

**KENTSEL ALANDA VAKIF TAŞINMAZLARININ DÖNÜŞÜMÜ:
BAŞKENTLİK SÜRECİNDE ANKARA ÖRNEĞİ**

Zafer AKSOY

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HAZİRAN 2010

ANKARA

Zafer AKSOY tarafından hazırlanan “Kentsel Alanda Vakıf Taşınmazlarının Dönüşümü: Başkentlik Sürecinde Ankara Örneği” adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr. Çiğdem VAROL
Tez Danışmanı, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Can Mehmet HERSEK
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Ana Bilim Dalı, Başkent Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Çiğdem VAROL
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Prof. Dr. İlhan TEKELİ
Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Aydan SAT
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Nihan SÖNMEZ
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Tarih: 29/06/2010

Bu tez ile G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Yüksek Lisans derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Bilal TOKLU
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Zafer AKSOY

**KENTSEL ALANDA VAKIF TAŞINMAZLARININ DÖNÜŞÜMÜ:
BAŞKENTLİK SÜRECİNDE ANKARA ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Zafer AKSOY

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Haziran 2010

ÖZET

Tarih boyunca çeşitli toplumlarda aynı düşünce temelinde kurulup gelişen ve karşılıksız yardım esasına dayanan vakıf kurumu, Türk kültür ve geleneğinde farklı boyutlar kazanmış, 20. yüzyıla kadar olan süreçte Anadolu coğrafyasının vazgeçilmez unsuru olmuştur. Türkiye’de bugün merkezi ve yerel yönetimlerce yürütülmeye çalışılan temel kamu hizmetlerinin pek çoğu, asırlar boyunca bu kurum tarafından sağlanmış, gerek bu hizmetlerin yürütülmesi, gerekse daha başka amaçlarla vakfedilen yapılı/yapısız binlerce taşınmaz, aynı coğrafyadaki mekansal gelişmenin itici gücünü oluşturmuştur.

Bu çalışmada, Türk vakıflarının mekan boyutunu oluşturan söz konusu taşınmazların Cumhuriyet tarihi boyunca geçirdiği dönüşüm sürecinin, üst ölçekte tüm Türkiye’de alt ölçekte ise Başkent Ankara özelinde politika ve mekan boyutuyla irdelenmesi amaçlanmıştır.

Bilim Kodu :801.1.077
Anahtar Kelimeler :Vakıf, vakıf taşınmazları, politika, mekan, dönüşüm.
Sayfa Adedi :166
Tez Yöneticisi :Yrd. Doç Dr. Çiğdem VAROL

**THE TRANSFORMATION OF FOUNDATION PROPERTIES IN URBAN
AREA: THE CASE OF ANKARA DURING THE CAPITAL PROCESS**

(M.Sc. Thesis)

Zafer AKSOY

**GAZI UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY**

June 2010

ABSTRACT

The foundation, which is established by the same idea and by unrequited aid in various societies throughout history, has gained a different dimension in Turkish culture and tradition and has become an indispensable component until the 20th century in the Anatolian geography. Many of the basic public services that are executed by local and central government have been provided by this institution for centuries. Thousands of structured and unstructured properties have become the driving forces of spatial development in same geography maintaining the services of the foundations that are consecrated for various aims.

The purpose of this study is to explicate the transformation process of the foundation properties, which compose the spatial dimensions of Turkish foundations, during the Republican history with its space and policy dimensions, both in Turkey in the overall scale and deeply in Capital Ankara in the local scale.

Science Code :801.1.077
Key Words :Foundation, foundation properties, policy, space, transformation
Page Number :166
Adviser :Assist. Prof. Dr. Çiğdem VAROL

TEŞEKKÜR

Çalıőmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren, Sayın Hocam Yrd. Doç Dr. Çiğdem VAROL'a,

Tez çalıőmalarım boyunca desteklerini esirgemeyen Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü çalışanlarına,

Manevi destekleriyle her zaman yanımda olan annem Makbule AKSOY'a ve babam Mahmut AKSOY'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xv
RESİMLERİN LİSTESİ	xvi
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xviii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xix
1. GİRİŞ	1
2. TARİHTE VAKIF KURUMU VE TÜRK VAKIFLARI.....	6
2.1. Tarihte Vakıf Kurumu.....	6
2.2. Türk Vakıfları.....	8
3. TÜRKİYE’DE VAKIF TAŞINMAZLARINA İLİŞKİN DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI	16
3.1. Cumhuriyet Dönemi ve Sonrasındaki Dönüşüm Politikaları.....	19
3.2. Güncel Dönüşüm Politikaları	27
3.2.1. Kat karşılığı modeli.....	33
3.2.2. Yapım karşılığı kiralama modeli.....	36
3.2.3. Onarım veya restorasyon karşılığı kiralama modeli	38
4. CUMHURİYETTEN GÜNÜMÜZE ANKARA’DAKİ VAKIF TAŞINMAZLARI VE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ	45

Sayfa

4.1. Cumhuriyetin Kuruluş Döneminde Ankara'nın Mekansal Yapısı.....	45
4.2. Cumhuriyetin Kuruluş Döneminde Ankara'daki Vakıf Taşınmaz Varlığı.....	53
4.2.1. Konut amaçlı taşınmazlar.....	54
4.2.2. Ticaret amaçlı taşınmazlar	63
4.2.3. Dini amaçlı taşınmazlar.....	68
4.2.4. Eğitim amaçlı taşınmazlar.....	70
4.2.5. Konaklama amaçlı taşınmazlar	72
4.2.6. Teknik altyapı amaçlı taşınmazlar	73
4.2.7. Boş taşınmazlar	74
4.3. Cumhuriyetten Günümüze Ankara'daki Vakıf Taşınmazlarının Dönüşüm Süreçleri	78
4.3.1. Satışlar.....	78
4.3.2. Mailsi indiham uygulamaları.....	93
4.3.3. Kamulaştırmalar.....	96
4.3.4. İmar uygulamaları	104
4.3.5. Takaslar.....	125
4.3.6. Güncel dönüşüm uygulamaları	127
4.4. Günümüzde Ankara'daki Vakıf Taşınmaz Varlığı ve Dönüşüm Olasılıkları.....	137
4.4.1. Günümüzde Ankara'daki vakıf taşınmaz varlığı	138
4.4.2. Günümüzde Ankara'daki vakıf taşınmazlarının dönüşüm olasılıkları.....	145
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	150
KAYNAKLAR	155

Sayfa

EKLER.....	159
EK-1 1924 tarihli Ankara şehri haritasına göre Ankara'nın mahalleleri.....	160
EK-2 Ankara ili Altındağ ilçesine bağlı mahallelerin kadastro durumu.....	161
EK-3 1924 tarihli Ankara şehri haritasına göre Altındağ ilçesinde bulunan vakıf cami ve mescitler	163
ÖZGEÇMİŞ	166

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. 1937 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan ormanlar	24
Çizelge 3.2. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce 1923-1973 döneminde yapılan taşınmaz yatırımlarının sayılarına ve maliyetlerine göre dağılımı.....	27
Çizelge 3.3. 2006-2009 yılları arasında takas edilen vakıf ve hazine taşınmazlarının buldukları illere, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	31
Çizelge 3.4. 2003-2009 yılları arasında kat karşılığı modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, sayılarına ve yüz ölçümlerine göre dağılımı.....	34
Çizelge 3.5. 2003-2009 yılları arasında yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı	36
Çizelge 3.6. 2003-2009 yılları arasında restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı	39
Çizelge 4.1. 1924 yılında Ankara'nın arazi kullanım değerleri	49
Çizelge 4.2. Cumhuriyet döneminde Ankara'daki konut amaçlı vakıf taşınmazları .	57
Çizelge 4.3. Cumhuriyet kuruluş döneminde Ankara'daki ticaret amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	66
Çizelge 4.4. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki dini amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	69
Çizelge 4.5. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki eğitim amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	71
Çizelge 4.6. Cumhuriyet kuruluş döneminde Ankara'daki teknik altyapı amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı.....	74
Çizelge 4.7. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının mahallelere, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	75

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.8. Cumhuriyetin kuruluş döneminde, vakıflara ve Ankara kent bütününe ait taşınmazların kullanım amaçları, sayıları ve yüzölçümlerine göre dağılımı	76
Çizelge 4.9. Ankara’da 1925-2009 döneminde idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazları	79
Çizelge 4.10. 1925-2009 döneminde Ankara’da idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazlarının satıldıkları kişi ve kurumlara göre dağılımı.....	86
Çizelge 4.11. 1925-2009 döneminde, Ankara’da idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazlarının ilçelere, kullanım amaçlarına, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	86
Çizelge 4.12. 1937 yılından sonra Ankara’nın çeşitli bölgelerinde uygulanan parsel büyüklükleri.....	87
Çizelge 4.13. 1937-2009 yılları arasında Ankara’da mahkeme kararıyla satılan vakıf taşınmazları	91
Çizelge 4.14. 1950’li yıllarda Ankara’da maili indiham uygulamalarına tabi tutulan vakıf taşınmazları	96
Çizelge 4.15. Ankara’da, 1935-2008 yılları arasında kamulaştırılan vakıf taşınmazları	99
Çizelge 4.16. 1972-2007 yılları arasında Ankara’da imar uygulaması gören vakıf taşınmazları	108
Çizelge 4.17. Cumhuriyet döneminde, Ankara’da yangın yeri düzenlemelerine tabi tutulan vakıf taşınmazları	112
Çizelge 4.18. Ankara’da 1936-2009 yılları arasında (tümüyle) bedelsiz terki yapılan vakıf taşınmazları	118
Çizelge 4.19. Ankara’da imar affi uygulamalarına tabi tutulan vakıf taşınmazları.	122
Çizelge 4.20. Ankara’da idari kararlarla tevhit edilen vakıf taşınmazları	124
Çizelge 4.21. Ankara’da takas uygulaması gören vakıf taşınmazları	125
Çizelge 4.22. Ankara’da kat karşılığı uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları	129

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.23. Ankara’da yapım karşılığı kiralama uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları	130
Çizelge 4.24. Ankara’da onarım veya restorasyon karşılığı kiralama uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları	133
Çizelge 4.25. Cumhuriyetten 2010 yılına kadar Ankara’daki vakıf taşınmazlarına ilişkin dönüşüm uygulamalarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	137
Çizelge 4.26. 2010 yılında Ankara’da bulunan vakıf taşınmazlarının ilçelere, kullanım amaçlarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	139
Çizelge 4.27. Cumhuriyet döneminde ve 2010 yılında, Altındağ’da (1924 Ankara şehri haritası sınırları içerisinde) bulunan vakıf taşınmazlarının kullanım amaçlarına, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	141
Çizelge 4.28. Ankara’daki boş vakıf taşınmazlarının ilçelere, vasıflarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	146
Çizelge 4.29. Ankara’daki boş vakıf taşınmazlarının ilçelere, imar durumlarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı	147

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Türk vakıfları	12
Şekil 3.1. 19. yüzyılda Efkaf-ı Humayun Nezareti'nin ekonomik faaliyetleri	17
Şekil 3.2. 2010 yılında Türkiye'deki vakıf taşınmazlarının cinslerine ve sayılarına göre dağılımı	30
Şekil 3.3. 2003-2009 yılları arasında kat karlılığı modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarında oluşan bağımsız bölümlerin, buldukları illere, sayılarına ve paylaşım durumuna göre dağılımı	35
Şekil 3.4. 2003-2009 yılları arasında yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazları üzerinde yapılan tesislerin kullanım amaçlarına ve sayılarına göre dağılımı	38
Şekil 3.5. 2003-2009 yılları arasında restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının cinslerine göre ve sayılarına göre dağılımı.....	40
Şekil 4.1. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının ilçelere ve sayılarına göre dağılımı.	140
Şekil 4.2. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının ilçelere ve yüzölçümlerine göre dağılımı	140
Şekil 4.3. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının kullanım amaçlarına göre dağılımı	141
Şekil 4.4. Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının imar durumlarına göre dağılımı	148

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 3.1. İstanbul/Okmeydanı'ndaki işgalli vakıf taşınmazları	30
Resim 3.2. Kat karşılığı modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazları- İstanbul/Kadıköy, Muğla/Fethiye ve Kayseri/Kocasinan örnekleri.....	41
Resim 3.3. Yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazları-İstanbul/Tuzla-İstanbul Park ve İzmir/Çeşme 5 yıldızlı otel örnekleri	42
Resim 3.4. Restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazları-İstanbul/Fatih 4. Vakıf Han ve Antalya/Merkez Pazar Hamamı örnekleri.....	43
Resim 4.1. Ulus/İstiklal Caddesi'ndeki vakıf konutları, 1930'lu yıllar	59
Resim 4.2. Ulus/İstiklal Caddesi'ndeki I. ve II. vakıf apartmanları, 1930'lu yıllar...	60
Resim 4.3. Numune hastanesi civarındaki vakıf konutları	61
Resim 4.4. Erzurum (Gündoğdu) Mahallesi'ndeki yıkılan ve yeni yapılan vakıf konutları	62
Resim 4.5. Ankara Hukuk Mektebi binası.....	71
Resim 4.6. Numune Hastanesi civarındaki vakıf oteli ve Ulus/İstasyon Caddesi'ndeki Evkaf (Ankara Palas) Oteli, 1930'lu yıllar	73
Resim 4.7. Ulus'ta I. Türkiye Büyük Millet Meclisi civarındaki metruk vakıf mezarlık, 1900'lü yıllar.....	80
Resim 4.8. İlk Kızılay binası ve bahçesi, 1930'lu yıllar	81
Resim 4.9. Namazgah tepesi, 1930'lu yıllar	82
Resim 4.10. Ulus'ta bulunan Ziraat Bankası, eski Osmanlı Bankası ve eski Emlak ve Eytam Bankası binaları	82
Resim 4.11. Çankaya'da Maarif Cemiyeti (Türk Eğitim Derneği) tarafından yaptırılan okul	84
Resim 4.12. Ulus'taki Kızıl Bey Vakfı'na ait arazinin Cumhuriyetin ilanından önceki görünümü, 1900'lü yıllar.....	89

Resim	Sayfa
Resim 4.13. Ulus'taki Kızıl Bey Vakfı'na ait arazinin Cumhuriyetin ilanından sonraki görünümü, 1930'lu yıllar.....	89
Resim 4.14. Cebeci'de bulunan Doğumevi/Zekai Tahir Burak Hastanesi	101
Resim 4.15. Çankaya/Karakusunlar'da kat karşılığı dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazı	128
Resim 4.16. Ankara/Altındağ'da bulunan Uluslararası Ticaret Merkezi alanı.....	131
Resim 4.17. Restorasyon öncesi ve sonrasında Çengel Han.....	134
Resim 4.18. Restorasyon öncesi ve restorasyon aşamasında Çukur Han	135
Resim 4.19. Onarım öncesi ve sonrasında eski Vakıflar Genel Müdürlüğü binası .	135

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 3.1. Türkiye’de tarihi ipek yolu üzerinde bulunan vakıf han ve kervansarayları	44
Harita 4.1. 1924 tarihli Ankara şehri haritası.....	47
Harita 4.2. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara’nın arazi kullanımı	48
Harita 4.3. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara’daki vakıf taşınmazlarının mahallelere göre dağılımı.....	55
Harita 4.4. Erzurum (Gündoğdu) Mahallesi'ndeki 17 vakıf konutu	61
Harita 4.5. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara’nın ticaret alanları.....	64
Harita 4.6. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara’daki ticaret amaçlı vakıf taşınmazları	66
Harita 4.7. Ulus’ta Kızıl Bey Vakfına ait araziden kurumlara yapılan satışlar.....	88
Harita 4.8. Vakıf taşınmazı üzerine yapılan Cebeci Ortaokulu	101
Harita 4.9. 2010 yılında Ankara’da bulunan vakıf taşınmazlarının kentsel alandaki dağılımı.....	138
Harita 4.10. 2010 yılında, Altındağ’da (1924 Ankara şehri haritası sınırları içerisinde) bulunan vakıf taşınmazları	143

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklama
RG	Resmi Gazete
TCBCA	Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Cumhuriyet Arşivi
VGM	Vakıflar Genel Müdürlüğü
VGM-16NK	Vakıflar Genel Müdürlüğü 16 Nolu Kütük
VGM-AMAK-C1	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Mazbut Akar Kütüğü Cilt:1
VGM-AMAK-C2	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Mazbut Akar Kütüğü Cilt:2
VGM-AMAK-C3	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Mazbut Akar Kütüğü Cilt:3
VGM-AMHK-C1	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Mazbut Hayrat Kütüğü Cilt:1
VGM-AMHK-C2	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Mazbut Hayrat Kütüğü Cilt:2
VGM-AVBM	Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü
VGM-CBS	Vakıflar Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi
VGM-VMK	Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi Kararı
VGM-YEDB	Vakıflar Genel Müdürlüğü Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı

1. GİRİŞ

Günümüzde, bir malın sahibi tarafından kendi rıza ve iradesi ile şahsi mülkiyetten çıkartılarak, belirli bir şart ve amaç ile hayır hizmetlerine ebediyen tahsis edilmesi olarak tanımlanan vakıf, tarihsel kökleri çok eski dönemlere dayanan bir kurumdur. Sanılanın aksine, tamamıyla İslam kaynaklı olmadığı bilinen ve Eski Ön Asya uygarlıklarından itibaren ilk örneklerine rastlanan bu kurum, tarih boyunca farklı toplumlarda aynı düşünce temelinde kurularak gelişmiş, ancak Türk kültür ve medeniyetinde ayrı bir ilgi görmüştür.

Yazılı kaynaklara göre, İslam dininin kabulünden önceki Türk topluluk ve devletlerinde de benimsendiği görülen vakıf kurumu, Türklerin Anadolu'ya gelişinden itibaren, Selçuklu ve Osmanlı toprak sistemindeki "ikta" usulü ile birlikte, fiziki mekanı şekillendiren temel unsurlardan biri olmuştur. Fetihler sonucunda elde edilen topraklarda; başlangıçta ahi, derviş, seyyid, baba gibi sıfatlar ile anılan kişilerin kurduğu ve çoğunluğu vakıf olan cami, mescit, tekke, zaviye, dergah gibi tesisler yeni yerleşim birimlerinin çekirdeğini oluşturmuş, bu sistem yerleşik hayata geçişte bir iskan politikası olarak devlet tarafından da desteklenmiştir. İlk dönemde ticaret yolları üzerinde sahip olduğu han ve kervansaraylar ile kentler arası ticareti yönlendiren ve boş toprakların iskana kazandırılmasını sağlayan vakıf kurumu, ele geçirilen harabe halindeki antik kentler ile Bizans'tan kalan korunaklı kale kentlerin canlandırılmasında da etkin bir rol oynamıştır. Aynı kurum, İmparatorluğun yükseliş döneminden itibaren ise, birçok Anadolu kentinde vakıf yoluyla inşa edilen büyük ölçekli ibadet, eğitim, sağlık, barınma, teknik altyapı ve sosyal amaçlı tesislerin etkisiyle en büyük mekansal dönüşüm aracı olmuş ve 20. yüzyıla kadar bu etkinliğini sürdürmüştür.

Toplumca kabul edilen inanç sisteminin etkisiyle, ağırlıklı olarak, hükümdarlar ve bunların aile fertleri, ileri gelen devlet adamları, devlete ait topraklar üzerinde tasarruf hakkı bulunan üst düzey yöneticiler, varlıklı kişiler hatta çeşitli bilim ve sanat insanlarınca kurulan Türk vakıfları, Anadolu'da bugünkü anlamda belediye teşkilatının olmadığı asırlar boyunca; bayındırlık, eğitim-öğretim, kültür, sağlık, din,

ulaşım, temizlik, sosyal yardım gibi temel kamusal hizmetleri de tümüyle üstlenmiş ve tamamen gönüllülük esasına dayalı olarak yerine getirmişlerdir.

Devlete ait kaynaklar kullanılmadan gerçekleştirilen bu hizmetler, vakıf kuran kişilerin vakfettiği ve “akar” olarak nitelendirilen çeşitli taşınmazların gelirleri ile finanse edilmiş, karşılığında ise herhangi bir bedel talep edilmemiştir. arşı, dükkan, han, hamam, iş hanı, kervansaray, bedesten, imalathane, üretim atölyeleri, fabrikalar gibi birçok yapılı taşınmazın yanı sıra, bağ, bahçe, tarla, bostan, çiftlik, meyve bahçesi, fidanlık, zeytinlik gibi çok çeşitli tarımsal amaçlı taşınmazlardan oluşan bu akarların gelirleriyle, hem belirtilen kamusal hizmetler gerçekleştirilmiş, hem de bu hizmetlerin sunulmasında kullanılan ve toplumun yararlanmasına bedelsiz olarak sunulan cami, mescit, tekke, zaviye, dergah, mektep, medrese, kabristan, darüşşifa, imaret, köprü gibi “hayrat” vasıflı taşınmazların bakım-onarım ve işletme giderleri karşılanmıştır.

Türkiye’de Batılılaşma çabalarının yoğunlaştığı Tanzimat döneminden itibaren ise, vakıf taşınmaz varlığında ciddi bir gerileme meydana gelmiş, bu dönemde devletin içinde bulunduğu çeşitli sorunlar ve yanlış uygulamalar nedeniyle mevcut vakıf taşınmaz varlığı önemli ölçüde zarar görmüştür. Hatta, aynı dönemde bu taşınmazları bakım ve onarımlarını sağlamak ve vakıf gelirlerini arttırmak amacıyla vakıf hukukuna ters düşen uygulamalara dahi gidilmiştir. Söz konusu taşınmazlara ilişkin bu uygulamalar, Cumhuriyet dönemiyle birlikte daha farklı boyutlar kazanmış ve o günden bugüne büyük bir dönüşüm süreci yaşanmıştır.

Bu alışmada, Cumhuriyetten önceki dönemde kurulmuş olup, günümüzde hiçbir yöneticisi kalmayan ve idaresi kanunla Vakıflar Genel Müdürlüğu’ne verilen mazbut vakıflara ait taşınmazlar ile mülkiyeti yine aynı kuruma ait taşınmazların, Cumhuriyet tarihi boyunca geçirdiği dönüşüm sürecinin, üst ölçekte tüm Türkiye’de, alt ölçekte ise Başkent Ankara özelinde, politika ve mekan boyutuyla irdelenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışmada; geçmişten gelen ahilik kültürüne dayalı bir ticaret ve üretim geleneğine sahip olması, tarihi dokusunda bu geleneğin izlerini taşıyan çok sayıda vakıf eserine rastlanması, başkentlik kimliği ile birlikte Cumhuriyetin ilk

döneminden itibaren, vakıf taşınmazları açısından ciddi bir mekansal dönüşüme sahne olması ve bugünkü kentsel alanında dönüşüm potansiyeline sahip çok sayıda vakıf taşınmazına sahip olması gibi nedenler, alt ölçekte Ankara'nın seçilmesinde etkili olmuştur.

Bu kapsamda yapılan ilk kaynak araştırmasında, vakıf kurumunun genellikle dini, sosyal ve iktisadi açılardan ele alındığı, fiziki mekan boyutuyla çok fazla ilgilenilmediği, bu boyutu içeren çalışmaların daha çok vakıf mülkiyetindeki cami, mescit, han, hamam, çarşı, bedesten, kervansaray gibi yapılara ilişkin mimari ölçekteki araştırmalarla sınırlı kaldığı görülmüştür. Bu açıdan bakıldığında kent ölçeğindeki çalışmaların eksikliği, hatta yokluğu araştırmayı güçleştirmiş, ancak ulaşılan orjinal kaynaklar, bu ölçekte bir çalışmanın kurgulanmasında ve gerçekleştirilmesinde en büyük dayanak olmuştur.

Çalışma kapsamında, öncelikle vakıf kurumu literatüre dayalı tarihsel bir bakış açısıyla ele alınmış, bu bağlamda tarihte kurulan Türk vakıfları; kuruluş amaçları, çeşitleri, kurucuları ve Cumhuriyet öncesindeki yönetim yapıları açısından ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Türkiye'deki vakıf taşınmazlarının Cumhuriyetten günümüze kadar geçirmiş olduğu dönüşüm süreci, bu sürece ilişkin politikalar ve uygulama araçları konusunda kapsamlı bir mevzuat araştırması yapılmış, bu amaçla son 90 yıllık dönemde konuyla ilgili olarak yapılan bütün yasal düzenlemeler gözden geçirilmiştir. Söz konusu yasaların uygulanmasıyla ortaya çıkan sonuçlar, yazılı kaynaklardan elde edilen bilgiler ışığında analiz edilmiş ve genel değerlendirmeler yapılmıştır.

Ankara'ya ilişkin alan çalışması kapsamında, öncelikle 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve döneme ilişkin yazılı kaynaklar incelenmiş, Cumhuriyet dönemi Ankara'sının fiziki mekan özellikleri belirlenmiştir. Ardından, kentin 1927-1938 dönemine ait mülkiyet bilgilerini de içeren ilk kadastro haritaları (toplam 123 adet) ayrıntılı olarak incelenmiş, böylece kentin meskun alanındaki bütün vakıf taşınmazları nitelik ve nicelik olarak ortaya çıkartılmıştır. Söz konusu haritalar 1924

Ankara şehri haritasıyla örtüştürülmüş ve vakıf taşınmazlarının kent mekanındaki dağılımı görsel olarak da tesbit edilmiştir. Elde edilen veriler bugünkü verilerle karşılaştırılmış, böylece kent mekanındaki vakıf taşınmazlarının incelenen zaman kesitinde geçirdiği dönüşüm sürecinin daha iyi anlaşılması sağlanmıştır.

Aynı konuda, Cumhuriyet dönemine ait çok sayıda arşiv belgesi incelenmiş, bu belgelerden elde edilen bilgiler, diğer kaynaklardan elde edilen verilerle birlikte değerlendirilerek yorumlanmıştır.

Ankara'daki vakıf taşınmazlarına ilişkin yaklaşık 90 yıllık politika uygulamaları ve dönüşüm süreçlerinin tesbit edilebilmesi amacıyla, 1936-2010 yılları arasında Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce kullanılan toplam 6 adet taşınmaz kütük defteri ve aynı döneme ait çok sayıda Vakıflar Meclisi kararı incelenmiş, elde edilen veriler, çeşitli dönemlere ait fotoğraflar, imar mevzuatı bilgileri, taşınmazlara ilişkin mahkeme kararları ve yazılı kaynaklardan elde edilen verilerle birlikte karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca, Vakıflar Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi kullanılarak günümüz Ankara'sındaki bütün vakıf taşınmazları tesbit edilmiş, yaşanan dönüşüm süreci ve mevcut koşullar dikkate alınarak geleceğe yönelik dönüşüm olasılıkları değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda; çalışmanın birinci bölümünde konu hakkındaki ön bilgilerin yanı sıra çalışmanın amacı, kapsamı ve araştırma yöntemi hakkında açıklayıcı bilgilere yer verilmiştir.

İkinci bölümde, vakıf kurumunun tarihsel kökleri, toplumlara göre çeşitli dönemlerde aldığı şekil ve ifade ettiği anlamlar, aynı kurumun Türk kültür ve medeniyetinde kazandığı özellikler ile ulaştığı boyutlar tarihsel bir bakış açısıyla ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, Cumhuriyetten günümüze kadar, Türkiye'deki vakıf taşınmazlarına ilişkin dönüşüm politikaları neden ve sonuçlarıyla birlikte incelenmiştir.

Dördüncü bölümde, başkent Ankara özelinde alan çalışması yapılmış, yapılan çalışma, "Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'nın mekansal yapısı", "aynı dönemde Ankara'daki vakıf taşınmaz varlığı", "Cumhuriyetten günümüze Ankara'daki vakıf taşınmazlarının dönüşüm süreçleri", "günümüz Ankara'sındaki mevcut vakıf taşınmaz varlığı ve dönüşüm olasılıkları" olmak üzere dört ana başlıkta detaylandırılmıştır.

Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise, Türkiye geneli ve Ankara özelinde yapılan araştırma ve analizlerin sonuçları irdelenmiş, vakıf taşınmazlarının gelecekteki dönüşüm sürecine ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

2. TARİHTE VAKIF KURUMU VE TÜRK VAKIFLARI

İlk defa nerede ve nasıl kurulduğuna ilişkin çeşitli rivayetler bulunmakla birlikte, daha çok Doğu toplumları ile özdeşleşen vakıf kurumu, tarih boyunca yardımlaşmanın simgesi olmuştur. Söz konusu kurum, sosyal, kültürel, ekonomik ve mekansal boyutlarıyla Türk kültüründe zirve noktasına ulaşmış ve toplumsal hayat üzerindeki etkisini yakın tarihe kadar sürdürmüştür.

2.1. Tarihte Vakıf Kurumu

Türkçe’de vakıf şeklinde telaffuz edilen “vakf” kelimesi Arapça bir mastar olup, sözlükte “durdurmak, alıkoymak” anlamına gelmektedir. Bu deyim genellikle, terk, emanet, depo fikirlerini ifade etmekte ve günlük anlamında kutsal bir şey, dindarlık duygusuyla insanlığın ihtiyaçlarına veya halkın ibadet hizmetlerine adanmış bir obje düşüncesini taşımaktadır [Yediyıldız, 1982]. Genel bir tanımla vakıf, “bir malın sahibi tarafından kendi rıza ve iradesi ile şahsi mülkiyetten çıkartılarak, belirli bir şart ve amaç ile hayır hizmetlerine ebediyen tahsis edilmesi”dir [DPT, 1983].

Tarihte vakıf kurumunun çok eski dönemlere dayandığı bilinmektedir. Eski Ön Asya uygarlıklarında ve özellikle Mezopotamya’da vakfın en eski kaynaklarına rastlanmaktadır. Örneğin; Babil’de Sumula-ilu döneminde kurulmuş dini amaçlı bir vakıf hakkında bilgiler bulunmaktadır. Buna göre, ruhunun esenliğini sağlamak isteyen dindar bir adam, mabud Şaarum ile mabude Şallat adlarına bir mabed yaptırmış ve tayin ettiği bir rahibin oturması için de bir mülk bağışlamıştır. Anadolu’da (Boğazköy’de) yapılan kazılar sonucu bulunan ve bugün Türk-İslam Müzesi’nde korunan tabletlerde ise Hititler’e ait vakfiyelere rastlanmıştır [Kayaoğlu, 1977]. Mülkiyet hakkı açısından bakıldığında ise, özel mülkiyet hakkının tanınmadığı veya çok sınırlandırıldığı yerlerde vakıf düşüncesinin ve uygulamasının gelişmediği görülmektedir. Özel mülkiyetin mevcut olduğu, mülkiyet ve tasarruf haklarının gelişmiş olduğu Eti tarihinde vakıflara rastlandığı halde, Sümer tarihinde vakfa rastlanmaması [Kunter, 1969] bu düşüncüyü güçlendirmektedir.

Vakıf kurumu, doğrudan doğruya İslam dininin dini ve ahlaki esaslarından doğmuş bir kurum değildir. Musevilik hukukuna, Sasani hukukuna, Bizans hukukuna yabancı olmayan ve daha ilk İslam halifeleri zamanında Irak'ta, Suriye'de, Mısır'da, Sasani ve Bizans kurumları ile temas eden Müslümanlar, diğer birçok şeyler gibi vakfın ilk örneklerini de buralardaki dini ve hayır amaçlı kurumlarda görmüşlerdir. Gerek Mısır'da, gerekse Suriye'de, Bizans hukukunun şekillendirdiği çeşitli dini ve hayır amaçlı kurumlar bulunmaktaydı ve bunlar vakfedenlerin şartlarına göre idare edilen zengin vakıflara sahiptiler. Bizans dönemine ait “typica” adı verilen vakfiyeler gözden geçirildiğinde, bunlarla İslam vakfiyeleri arasında açık benzerliklerin olduğu görülmektedir. Dini kurumlara saygı gösteren ve fetih dönemlerinde yerel Bizans idaresini bütün örgütlenmesi, kanun ve nizamları ile sürdüren İslam fetih önderleri, bu şekilde Bizans vakıflarını ve onların hukuki yapılarını da doğal olarak öğrenmişlerdir. Ayrıca, Müslümanların Irak'ta, İran'da, Afganistan'da ve Maveraünnehir'de rastladıkları Mazdeen ve Budist dini kurumlardan etkilenmiş olmaları ihtimalinden de söz etmek mümkündür [Köprülü, 1974].

Başlangıç tarihi hakkında birtakım rivayetlerin tarihi hiç bir dayanağının olmadığı bilinmekle birlikte, Suriye ve Mısır'daki ilk İslam fetihlerinden sonra İslam dünyasında da vakıfların kurulmaya başlandığı gözlenmektedir [Köprülü, 1969]. Daha sonra, çeşitli tarihi ve psikolojik nedenler vakfın İslam ülkelerinde hızlı bir şekilde yayılmasına neden olmuştur. Büyük fetihlerin sağladığı büyük servetler, özellikle geniş toprakların tarım ürünlerine ve bunlardan arazinin hukuki durumuna göre alınan çeşitli oranlarda vergilere dayanmıştır. Bu durum, Abbasiler'den başlayarak çeşitli İslam devletlerinde büyük ölçekte “ikta” (mülkiyeti devlete ait olan arazilerin gelirlerinin hazinede alacağı olan kimselere hükümdar tarafından verilmesine) ve “temlik”lere (mülk olarak verilmesine) neden olmuştur. Çok büyük servetlere sahip olan hükümdarlar ve bunların aile fertleri, büyük devlet adamları ve yöneticiler, zengin tüccarlar ve büyük toprak sahipleri, birbirleriyle rekabet edercesine çeşitli vakıflar kurmuşlardır. Sadece dini kurumlar değil, günümüzde doğrudan doğruya devletin en önemli görevlerinden olan eğitim, bayındırlık, sosyal yardım işleri de vakıf sistemi ile idare edilmiştir. Dolayısıyla, İslam dünyasının maddi ve manevi kültür açısından Batı dünyasından önde olduğu dönemde, yani 8.

yüzyıldan 13. yüzyıla kadar vakıf kurumu büyük gelişme göstermiştir [Köprülü, 1974].

Batı toplumlarında ise vakıf kurumu ancak Orta Çağ'da görülebilmektedir. İlk Çağ klasik Roma hukukunda henüz tüzel kişilik kavramı gelişmediğinden, bağımsız örgütlenmesi olan mülk topluluklarına rastlanmamaktadır. Hayır işleri için bir malın tahsisi güvenilir bir kişi aracılığı ile yapılmış, bu kişiye eşyanın mülkiyet hakkı devredilerek o malın belirlenen hayır amacına hizmet etmesi sağlanmıştır. Hıristiyanlığın kabulünden sonra ise, imparatorluk döneminde kilisenin etkisiyle dini amaçlara hizmet eden vakıflar kurulmaya başlanmıştır. Orta Çağ'da dini amaçlar için kurulan vakıfların yanı sıra, hayır işleri, iyilik yapmak ve insanlara yardım etmek amacıyla da vakıflar kurulmuştur. 19. yüzyılda ise aile vakıflarının sayısı artmıştır. Büyük arazilerin ve servetlerin parçalanmasını önleyerek aile fertlerinin elinde kalmasını sağlaması, bu çeşit vakıfların hızla yayılmasını sağlamıştır. Ancak, 20. yüzyılda gelişen liberal düşünce akımları, aile vakıflarının gelecek nesillerin atılım gücünü azalttığı ve tüketici bir gençlik yarattığı görüşünü ısrarla yaymış ve bu vakıfların giderek azalmasına neden olmuştur. Ayrıca, bu yüzyılda devletler güçlenmiş, üzerlerindeki etkiyi azaltmak amacıyla kiliseye ve büyük servet sahibi kilise vakıflarına karşı mücadele etmişlerdir. Sonuçta, 20. yüzyıl Batı dünyasında vakıf kurma olgusu eski değerini kaybetmiştir [Cansel, 1988].

2.2. Türk Vakıfları

Türkler, tarih boyunca çeşitli coğrafyalarda birçok uygarlıklar kurmuşlardır. Bu uygarlıkların gelişmişlik düzeyleri ise, çeşitli ekonomik, sosyal, siyasi ve kültürel değişkenlere bağlı olmuştur. Ancak kurulan bu uygarlıklarda, söz konusu değişkenlerden hiç biri vakıf kurumu kadar etkili olmamıştır. Kavram olarak Türk vakıfları, sonradan kabul edilen İslam dininin etkisiyle daha çok dini amaçlarla kurulan hayır kurumlarını, yaygın olarak ise Osmanlı ve Selçuklu vakıflarını akla getirmektedir. Ancak, yazılı kaynaklar Türklerin İslam dinini kabul etmeden önce de bu kurumu bildiklerini ve uyguladıklarını göstermektedir.

Göçebe olarak yaşayan topluluklarda, Şamanizm'in özelliği nedeniyle bugünkü anlamda vakıf kurumu görülmemekle birlikte [Kayaoğlu, 1977], yerleşik hayata geçiş sonrasında bu durum değişmiştir. Nitekim Uygurlar'la ilgili olarak, içinde tıp medresesi ve diğer okulları bulunan bir ibadet kurumuna, gelirleriyle katkı sağlamak amacıyla zamanın hükümdarı tarafından bağ, bahçe ve arazi vakfedildiğini gösteren vakıf belgeleri bulunduğu gibi [Cansel, 1988], aynı uygarlığın zengin edebiyatına ait belgeler arasında vakıf belgelerine de rastlanmıştır [Reuben, 1974]. Diğer taraftan vakıf, Budist Türklerde de oldukça yaygın bir kurum olmuştur [Kunter, 1969].

Türklerin özellikle doğuda hakimiyetlerini kurdukları dönemden itibaren vakıf, aristokrat yöneticiler tarafından yapılarak büyük önem kazanmış ve politik-kültürel boyutlara ulaşmıştır. Bu konuda henüz ilk Müslüman Türk devleti olan Karahanlılar döneminde (10.yy. sonu-12.yy. başı) yapılan bir vakıf dikkat çekmektedir ki, bu vakıf Karahanlı hükümdarı Tamgac Buğra Han tarafından kurulan bir medrese vakfıdır. Yine aynı hükümdara ait 1065-1066 tarihini taşıyan bir bimaristan (hastane) vakfı da vardır. Bu vakıflarda, daha miladi 9. yüzyılda yerine getirilmesi zorunlu şartlar bulunduğu tesbit edilmiştir [Kayaoğlu, 1977].

Büyük Selçuklu İmparatorluğu'nun kurulması ile doğu Müslümanlığının Türk egemenliğine girmesi, vakıf kurumunun daha da gelişmesine neden olmuştur. 11. ve 12. yüzyıllarda tasavvuf tarikatlarının düzenli sosyal örgütlenmeler haline gelmesi tekkelerin ve zaviyelerin birdenbire çoğalması sonucunu doğurmuştur. Bu büyük imparatorluğun meydana getirdiği birçok dini ve hayır amaçlı kurumlar, vakıf sermayesinin büyük oranda artmasını sağlamıştır. Büyük bir ekonomik güce sahip olan Selçuklu hükümdarları, prensleri, devlet adamları, büyük vakıfların kurulmasında adeta birbirleri ile yarışmışlar, imparatorluk yıkıldıktan sonra onun varisi olan çeşitli sülaleler, maddi güçleri oranında, aynı geleneği devam ettirmişlerdir. Harezmşahlar, Atabekler, Eyyubiler, Memlükler, Anadolu Selçukluları, hakim oldukları yerlerde vakıf kurumunu önemli ölçüde geliştirmişlerdir [Köprülü, 1974].

Anadolu Selçuklularında sosyal ve ekonomik refah 13. yüzyıl başlarında, Sultan I. Keykavus ve I. Keykubad dönemlerinde doruk noktasına ulaşmıştır. Bu nedenle 13. yüzyıl Ortaçağ Avrupa yazarları, Türkiye'yi “efsanevi zenginlikler diyarı” olarak göstermişlerdir. Bu coğrafyada, geleneksel olarak servet ve mülkiyetin yaygınlaştırılması politikası izlendiği ve halkın ihtiyaçlarının karşılanması bir görev sayıldığı için, özellikle vakıflar sosyal refahı arttırmaya yönelik birçok yatırım yapmışlardır. Gerek Selçuklular'dan gerekse klasik Osmanlı döneminden günümüze ciddi bir saray kalmamasına karşın, bugün bile kullanılan camilerin, medreselerin, kervansarayların, imaretlerin, kütüphanelerin, köprülerin, suyolları vb. yapıların bulunması bu durumun en açık göstergesi olmuştur [Tabakoğlu, 2004].

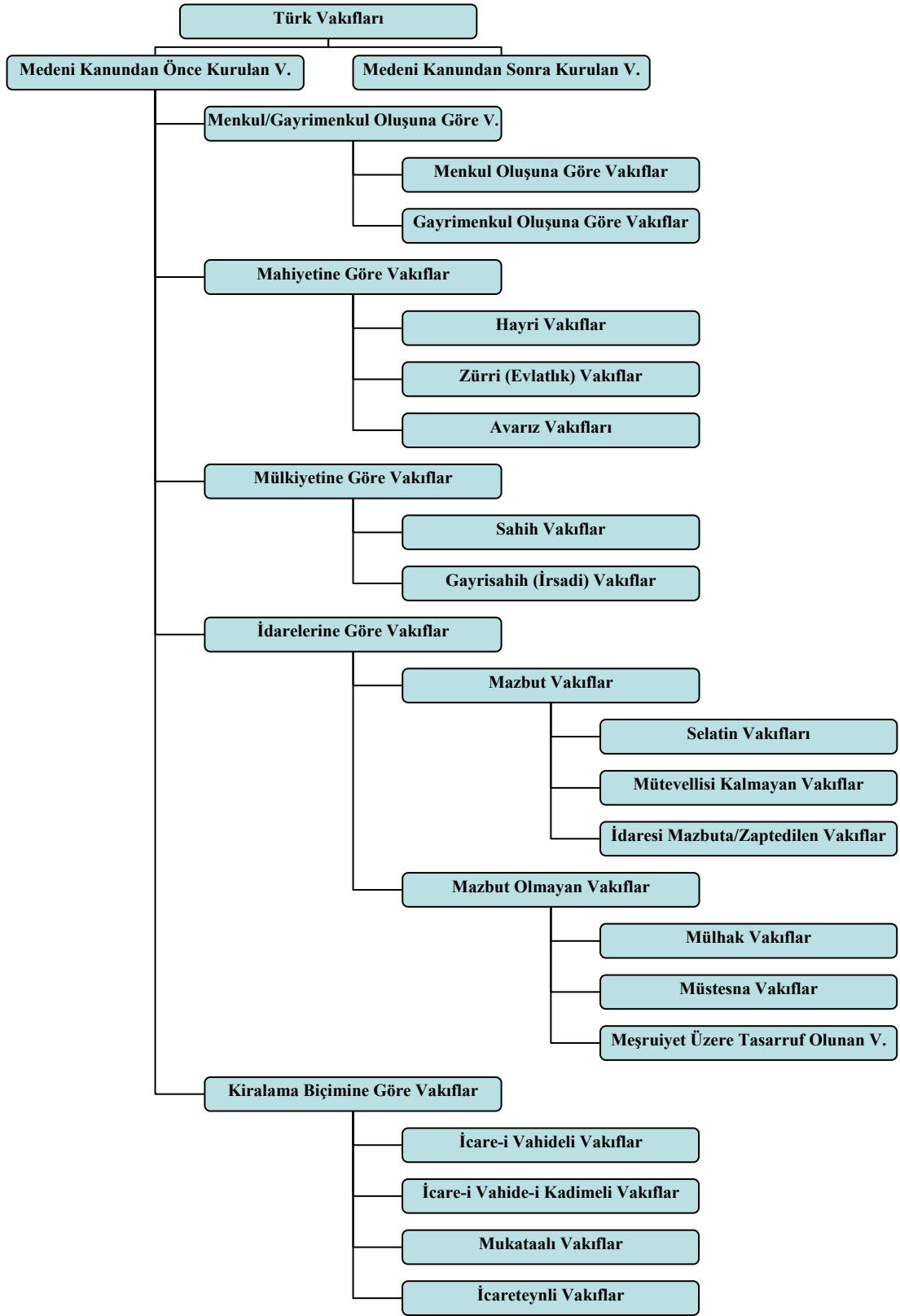
Anadolu'da, Selçuklu ve Beylikler döneminde pek çok vakfın kurulduğu bilinmektedir. Ancak, günümüzde bu vakıflara ait bilgiler yok denecek kadar azdır. Vakıfların hızlı bir şekilde arttığı dönem ise, başlangıçta küçük bir beylik iken zamanla güçlenerek bir devlet haline gelen Osmanlılar tarafından Batı Anadolu'nun tamamen alındığı ve Rumeli'ye geçildiği dönemdir. Güvenliğin sağlanarak yerleşik hayata geçilmesi, fetihler yolu ile elde edilen toprakların artması ve bunlarla gelen zenginleşme doğal olarak vakıfların da sayıca artmasını ve güçlenmesini sağlamıştır.

