınmazın sit olmadan öncesini gösteren bir belge ve evrak Belediyemizde bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Halil İbrahim KAYNAR
Belediye Başkanı

E K İ:
1 adet 1/5000 ölçekli plan örneği
1 adet 1/1000 imar pafta örneği
1ade Koruma Kurulunun kesinleşen plan notları

*Söz konusu taşınmazın
1/5000 ölçekli imar paftası
Belediyemizde
bulunmaktadır.
15/08/2005*

Ek 8.2.

(2)

T.C.
MUĞLA İLİ
GÖLTÜRKBÜKÜ BELEDİYESİ

Adı: HESAPİŞLERİ
No: M. 48.8.GÖL.0.12.01-285/ **1017** / 11/07/2005
Turu: Satış

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
MUĞLA DEFTERDARLIĞI
Bodrum Malmüdürlüğü

İlgi:05/07/2005 Tarih ve 2225 sayılı yazınız.

İlçemiz Türkbükü Beldesinde bulunan mülkiyeti şahsa ait 6 pafta,1852 arsel sayılı ve 10.177.71m² yüzölçümlü taşınmaz mal 1.Derece Arkolojik ve doğal Sit Alanlarında kaldığından,hazineye ait taşınmaz mallara değiştirilmesi (takas)düşünülmemekte olup,taşınmaz mal için sertifika düzenlenmek fiili hukuki durumunun tesbit ve bedel takdiri istenilmesine ilişkin,yapılacak işlemlere esas olmak üzere anılan taşınmaz malın;
Sit olmadan önceki m² birim değeri 54.70 YTL.olarak tespit edilmiştir.
Gereğini bilgilerinize arz ederiz.


Halil İbrahim KAYNAR
Belediye Başkanı

12.7.2005

2N0/1635

Ek 8.3.

(3)



T.C. BODRUM TİCARET ODASI
BODRUM CHAMBER OF COMMERCE

<p>T.C. MALİYE BAKANLIĞI MUĞLA DEFTERDARLIĞI BODRUM MALMÜDÜRLÜĞÜ</p> <p style="text-align: center;">BODRUM</p>	<p>Bodrum : 24.08.2005 Servis : G.Sekreterlik Sayı : 1018 Yazının Tar. : 22.08.2005 Yazının Say. : 2585 Özü : Bedel Tahmini Hk,</p>
--	---

İlgi yazınızda bahsi geçen İlçemiz Türkbükü Beldesi, Bağarası Mevkiinde bulunan tapunun 6 pafta, 1852 parsel numarasında şahıs adına kayıtlı 10.177,71.-m². yüzölçümlü taşınmazmalın satışı halinde günümüz şartlarına göre metrekaresinin 130.-YTL.(Yüzotuz YTL) den alınıp satılabileceği yapılan araştırmadan anlaşılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

<p>MAHMUT SERDAR KOCADON YÖNETİM KURULU BAŞKANI</p>	<p>NİGAR BAŞKAYA G.SEKRETER VEKİLİ</p>
---	--

Yokuşbaşı Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Cad. Bodrum / MUĞLA
Tel: +90.252. 316 14 12 • 313 84 05 • Fax: +90.252. 443 16 94 • Gsm: +90.533. 668 01 74
www.bodrumto.org.tr • bto@bodrumto.org.tr

KNO/2039

A. Çakır
26.8.2005

Ek 8.4.

(4)

TC
Bodrum Kaymakamlığı
Malmüdürlüğü

SAYI: B.07.4.DEF.4.48.25.00/ 48020300029 13702
KONU: Bedel tespiti

VALİLİK MAKAMINA
(Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü)
MUGLA

08 ARALIK 2005

İLGİ : 07.06.2005 tarih ve 47/177-23/ 1962 sayılı yazınız.

İçemiz, Türkbükü Beldesinde bulunan mülkiyeti Yurtsev ÇOLAKOĞLU' na ait 6 pafta, 1852 parsel sayılı taşınmaz mal hakkında Bakanlığımızdan alınan 18.05.2005 tarih ve 19496 sayılı yazı ilgi yazınız ekinde gönderilmiş ve gerekli işlemin yapılması istenilmiştir.

Bakanlığımızın anılan yazısında ise 1. derece arkeolojik sit alanında kalan ve mülkiyeti şahısa ait söz konusu taşınmazın 4916 Sayılı Kanununun 5. maddesi ile 269 Sıra Sayılı Tebliğin 7. maddesi uyarınca değerlendirilebilmesi için, tapu kaydı ve diğer ilgili bilgi ve belgelerle birlikte kıymet takdir kararının gönderilmesi istenilmiştir.

Söz konusu taşınmaz mal hakkında Göl-Türkbükü Belediyesinden alınan 15.08.2005 tarih ve 587/1181 sayılı yazılılarıyla;

- Taşınmazın kısmen 1. derece Arkeolojik Sit, kısmen de Doğal Sit Alanında kaldığı,
- Koruma Kurulca 11.04.2003 tarihinde onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Planında kesin inşaat yasağı getirilen yerlerde kaldığı, ayrıca söz konusu taşınmazın sit olmadan öncesini gösteren bir belge ve evrakın Belediyelerinde mevcut olmadığı bildirilmiştir.

Taşınmaz malın satış bedelinin taktiri için yapılan araştırmalar neticesi Göl-Türkbükü Belediye Başkanlığınca 54,70.YTL/m2, Ticaret Odasınca 130,00.YTL/m2, Emsal olabileceği düşünülen 15 pafta, 870 parsel sayılı ve 351.m2 (Teoman ÜNAL adlı şahıs adına kayıtlı) taşınmaz malın m2 birim bedeli için 13.04.2004 tarihli komisyon kararı ile 75,00.YTL satış bedeli taktir edilmiş ve bu karar 16.04.2004 tarih ve 1397 sayılı yazımızla gönderilmiştir.

Taşınmaz malın 2002 yılı EVD 6,00.YTL olup, belediye ve ticaret odası rayiçleri de göz önünde bulundurulduğunda taktir edilecek bedelin hesaplanmasında tereddüte düşüldüğünden konunun bir kez de Milli Emlak Denetmeni tarafından incelenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.


Bilgilerini ve konunun incelenerek, dairemizce yapılacak işlemlere esas olmak üzere rapora bağlanması hususunda bir Milli Emlak Denetmeninin görevlendirilmesini arz ederim.

05/11/2005 Memur
05/11/2005 Şef
...../200... Müdür

) Abdullah KALKAN
Kaymakam

Ek 8.5.

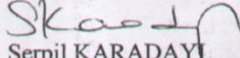
T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Denetmenleri Başkanlığı

EK 15


SAYI : B07.4.DEF.048.03/
KONU: İnceleme hk.

17.03. 2006

Tarafımdan yapılmakta olan bir incelemeye esas olmak üzere; yazımız ekinde sunulan paftada gösterilen, fotoğrafları sunulup yeri tarif edilen ve sit alanında kalan; Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda ayrı ayrı m2. birim satış bedelinin kaç YTL. Edebileceğinin bildirilmesini rica ederim.


Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni

Syn. Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni


Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış değerinin **300** YTL. Ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış bedelinin **350**YTL.,

Edebileceği hususunu bilgilerinize arz ederim.

YAĞMUR EMLAK
Hüsnü MUSLUCU
Çarşı Mah. Hükümet Sk. No: 29 - BODRUM
Tel: 316 41 77 / Faks: 312 99 67
Bodrum V.D. 624 000 67 5

Ek 8.6.


T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Denetmenleri Başkanlığı

EK 14

6

SAYI : B07.4.DEF.048.03/
KONU: İnceleme hk.

17.03. 2006

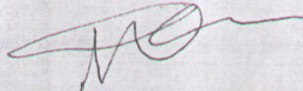
Tarafımdan yapılmakta olan bir incelemeye esas olmak üzere; yazımız ekinde sunulan paftada gösterilen, fotoğrafları sunulup yeri tarif edilen ve sit alanında kalan; Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda ayrı ayrı m2. birim satış bedelinin kaç YTL. Edebileceğinin bildirilmesini rica ederim.


Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni

Syn. Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni


Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış değerinin **150-200** YTL. Ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış bedelinin — YTL.,

Edebileceği hususunu bilgilerinize arz ederim.

BODRUM EMLAK YETKİLİSİ
Mümtaz Faik BELLAR


Ek 8.7.


T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Denetmenleri Başkanlığı

EK 13


SAYI : B07.4.DEF.048.03/
KONU: İnceleme hk.