Osmanlı Devleti'nde vakıf kuran ilk padişah Orhan Bey olmuştur. Orhan Bey, ilk defa İznik'te bir medrese kurarak bu kurumun idaresine yetecek kadar gelir getirici gayrimenkuller vakfetmiştir [Berki, 1962]. Sonraki yıllarda vakıf sayısı giderek artmış, 1453'ten 1546 yılına kadar yalnız İstanbul'da kurulan orta ve küçük ölçekli vakıfların sayısı 2 500'e ulaşmıştır. Bu vakıfların 930 tanesi ise kadınlar tarafından kurulmuştur [İpşirli, 2006]. Ayrıca, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 26 798 vakıf kurulduğu, ancak tesbit edilemeyenlerle birlikte bu miktarın 50 000 civarında olabileceği kaynak araştırmalarında belirtilmiştir [Cansel, 1988].

Görüldüğü gibi, tarihsel süreç içerisinde, özellikle Osmanlı Devleti döneminde Türkiye'de çok sayıda vakıf kurulmuş, kurulan bu vakıflar devletin kendine özgü hukuk sistemi içerisinde yönetilmeye çalışılmıştır. 1826 yılına gelindiğinde artan vakıf hizmetlerinin daha sağlıklı bir şekilde yapılması amacıyla Evkaf-ı Humayun

Nezareti kurulmuş, sonraki bir asırlık süre boyunca vakıf işleri bu Nezaret tarafından yürütülmüştür. Cumhuriyetin ilk dönemine kadar Şeriye ve Evkaf Vekaleti olarak bir süre daha varlığını sürdüren bu kurum, 3 Mart 1924 tarihinde 429 sayılı yasa ile kaldırılmış ve görevleri Başbakanlık'a bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devredilmiştir. Bugün Türkiye'de gerek Cumhuriyetten önce, gerekse Cumhuriyetten sonra kurulan vakıflar çeşitleri açısından sınıflandırıldığında, yürürlükten kalkan 1926 tarihli 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'ndan önce kurulan vakıflar ve Medeni Kanun'dan sonra kurulan vakıflar olmak üzere temel bir ayrım söz konusudur. Bu ayrıma göre Medeni Kanun'dan önce kurulan vakıflar; menkul ve gayrimenkul oluşlarına göre, mahiyetlerine göre, mülkiyetlerine göre, idarelerine göre ve kiralama biçimlerine göre çeşitlilik arz eden bir yapı göstermektedir (Şekil 2.1).

Bu vakıflar; menkul (taşınır) ve gayrimenkul (taşınmaz) oluşları bakımından incelendiğinde farklı görüşlerin olduğu görülmektedir. Bazı müellifler, vakıfta devamlılık şartının ancak gayrimenkullerde gerçekleşebileceği düşüncesiyle para, kumaş, silah, hayvan vb. menkullerin vakfedilemeyeceğini savunmuşlar ise de, kaynaklarda bölge halkının bu tür menkulleri vakfetmeyi adet haline getirmesi halinde bunların da vakıf olarak kabul edilebileceği belirtilmiştir [Berki, 1941]. Gayrimenkul ise başka bir yere taşınması mümkün olmayan tarla, arsa, ev gibi mal ve mülktür. İslam hukukuna göre vakıftaki devamlılık zaten vakfedilen şeyin gayrimenkul olması ile mümkündür [Kazıcı, 1985]. Gayrimenkul oluşuna göre vakıflar her yönüyle serbest bir idare sistemine sahiptirler. Vaktiyle, vakfedenin şartlarına göre belirlenmiş bir statü ve kurala bağlanmış olan bu vakıflar, tamamıyla müstakil şekilde hizmet vermişlerdir. Devlet ve yerel yöneticiler vakfın çalışmasına karışmamışlar, padişahlar dahi vakfedenin şartlarını değiştirmekte kendilerini yetkili görmemişlerdir [Barkan, 1942].



Şekil 2.1. Türk vakıfları¹

¹ Kazıcı (1985)'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

“Vakıflar, mahiyetleri açısından incelendiğinde “hayri”, “zürri” ve “avarız” vakıfları şeklinde bir ayırım görülmektedir. Hayri vakıflarda, toplumun vakıftan yararlanması doğrudan veya dolaylı bir şekildedir. Doğrudan yararlanan vakıf gayrimenkullere “müessesat-ı hayriye”, dolaylı olarak yararlanınlara “musakkafat” veya müsteğallat-ı vakfiye” denir. Müessesat-ı hayriye, vakıf cami, medrese, kütüphane, mektep, mescid, darül aceze, yol, köprü, çeşme, kuyu, kabristan gibi devletin sosyal görevleri arasında bulunan müesseselerdir. Bu müesseselerin bir kısmından zengin, fakir gözetilmeksizin herkes yararlanır. Yol, köprü, cami, çeşme, vb. tesisler bu kısma girer. Diğer kısımdan ise sadece fakirler yararlanır. İmaretteki (aşevindeki) yemekler, darüşşifadaki ilaç ve tıbbi tedavi bu ikinci kısma girer” [Kazıcı, 1985].

“Zürri vakıflar”, herhangi bir hayır şartı olmayıp, gelirinin tamamı vakfın evlatlarına tahsis edilmiş olan vakıflardır. Bu tür vakıflarda, vakfedenin soyundan gelenlerin kalmaması halinde hayır amaçlı bir hizmete tahsis edilebilme özelliği vardır [VGM, 2000]. “Avarız vakıfları”, köy veya mahalle gibi yerleşim birimlerinde yaşayanların zorunlu ihtiyaçlarını karşılamak ve çalışıp kazanma olanağı bulunmayan kimsesiz, dul ve yetimlerin bakımını sağlamak amacıyla kurulan vakıflardır [Kazıcı, 1985].

Mülkiyetlerine göre vakıflardan “sahih vakıflar”, bütün maddi varlıklarının mülkiyeti vakfın hükmi şahsiyetine ait olan vakıflardır. Bu tür vakıflarda, vakfın malvarlığını vakfedilen taşınır ve taşınmazlar oluşturur. Osmanlı dönemine ait 1858 tarihli Arazi Kanunu’nun 2. maddesinde belirtilen araziler, vakfedilmiş ise buna sahih vakıf denilmiştir. Bunlar vakfiyede belirtilen şekilde mütevelliler tarafından idare edilmiştir. “Sahih olmayan vakıflar” ise, devlet başkanı veya onun izniyle, miri (devlet arazisi) üzerinde meydana getirilen vakıflardır. Bu tür araziden olan bir yerin, aşar veya rüsumu (resimleri, vergileri) gibi yararlanma hakkının vakfedilmesi halinde, bu da sahih olmayan vakıf (gayrisahih vakıf) olarak adlandırılmaktadır. Burada arazinin rakabesi (kuru mülkiyeti) devlete aittir. Buna vakıf denmesinin nedeni devamlı bir tahsis olmasıdır. Bunlara “tahsisat kabilinden vakıf” veya “irsadi vakıf” adı da verilmiştir [VGM, 2000].

“İdarelerine göre vakıflardan “mazbut vakıflar”, doğrudan devlet tarafından idare edilen vakıflardır. Bunlardan “selatin vakıfları”, sultanlar ve bunlara mensup kimseler tarafından yapılan vakıflardır. Bu vakıflar ya devlet başkanı ya da onun adına bir memur tarafından idare edilirdi. Mütevelliliği saltanat makamına bağlı olduğundan, vakıfların idare ve muhafazasında birlik sağlayabilmek için Evkaf Nezareti’ne devredilmiştir. “Mütevellisi kalmayan vakıflar”, mütevelliliği

vakfedenin evlat ve torunlarına bırakılmış olup, sonradan bunlardan kimsenin kalmaması nedeniyle Evkaf Nezareti tarafından idare edilen vakıflardır. “İdaresi mazbuta (zaptedilen) vakıflar” ise, vakfiyeleri gereğince mütevellî olarak tayin edilen kimseler mevcut oldukları halde, bunlara belli bir maaş bağlanarak, vakıf işlerine müdahale ettirilmeyip Evkaf Nezareti tarafından idare edilen vakıflardır” [Kazıcı, 1985].

“İdarelerine göre mazbut olmayan vakıflardan “mülhak vakıflar”, mütevellîleri tarafından müstakil olarak idare edilen, bununla beraber Evkaf Nezareti’nin kontrolüne tabi olan vakıflardır. “Müstesna vakıflar”, hükümet ve Evkaf Nezareti’nin müdahale etmediği, kendi özel mütevellîsi tarafından idare edilen vakıflardır. “Gaziler ve Eizze vakıfları” bu çeşit vakıflardır. Eizze, aziz kelimesinin çoğulu olup halk arasında bu sıfatla bilinen kişilere tahsis edilen toprakların veya bu kişilerin özel mülkiyetindeki taşınmazların vakıf yapılmasıyla bu tür vakıflar meydana gelmiştir. “Guzat vakıflar” ise, savaş zamanında düşmanla mücadele eden, barış zamanında içeride asayişî sağlamada devlete yardımcı olan kişilere tahsis edilen toprakların, sonradan kendilerince vakıflaştırılması ile ortaya çıkan vakıflardır. Bunların büyük bir kısmı Türkiye sınırları dışında kalmıştır “Meşruiyet üzere tasarruf olunan vakıflar” ise, müstesna vakıflara benzeyen ancak, Evkaf Nezareti’nin kontrolünde olmayan vakıflardır” [Kazıcı, 1985].

Kiraya verilmiş biçimlerine göre, “icare-i vahideli (tek icarlı) vakıflar”, vakıf taşınmazların ay ve yıl gibi belirli bir zaman için kiraya verilmesi ve alınan kiranın vakfedenin koyduğu şartlara göre harcanması esasına dayanır. Ancak, taşınmazın mülkiyeti ve tasarruf hakkı yine vakfına aittir [Uluç, 2008]. “İcare-i vahid-i kadimeli vakıflar ise, icare-i vahide (tek kira) ile kiralanan taşınmazın, belirli bir ücret karşılığında kiracılarına ve bunların vefatında varislerine bırakıldığı vakıflardır [Kazıcı, 1985].

Yine kiraya verilmiş biçimlerine göre “Mukataalı vakıflar”, zorunluluk sonucu ortaya çıkmış olan vakıflardır. Bu yöntemde, harap durumda olan vakıf taşınmazın vakfın kendi olanakları ile bakım ve onarımının mümkün olmadığı hallerde, üzerine bina yapılması ya da ağaç ve bağ çubuğu gibi bitkiler dikilmesi karşılığında kiralanması ve karşılığında vakfa her yıl belirli bir zemin kirasının (icare-i zemin) alınması amaçlanmıştır. Ayrıca, taşınmaz üzerine inşa edilen bina ve dikilen bitkiler, bunları yapanın veya dikenin malı sayılmış ve ölümü ile de varislerine geçeceği, mukataanın, yani kira karşılığının verildiği sürece sözleşmenin geçerli kalacağı ve arazi üzerine yapılan muhdesatın kaldırılamayacağı kabul edilmiştir [Uluç, 2008]. Aynı şekilde

“İcareteynli vakıflar” da, mukataalı vakıflar gibi zorunluluklar sonucu doğmuş bir vakıf türüdür. Bu yöntemde ise, yanan veya yıkılan binaların vakıf tarafından tekrar inşa edilmesi veya kısa süre ile kiralanmasının mümkün olmaması gibi nedenlerle, başlangıçta kiracıdan taşınmazın gerçek değerine yakın/eşit ve peşin bir kira bedelinin (icare-i muacel) alınması, alınan bu bedel ile yanan/yıkılan binaların vakıf tarafından tamir/inşa edilmesi ve sonrasında her yıl ödenecek küçük bir bedel karşılığında (icare-i müeccele/veresiye kira) taşınmazın aynı kiracılara süresiz olarak kiralanması ilkesi benimsenmiştir. Peşin ve her yıl alınan olmak üzere iki farklı kira (icar) içeren bu yönteme “çift icare” anlamında icareteyn adı verilmiş, bu şekilde kiralanın taşınmazın tasarruf hakkının ölümle mirasçılara geçmesi de öngörülmüştür. Mukataalı vakıflardan ayırt edici niteliği, mütevellinin peşin aldığı kira bedeli ile binayı onarması ve bu şekilde kiracıya teslim etmesi olmuştur. Ancak, hem bina hem de arsa vakfin malı olarak kalmıştır [Uluç, 2008].

Buraya kadar verilen bilgilerden anlaşılacağı üzere, Cumhuriyet öncesinde kurulan vakıflar oldukça karmaşık ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir. Kaynaklarda bu şekilde bir sınıflandırma yapılmış olsa da, günümüz yasal mevzuatına göre vakıflarla ilgili daha yalın bir yapı söz konusudur. Bugünkü “Vakıflar Kanunu’na göre Türkiye’deki vakıflar; “mazbut vakıflar, mülhak vakıflar, cemaat vakıfları, esnaf vakıfları ve yeni vakıflar” olmak üzere 5 gruba ayrılmış olup [RG 2008:26800, 5737/Md:3], bunlardan “yeni vakıflar” dışında kalan tüm vakıflar 1926 yılından önce kurulan vakıflar olarak kabul edilmiştir. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde işte bu vakıflardan mazbut¹ vakıflara ait taşınmazlar ile mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait taşınmazların Cumhuriyet tarihi boyunca geçirdiği dönüşüm süreci ve bu sürecin Ankara özelindeki gelişimi, vakıfların mekan boyutunu öne çıkaran bir yaklaşımla irdelenecektir.

¹ 5737 sayılı kanun uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce yönetilen ve temsil edilen vakıflar ile, 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu’ndan önce kurulmuş ve yürürlükten kaldırılan 1935 tarihli 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Genel Müdürlükçe yönetilen vakıflar.

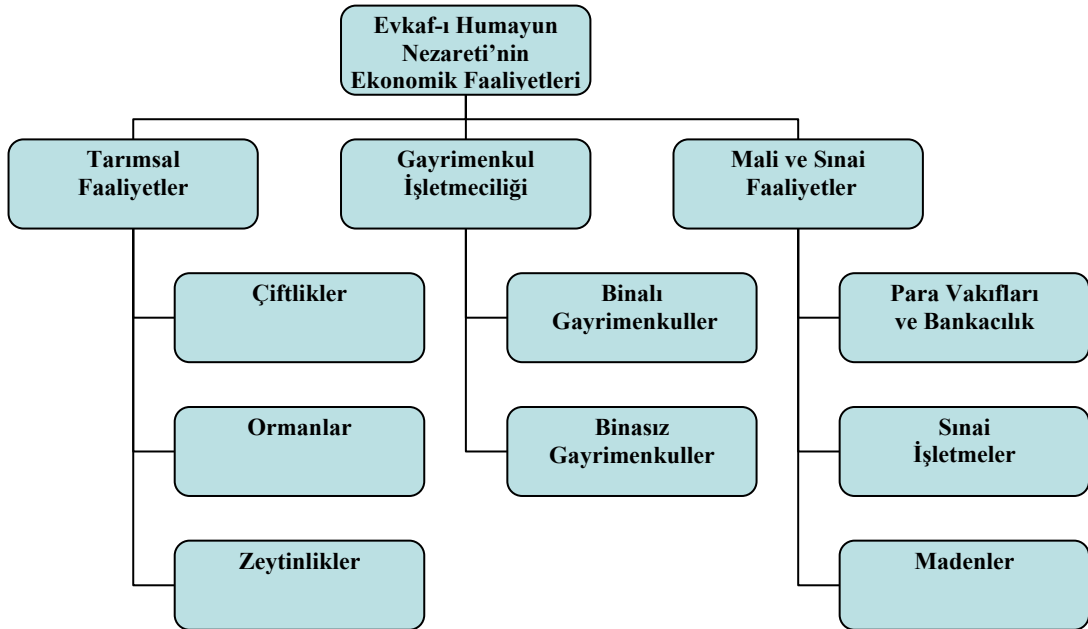
3. TÜRKİYE'DE VAKIF TAŞINMAZLARINA İLİŞKİN DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI

Türkiye'de vakıf, geçmişi çok eski dönemlere dayanmakla birlikte, asıl gelişimini Osmanlı Devleti döneminde sağlayan; dini, sosyal, kültürel, ekonomik ve mekansal boyutu olan bir kurum olmuştur. Yüzyılların birikimi ile oluşan ve Anadolu'nun her tarafında rastlanan vakıflara ait cami, mescid, tekke, hankah, zaviye, türbe, dergah, kabristan ve namazgâh gibi dini amaçlı tesisler; mektep, medrese, darüttalim, darülhadis, darülkurra, darülhuffaz gibi eğitim kurumları; han, kervansaray, ribat, otel, misafirhane gibi konaklama tesisleri; darüşşifa, darüttıb, bimarhane, hastahane gibi sağlık kurumları; imaret, hamam, tabhane (basımevi), kütüphane, yetimhane, öğrenci yurdu, yoksul ve düşkün evleri gibi sosyal amaçlı tesisler; yol, köprü, muvakkithane, çeşme, sebil, kuyu, şadırvan, pınar, suyolu, kemer, bent gibi teknik altyapı amaçlı tesisler; ev, oda, meşruthane gibi konutlar; bağ, bahçe, bostan, çiftlik, tarla, zeytinlik gibi tarımsal nitelikli alanlar; arasta, dükkan, han, bedesten, çarşı ve iş hanı gibi ticaret amaçlı yapılar bu kurumun mekan boyutunu oluşturan unsurlar olmuştur. Toplumsal yaşam ve mekansal yapıdaki etkinliği açık bir şekilde görülen bu kuruma ait sayısız taşınmaz, gördüğü korumacı yaklaşımla varlığını her dönemde sürdürmüştür.

Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait toprak rejimleri incelendiğinde genellikle toprağın miri (devlete ait) arazi olduğu, mülk yani özel arazilerin ise miri arazilerin bir kısmının, mutlak sahip olan hükümdar tarafından şahıslara temlik edilmesi (mülkiyetinin verilmesi) ya da şahısların hazineden satın almaları yolu ile oluştuğu, daha çok şahısların sahip oldukları mülk arazilerden bir kısmını vakfetmeleri sonucunda ise vakıf arazilerin (arazi-i mevkufe) ortaya çıktığı, dolayısıyla tarihi seyir içerisinde mülk arazinin çoğalması ve gelişmesine paralel olarak, vakıf arazilerin de büyük oranda artış gösterdiği görülmektedir [VGM, 1973]. Nitekim 1540'lı yıllarda yalnız Anadolu Eyaleti'nde vakıf yoluyla 45 imaret, 342 cami, 1 055 mescid, 110 medrese, 626 zaviye ve hankah, 154 muallimhane, 1 kalenderhane, 1 mevlevihane, 2 darülhuffaz, 75 büyük han ve kervansaray işletilmekte iken, 18. yüzyılda bugünkü Türkiye sınırları içerisinde, VGM arşivi'ne göre tesbit edilen vakıf (taşınmaz) sayısı

6 000 olmuştur [Halaçoğlu, 1984]. 19. yüzyılda ise, yalnız İstanbul'daki taşınmaz malların üçte ikisinin vakıf olduğu kaynaklarda ifade edilmiştir [Cansel, 1988].

19. yüzyıl, vakıflar ve vakıf taşınmazlar açısından bir dönüm noktası olmuştur. Bu döneme kadar genel gözetim dışında devlet müdahalesi görmeyen vakıf kurumu, yapılan düzenlemeler sonucunda 1826 yılında kurulan Evkaf-ı Humayun Nezareti'ne bağlanmış, böylece Nezaret, ülkedeki bütün mazbut vakıfların mütevellisi ve nazırı (bakanı), mülhak vakıfların ise tek yetkili nazırı haline gelmiştir. Vakıf sektöründe yaşanan dağınıklığın giderilmesi, yönetimlerinin ıslah edilmesi, vakıflar arası kaynak aktarımı yoluyla geliri giderini karşılamayan vakıfların desteklenmesi, yolsuzlukların önlenmesi, devletin yönetim yapısının Batı normlarına göre yeniden düzenlenmesi, vakıf potansiyelinden devletin diğer kurumlarının da yararlanması, dini çevrelerin gücünün kırılması ve merkezi otoritenin güçlendirilmesi gibi amaçlarla gerçekleştirildiği anlaşılan bu uygulama ile vakıflar ilk defa merkezi yönetimin çatısı altına girmiş, vakıf taşınmazlarına ilişkin bütün ekonomik faaliyetler (Şekil 3.1), bu tarihten itibaren Nezaret eliyle yürütülmeye başlanmıştır [Öztürk, 1995].



Şekil 3.1. 19. yüzyılda Evkaf-ı Humayun Nezareti'nin ekonomik faaliyetleri¹

¹ Öztürk (1995)'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

Nezaret tarafından yürütülen tarımsal amaçlı faaliyetler kapsamında, çeşitli illerde yer alan toplam 231 vakıf çiftliği, İstanbul, Kocaeli ve Eskişehir’de bulunan 7 adet vakıf ormanı ve çok sayıda zeytinlik, iltizam¹ ya da ihale usulü ile kiraya verilmiş ve işletilmiştir. Gayrimenkul işletmeciliği alanında, kentsel ve kırsal alanda bulunan binalı/binasız birçok vakıf taşınmazı ticari amaçlı olarak işletilmiş, yeni kurulan Fen Heyeti vasıtasıyla bir taraftan hayrat eski eserlerin onarımı yapılırken, diğer taraftan gelir getirici yeni binaların inşası sağlanmıştır. Bu amaçla 19. yüzyıl sonunda, İstanbul’da yapımına başlanan Beşiktaş/Akaretler Sıra Evleri (144 konut+34 dükkan) ve 5 büyük vakıf iş hanı, uygulamanın öne çıkan örnekleri olmuştur. Mali faaliyetler kapsamında, para vakıflarına² ait paraların sermaye yapılarak bir banka kurulması öngörülmüş, söz konusu banka 1913 yılında kurulmasına karşın, bir yıl sonra çıkan 1. Dünya Savaşı nedeniyle faaliyete geçememiştir. Sınai faaliyetler kapsamında, 1830’lu yıllarda, vakıf kaynakları kullanılarak İstanbul/Üsküdar’da bir dokuma fabrikası, Beykoz’da çuha fabrikası, Eyüp’te ise bir iplik fabrikası kurulmuştur. Nezaret, aynı dönemde ulaşım alanında da rol almış, İstanbul/Boğaziçi’ndeki kısa süreli kayık işletmeciliği deneyiminden sonra (1826), Şehremaneti ile birlikte Üsküdar-Alemdağ elektrikli tramvay hattını, sonrasında ise 1. Dünya Savaşına kadar Hicaz demiryolunu işletmiştir. Madencilik faaliyetleri kapsamında, Yıldızeli (Sivas), Foça, Söke, Kuşadası ve Tire’deki vakıf arazilerinde bulunan zımpara madenleri, Zonguldak/Ereğli ve Amasra’da bulunan kömür madenleri, yerli ve yabancı tüccarlar ile bazı kamu kurumlarına kiraya verilmiş, Erzurum/Tercan ilçesi Polak Köyü’nde bulunan petrol ve petrolün aynı amaçla ihale edilmesi planlanmıştır [Öztürk, 1995].

Görüldüğü üzere, ilke olarak yüzyıllarca değişmeyen toprak sistemi, vakfa özgü hukuk kuralları ve mevcut toplumsal inanç sisteminin etkisiyle, sürekli büyüyen vakıf taşınmaz varlığı, 19. yüzyılın sonundan itibaren, merkezi yönetim eliyle bir dönüşüm sürecine girmiştir. Söz konusu süreç 20 yüzyılda da hız kesmemiş, Cumhuriyet döneminin olağanüstü koşullarında farklı boyutlar kazanarak devam etmiştir.

¹ Kefil göstermek kaydıyla, vakfa (veya devlete) ait bir yerin kullanım hakkının bir ya da birkaç yıllığına kiralanmasıdır.

² Nukud-u mevkufe de denilen bu vakıflar, Osmanlı İmparatorluğu’nun gerileme devrinden itibaren ihtiyaç sahiplerine kredi sağlamak amacıyla kurulmuş ve sayıları 19. yüzyılda hızla artmıştır.

3.1. Cumhuriyet Dönemi ve Sonrasındaki Dönüşüm Politikaları

Anadolu'da zor koşulların hakim olduğu 20. yüzyılın ilk çeyreğinde, merkezi yönetimin yapısı değişmiş ve Cumhuriyet idaresine geçilmiştir. Bu dönemin başlangıcı sayılan 1920'li yıllarda, yeni karar erki daha çok ülkenin karşısında bulunduğu tehdit ve saldırılarla ilgilenmek zorunda kalmış, fiziksel mekanın dönüşümü konusuna neredeyse hiç zaman ayıramamıştır. Hükümet, fiili durumun sonucu olarak 1920'den 1926-27'ye kadar bir yandan halkın ve ekonominin sorunları ile uğraşırken, diğer yandan iç ve dış göçler nedeniyle yer değiştiren nüfusun iskan sorunuyla ilgilenmiştir. Ardından eğitim, tarım ve sanayi sektörlerinin yeniden yapılandırılması ve fiziksel mekan ihtiyaçlarının giderilmesi konuları ele alınmış, böylece savaş ekonomisinin tanımladığı koşullar altında ülkenin sorunları çözülmeye çalışılmıştır [Cengizkan, 2004].

Bu döneme ilişkin kaynaklar incelediğinde vakıflara ait taşınmazların da ülkenin mevcut koşullarından etkilendiği ve ilk olarak devletin iskan politikası kapsamında yoğun bir şekilde kullanıldığı görülmektedir. Bu konuda yapılan ilk uygulamalardan biri Eskişehir ilinde gerçekleşmiş, Çifteler ve Mahmudiye ilçelerine bağlı 36 köyde bulunan toplam 1 200 000 dönüm vakıf arazisi, 2613 sayılı Tapu Tahrir ve Kadastro Kanunu kapsamında 34 000 parsel olarak yerli halkın iskanı sağlanmıştır. Toplam 23 000 parselde 900 000 dönüm arazi topraksız köylülere tahsis edilirken, geriye kalan toprakların bir kısmı çeşitli nedenlerle ülkeye gelen göçmenlere verilmiş, Mahmudiye Harası da vakıf arazilerden yapılan tahsisle kurulmuştur [VGM, 1973].

Aynı amaç doğrultusunda bir başka uygulama 2879 ve 4070 sayılı kanunlar ile yapılmış, büyük miktarlarda vakıf taşınmazı yine göçmenlere, mübadele nedeniyle ülkeye gelenlere ve yangın felaketi mağdurlarına tahsis edilmiştir.

“Bu kapsamda Silivri'de Sultan Beyazıt Vakfı'ndan Çeltikçi Köyü ve civarında bulunan 15 000 dönüm arazi Romanya'dan gelen Türk göçmenlere, Saray ve Vize ilçelerinde bulunan Paşa Vakfı arazileri, İcra Vekilleri Heyeti kararı ile (01.12.1926/4450) çeşitli göçmen ailelerine verilmiştir. Yine Urfa iline bağlı

Viranşehir İlçesi'nin 17 köyünde, Eyüp Nebi Vakfı'ndan 150 000 dönüm arazi, Amasya iline bağlı Taşova ilçesinin köylerinde Hazinedar Süleyman Paşa Vakfı'ndan 25 000 dönüm arazi, Elazığ ilinin Palu ve Karakoçan ilçelerine bağlı köylerde 30 000 dönüm arazi, Bursa iline bağlı Karacabey ilçesinin köylerinde 10 000 dönüm arazi ve Aydın ilinin çeşitli köylerinde 5 000 dönüm zeytinlik arazi iç iskana tahsis edilmiştir" [VGM, 1973].

İşte tüm bu mekansal dönüşümlerin görüldüğü Cumhuriyetin ilk döneminde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği taşınmaz sayısının 15 000 civarında olduğu bilinmektedir. Ancak, Cumhuriyetin kuruluşundan hemen önceki dönemde ve kuruluşundan sonraki ilk yıllarda, mevzuat itibarıyla bu taşınmazların idaresinde büyük sorunlarla karşılaşıldığı da bilinmektedir. Örneğin; bu dönemde Vakıf İdareleri sadece tamir işlerinde, izin almadan ancak 25 liraya kadar para harcama yetkisine sahip olabilmişler, bu miktardan fazlası için bir takım prosedürlerin yerine getirilmesi gerekmiştir. İşe yaramayan her hangi bir vakıf ağaç, akar veya toprağın satılabilmesi veya değiştirilmesi ise mahkeme kararına bağlı olmuştur. Bu nedenle birçok vakıf taşınmazı enkaz haline gelmiş, taşınmaz sayısı oldukça fazla olmasına karşın, çoğunun sağladığı gelir yok denecek kadar az bir seviyeye inmiştir [VGM, 1937]. Bu noktada dönemin yasal düzenlemeleri incelendiğinde, bu düzenlemelerde vakıf taşınmazlarıyla ilgili birçok hükümlere yer verildiği ve bu hükümler doğrultusunda çeşitli uygulamaların yapıldığı görülmektedir.

Söz konusu yasal düzenlemelerden ilki, 3 Mart 1924 tarihli Tevhidi Tedrisat (Eğitimin Birleştirilmesi) Kanunu'dur. Kanunla, "Türkiye'deki bütün bilim ve eğitim kurumları Maarif Vekaleti'ne (Eğitim Bakanlığı'na) bağlanmış, Şer'iyeye ve Evkaf Vekaleti ya da hususi vakıflar tarafından idare edilen bütün medrese ve mektepler Maarif Vekaleti'ne devredilmiş, Şer'iyeye ve Evkaf Vekaleti bütçesinde mektepler ve medreseler için tahsis edilen paralar Maarif (Eğitim) bütçesine aktarılmıştır [RG 1924:63, 430/Md:1-3].

"Bu kanundan kısa bir süre sonra, Evkaf Umum Müdürlüğü'nün 1925 yılı bütçe kanununa eklenen 4. madde ile de, daha önce kullanım hakkı ile devredilen binalardan medreseler ve arsalarının mülkiyetleri Maarif Vekaleti'ne, mektepler ile arsalarının mülkiyetleri ise Özel İdarelere devredilmiştir. Söz konusu devir uygulaması çok hızlı bir şekilde başlatılmış, hatta bunlardan cami ve mescit harimlerinde bulunanların teslimi için Vakıflar İdaresi aleyhine davalar açılmış,

ardından, devralınan bu taşınmazların satışına geçilmiştir. Bu arada Vakıflar İdaresi tarafından yapılan satışlar da olmuştur. Ancak asıl satışlar Maarif Vekaleti ve Özel İdareler tarafından yapıldığı için Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yapılan mektep ve medrese satışları, yine Genel Müdürlük’çe satılan cami, mescit, tekke, zaviye gibi taşınmazlar ve bunların arsaları yanında çok sınırlı kalmıştır. 1926-1972 tarihleri arasında Genel Müdürlük’çe satılan medrese sayısı 11, arsa sayısı 19, mektep sayısı 15, mektep arsası ise 28 olmuştur. Planları ve mevcut durumları itibariyle okul, kütüphane ve konferans salonu gibi kültürel amaçlarla kullanılması uygun görülenlerin mülkiyetleri ise, tapu kütüklerine “Maarif-i Mahalliye” tarafından kullanılacağı şerhi verilerek Özel İdareler adına tescil edilmiştir” [Öztürk, 1995].

Vakıf taşınmazlarının devrini öngören bir başka yasal düzenleme 1924 yılında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanunu’dur [RG 1924:68, 442]. Söz konusu kanunun “Köy parası” başlıklı 17. maddesine göre, köylerin beş kalemde gösterilen gelirinin ikisi vakıf taşınmazlarla ilgilidir. Bu gelirlerden biri, “yoluyla vakfedilen arazi ve emlak geliri”, diğeri ise “ağaç, arazi, emlak, para gibi avarız (vakfi) gelirleri”dir [Md:17]. Bu kanuna göre yapılan devirler konusunda 1924-1936 dönemi için yeterli bilgi bulunmamaktadır. Ancak, 1936-1962 yılları arasında 28 ilde; 34 cami, 3 köprü, 2 çeşme, 4 oda, 1 kuyu, 115 avarız vakfı olmak üzere toplam 159 vakıf taşınmazı köylere devredilmiştir. 1962 yılından sonra ise, Vakıflar Genel Müdürlüğü kayıtlarında bir uygulama görülmemektedir [Öztürk, 1995].

Aynı dönemde vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak çıkartılan yasalardan ikincisi 1925 tarihli “Tekke ve Zaviyelerle Türbelerin Seddine (kapatılmasına) ve Türbedarlıklar İle Bir Takım Ünvanların Men ve İlgasına Dair Kanun”dur [RG 1925:243, 677]. Bu kanunun, aslında aynı konuda 02.11.1925 tarihinde kabul edilen 2413 sayılı kararnamenin kanun haline getirilmiş şekli olduğunu belirten Öztürk [1995]’in Hamid Koşay’ın Güzel Sanatlar Dergisi’nde yayınlanan “Tekkeler ve Türbeler Kapandıktan Sonra” adlı makalesine atfen verdiği bilgilerden [Koşay, 1945], bu kararname ile 774 tekke ve 905 türbenin hemen kapatıldığı, bu yerlerden alınan 9 362 parça eşyanın müzelere gönderildiği, kapatılan tekke ve zaviyelerden bir bölümünün cami veya mescit olarak ayrıldığı, durumu mektep olarak kullanılmaya elverişli olanların bu amaçla kullanılmak üzere Özel İdareler üzerine tapulandığı, geri kalanların ise elde edilecek para ile okul yaptırılmak üzere satıldığı anlaşılmaktadır [Öztürk, 1995].

Vakıf taşınmazları ilgilendiren bir başka kanun ise 1926 yılında kabul edilen “Sular Hakkında Kanun”dur [RG 1926:368, 831]. Bu kanun ile şehir, kasaba ve köylerde umumun kullanmasına mahsus suların tedarik ve idaresi görevi belediye olan yerlerde belediyelere, köylerde ise ihtiyar meclislerine verilmiş [RG 1926:368, 831/Md:1], gerek vakfa ait olsun gerekse başka şekillerde getirilmiş olsun bu suların idaresi, tüm müesseseleri ve gelir kaynakları ile birlikte aynı şekilde belediyelere ve köy ihtiyar meclislerine devredilmiştir. Ayrıca, kanun ile hayratı sadece sudan oluşan mazbut (ve mülhak) akarların tümünün mülkiyetleri ile birlikte, suyun yanı sıra başka hayratı bulunan vakıfların gelirlerinin ise Vakıflar İdaresi ve mütevelliler tarafından amaçlarına göre ayrılarak sulara ait olan kısmının, bunlar tarafından belediyelere ve köy ihtiyar meclislerine teslim edilmesi kararlaştırılmıştır [RG 1926:368, 831/Md:2]. Kanundaki ifadelerden vakıflara ait bir kısım suların bütün gelirleriyle birlikte elden çıktığı anlaşılmaktadır. Ancak vakıf mülkiyetinden çıkan sular ve bunlara ait taşınmazlar konusunda kaynaklarda açık bir bilgi bulunmamaktadır.

Yasal düzenlemelere konu olan bir diğer vakıf taşınmaz grubu mezarlıklardır. 1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı “Belediye Yasası” ile metruk ve kimsesiz mezarlıklar ile vakfa ait umumi mezarlıklar, tüm hukuk ve vecibeleri ile belediyelere devredilmiş, kanunun yayınlanmasından sonra devir işlemleri gerçekleşinceye kadar bu mezarlıkların satışı yasaklanmış, hatta kanunun yayınlanmasından önce Vakıflar İdaresi’nce taksitle satılan mezarlıkların henüz ödenmeyen taksit bedellerinin de belediyelere ait olduğu hükme bağlanmıştır [RG 1930:1471, 1580/Md:160]. Kanun gereği bir yıl sonra Bakanlar Kurulu kararıyla çıkartılan “Mezarlıklar Hakkında Nizamname”de ise, tapulu mezarlıklar, şahıslara ve ailelere ait özel vakıf mezarlıklar ile vakıflara ait olup cami harimlerinde bulunan ve sadece bahçe olarak kullanılmasına izin verilecek mezarlıklar dışındaki bütün mezarlıkların belediyelere devredildiği belirtilmiş, ayrıca mezarlıktan bozma arsaların satış işlemine ilişkin ayrıntılar belirlenmiştir [RG 1931:1868, 01.07.1931/ 11410/Md:1,4]. Kaynaklarda mezarlıklar konusuna ilişkin istatistiksel bilgilere rastlanmamıştır. Ancak, satışlar nedeniyle gerek bu yasadan önce, gerekse bu yasadan sonra birçok mezarlığın vakıf mülkiyetinden çıktığı bilinmektedir.

“Örneğin; 1926 yılında İstanbul’da Vatan Caddesi üzerinde bulunan Vakıf Guraba Hastanesi civarındaki vakıf mezarlık, merkez binası inşa edilmek üzere Tayyare Cemiyeti’ne, bu mezarlığın geri kalan 5 690 m²’lik kısmı iki ayrı kararla Hilal-i Ahmer Cemiyeti’ne (Kızılay) satılırken, 1929 yılında aynı yerde bulunan vakıf mezarlıktan 23 000 m²’lik kısım, üzerine Muallim Mektebi yapılmak üzere 45 000 TL bedelle Maarif’e (Milli Eğitim) satılmıştır. Denizli vakıf mezarlığı, 1926 yılında Himaye-i Etfal Cemiyeti’ne, Milas Hacı İlyas Mahallesi’nde bulunan 4 775 m²’lik mezarlık hayvan, odun ve kömür pazarı yapılmak üzere, Hoca Bedreddin Mahallesi’ndeki 831 m²’lik mezarlık rıhtım inşa edilmek üzere, Hisarbaşı Mahallesi’ndeki 699 m²’lik mezarlık ise elektrik santrali kurulmak üzere 3 ayrı Bakanlar Kurulu kararıyla Milas Belediyesi’ne satılmıştır. İzmit’te bulunan 8 437 m²’lik mezarlık çocuk parkı ve bakım evi yapılmak üzere 1929 yılında Himaye-i Etfal Cemiyeti’ne, yine aynı yıl Çorum’da bulunan Piri Baba mezarlığı, içindeki cami ve türbesiyle birlikte bir kısmı belediye’ye, kalan kısmı ise Muallim Mektebi inşa edilmek üzere Özel İdare’ye satılmıştır” [Öztürk, 1995].

Vakıf taşınmazlarla ilgili olarak Cumhuriyet döneminde yapılan bir başka yasal düzenleme 1945 tarihli “Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu”dur [RG 1945:6032, 4753]. Amacı, arazisi olmayan veya yetmeyen çiftçilere bu kanun gereğince topraklandırılmaları kabul edilenlerin, aileleri ile birlikte geçimlerini sağlayacak ve işgücünü değerlendirecek ölçüde araziye sahip olmaları ve yurt topraklarının sürekli olarak işlenmesini sağlamak (Md:1) şeklinde ifade edilen kanunda, devlet tarafından dağıtılacak araziler dışında bu kanuna göre kamulaştırılacak arazilerin de dağıtılacağı (Md:8), bu kapsamda, kanunda belirtilen arazilerin yanı sıra, mazbut (ve mülhak) vakıflar adına Vakıflar Genel Müdürlüğü (veya mütevelliler) tarafından tasarruf edilmekte olan bütün vakıf arazilerin de, üzerlerindeki zirai işletme ile ilgili yapı ve tesislerle birlikte Tarım Bakanlığı’na kamulaştırılacağı (Md:14), dağıtılacak araziler ile yapı ve tesislerin bedellerinin ise borçlular tarafından 20 yılda 20 eşit taksitle ödeneceği belirtilmiştir (Md:45).

“Söz konusu kanunun 14. maddesine göre, 1947-1964 yılları arasında kamulaştırılan toplam 153 588 dönüm araziden 54 252 dönümü (%35,32) şahıslardan, 80 661 dönümü (%52,65) vakıflardan ve geriye kalan 18 475 dönümü (%12,03) ise, Özel İdare ve belediyelerden kamulaştırılmıştır. Bu durumda, kamulaştırmaların % 50’den fazlası tek başına mazbut (ve mülhak) vakıflara ait arazilerinden yapılmıştır” [Taraklı, 1976; Öztürk, 1995].

Bir başka ilgili yasa ise, yine 1945 tarihli “Orman Kanununa Bazı Hükümler Eklenmesine ve Bu Kanunun Birinci Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair

Kanun'dur [RG 1945:6056, 4785]. Bu düzenleme ile, kanunda belirtilen kişi ve kurumlara ait ormanların yanı sıra, vakıflara ait bütün ormanlar da devletleştirilmiş (Md:1), karşılıklarının ise Tarım Bakanlığı'nca 6 yılda 6 eşit taksitle ödenmesi hükme bağlanmıştır (Md:7).