17.03. 2006

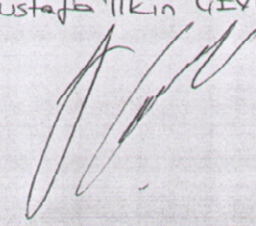
Tarafımdan yapılmakta olan bir incelemeye esas olmak üzere; yazımız ekinde sunulan paftada gösterilen, fotoğrafları sunulup yeri tarif edilen ve sit alanında kalan; Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda ayrı ayrı m2. birim satış bedelinin kaç YTL. Edebileceğinin bildirilmesini rica ederim.


Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni

Syn. Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni

Bodrum İlçesi, Türkbükü Beldesi, 6 Pafta, **1852 Parsel No.lu, 10.177,71 m2.** yüzölçümlü taşınmaz malın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 0.10:0.20 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış değerinin **150-2 YTL.** Ve ayrıca 0.20:0.40 yoğunluklu konut alanında yer alması durumunda m2. birim satış bedelinin— YTL.,

Edebileceği hususunu bilgilerinize arz ederim.

GATI EMLAK YETKİLİSİ
MUSTAFA İKİN ÇEVİRGEN


Ek 8.8

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



SAYI : B.16.0.KTV.4.48.00.00/48.01.2825- 000818
KONU : Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi,
9 pafta, 14 ada, 37 parsel, Göltürkbükü
Beldesi, 6 pafta, 1852 parsel.

MUĞLA VALİLİĞİ
(Defterdarlık Millî Emlak Denetmenleri Başkanlığı)

İlgi : 07.04.2006 gün ve 16 sayılı yazınız.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 9 pafta, 14 ada, 37 parsel ve Göltürkbükü Beldesi, 6 pafta, 1852 parsel ile ilişkin ilgi yazı incelenmiştir.

Eskiçeşme Mahallesi, 9 pafta, 14 ada, 37 parsel, TKTVYK'nun 03.07.1987 gün ve 3492 sayılı kararı ile tescilli I.Derece Doğal sit sınırları içinde bulunmaktadır. TKTVYK'nun 03.07.1987 gün ve 3492 sayılı kararı eki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli haritalara göre taşınmazın tamamı I.Derece Doğal sit sınırları içinde bulunmakta iken Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.06.2003 gün ve 2434 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarına göre söz konusu taşınmazın büyük bir kısmı I. Derece Doğal sit sınırları içinde, küçük bir kısmı I. Derece Doğal sit sınırları dışında ve kıyıda bulunmaktadır. Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeye göre söz konusu taşınmaz ilk defa GEEAYK'nun 14.02.1981 gün ve A-2756 sayılı kararı ile III.Derece Doğal Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Söz konusu kararda; 'Bodrum güneybatısında bulunan Değirmen, Haremten ve İnceburun uç noktaları ile bir yarımada teşkil eden alanların ve bu alanların hatıbağlasında bir sıra değirmenlerin bulunduğu alanın ve bodrum tarihi kentsel sit alanı batı sınırlarının çevrelediği ve gene bu sınırların batısında kalan morfolojik alanın çevre karayoluna kadar olan kısımlarının üçüncü derece doğal sit alanı olarak belirtilmesine ve tarihi kentsel sit alanı ile arkeolojik ve doğal sit alanlarının böylece bütünleştirilmesine 'karar verilmiştir. Söz konusu karar yazımız ekinde iletilmekte olup karar eki harita Müdürlüğümüz arşivinde bulunmamaktadır.

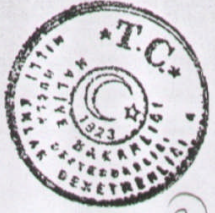
Göltürkbükü Beldesi, 6 pafta, 1852 parsel (eski 823 parselin imar uygulaması sonucu oluşmuştur), TKTVYK'nun 03.07.1987 gün ve 3492 sayılı kararı eki 1/25000 ölçekli haritaya göre I.Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunmakta iken aynı karar eki 1/2500 ölçekli kadastral haritaya göre I.Derece Arkeolojik sit sınırları dışında III.Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunmaktadır. Bu durumun sit sınırlarının 1/2500 ölçekli haritadan 1/25000 ölçekli haritaya aplikasyonundan kaynaklandığı sanılmaktadır. İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.07.1991 gün ve 2073 sayılı karar ile Göltürkbükü Beldesi sit alanı sınırları yeniden belirlenmiştir. Söz konusu karar eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına göre 1852 parselin tamamı I.Derece Arkeolojik sit sınırları

ADRES: Emirbeyazıt Mah. Üçler Sokak No:42 MUĞLA Tel:0252- 2130151 - 2147058 Faks: 0252 42217
e mail: muglakulturtabiat@hotmail.com muglakorumakurulu@yahoo.com

Ek 8.9.

EK 8/1

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



SAYI : B.16.0.KTV.4.48.00.00/48.01.2825-
KONU : Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi,
9 pafta, 14 ada, 37 parsel, Göltürkbükü
Beldesi, 6 pafta, 1852 parsel.

İçinde bulunmaktadır. Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.01.2003 gün ve 2283 sayılı kararı ile uygun bulunan Göltürkbükü Beldesi Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarında söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda sit sınırları yeniden belirlenmiştir. Taşınmaz Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.01.2003 gün ve 2283 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Göltürkbükü Beldesi Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarında I.Derece Doğal ve I.Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunmaktadır. I. Derece Arkeolojik sit sınırının işaretlendiği İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.07.1991 gün ve 2073 sayılı karar eki pafta yazımız ekinde iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Erdal KORKMAZ
Müdür

19 NISAN 2006
BEYTER DAHLİN
Vali A.

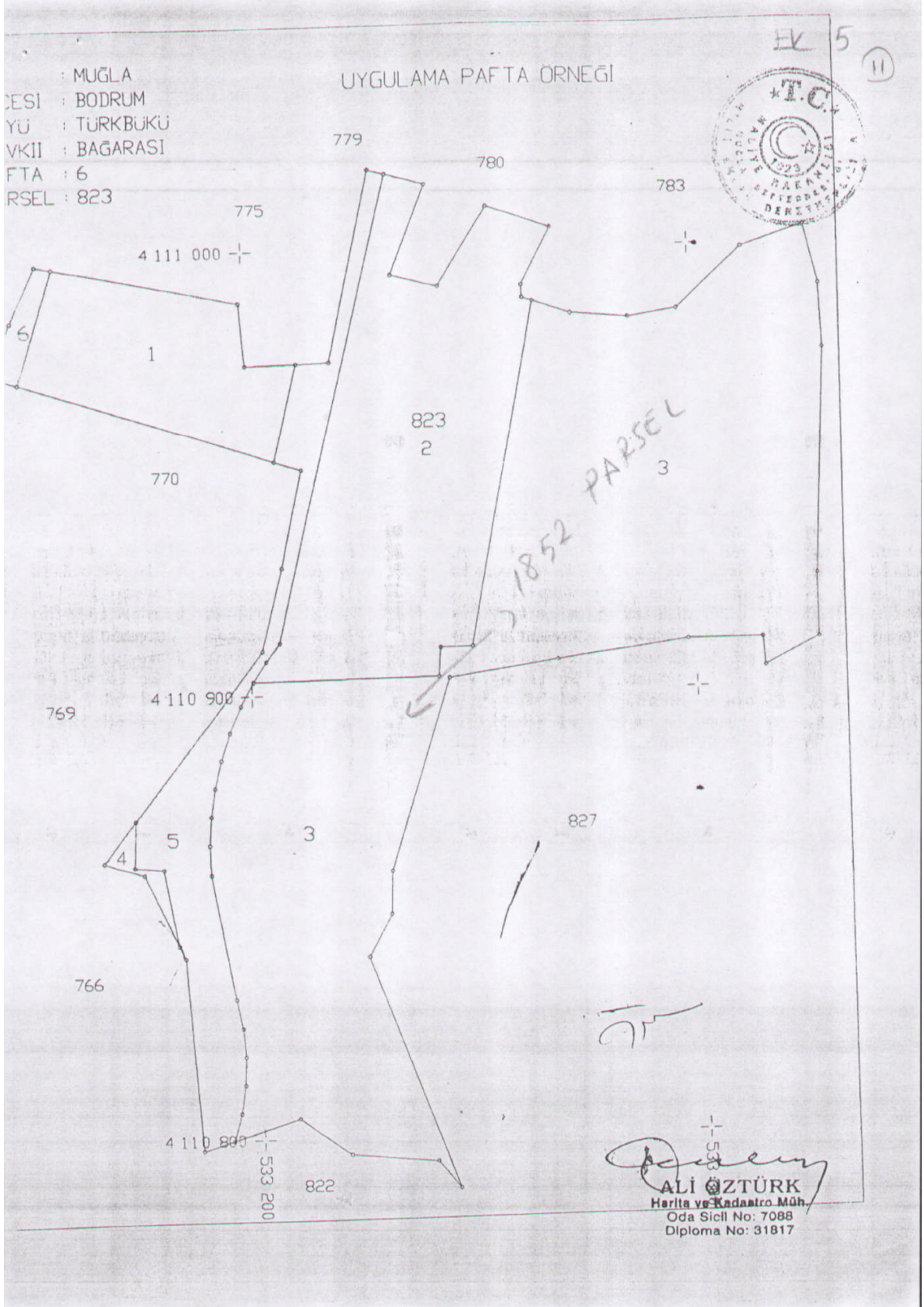
EKLER : 1-GEEAYK'nun 14.02.1981 gün ve A-2756 sayılı kararı örneği.
2-İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.07.1991 gün ve 2073 sayılı kararı ve eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı paftası örnekleri.

MUĞLA
BEYTER DAHLİN
10/4/2006-10
Müh. Daire Başkanı

ADRES: Emirbeyazıt Mah. Üçler Sokak No:42 MUĞLA Tel:0252- 2130151 - 2147058 Faks: 0252 42217
e mail: muglakulturtabiatt@hotmail.com muglakorumakurulu@yahoo.com

2

Ek 8.11.



Ek 8.12.

12 EK 2

T.C GÖL-TÜRKBÜKÜ BELEDİYESİ		ENCÜMEN KARARI	
Karar No	Karar Tar.	Karar Konusu	
32	29/05/2003	İMAR UYGULAMASI	
Belediye Encümenini Teskil Eden Üyeler		BELEDİYE BAŞKANI : HALİL İBRAHİM KAYNAR UYELER : HÜSEYİN KAYNAR NURİ ASAR NURGÜL ŞAHİN SELİM YILDIZ	

TEKLİF : Belediyemiz Fen işleri servisinin 29/05/2003 tarih ve 122 sayılı Encümen'e havaileli yazısı okundu. Gereği düşünüldü;

KONU : İmar uygulaması

KARAR : Belediye sınırları içinde Türkbükü Bağarası mevki tapunun 6 pafta 823 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 35 K Ib-35K İc İmar paftasında konut alanında kalmaktadır. Ekte Harita kadastro Mühendisi Ali ÖZTÜRK tarafından hazırlanan dosyada ve hesap cetvellerinde görüldüğü gibi 5;1624,48m² yol, 6;137,15m² yeşil alan olarak bilabedel kamuya terk ettikten sonra 1;1611,49m² arsa, 2;4127,32m² arsa 3,10.177,71m² (1.derece doğal sit) arsa 4;85,09 arsa olarak 3194 sayılı İmar kanununun 16. maddesine göre Yurtsev ÇOLAKOĞLU adına tescil edilmesine; Kararın gereği için Fen işleri servisine bir suretinin de ilgili servise Yazı işlerine gönderilmesine Encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.

HALİL İBRAHİM KAYNAR BELEDİYE BAŞKANI İMZA	HÜSEYİN KAYNAR ÜYE İMZA	NURİ ASAR ÜYE İMZA	MUSTAFA GÖRKE İNŞAAT TEKNİKERİ Dip. No: 8043-B-032 İMZA
NURGÜL ŞAHİN BAŞKATİP V. İMZA	SELİM YILDIZ MUHASİP V. İMZA		


İMZA

Ek 8.13.

(2)

T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Denetmenleri Başkanlığı

BASİT RAPOR



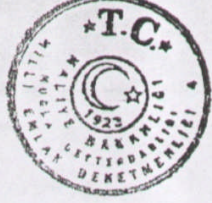
Serpil KARADAYI
Milli Emlak Denetmeni

Tarih : 08 05. 2006
Sayı : 2006 / 4
Eki : 15 adet

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl-Türkbükü Beldesi, Bağarası mevkiinde bulunan, mülkiyeti Yurtsev ÇOLAKOĞLU'na ait **6 Pafta, 1852 Parsel** numaralı ve 10.177,71 m2. yüzölçümlü taşınmaz malın, takasa esas olabilecek bedelinin belirlenmesi hakkındadır.

Ek 8.14.

14



I- GİRİŞ :

Defterdarlık Makamının 26.12.2005 Gün ve 929 sayılı olurları gereği tarafıma tevdi edilen Milli Emlak Müdürlüğü'nün 29.12.2005 Gün ve 47-177-23/ 4262 sayılı yazılarına istinaden inceleme yapılmıştır. (EK 1)

II- KONU :


Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl-Türkbükü Beldesi, Bağarası mevkiinde bulunan, mülkiyeti Yurtsev ÇOLAKOĞLU'na ait ve I. Derece arkeolojik sit alanında yer alan, **6 Pafta, 1852 Parsel** numaralı ve 10.177,71 m2. yüzölçümlü taşınmaz malın, takasa esas olabilecek bedelinin belirlenmesi hakkındadır.

III- İNCELEMELER VE DEĞERLENDİRMELER :

III.A- 6 pafta, 1852 Parsel No.lu Taşınmaz Malla İlgili Olarak Yapılan İnceleme ve Değerlendirmeler:

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl-Türkbükü Beldesi, Bağarası mevkiinde bulunan 6 pafta, **1852 Parsel** numaralı, 10.177,71 m2. yüzölçümlü, arsa vasıflı, Yurtsev ÇOLAKOĞLU (Nurettin oğlu) adına tescilli taşınmaz malın 15.03.2006 tarihi itibarıyla tapu kütüğü sayfasının incelenmesinde; **823 Parsel** numaralı taşınmaz malın 14.08.2003 tarih ve 5432 yevmiye numaralı işlemle ifraz edildiği ve aynı işlemle, beyanlar hanesine "**I. Derece doğal sit alanı ve I. Derece arkeolojik sit alanındadır.**" Belirtmesinin yazıldığı anlaşılmıştır.

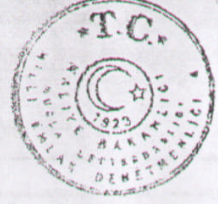
Taşınmaz malın geldisi olan **823 Parsel** numaralı taşınmaz malın kütük sayfa dosyasının incelenmesinde; tapulamaca, 18.050 m2. yüzölçümünde, kısmen incir ve zeytin tarlası vasfı ile Mehmet oğlu Mehmet İNCE adına tespiti yapıp tapuya 823 parsel olarak tescil edildiği, veraseten intikal işlemlerinden sonra 19.09.1994 tarih ve 5306 yevmiye no.lu işlemle Nurettin oğlu Yurtsev ÇOLAKOĞLU'na satılmış olduğu, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.10.1978 Gün ve A- 1362 sayılı onama kararı gereğince beyanlar hanesinde **17.10.1979 Gün ve 1188** yevmiye numarası ile "**Eski Eserdir.**" Belirtmesinin yazıldığı, taşınmaz malın, 14.08.2003 tarih ve 5432 yevmiye numaralı işlemle; **1850, 1851, 1852 ve 1853 parsel** olarak 4 kısma ifraz edildiği; Göl-Türkbükü Belediye Encümeni'nin 29.05.2003 Gün ve 32 no.lu Kararı gereğince hazırlattırılan ifraz işlemine ilişkin imar uygulamasının Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Müdürlüğü'nün 13 Ağustos 2003 Gün ve 2017 sayılı yazısı ile uygun görüldüğünün bildirildiği, söz konusu yazıda; **1,2,4,5,6 ile gösterilen parsellere III. Derece arkeolojik sit alanı, 3 ile gösterilen parsel (1852 PARSEL) I. Derece Doğal sit ve arkeolojik sit alanına dair şerhin** konulması istenilmiştir. (EK 2-5)



Ek 8.15.