Vakıf ormanlar, devletleştirilmeden önceki dönemde çeşitli illerde bulunan koruluk ve baltalık halindeki ormanlardan oluşmakta idi. Hiçbir korumaya ve işletmeye tabi tutulmayan ve yalnız "otlakiye" adı verilen bir tür gelirden yararlanan bu ormanlar, Cumhuriyetin ilk yıllarında Genel Müdürlük tarafından oluşturulan teşkilat ile koruma altına alınmış ve işletme planları hazırlanmıştır. Bu planlar sayesinde hem ormanların korunması, hem de vakıflara gelir getirmesi sağlanmıştır. Ayrıca, bazı illerdeki vakıf ormanlar orman teşkilatına uygun olmadığından, bu ormanların civar köylere satılarak yerlerine yeni ormanlar satın alınması yoluna gidilmiş, böylece vakıf ormanların sayılarının azaltılıp yüzölçümü ve değerlerinin artırılması amaçlanmıştır [VGM, 1937]. Ancak, söz konusu kanun nedeniyle 1937 yılı verilerine göre çeşitli illerde bulunan ve toplam yüzölçümü 1 591 670 dekara ulaşan orman alanı devletleştirilerek vakıf mülkiyetinden çıkartılmıştır (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1. 1937 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan ormanlar [Öztürk, 1995]

Bulunduğu İl/İlçe	Orman Adı	Cinsi	Alanı (dekar)
Balıkesir/Edremit	Tıflı Paşa	Koru	10 000,00
Bolu	Lala Şahin	Koru	300 000,00
Bolu/Gerede	Danişment	Koru	10 000,00
Bursa/Karacabey	Süle	Baltalık	15 170,00
Edirne	Tekkekoru	Koru	2 000,00
Giresun	Kırık	Koru	100 000,00
İstanbul	Alemdağı	Baltalık	40 000,00
İstanbul/Çatalca	Istranca	Baltalık	350 000,00
İstanbul/Çatalca	Kulak Çayırı	Baltalık	12 000,00
İstanbul/Çatalca	Kumarlı	Baltalık	3 000,00
İstanbul/Çatalca	Balaban ve Elecik	Baltalık	7 500,00
İstanbul/Şile	Avcıkoru	Baltalık	300 000,00
Kırklareli	Longoz	Baltalık	42 000,00
Tekirdağ/Saray	Ayas Paşa	Baltalık	400 000,00
Toplam			1 591 670,00

Buraya kadar ifade edilmeye çalışılan devletleştirme, kamulaştırma, devir gibi uygulamaların yanı sıra, vakıf taşınmazlarına yönelik en kapsamlı uygulamalardan biri de satışlar olmuştur. Cumhuriyet döneminde ilk defa 1926 yılı (Bütçe Kanununda) yapılan bir düzenleme ile, “mevkilerine ve temin ettikleri menfaate göre bırakılmalarında fayda görülmeyen taşınmazların” satışı veya değiştirilmesi kabul edilmiştir [VGM, 1937]. Aynı konuda 1935 yılına kadar başka bir düzenlemeye rastlanmazken, bu tarihten sonra yapılan satışlar aynı yıl çıkan Vakıflar Kanunu’na [RG 1935:3027, 2762] göre yapılmıştır. Kanunla, “tahsis edildikleri amaca göre kullanılmaları kanun veya kamu düzeni açısından uygun görülmeyen ya da işe yaramaz hale gelen hayrat vasıflı taşınmazlar” ile, “mevkilerine ve sağladıkları yarara göre kalmaları gerekli görülmeyen akar vasıflı taşınmazların” satışına izin verilmiştir (Md:10 ve 12). Ayrıca, aynı konuda sadece bir yıl sonra çıkartılan bir başka kanun ile [RG 1936:3289, 2950], satışlarda taksit imkanı sağlanmış, 1953 yılında yapılan bir başka düzenlemeyle zeytinlik, incirlik, fındıklık, narenciye ve meyveliklerden “elde kalmaları gerekli görülmeyenlerin” gerektiğinde bedel takdiri suretiyle satışına da izin verilmiştir [RG 1953:8452, 6092]. Kuralları ve sayıları değişmekle birlikte vakıf taşınmazları her dönemde satılmıştır. Ancak programlı satışların birincisi 1920-1949 döneminde, ikincisi ise 1960-1970 döneminde gerçekleşmiştir [Öztürk, 1995].

“1920-1935 arasındaki 15 yıllık dönemde 5 375 adet, Vakıflar Kanunu [RG 1935:3027, 2762] çıktıktan sonraki 1936 yılı içerisinde 3 187 adet olmak üzere, Cumhuriyetin ilk döneminde satılan vakıf taşınmaz sayısı 8 562’yi bulmuştur” [Öztürk, 1995].

“1960’lı yıllardan itibaren ise, ülke genelinde başlatılan kalkınma programlarına paralel olarak Genel Müdürlük’çe hazırlanan “Akar-Toprak Satış ve Yatırım Planı” ile 5 yıl içerisinde ortalama 100 milyon TL’lik satış yapılması öngörülmüştür. Bu satışlardan sağlanacak gelirin 10 milyon TL’sinin Vakıflar Bankası’na sermaye artışında kullanılmak üzere ticari amaçlarla, 10 milyon TL’sinin tarımsal alanlara, 10 milyon TL’sinin endüstriyel faaliyetlere, geri kalan 70 milyon TL’sinin akar ve iş hanları yapımına harcanması kararlaştırılmıştır” [Öztürk, 1995].

Bu amaçlar doğrultusunda 1961-1963 yılları arasında yapılan toplu satışlarda; Gaziantep’te 211, Niğde’de (Merkez:50, Bor:22) 72, Tokat’ta 28, Ankara-Merkez’de 105, İzmir’de 212, Erzurum’da 10, Aydın’da 429, Antalya’da, 66, Kastamonu’da 16,

Bolu’da 7, Kayseri’de 81, Diyarbakır’da 258, Sivas’ta 37, Balıkesir’de 25, Edirne’de 64, Bursa’da 66, Konya’da 27, Manisa’da 32, Adana’da 74, İstanbul’da 62 adet olmak üzere toplam 1 882 taşınmazın satışı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, aynı dönemde Üsküdar’da Yüksek Öğretmen Okulu için 24 000 m², Yüksek İslam Enstitüsü için 22 890 m², Sağlık Koleji için 17 045 m² olmak üzere toplam 63 935 m², İskenderun Belediyesi’ne 88 943 m² ve Antalya Belediyesi’ne ise 544 618 m² taşınmaz satışı yapılmıştır [Öztürk, 1995].

Görüldüğü üzere Türkiye Cumhuriyeti, kuruluş dönemine, geçmişi yüzyıllara dayanan büyük bir vakıf taşınmaz mirasıyla girmiştir. Bu taşınmazlar, değişen yönetim sistemiyle birlikte kimi zaman sosyal ve politik koşullar, kimi zamansa zorunluluklar nedeniyle çok hızlı bir dönüşüm süreci yaşamıştır. Uygulanan devir, kamulaştırma, devletleştirme ve satış politikalarıyla vakıflara ait eğitim, sağlık, kültür tesisleri, dini tesisler, mezarlıklar, su kaynakları, çiftlikler, tarım alanları, hatta birçok orman vakıf mülkiyetinden çıkmıştır. Yaklaşık 90 yıllık Cumhuriyet tarihinin ilk 50 yılını kapsayan bu süreçte hangi vasıfta ve ne kadar büyüklükte vakıf taşınmazının dönüşüme uğrağı/vakıf mülkiyetinden çıktığı kesin olarak bilinmemekle birlikte, mevcut kaynaklardan elde edilen sınırlı bilgilerden bu sayının binlerce olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, Cumhuriyetin ilk döneminde merkezi ve yerel yönetimlerce yürütülmeye çalışan çeşitli kamusal hizmetler için ihtiyaç duyulan taşınmazların yapılan düzenlemelerle vakıflardan karşılandığı da bir başka gerçektir.

Diğer taraftan, yukarıda belirtildiği üzere, bu süreçte en büyük dönüşüm uygulamalarından birinin “satışlar” olduğu açıktır. Yüzyılların birikimiyle oluşan türlü vasıf ve büyüklükteki taşınmazların büyük kısmının 50 yıl gibi kısa bir sürede vakıf mülkiyetinden çıkması, buna karşılık gelirsiz taşınmazların satış bedellerinden veya çeşitli yollarla kamu kuruluşlarına bedeli karşılığında devredilen vakıf taşınmazlarından elde edilen paralarla yapılan yatırımlar (Çizelge 3.2) kıyaslandığında söz konusu dönüşümün boyutları daha iyi anlaşılmaktadır. Oysa daha 1935 yılında yürürlüğe giren ve 2008 yılına kadar yürürlükte kalan Vakıflar Kanunu’nun, taşınmaz satışlarından elde edilen gelirlerin diğer hayrat vasıflı taşınmazlara tahsis edilmesini, tercihen mahallerinde akar satın alınmasını veya

yaptırılmasını (veya o vakfın mevcut akarının tamirine harcanmasını) şart koşmuş olmasına rağmen [RG 1935:3027, 2762:Md:10,12], aradan geçen yıllarda satılan ve alınan/inşa edilen arasındaki farkın giderek açıldığı yine Çizelge 3.2'deki verilerden anlaşılmaktadır.

Çizelge 3.2. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce 1923-1973 döneminde yapılan taşınmaz yatırımlarının sayılarına ve maliyetlerine göre dağılımı [VGM, 1973]

Yatırımın Cinsi	Adet	Maliyet (TL)
İş hanı	43	91 322 742,07
İdari hizmet binası	14	9 334 757,34
Otel	12	113 315 244,02
Apartman	15	7 369 124,59
Dükkan	-	3 972 197,60
Hamam	2	1 613 000,00
Terminal	2	4 388 290,00
Motel	1	1 945 933,00
Fabrika	4	1 013 834,26
Çarşı	1	1 375 363,16
Pasaj	1	500 000,00
Depo	1	432 000,00
Motel-Kamp	1	4 000 000,00
Pavyon (İşçi)	10	312 511,11
Salamurhane	1	119 897,67
Toplam	108	241 014 894,82

Vakıf taşınmazların idaresinde Vakıflar Umum Müdürlüğü'nün 1937 yılı için takip ettiği politika “sayıyı azaltıp değeri yükseltmek” olarak belirlenmiş olsa da [VGM, 1937], mevcut verilerden ilk 50 yılda daha çok var olanın tüketilmesi ve yerine daha azının koyulması şeklinde bir sonucun ortaya çıktığı gözlenmiştir. İşte bu nedenle olacak ki, dünyanın ve Türkiye'nin yeni bir döneme girdiği 20. yüzyılının son çeyreğinden itibaren aynı konuda yeni dönüşüm politikalarının gündeme geldiği görülmektedir.

3.2. Güncel Dönüşüm Politikaları

20. yüzyılın son çeyreği, tarihsel süreç içerisinde dünyada önemli sosyal, politik ve ekonomik dönüşümlerin yaşandığı bir zaman dilimi olmuştur. 1970'li yıllardan itibaren hızla gelişen enformasyon teknolojileri, mekana bağımlılığı azaltan üretim biçimlerini olanaklı kılmış ve sermayeyi ulusal sınırları aşarak farklı coğrafyalarda

rahatça dolaşabilen bir güç haline getirmiştir. Bu güce sahip olan çok uluslu şirketlerin de etkisiyle izlenen neo-liberal politikalar, 1980’li yıllardan itibaren etkisini tüm dünyada arttırmış ve sona eren soğuk savaşın ardından “küreselleşme” adı verilen olguyu gündeme getirmiştir.

Bütün üretim ve tüketim alışkanlıklarını değiştiren, ekonomik anlamda sınırları ortadan kaldıran, güçlü iletişim ve ulaşım olanakları ile mesafeleri kısaltırken sanal dünyayı genişleten, her alanda rekabeti, standartlaşmayı ve inovasyonu (yenilik) zorunlu kılan, ancak buna bağlı olarak ulus devletlerin zayıflaması, tek tipleşme, büyük çevre sorunları, yoksulluk ve tekelleşme gibi birçok sorunu da beraberinde getiren bu süreç kentleri de etkilemiş, bu süreçte, dolaşım halindeki küresel sermayenin çekilebilmesi adına bütün dünya kentleri birbirleriyle yarışır olmuştur.

Aynı süreç, merkezi ve yerel yönetimlere hakim olan liberal anlayışın etkisiyle, 1980’lerden itibaren ve dünya ile eşzamanlı olarak Türkiye’de de yaşanmış, özellikle son yıllarda büyük kentlerde ortaya çıkan ve kimi zaman küresel sermayenin de desteğiyle üretilen çok katlı alışveriş merkezleri, bol yıldızlı lüks oteller, tatil siteleri, gökdelen ve plaza ağırlıklı çalışma alanları, izole edilmiş lüks konut siteleri gibi yapılanmalar bu sürecin kent mekanına yansıyan boyutunu oluşturmuştur.

Özellikle, kentsel dönüşüm ve yenileme gibi kavramları kullanarak planlama disiplini esneten, mülkiyetin el değiştirmesini kolaylaştırarak kentsel alanlarda hızlı dönüşümlere neden olan bu süreç, elbette tüm ülkeye yayılan vakıf taşınmazlarını da etkilemiş, bu taşınmazlara ilişkin yeni politikaların üretilmesinde zorlayıcı bir faktör olmuştur. Ülkedeki vakıf taşınmaz varlığı, Cumhuriyetin ilk 50 yılında uygulanan politikalar nedeniyle, bu sürecin başlangıcı olarak görülen 1980’li yıllara büyük oranda azalmış olarak girmiştir. Bu yeni dönemde, satışlar dışında önceki dönemlerde görülen yasal düzenlemelere dayalı toplu dönüşüm uygulamalarına fazla rastlanmamış, ancak yaşanan sorunlar farklılaşarak da olsa sürmüştür. Söz konusu süreçte, taşınmazlara ilişkin sağlıklı bir veri tabanının olmayışı, hızlı kentleşme sonucunda meydana gelen gecekondu işgalleri ve yerel yönetimlerin imar eksenli

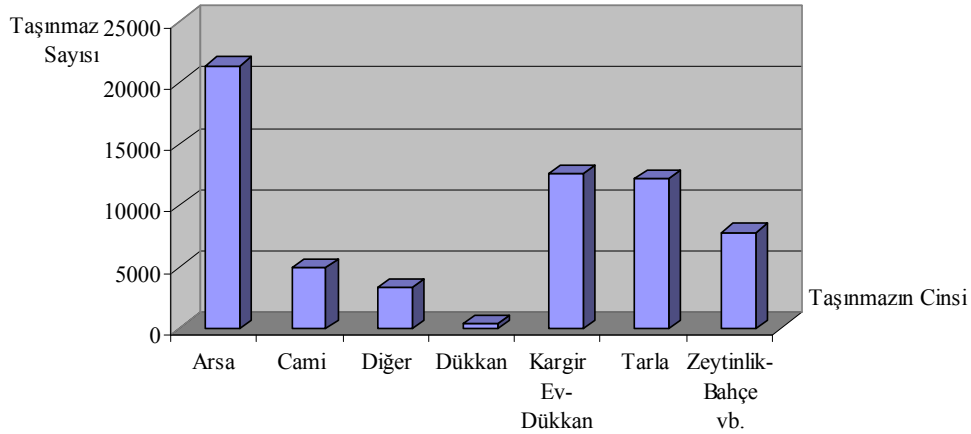
olumsuz uygulamaları kentsel alandaki vakıf taşınmazları açısından öne çıkan sorunlar olmuştur.

Aslında vakıf taşınmazlarının tesbitine yönelik ilk çalışmalar 1960 yılında taşınmazların envanterinin yapılması için verilen kararlarla başlamış, ancak bu yıllarda bir sonuca ulaşılamamıştır.

1968 yılında yeniden başlatılan ve tapu kayıtlarının taranmasına paralel olarak sürdürülen aynı çalışma 1972 yılında tamamlanmış, iller itibariyle 96 adet mazbut-akar, 66 adet mazbut-hayrat (ayrıca 62 adet mülhak-akar, 36 adet mülhak-hayrat) taşınmaz kütüğü oluşturulmuştur. Çalışmalar sonucunda, Türkiye’de 29 403 adet akar vasıflı, 7 561 adet hayrat vasıflı olmak üzere toplam 36 964 adet mazbut vakıf taşınmazı olduğu tesbit edilmiş, hayrat vasıflı taşınmazların; camiler, medreseler, yurt binaları, tekke ve dergahlar gibi taşınmazlardan, akar vasıflı taşınmazların ise genelde iş hanı, han, otel, kervansaray, ev, apartman ve dükkan gibi taşınmazlardan oluştuğu anlaşılmıştır [VGM, 1973].

Ancak, Genel Müdürlük tarafından yapılan tapu tarama çalışmalarının 1990’lı yıllarda yeniden yapılması gündeme gelmiş, görevli vakıf personelinin yanı sıra Diyanet İşleri Başkanlığı’nca görevlendirilen ilave 403 kişilik bir ekibinin de katılımıyla 1993 yılında başlatılan yeni çalışma 2000’li yıllara kadar sürmüştür [VGM, 2000]. Fakat, bu çalışmanın nasıl bir sonuca ulaştığı tesbit edilememiştir.

2004 yılı sonrasında gerçekleştirilen “Vakıf Taşınmaz Malların Envanterinin Çıkartılması ve Vakıflar Bilgi Sistemi Oluşturulması (VGM-CBS) Projesi” ise bu amaç doğrultusunda atılan son adım olmuştur. Proje ile, daha önce varlığı bilinmeyen pek çok taşınmazla birlikte, Türkiye’de (mazbut vakıflara ve Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait) toplam 62 592 adet vakıf taşınmazı olduğu tesbit edilmiş ve bu taşınmazların tamamı kayıt altına alınmıştır. Buna göre, tesbit edilen taşınmazlardan %34,15’inin arsa, %7,87’sinin cami, %0,59’unun dükkan, %20,1’inin kargir ev-dükkan, %19,49’unun tarla, %12,51’inin zeytinlik-bahçe vb. vasıflı taşınmazlardan, %5,3’ünün ise diğer taşınmazlardan oluştuğu anlaşılmıştır (Şekil 3.2).



Şekil 3.2. 2010 yılında Türkiye’deki vakıf taşınmazlarının cinslerine ve sayılarına göre dağılımı [VGM-CBS, 2010]

1980 sonrası dönemde vakıf taşınmazlarıyla ilgili bir diğer sorun, bu taşınmazların Türkiye’nin hızlı kentleşme sürecinde işgale uğraması ve gecekondulaşmaya maruz kalması olmuştur. Nitekim, geçmişi daha önceki yıllara dayanan bu sorunun bilinen en iyi örneği İstanbul’da Okmeydanı bölgesi olmuş, 1977 yılına ait kaynaklara göre sadece bu bölgedeki 1 100 000 m² vakıf arazisi, 10 000’den fazla gecekondular tarafından işgal edilmiştir (Resim 3.1). Aynı ilde, Zeytinburnu ilçesinde bulunan 700 000 m²’lik vakıf arazisi üzerine yapılan gecekondular sayısı ise yaklaşık 15 000 olmuştur [Güneri, 1977].



Resim 3.1. İstanbul/Okmeydanı’ndaki işgalli vakıf taşınmazları [VGM, 2007]

Gecekondulaşma ve işgaller konusu, şüphesiz kamuya ait taşınmazlar gibi birçok vakıf taşınmazını da olumsuz yönde etkilemiş, işgalcilerin yıllar boyunca tahliye edilememesi nedeniyle vakıflar, yerel yönetimler ve mevcut kentsel çevre bu durumdan zarar görmüştür. Son olarak 2003 yılında yapılan bir yasal düzenleme sorundan çıkış yolu olarak görülmüş [RG 2003:25873, 4916], “üzerinde yoğun yapılaşma bulunan” işgalli vakıf taşınmazları ile Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazların takası yoluna gidilmiştir.

2006-2009 yılları arasında bedel takdiri suretiyle yapılan takas işlemlerinin (Çizelge 3.3) Antalya ilinde yapılan ilk uygulamasında 808 adet vakıf taşınmazına karşılık 84 bağımsız bölümlü bir iş hanı, ikinci uygulamasında ise 479 adet vakıf taşınmazına karşılık 4 adet hazine taşınmazı alınmıştır. İstanbul ilindeki ilk uygulamada 1 696 adet vakıf taşınmazına karşılık 95 adet hazine taşınmazı alınmıştır. Aynı ilde yapılan ikinci uygulamada 2 886 adet vakıf taşınmazına karşılık 133 adet hazine taşınmazı alınmış, arada oluşan Hazine alacağına mahsuben Muğla ili, Milas ilçesi, Güllük mevkiinden 17 adet daha vakıf taşınmazı verilmiştir. Sonuç olarak, 2006-2009 yılları arasında toplam 3 425 441,48 m² büyüklüğündeki 5 886 adet vakıf taşınmazı ile 642 761,47 m² büyüklüğe sahip 233 adet hazine taşınmazı takas edilmiştir.

Çizelge 3.3. 2006-2009 yılları arasında takas edilen vakıf ve hazine taşınmazlarının buldukları illere, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-VMK:25.05.2005-475/480, 15.05.2006-175/170, 04.10.2006-872/859, 25.01.2006-33/54, 08.08.2007/898/893, 19.01.2009-15/33, 19.01.2009-691/12]

Vakıf Taşınmazı			Hazine Taşınmazı		
İli	Adet	Alanı (m ²)	İli	Adet	Alanı (m ²)
Antalya	1 287	1 661 621,00	Antalya	5	178 196,86
İstanbul	4 582	1 758 057,78	İstanbul	228	464 564,61
Muğla	17	5 762,70			
Toplam	5 886	3 425 441,48	Toplam	233	642 761,47

Aynı dönemde, vakıf taşınmazlarına ilişkin bir başka önemli sorun ise yerel yönetimlerin bu taşınmazlara bakış açıları ve tek taraflı uygulamaları olmuştur. Uzun yıllar yürürlükte kalan 6785 sayılı imar kanununun 1985 yılında yerini yeni imar kanununa [RG 1985:18745, 3194] bırakması ile, o tarihe kadar merkezi yönetimin

elinde bulunan imar planı ve değişikliklerini yapma yetkisi, bu kanunla birlikte belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, bu sınırların dışında ise Valiliklere devredilmiş, ancak bu durum kentsel alanlardaki sayısız vakıf taşınmazı açısından büyük sorunların da başlangıcı olmuştur.

Yüzlerce yerel yönetimin yaptığı imar planı ve imar uygulamalarından kaynaklanan sorunlar, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce çeşitli dönemlerde ele alınmış, Valilikler, il ve ilçe belediyeleri, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü taşra teşkilatı, Bayındırlık Bakanlığı gibi tüm ilgili kurum ve kuruluşlara bu konuda resmi yazılar yazılmış, İçişleri Bakanlığı aracılığı ile tüm Valiliklere genelgeler gönderilmiştir [VGM, 2000].

Söz konusu yazı ve genelgelerde, gerek önceki imar kanunu gerekse yeni imar kanunu döneminde yapılan imar uygulamalarında, vakıf taşınmazlarının büyük kısmının yol, yeşil alan, park, otopark, meydan, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere tahsis edilmesinin teamül haline getirildiği, taşınmazların elden çıkmasına ve vakıfların gelirlerinin azalmasına neden olan bu uygulamaların vakıf kurumunun süreklilik ilkesine aykırı olduğu, vakıf hizmetlerinin sürdürülebilmesi için, hazırlanan imar planlarında bu taşınmazlara daha çok ticaret, konut, turizm, konut dışı kentsel çalışma alanı gibi gelir getirici fonksiyonların verilmesinin gerekli olduğu belirtilmiş, imar planlarının hazırlanması ve değişiklikleri sırasında yasal itiraz hakkının süresi içerisinde kullanılabilmesi amacıyla ilgili Vakıflar Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlüğün zamanında bilgilendirilmesi istenmiş, ayrıca zaman zaman boş vakıf taşınmazları üzerinde meydana gelen kaçak yapılaşmalar ile bazı belediyelerce vakıf eski eserlere yapılan müdahalelerin önlenmesi talep edilmiştir.

Ancak, aradan geçen yıllarda, yapılan uygulamalar bakımından değişen bir şey olmamıştır. Hatta, 2008 yılında yürürlüğe giren yeni Vakıflar Kanunu'nda [RG 2008:26800, 5737/Md:22] yer alan "Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz

mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur. Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.” hükmü de sorunu çözmeye yetmemiştir.

İşte tüm bu nedenlerin yanı sıra, mevcut gelirlerin yatırım ve restorasyon masraflarını karşılamaya yetmemesi karşısında, kentsel alanda bulunan vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak yeni bir politikanın geliştirilmesi zorunlu hale gelmiş, 1982 yılında taşra teşkilatına gönderilen bir genelge doğrultusunda, imar planlarına uygun yapılaşma yoluyla “taşınmazların değerlendirilmesi” ilke olarak kabul edilmiştir [VGM, 2000].

İlk önceleri az sayıda uygulaması görülen bu politika ile özellikle 2003-2009 yılları arasında kentsel alanlardaki yüzlerce boş vakıf taşınmazı kat karşılığı ve yapım karşılığı kiralama modelleri ile, eski eser niteliği olan/olmayan yapıları vakıf taşınmazları ise restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeli ile değerlendirilmiş ve dönüşüme konu olmuştur.

3.2.1. Kat karşılığı modeli

Kat karşılığı değerlendirme modeli, kentlerin genelde meskun alanlarında bulunan konut alanı imarlı boş vakıf taşınmazlarının, coğrafi konumları, halihazır özellikleri, mülkiyet durumları, imar planına göre yapılaşma şartları, piyasa koşulları, yapılacak inşaatın maliyeti ve civardaki kat karşılığı paylaşım oranları göz önüne alınarak, ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğü’nce hazırlanan ekspertiz raporları ve mimari avan projelerin Bölge Müdürlüğü ve sonrasında Vakıflar Genel Müdürlüğü-Vakıflar Meclisi’nce karara bağlanarak ihaleye çıkartılması, ihale sonrasında yapılan sözleşme şartlarına göre inşaatın gerçekleştirilmesi ve elde edilen bağımsız bölümlerin ihale oranında paylaşılması esasına dayanmaktadır. Söz konusu vakıf taşınmazının hisseli olması veya imar durumu gereği bitişik parsellerle tevhit şartlı olması halinde ise aynı işlem ihale yapılmaksızın, alınan Vakıflar Meclisi kararı

doğrultusunda ilgili taşınmaz malikleri ile doğrudan yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yoluyla gerçekleştirilmiştir.

1980’li yıllarda temelleri atılan kat karşılığı değerlendirme politikası kapsamında, İstanbul, Ankara, Bursa, Gaziantep, Antalya, Diyarbakır, İzmir, Kayseri, Samsun illerinde yapılan az sayıdaki uygulama dışında, 2003 yılına kadar ciddi bir dönüşüm görülmemiştir. Ancak, 2003 yılından sonra Türkiye’nin farklı bölgelerinde 24 farklı ile yayılan bir uygulama ve dönüşüm süreci başlamıştır. Bu tarihten sonra yapılan çalışmalarla 338 adet vakıf taşınmazı için idari karar alınmış ve 6 yıl gibi kısa bir sürede bu taşınmazlardan 243 adedinin dönüşümü gerçekleştirilmiştir (Çizelge 3.4).

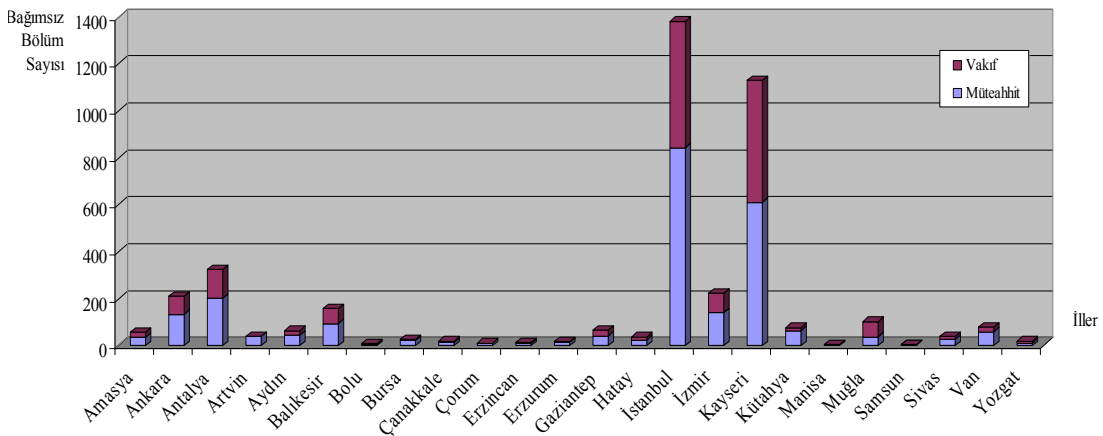
Çizelge 3.4. 2003-2009 yılları arasında kat karşılığı modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İli	Müstakil Taşınmaz		Hisseli Taşınmaz		Tevhit Şartlı Taşınmaz		Toplam Taşınmaz	
	Adet	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)
Amasya	3	5 931,00	-	-	-	-	3	5 931,00
Ankara	10	10 171,00	3	5 773,00	-	-	13	15 944,00
Antalya	7	15 408,00	6	1 665,00	-	-	13	17 073,00
Artvin	-	-	1	114,69	-	-	1	114,69
Aydın	2	4 673,64	-	-	-	-	2	4 673,64
Balıkesir	8	22 121,88	-	-	-	-	8	22 121,88
Bolu	1	295,00	-	-	-	-	1	295,00
Bursa	3	1 213,99	-	-	1	26,14	4	1 240,13
Çanakkale	2	2 669,24	-	-	-	-	2	2 669,24
Çorum	-	-	1	36,77	-	-	1	36,77
Erzincan	1	838,13	-	-	-	-	1	838,13
Erzurum	-	-	1	13,92	-	-	1	13,92
Gaziantep	3	5 397,70	-	-	-	-	3	5 397,70
Hatay	2	1 529,14	1	241,05	-	-	3	1 770,19
İstanbul	100	51 509,67	16	5 238,38	28	5 487,78	144	62 235,83
İzmir	8	17 031,05	-	-	-	-	8	17 031,05
Kayseri	21	88 881,77	1	30,55	3	2 586,07	25	91 498,39
Kütahya	-	-	3	763,75	-	-	3	763,75
Manisa	1	143,00	-	-	-	-	1	143,00
Muğla	1	26 584,00	-	-	-	-	1	26 584,00
Samsun	1	165,03	-	-	-	-	1	165,03
Sivas	1	398,00	1	347,19	-	-	2	745,19
Van	1	11 128,60	-	-	-	-	1	11 128,60
Yozgat	1	575,85	-	-	-	-	1	575,85
Toplam	177	266 665,69	34	14 224,30	32	8 099,99	243	288 989,98

Ancak, yapılan değerlendirme çalışmalarından geriye kalan 95 adedi, işgalcilerin veya kiracıların tahliye edilememesi, çeşitli mülkiyet ve imar problemleri, Koruma Kurulları ve yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar, yapılan ihalelerin bir kısmına katılımın olmaması ve bazı taşınmazlarda ihale sürecinin henüz tamamlanmamış olması gibi nedenlerle gerçekleştirme olanağı bulamamıştır. Böylece 6 yılda yapılan toplam 338 değerlendirme çalışmasında gerçekleştirme oranı %71,89 olmuştur.

Yapılan uygulamalarda 177'si müstakil, 34'ü hisseli ve 32'si tevhit şartlı olmak üzere, toplam yüzölçümü 288 989,98 m²'yi bulan 243 adet taşınmazın dönüşümü gerçekleştirilmiştir. Bu dönüşümlerde taşınmaz sayısı açısından İstanbul (%59,26) ve Kayseri (%10,29) öne çıkan iller olmuş, bu illeri Ankara (%5,35) ve Antalya (%5,35) izlemiştir. Yüzölçümü açısından ise Kayseri ilk sırada yer almış (%31,66), İstanbul (%21,54), Muğla (%9,20), Balıkesir (%7,65), Antalya (%5,91), İzmir (%5,89) ve Ankara'da da (%5,52) önemli büyüklükte dönüşümler gerçekleştirilmiştir.

Bu uygulamalar sonucunda 3 414'daire, 92 apart daire, 396 dükkan, 94 büro, 105 villa, 6 depo olmak üzere toplamda 4 107 adet bağımsız bölüm üretilmiş, elde edilen bağımsız bölümlerden 1 343 daire, 62 apart daire, 160 dükkan, 36 büro, 33 villa ve 1 adet depo vakıflar adına tapuda tescil edilmiştir (Şekil 3.3).



Şekil 3.3. 2003-2009 yılları arasında kat karlılığı modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarında oluşan bağımsız bölümlerin, buldukları illere, sayılarına ve paylaşım durumuna göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

3.2.2. Yapım karşılığı kiralama modeli

Yapım karşılığı kiralama modeli, kentlerin özellikle çalışma alanlarında bulunan, imar planlarında ticaret, turizm, konut dışı kentsel çalışma alanı gibi fonksiyonlara sahip boş vakıf taşınmazlarının, kat karşılığı modelinde ifade edilen benzer kriterler gözetilerek ihaleye çıkartılması, ihale sonrasında projesinde öngörülen tesisin gerçekleştirilmesi, yüklenicinin sözleşme süresince tesisi işleterek elde ettiği gelirden vakıflara kira ödemesi ve sözleşme süresi sonunda taşınmazı Genel Müdürlüğe teslim etmesi esasına dayanmaktadır. Söz konusu vakıf taşınmazının hisseli olması veya imar durumu gereği bitişik parsellerle tevhit şartlı olması halinde ise aynı işlem ihale yapılmaksızın, alınan idari karar doğrultusunda, ilgili taşınmaz malikleri ile doğrudan yapılan sözleşmeler yoluyla gerçekleştirilmiştir.

Kat karşılığı modelinde olduğu gibi yapım karşılığı kiralama modelinde de, 2003 yılına kadar ciddi sayı ve büyüklükte dönüşüm uygulamaları görülmemiştir. 2003 yılından sonra ise Türkiye'nin 25 farklı ilinde bulunan 118 adet vakıf taşınmazı için idari karar alınmış, bu taşınmazlardan 12 farklı ilde bulunan toplam 46 adedinin dönüşümü gerçekleştirilerek üzerlerine çeşitli tesisler inşa edilmiştir (Çizelge 3.5). Bazı taşınmazların dönüşümü ise kat karşılığı uygulamalarında da belirtilen nedenlerle gerçekleşmemiş, böylece gerçekleşme oranı %38,98'de kalmıştır.

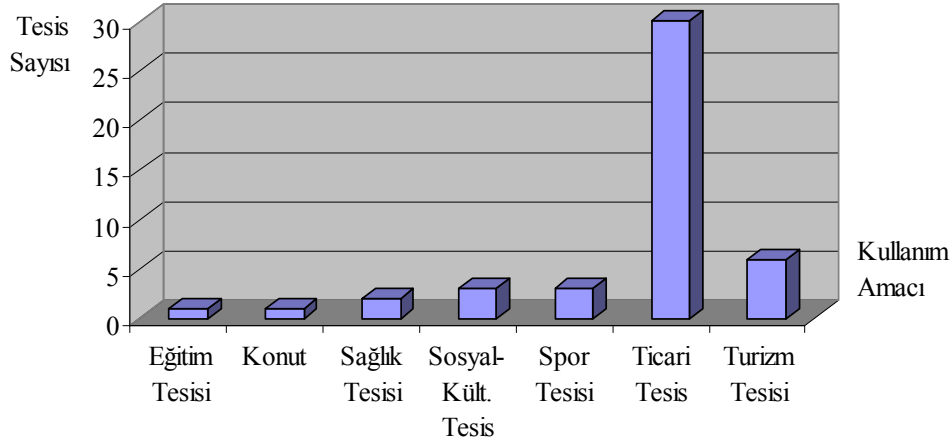
Çizelge 3.5. 2003-2009 yılları arasında yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İli	İlçesi	Alanı (m ²)	Kullanım Amacı	Yapılan Tesis	Süresi (Yıl)
Adana	Seyhan	387,50	Ticaret	İş Merkezi	14
	Seyhan	182,00		İş Merkezi (Dükkan+Büro)	19
Antalya	Merkez	10 767,00	Sağlık	Hastane	21
	Merkez	21 042,00	Spor	Spor Tesisi	29
	Merkez	2 811,00	Ticaret	İş Merkezi	23
	Merkez	30 792,00		Alışveriş Merkezi	29
	Merkez	1 224,00		İş Merkezi	20
Aydın	Merkez	2 836,45	Spor	Spor Tesisi	10
	Merkez	2 194,70	Ticaret	Ticari Tesis	15
Balıkesir	Edremit	2 703,14	Ticaret	Akaryakıt İstasyonu	10
	Edremit	439,33		İş Merkezi	15
	Edremit	19 175,80		Ticari Tesis	49

Çizelge 3.5. (Devam) 2003-2009 yılları arasında yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İli	İlçesi	Alanı (m ²)	Kullanım Amacı	Yapılan Tesis	Süresi (Yıl)
Balıkesir	Edremit	18 729,00	Turizm	3 Yıldızlı Otel	30
	Edremit	6 021,28		Termal Otel	39
	Edremit	9 180,00		Günöbirlik+Bungalov	20
	Edremit	4 258,42		Termal Otel	25
Çanakkale	Küçükkuşu	2 920,00	Ticaret	Market	10
İstanbul	Sarıyer	33 661,44	Eğitim	Özel Okul	28
	Üsküdar	1 616,00	Konut	Konut	11
	Kadıköy	8 773,00	Sağlık	Hastane	15
	Fatih	314,00	Sosyal-Kültürel	Kreş	16
	Pendik	10 841,00		Nikah Salonu	20
	Tuzla	2 189 000,00	Spor	Formüla-1 Tesisi	20
	Şişli	1 237,00	Ticaret	Katlı Otopark	15
	Şişli	169,00		İş Merkezi (Dükkan+Ofis)	11
	Şişli	422,10		İş Merkezi (Dükkan+Ofis)	15
	Üsküdar	2 231,50		İş Merkezi	15
	Üsküdar	816,00		İş Merkezi	18
	Üsküdar	653,30		Ticari Tesis	11
	Üsküdar	107,95		Ticari Tesis	7
	Üsküdar	102,56		Ticari Tesis	7
İzmir	Konak	502,00	Ticaret	İş Merkezi	20
	Çeşme	29 066,00	Turizm	5 Yıldızlı Otel	35
Kayseri	Kocasinan	10 347,63	Ticaret	Akaryakıt İst.+İş Merkezi	16
	Melikgazi	17 812,00		İş Merkezi	29
	Melikgazi	7 637,21		İş Merkezi	29
	Kocasinan	5 424,38		Akaryakıt İstasyonu	15
Konya	Karatay	649,24	Ticaret	Tek Kat Dükkanlar	5
	Karatay	60,00		İşyeri	8
	Karatay	26,50		Dükkan	11
	Meram	179,00		Dükkan	9
Sakarya	Sapanca	20 444,00	Turizm	5 Yıldızlı Otel	19
Samsun	Merkez	825,27	Ticaret	İş Merkezi	10
Siirt	Merkez	5 624,00	Sosyal-Kültürel	Düğün Salonu	15
	Merkez	11 820,00	Ticaret	Akaryakıt İstasyonu	12
	Merkez	5 500,00		Akaryakıt İstasyonu	10
Toplam		2 501 525,70			

Söz konusu model kapsamında gerçekleştirilen toplam 46 dönüşüm uygulamasının sayısal olarak büyük bölümü İstanbul (%30,43), Balıkesir (%15,21), Antalya (%10,86) ve Kayseri (%8,69) illerinde, yüzölçümü olarak ise İstanbul (%89,94), Antalya (%2,66) ve Balıkesir (%2,14) illerinde gerçekleştirilmiştir. Yapılan uygulamalar sonucunda, 1 adet eğitim, 1 adet konut, 2 adet sağlık, 3 adet sosyo-kültürel, 3 adet spor, 31 adet ticaret, 6 adet turizm amaçlı tesis inşa edilmiş ve vakıflar adına tapuda tescil edilmiştir (Şekil 3.4).



Şekil 3.4. 2003-2009 yılları arasında yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazları üzerinde yapılan tesislerin kullanım amaçlarına ve sayılarına göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

3.2.3. Onarım veya restorasyon karşılığı kiralama modeli

Restorasyon karşılığı kiralama modeli, kentlerin genelde meskun alanlarında bulunan eski eser tescilli vakıf taşınmazlarının, konumları, mimari özellikleri, mülkiyet durumları, imar planları ya da varsa koruma amaçlı imar planlarında öngörülen fonksiyon ve yapılaşma şartları, yöresel özellikler ve talepler, restorasyon maliyeti ve civardaki kira değerleri göz önüne alınarak, ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nce hazırlanan ekspertiz raporları ile gerektiğinde rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerinin Bölge Müdürlüğü ve sonrasında Vakıflar Genel Müdürlüğü/Vakıflar Meclisi'nce karara bağlanmasını müteakip ihaleye çıkartılması veya Genel Müdürlüğe ya da mazbut vakıflara ait şirket ve iştiraklere, kamu kurum ve kuruluşları ile sermayesinin yarısından fazlası bu kurum ve kuruluşlara ait olan şirketlere ve iştiraklere, meslek odalarına ve birliklere protokol yapılmak suretiyle doğrudan kiralınması [RG 2008: 26993, Yönetmelik/Md:27], yapılan sözleşme/protokol şartlarına göre restorasyonun gerçekleştirilmesi, yüklenicinin sözleşme süresince tesisi işleterek elde ettiği gelirden vakıflara kira ödemesi ve sözleşme süresi sonunda taşınmazı Genel Müdürlüğe teslim etmesi esasına dayanmaktadır. Söz konusu vakıf taşınmazın hisseli olması halinde ise aynı işlem ihale yapılmaksızın, alınan Genel Müdürlük/Vakıflar Meclisi kararı doğrultusunda, ilgili taşınmaz malikleri ile yapılan sözleşmeler yoluyla gerçekleştirilmiştir.

Bu model de, 2003 öncesinde yok denecek kadar az sayıda taşınmaz için uygulanmış, bu tarihten itibaren ise yoğun bir değerlendirme süreci başlamıştır. Türkiye'nin 24 farklı kentinde bulunan 90 adet tescilli vakıf taşınmazı için idari karar alınmış, 2009 yılı sonuna kadar, 17 farklı ilde toplam 41 adet taşınmazın restorasyonu gerçekleştirilmiştir (Çizelge 3.6). Diğer taşınmazların restorasyonu ise önceki modellerde de belirtilen nedenlerle gerçekleşmemiş, böylece gerçekleşme oranı %45,55'de kalmıştır.

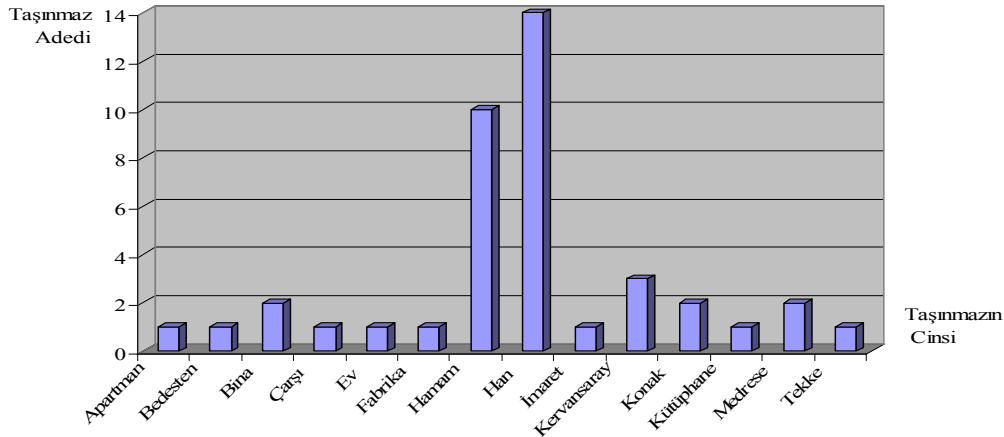
Çizelge 3.6.2003-2009 yılları arasında restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İli	İlçesi/Köyü	Alanı	Taşınmazın Adı	Kullanım Amacı	Süresi(Yıl)
Adana	Seyhan	5 187,40	Ramazanoğlu Konağı	Kurul Kararına Göre	13
Ankara	Altındağ	1 071,00	Çengel Han	Kültür-Turizm	18
	Altındağ	1 671,00	Çukur Han	Turistik Tesis	29
Antalya	Merkez	10 600,00	Kırkgöz Han	Sosyal Kültürel	29
	Merkez	1 445,60	Pazar Hamamı	Sosyal Kültürel	10
Balıkesir	Edremit	4 370,00	Eski Zeytinyağı Fabrikası	Motel+Restoran	12
Çanakkale	Gelibolu	1 195,34	Sarıca Paşa Hamamı	Kurul Kararına Göre	20
	Merkez	356,10	Aynalı Çarşı	Çarşı	15
Bursa	Osmangazi	1 179,00	Ördekli Hamamı	Sosyal Kültürel	20
	Yıldırım	410,02	Şabani Tekkesi	Kurul Kararına Göre	10
	Yıldırım	381,80	Hançerli Hamamı	Sosyal-Kültürel	10
Edirne	Merkez	6 500,00	E.Ahmet Paşa Kervansarayı	Sosyal-Kültürel	10
Gaziantep	Şahinbey	1 556,00	Dayı Ahmet Ağa Konağı	Butik Otel	10
İstanbul	Beyoğlu	207,00	6. Vakıf Han	İş Yeri	15
	Beyoğlu	120,00	5 Katlı Bina	İşyeri	12
	Fatih	1 761,00	4. Vakıf Han	Turistik Tesis	25
	Şişli	100,00	Eski Bina	İşyeri	14
	Şişli	266,50	Valide Apartmanı	Otel	10
	Zeytinburnu	1 647,95	Eski Ev	Sosyal Tesis	22
	Üsküdar	1 104,87	İmaret	Kurul Kararına Göre	10
İzmir	Çeşme	2 571,00	Kanuni Kervansarayı	Otel-Rest.-Dükkan	14
Kastamonu	Merkez	576,00	Cem Sultan Bedesteni	Turistik Tesis	30
	Merkez	1 571,14	Kurşunlu Han	Turistik Tesis	20
Konya	Altınekin	10 400,00	Zulmanda Han	Kültür-Turizm	20
	Altınekin	1 660,00	Altınekin Han	Kültür-Turizm	20
	Beyşehir	949,00	E.Süleyman Bey Hamamı	Hamam	20
	Kadınhanı	601,00	Raziye Sultan K.sarayı	Kültür-Turizm	20
	Karapınar	381,00	Valide Sultan Hamamı	Hamam	20
	Meram	1 420,00	Akyokuş Han	Kültür-Turizm	40
	Selçuklu	62 210,00	Zazadin Han	Kültür-Turizm	40
	Aksaray	Alayhan Köyü	1 800,00	Alay Hanı	Kültür-Turizm
Aksaray	Bebek Köyü	2 400,00	Tepesidelik Han	Kültür-Turizm	40
	Sultanhanı Kas.	4 990,00	Sultan Hanı	Kültür-Turizm	30
Karaman	Merkez	2 337,25	Zinciriye Medresesi	Kültür-Turizm	20
	Ermeneke	1 638,56	Tol Medrese	Kültür-Turizm	30
	Medreselik Köyü	696,00	Kozak Hanı	Kültür-Turizm	30
	Merkez	992,00	Sekiçeşme Hamamı	Hamam	30
Karaman	Merkez	956,00	Yeni Hamam	Hamam	30

Çizelge 3.6. (Devam) 2003-2009 yılları arasında restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazlarının buldukları illere, kullanım amaçlarına ve kiralama sürelerine göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İli	İlçesi/Köyü	Alanı	Taşınmazın Adı	Kullanım Amacı	Süresi(Yıl)
Kütahya	Merkez	617,23	Küçük Hamam	Kafeterya	20
Eskişehir	Merkez	75,00	Kütüphane	Kütüphane	10
Trabzon	Merkez	424,80	İskenderpaşa Hamamı	Sosyal Tesis	12
Toplam		138 053,30			

Yapılan uygulamalarla, eski eser tescilli 1 apartman, 1 bedesten, 2 bina, 1 çarşı, 1 ev, 1 eski fabrika, 10 hamam, 14 han, 1 imaret, 3 kervansaray, 2 konak, 1 kütüphane, 2 medrese, ve 1 tekke vasıflı taşınmaz restore edilerek sosyal-kültürel ve turizm amaçlı olarak kullanıma açılmıştır (Şekil 3.4).



Şekil 3.5. 2003-2009 yılları arasında restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazlarının cinslerine ve sayılarına göre dağılımı [VGM-YEDB arşivi, 2010]

2003-2009 döneminde yapılan dönüşüm uygulamaları çeşitli açılardan değerlendirildiğinde, öncelikle kat karşılığı uygulamalarının kentlerin meskun alanlarında bulunan vakıf taşınmazlarının işgallerden korunması, yerel yönetimlerce yapılan imar planı ve değişiklikleri nedeniyle bu taşınmazların yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal kullanımlara terk edilmesinin önüne geçilmesi ve yapılacak yapılardan vakıflara kira geliri sağlanması gibi amaçlarla gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Tamamen piyasa koşulları ve yöresel talepler dikkate alınarak

gerçekleştirilen bu uygulamalar sonucunda, sokak aralarında kalan küçük parsellerden, kentsel rantın çok yüksek olduğu bölgelerdeki büyük ölçekli taşınmazlara kadar yüzlerce taşınmazın dönüşümünün sağlandığı gözlenmektedir (Resim 3.2).



Resim 3.2. Kat karşılığı modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazları-İstanbul/Kadıköy, Muğla/Fethiye ve Kayseri/Kocasinan örnekleri [VGM-YEDB arşivi, 2010]

Bu uygulamaların, meskun alanlarda bulunan atıl ve boş durumdaki taşınmazların dönüşümünü sağlayarak tanımlı ve kullanılabilir alanların oluşturulması, konut üretimi, hatta kent estetiğine katkı sağlama açılarından kentlere olumlu etkilerinin olduğu açıktır. Ancak, konuya vakıf kurumunun sürekliliği ve bu kuruma ait taşınmaz varlığının sürdürülebilirliği açısından bakıldığında aynı olumlu etkiden söz etmek mümkün değildir. 24 farklı ilde gerçekleşen 243 uygulamada ortalama kat karşılığı oranı %43,61 olmuştur. Bu durum, yapılan uygulamalarda vakıf taşınmazlarına ait arsa payının ortalama %56,39'unun yapılan inşaatlar karşılığında şahıslara verildiği, bir başka ifadeyle vakıf mülkiyetinden çıktığı anlamına gelmektedir. İnşaatların bitiminden sonra alınan daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerden kira geliri elde edilmektedir. Ancak, uygulama ile aslında kat mülkiyeti esasına göre arsa payı satıldığından, inşa edilen yapıların ömürlerinin sonunda, hisseli mülkiyet nedeniyle müstakil olarak tasarrufta bulunma olanağı ortadan kalkmakta, aynı uygulamanın tekrarlanması halinde ise vakıf arsa payı giderek küçülmekte ve taşınmazın sürdürülebilir olma niteliği giderek azalmaktadır. Elde edilen kira gelirleri ise yıpranan bağımsız bölümlerin bakım ve onarım masraflarını karşılamaktan öteye

geçmemektedir. Tüm bu yönleriyle, aslında kat karşılığı uygulamalarının vakıf taşınmazlar için bir “değerlendirme/taşınmaza değer katma” yöntemi olmadığı, yapılanın birtakım zorunluluklar nedeniyle piyasa koşullarında “kısmi satış” olduğu anlaşılmaktadır.

Konut dışında dönüşümü mümkün olmayan bu taşınmazların, kapsamlı etütler yapılarak, kentsel rantın yüksek olduğu bölgelerdeki ticari amaçlı taşınmazlarla takas edilmesi veya satılarak bu tip yerlerde ve kentlerin muhtemel gelişme alanlarında aynı amaçlı taşınmazların satın alınması ya da elde edilen bağımsız bölümlerin kiralanmadan ve yıpranmadan satılarak aynı şekilde ticari amaçlı taşınmazların satın alınması gibi seçenekler varken bu şekilde bir uygulamaya gidilmesi, görünen o ki uzun vadede vakıf taşınmazlarını tükenişe götürmekten ve vakıfları gelirsiz bırakmaktan başka bir sonuç doğurmayacaktır.

Dönüşüm politikasının bir başka ayağını oluşturan “yapım karşılığı kiralama” uygulamaları ise, temelde kat karşılığı modeli ile aynı nedenlere dayanmaktadır. Bu yöntem ile kentsel alanlardaki vakıf taşınmazları üzerine alış-veriş merkezleri, iş merkezleri, akaryakıt istasyonları, özel okullar, hastaneler, spor tesisleri, oteller gibi çok çeşitli kentsel donatılar inşa edilmiş (Resim 3.3), toplam 2 478 581,70 m²'lik boş taşınmazın dönüşümü sağlanmıştır.



Resim 3.3. Yapım karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazları-İstanbul/Tuzla-Formüla-1 tesisi ve İzmir/Çeşme 5 yıldızlı otel örnekleri [VGM, 2009; AKSOY arşivi, 2009]

Yapım karşılığı kiralama uygulamalarının kat karşılığından farkı, sözleşme süresi boyunca yapılan tesisin sadece işletme hakkının kiracıda olması, mülkiyetin ise tümüyle vakıflarda kalmasıdır. Uygulama ile kentlere birçok donatı kazandırıldığı gibi, vakfın ve dolayısıyla vakfa gelir getiren taşınmazın sürekliliği ilkesi de korunmuş olmaktadır. Dolayısıyla yapılan uygulama “değerlendirme” kavramı ile büyük oranda örtüşmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce vakıf taşınmazlarına yönelik olarak geliştirilen restorasyon karşılığı kiralama uygulamaları ise diğer iki uygulamadan bir çok yönüyle ayrılmaktadır. Öncelikle bu modele konu olan taşınmazlar boş olmayıp, üzerlerinde tescilli eski eser barındırmaktadırlar. Bu eserlerin bir kısmı tümüyle ayakta iken, bir kısmının ise sadece temelleri veya kısmen taşıyıcı sistemleri ve duvarları günümüze ulaşabilmiş durumdadır. Konum olarak kentsel alanda bulunabildikleri gibi (Resim 3.4), bu alanların dışında, eski kervan/ticaret yolları üzerinde de yer alabilmektedirler (Harita 3.1). Ayrıca bu eserlerin projelendirilmesi ve restorasyonları da ayrı bir uzmanlık gerektirmektedir.



Resim 3.4. Restorasyon karşılığı kiralama modeli ile dönüşümü gerçekleşen vakıf taşınmazları-İstanbul/Fatih 4. Vakıf Han ve Antalya/Merkez Pazar Hamamı örnekleri [AKSOY arşivi, 2008; VGM arşivi, 2008]

Bu model kapsamında yapılan uygulamalarda, bugüne kadar büyük çoğunluğu kentsel alanlarda bulunan 41 adet taşınmazın, ilgili Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulları’nca onaylanan projeleri doğrultusunda restorasyonu

gerçekleştirilmiş, günümüz ihtiyaçlarına göre sosyal, kültürel, turizm ve ticaret amaçlı dönüşümleri sağlamıştır. Her ne kadar restorasyonların bazılarında görece yanlış/hatalı uygulamalar olsa da, eserlerin tümüyle yok olmaktan kurtarılması, kullanıma sunulması, vakıflara gelir getirmesi, kentsel çevre kalitesinin artırılması, kent/ülke kültür ve turizmine katkı sağlanması gibi birçok olumlu sonuç bir arada düşünüldüğünde, bu yöntemin de “değerlendirme” olarak nitelendirilmesinde bir sakınca olmadığı anlaşılmaktadır.



Harita 3.1. Türkiye’de tarihi ipek yolu üzerinde bulunan vakıf han ve kervansarayları [VGM, 2004]

Sonuç olarak, güncel dönüşüm politikalarından kat karşılığı modelinin, taşınmazların vakıf mülkiyetinden çıkma sürecini biraz daha uzatması dışında, Cumhuriyet dönemi uygulamalarından çok farklı sonuçlar doğuran bir model olmadığı, yapım ve restorasyon karşılığı kiralama modellerinin ise kentler ve vakıf kurumu için, taşınmazlardan maksimum yararın sağlanması amaçlı uygulamalar olduğu görülmektedir. Bu noktada akla gelen soru ise, Cumhuriyet döneminden bugüne kadar, tüm bu dönüşüm süreçlerinin yerel ölçekte nasıl gerçekleştiğidir. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, konu bu yönüyle ele alınacak ve “Başkent Ankara” özelinde kapsamlı bir irdeleme yapılacaktır.

4. CUMHURİYETTEN GÜNÜMÜZE ANKARA'DAKİ VAKIF TAŞINMAZLARI VE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ

Ankara, tarih boyunca Anadolu'da kurulan tüm medeniyetler açısından önemli bir yerleşim merkezi olmuştur. Kent, önemli ticaret yolları üzerinde bulunmanın verdiği avantajla Türk hakimiyetinde kaldığı dönemde de bu özelliğini korumuş, Cumhuriyetin ilanından sonra ise, daha önce hiç olmadığı kadar büyük bir mekansal gelişme göstermiştir. Başkentlik kararıyla birlikte başlayan imar ve inşaa hareketi, kentteki vakıf taşınmazları açısından da hızlı bir dönüşüm sürecini beraberinde getirmiş, söz konusu süreç kimi zaman merkezi ve yerel yönetimler eliyle, kimi zamansa bu taşınmazların yönetiminden sorumlu olan Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen çeşitli uygulamalarla günümüze kadar devam etmiştir.

4.1. Cumhuriyetin Kuruluş Döneminde Ankara'nın Mekansal Yapısı

Ankara, Anadolu'nun en eski kentlerinden biridir. Tarihi M.Ö. 12. yüzyıla kadar uzanan kent sırasıyla; Hititler, Frigler, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar ve Bizans İmparatorluğu dönemlerini görmüş, 11. yüzyıldan itibaren ise Türk hakimiyetine girmiştir [Akgün, 1996]. Coğrafi açıdan kolay savunulabilir bir mevkide yer alan, tarihsel süreç içerisinde bölgesel ilişkileri değıştikçe kentsel işlevleri de değışen, ancak bölgesel kademelenme içerisinde her zaman önemli bir yere sahip olan kent, Türk hakimiyetindeki en parlak dönemini 16. ve 17. yüzyıllarda yaşamış, yaklaşık 30 bin nüfusuyla sof üretimine dayalı ticaretin merkezi olmuştur [Aktüre, 1978]. Sonraki yıllarda nüfusu biraz daha artmış olmasına karşın, Avrupa'da ortaya çıkan Sanayi Devrimi'nin olumsuz etkileriyle 18. yüzyıldan itibaren ticarete bağılı zenginliğini kaybetmiş, 20. yüzyılın başında ise, yaklaşık 20 bin nüfuslu, halkının çoğunluğu tarımla geçinen büyük bir köy haline gelmiştir [Akgün, 1984].

Yazılı kaynaklarda, Ankara'nın Cumhuriyetin kuruluş dönemindeki kentsel yapısıyla ilgili olarak pek çok bilgi bulunmaktadır. Ancak, kentin bu dönemdeki fiziki yapısını en iyi kaynaklardan biri, Osmanlıca olarak hazırlanan ve üzerindeki bilgilerden

Müdafa-i Milliye Vekaleti'nce (Milli Savunma Bakanlığı) basıldığı anlaşılan 1924 tarihli Ankara Şehri Haritasıdır (Harita 4.1). 435 hektarlık bir alanı kapsayan harita, 1/4 000 ölçekli olmasına ve yerleşik alanı ada bazında göstermesine rağmen, kent mekanına ilişkin oldukça ayrıntılı bilgiler sunmaktadır.

Haritaya göre, o dönemde 66 adet mahalleden oluşan Ankara'da (Bkz. EK-1), 110 hektarlık bir konut alanı mevcuttur. Harita gösteriminde "özel mekanlar" olarak gösterilen bu alanların (1930'lu yıllara ait 102, 103 ve 104 nolu Ankara kadastro haritalarından tesbit edilebilen) 5 hektarı Ankara kalesi içinde, 105 hektarı ise kale dışında bulunmaktadır (Harita 4.2 ve Çizelge 4.1). Kent makroformunun %25,29'unu oluşturan konut alanları, Ankara kalesini çevrelemiş durumdadır ve organik bir yerleşim dokusuna sahiptir. Konut alanlarının kentteki dağılımını belirleyen temel eşikler, kuzeyde Bent Deresi, doğuda Hatip Çayı, güneyde Ankara-Erzurum demiryolu, batıda ise tarım alanları ve bataklık alanlardır.

1924 haritasında; 1 adet matbaa, 1 adet baruthane, 3 adet hamam, 1'i buharlı 3'ü suyla çalışan 4 adet değirmen ve demiryolu istasyonundaki tüccar mağazaları dışında, kentin diğer ticaret alanları gösterilmemiştir. Ancak, 1929 tarihli Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak elde edilen bilgilere göre, kentin geleneksel ticaret dokusunun, bugünkü Ulus meydanından kaleye yönelen Anafartalar Caddesi (Karaoğlan Çarşısı), bu caddenin güneyindeki tarihi Suluhan ve çevresi (Tahtakale Çarşısı) ile kalenin güneyinde yer alan ve bugün Hanlar Bölgesi olarak adlandırılan Atpazarı civarında olduğu bilinmektedir. Demiryolu istasyonundaki tüccar mağazalarıyla birlikte toplamda 8,75 hektarlık bir alana yayılan ticaret alanları, kentin %2'sini oluşturmaktadır.

Resmi kurumlar kentin kuzeyinde, bugünkü Valiliğin bulunduğu yerde ve yakın çevresinde toplanmıştır. I. Türkiye Büyük Millet Meclisi, hükümet konağı, çeşitli bakanlıklar, polis ve jandarma gibi kurumlar, bu bölgede birbirine oldukça yakın şekilde yerleşmiş iken, dönemin önemli bakanlıklarından Müdafa-i Milliye Vekaleti

kentin en güneyinde, Guraba Hastanesi ile Ankara-Erzurum demiryolu arasında kalan mevkide yer seçmiştir. Dönemin belediyesi niteliğindeki Ankara Şehremaneti ise, kalenin batısında, Balıkpazarı Caddesi üzerindeki küçük bir binada hizmet vermektedir.

Çizelge 4.1. 1924 yılında Ankara'nın arazi kullanım değerleri¹

Arazi Kullanım Biçimi		Yaklaşık Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	%
Konut Alanları	Konut Alanları	1 050 000,00	1 100 000,00	25,29
	Kale İçi Konut Alanları	50 000,00		
Ticaret Alanları	Kent İçi Ticaret Alanları	55 000,00	87 500,00	2,01
	Demiryolu İst. Tüccar Mağazaları	26 500,00		
	Matbaa	200,00		
	Değirmen (4 Adet)	2 700,00		
	Hamam (3 Adet)	2 800,00		
	Baruthane	300,00		
	Eğitim Tesisi Alanları	Darül Muallimin (Öğretmen Okulu)		
	Medrese (7 Adet)	3 710,00		
	Lise	1 000,00		
	Mektep (10 Adet)	8 090,00		
	Rum Mektebi	160,00		
	Musevi Mektebi	140,00		
Resmi Kurum Al.	Resmi Kurumlar (17 adet)	16 600,00	16 600,00	0,38
Dini Tesis Alanları	Cami (54 Adet) ve Mescit (13 Adet)	20 000,00	23 700,00	0,55
	Mevlevihane	2 200,00		
	Tekke (3 Adet)	400,00		
	Türbe (5 Adet)	300,00		
	Havra	650,00		
	Kilise	150,00		
Sağlık Tesisi Al.	Guraba (Numune) Hastanesi	20 400,00	20 400,00	0,46
Konaklama Tesisi Alanları	Evkaf Otel	7 575,00	10 225,00	0,24
	Otel (vakıf)	780,00		
	Taş Han	1 870,00		
Kültürel Tesis Alanları	Tiyatro	550,00	1 150,00	0,03
	Yazlık Sinema	600,00		
Teknik Altyapı Al.	Demiryolu İstasyon Alanı	85 000,00	85 000,00	1,95
Aktif Yeşil Alanlar	Bahçe veya Parklar	13 700,00	20 000,00	0,45
	Bent Deresi Mesire Alanı	6 300,00		
Mezarlık Alanları	Müslüman Mezarlığı (29 Adet)	427 000,00	433 500,00	9,97
	Katolik Mezarlığı	6 500,00		
Tarım Alanları	Sebze-Meyve Bahçesi	318 200,00	682 775,00	15,70
	Tarla	364 575,00		
Diğer Açık Alanlar	Bataklık Alanlar	580 400,00	580 400,00	13,35
	Yangın Alanları	137 000,00	137 000,00	3,15
	Yollar ve Boş Alanlar	1 130 450,00	1 130 450,00	25,98
Toplam		4 350 000,00	4 350 000,00	100,00

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası üzerinde yapılan ölçümlerden elde edilmiştir.

1924 tarihli haritaya göre, Ankara'da, daha çok kentin güney kesimine dağılmış durumda 21 adet eğitim kurumu bulunmaktadır. Kuzey kesiminde ise hiçbir eğitim kurumu görülmemektedir. Bu eğitim kurumlarının tamamı Osmanlı döneminden kalan mektep ve medrese tarzındaki eğitim kurumlarıdır. İki önemli eğitim kurumundan biri olan Darül Muallimin (Öğretmen Okulu) bugünkü Ulus Meydanı olarak bilinen yerde, Mekteb-i Sanayi (Sanayi Mektebi) ise, aynı yerde Öğretmen Okulu'nun güneyinde yer almaktadır. Bunların dışındaki eğitim kurumları ise, güneydeki Müdafai Milliye Vekaleti ile aynı yerde bulunan 1 adet lise, 2'si gayrimüslim nüfusa hitap eden Rum ve Musevi mektebi olmak üzere 9 adet mektep ve dönemin üniversiteleri olarak işlev gören 7 adet medresedir. Kentteki eğitim kurumlarının alanı yaklaşık olarak 2,13 hektardır.

Aynı dönemde kentte 78 adet dini tesis bulunmaktadır. Bunlardan 76 adedi müslüman nüfusa ait cami, mescit, türbe, tekke, mevlevihane gibi tesisler, 2 adedi ise kentteki gayrimüslim nüfusa ait havra ve kilisedir. Dini tesisler, eğitim kurumlarının aksine bütün kente homojen olarak dağılmış durumdadır. Hemen her mahallede bir cami veya mescide rastlamak mümkündür. Bu cami ve mescitlerin çoğu, Osmanlı döneminden kalan ve bugün de varlığını sürdüren vakıf eserleridir.

1924 haritasında, bugünkü Hacettepe'de yer alan, o günkü adıyla Guraba, bugünkü adıyla Numune Hastanesi olarak bilinen hastane, kentin tek sağlık tesisi olarak görülmektedir. Söz konusu hastane Ankara'nın ilk yataklı tedavi merkezi olup, ana binası Vakıflar Umum Müdürlüğü'nce finanse edilerek yapılmıştır [Öztürk, 1988]. Yaklaşık 2 hektarlık bir alana kurulmuş olan hastane, yüksek, havadar ve ulaşımı kolay bir mevkide yer almaktadır.

Yine aynı haritaya göre, (kent içindeki küçük çaplı oteller gösterilmemekle birlikte), Ankara'da 3 büyük otel bulunmaktadır. Bunlardan en eski olanı, bugünkü Ulus meydanında olup, yıkılarak yerine Sümerbank binası yapılan Taş Han'dır. İkinci büyük otel, kent merkezini demiryolu istasyonuna bağlayan yol üzerinde, üçüncü otel ise, Guraba (Numune) hastanesinin kuzeyinde yer almaktadır. O dönemde, kentin yeni başkent olduğu düşünüldüğünde, bu üç otelin yetersiz olduğu açıkça

görülmektedir. Konaklama tesisleri yetersiz olduğu gibi, 1924 yılı Ankara'sında 1 adet tiyatro, 1 adet yazlık sinema dışında kültürel amaçlı başka bir tesise de rastlanmamaktadır. Her iki tesis de kentin merkezinde, bugünkü Yüzüncü Yıl Çarşısı'nın bulunduğu yerdedir.

Kentin yeşil alanları ise, birkaç adet park ve bahçe ile bir mesire alanından oluşmaktadır. Park ve bahçelerin hemen hemen tamamı bugünkü Ulus meydanı çevresinde bulunmaktadır. Tiyatro ve yazlık sinemanın yer aldığı Belediye Bahçesi dışındaki yeşil alanlar, I. Büyük Millet Meclisi ve hükümet konağı çevresindeki resmi kurumlara ait bahçelerdir. Kentin tek mesire alanı ise kuzeybatıda yer alan Bent Deresi mesire alanıdır. Kentteki yeşil alanların toplam miktarı sadece 2 hektardır.

1924 yılında Ankara'nın teknik altyapı tesisleri, kentin batısında yer alan demiryolu istasyonu, haritada gösterilen zemin altı su şebekesi ile çeşitli noktalarda yapılmış maksemeler ve çeşmelerden oluşmaktadır. Kent içi yollar oldukça dar olup, organik yerleşim dokusuna uyum sağlamış durumdadır. Demiryolu istasyonunu bugünkü Ulus meydanına, meydanı da Ankara kalesi, Atpazarı ve Samanpazarı'na bağlayan yollar, kentin ana ulaşım akslarını oluşturmaktadır. Ancak, bunlar birer cadde olmaktan uzak bir görüntü sergilemektedirler. Kentin çevresinde ise, yer yer dere üstlerine kurulmuş köprülere rastlanmaktadır. Bunun dışında haritada, I. Büyük Millet Meclisinin karşısındaki alanda, inşası mutasavver (düşünülen) yolların da işaretlendiği görülmektedir ki, bu yollar birkaç yıl sonra kentte başlayacak olan planlı/imarlı dönemin habercisi olarak dikkat çekmektedir.

Yine aynı haritaya göre kentin su ihtiyacının kuzeydeki Bent Deresi'nin yanı sıra 3 ana kaynaktan sağlandığı anlaşılmaktadır. Bunlar; Elmadağ suyu, Öksüzce suyu ve Hanımpınar suyudur. Bu kaynaklardan gelen sular, güneybatıdan ve birbirine oldukça yakın noktalardan kente giriş yapmakta ve 3 ana hat ile kente dağılmaktadır. Elmadağ suyu ve Hanımpınar suyu geniş bir şebeke ile kente dağılırken, Öksüzce suyu kentin girişindeki Öksüzce çeşmesinde sonlanmaktadır.

Haritaya göre, kentte küçük hazireler hariç, 29 adet Müslüman mezarlığı, 1 adet Hıristiyan (Katolik) mezarlığı bulunmaktadır. Mezarlıklar sayı olarak çok olduğu gibi, büyüklük olarak da oldukça fazla yer kaplamaktadır. Büyük mezarlıklar, kentin yerleşik alanını tümüyle kuşatmış durumdadır. Müslüman mezarlıkları yaklaşık olarak 42,70 hektar, Hıristiyan (Katolik) mezarlığı ise yaklaşık 0,65 hektarlık bir büyüklüğe sahiptir. Bu durumda, haritada görülen alanın kent bütünü olarak kabul edilmesi halinde, 1924 Ankara'sının yaklaşık %10'unun mezarlıklardan oluştuğu anlaşılmaktadır.

Aynı dönemde, Ankara'nın tarım alanları, kentin kuzeyi, batısı ve güneyini kaplayan sebze-meyve bahçeleri ile tarlalardan oluşmaktadır. Bu bahçelerin ve tarlaların, haritada gösterilen Bent Deresi, İncesu Deresi ve bu derelere bağlı su arklarıyla sulandığı anlaşılmaktadır. Sebze ve meyve bahçeleri 31,82 hektar, tarlalar ise yaklaşık olarak 36,45 hektardır. Tarım alanlarının kentteki toplam alanı ise 68,27 hektar olup kent yüzeyinin %15,70'ini oluşturmaktadır.

Dönemin Ankara'sı için önemli fiziksel verilerden biri de meşhur bataklık alanlardır. Haritaya göre, kentin kuzeyi, batısı ve güneyinde, yerleşik alana kadar sokulan geniş bataklık alanlar mevcuttur. Bu alanlar yaklaşık olarak 58,04 hektar olup, kent makroformunda %13,35'lik bir paya sahiptir.

Haritaya göre, Ankara kalesinin batısında kalan yaklaşık 13,70 hektar alan ise, harik (yangın) alanıdır. Kentin yaklaşık olarak %3,15'ini oluşturan bu alan kalenin batı yamacını ve daha aşağıda geniş bir bölgeyi kaplamaktadır. Yazılı kaynaklarda, bu alandaki kentsel dokunun 1917 yılındaki yangında yok olduğunu belirten bilgilere rastlanmaktadır.

Ankara'nın kentsel dokusu içerisinde yolların yanı sıra oldukça fazla miktarda boş alan da bulunmaktadır. Yollar ve boş alanlar, kent bütününe yaklaşık olarak %26'sını oluşturmaktadır. Ancak, bu boş alanların Ankara'nın daha sonraki yıllarda yaşayacağı yoğun kentleşme sürecinde hızla dolduğu gözlenecektir.

Tüm bu verilerden, 1924 yılında Ankara'nın 1/4'ünü konutların, 1/4'ünü yollar ve boş alanların, 1/4'ünden daha fazlasını ise tarım alanları ve bataklıkların oluşturduğu anlaşılmaktadır. İlk bakışta, kalenin eteklerinde toplanmış eski ve düzensiz konut alanları, yetersiz sosyal ve teknik altyapısı, geniş bataklıkları ve tarım alanları ile gelişmiş bir başkentten çok büyük bir köyü andıran Ankara, 1924 yılından itibaren artık bu görüntüsünden sıyrılarak büyük bir mekansal dönüşüme hazırlanmaktadır. Şüphesiz, bu dönüşümün en büyük parametrelerinden birinin mülkiyet olduğu, o dönemi anlatan yazılı kaynaklarda hep belirtilen bir husus olmuştur. Bu dönemde, kamu mülkiyetinde bulunan kent topraklarının ne kadarlık bir büyüklüğe sahip olduğu ve nasıl bir mekansal dağılım gösterdiği ayrı bir araştırmanın konusudur. Ancak, tarihsel süreçte daima devlet malı veya kamu mülkiyeti kavramları dışında tanımlanan ve ayrı bir hukuki statüye sahip olan vakıf taşınmazlarının, Cumhuriyet dönemi Ankara'sının mekansal dönüşümünde önemli bir rol oynadığı yine yazılı kaynaklardan ve arşiv belgelerinden anlaşılmaktadır.

4.2. Cumhuriyetin Kuruluş Döneminde Ankara'daki Vakıf Taşınmaz Varlığı

Vakıf, geçmişi yüzyıllar ötesine dayanan ve Türk kültürü ile özdeşleşen bir kurumdur. Bu kurumun asırlarca varlığını sürdürebilmesi, sahip olduğu taşınmazlar ile mümkün olmuştur. Anadolu'nun diğer kentlerinde olduğu gibi Ankara'da da çok sayıda vakıf kurulmuştur. Nitekim, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce tutulan taşınmaz kütük defterlerinde onlarca vakıf ismine rastlamak mümkündür. Bu vakıfların sahip olduğu taşınmazlar yüzyıllarca çok çeşitli amaçlarla kullanılmış ve birçoğu Cumhuriyet dönemine kadar ulaşmıştır. Bu taşınmazlar sayı bakımından oldukça fazla olduğu gibi çeşitlilik açısından da geniş bir yelpazeye sahiptir.

1924 tarihli Ankara haritası, yapı bazındaki vakıf taşınmazları açısından önemli bilgiler içermektedir. Ayrıca, bu haritada görülen meskun alanı tümüyle kapsayan ve harita ile tümüyle örtüşen 1927-1938 dönemi Ankara kadastro haritaları da (toplam 123 adet), kentin o dönemdeki mülkiyet yapısına ve vakıf taşınmazlarına ışık tutmaktadır. 1927 yılında yapılmaya başlanan ve daha sonra 1938 yılına kadar yapımı tamamlanan bu haritaların kesinleşme tarihi ise 1940'lı yıllardır (Bkz. EK-2).

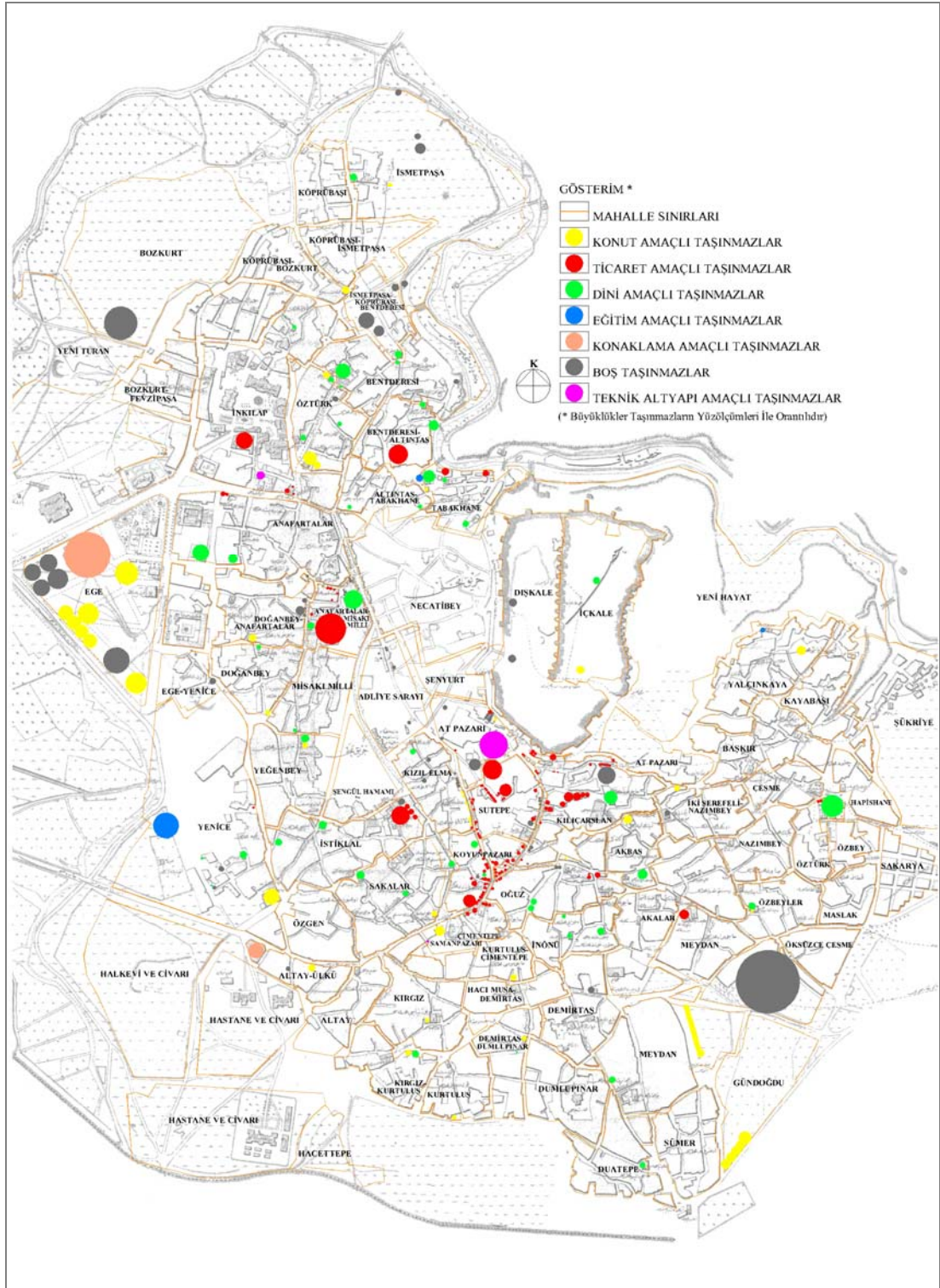
1927-1938 dönemi kadastrasına göre, güneyde yeni gelişmeye başlayan Yenişehir'in aksine, eski kentin yatayda fazla büyümediği ve 63 mahalleden oluştuğu anlaşılmaktadır (Harita 4.3). Dikkat çeken bir başka nokta ise, 1924 haritasındaki mahalle isimleri ile (Bkz. EK-1), kısa bir süre sonra hazırlanan kadastro haritalarındaki mahalle isimlerinin birbirinden farklı olduğudur. Bu durum, başkent seçildikten sonra, Ankara'nın mahalle isimlerinin birkaç tanesi dışında tümüyle değiştiğini göstermektedir. Ayrıca, bu haritaların bir kısmı birden çok mahalleyi kapsayacak şekilde hazırlanmıştır. Bu nedenle Harita 4.3'de verilen ve 1924 tarihli Ankara Şehri Haritası ile 1927-1938 dönemi kadastro haritalarının birleştirilmesiyle elde edilen "Cumhuriyetin Kuruluş Döneminde Ankara'daki Vakıf Taşınmazlarının Mahallelere Dağılımı Haritası"nda, bazı alanlar birden fazla mahalle ismiyle gösterilmiştir. Ayrıca, iki adet mahalle ismi (Öztürk ve Meydan) haritaların aslında olduğu biçimde, ikişer defa kullanılmıştır. Bu nedenle, çalışma kapsamında üretilen haritalarda ve çizelgelerde bu döneme ait vakıf taşınmazlarının yeni mahalle isimleri ile incelenmesi tercih edilmiştir.

4.2.1. Konut amaçlı taşınmazlar

Ankara Cumhuriyet dönemine, geçmişten gelen Ahilik kültürü ve sof ticaretine bağlı zenginliğini kaybetmiş, 1892 yılında kente gelen demiryolunun dışında ciddi bir kamu yatırımı görmemiş, arka arkaya gelen savaşlar ile yangın felaketlerinin sıkıntılarını yoğun biçimde yaşamış ve fiziki koşulları son derece yetersiz bir kent olarak girmiştir.

"Kentın sosyal ve ekonomik yapısı, başkent oluşundan itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Başkent olmanın getirdiği yükümlülükle Bakanlıkların, Meclisin, Cumhurbaşkanlığının, Genel Müdürlüklerin, Elçiliklerin ve daha birçok özel ve tüzel teşekkülün başkente taşınması, beraberinde bu teşkilatlarda çalışan büyük bir memur kitlesinin de Ankara'ya gelmesine neden olmuş ve kent 1923 yılından itibaren adeta bir "memur kenti" görüntüsü vermeye başlamıştır. Bu durum bir sosyal yapı değişikliğine ve en başta da şehrin nüfusunun artmasına yol açmıştır" [Sarıoğlu, 2001].

"1926 yılında 47 727 kişi olan kent nüfusu, 1927'de 74 533, 1928 yılında ise 107 641 kişiye ulaşmıştır. Üst üste 3 yıl otuzar bin artan, 3 yılda kendisini iki buçuk katına



Harita 4.3. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki vakıf taşınmazlarının mahallelere dağılımı¹

¹1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 1927-1938 dönemi Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır. Mahalle isimleri ve sınırları kadastro haritalarında belirtildiği şekilde verilmiştir.

katlayan bir kentli nüfusun en önemli sorunu, kuşkusuz olağan ve olağan dışı yollardan çözümlenmeye çalışılan barınma sorunudur. Öyle ki “1924-25 Ankara (Lörcher) Planının en baskın gerekçelerinden biri de, yine başkentlik kararından sonra gittikçe büyüyen konut açığıdır. Eski kentin zaten bakımsız ve yetersiz olan konut dokusu, kente gelen devlet adamı, kamu çalışanı, yabancı diplomat ve bunların doğurduğu hizmet sektörünün yarattığı yeni nüfusun sonucu olarak iyice yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda eski şehirdeki geleneksel konut birimleri tadilat yoluyla bölünmüş ve yeniden düzenlenmiş, konut açığı için bir yöntem yaratılmaya çalışılmıştır. İkinci konut sunum yöntemi “emval-i metruke”, yani terkedilmiş konutların, özellikle de bağlık alanlarda olanlarının kullanıma sunulması ve açık kapatması yoluyla elde edilmiştir. Üçüncü yöntem ise, Belediye ve Evkaf (Vakıflar) İdaresi gibi kimi kamu kuruluşları ile özel şahısların yaptığı konut birimleri yoluyla konut sunumunu arttırmak olmuştur” [Cengizkan, 2004].

Aslında, Ankara’da yapılaşma, fiilen merkez olduğu tarihten itibaren başlamıştır. İlk yıllarda ne kadar ev yapıldığı konusunda bilgi bulunmamaktadır. 1926 yılında devletin yaptırdığı kurumlar dışında 405 ev yapılmıştır. Şehremaneti aynı yıl Yenişehir’i inşaaya başlamış, Cebeci ve İsmet Paşa mahalleleri ise kendiliğinden oluşmuştur. 1927 yılında 291 ev yapılmıştır. 1928’den sonra fazla inşaat yapılmamakla birlikte devlet binalarına başlanmış ve 269 ev yapılmıştır. 1929 yılı Mayıs’ında ise, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü tarafından, şehrin imar planının uygulanmasına başlandığından, her türlü yapı izni bu Müdürlük tarafından vermeye başlanmıştır. Mayıs 1929’dan Haziran 1930’a kadar Müdürlüğe şahıslar tarafından 410, resmi daireler tarafından 195 adet inşaat için başvuru yapılmış, bunlardan sadece 69’una inşaat izni verilmiştir. 1930 Haziran’ından 1931 Haziranına kadar, şahısların başvurusu 1263, resmi dairelerin başvurusu 615, izin verilen inşaat sayısı ise 549 olmuştur [Kandemir, 1932]. (Jansen) imar planının onaylanmasından 1 yıl sonra, yani 1933 yılından itibaren Ulus’taki mahalleler konut yapımı açısından cazibesini kaybetmiş, buna karşın Yenişehir’e olan talep hızla artmıştır [Tankut, 1990].

“Kentteki konut sorunu için, 1934 yılındaki büyük umut ise devletin denetimi altındaki konut kooperatifleri modeli olmuştur. Ancak bu umut gerçekleşmemiş ve 1934-1936 arasındaki kooperatifleşme deneyimi çok kısıtlı bir düzeyde kalmıştır. Ayrıca, konut üretiminde kooperatiflerden beklenen ucuzluk, yaygınlık gibi nitelikler de sağlanamamıştır. Üretilen konutların sosyal çerçevesi üst düzey bürokratlar, ekonomik tabanı ise ucuz sayılamayacak konutlar olmuştur” [Tankut, 1990].

Görüldüğü gibi, bu dönemde Ankara'nın en büyük sorunlarının başında, başkentlik fonksiyonu ve hızlı nüfus artışına bağlı olarak gelişen konut sorunu gelmektedir. Gerek kamunun yaptı(rdı)ğı konutlar, gerekse dönemin görece küçük sermaye sahiplerinin ürettiği konutlar, hatta 1930'larda ilk kez denenilen konut kooperatifleri modeli bu sorunu çözmeye yetmemiştir. Bu noktada, kaynaklar incelendiğinde diğer kamu taşınmazlarının yanı sıra, vakıflara ait boş taşınmazların da sorunun çözümünde kullanılan araçlardan biri olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, dönemin kadastro haritaları incelendiğinde, mevcutta vakıflara ait hane, ev, apartman gibi birçok konut amaçlı taşınmazın da olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2).

1929-1936 dönemi kadastro haritalarına göre Ankara'da 61 adet konut amaçlı vakıf taşınmaz bulunmaktadır. Bunlardan hane vasıflı olan toplam 44 adet taşınmazın ortalama büyüklüğü 272,84 m² olup, genelde bahçeli, tek ailenin barınmasına yeterli olabilecek, büyük olasılıkla dönemin geçerli malzemesi taş ve kerpiçten yapılan taşınmazlardır. Bu taşınmazların 15 adedi kentin güney kesimindeki Meydan Mahallesi'nde, 6 adedi batıdaki Ege Mahallesi'nde, 5 adedi güneydeki Gündoğdu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kalan taşınmazlardan 6 adedi kuzeyde Hükümet Meydanı ve Hacı Bayram Camii çevresindeki mahallelerde, 4 adedi merkeze daha yakın Anafartalar, Doğanbey, Yeğenbey ve Yenice mahallelerinde, kalanlar ise güneydeki, Samanpazarı, Çimentepe, Kırgız, Kurtuluş, Nazımbey ve Dumlupınar Mahallelerinde yer almaktadır.