2

15



Taşınmaz Malın Mahallinde 14.03.2006 Tarihinde yapılan tespit;

Taşınmaz malın taşlık, çalılık vaziyette olduğu, güneybatı kısmının denizi görmediği, denizi gören kısmının yaklaşık 5.000 m2. olduğu, ilçe merkezine 22 km. ve denize 200 mt. Uzaklıkta olduğu, taşınmaz malın yol,su,elektrik vd. altyapı hizmetlerinden yararlandığı ve çevresinde konut amaçlı yapıların yer aldığı, herhangi bir kullanım söz konusu olmadığı görülmüştür. **(EK 6)**

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden taşınmaz malın sit alanı ilan edildiği tarih sorulmuş olup, cevaben alınan 3 Ocak 2006 Gün ve 21 sayılı yazı ve eklerinden, yine Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden alınan 10 Nisan 2006 Gün ve 818 sayılı yazı ve eklerinden;

a- 1852 Parsel numaralı taşınmaz malın, TKTVYK'nun 03.07.1987 Gün ve 3492 sayılı Karar eki 1/ 25000 ölçekli haritaya göre I. Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunmakta iken aynı karar eki 1/2500 ölçekli kadastral haritaya göre I. Derece Arkeolojik sit sınırları dışında III. Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunduğu, bu durumun sit sınırlarının 1/2500 ölçekli haritadan 1/25000 ölçekli haritaya aplikasyonundan kaynaklandığının sanıldığı,


b- İzmir II Numaralı KVTVKK'nun 10.07.1991 Tarih ve 2073 sayılı karar eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar paftalarına göre, 1852 parselin tamamının I. Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunduğu,

c- Muğla KVTVKK'nun 01.01.2003 Gün ve 2283 sayılı kararı ile uygun bulunan Göl-Türkbükü Beldesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında I. Derece Doğal ve I. Derece Arkeolojik sit sınırları içinde bulunduğu, ifade edilmiştir. **(EK 7- 7/30, 8- 8/8)**

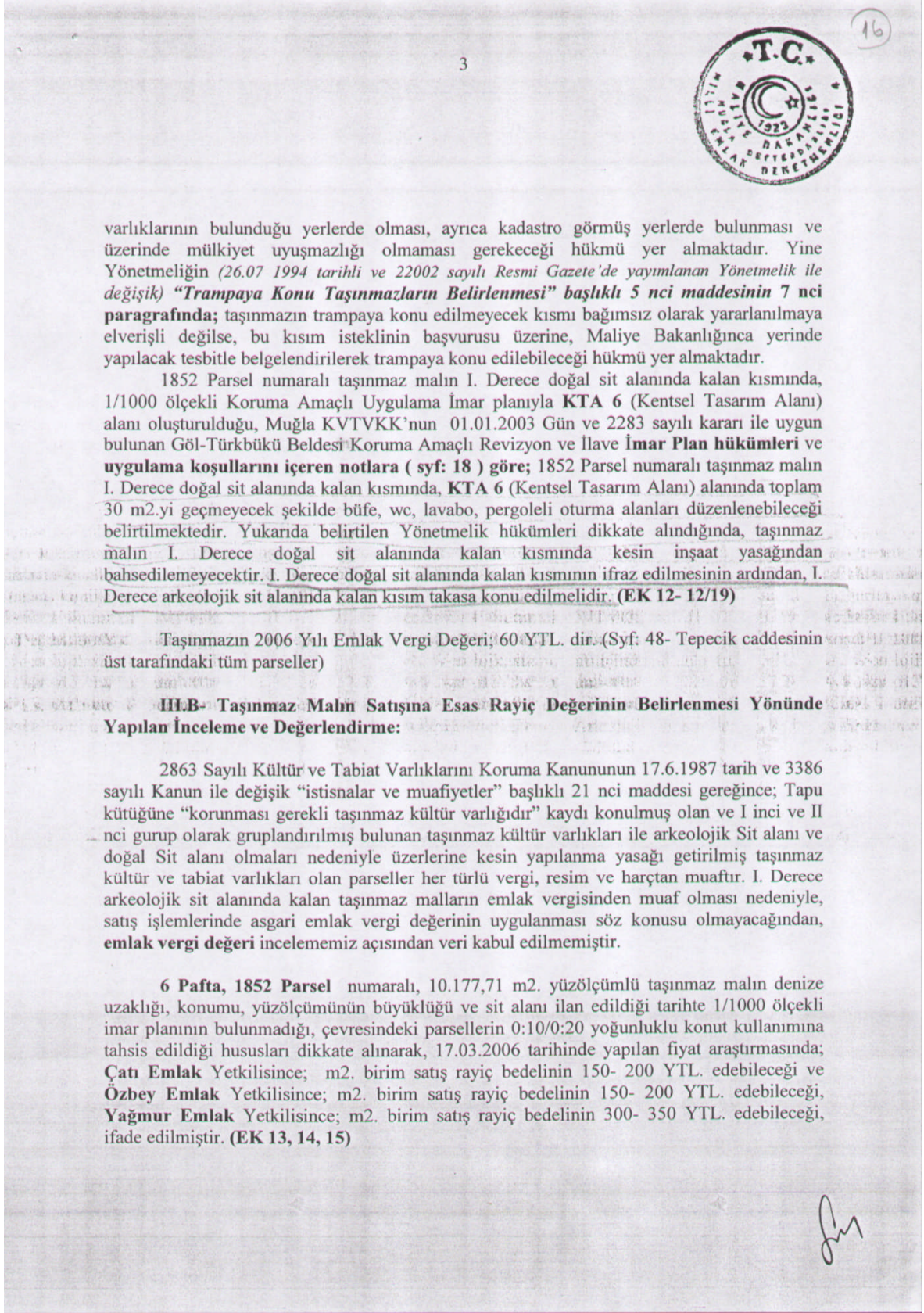
Göl-Türkbükü Belediye Başkanlığı'ndan, taşınmaz malın bulunduğu alanı kapsayan ilk 1/1000 ölçekli imar planının tarihinin bildirilmesi istenilmiş olup, Göl-Türkbükü Belediye Başkanlığı'nın 16.03.2006 Gün ve 368 sayılı cevabi yazısından, taşınmaz malın bulunduğu alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planının 1987 yılında hazırlandığı ancak kesin onaylandığına ilişkin herhangi bir belgenin Belediyelerinde mevcut olmadığı bildirilmektedir. Netice itibariyle, taşınmaz malın, I. Derece arkeolojik sit alanı ilan edildiği tarihte (1978 YILI), 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Taşınmaz malın çoğunluğunun doğal sit alanında yer aldığı **EK 11/1'den** anlaşılmaktadır. **(EK 9- 9/2, 10- 10/2, 11- 11/3)**

Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin "Değiştirilecek Taşınmaz Malların Özellikleri" başlıklı 4 ncü Maddesinde;

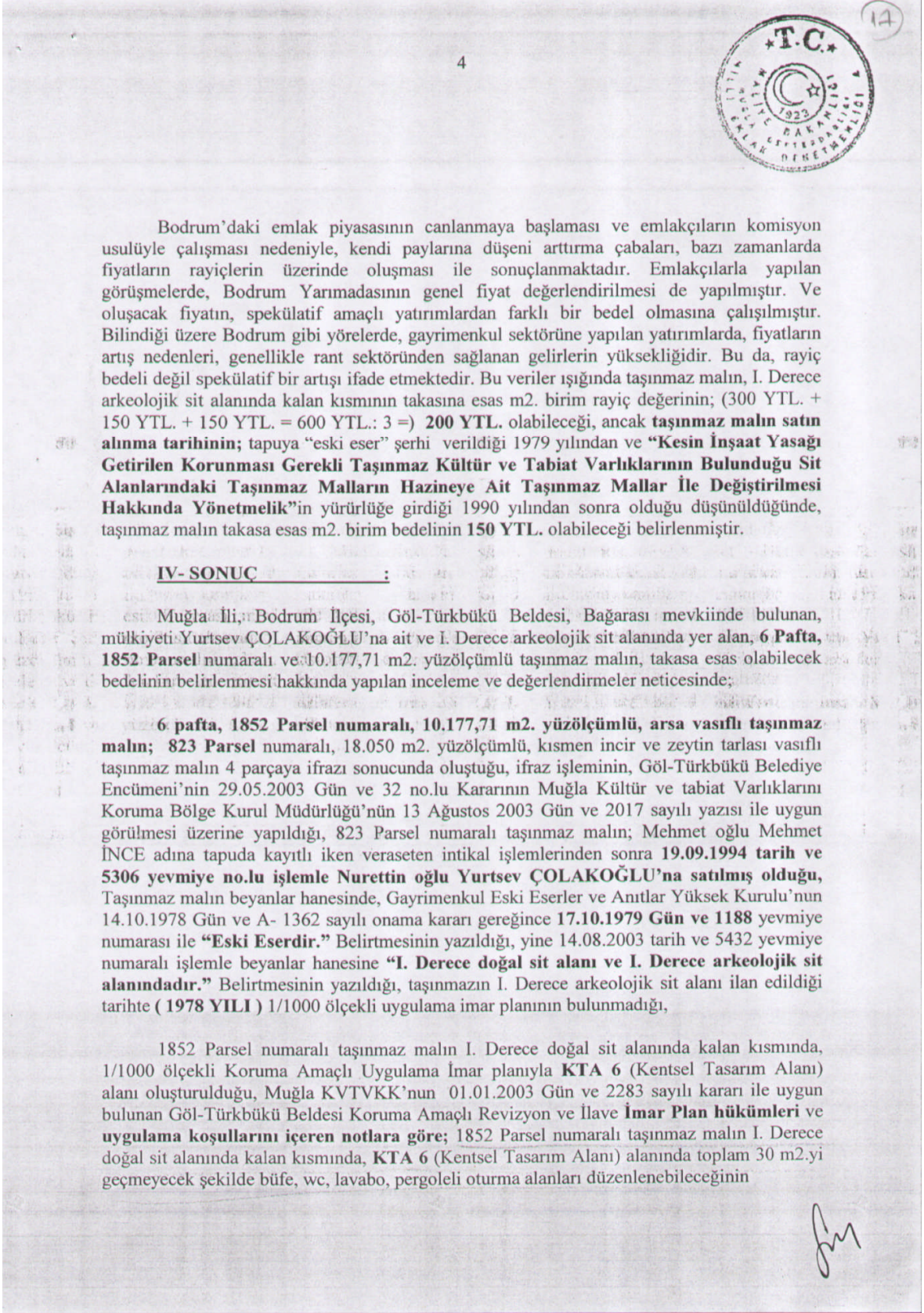
"Maliye Bakanlığı ile Kültür Bakanlığınca her yıl müştereken belirlenecek trampa programlarına alınmış yerlerdeki Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilecek özel mülkiyetteki taşınmaz malların, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece tabii sit alanı olarak tescil ve **kesin inşaat yasağı getirilen** korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat



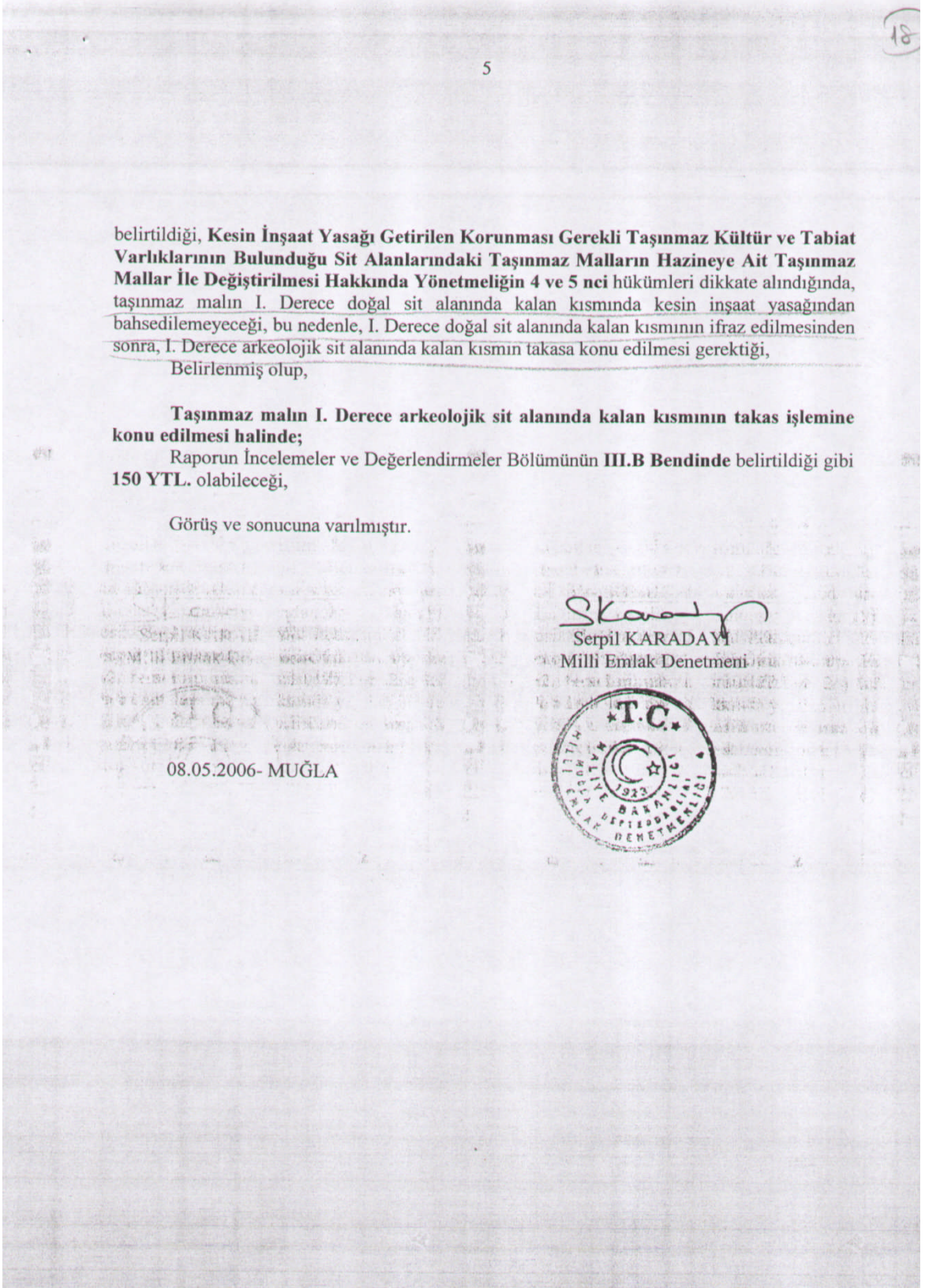
Ek 8.16.



Ek 8.17.



Ek 8.18.



Ek 9.1.

①

**T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ**

SAYI : B.07.4.DEF.4.48.25.00-48020300373- 3457 06-11-2007
KONU : Takas.


**BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BODRUM**



İçemiz Yokuşbaşı Mahallesi, Kocadere Mevkiinde bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1. derece Arkeolojik Sit Alanı'na alınan şahıs adına kayıtlı, 28/1 pafta, 73 ada, 203 parsel sayılı ve 1151,59.m2 yüzölçümlü taşınmaz malın takası talep edilmiş olup, dairemizce yapılacak inceleme ve işlemlere esas olmak üzere,

Anılan taşınmazın;

- 1- İmar planı içinde olup olmadığı, kıyı kenar çizgisi içinde kalıp kalmadığı, hangi tür ve ölçekte plan içinde kaldığının,
- 2- 2634 Sayılı Kanun uyarınca, imar planında turizme ayrılan yerler içinde kalıp kalmadığının,
- 3- 1/1000 ölçekli, onanlı Koruma Amaçlı İmar Planında kesin inşaat yasağı getirilen yerlerden olup olmadığı,
- 4- Sit Alanı ilan edilmeden önce, her hangi bir plan içinde kalıp kalmadığının, kalıyorsa hangi planda ne amaca ayrıldığına bildirilmesini,
- 5- Parsel sınırlarının işlendiği en son onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftasının (gönderilecek imar planı paftaları üzerine onamaya esas Belediye Meclis Kararının tarih ve sayısı yazılmak suretiyle tasdik edilmesi),
- 6- Parselin pafta, ada, parsel numarası belirtmek suretiyle, yerinin uygun olarak işlendiği ibaresinin yazılı ve tasdik edildiği 1/25000 ölçekli plan örneğinin ve imar durum belgesinin,
- 7- 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığının anlaşılabilmesi için, yakın çevresinde sit alanı, höyük v.b olup olmadığına bildirilerek, taşınmazın Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 23.10.2000 gün ve 182 sayılı karar eki 1/25000 ölçekli topografik harita ile S.İ.T. alanının belirlenebilmesi içinde 1/25000 ölçekli Arkeolojik ve Doğal S.İ.T. haritasında yerinin işaretlenip onaylanarak gönderilmesini,

Arz ederim.


Hüseyin GÖRÜR
Malmüdüdü

06/11/2007 Uzm.Yrd. A.KILIÇASLAN 
06/11/2007 Müd. Yrd. B.SAVAR 

Ek 9.2.

(2)

BODRUM BELEDİYESİ
KIYMET TAKTİR KOMİSYONU KARARI

Kararın Nosu :98
Kararın Tarihi:14.11.2007

İlçemiz, Yokuşbaşı Mahallesi, Kocadere Mevkiinde bulunan 28/1 pafta, 73 ada, 203 nolu parsel'de kayıtlı mülkiyeti şahsa ait olan 1151,59.m2 taşınmazın günün rayiçlerine göre 1.m2'nin alınıp satılabileceği rayiç değer 240,00.-YTL. olarak Taktir edilmiştir.Taşınmazın 2007 yılı Emlak vergisi rayiç bedeli ise 207,80.-YTL'dır.

İsmail SAKAL
Tekniker
(Komisyon Başkanı)

Yaşar YILDIZ
Mali Hizmetler Müd.Vk.
(Üye)

Şenol KARAKAYA
Destek Hizmetleri Sorumlusu
(Üye)

Servet GÜL
(Üye)

Ek 9.3.

BODRUM BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUMU BELGESİ

Sayı: 13-32
Tarih: 15.11.2007
Sayın: Resul Hikmet
Eski T.Ü.R.K.