Çizelge 4.2. Cumhuriyet döneminde Ankara'daki konut amaçlı vakıf taşınmazları¹

Taşınmazın Türü (Kadaastro haritalarında belirtildiği şekilde)	Adet	Toplam Alanı (m ²)
Hane	44	12 005,35
Ev	14	956,50
Apartment	3	1 729,00
Toplam	61	14 690,85

¹ 1927-1936 dönemine ait; 3, 4, 11, 18, 23, 25, 26, 30, 35, 39, 43, 51, 52, 55, 56, 57, 59, 69, 71, 75, 77, 82, 84, 89, 96, 103, 113 nolu Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ev vasıflı taşınmazlardan 8 adedi, kentin ticaret merkezi Atpazarı'na oldukça yakın bir mevki olan Kızıl Elma Mahallesi'nde, diğerleri ise yine merkeze yakın durumdaki Oğuz, Akbaş, Özbeyler, Yalçınkaya ve Atpazarı Mahallelerindedir. 1 adet ev vasıflı taşınmaz ise İç Kale Mahallesi'nde bulunmaktadır. Tamamı 14 adet olan bu evlerin toplam alanı 956,50 m² olup, ortalama büyüklüğü 68,32 m²'dir. Görüldüğü gibi vakıflara ait evler oldukça küçük ve yalnızca bir aileye barınma olanağı sağlayabilecek nitelikteki konut amaçlı taşınmazlardır.

3 apartmandan 1 480 m² büyüklüğünde olanı (I. Vakıf Apartmanı) bugünkü Osmanlı Bankası, Stad Oteli ve Yüzüncü Yıl Çarşısı'nın bulunduğu yapı adası içerisinde, 109 m² büyüklüğündeki bir diğeri, dönemin (39 ve 40 nolu) kadastro haritalarından anlaşıldığı üzere, gayrimüslimlere ait taşınmazların yoğun olarak bulunduğu Sakalar Mahallesi'nde, 140 m² büyüklüğündeki sonuncusu ise güneydeki Meydan mahallesi'nde yer almaktadır.

1929-1936 dönemi kadastro haritalarından tesbit edilebilen bu taşınmazların büyük çoğunluğu, Osmanlı döneminden kalan 1-2 katlı ve düşük vasıflı konutlardır. Ancak kaynaklar incelendiğinde, vakıflara ait bazı yapıların, Cumhuriyetin ilk yıllarında ortaya çıkan konut sorununun çözümüne yardımcı olmak ve vakıflara kira geliri sağlamak amacıyla, o yıllarda yeni yapı olarak inşa edildiği anlaşılmaktadır. Kandemir [1932], o dönemin Ankara'sını anlatan eserinde, İstiklal Caddesi'nde (bugünkü Ulus'ta, Gençlik Parkının kuzeyinden geçen İstanbul Caddesi'nde) I. ve II. Vakıf Apartmanları, aynı cadde üzerinde 15 ev, Karaoğlan'da (Ulus'ta Kale Caddesi'nde) 1 apartman, Samanpazarı'nda III. Vakıf Apartmanı, Erzurum Mahallesi'nde 17 memur evi ve Numune Hastanesi civarında 9 evin vakıflarca yapıldığından söz etmektedir.

Kandemir [1932]'nin, İstiklal Caddesi üzerinde yapıldığını belirttiği konutlar, aynı dönemin kerpiçten yapılmış birçok Ankara evine kıyasla, oldukça lüks sayılabilecek yapılar olup, dönemin yeni mimari ve yapılaşma anlayışını yansıtmaktadır (Resim 4.1).



Resim 4.1. Ulu/İstiklal Caddesi'ndeki vakıf konutları, 1930'lu yıllar [ABB,1993]

“Bu konutların, duvarları fayans döşenen banyolarına, Avrupa'dan özel banyo tekneleri ithal edilerek yerleştirilmiş, aydınlatma için Ankara Palas otelinde bulunan jeneratörden elektrik sağlanmış, Zincirli Camii'ne gelen suyun fazlası da borularla banyo ve mutfaklara getirilmiştir. Bugün artık yerlerinde bulunmayan bu konutların en büyük özellikleri, sivri kemerli pencereleri, geniş saçakları ve alçı bezeli yüzeyleri ile yeni bir ulusal mimarlık anlayışı yaratma çabalarına karşın, aslında geleneksel kültüre aykırı olarak, Batılı bir yaşam biçimine göre planlanmış olmalarıdır. Başkentte birden bire artan İstanbul kökenli memur nüfusunun barınak ihtiyacını karşılamak için yaptırılan, her türlü konforu içeren, hizmetçi odalı, Batıdan ithal edilmiş banyo küvetli, alafranga tuvaletli, dışa dönük planlı bu evler, günümüz Ankara'sındaki konut tipolojisinin ilk örneklerini oluşturmuşlardır” [Yavuz, 1984]. Ayrıca, “bu bölgede yapılmış olan vakıf evlerinden biri, en azından 1932 yılı sonuna kadar Amerika Birleşik Devletleri Hükümeti'ne kiraya verilmiştir” [Yavuz, 2009].

Aynı dönemde Mimar Kemalettin tarafından tasarlandıkları bilinen I. ve II Vakıf Apartmanları ise, Ankara'nın yeni dönemdeki ilk çok katlı yapılaşma örneklerini oluşturmuştur (Resim 4.2).

“Büyük olasılıkla, vakıf arazisi üzerine daha fazla sayıda kiralık konut sığdırabilmek amacıyla, II. Vakıf Apartmanı ile birlikte aynı arazi üzerinde yaptırılan I. Vakıf Apartmanı, özgün belgelerine göre, bodrum üzerine 4 katlı, 8 dairesel bir yapı idi. Mimar Kemalettin'in 1926'da tasarladığı binanın yapımı, 1927 yılında vefat ettiği sırada hala sürmekte idi. Yapının (Belvü Palas olarak bilinen) otele dönüştürülmesinin hangi yıl yapıldığı saptanamamışsa da, bu durumun bina yapıldıktan kısa bir süre sonra gerçekleşmiş olabileceği düşünülmektedir. Büyük Millet Meclisi'ne yürüme mesafesinde olan binanın, Ankara Palas'ın dolu olması durumunda, kısa süre için Ankara'ya gelen devlet görevlilerine kalacak yer sağlamak üzere otele dönüştürülmesinin kararlaştırıldığı da düşünülmektedir. 1970'li yıllarda

yıkılan I. Vakıf Apartmanı binası, günümüzde yine de, ilk yapıldığı yıllardaki kiralık mesken niteliğiyle değil, çok başarılı bir ticari geçmişi olduğu anlaşılan Belvü Palas kimliği ile hatırlanmaktadır” [Yavuz, 2009].



Resim 4.2. Ulus/İstiklal Caddesi'ndeki I. ve II. vakıf apartmanları, 1930'lu yıllar [ABB, 1993]

“Devlet memurlarına kiralanmak üzere yaptırılan II. Vakıf Apartmanı'nın ise, arsa boyutları açısından daha şanslı olduğu görülmektedir. 7 katlı ve 40 dairesi II. Vakıf Apartmanı, o günkü Ankara'nın yeni merkezini oluşturan Ulus Meydanı yakınlarında, Ankara Palas, Osmanlı Bankası, Ziraat Bankası gibi, yeni başkent in görkemli yeni yapılarının yer aldığı bir bölgede, tüm çevresi sokaklarla çevrili, büyük bir yapı adası üzerinde kurulmuştur” [Yavuz, 1984].

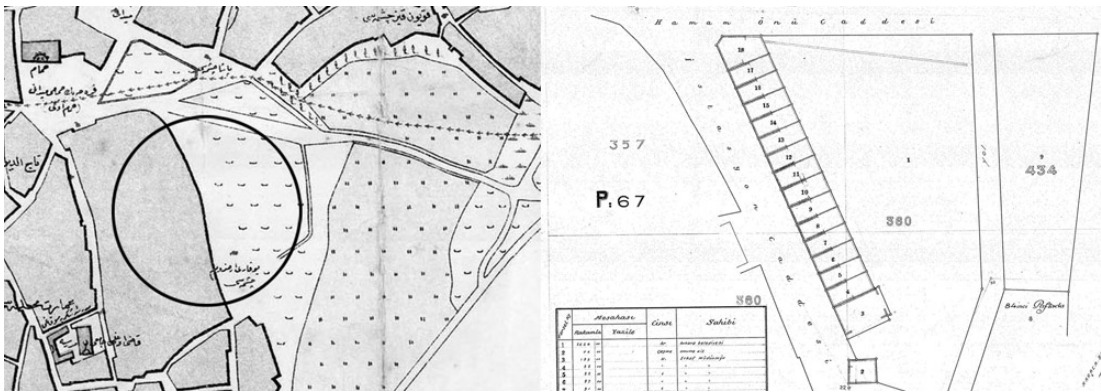
II. Vakıf Apartmanı, 1926-27 yıllarında tasarlanmış, 1928'de yapımına başlanmıştır. Günün parasıyla 1 milyon 400 bin TL'ye mal olan yapı, 1930 yılında tamamlanarak kullanıma açılmıştır [VGM, 1973]. Üst katları, o yıllarda konut yetmezliği karşısında, tek odalar halinde milletvekillerine kiralanmış [Aslanoğlu, 2001] bodrum ve çatı arasında 7 katlı olan yapı, tümüyle betonarme iskelet sistemiyle gerçekleştirilmiştir. Binanın çok katlı bir kiralık konut yapısı olarak tasarlandığı, yapıldıktan sonra bir süre bu işlevini sürdürdüğü, daha sonra ise, çeşitli devlet kuruluşları tarafından kullanılabilmesi amacıyla içinde bir takım değişiklikler yapılarak konut yapısı olma niteliğini kaybettiği anlaşılmaktadır [Yavuz, 2009].

Numune Hastanesi civarında olduğu belirtilen evlerin, Bölüm 4.3.3'de belirtildiği üzere (Bkz. Bölüm 4.3.3) 1938 yılında Ankara Üniversitesi Tıp Fakültesi'nin kuruluşu sırasında kamulaştırılan 9 ev olabileceği tahmin edilmekle birlikte, aynı evlerin bugün adı geçen hastanenin kuzeyinde yer alan tarihi Kağmıcioğlu Camii çevresindeki evler olma ihtimali de bulunmaktadır (Resim 4.3).



Resim 4.3. Numune hastanesi civarındaki vakıf konutları [AKSOY arşivi, 2010]

Erzurum (bugünkü Gündoğdu) Mahallesi'nde olduğu ifade edilen 17 memur evi ise, kentin güneydoğusundaki tarihi Karacabey Hamamı'na yakın bir mevkide yer almakta idi (Harita 4.4). Ancak, kaynaklar incelendiğinde, 1924 tarihli Ankara haritasında (büyük olasılıkla vakıflara ait) bir mezarlık alanı, 1936 tarihli (69 nolu) kadastro haritasında ise Ankara Belediyesi'ne ait arsa olarak görülen bir imar adasının batı kesiminde yer alan bu konutların, 1949 yılında bugünkü Büyük Doğumevi'ne arsa temin etmek amacıyla kamulaştırıldığı anlaşılmaktadır [VGM-16NK].



Harita 4.4. Erzurum (Gündoğdu) Mahallesi'ndeki 17 vakıf konutu¹

Cumhuriyet döneminde vakıf arsaları üzerine inşa edilen bir başka grup konut ise, yine Erzurum (bugünkü Gündoğdu) Mahallesi'nde bulunan ve Kandemir (1932)

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 1936 tarihli 69 nolu Ankara kadastro haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

tarafından işaret edilen 17 vakıf konutunun 200 metre güneyinde yer alan konutlardır. 1923 yılında, günün şartlarına göre 2 katlı olarak tasarlandığı ve yapı adalarının Lörcher Planı ile şekillendiği bilinen bu konutlar [Cengizkan, 2004] 1980’li yıllara kadar varlığını sürdürmüştür. Ancak, 1936 tarihli (84 nolu) kadastro haritasına göre toplam 5 adet olduğu anlaşılan bu konutların 4 tanesi 1980’li yıllarda tamamen yıkılmış ve yerlerine çok katlı lojman binaları yapılmıştır (Resim 4.4).



Resim 4.4. Erzurum (Gündoğdu) Mahallesi’ndeki yıkılan ve yeni yapılan vakıf konutları [VGM arşivi, 1987; AKSOY arşivi, 2010]

Görüldüğü üzere, mevcut konut amaçlı yapıların yanı sıra, arsa, bahçe veya tarla olarak boş durumda bulunan pek çok vakıf taşınmazı, Cumhuriyet döneminin hızlı kentleşme ve imar sürecinde oluşan konut talebi doğrultusunda yapılaşmış ve Ankara’nın en prestijli konut alanları haline gelmiştir.

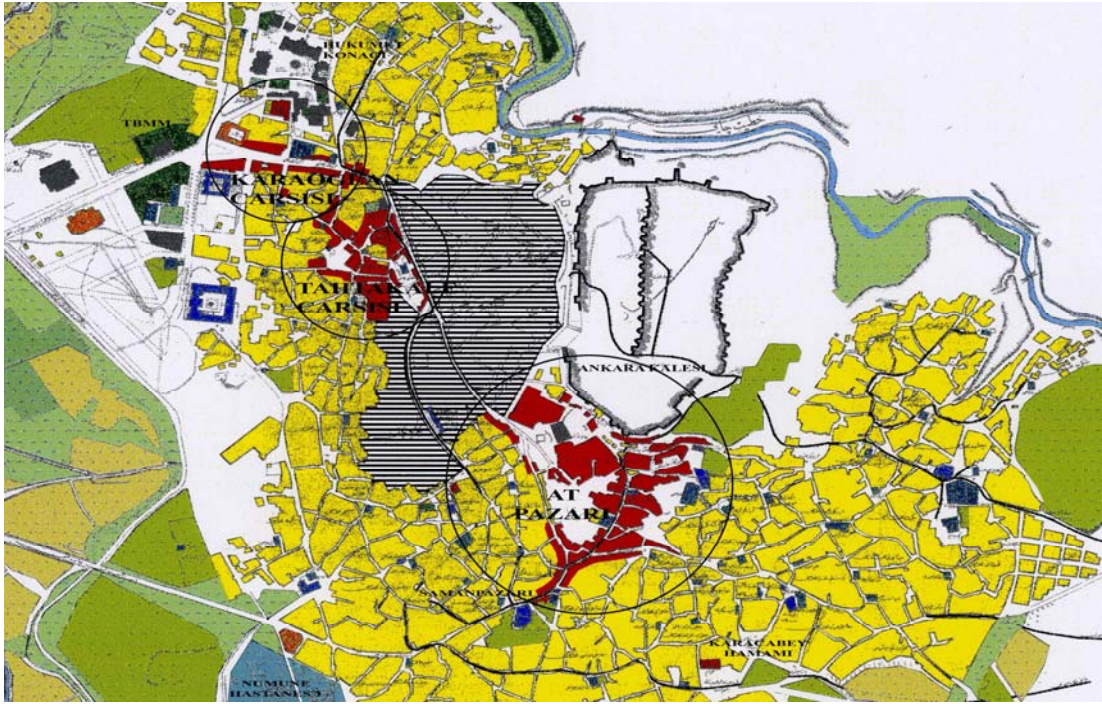
Konut sıkıntısının doruk noktasına ulaştığı bir dönemin toplu konut uygulamaları olarak nitelendirilebilecek bu dönüşümlerde, merkezi yönetimin o dönemdeki konut sorununu aşma amaçlı etkisinin olabileceği tahmin edilmekle birlikte, kaynaklar incelendiğinde vakıf taşınmazlarının yönetiminden sorumlu Vakıflar Umum Müdürlüğü’nün de bu dönüşümlerde ciddi etkisinin olduğu anlaşılmaktadır. Keza, Umum Müdürlüğü’nün o dönemde, Ankara’daki birçok kamu kurumunda bulunmayan İnşaat ve Tamirat Müdürlüğü adında bir birimi bulunmaktadır [Kandemir, 1932]. Şüphesiz bu durum vakıfların Cumhuriyetten önce kentsel alanlarda var olan etkinliğinin Cumhuriyetten sonraki dönemde bir süre daha devam ettiğini göstermektedir.

4.2.2. Ticaret amaçlı taşınmazlar

“Ankara, Osmanlı İmparatorluğu döneminde, başta İstanbul olmak üzere, Bursa, İzmir, Manisa, Kayseri, Konya, Karaman gibi önemli ticaret merkezleri ile bağlantılı bir kenttir. Yakın çevresinin merkezi, Ayaş, Çubuk gibi kasaba ve köylerin pazarı durumundadır. Ankara’da, “sof” adı verilen kumaşın yanı sıra, önemli bir ikinci üretim grubu olan debbağlar ve kunduracılar, faaliyetlerini Ahiler döneminde başlatmışlar ve Osmanlı döneminde de sürdürmüşlerdir. 13. ve 14. yüzyıllarda yapılmış Ahi Şerafettin (Arslanhane), Ahi Elvan, Ahi Yakup Camii gibi camiler, şehrin kale surları dışında gelişmesinin ilk öncüleri olmuştur. Bu dini anıtsal eserler etrafında ticari faaliyetler gelişmiş, Ahi Teşkilatı ve daha sonra Lonca Teşkilatı ile düzenli faaliyet süregelmıştır. Çoğu 15. ve 16. yüzyıl yapısı olan bedesten (bugünkü Anadolu Medeniyetleri Müzesi) ile hanların gelişimi, bu düzenli üretim ve ticaret faaliyetinin giderek artan gelişiminin bir sonucu olmuştur” [ABB,1986].

Celali İsyanlarıyla devlet otoritesinin iyice sarsıldığı 17. yüzyıldan itibaren, çok defa yakılıp yıkılan kentteki tiftik (ve buna dayalı sof) üretimi 18. yüzyıl ortalarına kadar sürmüştür. Ancak, 16. yüzyıldan başlayarak Avrupa’da gelişen sanayileşmenin el dokuma tezgahlarına hakim olması ve deniz yollarının ticari açıdan önem kazanması, Ankara’yı büyük ve hızlı bir çöküşe sürüklemiş, 19. yüzyıl sonlarında izlenen demiryolu siyasetinin etkisiyle 1892 yılında Almanlar tarafından yapılan Ankara demiryolu hattı bile kente eski canlılığını getirememiştir [Akgün, 1984]. 1920’lere geldiğinde ise, daha önce gayrimüslimlere bağımlı olan Ankara’nın yerli eşrafı ve Kurtuluş Savaşı sırasında kente gelenler, özellikle taşınmaz mallar ve arsa ticaretinde radikal bir el değiştirme sürecini başlatmışlardır. Ayrıca, kendi aralarında evlilikler yoluyla çıkar yakınlıkları da kuran esnaf zümreleri, ticaret yoluyla zenginleşmiş ve gayrimüslimlerin gidişinden sonra önemli ölçüde gayrimenkule de çeşitli yollarla sahip olmuşlardır [Nalbantoğlu, 1984]

1924 Ankara haritası ve 1929-1938 dönemi kadaströ haritaları birlikte değerlendirildiğinde, Cumhuriyetin kuruluş döneminde, kentin ticaret alanlarının 3 bölgede yoğunlaştığı görülmektedir (Harita 4.5). Bunlardan ilki, içerisinde bulunan tarihi yapılar nedeniyle, Ankara’nın bilinen en eski ticaret merkezi olan ve Ankara kalesinin güneyinde yer alan Atpazarı ve çevresi, ikincisi kalenin batısında yer alan Tahtakale Çarşısı, en yenisi ise, diğerlerine göre daha az ticari kullanıma sahip Karaoğlan Çarşısı ya da bugünkü bilinen adıyla Anafartalar Caddesi’dir.



Harita 4.5. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'nın ticaret alanları¹

Atpazarı ve çevresi ticaret merkezi, burada bulunan Mahmutpaşa Bedesteni, Kurşunlu Han, Zafran Han, Çukur Han, Çengel Han, Pilavoğlu Han, Yıldız Han, Yeni Saray Han, Pirinç Han, Bala Han, Ağazade Hanı gibi pek çok hanın varlığı nedeniyle Hanlar Bölgesi olarak da anılmaktadır. Kalenin güneyindeki giriş kapısı çevresinde yer alan bu bölge, kuzey-güney doğrultusundaki bir cadde ile güneyde Koyunpazarı'na, daha güneyde ise Samanpazarı'na bağlanmaktadır. Bölgede bu kadar çok hanın yer alması ve ticari faaliyet alanları ile uyumlu pek çok yapı ve sokak adının bulunması, Cumhuriyet öncesi dönemde Ankara'nın zengin bir ticari hayata sahip olduğunu göstermektedir.

Tahtakale Çarşısı, yine dönemin kadastro haritalarından anlaşıldığı kadarıyla, bütün geleneksel Osmanlı-Türk kentlerinde olduğu gibi, bir cami ve etrafında gelişen ticari kullanımlarla ikinci bir alt merkez izlenimi vermektedir. Burada bulunan Haseki Camii, İbadullah Camii ve Tahtakale Hamamı bu oluşumu belirleyen temel öğelerdir.

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 1927-1938 dönemi Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Karaoğlan arşısı olarak bilinen arşı ise, bugünkü Ulus meydanından kaleye yönelen ve Şehremaneti (Belediye) binasına kadar olan caddenin iki tarafındaki dükkanlardan oluşmaktadır. Atpazarı ve Tahtakale arşıları mekansal olarak saaklanmış bir yapı gösterirken, bu arşı sayıca daha az dükkandan oluşmuş ve diğer iki çarşının aksine doğrusal bir hat üzerinde geliŐmiŐtir.

Galanti [2005], Evliya elebi'nin Seyahatnamesi'ne atfen 17. yüzyıl ortalarında Ankara arşılarının çoğunun yüksek mahalde bulunduğunu ve 2 bin dükkandan oluŐtuđunu belirtirken, Tunçer [2001] Cumhuriyetin ilk döneminde aynı bölgede toplam 973 dükkan tesbit edildiğini bildirmektedir. Bu bilgilere göre, aradan geçen yaklaşık 2,5 asırdan sonra, kentin eski ticari potansiyelini büyük ölçüde kaybetmiş olarak Cumhuriyet döneminde girdiği anlaşılmaktadır.

Aynı dönemin kadastro haritaları incelendiğinde ise, çok sayıda ticari amaçlı taşınmazın vakıf mülkiyetinde olduğu görülmektedir (Harita 4.6). Kentin adı geçen üç ticari merkezinde bulunan toplam 137 adet ticari amaçlı vakıf taşınmazının 122'si dükkan vasıflı taşınmazlardan oluşmaktadır (izelge 4.3). Bu rakam kentteki dükkan sayısı açısından %12,53 gibi ciddi bir orana karşılık gelmektedir. 122 adet dükkandan 95 adedi, yani toplam vakıf dükkan sayısının %78,86'sı Ankara Kalesi'nin güneyindeki Atpazarı ve yakın çevresinde yer almaktadır. Bu bölgede sırasıyla, Sutepe Mahallesi'nde 31 adet, Kılıçarslan Mahallesi'nde 21 adet, Oğuz Mahallesi'nde 13 adet, imentepe-Samanpazarı'nda 4 adet, Atpazarı Mahallesi'nde 2 adet ve Kızılelma Mahallesi'nde 1 adet vakıflara ait dükkan bulunmaktadır. Geriye kalan az sayıdaki dükkandan 7 tanesi kentin ikinci ticaret merkezi olan Tahtakale arşısı civarındaki Anafartalar ve Misakı Milli Mahalleleri'nde, 7 tanesi bugünkü Hükümet Meydanı evresindeki İnkılap, ztrk ve Tabakhane Mahalleleri'nde bulunmaktadır. Ayrıca, bugün İller Bankası binasının arkasındaki bölgeye isabet eden İstiklal ve Yenice Mahallelerinde ise toplam 4 adet vakıf dükkan bulunmaktadır.



Harita 4.6. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki ticaret amaçlı vakıf taşınmazları¹

Söz konusu dükkanlar kentin 15 mahallesinde toplanmış durumdadır. Büyüklükleri 2,5 m² ile 542 m² arasında değişen bu dükkanlardan 105 adedi 50 m²'den küçüktür. 51-100 m² büyüklüğe sahip dükkan sayısı 14 iken, 100 m²'den büyük dükkan sayısı sadece 3'dür. Kadastro haritalarındaki bilgilere göre, dükkanların yapı tekniği ise genelde ahşap ve kargirdir.

Çizelge 4.3. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki ticaret amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı²

Taşınmazın Türü	Adet	Toplam Alanı (m ²)
Dükkan	122	4 015,50
Fırın	4	570,00
Depo	3	107,00
Hamam	2	2 319,00
Han	3	5 048,00
Kahve	2	66,00
İmalathane	1	1 254,00
Toplam	137	13 379,50

Ticari amaçlı vakıf taşınmazlarında dükkanlardan sonra öne çıkan taşınmaz grubu hanlardır. Özdemir [1998] Ankara'nın 1785-1840 dönemine ilişkin çalışmasında,

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 1927-1938 dönemi Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

² 1927-1936 dönemine ait; 14, 16, 18, 20, 27, 33, 38, 51, 60, 61, 68, 71, 74, 75, 80, 86, 89, 92, 94, 105 nolu Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

tamamı vakıf olan 1 bedesten ve 14 hanın yanı sıra vakfiye ve sicil kayıtlarına göre 16 hanın daha varlığından söz etmektedir. 1927-1936 dönemine ait (27, 39, 51, 60, 61, 65, 74, 75, 86, 89 ve 92 nolu) kadastro haritalarına göre bu hanlardan Cumhuriyet dönemine ulaşanlar, Kurşunlu Han, Zafran Han, Çukur Han, Çengel Han, Pilavoğlu Han, Yıldız Han, Yeni Saray Han, Pirinç Han, Bala Han, Ağazade Hanı, Tahtakale Hanı ve Sulu Han (Hasan Paşa Hanı)'dır. Aynı tarihlerde, bunlardan hala vakıf mülkiyetinde olanlar ise sadece, Tahtakale Çarşısı civarındaki 3 331 m²'lik Suluhan, Atpazarı'nda 503 m²'lik Pirinç Han ile 1 214 m²'lik Maliye ve şahıslarla hisseli Zafran Hanı'dır. Aynı şekilde 20. yüzyıla ulaşan ancak, aynı kadastro haritalarındaki mülkiyet bilgilerine göre, çeşitli nedenlerle vakıf mülkiyetinden çıktığı (ve yıllar sonra yapılan yasal bir düzenleme ile [RG 1957:9705 7044] tekrar vakıflara geçtiği) anlaşılan iki han ise, Atpazarı'nda bulunan Çengel Han ve Çukur Han'dır.

Cumhuriyetin ilk döneminde, hanlardan sonra toplumun sosyal ihtiyaçlarına cevap veren, ancak vakıflara gelir sağlamaları nedeniyle aynı zamanda ticari bir fonksiyonu olan taşınmazlar ise hamamlardır. Yine Özdemir [1998]'e göre, Ankara'da 1840 yılından önce, tamamı vakıf olan Eyne Bey (Öğle-Öylen-Yıkık) Hamamı, Tahtakale (Kaledibi) Hamamı, Karacabey Hamamı, Şengül Hamamı, Hasan Paşa (Cenabı Ahmet Paşa) Hamamı olmak üzere toplam 5 hamam bulunmaktaydı. Bu taşınmazların tamamı Cumhuriyet dönemine ulaşmıştır. Ancak 1924 tarihli Ankara haritasında da görülebilen bu hamamlardan Tahtakale ve Hasan Paşa Hamamları 1929 yılında çıkan yangında zarar gördüğünden yıktırılmıştır [Ayverdi, 1953]. Diğer 3 hamam ise Cumhuriyetten bugüne halen ayakta olup, 2'si (mazbut) vakıf mülkiyetinde bulunmaktadır.

Aynı dönemde, dükkanlar, hanlar ve hamamlar dışında, kentte ayrıca vakıflara ait, 2'si Koyunpazarı Mahallesi'nde, 2'si Oğuz ve Meydan Mahalleleri'nde olmak üzere 4 adet fırın, 2'si Koyunpazarı'nda, 1'i Kılıçarslan Mahallesi'nde 3 adet depo, İnkılap, İstiklal ve Akalar Mahalleleri'nde toplam 3 adet hamam, Çimentepe-Samanpazarı ve Koyunpazarı'nda 2 adet kahvehane ve kentin kuzeyinde Hacı Bayram Camii'ne yakın bir mevkide Bentderesi-Altıntaş Mahallesi'nde 1 254 m² alanlı bir imalathane bulunmaktadır.

4.2.3. Dini amaçlı taşınmazlar

1924 tarihli Ankara haritasına göre, Ankara'daki dini amaçlı vakıf taşınmazları camiler, mescitler, mezar(lık)lar, türbeler ve tekkelerden oluşmaktadır. Bu haritada tesbit edilebilen 54 camiden 33'ü, 13 mescitten 7'si, o dönemde olduğu gibi, günümüz kütük kayıtlarına göre de vakıf mülkiyetinde bulunmaktadır (Bkz. EK-3). Her ne kadar bugünkü kütük kayıtlarında görülmeseler de geri kalan cami ve mescitlerin de büyük oranda Osmanlı döneminden Cumhuriyete intikal eden vakıf kökenli taşınmazlar olduğu tahmin edilmektedir.

1927-1936 dönemine ait kadastro haritalarına göre ise, kentteki vakıf mescitlerin sayısı 20, vakıf camilerin sayısı 15'dir. 1924 Ankara haritası ile bu haritadan kısa bir süre sonrasına tarihlenebilen kadastro bilgileri arasındaki bu farkın, o dönemde bazı cami ve mescitlerin satılması, bazılarının maili indiham uygulamaları, yangınlar, imar yolu açılması veya çeşitli nedenlerle yıkılarak arsaya dönüşmesi, bazılarının kadastro sırasında, (umuma ait cami veya mescit gibi) başka isimler altında kütüklere kaydedilmiş olması ve sonradan bazı yeni cami ve mescitlerin yapılmış olması gibi nedenlerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Yine de eski Ankara'da neredeyse her mahallede bir vakıf cami veya mescidine rastlamak mümkündür.

Cumhuriyet döneminin bir başka dini amaçlı vakıf taşınmaz grubu mezar(lık)lardır. 1924 tarihli haritadan, kentin yaklaşık %10'unu oluşturan mezarlıkların hangilerinin vakıf mülkiyetinde olduğu anlaşılamamaktadır. 1928-1936 dönemi kadastro haritaları incelendiğinde ise, Çizelge 4.4'de belirtildiği üzere çok az sayıda ve büyüklükte vakıf mezarlığına rastlanmaktadır. Söz konusu kadastro haritalarının, kentin yapılaşmış alanları ile sınırlı olması ve bu haritaların kapsamı dışında kalan ve kenti neredeyse tümüyle kuşatan büyük mezarlık alanlarının bulunduğu bölgelerin kadastro çalışmalarının yıllar sonra yapılmış olması, bu mezarlıkların mülkiyetleri konusunda yeterli bilgiye ulaşmayı zorlaştırmaktadır. Ancak, dönemin yasal düzenlemelerinde yer alan bazı hükümler, bu mezarlıkların mülkiyeti konusunda tahmin yürütmeyi kolaylaştırmaktadır.

Çizelge 4.4. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki dini amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Taşınmaz Türü	Adet	Toplam Alanı (m ²)
Mescit	20	3 184,00
Cami	15	5 780,00
Mezar(lık)	9	712,10
Türbe	5	698,00
Tekke	1	1 649,00
Toplam	50	12 023,10

Öztürk [1995], bu konuda Evkaf Umum Müdürlüğü 1926 yılı bütçe kanunu tasarısında yer alan "...şehirler dahilinde cenaze defninin men edilerek, bu suretle şehir hariçlerinde yeniden kabristanlar tesisi lazım gelmesine ve kabristan umuriyle Evkafın atiyen (gelecekte) iştigaline mahal ve imkan olmamasına..." ifadeleriyle, aslında Evkaf (Vakıflar) İdaresi'nin mezarlıklar ile ilgisinin kesildiğini, artık bu görevin belediyelere ait olduğunu ve şehir dışında kurulacak mezarlıkların belediyelerce hazırlanacağını, 1930 yılına kadar bütçe kanunlarıyla düzenlenen mezarlıklar konusunun, 03.04.1930 tarihinde kabul edilen 1580 sayılı Belediyeler Kanunu'nun 160. maddesi ile, müessesat-ı hayriye (hayrat taşınmazların) bahçelerinde ve hazirelerinde bulunanlar hariç, vakıf mezarlıklarının tamamının belediyelere kesin olarak devredildiğini belirtmekte, ardından adı geçen kanunun bu maddesinde yer alan "metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait olan umumi mezarlıklar bil-umum hukuk ve vecaibi ile (tüm hukuk ve vecibeleri ile) belediyelere devrolunmuştur. Bu kanunun neşrinden sonra Belediyeler devren alıncaya kadar satılması memnudur (yasaktır). Bu kanunun neşrinden evvel Evkafça taksitle satılan mezarlıkların henüz istifa edilmeyen taksit bedelleri dahi Belediyelere aittir." hükmü nedeniyle, devredilen vakıf mezarlıklarının uygun görülenlerinin belediyelerce satılmasına izin verildiğini, hatta önceden satılanların ödenmeyen taksitlerinin de belediyelere ödenmesinin kararlaştırıldığını ifade etmektedir.

Bu bilgiler ışığında, kentin kuzey kesimindeki Öztürk, Bentderesi, Tabakhane, Köprübaşı ve Bozkurt Mahalleleri ile orta kesimlerindeki Misakı Milli, Yenice ve

¹ 1927-1936 dönemine ait; 3, 4, 7, 8, 11, 12, 14, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 30, 33, 36, 39, 40, 55, 59, 60, 61, 65, 66, 70, 76, 77, 82, 94, 104, 105 nolu Ankara kadaströ haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

İstiklal mahallelerinde bulunan ve Çizelge 4.4’de (Bkz Çizelge 4.4) belirtilen küçük çaplı toplam 9 adet mezar(lık) dışında, 1924 haritasına göre kentin çevresinde yer alan yaklaşık 42,7 hektarlık mezarlık alanının önemli bir bölümünün vakıflara ait olabileceği, bahsedilen yasal düzenlemeler nedeniyle bunların vakıf mülkiyetinden çıktığı, hatta gerek Jansen Planı öncesinde gerekse bu planın uygulama sürecinde birçoğunun satışa konu olduğu anlaşılmaktadır.

Camiler, mescitler ve mezarlıklar dışında, vakıflar adına kayıtlı diğer dini amaçlı taşınmazlar ise tekke ve türbelerdir. Aynı dönemde vakıflara ait olduğu tesbit edilebilen tekke sayısı sadece 1 olup, Öztürk Mahallesi’nde yer almaktadır. Türbeler ise 5 adet olup, 2’si Öztürk Mahallesi’nde, diğer 3’ü ise İnkılap, Dumlupınar ve Kılıçarslan Mahalleleri’nde bulunmaktadır.

4.2.4. Eğitim amaçlı taşınmazlar

Türkiye’de, 29 Ekim 1923’de Cumhuriyet kurulduğunda, Osmanlı Devletinden kalan Medreseler ve Sıbyan Mektepleri gibi geleneksel okulların yanı sıra, Batılı tarzda açılmış Rüşdiye, İdadi, Sultani gibi orta öğretim ve İptidai gibi ilköğretim kurumları ile azınlıklar ve yabancılara ait okullar da varlıklarını sürdürmekte idiler [Demirtaş, 2007].

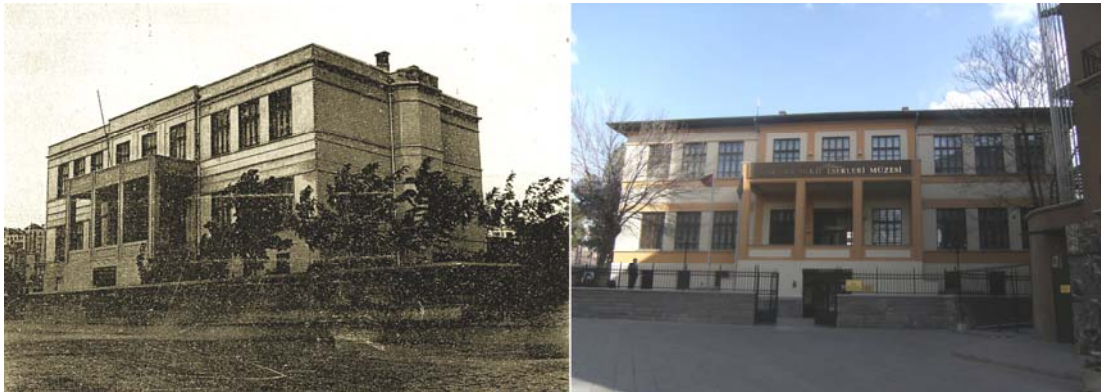
Ankara’da ise, 1924 yılında toplam 21 adet eğitim kurumu bulunmaktadır. Tamamı Osmanlı döneminden kalan, mektep ve medrese tarzındaki bu eğitim kurumları, Darül Muallimin (Öğretmen Okulu) Mekteb-i Sanayi (Sanayi Mektebi), 1 adet lise, 2’si gayrimüslim nüfusa ait Rum ve Musevi Mektebi olmak üzere 9 mektep ve 7 adet medreseden oluşmaktadır.

Aynı dönemde, mülkiyeti vakıflara ait eğitim kurumlarının sayısı ise sadece 3’dür (Çizelge 4.5). Bunlar, Tabakhane ve Yenice Mahallerindeki 2 adet mektep, yani ilk veya orta öğretim düzeyinde okul ile Yalçınkaya Mahallesi’nde bulunan 1 medresedir.

Çizelge 4.5.Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki eğitim amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Taşınmaz Türü	Adet	Toplam Alanı (m ²)
Mektep	2	2 469,00
Medrese	1	85,00
Toplam	3	2 554,00

Bu eğitim kurumlarından en önemlisi, sonraki yıllarda inşa edildiği için 1924 tarihli Ankara haritasında görülmeyen ancak, 1930 tarihli (34 nolu) Ankara kadastro haritasından, bugünkü Ulus/Opera mevkiinde olduğu tesbit edilen mekteptir (Resim 4.5). 1927 yılında Evkaf Umum Müdürlüğü'nce bugünkü Kültür Bakanlığı'nın kuzeyinde büyük bir ilkokul olarak yapımına başlanan, 1928'den 1941'e kadar Ankara Hukuk Mektebi olarak kullanılan söz konusu taşınmaz, (arşiv kayıtlarına göre [TCBCA 1949: 30.1.0.0.105.657.3] kamu kurumlarının hizmet binası bulmakta zorlandıkları 1940'lı yıllarda Diyanet İşleri Başkanlığı'nca ısrarla tahsisi talep edildiği halde), bu yıllarda Ankara Kız Sanat Mektebi olarak kullanılmıştır. Daha sonraki dönemde Ankara Yüksek Öğrenim Vakıf Kız Öğrenci Yurdu ve bir ara Erkek Öğrenci Yurdu olarak da işlev görmüştür. 2004 yılına kadar üst katı Ankara Müftülüğü'ne kiralanan, bodrum katı ise aşevi olarak hizmet veren taşınmaz, 2007 yılından sonra Ankara Vakıf Eserleri Müzesi olarak kullanılmaya başlanmıştır [VGM, 2008].



Resim 4.5. Ankara Hukuk Mektebi binası [VGM, 1937; VGM arşivi, 2010]

¹ 1927-1936 dönemine ait; 18, 34, 115 nolu Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Cumhuriyet öncesinde imar ve bayındırlık hizmetlerinde olduğu gibi, eğitim hizmetleri de önemli ölçüde vakıflar tarafından karşılanmıştır. Bu durumda, 1924 yılında kentte bulunan eğitim kurumlarının büyük çoğunluğunun 1927 yılından sonra hazırlanan kadastro haritalarına göre neden vakıf mülkiyetinde olmadığı sorusunun cevabı yine o döneme ait yasalarda bulunmaktadır. Nitekim bu konuda çıkartılan 3 Mart 1924 tarihli Tevhidi Tedrisat (Eğitimin Birleştirilmesi) Kanunu, konuya açıklık getirmektedir. Kanununun 1. maddesi “Türkiye’deki bütün bilim ve eğitim kurumlarının Maarif Vekaleti’ne (Eğitim Bakanlığı’na) bağlandığını, 2. maddesi Şer’iye ve Evkaf Vekaleti ya da özel vakıflar tarafından idare edilen bütün medrese ve mekteplerin Maarif Vekaletine devredildiğini, 3. maddesi ise Şer’iye ve Evkaf Vekaleti bütçesinde mektepler ve medreselere tahsis edilen paraların Maarif (Eğitim) bütçesine aktarılacağını hükme bağlamıştır. Buradan, mezarlıklarda olduğu gibi eğitim amaçlı vakıf taşınmazlarının da özel bir kanunla vakıf mülkiyetinden çıkartıldığı anlaşılmaktadır.

4.2.5. Konaklama amaçlı taşınmazlar

Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara’da, vakıflara ait konaklama amaçlı taşınmazlara da rastlanmaktadır. Bunlardan birincisi, Numune Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan binadır (Resim 4.6). 1930 tarihli kadastro haritasında bu taşınmaz bina olarak görülmektedir. Ancak, 1924 tarihli Ankara haritasında aynı taşınmaz otel olarak gösterilmektedir. Demek ki 780 m² yüzölçümlü ve 2 katlı bu bina bir dönem otel olarak kullanılmıştır.

Aynı amaçla inşa edilen ve 1980’li yıllara kadar otel olarak kullanılan ikinci vakıf taşınmazı ise, demiryolu istasyonunu bugünkü Ulus meydanına bağlayan İstasyon Caddesi üzerinde, II. TBMM binasının karşısında yer alan Evkaf Oteli’dir (Resim 4.6). 1929 yılına ait 19 nolu kadastro haritasına göre 7 575 m² gibi geniş bir alanda inşa edildiği anlaşılan otelin, bazı kaynaklarda Ankara Palas olarak isimlendirildiği de görülmektedir.



Resim 4.6. Numune Hastanesi civarındaki vakıf oteli ve Ulus/İstasyon Caddesi'ndeki Evkaf (Ankara Palas) Otel, 1930'lu yıllar [Cengizkan, 2004; ABB, 1993]

1932 yılına gelindiğinde Ankara'da irili ufaklı toplam 41 adet otelin varlığından söz edilirken, Lozan Palas, Sebat Otel, Aydın Otel, Avrupa Otel, Meydan Palas ve vakıflara ait Belvü Palas (I. Vakıf Apartmanı) ile birlikte Ankara'nın belli başlı otelleri arasında gösterilen Ankara Palas Otel [Kandemir, 1932] uzun yıllar birinci sınıf bir otel niteliği taşımış ise de, zamanla Ulus meydanının önemini kaybetmesi, Kızılay'ın daha önemli bir merkez haline gelmesi, ulusal Meclis'in yeni binasına taşınmış olması nedeniyle giderlerini bile karşılayamaz duruma düşmüş ve sonunda kapatılmıştır. 1972 yılında yeniden açılmış ise de, 1975'de bir kez daha kapatılmıştır. 1977'de Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'na devredilen otel, 1980 yılında Devlet Konukevi'ne dönüştürülmüştür [Akgün, 1996] 1985 yılında ise satış yolu ile vakıf mülkiyetinden çıkmıştır [VGM-AMAK-1C].