İlçesi	Mahalle	Mevki	Pafta No	Ada No	Parsel No	Miktarı (m ²)	İmar Planı Pafta
Bodrum	Yokuş başı	Kocadere	28/1	73	203	1151.59	MI&C-24b-1c
					204	1372.66	MI&C-24b-1c

İmar Uygulaması için bu belge geçerli değildir.

Sit Karakteri: I. Derece Arkeolojik Sit
E.T.A.12 Kentsel Tasarım Alanı 12

Bina Yüksekliği ve adedi: h 6.50mt/2kat

Tescil Sıra No: — 1

Max. Bina (Yola yüz veren) Cephesi: 16 mt.

Min. komşuya mesafesi: — mt.

Devamlılık: 8mt

Min. Yol ve kamu alanına mesafesi: — mt.

Karayoluna Yaklaşma mesafesi: — mt.

Bölgesi: I. Derece Arkeolojik Sit K.T.A.12 Kentsel Tasarım Alanı 12

TAKS: % — KAKS: % — Min. Parsel Büyüklüğü: — m².

Yol Cephesi: — mt.

1) Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararı ektir.
2) Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri ve Uygulama Koşullarına, 3194, 2634, 3621/3830, 2863/3386 ve 2918 sayılı kanunlar ile ilgili yayınlanan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Plan hükümlerinin 3.f.3. ve 3.f.3.1. (I.Derece Arkeolojik Sit), K.T.A.12 (Kentsel Tasarım Alanı 12) maddeleri ekte sunulmuştur.

40⁰⁰

İMAR DURUMU BELGESİ
Halen yürürlüktedir.

ASLİ NÜSHA
15/11/2007

Melek AFSİN
Teknik Ressam

PARK

TESCİLLİ

Çevre Yapılaşma Şartları gösterilmiş İmar Planı ve Yönetmeliğine Uygundur


DÜZENLEYEN
Melek AFSİN
Teknik Ressam

KONTRÖLÜYEN
Sünni KARMA
Şehir Plancısı

ONAYLAYAN
Belediye Başkanı


Ek 9.4.

4



BODRUM
BELEDİYESİ

T.C.
BODRUM BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



BODRUM BAY
CLUB MEMBER
The most Beautiful BAYS
In the WORLD
TURKEY

SAYI :M.48.6.BOD.0.13.13.2007/2141 -16856 **15./Kasım/2007**
KONU:73 ada,203 parsel.

MAL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BODRUM

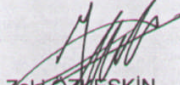
İLGİ: 07 Kasım 2007 tarih, B.07.4.DEF.4.48.25.00-48020300373-3457 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlçemiz, Yokuşbaşı Mahallesi Kocadere Mevkiinde bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1.Derece Arkeolojik Sit Alanına alınmış şahıs adına kayıtlı ,28/1 pafta,73 ada,203 parsel sayılı ve 1151,59m2 yüzölçümlü taşınmaz malın takası talep edilmiş olup,Dairenizce yapılacak inceleme ve işlemlere esas olmak üzere parsel hakkında bilgi ve belge istenmektedir.



Söz konusu parsel ;

- 1-1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave imar planı içinde olup, kıyı kenar çizgisi dışında kalmaktadır.
- 2-2634 sayılı kanun uyarınca imar planında turizme ayrılan yerler dışında kalmaktadır.
- 3-Parsele ait plan, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı N18c-24b-1c paftasında ,1.Derece Arkeolojik Sit Alanında (Kentsel Tasarım Alanı 12) de kalmakta olup, Plan hükümlerinin 3.f.3 Maddesi Arkeolojik Sit Alanları ve 3.f. 3.1 1.Derece Arkeolojik Sit Alanları (Kentsel Tasarım Alanı 12) "**Halikarnas Antik Kenti Kuzey Surları Restorasyonu ve Çevre Düzenleme Projeleri**" olarak planlanmış bulunmaktadır.1/5000 ölçekli uygulama imar planı , imar durumu belgesi, yazımız ekinde sunulmuştur.
- 3-1/1000 ölçekli onanlı Koruma Amaçlı İmar Planında Kesin İnşaat Yasağı getirilen yerlerde kalmaktadır.(1.Derece Arkeolojik Sit Alanı)
- 4-Parsel 04.06.1987 tarih,75 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Bodrum Kuzey İlave imar planlarında 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı (Sur) olarak kabul edilerek onaylanmıştır.Bu planlar öncesi 1982 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Bodrum uygulama imar planında **Plan dışında** kalmaktadır.
- 5-Parsel sınırlarının işlendiği en son onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası (imar planı paftaları üzerine onamaya esas Belediye Meclis Kararının tarih ve sayısı yazılıp onaylanarak) ekte sunulmuştur.
- 6-Parsel 10.10.2007 Tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenerek onaylanan,Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi 1/25000 ölçekli Bodrum Yarımadası Çevre Düzeni Planında da 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalmakta olup,plandan çoğaltılarak,sözkonusu parselin yeri,pafta,ada,parsel numarası yazılarak işaretlenmiş,İmar Durumu Belgesi de hazırlanarak yazımız ekinde sunulmuştur.
- 7-Parsel 1.Derece Arkeolojik sit alanında kalmakta olup,1/25 000 ölçekli Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23/10/2000 gün ve 182 sayılı karar eki /25 000 ölçekli topoğrafik ve sit haritası dışında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Zeki ÖZKESKİN
 Belediye Başkan Vekili

Ek 9.5.


T.C. BODRUM TİCARET ODASI
 BODRUM CHAMBER OF COMMERCE


T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ

BODRUM

Bodrum : 12.12.2007
 Servis : G.Sekreterlik
 Sayı : 1470
 Yazının Tar. : 23.11.2007
 Yazının Say. : 3726
 Özü : Bedel Tahmini Hk,

İlgili yazınızda bahsi geçen İlçemiz Yokuşbaşı Mahallesi, Kocadere Mevkiinde tapunun 28/1 pafta, 73 ada, 203 parsel numarasında Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1.derece Arkeolojik Sit Alanına şahıs adına kayıtlı 1151,59.-m2.yüzölçümlü taşınmazmalın satışı halinde günümüz şartlarına göre sit olmasa idi metrekaresinin 550,00.-YTL.(Beşyüzelli) den alınıp satılabileceği yapılan araştırmadan anlaşılmıştır.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.


NİGAR BAŞKAYA
G.SEKRETER VEKİLİ


MAHMUT SERDAR KOCADON
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

48020300373

Yokuşbaşı Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Cad. Bodrum / MUĞLA
 Tel: +90.252. 316 14 12 • 313 84 05 • Fax: +90.252. 313 16 94 • Gem: +90.533. 668 01 74
 www.bodto.org - info@bodto.org

Ek 9.6.


 T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü



MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE
 BODRUM
 RAPOR

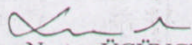
İLGİ : Bodrum Malmüdürlüğü 'nün 23.11.2007 gün ve 3724 sayılı yazısı;


Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, Kocadere Mevkii, 28/1 pafta, 73 ada, 203 parsel numarasında kayıtlı 1151,59 m² yüzölçümlü taşınmazın takasına ilişkin ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Söz konusu taşınmaz, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı karar eki 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında I.Derece Arkeolojik Sit Alanında ve KTA 12 (Kentsel Tasarım Alanı)de kalmaktadır. Parselin doğu yönünde antik şehir surları bulunmaktadır.

Adı geçen taşınmaz, 3386 ve 5226 sayılı Kanunlarla değişik 2863 sayılı Kanun kapsamında kalmaktadır. Takas Yönetmeliği doğrultusunda Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi tarafımızca uygun görülmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.03.01.2008


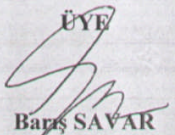


 Nurten ÜÇÜNCÜ
 Peyzaj Mimarı


 Lütfi EKİNCİ
 Müze Araştırmacısı

21-757
 03.01.2008

Adres: Bodrum Kalesi 48400-Bodrum Tel: Santral: 0252-316 25 16 – Müdür: 0252-316 10 95 Faks: 0252-313 76 46

Ek 9.7.