4.2.6. Teknik altyapı amaçlı taşınmazlar

Vakıflar, Cumhuriyet öncesi dönemde, tüm Anadolu kentlerinde bayındırlık hizmetlerini yürüten kuruluşlar olarak çalışmışlardır. Bu amaçla; konut, ticaret, dini tesis, eğitim ve konaklama amaçlı üst yapıya ilişkin tesislerin yanı sıra, çeşme, sebil, kuyu, pınar, suyolu, köprü, yol, kaldırım, umumi tuvalet, çamaşırhane, muvakkithane, çeki taşı, hatta liman ve deniz feneri gibi [Kunter, 1969] birçok teknik altyapı amaçlı tesisi de gerçekleştirmişlerdir. Ankara'da, özellikle ticarete dayalı zenginlik döneminde hızla artan kent nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bu türden çok sayıda tesisin yapılmış olduğu şüphesizdir. Ancak, kaynaklara göre

bunlardan çok az bir bölümün Cumhuriyet dönemine ulaştığı anlaşılmaktadır (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6. Cumhuriyet kuruluş döneminde Ankara'daki teknik altyapı amaçlı vakıf taşınmazlarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Taşınmaz Türü	Adet	Toplam Alanı (m ²)
Çeşme	1	1,50
Muvakkithane	1	581,00
Elektrik M.	1	10,00
Su Deposu	1	2 602,40
Toplam	4	3 194,90

Bu dönemde, Anafartalar-Misakı Milli Mahallesi'nde bulunan bir çeşme, İnkılap Mahallesi'nde bulunan ve bir tür zaman ölçüm/tesbit merkezi olarak işlev gören bir muvakkithane, Çimentepe-Samanpazarı Mahallesi'nde bulunan bir elektrik merkezi ve Atpazarı Mahallesi'nde bulunan bir su deposu kentin teknik altyapısına hizmet eden vakıf taşınmazları olarak görülmektedirler.

4.2.7. Boş taşınmazlar

Cumhuriyet döneminde Ankara'nın yerleşik alanında bulunan vakıf taşınmazları sadece konut, ticaret, dini tesis, eğitim, konaklama ve teknik altyapı amaçlı yapı bazındaki taşınmazlardan ibaret değildir. Bütün bunların dışında kentte çok sayıda boş vakıf taşınmazına da rastlanmaktadır. Bu dönemde Ankara'nın 24 farklı mahallesinde mülkiyeti vakıflara ait, toplam büyüklüğü 18 887,19 m²'ye varan 74 adet arsa ile 13 440 m² yüzölçümüne sahip 1 adet tarla vasıflı taşınmaz bulunmaktadır. Çizelge 4.7 ve Harita 4.3 (Bkz.. Harita 4.3) birlikte değerlendirildiğinde, arsa vasıflı vakıf taşınmazlarının daha çok Ankara'nın ticaret merkezleri ve bunlara yakın mahallelerinde olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre, sayıca en fazla vakıf arsasının bulunduğu mahallelerden Anafartalar, Doğanbey ve Misakı Milli Mahalleleri, Karaoğlan ve Tahtakale Çarşılarının bulunduğu mevkide yer alan mahallelerdir. Bu mahallelerde toplam 20 vakıf arsası bulunmaktadır. Aynı

¹ 1927-1936 dönemine ait; 16, 27, 51, 89 nolu Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

şekilde sayıca en fazla vakıf taşınmazının bulunduğu Atpazarı, Sutepe, Kılıçarslan, Koyunpazarı, Oğuz ve Kızıl Elma Mahalleleri de yine bir ticaret merkezi olan Atpazarı ve çevresinde yer almaktadır. Bu mahallelerde bulunan toplam 28 vakıf arsası, kentteki arsa vasıflı 74 vakıf taşınmazının %37,8'ini oluşturmaktadır.

Çizelge 4.7. Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının mahallelere, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Mahalle	Cinsi	Adet	Alanı (m ²)	Toplam Alan
Turan	Tarla	1	13 440,00	13 440,00
Adliye Sarayı	Arsa	6	182,00	18 887,19
Altay-Ülkü (Numune Hastanesi)	Arsa	1	56,00	
Anafartalar-Misakı Milli	Arsa	9	133,50	
Atpazarı	Arsa	9	810,19	
Bentderesi	Arsa	1	66,00	
Bozkurt	Arsa	1	3 421,00	
Demirtaş	Arsa	1	146,00	
Dış Kale	Arsa	2	424,00	
Doğanbey-Anafartalar	Arsa	5	399,00	
Ege	Arsa	5	8 258,00	
Ege-Yenice	Arsa	1	130,00	
İki Şerefeli (Nazımbey)	Arsa	1	110,00	
İsmetpaşa	Arsa	4	805,00	
İsmetpaşa-Köprübaşı-Bentderesi	Arsa	3	1 904,00	
İstiklal	Arsa	1	137,00	
Kılıçarslan	Arsa	4	999,00	
Kızıl Elma	Arsa	7	277,00	
Koyunpazarı	Arsa	1	30,00	
Oğuz	Arsa	2	90,00	
Öztürk	Arsa	1	117,00	
Sutepe	Arsa	5	216,00	
Şengül Hamamı	Arsa	2	19,50	
Yenice	Arsa	2	157,00	
Toplam		75	32 327,19	32 327,19

Ticaret merkezlerinin dışında vakıf arsalarının yoğunlaştığı yerlerden biri, kentin kuzeyindeki İsmetpaşa, Köprübaşı ve Bentderesi Mahallelerinin bulunduğu bölge olup, bu bölgede toplam 8 vakıf arsası bulunmaktadır. Hem sayıca hem de yüzölçümü olarak yoğunlaşmanın olduğu tek mahalle ise, bugün Ulus'ta bulunan ve Osmanlı Bankası, Yüzüncü Yıl Çarşısı ve Stad Otel üçgeni olarak tariflenebilecek alan üzerinde yer alan Ege Mahallesi'dir. Bu mahallede bulunan 5 vakıf arsasının toplam büyüklüğü 8 258 m² olup, o dönemde kentin yerleşik alanındaki vakıf

¹ 1927-1936 dönemine ait; 1, 11, 19, 22, 23, 25, 27, 31, 33, 37, 38, 43, 48, 49, 50, 60, 61, 62, 74, 75, 76, 81, 86, 89, 90, 94, 96, 101, 185 nolu Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

arsalarının %43,72'sini oluşturmaktadırlar. Kadastro kayıtlarında tarla vasıflı olarak gösterilen tek vakıf taşınmaz ise kentin güneybatısındaki Turan Mahallesi'nde yer almaktadır ve 13 440 m²'lik bir büyüklüğe sahiptir. 1924 haritasına göre, içerisinde Ankara'nın su ihtiyacının bir kısmını karşılayan hattın geçtiği bu taşınmaz, bugün Hamamönü olarak bilinen mevkinin doğusunda bulunmakta olup, büyüklüğü nedeniyle Harita 4.3'de de açık bir şekilde görülebilmektedir (Bkz.. Harita 4.3).

Görüldüğü gibi, Cumhuriyetin kuruluş döneminde Ankara'da hiç de azımsanmayacak sayı ve büyüklükte vakıf taşınmazı bulunmaktadır (Çizelge 4.8). Bu taşınmazlar, kendi içinde değerlendirildiğinde sayıca en fazla olanı 137 adet (%41,27) ile ticaret amaçlı taşınmazlardır. Ticaret amaçlı taşınmazları 75 adet (%22,60) ile tarla ve arsalardan oluşan boş taşınmazlar, 61 adet (%18,37) ile konut amaçlı taşınmazlar ve 50 adet (%15,06) ile dini amaçlı taşınmazlar izlemektedir. Toplam sayıları 9 olan eğitim, teknik altyapı ve konaklama amaçlı taşınmazlar ise vakıf taşınmaz sayısının %2,70'ini oluşturmaktadır.

Çizelge 4.8. Cumhuriyetin kuruluş döneminde, vakıflara ve Ankara kent bütününe ait taşınmazların kullanım amaçları, sayıları ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Taşınmazın Kullanım Amacı	Vakıf		Ankara		Vakıf/Ankara Oranı (%)	
	Adet	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)
Konut alanları	61	14 690,85	-	1 100 000,00	-	1,34
Ticaret alanları	137	13 379,50	-	87 500,00	-	15,29
Eğitim tesisi alanları	3	2 554,00	21	21 300,00	14,29	11,99
Resmi kurum alanları	-	-	17	16 600,00	-	-
Dini tesis alanları	50	12 023,10	79	23 700,00	63,29	50,73
Sağlık tesisi alanları	-	-	1	20 400,00	-	-
Konaklama tesisi alanları	2	8 355,00	3	10 225,00	66,67	81,71
Kültürel tesis alanları	-	-	2	1 150,00	-	-
Teknik altyapı alanları	4	3 194,90	-	85 000,00	-	3,76
Aktif yeşil alanlar	-	-	-	20 000,00	-	-
Mezarlık alanları	-	-	30	433 500,00	-	-
Tarım alanları (tarlalar)	1	13 440,00	-	682 775,00	-	1,97
Boş arsalar	74	18 887,19	-	-	-	-
Diğer açık alanlar	-	-	-	1 847 850,00	-	-
Toplam	332	86 524,54	-	4 350 000,00	-	1,99

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 1927-1936 dönemine ait Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Yüzölçümü açısından ise, en büyük pay %37,36 ile, üzerinde her hangi bir yapılaşma olmayan tarla ve arsa vasıflı boş taşınmazlara aittir. Konut amaçlı taşınmazlar %16,98, ticaret amaçlı taşınmazlar %15,46, dini amaçlı taşınmazlar ise %13,90'lık bir paya sahiptir. Sayısal olarak çok az miktardaki eğitim, teknik altyapı ve konaklama amaçlı taşınmazlar ise, yüzölçümü açısından toplam vakıf taşınmaz varlığının %16,30'unu oluşturmaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu taşınmazlara ait veriler, dönemin kent bütünü verileriyle karşılaştırıldığında ise, bu taşınmazlarının kent mekanındaki etki düzeyi daha iyi anlaşılmaktadır (Bkz. Çizelge 4.8). Veri eksikliği nedeniyle bütün başlıklarda karşılaştırma olanağı bulunmasa da, sayısal olarak eğitim, dini tesis, konaklama amaçlı vakıf taşınmazlarının, yüzölçümü olarak ise ticaret, eğitim, dini tesis ve konaklama amaçlı taşınmazların Ankara'nın kentsel alanında önemli yer tuttuğu görülmektedir. Ayrıca, mevcut verilerden kentteki toplam vakıf taşınmaz yüzölçümünün kent mekanının yaklaşık %2'sini oluşturduğu sonucuna da ulaşılmaktadır. Söz konusu dönemde, önemli bir bölümünün vakıflara ait olduğu tahmin edilen ve yapılan yasal düzenlemeler nedeniyle el değiştirdiği anlaşılan toplam 427 000 m²'lik mezarlık alanının da dikkate alınması halinde ise, daha yüksek bir orandan söz etmek mümkün hale gelmektedir. Ancak, bu dönemde vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak asıl dikkat çeken nokta, bu taşınmazların sayıca ve yüz ölçümü olarak az gibi görünmelerine karşın, kent mekanında konumları ve özellikleri açısından daha büyük bir etkiye sahip olmalarıdır. Keza, Harita 4.3'de görüldüğü üzere (Bkz. Harita 4.3), bu taşınmazlardan ticaret amaçlı olanlar tümüyle kentin ticaret merkezlerinde yer almakta, dini amaçlı olanlar ise bütün kente yayılmış olup, kentteki aynı amaçlı taşınmazların gerek sayıca gerekse yüzölçümü olarak yarıdan fazlasını oluşturmaktadır. Aynı şekilde, Ankara'nın başkentlik fonksiyonu nedeniyle kısa bir süre sonra ortaya çıkacak olan kamusal alan ihtiyacını karşılayabilecek boş arsa vasıflı taşınmazlar da büyük ölçüde vakıf mülkiyetinde bulunmaktadır.

Şüphesiz bütün bu veriler, 1920'li ve 1930'lu yılların Ankara'sının yerleşik alanını kapsamaktadır. O tarihlerde sınırlı olanaklarla hazırlanan ilk kadastro haritalarının kapsamı dışında, sayıca ve yüzölçümü bakımından çok daha fazla miktarda vakıf

taşınmazının bulunduğu bugün artık daha iyi bilinmektedir. Yazılı kaynaklar, tapu kütükleri ve konuyla ilgili arşiv belgeleri, bu savı doğruladıkları gibi, aradan geçen yaklaşık 90 yıllık sürede, gerek ilk kadastro çalışmasında tesbit edilenler, gerekse diğer ilçelerde bulunan vakıf taşınmazlarının, Ankara'nın kentsel gelişmesine bağlı olarak büyük bir dönüşüm sürecinden geçtiğini de göstermektedirler.

4.3. Cumhuriyetten Günümüze Ankara'daki Vakıf Taşınmazlarının Dönüşüm Süreçleri

1920'li yıllarla birlikte Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin açılması, başkentlik kararı ve hemen ardından Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Ankara'nın da kaderi değişmiş, tüm kentin mekansal yapısında olduğu gibi vakıf taşınmazlarında da büyük bir dönüşüm süreci başlamıştır. Erken dönemde, büyük çaplı satışlarla başlayan ve Ankara'nın kentleşmesine paralel olarak gelişen bu süreç, maili indiham uygulamaları, çeşitli kamu kurumlarınca yapılan kamulaştırmalar, yerel yönetimlerce gerçekleştirilen imar uygulamaları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce yapılan takas işlemleri ile 2000'li yıllara kadar sürmüştür. Söz konusu sürecin son dönemde ulaştığı nokta ise, yine Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme uygulamaları olmuştur.

4.3.1. Satışlar

Ankara'da, Cumhuriyet tarihi boyunca birçok vakıf taşınmazı satılmıştır. 1925 yılında başlayan ve günümüze kadar devam eden taşınmaz satışlarının büyük bölümü İcra Vekilleri Heyeti (Bakanlar Kurulu) ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi'nce alınan çeşitli idari kararlar ile gerçekleşmiş, bir kısmı ise mahkeme kararları gereği zorunlu olarak yapılmıştır.

İdari kararlarla yapılan satışlar

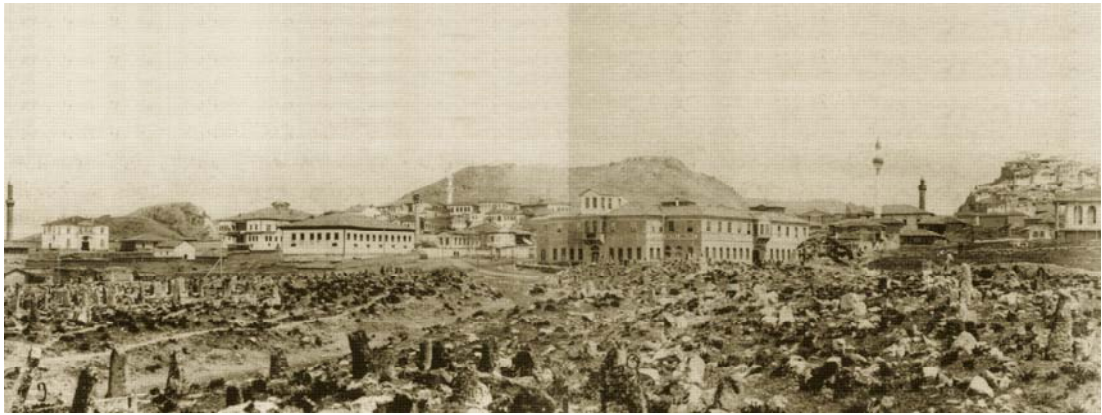
Yazılı kaynaklar, Cumhuriyet dönemine ait arşiv belgeleri ve Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmaz kütük kayıtları, başkentlik kararından itibaren günümüze kadar Ankara'da pek çok vakıf taşınmazının idari kararlarla satıldığını göstermektedir. (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9. Ankara'da 1925-2009 döneminde idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazları¹

Kişi/ Kurum	İlçesi (Bugünkü)	Cinsi	Adet	Satılan Alan (m ²)	Yıl/Dönem
Hakimiyeti Milliye Gazetesi	Altındağ	Mezarlık	1	25 000,00	1925
T.C. Ziraat Bankası	Altındağ	Arsa	1	17 372,00 (1936 kadastroına göre)	1925
	Altındağ	Hane	1	-	1943
Hilal-i Ahmer Cemiyeti	Çankaya	Mezarlık	1	4 000,00	1926
Müdafa-i Milliye Vekaleti	Altındağ	Mezarlık	1	-	1926
Tayyare Cemiyeti	Altındağ	Mezarlık	1	-	1926
Türk Ocakları	Altındağ	Mezarlık	1	100,00	1927
Anadolu Ajansı Müdüriyet-i Umumisi	Altındağ	Arsa	1	400,00 (Arşiv belgesine göre)	1927
Osmanlı Bankası	Altındağ	Arsa	2	998,5 (1936 kadastroına göre) + 32,25=1 030,75	1927-1936
Emlak Eytam Bankası	Altındağ	Arsa	1	517,75	1931
Maarif Cemiyeti	Çankaya	Arsa	1	-	1936
Elektrik Şirketi	Altındağ	Arsa	1	16,29	
Yapı ve Kredi Bankası	Altındağ	Arsa	1	61,00	1937-1951
Ankara Belediyesi	Altındağ	Arsa (Sinema girişi)	1	21,00 (1936 kadastroına göre)	1937
Cum. Halk Partisi	Altındağ	Betonarme ev	5	8 566	1938
Postahane	Etimesgut	Otel	1	-	1938
Şahıs (21)	Altındağ	Dükkan	11	217,00	1941-1953
	Altındağ	Arsa	4	113,00	1950-1961
	Altındağ	Değirmen	1	124,00	1953
	Altındağ(2)-Mamak (1)	Bostan/Bağ	3	4 668,28	1953-1970
	Altındağ, Çankaya	Hane/Ev	2	63,18	1956-1987
Belediye	Altındağ	Arsa	3	-	1956
Türkiye Hayırlar Yaptırma Derneği	Altındağ	Hane	1	-	1961
T.C. Merkez Bankası (9)	Altındağ (5), Çankaya (1)	Hane/Ev	6	3 379,00	1967-1970
	Altındağ	Arsa	1	669,00	1970
	Altındağ	Apartman/Bina	2	2 257,00	1970
Belirtilmeyen (171)	Altındağ (32), Mamak (2)	Arsa	34	8 774,80	1933-2005
	Altındağ	Ardiye	5	45,00	1935-1956
	Altındağ	Dükkan	97	2 090,00	1935-1968
	Altındağ (25), Keçiören (1)	Hane/Ev	26	9 301,00	1935-1964
	Keçiören	Bostan/Bağ	2	840,00	1940-1956
	Altındağ	Değirmen	1	1 000,00	
	Keçiören (2), Etimesgut (1)	Tarla	3	42 618,00	1940-1984
	Altındağ	Han	2	-	1941-1957
	Altındağ	Otel	1	2 393,85	1985
	Toplam			226	135 637,90

¹ TCBCA, VGM-16NK, VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMHK-C1 ve 1927-1936 dönemine ait Ankara kadastro haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır. Altındağ'da satılan 7 arsa, 3 ardiye, 44 dükkan, 2 han, 12 hane/ev, 1 bostan/bağ, 2 mezarlık, Çankaya'da satılan 1 arsa, Keçiören'de satılan 1 tarla, 1 bostan/bağ, Etimesgut'ta satılan 1 otel ile yüzölçümü bilgileri ilgili kaynaklarda belirtilmediğinden toplam alana katılmamıştır.

Taşınmaz satışları, 1925 yılında kentin yerleşik alanı ve yakın çevresindeki vakıf mezarlıkları ile başlamıştır. Yapılan ilk satış işlemi, I. TBMM binasının arkasında bulunan metruk mezarlık ile ilgilidir (Resim 4.7). 1924 tarihli Ankara haritasında da görülebilen bu mezarlığın satın alınma talebi, dönemin sayılı basın kuruluşlarından Hakimiyet-i Milliye Gazetesi adına, başyazar ve aynı zamanda Siirt Milletvekili olan Mahmut Bey'den gelmiş, söz konusu talep, “kentin o günlerdeki imar çalışmaları dikkate alındığında, mezarlığın mevcut haliyle muhafazasının uygun olmadığı ve ihyasına da maddi olarak imkan bulunmadığı” gerekçesiyle Vakıflar Umum Müdürlüğü'nce uygun görülüş ve İcra Vekilleri Heyeti kararı ile 25 000 m²'lik kısım ifraz edilerek satılmıştır [TCBCA 1925:30.18.1.1.13.25.10].



Resim 4.7. Ulus'ta I. Türkiye Büyük Millet Meclisi civarındaki metruk vakıf mezarlık, 1900'lü yıllar [Cengizkan, 2004]

İkinci mezarlık satışı, Hilal-i Ahmer Cemiyeti'ne, yani Kızılay'a yapılan satıştır. Cemiyetin 1928 yılında başlayan ve 1930 yılında biten [Cengizkan, 2004] idare merkezi binasının (Resim 4.8) inşaatı için düşünülen ve bugünkü Kızılay meydanında yer aldığı anlaşılan vakıf mezarlıktan 4 000 m²'lik bölümün satışı, gelen talep doğrultusunda 1926 yılında gerçekleşmiştir [TCBCA 1926:30.18.1.1.19.36.19].

Bir başka mezarlık satışı ise Müdafaa-i Milliye Vekaleti'ne (Milli Savunma Bakanlığı'na) yapılan satıştır. Konuyla ilgili arşiv belgesine göre, 1926 yılında Müdafaa-i Milliye ve Erkan-ı Harbiye binaları inşa edilmek üzere yapıldığı anlaşılan satışın miktarı aynı belgede belirtilmemiştir. Ancak, satışa konu olan mezarlığın yeri

Çankırı Kapı olarak gösterilmiştir [TCBCA 1926:30.18.1.1.17.87.1]. Bugün bu bölge, kentin kuzeyini merkeze bağlayan Çankırı Caddesi'nin batı kesiminde, Ulus meydanı ile kuzeydeki Dışkapı mevki arasında kalan alanı kapsamaktadır. Belgede yer alan “Müdafa-i Milliye ve Erkan-ı Harbiye binaları inşa edilmek üzere” ifadesi, satışı yapılan mezarlığın büyük bir alan olabileceğini düşündürmektedir. Mevcut veriler dikkate alındığında, bu alanın Hakimiyet'i Milliye gazetesine kısmen satışı yapılan vakıf mezarlığın devamı niteliğinde olan ve 1924 tarihli Ankara şehri haritasında da görüldüğü üzere (Bkz. Harita 4.1) Roma Hamamı kalıntılarında kadar uzanan mezarlığın bir parçası olduğu tahmin edilmektedir.



Resim 4.8. İlk Kızılay binası ve bahçesi, 1930'lu yıllar [ABB, 1993]

Mezarlık satışı yapılan diğer iki Cumhuriyet kurumu ise Tayyare Cemiyeti (Türk Hava Kurumu) ve Türk Ocakları'dır. Tayyare Cemiyeti'ne satılan mezarlık alanı bugünkü Türk Hava Kurumu binasının bulunduğu yerdir [TCBCA 1926:30.18.1.1.19.36.20]. Türk Ocakları'na satılan mezarlık ise 100 m² gibi daha küçük bir alana sahip olup, o dönemde Namazgah Tepesi adıyla bilinen (Resim 4.9) ve sonraları üzerine Resim Heykel Müzesi ve Hariciye Vekaleti gibi binalar yapılan mevkiye rastlamaktadır [TCBCA 1927:30.18.1.1.20.50.4].

Cumhuriyetin ilk yıllarında mezarlıklarla başlayan vakıf taşınmazların satışı, yine vakıflara ait bir başka taşınmaz grubu olan arsalar ile devam etmiştir. Kaynaklara

göre, ilk dönemdeki arsa satışları daha çok bankalara yapılmıştır. Adı geçen bankalar; Ziraat Bankası, Osmanlı Bankası, Emlak ve Eytam Bankası ile Yapı ve Kredi Bankası'dır (Resim 4.10).



Resim 4.9. Namazgah tepesi, 1930'lu yıllar [Anonim, 2010]

Ziraat Bankası'na satılan arsa, bugün Ulus'ta Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan banka binasının olduğu yerdir. 1936 yılı kadastrasına göre 17 372 m²'lik bir yüzölçümüne sahip olup, ilk önceleri Müdafa-i Milliye Vekaletine satılması gündeme gelen, hatta bu nedenle satışa esas haritası dahi hazırlanan arsa, 5 000 TL fiyat farkı nedeniyle üzerindeki yıkılmış cami enkazının vakfa bırakılması kaydıyla ve 30 000 TL bedelle adı geçen bankaya satılmıştır [TCBCA 1925:30.18.1.1.14.34].



Resim 4.10. Ulus'ta bulunan Ziraat Bankası, eski Osmanlı Bankası ve eski Emlak ve Eytam Bankası binaları [AKSOY arşivi, 2010]

Osmanlı Bankası'na satılan arsa ise aynı mevkide, bugünkü Gençlik Parkı'nın kuzeyinde yer alan banka binasının olduğu yerdir. Arsanın satışı ile ilgili yürütülen muameleyi anlatan arşiv belgesinden, bankanın aslında o günkü İstasyon Caddesi üzerindeki I. TBMM'nin olduğu yerde bir arsasının olduğu, ancak bu arsanın TBMM arsasına katıldığı, Ankara'ya taşınan bankanın yeni başkentte bina inşaatı için yer bulmakta güçlük çektiği, I. TBMM binasına katılan arsasına karşılık belirtilen yerde vakıflara ait 1 000 m²'lik bir arsanın 14 200 m² bedel karşılığında satışının Maliye Bakanlığı'nca talep edildiği anlaşılmaktadır [TCBCA 1926:30.10.0.0.137.984.3]. Satışın yapılıp yapılmadığı aynı belgede belirtilmemiştir. Ancak, dönemin kadastr haritalarında arsanın mülkiyetinin adı geçen bankaya ait görünmesi 1928'de aynı bankaya aynı yerde yapılan 32,75 m²'lik arsa satışı ile birlikte [TCBCA 1928:30.18.1.1.30.48.6], bu satışın da gerçekleştiğini göstermektedir.

Arsa satışı yapılan bir başka banka ise Emlak ve Eytam Bankası'dır. Bankanın, bugünkü Ulus meydanından Sıhhiye yönüne giden Bankalar Caddesi üzerinde yapılacak binası için, Kızılbey Camii arsasının 517,75 m²'lik bölümü, metrekaresine 17 TL bedel takdir edilmek suretiyle bu bankaya satılmıştır [TCBCA 1931:30.18.1.2.22.57.20].

Vakıf arsalarının satıldığı diğer bankalar ise, Yapı ve Kredi Bankası ile Merkez Bankası'dır. 1937-1951 yılları arasında 61 m²'lik vakıf arsası Yapı ve Kredi Bankası'na satılmıştır [VGM-16NK]. 1970 yılında yapılan satışta ise Ziraat Bankası ve Osmanlı Bankası ile aynı mevkide yer alan 669 m²'lik vakıf arsası Merkez Bankası'na satılmıştır [VGM-AMAK-C1].

Dönemin kaynakları incelendiğinde, bankaların dışında başka kurum ve kuruluşlara da arsa satışı yapıldığı görülmektedir.

1927 yılında, inşaat halindeki Osmanlı Bankası'nın üst tarafında, Müdafa-i Milliye Vekaleti'nden aşağı doğru inen cadde üzerinde, tahminen 400 m²'lik arsa, idare merkezi binası inşa edilmek üzere Anadolu Ajansı Müdüriyet-i Umumisi'ne [TCBCA 1927:30.18.1.1.25.45.10], 1936 yılında Yenişehir'de mektep yapılmak

üzere ayrılan ve Belediyeye ile hisseli 4 205 m²'lik arsa (Resim 4.11), bugün Türk Eğitim Derneği olarak bilinen Maarif (Türk Kültür) Cemiyeti'ne [TCBCA 1936:30.18.1.2.63.26.2-VGM-16NK], Çankırı Caddesi üzerinde bulunan ve Kulüp Sineması medhali (girişi) olarak bilinen ve aynı döneme ait kadastro bilgilerine göre (15 nolu harita) 21 m² yüzölçümüne sahip arsa ise, Ankara Belediyesi'ne satılmıştır [VGM-16NK].



Resim 4.11. Çankaya'da Maarif Cemiyeti (Türk Eğitim Derneği) tarafından yaptırılan okul [AKSOY arşivi, 2010]

Kurumlar dışında, Altındağ'da, 1950-1961 döneminde şahıslara yapılan toplam 113 m² büyüklüğünde 4 arsa satışının yanı sıra, 1933-2005 döneminde, hangi kişi veya kuruma satıldığı belirtilmeyen Altındağ'da 32, Mamak'ta 2 adet olmak üzere (Altındağ'da satılan 7 arsa hariç) toplamda büyüklüğü 8 774,80 m²'ye ulaşan 34 adet arsanın satışına yine aynı kaynaklarda yer verilmiştir.

Arsalardan sonra, satışı yapılan bir başka taşınmaz grubu ise yapılardır. Bu grupta yapılan ilk satış, 1938 yılında Cumhuriyet Halk Partisi'ne yapılan satıştır. Söz konusu işlemler, o dönemdeki adıyla Gökçeoğlu Mahallesi/İstiklal Caddesi'nde yer alan ve bugünkü Stad Oteli'nin olduğu yerde bulunan 3 adet betonarme ev, adı geçen partiye satılmıştır [VGM-16NK].

Satılan bir başka yapı, Etimesgut'ta bulunan oteldir. Kütük kayıtlarında, bu otelin 1938 yılında, 5 000 TL bedelle Postane'ye satıldığı belirtilmektedir. Aynı kütük kayıtlarında konuyla ilgili daha fazla bilgi bulunmamaktadır [VGM-16NK].

Yapı bazında yapılan bir başka satış 1943 yılında Ulus'ta, Ziraat Bankası'na yapılan satıştır. Bu satışta banka binası ile aynı yerde bulunan hane vasıflı 37 nolu parselin bir kısmı bu bankaya satılmıştır [VGM-16NK].

Bir diğer hane vasıflı taşınmaz satışı ise, Türkiye Hayırlar Yaptırma ve İdame Ettirme Derneği'ne yapılmıştır. Cebeci mevkiinde bulunan taşınmazdaki 86 m²'lik vakıf hissesi, 1961 yılında 2 040 lira bedelle bu derneğe satılmıştır [VGM-16NK].

Yapı bazında en büyük satış ise, Merkez Bankası'na yapılmıştır. 1967 yılında Kurtuluş Mahallesi'nde 1 adet 130 m²'lik ev, Ulus'ta İstiklal Caddesi'nde Ziraat ve Osmanlı Bankalarının da bulunduğu yapı adasında 1 adet kargir bina, 1 adet apartman ve 5 adet kargir ev 1970 yılında bu bankaya satılmıştır [VGM-AMAK-1C].

Kurumlar dışında 1941 yılından itibaren şahıslara da yapı bazında taşınmaz satışı yapılmıştır. Altındağ'da 1941-1953 döneminde 11 adet dükkan, 1953'de 1 adet değirmen, 1956-1987 döneminde Altındağ ve Çankaya'da 2 adet ev şahıslara satılmıştır [VGM-16NK, VGM-AMAK-1C].

Bunların dışında, satış yapılan kişi veya kurumların belirtilmediği yapı bazında satışlar da vardır. Altındağ'da 1935-1956 döneminde 5 adet ardiye, 1935-1968 döneminde 97 adet dükkan, 1935-1964 arasında 25 hane/ev, aynı dönemde Keçiören'de 1 adet hane/ev, Altındağ'da 1 adet değirmen, 1941-1957 döneminde 2 han, 1985'de ise 1 otel satılmıştır [VGM-16NK, VGM-AMAK-1C].

Görüldüğü gibi, 1925 yılından 2005 yılına kadar Ankara'da çok sayıda vakıf taşınmazı satılmıştır. Bankalara, resmi kurumlara, şahıslara, siyasi partilere, dönemin sivil toplum kuruluşları olarak nitelendirilebilecek cemiyet, ocak ve derneklere, hatta gazetelere bile taşınmaz satışı yapılmıştır (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10. 1925-2009 döneminde Ankara’da idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazlarının satıldıkları kişi ve kurumlara göre dağılımı

Kişi/Kurum	Adet	Toplam Alan (m ²)
Bankalar	15	25 286,50
Belirtilmeyenler	171	67 062,65
Cemiyetler, Ocaklar, Dernekler	5	4 100,00
Gazeteler	1	25 000,00
Resmi Kurumlar	7	421,00
Siyasi Partiler	5	8 566,00
Şahıslar	21	5 185,46
Şirketler	1	16,29
Toplam	226	135 637,90

Sayısal olarak en fazla satışı yapılan taşınmazlar; dükkanlar (%47,78), boş arsalar (%23) ve konut amaçlı taşınmazlar (%18,14) olurken, yüzölçümü açısından tarlalar (%31,42) ve boş arsalar (%22,54) ilk sıralarda yer almıştır. Gerek sayısal olarak (%93,80), gerekse yüzölçümü olarak (%60,13) en fazla satış Altındağ ilçesinde gerçekleşmiş, diğer ilçelerde yapılan satışlar daha düşük oranlarda kalmıştır (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11. 1925-2009 döneminde, Ankara’da idari kararlarla satışı yapılan vakıf taşınmazlarının ilçelere, kullanım amaçlarına, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı

İlçe	Kullanım amacı	Cinsi	Adet	Alan (m ²)	Toplam	
					Adet	Alan (m ²)
Altındağ	Boş	Arsa	48	28 036,87	212	81 566,72
	Dini	Mezarlık	4	25 100,00		
	Konaklama	Otel	1	2 393,85		
	Konut	Apartman	2	2 257,00		
		Hane, ev	38	16 099,00		
	Tarım	Bostan, bağ	2	4 210,00		
	Ticaret	Dükkan	108	2 301,00		
		Han	2	-		
		Ardiye	5	45,00		
		Değirmen	2	1 124,00		
Çankaya	Boş	Arsa	1		4	4 193,18
	Konut	Hane,ev	2	193,18		
	Dini	Mezarlık	1	4 000,00		
Etimesgut	Konaklama	Otel	1	-	2	41 250,00
	Tarım	Tarla	1	41 250,00		
Keçiören	Konut	Hane,ev	1	2 770,00	5	4 978,00
		Tarla	2	1 368,00		
		Bostan, bağ	2	840,00		
Mamak	Boş	Arsa	2	2 541,00	3	3 650,00
	Tarım	Bostan, bağ	1	1 109,00		
Toplam			226	135 637,90	226	135 637,90

Satışlar gerekçeleri açısından incelendiğinde ise, farklı satış gerekçelerine rastlanmaktadır. İlk dönemde çeşitli kamu kurumlarının talepleri öne çıkarken, sonraki dönemlerde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün kendi kararlarının satışlarda önemli rol oynadığı anlaşılmaktadır. Pek çok idari kararda rastlanan “bırakılmasında bir fayda görülmediğinden” ifadesi, kimi zaman yapı bazındaki taşınmazlar için eskime/köhneme/yıkılma gibi nedenleri akla getirirken, kimi zamansa -özellikle eski kentte yapılan küçük yüzölçümlü dükkan satışlarında olduğu gibi- Jansen Planı döneminde, belediyece yeni yapılar için öngörülen asgari parsel büyüklüklerinin sağlanamadığı ihtimalini akla getirmektedir (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.12. 1937 yılından sonra Ankara'nın çeşitli bölgelerinde uygulanan parsel büyüklükleri [Tankut, 1990]

Bölgeler	Arsa Büyüklüğü		Münferit Evlerde	
	I. ve II. derece yollarda	Diğer	Bina alanı/Arsa genişliği	Cephe genişliği
1-Eski Ankara-En yoğun	500 m ²	400 m ²	% 25	18-16 m
2-Yeni Yerleşme-Bahçeli	700 m ²	500 m ²	% 20	20-16 m
3-Şehrin prestij mahallesi	1 000 m ²	1 000 m ²	yaklaşık 200 m ²	20 m
4-Amele Mahallesi	Parselasyon planındaki gibi	Parselasyon planındaki gibi	Parselasyon planındaki gibi	Parselasyon planındaki gibi
5-Endüstri-İstasyon	2 000 m ²	2 000 m ²	ileride düşünülecek	20 m

Eski kentin batısı ve güneyindeki mezarlıkların Evkaf İdaresi'nden alınıp taşınmasından sonra, bu alanlara önce Etnoğrafya Müzesi ve Türk Ocağı, daha sonra 1930'larda Türk Hava Kurumu, Türk Tarih Kurumu ve Kızılay gibi kamusal yapıların yerleştirilmiş olması, (bugün Cebeci'de bulunan) Asri Mezarlığın Lörcher Planı'nda da gösterildiği şekilde ortaya çıkıp gelişmesini sağlamış [Cengizkan, 2004], Ulus bölgesinde yapılan arsa satışları ise, kentin merkez oluşumunu etkileyen yapılaşmaları beraberinde getirmiştir. Bu açıdan bakıldığında en dikkat çekici satışlar bugünkü Ulus'ta, Osmanlı Bankası, Yüzüncü Yıl Çarşısı ve Stad Oteli üçgeni olarak tariflenebilen ve mülkiyetinin büyük kısmı Kızıl Bey Vakfı'na ait olan araziden yapılmıştır (Harita 4.7).

Yüzyılın başında, vakfa ait bir cami ve küçük bir türbe dışında, üzerinde hiçbir şey bulunmayan bu çıplak arazi parçası (Resim 4.12), Cumhuriyetle birlikte adeta yeni rejimin küçük bir Anadolu kasabasından modern bir kent yaratma çabası ve buna bağlı yeni yapılaşmaların ilk uygulama alanı olmuştur (Resim 4.13).



Resim 4.12. Ulus'taki Kızıl Bey Vakfı'na ait arazinin Cumhuriyetin ilanından önceki görünümü, 1900'lü yıllar [GÜNEL arşivi, 2010]



Resim 4.13. Ulus'taki Kızıl Bey Vakfı'na ait arazinin Cumhuriyetin ilanından sonraki görünümü, 1930'lu yıllar [Kandemir, 1932]

1924 tarihli Ankara Şehri Haritasına göre, o tarihte kentin batı kesiminde, meskun alanın bittiği ve bataklıklar ile tarım topraklarının başladığı bir mevkide yer alan bu alan kentin giriş kapısı durumundadır. Öyle ki; demiryolu istasyonuna, TBMM'ne ve diğer resmi kurumlara yakınlığı nedeniyle 1920'li yıllardan itibaren kentin gelişme sürecinde doğal olarak büyük talep görmüş, kuzey-güney doğrultusunda üzerine dizilen banka binaları nedeniyle bugünkü Atatürk Bulvarı'nın Ulus'ta kalan bölümünün bir dönem Bankalar Caddesi olarak anılmasına dahi neden olmuştur.

Söz konusu alanın önemli simge yapılarından Stad Oteli'nin arsası, 1938 yılında Cumhuriyet Halk Partisi'ne satılan, sonraki yıllarda otel yapımı için yıkıldığı anlaşılan vakıf konutlarının bulunduğu alandır. Bugün aynı üçgen yapı adasında, Stad Oteli ile Küçük Tiyatro'nun kiracı olarak bulunduğu II. Vakıf Han arasındaki Merkez Bankası binası alanı ise, 1970 yılında bankaya satılan ve sonrasında yıkıldığı anlaşılan 6 adet vakıf konutu ile I. Vakıf Apartmanı (Belvü Palas) ve 1 adet vakıf arsasının bulunduğu alandır. Aynı şekilde II. TBMM karşısında bulunan ve 1985 yılında Dışişleri Bakanlığı'na satılan ünlü Evkaf (Ankara Palas) Oteli de yine bu alan içerisinde bulunmaktadır.

Ankara'daki vakıf taşınmazlarının idari kararlarla satış süreci, nedenleri ve sonuçları ile birlikte değerlendirildiğinde, taşınmaz satışlarının daha çok Cumhuriyetin ilk yıllarında yoğunlaştığı, dönemin zor koşulları nedeniyle kendilerine ait binaları bulunmayan ve bu nedenle çeşitli binalarda sığıntı olarak yerleşmek zorunda kalan kamu kurumlarının yer ihtiyacının yanı sıra [Aslanoğlu, 2001], aynı dönemde İstanbul'dan yeni başkente gelen bankaların merkezi noktalarda yer seçimi taleplerinin ortaya çıkması ve kent merkezi ile yakın çevresinde bulunan geniş mezarlık alanlarının kentin yeni imar süreci ile uyumlu olmaması gibi nedenlerin bu satışlarda etkili olduğu, çıkartılan yasaların da desteği ile vakıf taşınmazlarının yeni başkentin kamusal alanlarının üretilmesinde bir fiziksel sermaye aracı olarak kullanıldığı, ayrıca satılan taşınmazların üzerinde oluşan kamusal nitelikli yapılaşmalar dikkate alındığında, aslında bu taşınmazların Ankara'nın yeni yönetim merkezi ve kent kimliğinin oluşumunu da dolaylı olarak etkilediği anlaşılmaktadır.

Mahkeme kararıyla yapılan satışlar

Ankara’da, idari kararlarla yapılan satışların yanı sıra bazı vakıf taşınmazlarının da bir bakıma vakıfların iradesi dışında satışa konu olduğu görülmektedir. VGM kütük kayıtlarına göre; 10 adet taşınmaz izalei şuyu davaları sonucunda, 7 adet taşınmaz, “icraen”, 1 adet taşınmaz “cebren”, 3 adet taşınmaz ise “mahkeme kararıyla” satılmıştır (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13. 1937-2009 yılları arasında Ankara’da mahkeme kararıyla satılan vakıf taşınmazları [VGM-16NK, VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMHK-C1, 2010]

İlçesi	Mahallesi	Cinsi	Alanı (m ²)	Vakıf Hissesi	Satılan Miktar (m ²)	Satış Bedeli (TL)	Satış Biçimi	Yıl
Altındağ	Yenice	Arsa	436,00	-	436,00	-	İzalei Şuyu	1937
	Kurt	Dükkan	800,00	-	800,00	-	İzalei Şuyu	1937
	Erzurum	Beton hane	335,00	-	335,00	-	İcraen	1945
	Yenişehir	Arsa	403,00	-	45,75	-	İcraen	1945
	Bozkurt	Arsa	-	-	104,00	3 029,52	İzalei Şuyu	1951
	Doğanbey	Arsa	253,00	-	253,00	62 102,99	İcraen	1952
	Ege	Arsa	1 441,00	-	470,00	32 627,10	İcraen	1952
	Gökçeoğlu	Dükkan	-	-	-	-	İcraen	
	Demirli bahçe	Arsa	238,00	-	238,00	20 735,90	İzalei Şuyu	1966
	Hanife Beyazıt	Kahve	48,00	-	24/48	-	İzalei Şuyu	1968
	Sebze Bahçeleri	Sebze bahçesi	603,00	1 548/ 2 412	387,00	-	İzalei Şuyu	1970
	Bozkurt	Dükkan garaj, arsa	473,00	3 397 200/ 15 929 280	100,87	816 100,00	Mahkeme kararıyla	1972
		Hane, arsa, bina, cami	249,00	16 833/ 249 000	16,83	12 950,00	Mahkeme kararıyla	1972
	Yenice	Arsa	317,00	80/625	40,57	-	Cebren	1989
		Türbe, bostan ahşap ev, arsa	498,00	241/ 2 400	50,00	-	İzalei Şuyu	1996
İnkılap	Çeşme, türbe ev, arsa	273,00	384/ 21 248	4,43	-	Mahkeme kararıyla	2005	
Keçiören	Keçiören	Bağ evi	2 770,00	-	413,00	3 051,00	İcraen	1956
Mamak	Hatip Çayı	Tarla	4 530,00	-	551,00	-	İcraen	1953
	Gülveren	Bostan	1 620,00	314/ 2 400	211,95	-	İzalei Şuyu	1991
	Şafaktepe	Ev, sebze bahçesi	657,00	391/657	391,00	-	İzalei Şuyu	1992
	Bahçeler üstü	Arsa	784,00	-	784,00	-	İzalei Şuyu	1995
Toplam			16 728,00		5 632,40	950 596,51		

İzalei şuyu, bir başka ifadeyle ortaklığın giderilmesi kavramı, elbirliği (iştirak halinde) mülkiyet ve paylı (müşterek) mülkiyet kavramları ile yakından ilişkilidir.