Taşınmaz No:48020300373		Karar Tarihi:18.02.2008		Karar No: 7	
KIYMET TAKDİR KARARI					
TAŞINMAZIN:					
İL	Muğla	CİLT/SAHİFE/SIRA	9 / 830 / -		
İLÇESİ	Bodrum	PAFTA/ADA/PARSEL	28/1 / 73 /203		
MAHALLE/KÖY	Yokuşbaşı	YUZÖLÇÜMÜ (M2)	1151,59		
MEVKİİ	Koacadre	MALİKİ	Resul Hikmet ESKİTÜRK		
CİNSİ	Arsa	HİSSE MİKTARI(M2)	Tam		
İL / İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m):		İlçe Merkezi			
KIYIYA UZAKLIĞI (m):		900.m			
İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ:		1/1000 Ölçekli İmar planında kesin inşaat yasağı getirilen alan			
PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI		KAKS:	TAKS:	YÜKSEKLİK:	
BELEDİYE HİZMETLERİ:					
YOL: (X) SU: (X) ELEKTRİK: (X) TOPLU TAŞIM: (X) KANALİZASYON: () HİÇBİRİ: ()					
PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ ?:		EVET			
VARSA MUHTESAT NİTELİĞİ:		---			
MUHDESAT KİME AİT:		---			
TARIM ARAZİSİ İSE :					
DOLU MU ?:		VERİM GÜCÜ:		SULANIYOR MU ? : HAYIR	
VARSA İŞGALCISI:		---			
KULLANIM ŞEKLİ:					
2007 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ :		207,80 YTL			
2886 SY.K. GÖRE BİLD. BİRİM SATIŞ / KİRA BED.:		YTL			
Belediye : 240,00 YTL		Ticaret Odası : 550,00 YTL			
Bilirkişi :350,00-400,00YTL		Bilirkişi : 425 YTL			
BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:					
TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:					
<p>Söz konusu taşınmaz mal Bodrum-Milas karayolu üzerinde kalmaktadır. Taşınmaz mal yol kotundan yaklaşık 9.m yükseklikte olup, taşınmazın değer ihtiva etmesi için giriş zemin kotunun ana yol kotuna indirilmesi gerekmektedir. Taşınmazın ana yol kotuna indirilmesi piyasa koşullarına göre yüksek masraf oluşturmaktadır. Bitişindeki taşınmazlar ticaret alanında kalmakta olup, taşınmazın anayol cephesi dar ve dar olan anayol cephesinden komşu parsellere uygulanan çekme mesafeleri uygulandığında, taşınmaz üzerinde alternatif yapılaşma uygulama imkanı kalmamaktadır.</p> <p>Bodrum-Turgutreis Karayounun kuzeyinde kalan, yol cephesi daha geniş ve yol kotunda olan Türkuyusu Mahallesi 71 ada 167 parsel sayılı taşınmaz hakkında Muğla İdare Mahkemesinin 2006/396 esas, 2007/368 Sayılı kararı ile taşınmaz fiyatlarının yüksek olduğu dönemde 315,00YTL satışı için bedeli takdir edilmiştir.</p> <p>İlçemizdeki emlak fiyatları durgun durumda bulunmaktadır..</p> <p>Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün alım-satım rayiçlerine göre m2 sinin 300,00YTL den x 1.151,59.m2 = 345.477,00YTL + muhdesatının ,00 YTL olmak üzere toplam 345.477,00 (ÜçyüzkırkbeşbindörtüzyetmişyediYTL) tahmini takas bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.</p>					
KOMİSYON BAŞKANI		ÜYE		ÜYE	
 Hüseyin GÖRÜR Malmüdürü		 Barış SAVAR Milli Emlak Müdür Yardımcısı		 Oğuz Kağan BARDAKÇI Milli Emlak Uzmanı	

Ek 9.8.

Sr. Kanton Dava 2021/10 Dava

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 73/203
Zemin No : 15889503	Yüzölçüm : 1.151,59 m2
İl / İlçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Bodrum TSM	
Mahalle / Köy Adı : YOKUŞBAŞI Mah.	
Mevki : KOCADERE	
Çit / Sayfa No : 9 / 830	
Kayıt Durum : Aktif	

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar
Beyan : 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT.	Tarih - Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
75720375	NEVAL ESKİTÜRK : SALİH Kızı	1 / 4	İntikal - 15.08.2008 - 13963
75720376	MUSTAFA SERDAR ESKİTÜRK : RESUL HİKMET Oğlu	1 / 4	İntikal - 15.08.2008 - 13963
75720377	HALİL ESKİTÜRK : RESUL HİKMET Oğlu	1 / 4	İntikal - 15.08.2008 - 13963
75720378	MUSTAFA ESKİTÜRK : RESUL HİKMET Oğlu	1 / 4	İntikal - 15.08.2008 - 13963

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 73/204
Zemin No : 15895302	Yüzölçüm : 1.372,66 m2
İl / İlçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Bodrum TSM	
Mahalle / Köy Adı : YOKUŞBAŞI Mah.	
Mevki : KOCADERE	
Çit / Sayfa No : 9 / 831	
Kayıt Durum : Aktif	

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar
Beyan : 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT.	Tarih - Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
3370	Serkan KILAVUZ		3370-Serkan KILAVUZ

Ek 9.9.

16 JUL 2009 15:06 P.01/02

(9)

**T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

Sayı : B.07.0.MEG.0.11.00.00/3303-181166 /32393
Konu : İhale onayı

**TELEFAKS
ACELE VE GÜNLÜDÜR
15.07.2009**

**MUĞLA VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)**

İlgi: 02.07.2009 tarihli ve 58651 sayılı yazınız.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 inci maddesine göre 24.06.2009 tarihinde satış ihalesi yapılan, İliniz, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 899 ada ve 3 parsel no.lu, 151,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 108.000,00 (Yüzsekizbin) TL bedelle Mustafa ESKİTÜRK vekili Veysel YEŞİLYURT adma kati ihalesinin onaylanması ilgi yazınızla istenilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda,

Muğla İli, Bodrum İlçesi Yokuşbaşı Mahallesinde bulunan 73 ada ve 203 parsel no.lu 1.151,59 m² yüzölçümlü taşınmazdaki 1/4 hisse için Bakanlığımızca Mustafa ESKİTÜRK adına 18.02.2008 tarihinden geçerli 86.369,25.-TL bedelli 4029 no.lu belgenin düzenlendiği, söz konusu belgenin ihale tarihi itibariyle güncel bedelinin 96.847,14-TL olduğu,

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesinde bulunan 73 ada 204 parsel no.lu 1.372,66 m² yüzölçümlü taşınmazdaki 1/4 hisse için Bakanlığımızca Mustafa ESKİTÜRK adına 18.02.2008 tarihinden geçerli 74.123,64.-TL bedelli 4035 no.lu belgenin düzenlendiği, söz konusu belgenin ihale tarihi itibariyle güncel bedelinin 83.115,95.-TL olduğu,

Söz konusu 4029 ve 4035 no.lu belgelerin ihale bedelinden mahsubu halinde 4029 no.lu belgenin tamamının kullanılmış olacağı, 4035 no.lu belgenin geçerlilik tarihi itibariyle bedelinin 64.175,76.-TL ve bakiye yüzölçümünün 297,11 m² olacağı,

Anlaşılmıştır.

Buna göre öncelikle; 4029 no.lu belgeye konu taşınmazın tamamının, 4035 no.lu belgeye konu taşınmazın 46,05 m²'lik kısmının, takyidsız olarak Hazine adına tescil edilmesi, anılan belgelerin ilgisinden teslim alınması,

İhtisuslarının yerine getirilmesini müteakip,

1-) İlgili yazıya konu Hazineye ait taşınmazın ilgisine devri,

4

Ek 9.10.

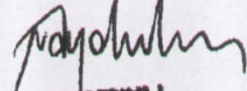
16 JUL 2009 15:07 F.02/02 (10)

2-) Mustafa ESKİTÜRK'e ait 4029 no.lu belgenin tamamının kullanıldığını, 4035 no.lu belgeye konu taşınmazda şahsın mülkiyetinde 297,11 m² kalacağını ve geçerlilik tarihi itibarıyla bakiye bedelinin 64.175,76.-TL olacağını adı geçene bildirilmesi,

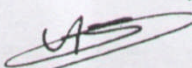
3-) Trampa konusunda İstanbul Valiliğinin (Defterdarlık) yetkili kılındığını bildirilmesi,

4-) Trampa sonucu düzenlenecek yeni tapu kayıt örneğinin gönderilmesi,

Hususlarında bilgilerini, gereğini ve sonucundan bilgi verilmesini rica ederim.


Bekir AYDINLI
Bakan a.
Genel Müd.Yrd.

Dağıtım :
Gereği İçin : İstanbul Valiliği (Defterdarlık)
Bilgi İçin : Muğla Valiliği (Defterdarlık)

Milli Emlak Müdürlüğü
16.07.2009 - 2835
Defterdar


Dikmen Cad. 06100 ANKARA
Telefon : (0 312) 415 19 11
Faks : (0 312) 425 09 00

Ayrıntılı bilgi için irtibat :
e-posta: mileweb@milliemlak.gov.tr
Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

Ek 9.11.