Elbirliği mülkiyeti, birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde, pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları, paylı mülkiyet birden çok kişinin bir Őeye (mala) payları belli bir Şekilde sahip olmaları demektir. İşte izalei Şuyu, bu Şekilde birden çok kimse adına elbirliği veya paylı mülkiyet Şeklinde kayıtlı bulunan taşınmaz mallar taksimi konusunda, hissedarların anlaşamaması halinde, mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelmektedir [Dörtgöz, 2007].

Günümüzde hisseli taşınmazlardaki mülkiyet problemlerini gidermede yaygın bir uygulama alanı bulan bu yöntem, geçmişte vakıflara ait taşınmazlar için de kullanılmıştır. Kütük kayıtlarına göre, açılan davaların 3 tanesinin vakıflar dışındaki hissedarlarca açıldığı kesin iken, diğerlerinin hangi hissedar tarafından açıldığı tesbit edilememektedir. Ancak, bu tür satış davalarına ilişkin bazı Vakıflar Meclisi kararlarında rastlanan “İdare adına satışa ...TL’ye kadar iştirak edilmesi” ifadesinden, vakıfların bu taşınmazların satışına belli bir parasal limite kadar iştirak ettiği, bu limitin üzerinde artırım yapılması halinde ise taşınmazların diğer hissedarlara veya başka kişi veya kurumlara satıldığı anlaşılmaktadır.

Vakıf taşınmazların mahkeme kararıyla satışında bir başka yöntem ise, “cebri satış” yöntemidir. Hukuki bir terim olarak “cebri satış”, üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın, borcu tahsil amacıyla İcra Müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescili işlemi” anlamına gelmektedir [Dörtgöz, 2007] “İcraen satış” ise cebri satış ile aynı anlamda olup, malikin isteğine bakılmaksızın, resmi makamlar tarafından yapılan satış işlemini ifade etmektedir [Yılmaz, 1996]. “Mahkeme kararıyla yapılan satış”ın ise, kütük kayıtlarında başka bir açıklama bilgisi bulunmadığından, yine aynı anlamda yapılan bir satış işlemi olduğu tahmin edilmektedir.

Mahkeme kararlarıyla gerçekteşen söz konusu satışların hangi kişi veya kuruma yapıldığı tesbit edilememekle birlikte, tapu kayıtlarında yer alan ve yukarıda da belirtilen hissedarlık, haciz, ipotek ve benzeri mülkiyet haklarını kısıtlayıcı faktörlerin bu satışlarda etkili olduğu anlaşılmaktadır. Belirtilen yöntemlerle Keçiören’de 1, Mamak’ta 4, Altındağ’da ise 16 taşınmazın satışı gerçekteşmiştir.

Davalara konu olan taşınmazların büyük kısmının Altındağ'da bulunması ise, kentin eski dokusunun burada yer alması, buradaki mülkiyetlerin diğer ilçelere göre daha küçük boyutlarda ve hisseli olmasına bağlanabilir. Sonuç olarak, büyük çoğunluğu Cumhuriyet dönemi ile 1980'li yıllar arasında gerçekleşen bu satışlarda kentin yerleşik alanında bulunan toplam 5 632,40 m² büyüklüğündeki 21 adet taşınmaz vakıf mülkiyetinden çıkmıştır.

4.3.2. Maili indiham uygulamaları

“Maili indiham” kavramı, kelime olarak “yıkılmaya yüz tutmuş, yıkılma tehlikesi içinde bulunan” anlamına gelmektedir [Yılmaz, 1996]. Osmanlı dönemi yasal mevzuatında da kullanılan bu kavram, Cumhuriyet döneminde 21 Haziran 1933 tarihinde yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 44. maddesinde kendisine yer bulmuştur. “Yıkılmaya Başlayan Bina ve Duvarlar” başlıklı yasa maddesinde;

“Yıkılacak halde bulunan ve imarı kabil (olanaklı) olmayan bırakılmış binalar veya duvarlar, Belediyeler tarafından belediye encümeni kararıyla hemen yıktırılacaktır. Bu kabil (tür) bina veya duvarların sahipleri varsa yıktırılması için belediye tarafından en az 15 gün müddet tayin edilerek sahiplerine bir ihbarname gönderilir. Bu müddet zarfında sahipleri tarafından yıktırılmazsa belediyeler tarafından derhal yıktırılır. Yıktırma masrafına tekabül edecek miktarda enkaz satılır. Ve masraf bundan tesviye olunur (sonuçlandırılır). Yıktırılması icabeden binaların 15 gün müddete tabi tutulması tehlikeli görüldüğü fen memuru tarafından tahriren (yazılı olarak) beyan olunduğu taktirde, sahiplerine çabuk ihbarname gönderilir. Ve sahibi tarafından 24 saat içinde boşaltılmaz veya yıktırılmazsa belediye tarafından yine belediye encümeni kararıyla yıktırılarak bedeli evvelki fıkra mucibince tahsil olunur”

ifadeleri yer almaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında, Ankara'da yoğun bir imar ve yapılaşma faaliyetinin yürütüldüğü bilinmekle birlikte, o dönemde vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak bu kavramın da sık sık gündeme geldiği görülmektedir. Gerek 2290 sayılı yasadan önce, gerekse bu yasadan sonra, belediyenin bu kavramı kullanarak vakıf taşınmazlarına yönelik yasal olmayan uygulamalar içine girdiği yine o döneme ait arşiv belgelerinden anlaşılmaktadır. Örneğin, Evkaf Umum Müdürlüğü'nce Başvekalet'e yazılan 25 Teşrinevvel (Ekim) 1930 tarihli yazıda bu durum şöyle anlatılmaktadır:

“Sahasının rubuna(dörte biri) kadar emlaki(mülkleri) meccanen (parasız) ve fazlası ile alelumum (genel olarak) asarı nefiseden (değerli eserler) olmadığı Müzeler Müdüriyetince tebeyyün eden (anlaşılan) hayratı istimlak sureti ile bi bedelle (bedelsiz olarak),sokaklarının genişletilmesi için Belediye İdarelerinin almaya kanunen selahiyetleri olup ancak, Ankara Belediye İdaresi bu selahiyeti veren kanunun emrettiği hususata tamamı ile riayet etmeyerek vakıf emlak ve hayrata efradın (fertlerin) mallarının çoğundan daha sağlam ve metin olanlarına bile, maili indiham diyerek ve müddeti kanuniyesini(yasal süresini), akalli olan 24 saate indirerek tebligatta bulunduğu ve esbabı mucibei fenniyeli raporlar ile ve mücadele ile hadiselerin bazılarının önüne geçilebildiği ve ezcümle 5-6 ay mukaddem (önce) Hamamönü’nde bir mescidin istimlak edilmeksizin müdahale olunamayacağı yolundaki itirazata (itirazlara) bir taraftan istimlak muamelesi yapılacağı ve bir taraftan da sokak tevsii (genişlemesi) olacağı beyanı ile ve Hacı Bayram civarında zabitanın fuzulen karakol olarak kullandığı mescidi de, kendi malları imiş gibi yıkarak sokağa ilave eyledikleri ve Balık Pazarında Hilali Ahmer (Kızılay) binasının ittisalindeki ve senevi (yıllık) 800 lira kirali bir dükkanı bir buçuk sene evvel maili indihamdır diyerek set eyledikleri ve mezkur binanın halen kaim (ayakta) bulunduğu ve bundan dolayı da ikame olunan davanın ruiyet edilmekte (görülmekte) bulunduğu halde, bu kere Karaoğlan caddesinde Kuyulu Mescidi ve sağındaki, solundaki dükkanların sokağın bu günkü vaziyeti itibariyle çıkıntısı olan kısmın kesileceği hakkındaki tezkerelerine aynı günde dükkanların gönderilen musaddak haritasına göre kesilecek miktarı rubundan fazla olmadığından yüzlerinin sabıkı veçhile yapılması kaydıyla muvafakat edildiği ve ancak camiinin muhafazası asarı abidat (abide eserler) nizamnamesi mucibince (gereğince) asarı nefiseden (değerli eserlerden) olmadığı tebeyyün eylediği (anlaşıldığı) surette bedeli verilmek üzere istimlak olunabileceği cevabı verilmiş iken, Perşembe günü camiinin içerisine beş altı kamyon taş götürülerek ve ameleler tarafından temeli kazılmakta olduğu görülerek, vakfın şahsiyeti hükmiyesinin (hükmi şahsiyetinin) hukuku tasarrufiyesine (tasarruf hukukuna) vuku bulan tecavüz ref olunmuş (kaldırılmış) ve cami temizlenmeden namaz kılınmaz bir hale getirilmiş olmakla muvakkaten (geçici olarak) kapatılmıştır. Maruzatı acizanem anlaşıldığı üzere, vakıfların kanunen müeyyet olan hukuku tasarrufiyeleri daima kavanin (kanunlar) ve nizamatı mevzuya (bahse konu nizamlara) temas ettirilmeyerek ihlal edilmekte olduğunun ve vakfın hukuku tasarrufiyeleri gayri mevcut telakki edilmesinin nezdi samii fahimanelerince de tecviz (uygun) buyurulacağından keyfiyetin arzına mücaseret kılınmış olduğu maruzdur Efendim Hazretleri” [TCBCA 1930:30.10.0.0.189.296.2].

Yazıdan anlaşıldığı üzere belediye, 2290 sayılı yasa öncesi dönemde, mevcut yasaları kendi lehine yorumlamış ve vakıf taşınmazlarına yönelik keyfiliğe varan uygulamalara gitmiştir. Söz konusu “maili indiham” kavramının, bu yazıdan sadece 3 yıl sonra yürürlüğe giren 2290 sayılı yasa döneminde de suistimaline devam edildiği, yine o döneme ait bir başka arşiv belgesinden anlaşılmaktadır. Artan şikayetler üzerine kaleme alındığı anlaşılan ve Başvekil İsmet İnönü imzasını taşıyan 03.10.1935 tarihli Genelge’de aynı konuda şu ifadeler yer verilmektedir:

“Müteaddit tebliğlere aykırı olarak yine bazı Vilayetlerde İdare amir ve Belediye Reislerinin Vakıflar akar ve hayratına karşı kanunsuz ve yolsuz harekette buldukları ve yıkılmak üzeredir diye sapasağlam binaları çarçabuk yıktırdıkları ve daha buna benzer hareketlerle hem Evkafı, hem ulusal kültürü zararlandırdıkları anlaşılıyor. Kanunlarımızın gösterdikleri yollar dururken bu gibi hallere sapanların kendilerini ağır mesuliyete koymuş olacaklarını bildiririm. Türklük yüksek abidatına ve yadigarlarına saygı beslenmesini isterim” [TCBCA 1930:30.10.0.0.190.301.9].

Ayrıca, konuya ilişkin yasa maddesi oldukça açıkken ve yukarıda belirtilen Başvekalet Genelgesi'ne rağmen, sorunun sadece Ankara'ya özgü olmadığı, diğer kentlerde de aynı sorunun yaşandığı ise, Dahiliye Vekaleti'nin 09.04.1936 tarihli yazısından anlaşılmaktadır. Söz konusu yazıda;

“Türklüğün medeniyet tarihinin abideleri olan ve her birinin gerek mimari gerek medeniyet bakımından ayrı ayrı ve hususi ehemmiyeti olan tesislerin ve bu meyanda vakfa ait tarihi kıymeti haiz abidelerin yer yer muhtelif bahane ve sebeplerle tahrip edilmekte olduğu elemle görülmektedir. Her millet tarih ve medeniyetine ait olan bu kabil eserlerin idamesi hususunda büyük hassasiyet ve fedakarlıklar gösterir ki bizim bunlar üzerinde imar vesaire düşünceler ile tahribe müntehi icraat ve hareketlerde bulunmamız hiçbir suretle mazur görülemeyecek ve af edilemeyecek hareketlerdendir. Her ne sebep ve suretle olursa olsun vakfa ait gayrimenkuller alelittlak ve tarihi eserler üzerinde yapılacak bu kabil müteaddi hareketleri şiddetle takip ve tecziye olunacaktır. Avarız ve saire telakkilerle belediyeler tarafından hak mevzuu telakki edilen gayrimenkullere ait malların kanun yolile usulü dairesinde tevsiki ve mahkemelerden kati hüküm alınmadıkça bunlar üzerinde vaziyet ve saire gibi hiçbir hareket ve muameleye tevessül edilmemesi icap eder. Maili indiham olmak veya menafii umuma ait herhangi bir işte kullanılmak sebep ve suretler ile istimplaki yoluna gidilecek tarihi eserler hakkında selahiyetli mercilerden müteala ve müsaadeleri alınmadan tatbikata geçilmemesi muvafık olur. Bu tebliğ hükmüne muhalif harekette bulunacak belediye reislerinin derhal takibe tabi tutulması ve keyfiyetten merkeze haber verilmesi idare amirlerinin çok dikkatli olacakları vazifeler cümlesindedir. Aksi takdirde netayicinden (sonuçlarından) kendilerinin de muhatab tutulacaklarını bir kerre daha ehemmiyetle ve tamimden bildiririm” [TCBCA 1936:30.10.0.0.190.301.14].

denilerek konu bir kez daha ele alınmakta ve ilgililer uyarılmaktadır. Görüldüğü gibi, 1930'lu yıllara ait arşiv belgeleri, o dönemde Ankara'daki birçok vakıf taşınmazının “maili indiham” adı altında yıkıldığını göstermektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü' kütük kayıtlarında bu yıllara ait bilgilere rastlanmamakla birlikte, 1950'li yıllara ait verilerden uygulamanın bu dönemde de devam ettiği ve birçok vakıf taşınmazının bu yöntemle yıkıldığı anlaşılmaktadır (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14. 1950’li yıllarda Ankara’da maili indiham uygulamalarına tabi tutulan vakıf taşınmazları [VGM-16NK, 2010]

İlçesi	Mahalle	Cadde/Sokak	Cinsi	Alanı (m ²)	Bedel (TL)	Yıl
Altındağ	Hoca Paşa	Zincirli Camii	Dükkan	-	-	1956
			Dükkan	-	1 5000,00	1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	-		1956
			Dükkan	581,00		1956
			Dükkan	-		1956
			Altındağ	Hoca Paşa	İstanbul-Anafartalar	14 oda, bahçe
4 oda, halen arsa	184,00					1957
Dükkan, halen arsa						1957
Dükkan, halen arsa						1957
Dükkan, halen arsa	89,00					1957
Dükkan, halen arsa						1957
Toplam				1 213 00	30 000,00	

Çizelge 4.14’de belirtildiği üzere, 1950’li yıllarda uygulamaya tabi tutulan toplam 18 adet vakıf taşınmazının 16 tanesi dükkan, 2 tanesi ise “oda” tabir edilen basit nitelikli taşınmazdır. Söz konusu taşınmazların tamamı bugünkü Ulus bölgesinde, Anafartalar Caddesi üzerindeki Zincirli Camii çevresinde bulunmaktadır. Ancak bu yıllarda yapılan uygulamaların 1930’lu yıllardaki gibi kanunsuz olmadığı, aksine yıkılan taşınmazların bedellerinin ödendiği yine kütük kayıtlarından anlaşılmaktadır. Bu durum, belediyenin bu dönemde merkezi yönetimin uyarılarına ve yasalara uyma açısından daha iyi bir noktaya geldiğini göstermektedir.

4.3.3. Kamulaştırmalar

Cumhuriyetin ilanından sonra, başkent ilan edilmesi ile birlikte Ankara’da meydana gelen hızlı nüfus artışı ve sonrasında başlayan imar süreci doğal olarak eski kentteki arsa fiyatlarını da etkilemiştir. Hatta, Tankut [1990]’ın bir İstanbul gazetesinin yorumuna dayanarak bildirdiğine göre 1920-1935 yılları arasında Ankara’da toprağın değeri yaklaşık 900 kat artmıştır. Eski Ankara’da arsa spekülasyonunun çok yüksek

değerlere ulaşması, burada yeni kentin kurulması açısından başarılı bir uygulama olanağını ortadan kaldırmıştır [Tekeli, 1982]. Bu nedenle yeni kentin en az maliyetle kurulabilmesi için çözüm aranmış ve Cumhuriyet döneminin ilk kamulaştırma yasası olan “583 sayılı Ankara’da İnşası Mukarrer Yeni Mahalle İçin Muktazi Yerler İle Bataklık ve Merzagi Arazinin Şehremanetince İstimlaki Hakkında Kanun” 13.03.1925 tarihinde kabul edilmiştir.

Günümüz uygulamalarında, “devlet veya diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek kaydıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el koyması işlemi” olarak tanımlanan kamulaştırma [Dörtgöz, 2007], Cumhuriyet dönemi Ankara’sında ilk uygulama alanını bu yasayla bulmuştur.

Büyük bir kamulaştırmayı öngören bu yasa, “Cumhuriyet Meclisi’nin çıkardığı en yaratıcı, an adil ve en sosyal içerikli yasalardan biridir. Yasanın her biri ayrı incelemeyi hak edecek kadar önemli boyutları vardır. Kamulaştırma alanı yaklaşık 4 milyon metrekaredir. Ayrıca girişim olarak, yeni başkentin yeni yerleşme alanını belirlemesinin önemi büyüktür. Bunun yanı sıra, kamulaştırma mekanizmasının oluşturduğu toplumsal değerler de küçümsenemez. Son olarak, başka bir yön de yeni kenti, eski Ankara’nın güneyindeki boş arazide kurma tercihidir. Bu tercihin anlamı, Ankara’nın büyümesinin “yağ lekesi” biçiminde değil de yeni bir makroform sınırları içinde olacağıdır. Bu tercih için bir gerekçe de ortaya konulmaktadır. Eski kentin kısa bir zamanda modern bir yerleşme platformuna dönüştürülmesi, hem teknik olarak çok zor, hem de çok pahalıdır. Ayrıca, 583 sayılı yasadaki beklenen çok önemli yararlar da unutulmamalıdır. Bunlar başkentin yeni yerleşme alanının ele geçirilmesini ucuz mal etmek, yasanın öngördüğü zaman sınırı içinde kamulaştırıp ucuz araziye parselleyip daha pahalıya satarak, Şehremaneti’ne kapital sağlamak gibi yararlardır” [Yavuz, 1952].

“Tüm tartışmalara karşın, tapu bedelleri üzerinden yapılmayan, dolayısıyla ucuz gerçekleşen kamulaştırma, yeni imara açılan Yeni Şehir, Kurtuluş, Maltepe ve Kavaklıdere/Çankaya bölgelerindeki arazilerden dörtte birini, üzerinde yapılacak yapıların Ebniye Kanunu’na uygun olması koşuluyla (yasa gereği) mal sahiplerine bırakarak onlara yarar sağlamış gibi gözükse de, Gençlik Parkı, Kurtuluş Parkı, Sanayi Bölgesi, İstasyon Bölgesi, Hipodrom ve Vekaletler Mahallesi gibi kamu alanlarının gerçekleştirilmesine de olanak sağlamıştır” [Cengizkan, 2004].

1930’lu yıllar, dünya ekonomik buhranın etkisinin Türkiye’de ve elbette Ankara’da yoğun şekilde hissedildiği yıllardır. Bu dönemde kaynak gerektiren kamulaştırma

uygulamaları asgari seviyeye inmiştir. Öyle ki, yine Tankut [1990]'a göre Jansen Planı'nın uygulama döneminin başı sayılan 1933 yılında para sıkıntısı doruk noktasına ulaşmış ve kamulaştırmalarda iki yol izlenmiştir.

“Eğer acelesi varsa kamu arsaları ile takas, bu olanaksız ise pazarlıkla anlaşma yoluna gitmek. Eğer çok acelesi varsa ve de küçük parçalar ise hemen ödemek üzere düz istimlak yapmak. Eğer acelesi yoksa planın o kısmını gerçekleştirmek, yıkım yapmak, taşınmaz sahibine de kullanma hakkını sunmak. Bu yöntemler 1933 yılı için ara çözümler olmasına karşın, tüm uygulama dönemi boyunca yani 1938 yılına kadar geçerli olmuştur” [Tankut, 1990].

Ankara'nın bu yoğun imar sürecinden özel mülkiyete ve kamu kurumlarına ait taşınmazlar gibi vakıflara ait taşınmazlar da etkilenmiştir. 1930'lu yıllara kadar özellikle başkentte yeni yapılan kamu binalarının arsa problemini çözmek için satışlar yoluyla kentin imar sürecine katılan vakıf taşınmazlarının, yalnız 2 yıl geçerli olan 583 sayılı yasadan etkilenip etkilenmediği bilinmemektedir. Ancak, kaynaklar söz konusu taşınmazların Çizelge 4.15'de görüldüğü üzere, daha çok 1940'lı yıllardan itibaren, farklı kamulaştırma yasaları kapsamında çok sayıda kamulaştırma işlemine konu olduğunu göstermektedir.

Ankara'da, vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak ilk kez kamulaştırma yapan kurum Ankara İmar Müdürlüğü'dür. Müdürlüğün 1935 yılında kamulaştırmasını yaptığı taşınmazlar, bugünkü Altındağ ilçesinde, Öksüzce Mahallesi Namazgah Caddesi mevkiinde (Türk Hava Kurumu civarında) bulunan 2 adet kargir hane vasıflı taşınmazdır. Kamulaştırılan ikinci taşınmaz ise kütük kayıtlarına göre Atpazarı'nda bulunan ve daha önce yangın geçirdiği anlaşılan, 1940 tarihli Vekiller Heyeti kararıyla 1943'de bedelsiz olarak kamulaştırılan dükkandır. Müdürlükçe yapılan son kamulaştırma ise yine Atpazarı'nda, 1956 yılında 5 500 TL bedelle bir baraka için yapılan kamulaştırmadır. İmar Müdürlüğü'nce yapılan kamulaştırmaların nedenleri konusunda VGM kütük kayıtlarında açık bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak, bu kamulaştırmaların o dönemde tarihi kent merkezinde yürütülen yol açma ve genişletme çalışmalarıyla ilgili olabileceği düşünülmektedir.

Çizelge 4.15. Ankara’da, 1935-2008 yılları arasında kamulaştırılan vakıf taşınmazları [VGM-16NK, VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, 2010]¹

Kamulaştırmayı Yapan Kurum	İlçesi	Cinsi	Adet	Alan (m ²)	Yıl/Dönem
Ankara İmar Müdürlüğü	Altındağ	Hane/ev	2	2,00	1935
		Dükkan	1	12,00	1943
		Baraka	1	-	1956
Ankara Üniversitesi	Altındağ	Hane/ev	9	958,00	1938
		Arsa	1	102,00	1965
Ankara Belediyesi	Altındağ	Dükkan	7	21,00	1942-1956
		Cami	1	-	1953
		Apartman	1	74,00	1956
		Ardiye	1	-	1956
		Arsa	1	-	1956
		Hane/ev	1	90,00	1970
		Sağlık Bakanlığı (Doğumevi)	Altındağ	Apartman	5
		Hane/ev	17	1 552,00	1949
Orta Doğu Teknik Üniversitesi	Çankaya	Tarla	1	125 800,00	1961-1965
Hacettepe Üniversitesi	Altındağ	Mescit	1	182,00	1967
		Hane/ev	2	312,00	1969
		Cami, arsa dükkan, ev,	1	91,71	1998
		Türbe arsası	1	20,00	2009
		Arsa	1	72,00	2009
Belirtilmeyen	Altındağ	Dükkan	7	139,50	1937-1970
		Hane/ev	1	-	1938
		Baraka	7	58,00	1943
		Mezarlık arsası	1	144,00	1943
		Tarla	5	24 193,35	1953-1970
		Fırın	1	123,00	1956
		Arsa	6	592,00	1956-1970
		Su deposu	1	2 602,40	1963
		Ardiye	1	113,50	1970 öncesi
		Sebze bahçesi	11	6 998,00	1968
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Mamak	Bostan	1	4 375,00	1968
Elektrik Otobüs İşletmesi Müd.	Mamak	Sebze bahçesi	1	1 126,00	1969
Yük. Öğr. Krd. Yurt. Gen. Müd.	Mamak	Bostan	1	3 637,00	1970
Altındağ Belediyesi	Altındağ	Ardiye	1	42,00	1989
		Arsa	2	593,00	1989
		Cami	1	70,00	1989
		Cami, hamam	1	4 335,22	1989
		Dükkan	7	392,00	1989
		Fırın	1	97,00	1989
		Han	2	471,00	1989
		Hane/ev	4	841,00	1989
Mamak Belediyesi	Mamak	Arsa	5	10 052,00	1993-2005
Maliye Hazinesi	Etimesgut	Ev, dükkan, fırın, arsa	3	628,99	1995
Ankara Sanayi Odası	Sincan	Tarla	1	24 000,00	2008
Ankara Büyükşehir Belediyesi	Altındağ	Sebze Bahçesi	8	756,27	2008
Toplam			135	216 028,94	

¹ Altındağ’da kamulaştırılan 1 ardiye, 4 arsa, 1 cami, 7 dükkan, 2 baraka, 10 hane/ev, 3 apartman, 1 tarla ile ilgili yüzölçümü bilgileri kaynaklarda belirtilmediğinden toplam alana katılmamıştır.

Erken dönemde vakıf taşınmazlarını kamulaştıran ikinci kurum Ankara Üniversitesi'dir. Üniversiteye bağlı Tıp Fakültesi'nin kuruluşu sırasında Mukaddem Mahallesi (bugünkü Hacettepe civarındaki) İstasyon Caddesi üzerinde bulunan 9 adet hane vasıflı vakıf taşınmaz, 1938 yılında üniversite tarafından kamulaştırılmıştır. 1965 yılında Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan ve imar planına göre Fakülte sahasında kalan vakfa ait 102 metrekaarelik arsa da, yine aynı üniversiteye bağlı Sağlık Bilimleri Fakültesi için kamulaştırılmıştır.

İlgili kaynaklarda yeterli bilgi bulunmadığından Çizelge 4.15' de belirtilmeyen (Bkz. Çizelge 4.15), ancak 1924 tarihli Ankara şehri haritası, VGM kütük kayıtları, dönemin kadastro haritaları ve günümüz hava fotoğrafları karşılaştırıldığında, önemli büyüklükte bir vakıf taşınmazını kamulaştırdığı anlaşılan bir başka kurum ise Milli Eğitim Bakanlığı'dır. Buna göre, konuyla ilgili kütük kaydında [VGM-16NK], "ortaokul binası yapılmak üzere istimlak edildiği" belirtilen taşınmazın, bulunduğu yerin aynı kütük kaydında Cebeci civarı'ndaki Nazımbey Mahallesi, vasfının ise tarla olarak ifade edilmiş olması, dönemin kadastro haritalarına göre bu bölgede ortaokul yapılabilecek büyüklükte tek bir boş vakıf taşınmazının bulunması (48 nolu harita), ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede her iki döneme ait yerleşim dokusunun benzer özellikler göstermesi (Harita 4.8) gibi hususlar bir arada değerlendirildiğinde, söz konusu taşınmazın, büyüklüğü nedeniyle 1924 tarihli Ankara haritasının güneybatı kesiminde de açıkça görülebilen tarla vasıflı taşınmaz olduğu anlaşılmaktadır. Anlaşılan o ki, Tacettin Vakfı'na ait 13 440 m²'lik bu taşınmaz, bir kısmı yola gitmekle birlikte 1930'lu yıllarda Cebeci Ortaokulu için kamulaştırılmış ve yapılan okul 1939 yılında hizmete açılmıştır.

Vakıf taşınmazlarını kamulaştıran bir başka kurum Ankara Belediyesi'dir. Belediye tarafından 1942-1956 döneminde 7 adet vakıf dükkan, 1953'de 1 adet cami, 1956'da 1'er adet apartman, ardiye ve arsa ile 1970 yılında vakfa ait 1 ev kamulaştırılmıştır. Tamamı Ulus bölgesinde bulunan bu taşınmazların bir kısmı 1950'li yıllarda Ulus meydanının kamulaştırılması kapsamında, bir kısmı ise mahkeme kararıyla kamulaştırılmıştır.



Harita 4.8. Vakıf taşınmazı üzerine yapılan Cebeci Ortaokulu¹

Aynı dönemde bir başka kamulaştırma işlemi Sağlık Bakanlığı'nca, bugün Büyük Doğumevi olarak bilinen Zekai Tahir Burak Hastanesi için yapılmış (Resim 4.14), Erzurum Mahallesi'nde bulunan vakfa ait 5 adet apartman ile 17 hane/ev vasıflı taşınmaz, 1949 yılında 15 000 TL bedelle Bakanlık tarafından kamulaştırılmıştır.



Resim 4.14. Cebeci'de bulunan Doğumevi/Zekai Tahir Burak Hastanesi [AKSOY arşivi, 2010]

Sonraki dönemde üniversiteler tarafından yapılan kamulaştırmaların devam ettiği gözlenmektedir. 1961-1965 yılları arasında Ortadoğu Teknik Üniversitesi'nin kuruluşu sırasında, Balgat'ta bulunan Hacı Hanım Vakfı'na ait 33 parselde kayıtlı, 125 800 m²'lik tarla vasıflı taşınmaz, Vilayet İdare Heyeti'nin 1957 yılında aldığı menafili umumiye (kamu yararı) kararı gereği kamulaştırılmış, karşılığında 377 400 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir.

¹ 1924 tarihli Ankara şehri haritası ve 2010 yılı Ankara hava fotoğrafından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Vakıf taşınmazlarını kamulaştıran bir başka üniversite ise Hacettepe Üniversitesi'dir. 1960'lı yıllarda Kurtuluş ve Kırğız gibi, pek çok nitelikli eski Ankara evi ile anıtsal yapının bulunduğu iki mahalleyi yok ederek hayata geçirilen Hacettepe hastane kompleksinin kuruluş sürecinde [Tunçer, 2000], 1967 yılında vakfa ait Kurtuluş Mahallesi'nde 1 mescit, 1969 yılında 1 baraka hane, üniversite tarafından kamulaştırılmıştır. Son dönemde yapılan kamulaştırmalarda ise üniversite ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında ihtilaf çıkmıştır. Nitekim kütük kayıtlarından, 1998 yılında Kurtuluş Camii'ne ait cami, dükkan ve evlerin bulunduğu taşınmazın bir kısmının üniversite tarafından kamulaştırıldığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından tezyidi bedel (bedel yükseltme) davası açıldığı ancak, davanın Genel Müdürlük aleyhine sonuçlandığı ve yapılan işlemin üniversitenin yaptığı şekilde sonuçlandığı anlaşılmaktadır. 2009 yılında yapılan bir kamulaştırmada ise vakfa ait 2 arsanın, üniversite tarafından yol ve yeşil alan olarak kullanıldığı, Genel Müdürlük tarafından üniversite aleyhine kamulaştırmasız el atmadan dolayı tazminat davası açıldığı ancak, davanın yine Genel Müdürlük aleyhine sonuçlanması nedeniyle 42 003,01 TL kamulaştırma bedelinin mahkeme kararıyla ödendiği ve taşınmazların vakıf mülkiyetinden çıktığı anlaşılmaktadır.

Kütük kayıtlarında, Altındağ'ın dışında Mamak ilçesinde de çeşitli kurumlar tarafından kamulaştırma uygulamalarının yapıldığı görülmektedir. Mamak'ta ilk kamulaştırma işlemi 1968 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yapılmış, Gülveren Mahallesi'nde bulunan 17 215 m²'lik bostan vasıflı taşınmazın 4 375 m²'si 33 724 TL bedelle kamulaştırılmıştır. Yine aynı bölgede bulunan 3 772 m²'lik sebze bahçesinin 1 126 m²'lik kısmı Elektrik Otobüs İşletmesi Müdürlüğü'nce 112 600 TL bedelle 1969 yılında kamulaştırılmıştır. Bu ilçedeki üçüncü kamulaştırma işlemi aynı mahallede, Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğü'nce 1970 yılında yapılmış, 3 637 m²'lik bostan vasıflı taşınmaz için kurum tarafından 1 091 100 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Aynı ilçede, Mamak Belediyesi tarafından da 5 adet vakıf taşınmazı kamulaştırma işlemine tabi tutulmuştur. 1993 yılında yapılan bu uygulama ile Gülveren Mahallesi'nde bulunan 6 941 m²'lik vakıf arsası kamulaştırılmış ancak, aynı yerdeki 4 vakıf arsasının kamulaştırma işlemleri mahkeme süreci sonunda kesinleşmiştir. Dava konusu toplam 3 111 m² yüzölçümlü

4 adet arsa vasıflı taşınmaz, “mevcut imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmış olmaları ve bu amaç için ayrılan alana belediyenin daha çok ihtiyacı olduğu” gerekçesiyle, Danıştay kararıyla Mamak Belediyesi’ne devredilmiş, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce açılan tezyidi bedel davası sonrasında kesinleşen mahkeme kararıyla 2005 yılında bedeli tahsil edilerek, taşınmazlar belediye adına tescil edilmiştir.

Son dönemde vakıf taşınmazlarını kamulaştıran kurumlar ise Maliye Hazinesi, Ankara Sanayi Odası ve Ankara Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Maliye Hazinesi 1995 yılında gerçekleştirdiği işlemle, Etimesgut Or ve Akasya Mahallesi’nde aynı adada bulunan toplam 628,99 m² vakıf hissesini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırmıştır. Ankara Sanayi Odası ise, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi’nde bulunan 24 000 m² yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazı Yargıtay kararı sonucunda, 844 045,55 TL bedelle Sincan I. Organize Sanayi Bölgesi adına kamulaştırmıştır. Son olarak 2008 yılında, Altındağ/Sebze Bahçeleri Mahallesi’nde, kent merkezini kuzeydeki Keçiören ilçesine bağlayan Kazım Karabekir Caddesi civarında, toplam 756,27 m²’lik sebze bahçesi vasıflı 8 adet taşınmaz, imar uygulaması sonucu yol alanında bırakıldığından, Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine kamulaştırmaz el atmadan dolayı tazminat davası açılmış, dava Vakıflar Genel Müdürlüğü lehine sonuçlandığından, kamulaştırma bedeli tahsil edilerek bahse konu taşınmazlar belediye lehine tapudan terkin edilmiştir.

Belirtilen kurumların yanı sıra, hangi kurum tarafından yapıldığı kütük kayıtlarında belirtilmeyen kamulaştırmalar da bulunmaktadır. Bu kamulaştırmaların tamamı Altındağ ilçesinde yapılmıştır. 1937-1970 döneminde 7 dükkan, 1938’de 1 hane/ev, 1943’de 1 baraka ve 1 mezarlık arsası, 1953-1970 döneminde 5 adet tarla, 1956’da 1 fırın, 1956-1970 döneminde 6 arsa, 1963’de 1 su deposu, 1968’de 11 adet sebze bahçesi ve yine 1970 öncesi bilinmeyen bir tarihte ardiye vasıflı 1 adet taşınmaz olmak üzere toplam 34 963,75 m²’lik vakıf taşınmazı farklı kurumlarca kamulaştırılmıştır.

Görüldüğü gibi, Ankara’da Cumhuriyet tarihi boyunca, çeşitli bakanlıklar, yerel yönetimler, üniversiteler, sanayi odaları gibi 15 farklı kurum ve kuruluş tarafından vakıflara ait toplam 135 adet taşınmaz kamulaştırılmıştır. Yapılan uygulamalar sonucunda, kütük kayıtlarında yüzölçümleri belirtilmeyen 29 taşınmaz hariç, toplam 216 028,94 m² taşınmaz vakıf mülkiyetinden çıkmıştır. Kütük kayıtları ve konuyla ilgili idari kararlarda yer alan bilgilere göre anlaşılan o ki, bir kısmı imar uygulamaları gereği, bir kısmı herhangi bir imar planına dayanmaksızın sadece ilgili kamu kurumunun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, bir kısmı da kamulaştırmasız el atma davaları sonucunda zorunlu olarak gerçekleşen bu uygulamalar ile, Ankara’nın yol, meydan, yeşil alan, sağlık tesisi, eğitim tesisi, hatta sanayi alanı gibi pek çok sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı vakıf taşınmazlarından karşılanmıştır.

4.3.4. İmar uygulamaları

Ankara’nın ilk planlama deneyimi ve bu deneyime dayalı imar uygulamaları 1920’li yıllarda Lörcher Planı ile başlamıştır. Lörcher’in ilki 1924 yılında eski Ankara için yaptığı 1/2 000 ölçekli, ikincisi 1925 yılında Yenişehir için yaptığı 1/1 000 ölçekli iki plan, sonraki 5 yıl boyunca Ankara’nın yeni yerleşim alanlarının gelişmesini belirlemiştir. 1924 yılı sonuna tarihlenebilecek ve çerçeve planı olarak görülebilecek 1/10 000 ölçekli Lörcher Planı ise, her iki planı bağlayıcı bir nitelik taşımıştır. Eski şehirde yapılaşmanın uygun olduğu yerler ile yol geçirilebilecek yerlerde ve Yenişehir’in tümünde uygulanan bu planlar, Ankara’nın gelişmesinde oldukça etkili olmuş, Jansen Planını da uygulama alanı ve biçim açısından sınırlandırmıştır [Cengizkan, 2004].

1932 yılında onaylanan Jansen Planı ise kentin onaylı ilk imar planı olarak kabul edilmektedir. Yenişehir’de Vekaletler Mahallesi’nin yönetim merkezi olarak düşünüldüğü planda, yeni konut alanları kentin doğusundaki Cebeci bölgesi ile batısındaki Vekaletler-Tandoğan arasında öngörülmüş, bu alanların tasarımında komşuluk birimi esas alınmıştır. Kent bütünü açısından ise yaya yolları ve yeşil kuşakları olan, az katlı ve düşük yoğunluklu mütevazi bir bahçe şehir modeli önerilmiştir [Tankut, 1990; Altaban, 1998]. Jansen Planı ile 1932-1950 arasında

birçok uygulama yapılmıştır. Yenisehir ve Cebeci’de konut bölgeleri, Yüksek Okullar Bölgesi, Bakanlıklar Sitesi, hastaneler, spor ve dinlenme alanları (Gençlik Parkı, Hacettepe Parkı, Hipodrom, Stadyum, önemli yol ve altyapı projeleri plana uygun olarak gerçekleştirilmiştir [Tankut, 1984; Altaban, 1998]. Jansen Planı, tüm sorunlara karşın bazı değişikliklerle de olsa 1945 hatta 1950’lere kadar Ankara’nın gelişmesini yönlendirmiştir. Ancak, kent yine de öngörülen plana tam olarak uymamıştır [Tekeli, 1982].

1957 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Nihat Yücel-Raşit Uybadin Planında ise Ankara, “belediye sınırları içine sıkışmış, tek merkezli, gecekondusuz, oldukça yoğun ve görece homojen 750 bin nüfuslu bir kent olarak tasarlanmıştır. Ancak, uygulama imar planı olarak bugün de yürürlükte olan bu plan, bir yandan Temmuz 1965’de kabul edilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun yapılmasını zorladığı 1968 tarihli Bölge Kat Nizamı Planı, öte yandan imar planı değişiklikleri ve büyüklü küçüklü mevzi imar planları yoluyla yapılan ekler sonunda tanınmaz hale gelmiştir. Söz konusu plan, kuşkusuz bir ölçüde de olsa uygulanmıştır. Fakat, planın gecekondu bölgeleri, eski Ankara ve Ulus çevresi gibi uygulanamayan ve uygulanmayan kesimlerinin genişliği, değiştirilerek uygulanan parçalarının çokluğu, plan sınırları içindeki yoğunluk artışları ve en önemlisi plan sınırları dışında beliren gelişme eğilimlerinin güç ve yaygınlığı, daha 1960’larda başkent Ankara için yeni planlama girişimlerini kaçınılmaz hale getirmiştir” [Bademli, 1994].

1970-75 yılları arasında yapılan araştırmalar sonucunda 20 yıllık bir dönem için hazırlanan ve 1982 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1990 Ankara Metropolitan Alan Nazım Planı ise, bir uygulama imar planı olmaktan çok genel çerçeveyi çizen yapısal bir plan niteliği taşımıştır Yücel-Uybadin Planı uygulama imar planı olma özelliğini bu plan döneminde de sürdürmüştür [ABB,1995].

“Söz konusu Nazım Planının temel politikası, o döneme değin kuzey-güney doğrultusunda devam eden gelişmenin, bir ana koridora bağlı olarak (Batı Koridoru) topoğrafik çanak dışına çıkmasını sağlamak ve böylece hava kirliliğinin daha az olacağı alanları yerleşime açmak olmuştur. Planı hazırlayan Nazım Plan Bürosu, büyük konut ve sanayi bölgelerinin kentin batısında yerleşmesini sağlayacak gelişme dinamiğini başlatmış, bu bağlamda, özellikle Batıkent, Eryaman, Sincan gibi toplu konut alanları ile Sincan Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli odaklar planlanarak gelişmeye açılmış ve kent ağırlıklı olarak İstanbul Yolu’na doğru yönelmiştir” [ABB, 2006].

Ankara'nın planlama ve uygulama deneyimi Nazım Plandan sonra da devam etmiş, 1986 yılında, 2015 yılı hedefli 1/100 000 ölçekli “Yapısal Plan” hazırlanmıştır.

“Bu şemada 1990 Ankara Nazım Planı kararları temel ilke olarak korunmuş ancak, Batı Koridoru gelişme stratejisine karşın kuzey, kuzey-doğu ve güneyde de Ankara'nın mevcut gelişme eğilimine bakılarak desantralize bir yapılaşma öngörülmüştür. Bu politikada, konut, işyeri, kurumsal alanlar bu akslara dağıtılmıştır. Ankara'nın etki alanındaki gelişmeleri incelemek, belirlemek ve Ankara Kentsel Ulaşım Projesi'ne temel teşkil etmek amacıyla hazırlanan 2015 Şemasında öngörülen kent makroformu, gerek Ankara Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırı içinde belediyelerin, gerekse Ankara Valiliği ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı başta olmak üzere çeşitli kamu kuruluşlarının 1990 Nazım Planı'nda bir değişiklik yapmadan ve 1/50 000, 1/25 000 ve 1/5 000 plan kararı olmaksızın parçacı yaklaşımlarla yaptığı planlama ve uygulama çalışmaları ile önemli ölçüde değişmiş” [ABB, 2006] ve sonuçta uygulamaya koyulmayan bir plan olarak kalmıştır.