(11)

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : B:07.4.DEF.0.34.01.02/167-34090100858 **ACELE**
Konu : **02.09.2009* 74471**

BODRUM KAYMAKAMLIĞINA
(Mal Müdürlüğü)
MUĞLA

Beykoz ilçesi, Paşabahçe mahallesi, Yücel Çelik Bilek sokağında bulunan 40 pafta, 899 ada, 3 parsel sayılı 151,00 m2 yüzölçümlü, tamamı Hazine adına kayıtlı taşınmaz mal, 24.06.2009 tarihinde açık teklif usulüyle yapılan satış ihalesi neticesinde 108.000,00-YTL (Yüz sekiz bin türk lirası) bedelle Mustafa ESKİTÜRK vekili Veysel YEŞİLYURT adına ihale edilmiş olup, satış bedelinin tamamı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 28/1 pafta, 73 ada, 203 parsel sayılı 1.151,59 m2 yüzölçümlü taşınmazın 1/4 hissesi için Mustafa ESKİTÜRK'e verilen 07.11.2008 tarih ve 4029 sayılı sertifika ve yine Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 28/1 pafta, 73 ada, 204 parsel sayılı 1.372,66 m2 yüzölçümlü taşınmazın 1/4 hissesi için Mustafa ERTÜRK'e verilen 07.11.2009 tarih 4035 sayılı sertifika ile ödenmesi talep edilmiştir.

Konu Bakanlığımıza iletilmiş ve cevaben alınan 15.07.2009 tarih ve 32392 sayılı yazıları ile; İlimiz, Beykoz ilçesi, Paşabahçe mahallesi, Yücel Çelik Bilek sokağında bulunan 40 pafta, 899 ada, 3 parsel sayılı 151,00 m2 yüzölçümlü, taşınmazın kat'i ihalesinin, 4029 nolu belgeye konu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 73 ada, 203 parsel sayılı taşınmazın tamamının, yine 4035 nolu belgeye konu Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 73 ada, 204 parsel sayılı taşınmazın 46,05 m2 lik kısmının takyidatsız olarak Hazine adına tescil edilmesi ile Trampa konusunda İstanbul valiliğinin(Defterdarlık) yetkili kılındığı bildirilmiştir.

Bunun üzerine; 4029 nolu belgeye konu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 28/1 pafta, 73 ada, 203 parsel sayılı 1.151,59 m2 yüzölçümlü 1/4 hissesi, Mustafa ESKİTÜRK'e ait hissenin tamamının, ve 4035 nolu belgeye konu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yokuşbaşı mahallesinde bulunan 28/1 pafta, 73 ada, 204 parsel no lu 1.372,66 m2 yüzölçümlü ve 1/4 hissesi Mustafa ESKİTÜRK'e ait taşınmazın 4605/137266 hissenin (46,05 m2 lik kısmının) bedel farkı gözetilmeksizin, takyidatsız olarak Hazine adına tescilini müteakip, ihale konusu taşınmazın Mustafa ESKİTÜRK adına tescili istenilmiş olup; cevaben alınan bir örneği ekli tapu senetleri ile 05/08.2009 tarih ve 8389 yevmiye ile tescil işlemlerinin tamamlandığı bildirilmiştir.

Bilgi edinilmesi ile gereğini rica ederim.

Ek-1- Bakanlığımızın 13.11.2008 tarihli yazısı (2 sayfa)
2- Tapu Senedi Örneği(2 adet)

Ali KAZGAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

13274
Mal Müdürlüğüne
11.10.2009
Kaymakam

Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-Beyoğlu Emlak Müdürlüğü-Ayrıntılı bilgi için Müd. Yrd. Osman İETİK
Ankara Cad.34416 Çagaoglu-İSTANBUL Telefon : 514 20 00 / 1229 pbx Fax : 0212 514 20 95 İnt : www.ist-def.gov.tr
Karşılık yazılarda lütfen yazımız tarih, sayı ve taşınmaz numarasını(34170104991) belirtiniz.

Ek 9.12.

(12)

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.11.00.00/3303-166528 /47013
Konu : İhale onayı

TELEFAKS
ACELE VE GÜNLÜDÜR
22.10.2009

MUĞLA VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

İlgi: İstanbul Valiliğinin (Defterdarlık) 06.10.2009 tarihli ve 84156 sayılı yazısı.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 inci maddesine göre 01.10.2009 tarihinde satış ihalesi yapılan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan 1149 parsel no.lu taşınmazdaki 16/32 oranındaki (240,50 m²) Hazine hissesinin 355.000.-TL bedel üzerinden Levent CİHANGİROĞLU ve Halil-Mustafa Serdar-Neval ESKİTÜRK vekili Sakin YEŞİLYURT adına geçici ihalesine karar verildiği, kat'î ihalesinin onaylanması ilgi yazımızla istenilmektedir.

- Muğla İli, Datça İlçesi, İskele Mahallesinde bulunan 153 ada, 112 parsel no.lu, 2.326 m² yüzölçümlü, 1. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmaz için Bakanlığımızca Levent CİHANGİROĞLU adına 01.03.2005 tarihinden geçerli 465.200.-TL bedelli 4045 no.lu belgenin düzenlendiği, daha önce de ödeme aracı olarak kullanılan söz konusu belgenin ihale tarihi itibarıyla güncel bedelinin 186.911,85.-TL olduğu,

- Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesinde bulunan 73 ada 203 parsel no.lu 1.151,59 m² yüzölçümlü taşınmazdaki ¼'er hisse için Bakanlığımızca Halil-Mustafa Serdar-Neval ESKİTÜRK adlarına 18.02.2008 tarihinden geçerli 86.369,25.-TL bedelli 4030, 4031 ve 4032 no.lu belgelerin düzenlendiği, daha önce de ödeme aracı olarak kullanılan söz konusu belgelerin ihale tarihi itibarıyla güncel bedellerinin her birinin 62.910,67.-TL olduğu,

Anlaşılmıştır.

Buna göre öncelikle;

- 4045 no.lu belgeye konu taşınmazın 558,28 m²'lik kısmı ile 4030, 4031 ve 4032 no.lu belgelerin her birinin ayrı ayrı bakiye 183,03 m²'lik kısımlarının takyidatsız olarak Hazine adına tescil edilmesi,

- Halil-Mustafa Serdar-Neval ESKİTÜRK'ün her biri tarafından 279,33.-TL'nin nakit olarak ödenmesi,

- 4030, 4031 ve 4032 no.lu belgelerin ilgililerinden teslim alınması,

Hususlarının yerine getirilmesini müteakip,

1-) İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan 1149 parsel no.lu taşınmazdaki 16/32 oranındaki (240,50 m²) Hazine hissesinin Levent CİHANGİROĞLU ve Halil-Mustafa Serdar-Neval ESKİTÜRK adına devrini,

1

ASLİ GİBİDİR
M. Kemal Koca
Milli Emlak Müdürü

Ek 9.13.

2-) 4045 no.lu belgeye konu taşınmazda Levent CİHANGİROĞLU mülkiyetinde 72,50 m²'nin kalacağını ve geçerlik tarihi itibarıyla bakiye bedelinin 14.500.-TL olacağını, 4030, 4031 ve 4032 no.lu belgelerin tamamının kullanıldığını ve ilgilileri mülkiyetinde taşınmaz kalmadığını adı geçenlere bildirilmesini,

3-) Trampa konusunda İstanbul Valiliğinin (Defterdarlık) yetkili kılındığının bilinmesini,

4-) Trampa sonucu düzenlenecek yeni tapu kayıt örneği ile 4030, 4031 ve 4032 no.lu belge asıllarının gönderilmesini,

Rica ederim.

78919
DEFTERDARLIK
vali A.

E. Levent ÇALIN
bakım a.
Daire Başkanı

27.10.2009

Dağıtım :
Gereği İçin : İstanbul Valiliği (Defterdarlık)
Bilgi İçin : Muğla Valiliği (Defterdarlık)

MUĞLA
DEFTERDARLIĞI
30119/2009-3963 (107)
Millî Emlak Md.



Dikmen Cad. 06100 ANKARA
Telefon : (0 312) 415 19 11
Faks : (0 312) 425 09 00

Ayrıntılı bilgi için irtibat :
e-posta: mileweb@milli.emlak.gov.tr
Elektronik Ağ: www.milli.emlak.gov.tr

ÖZGEÇMİŞ

Zeynep YILMAZ UZER 1984 yılında Trabzon'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Trabzon'da tamamladı. 2002 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nde lisans eğitimine başladı. 2007 yılında bu bölümden mezun oldu. 2009 yılının Mayıs ayında Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünde Harita Mühendisi olarak göreve başladı. Halen aynı görevde bulunmaktadır. İyi derecede İngilizce bilmektedir.