Kentin planlama sürecindeki son halka ise 2006 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/25 000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı olmuştur. Doğal, çevresel, tarihi ve kültürel mirasını koruyup geliştiren, kentsel yaşamın her alanında yüksek kaliteyi kentli yurttaşlara hakça sunan, kentsel karar verme mekanizmalarında katılımcı bir yaklaşım geliştiren, bilim, kültür, hizmet merkezi, dünya kenti başkent Ankara vizyonu ile hazırlan planın amacı, dünya kenti Başkent Ankara'yı Cumhuriyetin 100. yılına hazırlayacak sürecin yönetilmesi ve tanımlanmasını olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan Ankara'yı; Merkez, Batı, Güneybatı, Güney, Doğu, Kuzey olmak üzere 6 ana planlama bölgesi olarak ele almış, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki 15 ilçe, 21 ilk kademe belediyesi ile 740 mahalle ve 86 orman köyünden oluşan yaklaşık 850 000 hektar büyüklüğündeki bir alan için karar üretmiştir. Klasik imar planı anlayışından farklı olarak stratejik yaklaşımlar içerdiği anlaşılan plan; nüfus ve işgücü öngörülerinin yanı sıra, tarım, sanayi, hizmetler, ticaret, konut, bölgesel ve kentsel sosyal donatı-yönetimsel alanlar, açık yeşil alan sistematığı, kentsel tarihi ve kültürel değerlerin korunup geliştirilmesi, turizm, ulaşım ve lojistik gibi alanlarda sektörel ve mekansal stratejiler öngörmüş ve çeşitli uygulama araçları sunmuştur [ABB, 2006].

Elbette, Cumhuriyet tarihi boyunca Ankara'da süregelen planlama süreci ve buna bağlı imar uygulamalarından, kamuya ve özel kişilere ait mülkiyetlerin yanı sıra

kentteki vakıf taşınmazları da etkilenmiştir. Yapılan uygulamalara ilişkin niteliksel ve niceliksel veriler çeşitli arşiv belgelerinden, VGM taşınmaz kütük kayıtlarından ve bu kayıtlara ilişkin idari kararlardan kısmen öğrenilebilmektedir. 1970 yılına kadar olan bilgiler “yangın yeri düzenlemeleri” ve bazı “bedelsiz terk” uygulamaları ile sınırlı durumdadır. Oysa, gerek Jansen Planı döneminde, gerekse Yücel-Uybadin Planı döneminde Ankara’da, özellikle eski kent olarak bilinen Altındağ ve çevresinde geniş çaplı imar uygulamalarının yapıldığı bilinmektedir. 1923-1932 yılları arasında, eski Ankara’da yangın yerlerinin imarı, özellikle Ulus çevresinde yapı faaliyetlerine hız verilmesi, Ulus-İstasyon, Ulus-Samanpazarı gibi belli başlı bağlantıların geliştirilmesi ve kentsel altyapı sorunlarının çözümüne yönelik uygulamalar [Bademli, 1994], 1961 yılında Bölge Kat Nizamı’nın uygulanmaya başlanmasıyla 1957 planındaki yoğunlukların arttırılması, bölgede tarihi çevreye uygun olmayan yüksekliklerin (yer yer 6-8 kat) verilerek küçük tapulama parsellerinin birleştirilmesi ve taban alanlarının arttırılması [Tunçer, 2000] gibi uygulamaların yanı sıra, 1980’li yıllardan günümüze kadar olan süreçte çeşitli ölçeklerde yapılan ıslah ve koruma amaçlı plan uygulamalarının, sayısal olarak büyük kısmı bu ilçede bulunan vakıf taşınmazlarını doğrudan veya dolaylı olarak etkilediği kesindir. Ancak, söz konusu taşınmazların bu imar uygulamalarından ne kadar etkilendiği konusunda 1970 yılı öncesi döneme ait yeterli bilgi bulunmamaktadır.

VGM taşınmaz kütük defterleri ile bir takım idari kararlardan tesbit edilebilen 1970 sonrasına ait veriler ise, aslında önceki dönemden çok farklı değildir. Bu dönemde, vakıf taşınmazlarına yönelik imar uygulamalarının, eski kentin dışındaki diğer ilçelere de yayılmakla birlikte, sayısal olarak yine eski kentin bulunduğu Altındağ ilçesinde yoğunlaştığı görülmektedir (Çizelge 4.16). Bu ilçede, çok sayıda uygulama yapıldığı, tapu kayıtlarındaki yüzölçümü tashiherinden anlaşılmaktadır. Ancak, bu uygulamalardan en dikkat çeken 1990 Ankara Nazım Planında, eski Ankara üzerindeki baskıları azaltmak ve Ulus Tarihi Kent Merkezi’ni koruyarak, çevreye uyumlu bir şekilde gelişmesini sağlamak amacıyla, kentin Merkezi İş Alanlarının Çankırı Caddesi’nin batısında yer alan ve Kazıkıçı Bostanları bölgesine doğru gelişmesini öngören ana plan kararı [Tunçer, 2000] doğrultusunda yapılan uygulama olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.16. 1972-2007 yılları arasında Ankara’da imar uygulaması gören vakıf taşınmazları [VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMAK-C3, VGM-AMHK-C1, VGM-AMHK-C2, 2010]

İlçesi	Cinsi	Adet	Alan (m ²)	Yıl/Dönem
Altındağ	Apartman	1	625,00	2007
	Ardiye	1	80,00	2005
	Arsa	25	10 045,00	1975-2006
	Bina	4	5 403,04	1983-2005
	Cami	5	6 054,00	1972-2005
	Dükkan	5	58,00	1983-1994
	Ev, dükkan depo, arsa	1	657,82	2005
	Hane/ev	10	1 443,99	1989-2005
	İmalathane	1	542,00	2005
	İmarethane, dükkan, ev	1	300,00	2005
	İmarethane, arsa	1	192,00	2005
	Mescit	7	550,00	1972-2005
	Otel	1	6 824,00	1975
	Sebze bahçesi	39	17 118,97	2000-2005
	Türbe arsası, ev	1	87,00	2005
	Belirtilmeyen	2	69,58	2005
	Çankaya	Hane/ev	1	120,00
Tarla		1	29 000,00	1989
Etimesgut	Arsa	3	11 867,00	2007
	Cami	1	195,00	2007
	Çayır	2	20 500,00	2000
	Ev, dükkan, fırın, arsa	1	629,00	1994
	Hane/ev	1	240,00	2007
	Tarla	5	151 125,00	1994-2008
Keçiören	Cami	3	3 172,00	2005-2009
	Tarla	3	42 888,00	2005-2006
Mamak	Arsa	20	19 270,91	1987-2006
	Bostan	12	24 227,11	1987-1991
	Hane/ev	1	190,00	1987
	Sebze bahçesi	1	2 642,00	1987
	Tarla	12	64 849,00	1987-2007
	Belirtilmeyen	3	272,77	1987-2005
Sincan	Arsa	3	525,12	2005-2006
Yenimahalle	Dükkan	3	1 056,75	2006
	Tarla	6	223 750,00	2005-2008
Toplam		187	646 570,06	

Nitekim, bahse konu ana plan kararı doğrultusunda yapılan alt ölçekli planlar kapsamında, bölgede bulunan toplam 33 115 m² yüzölçümlü 57 adet vakıf taşınmazı re’sen uygulama görmüş, oluşan toplam 27 161 m² yüzölçümlü 53 adet yeni taşınmaz vakıflar adına tapuda tescil edilmiştir [VGM-VMK:26.01.2000-36/61] Günümüzde bu bölgede, daha büyük yüzölçümlü ve ticaret alanı fonksiyonuna sahip toplam 6 adet imar parseli bulunmaktadır. Bu durumda bölgede oluşan 53 adet imar

parselinin daha sonraki süreçte başka imar uygulamalarına da tabi tutulduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu uygulamalara ilişkin olarak kaynaklarda yeterli bilgi bulunmamaktadır.

Altındağ'daki taşınmazların dışında, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak ve Yenimahalle ilçelerinde de birçok vakıf taşınmazının imar uygulaması gördüğü, özellikle arsa, bostan, tarla vasıflı ve büyük yüzölçümlü birçok taşınmazın çeşitli fonksiyonlarda imar parsellerine dönüştüğü, yine Çizelge 4.16'dan anlaşılmaktadır (Bkz Çizelge 4.16). Ancak, mevcut verilerden, yapılan uygulamalar sonucunda bu taşınmazların ne kadarının hangi fonksiyonu kazandığı, yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi kamusal kullanımlara ne kadar vakıf taşınmazının terk edildiği veya düzenleme sonucu gittiği ve en önemlisi yıllara göre bu sürecin nasıl geliştiği gibi bilgilere ulaşılamamaktadır. Dolayısıyla, Ankara'daki vakıf taşınmazlarının imar uygulamalarına ilişkin bilgiler, 1970 yılına kadar olan dönem için “yangın yeri düzenlemeleri” ve tüm parsel bazında yapılan “bedelsiz terkler”, bu dönem sonrası için ise “imar affi uygulamaları” ve “idari kararlarla tevhit uygulamaları” ile sınırlı kalmaktadır.

Yangın yeri düzenlemeleri

Ankara'nın, tarih boyunca birçok kez yangın felaketi yaşadığı çeşitli kaynaklarda belirtilmektedir. Osmanlı Devleti'nin son döneminde ve Cumhuriyetin ilk yıllarında da kentin defalarca bu felakete maruz kaldığı ve tahrip olduğu bilinmektedir. Örneğin; 1880'li yıllarda çıkan yangında bugünkü Ulus'ta bulunan Balıkpazarı Semtinin büyük bir bölümünün yandığından söz edilmekte, fakat bu yangının çıkış tarihi ve ne kadar etkili olduğu kesin olarak bilinmemektedir. Buna karşın, Ankara 20. yüzyılın ilk çeyreğinde 1917, 1922 ve 1927 yıllarında olmak üzere üç büyük yangın felaketi yaşamıştır. Bunlardan 1917 yılında yaşananı Ankara'nın bugüne kadar bilinen en büyük yangını olarak kabul edilmiştir [Akgün, 1996]. Savaş yıllarında meydana gelen bu yangın ile kalenin batısındaki zengin Ermeni Mahallesi ve Voltariye Rum Mahallesi yok olmuş, kentin görünümü daha da kasvetli ve perişan

bir hal almıştır [Tunçer, 2001]. Yazar Refik Halid Karay, bu yangını şöyle anlatmaktadır:

“Bir geceydi, sokaktaki zamansız ayak sesleri, acele gezinmeler ve coşkulu konuşmalarla uyandım. Ne vardı, ne oluyordu? Bir şey değilmiş, yangın varmış. Bakındım: Ha, evet, işte ta ötede, uzakta, bize erişme olanağı olmayan aşağı bir mahallede, durgun, korkak, hiçten bir alev, ürkek, iştahsız bir kedi dili gibi karanlığı ağır ağır yalayıp duruyor. Hava durgun... Elbette söndürürler, dedim yattım. Oysa o bir karış alev, uzaya büyüye, ertesi günü bizim pansiyonu da kavurup, Ankara'nın dörtte üçünü kül, kömür etmişti. En korkunç, en büyük yangınlara alışkın olması gereken bir İstanbul çocuğu sıfatıyla söylüyorum. Ankara'nın yangınına görmeyenler Roma kentinin nasıl yandığına, o dehşete, o kıyamete akıl erdiremezler... Yangın Yahudi mahallesini sarınca o telaş son haddini buldu, feryat dünyayı kapladı, heyecan yeri göğü titretti. Ankara'nın en kibar mahalleleri, en büyük çarşısı, serveti, refahı çoktan kül kesilmişti... Ankara yangını iki gün iki gece sürdü. Sonunda yakacak bir şey bulamadı, söndü” [Karay, 1994].

Bu yangının ardından, 1922 yılı Ağustos ayında, Samanpazarı'ndaki Kurşunlu Camii yakınında bulunan Sovyet Büyükelçiliği binalarından birinde çıkan yangında ise 20 ev, 1 dükkan ve 1 cami yok olmuştur [Kemal, 1983; Tunçer, 2001]. Aynı şekilde Tankut [1990] da 1925 yılında çıkan bir yangından söz etmektedir. Yine 1929 yılı ortalarında Sulu Han civarında başlayan yangın bütün Tahtakale Çarşısı'nın bir gecede yanmasına neden olmuştur [Kemal,1983; Tunçer, 2001].

Cumhuriyetin ilk döneminde meydana gelen bu büyük yangınlar, Ankara'da zaten zor olan yaşam koşullarını daha da zorlaştırmıştır. Ancak asıl zorluğu, o dönemin kıt kaynakları ile yeni kurulan Cumhuriyetin başkentini inşa etmeye çalışan merkezi ve yerel yönetimin yaşadığını tahmin etmek hiç zor değildir. Dönemin yasal mevzuatına bakıldığında, Osmanlı döneminden kalan Ebniye Kanunu'nun 1925 yılında halen yürürlükte olduğu ancak, ihtiyaçları karşılayamadığından olsa gerek yeni yasal düzenlemelere gidildiği ve ilk olarak 1925 yılında 642 sayılı Ebniye Kanunu'nun 20, 21, 22, 23, 24 ve 25. Maddelerini Değiştiren Kanun'un çıkarıldığı görülmektedir. 15 maddeden oluşan kanunun içeriğine bakıldığında ise, özellikle yangın yeri düzenlemeleri için çıkarıldığı anlaşılmaktadır.

Kanunda, o dönemde belediye sınırları içerisinde 150'den fazla binanın yandığı mahalle ve bu mahallerin dahil (içinde) ve ittisalinde (yakınında/bitişğinde) bulunan arsa, bağ, bahçe ve bostanların tarla sayılacağı (Md:1), yangın yerlerinde bulunan ve rakabesi (kuru mülkiyeti) veya idaresi Devlete, Vakıflara, Özel İdareye ya da diğer gerçek ve tüzel kişilere ait arsaların, ayrı ayrı şekil ve ölçülerini gösteren kadaströ planları ve yangın yerinin bu planlara müstenit bir genel haritasını ve gelecekteki şeklini ve buna göre arsaların tevziyatını gösteren genel planın belediyece bir fen heyeti vasıtasıyla yaptırılacağı (Md:2), bu plan ve haritaların yangının meydana geldiği tarihten sonra en geç bir yıl içinde hazırlanıp, tamamlanacağı (Md:3) belirtilmektedir [AİM, 1946]. Sonrasında yangın mahallinde yapılacak tesbitlere göre (Md:4), arsa sahiplerinin arsasına mübeyyin olmak üzere belediyeler tarafından “bono” verileceği (Md:5), plana göre ifraz edilen arsaların müzayede usulü (açık arttırmalı) satışa çıkarılacağı, eski arsa sahiplerinin, belediyece kendilerine verilen ve eski taşınmazlarının belirlenen değerine eşdeğer bu bonolarla katılma önceliklerinin olacağı, arsanın satış bedelinin verilen bononun değerinden fazla olması halinde, aradaki farkın para ödenerek kapatılacağı (Md:7) hükme bağlanmaktadır [AİM, 1946]. Bu kanun sonrasında, eski kentte 1917 yangını ile tahrip olan, Işıklar Caddesi, Konya Sokak, Anafartalar Caddesi arasında kalan kesim öncelikle planlanarak yapılaşan bölgelerden biri olmuştur. Özellikle yangın geçiren Anafartalar Caddesi ile Hisarpark arasındaki kesimde ise apartmanlaşma olmuştur [Tunçer, 2001].

Cumhuriyetin hemen öncesinde ve sonrasındaki yangınlardan ve bu yangınlar nedeniyle yapılan yangın yeri düzenlemelerinden vakıf taşınmazları da kaçınılmaz olarak etkilenmiştir. Nitekim adı geçen yasanın 9. maddesi “Kıymetleri ahkamı anife dairesinde takdir edilen vakıf arsalarının mukataalı ve icareteynli olanların bedeli mukadderlerinin yüzde beşi mahalli Evkaf İdaresine ve mütebakisi mukataa veya icareteyn eshabına bono olarak verilir.” şeklindedir. Madde metni Osmanlı döneminden Cumhuriyete intikal eden ve vakıf taşınmazlarındaki “mukataa ve icareteyn” adlarıyla bilinen ve kiracılarına taşınmaz üzerinde, neredeyse asıl malik olan vakıflardan daha fazla tasarruf hakkı tanıyan kiralama sistemlerine atıfta bulunarak, bu tür taşınmazlara ilişkin uygulamaya da ışık tutmaktadır.

Bu dönemde meydana gelen yangınlarda tahrip olan ve Ankara Kalesi civarında bulunan yaklaşık 137 000 m²'lik alan, Harita 4.1'de verilen (Bkz. Harita 4.1) 1924 tarihli Ankara şehri haritasında ve Harita 4.2'de görüldüğü üzere (Bkz. Harita 4.2) “harik (yangın) mahalli” olarak gösterilmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü 16 Nolu Kütük Defteri (VGM-16NK) kayıtlarına göre Çizelge 4.17'de gösterilen 36 adet taşınmazın açıklama bilgilerinde yer alan “Bu yer yangın sahasında olmakla birlikte belediyeye geçtiği ve mukabilinde bono verildiği Ankara Müdürlüğü'nün 26.06.1935 tarihli tahriratında bildirildi.” notu, yangın mahalli ve yakın çevresinde bulunan çok sayıda vakıf taşınmazının yangın yeri düzenlemeleri olarak bilinen imar uygulamalarına tabi tutulduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.17. Cumhuriyet döneminde, Ankara'da yangın yeri düzenlemelerine tabi tutulan vakıf taşınmazları [VGM-16NK, 2010] ¹

İlçesi	Mahallesi	Cadde/Sokak	Cinsi	Alanı (m ²)	Yıl	
Altındağ	Altıntaş	Belediye	Dükkan (3)	128,00	1935	
			Dükkan(2)	-		
		Doğanbey	Çıkırıçılar	Dükkan		46,00
			Balık Pazarı	Dükkan		86,00
	Dar sokak		Dükkan	21,00		
	Eti	Semerciler	Arsa	48,00		
			Han ve dükkan	139,00		
	Hacı Doğan	Tahtakale	Fırın	-		
			İbadullah	Dükkan (2)		-
	Hallaç Mahmut	Semerciler	Dükkan	18,00		
			Saraçlar	Dükkan		8,00
	Hoca Paşa	Tahtakale	Dükkan	-		
	Misakı Milli	Balık Pazarı	Dükkan	13,10		
			Dükkan (5)	-		
			Çıkırıçılar	Dükkan (2)		-
		Semerciler	Kahvehane	-		
			Dükkan arsası (3)	-		
			Dükkan arsası (2)	-		
	Yeğenbey	İbadullah	Dükkan arsası (3)	-		
			Dükkan	-		
Toplam				507,10		

¹ Altındağ'da yangın yeri düzenlemelerine tabi tutulan vakıf taşınmazlarından, 15 dükkan, 1 fırın, 1 kahvehane, 8 dükkan arsasıyla ilgili yüzölçümü bilgileri kaynaklarda belirtilmediğinden, toplam alana katılmamıştır.

Bu taşınmazlardan kaçının yasanın 9. maddesi kapsamına girdiği, kaçının tasarruf hakkının doğrudan vakıflarda olduğu bilinmemektedir. Ancak görünen o ki, kütük kayıtlarına göre çoğunluğu Haritada 4.2’de gösterilen yangın alanının batısında kalan ve kuzeyden güneye (Bkz. Harita 4.2 ve Harita 4.3) Altıntaş (eski Tülüce ve Balayan), Anafartalar (eski Hoca Paşa ve Hallaç Mahmut), Misakı Milli (eski Voltariye Müslim, Voltariye Rum), Doğanbey (eski Hacı Dağan) ve Yeğenbey (eski Eğnebey) Mahallelerinde kalan toplam 36 adet taşınmaz, bono uygulaması ile satışa konu olmuş ve vakıf mülkiyetinden çıkmıştır.

Bedelsiz terkler

Ankara’daki imar uygulamalarında vakıf taşınmazlarının bedelsiz terki, Cumhuriyetten bugüne sürekli gündemde olan bir konu olmuştur. Vakıf taşınmazlarının yıllar içerisinde bu açıdan ne tür yaklaşımlar gördüğünü daha iyi anlayabilmek için, öncelikle ilk dönemde yapılan yasal düzenlemelere ve bu düzenlemelere ilişkin uygulamalara bakmak gerekmektedir.

Konuyla ilgili olarak yapılan ilk yasal düzenleme, 28.05.1928 tarihli ve 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaiine Dair Kanun’dur. Bu kanunun 1. maddesinde yer alan “Ankara şehrinin esaslı imarına ait olarak İcra Vekilleri Heyeti kararıyla tevdi edilecek işlerle iştigal etmek ve Dahiliye Vekaleti’ne merbut (bağlı) ve şahsiyeti hükmiyeyi haiz bir devlet müessesesi olmak üzere Ankara Şehri İmar Müdüriyeti teşkil edilmiştir” [AİM, 1946] hükmü ile adı geçen Müdürlüğün kuruluş amacı belirtilmekte, aynı kanunun konuyla ilgili 9. maddesinde ise “Birinci madde mucibince (gereğince) İcra Vekilleri Heyeti kararıyla Ankara Şehri İmar Müdüriyeti’ne tevdi olunacak işler kaffei hukuk ve vecaibiyle devrolunur. Ve müstakbel plana göre bu işlerin ifası için lüzumu İmar Müdüriyeti’nin teklifi ve İcra Vekilleri Heyeti’nin kararıyla tahakkuk eden Maliye, Evkaf, İdare-i Hususiye ve Şehremaneti’ne ait her nevi arazi ve arsalar bila bedel (bedelsiz olarak) Müdüriyete terk edilir. Ancak bu yerlerde musakkafat (bina) olduğu takdirde, musakkafatın (binaların) kıymeti hazıraları (halihazır değerleri) takdir edilerek daire emrine tesviye

olunur. Bu kabil (tür) yerler eşhasa (şahıslara) ait olduğu suretle haklarında ahkâmı umumiye (genel hükümler) cereyan eder” [AİM, 1946] hükmü yer almaktadır

Bu kanunun ardından yapılan ikinci yasal düzenleme ise 21.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu’dur. Kanunun “Umumun menfaatine mahsus mahaller için resmi müesseselere ait yerlerin terki” başlığını taşıyan 8. maddesinde, “Müstakbel şehir haritalarında yol ve yeşillik gibi umumun menfaatine mahsus olarak gösterilmiş bulunan yerler tesisi veya bu gibi yerlerin genişletilmesi İdare-i Hususiye, Maliye veya Evkafı mazbutaya (mazbut vakıflara) ait arazi ve arsaların istimlakini icap ettirirse, belediyenin teklifi ve İcra Vekilleri Heyeti’nin kararı ile bu yerler belediyeye parasız terk edilir. Ancak bu yerler üzerinde musakkafat (bina) bulunduğu takdirde, halihazır kıymeti takdir edilerek, bedeli belediye tarafından tesviye olunur” [AİM, 1946] denilmektedir.

Vakıf taşınmazlarının, yukarıda belirtilen yasa hükümleri doğrultusunda bedelsiz terki ile ilgili olarak, arşivlerde birçok örnek olaya rastlamak mümkündür. Reisicumhur Kemal Atatürk imzasını taşıyan 1937 tarihli belgeye göre, bugün Ankara tren garını Ulus meydanına bağlayan, o günkü adıyla İstasyon Caddesi üzerinde bulunan Evkaf’a ait, kadastronun 296 ada 3 ve 4 nolu parsellerinden yola giden 395 m²’lik kısmın, 1351 sayılı kanunun 9. maddesine göre bedelsiz olarak belediyeye terki talebi, Dahiliye Vekilliği’nin isteği üzerine Vekiller Heyeti’nce onaylanmıştır [TCBCA 1937:30.18.1.2.81.103.11].

Aynı konuda, 1938 tarihli bir belgeye göre, Dahiliye Vekili Şükrü Kaya imzalı yazı ile, 1/2 500 ölçekli Umumi Ankara Şehri İmar Planında Evkaf’a ait, kadastronun 153 ada 4 parselinden yolda kalan 2 589 m² yerin aynı kanuna göre, Belediye İmar Müdürlüğü adına terki için İcra Vekilleri kararı alınması talep edilmiş, Başvekalet (Başbakanlık) tarafından Vakıflar Umum Müdürlüğü’ne konuyla ilgili görüşü sorulmuş, ancak cevabi görüş yazısı arşivlerde bulunmadığından talebin sonucu öğrenilememiştir [TCBCA 1938:30.10.0.0.122.870.2].

Bedelsiz terke ilişkin bir başka talep, 1939 tarihli belgeye göre Maarif Vekilliği'nden (Milli Eğitim Bakanlığı'ndan) gelmiştir. Başvekillik makamına yazılan yazıda, Ankara'nın ve memleketin acil müze ihtiyacını karşılamak üzere Ankara'da Fatih Ricalinden Mahmut Paşayı Veli'nin yaptırdığı, tarihi ve mimari değeri olan Bedesten'in (bugünkü Anadolu Medeniyetleri Müzesi'nin), Eti Müzesi olarak onarımının yapıldığı, kadastro planında 2 ila 11 numaralı dükkanlarla 14, 15, 16 numaralı binaların Vakıflar Umum Müdürlüğü emrinde olduğu, Prof. Jansen'in hazırladığı ve İmar Müdürlüğü'nün tasdik ettiği projeye göre, Eti Müzesi'nin etrafının park halinde ifrağ olunacağı (boşaltılacağı), projenin tahakkuku için Vakıflar İdaresi'ne ait olup hiçbir kıymeti olmayan, içlerinden bazıları tehlikeli durumda bulunan yapıların temizlenmesi zorunluluğunun bulunduğu belirtilerek, bu binaların Maarif Vekilliği'ne devri için İcra Vekilleri Heyeti'nden karar alınması talep edilmiş, Vakıflar Umum Müdürlüğü'nün cevabi yazısında, kadastro planında gösterilen 2 ila 11 ve 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20 parsellerdeki mağaza, dükkan, ev, ve arsaların Rumi Mehmet ve Mahmut Paşayı Veli, İbadullah, Rüstem Paşa ve Mehmet Emin vakıflarından ve Efkafi Mülhakadan (mülhak vakıflardan) olup halen emaneten idare edildiği, mülhak vakıflar niyabeten (vekaleten) idare olunsalar dahi her birinin ayrı ayrı hükmi şahsiyet sayıldığı ve kendi taahhütleri ile ilzam olunarak borçlarını da kendi mallarından ödeyeceklerinin 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. maddesine hüküm altına alındığı, bu gibi vakıfların eşhas misillü (şahıslar gibi) muameleye tabi tutulması gerekmele birlikte, parasız terk edildiği taktirde vakıfların evlad haklarıyla hayratına ait hidematın (hizmetlerin) karşılıksız kalacağı, bu nedenle yapılan teklifin kabulünün mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Genel Müdürlüğün bu görüşü üzerine, Başvekalet tarafından Maarif Vekilliği'ne gönderilen yazıda, Bedesten etrafındaki vakıf yapıların emaneten mülhak vakıflardan olması nedeni ile kanuni ve idari sebeplerden dolayı, buraların devrinin mümkün olmadığı belirtilmiştir [TCBCA 1939:30.10.0.0.190.304.4].

1940 tarihli ve Reiscumhur İsmet İnönü imzalı bir başka belgeye göre ise, bugünkü Altındağ-Ulus'taki Samanpazarı ile Koyunpazarı mevkileri arasında açılacak yola isabet eden arsaların, yine 1351 sayılı kanunun 9. maddesine istinaden bedelsiz olarak Ankara İmar Müdürlüğü'ne terki, musakkaf (binalı) olanların ise arsaları ile

birlikte takdir edilecek bedel karşılığında istimlak edilmesi kabul edilmiştir [TCBCA 1940:30.10.0.0.190.304.11].

1940 tarihli bir belge ise, yeşil alana terk ile ilgilidir. Belgeye göre, Ankara şehri imar planı kapsamında, iki kale (İç Kale ve Dış Kale) arasındaki yeşil alanda kalan Evkafa ait, kadastronun 1944 ada 2 parselinde kayıtlı arsanın 1351 nolu kanunun 9. maddesine göre bedelsiz olarak İmar Müdürlüğü'ne terki Dahiliye Vekilliği'nce talep edilmiş, Vakıflar Umum Müdürlüğü'nün "parasız terki uygun görmeyen görüşüne istinaden, İcra Vekilleri Heyeti'nce, arsanın takdir edilecek bedeli karşılığında İmar Müdürlüğü'ne terkine karar verilmiştir [TCBCA 1940:30.18.1.2.91.47.8].

1943 tarihli bir belgeye göre ise, Ankara şehri imar planına göre yol ve yeşil ile meydana tesadüf eden, kadastronun 112 ada 1 nolu parselinde kayıtlı vakıf arsanın bedelsiz olarak İmar Müdürlüğü'ne terki, Vakıflar Umum Müdürlüğü'nün 02.07.1943 tarihli ve 160 165/141 sayılı tezkeresi üzerine, 1351 sayılı kanunun 9. maddesine tevfikân (dayanılarak) İcra Vekilleri Heyeti'nce kabul edilmiştir [TCBCA 1943:30.18.1.2.102.51.5].

Söz konusu belgelere göre, anlaşılan o ki Ankara'da, özellikle Jansen Planı'nın uygulama dönemi ve hemen sonrasındaki dönemde, 1351 ve 2290 sayılı kanunların bahsi geçen maddeleri, vakıf taşınmazlarının bedelsiz terkinin sağlamak amacıyla sık sık başvurulmuş yasal dayanaklar olmuştur. Bedelsiz terklere ilişkin talepler, yasa yetkili merci olan İcra Vekilleri Heyeti'nce kimi zaman olumlu karşılanmış, kimi zaman ise Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden alınan görüşler doğrultusunda uygun görülmemiştir. Ancak, Ankara'da bu konudaki taleplerin 1930'lu yılların sonunda arttığı, Genel Müdürlüğün, dolayısıyla vakıfların bu durumdan zarar görmeye başladığı yine arşiv belgelerinden anlaşılmaktadır. Öztürk [1995], 1943 tarihinde Vakıflar Umum Müdürlüğü'nden Başvekalet'e gönderilen bir yazı olduğu ve mevcut durumu çok iyi analiz ettiği anlaşılan bir belgede, aynı konuya ilişkin olarak şu görüşlere yer verildiğini ifade etmektedir:

“Şehir imar planlarında, yol ve yeşil alana isabet eden vakıf arazi ve arsalarının İmar Müdürlükleri ve belediyelere devrini öngören 1351 ve 2290 sayılı kanunların ilgili maddeleri emredici olmayıp, bu konuda Bakanlar Kurulu’na yetki vermektedir. İmar planlarında umuma ayrılan alanlara isabet eden vakıf taşınmazların belediyelere bedelsiz olarak terk edilmesi bir yardım mahiyetindedir. Kanunlarla kendisine verilen vakıf abide ve eski eserlerini korumaya ve diğer hizmetleri yerine getirmeye Vakıflar Umum Müdürlüğü’nün gelirleri yeterli olmamaktadır. Bütçesine konulan ödenek, esas vazifelerini yerine getirmek üzere yapılacak harcamaları karşılayamaz iken, başka kuruluşlara yardım için emlakinin parasız elinden alınması, Devlet Şurası (Danıştay) tarafından da uygun görülmeyle Dahiliye Vekaleti temsilcisinin hazır bulunduğu bir müzakere sonunda, vakfın tasarruf ve yaşama kabiliyetinin dokunan, söz konusu kanun maddelerinin kaldırılmasını kararlaştırmıştır (Devlet Şurası 1938:4 740).

Yurdumuzda, 62 vilayet, 372 kaza, 99 nahiye ve 38 köy belediyesi olmak üzere toplam 571 belediye bulunmaktadır. Bu belediyelerin yıllardan beri, devam eden ve etmekte olan vakıf yerleri bedava almak talepleri göz önüne getirilirse, bu uygulamanın kendi sayılı ve belli geliriyle yaşamak mecburiyetinde bulunan Umum Müdürlük bütçesi üzerindeki menfi tesirini tahmin etmek çok zor olmayacaktır. Parasız terki istenen arsalardan bir kısmı çok değerli olmamakla birlikte, bunlardan bir bölümü çok kıymetlidir. Bu defa parasız terki istenen sadece İstanbul’daki Yeni Cami arsasının değeri 200 000 TL’nin üzerindedir. Ankara Atatürk Bulvarı üzerindeki vakıf parsellerinin değerleri de en az bu kadar veya daha fazladır. Bu bakımdan Vakıflar İdaresi’nin yerine getirilecek binlerce ödevi dururken, emlakinin parasız alınmasını isabetli görmek mümkün değildir.

Devlet, Özel İdare ve Belediye mallarının parasız istimlak edildiğini ileri sürerek, özel hukuk hükümlerine tabi olan vakıf akar ve hayrat yerlerin de parasız alınabileceğine hükmetmekte asla isabet yoktur. Belediyelerden birçoğunun malı olmadığı gibi, olanlar da kendi mallarını kendi işleri için kullanmaktadırlar. Vakıfların malları ise yurt genelinde dağınmış bir vaziyettedir ve doğrudan doğruya vakfi ilgilendirmeyen hususlar için elinden alınmaktadır.

Arkasında devlet desteği bulunan Milli Emlak’e ait taşınmazlar ile çoğu yerde herhangi bir gayrimenkule sahip olmayan Hususi İdareleri, vakıfların durumu ile mukayese etmek mümkün değildir. Vakıflar İdaresi’nin hukuki statüsü bunlardan ziyade Kızılay ve Çocuk Esirgeme Kurumu’na benzemektedir. Gerek bu kuruluşlar, gerekse bankalar ve azınlık vakıflarına ait taşınmazlara tatbik edilmeyen parasız istimlak şeklinin üzerinde insani ve milli vazifeler bulunan vakıf müessesesine tatbik edilmesinde isabet ve adalet bulunmamaktadır.

Ayrıca, 1351 ve 2290 sayılı kanunlardan sonra 2762 sayılı Vakıflar Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanunun 10. maddesi, İcra vekilleri Heyeti kararıyla satılacak vakıf hayrat taşınmazlardan, elde edilecek paraların, diğer bir hayrata tahsis edileceği hükmünü getirmiştir. Aynı kanunun 11. maddesi ise, vakıf akarlar hakkında hususi mülkiyet hükümlerinin cari (geçerli) olacağını bildirmektedir.”

Bedelsiz terkler konusunda, bu görüş yazısına neden olan örneklerin yaşandığı dönemi de kapsayan ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce 1970 yılına kadar kullanılan 16 Nolu Kütük Defterinde, Çizelge 4.18'de belirtilenler dışında taşınmazların tümüyle bedelsiz terki işlemine rastlanmadığı gibi, diğer kaynaklarda da yeterli bilgi bulunmamaktadır. Kütük defterlerinde taşınmazların yüzölçümlerinin zaman zaman tashih edilme nedenlerinden bir kısmının, imar uygulamaları dolayısıyla yol, meydan ve yeşil alana terkler olduğu ve bu nedenle yüksek oranlarda kısmi terklerin yapıldığı bilinmektedir. Ancak, bunlara ilişkin sağlıklı veriler olmadığından tümüyle terk edildiği için kütükten kaydı silinen taşınmazlar dışında, bedelsiz terk yoluyla vakıf mülkiyetinden çıkan taşınmazların büyüklüğü ve ortalama terk oranı konusunda sağlıklı bir değerlendirme yapılamamaktadır. 1970 yılı sonrası için ise, sadece Çankaya'da tümüyle yeşil alana bedelsiz terki yapılan 1 adet taşınmaza rastlanmakta olup, bu tarihten sonraki kısmi terklerin büyüklüğü ve ortalama terk oranları hakkında da yeterli bilgiye ulaşılamamaktadır.

Çizelge 4.18. Ankara'da 1936-2009 yılları arasında (tümüyle) bedelsiz terki yapılan vakıf taşınmazları [VGM-16NK, VGM-AMAK-C1, 2010]¹

İlçesi	Cinsi	Adet	Alan (m ²)	Terkin Nedeni	Yıl/Dönem
Altındağ	Arsa	7	745,00	Yola terk	1958-1970
	Baraka	4	-	Yola terk	1970 öncesi
	Dükkan	6	-	Yola terk	1970 öncesi
	Hane, ardiye	1	-	Yola terk	1970 öncesi
	Lokanta	1	6,00	Yola terk	1970 öncesi
Çankaya	Değirmen	1	-	Yola terk	1970 öncesi
	Arsa	1	11 699,00	Yeşil alana terk	1995
Toplam		21	12 450,00		

Dönemin başka arşiv belgeleri ve ilgili Tapu Müdürlükleri'ndeki kütük kayıtlarının daha ayrıntılı olarak incelenmesi halinde Çizelge 4.18'de belirtilenler dışında, Cumhuriyet döneminden 1980'li yıllara kadar, büyük miktarda vakıf taşınmazının bedelsiz terk yolu ile vakıf mülkiyetinden çıkmış olabileceğini tahmin etmek zor değildir. Bununla birlikte, ilgili dönemin idari genelgeleri incelendiğinde, aynı

¹ Söz konusu 16 nolu kütük defterindeki en eski kayıtlar 1936 yılına ait olduğundan, bu defterin başlangıç tarihi 1936 olarak kabul edilmiştir. 1 baraka, 1 dükkan, 1 hane-ardiye ve 1 değirmenle ilgili yüzölçümü bilgileri kaynaklarda belirtilmediğinden, toplam alana katılmamıştır.

sorununun, Türkiye’de merkezi yönetime ait bazı yetkilerin yerel yönetimlere devredildiği 1980 sonrası dönemde de sürdüğü görülmektedir.

1980 sonrası dönemde, yapılan hukuki düzenlemelerle mevcut kanunlarda yer alan vakıf taşınmazlarının bedelsiz terki uygulamasına son verilmiştir. Ancak, vakıf malının devlet malı olmadığı, özel hukuk statüsüne tabi bir tüzel kişilik olduğu [Danıştay 1988:I.D/1988-13/44], bedeli ödenmeden istimlak edilmesi ya da yol ve yeşil alana katılmasının mümkün olmadığı [RG 1985:18745, 3194/Md:11] ortada iken [Öztürk, 1995], sorunun yine de aşılamadığı, imar planları ve uygulamalarında vakıf taşınmazlarının diğer kamu taşınmazları ile aynı bakış açısıyla değerlendirildiği, yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal alanların elde edilmesi külfetinin, imar planı uygulamasına giren tüm taşınmaz maliklerine eşit olarak dağıtımını sağlayan imar uygulamalarının [RG 1985:18745, 3194/Md:18] yerel yönetimlerce yapılmadığı, hatta son dönemde yürürlüğe giren yeni Vakıflar Kanunu’nda “Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak (vakıflara gelir getirecek) şekilde imar düzenlemesi yapılır” hükmü açıkça belirtilmesine rağmen [RG 2008:26800, 5737/Md:22], yine aynı yerel yönetimlerce bu hükmün dikkate alınmadığı, vakıf taşınmazlarının bedelsiz terk yolu ile ele geçirilmesinin, bahse konu kamusal alanların elde edilmesinde en iyi yöntemlerden biri olarak görüldüğü artık bilinen bir gerçektir. Daha ilginç olanı ise, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce söz konusu taşınmazlarının kat karşılığı, yapım karşılığı ve restorasyon karşılığı kiralama ihaleleri için alınan pek çok idari kararda “3194 sayılı İmar Kanunu’na göre kamuya terk edilmesi gereken kısım varsa bedelsiz terk edilmesi” ifadelerine yer verilmesi, yasa maddesi ve yargı kararlarına rağmen terklerin bedelsiz yapılması ve bu durumun Genel Müdürlükçe de kabul edilmiş olmasıdır.

İmar affi uygulamaları

1920’lerin başında 20 bin nüfuslu küçük bir Anadolu kenti olan Ankara, başkentlik kararının ardından, geçirdiği mekansal dönüşüm ve büyüme sürecinde, hızlı bir nüfus artışına da sahne olmuştur. Öyle ki nüfus istatistiklerine göre, Jansen Planı ile 50 yıl sonrası için öngörülen 300 bin nüfus hedefi, daha 1950’lerde aşılmıştır. 1923

sonrasında kentteki nüfus patlamasının nedeni, elbette sadece kente sonradan gelen İstanbul kökenli milletvekilleri, asker ve sivil bürokratlar, iş adamları vb. gruplar değildir. Kentin o dönemde oluşan cazibesi ve sunduğu fırsatlar, doğal olarak düşük gelirlili ve vasıfsız kesimleri de Ankara'ya çekmiştir. Jansen tarafından hazırlanan Ankara Umumi Planı'nda, bugünkü Hipodrom alanının kuzeyinde bir "Amele Mahallesi'nin önerilmiş olması, aslında kentte bu türden bir nüfusun da varlığını göstermektedir.

Ankara'da doğal olmayan bu nüfus artışının kentsel mekana yansıması ise, artan konut sıkıntısı, sağlıksız ve yasa dışı yapılaşma olmuştur. Tankut [1990], 1934 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde yapılan tartışmalara atfen verdiği bilgide, o dönemde Jansen Planı sınırları içinde, fakat hem plan koşullarına hem yapılaşma koşullarına ters bir oluşum niteliğindeki bu tür yerleşmelerin çok yaygın ve hızla artmakta olduğunu, bu tür gelişmenin 1932 planında yeşil alan olarak gösterilen ve aşırı eğim nedeniyle yapılaşmaya açılmamış olan dik yamaçlarda (Altındağ'ın eteklerinde) ve eski derenin (Bentderesi'nin) izbe yatağında oluşmakta olduğunu belirtmektedir.

Cengizkan [2004] ise, konut sorununun yol açtığı düzensiz yapılaşmanın, (Lörcher) planının getiremediği denetimle birleşince, "baraka" olarak adlandırılan yapıların şurada burada, özellikle de merkezi yangın alanlarında belirmeye başladığını, üç katlı bir yapının yanında küçük, derme çatma bir barakanın yer alabildiğini, bu durumun yeni başkent Ankara'ya yakışmadığını, nitekim bu tür barakaların 1940'lı yıllarla birlikte, kolay yapılabilir ve kaldırılabilir olmaları nedeniyle giderek yaygınlaştığını ve gecekondulu olgusunun ortaya çıktığını ifade etmektedir.

1950'li yıllardan sonra merkezi yönetimce uygulanan yeni politikaların etkisiyle, tarımda makineleşmenin artması ve bu nedenle kırsal kesimde işgücüne olan ihtiyacın azalması, topraktaki mülkiyetin parçalanarak küçülmesi ve kentlerin sunduğu olanaklar nedeniyle, tüm büyük kentlere olduğu gibi, Ankara'ya olan göçler de artmış, gecekondulaşma olgusu daha da belirgin hale gelmiştir. 1960'lı yıllarla birlikte belediyenin yol, su, elektrik, tapu, hatta kanalizasyon hizmetlerini getirmesi,

gecekonduların bulunduğu alanlarda daha büyük gelişmelere yol açmış, eski uydurma evler yıkılıp yerlerine birkaç katlı apartmanlar yapılmış, bunlar kiraya verilmek suretiyle kazanç bile sağlanır olmuştur [Akgün, 1996]. Sonuçta, konut sorununun çözülmemesi ve gecekondulaşmanın bu boyutlarda büyük bir sorun haline gelmesi, merkezi iktidarları biraz da siyasi kaygılarla “imar affı” olarak bilinen bir takım yasal düzenlemeler yapmaya itmiştir.

“İlki, Ankara’daki konut sıkıntısını gidermek amacıyla 1948 yılında çıkartılan ve 1980’li yılların sonuna kadar sayısı 11’i bulan “imar affı” yasalarının ortak hükümleri; kentsel arsa oluşturmak amacıyla ilgili idarelere arsa ve arazi tahsisi ve tescili yolu ile arazi kullanma kararları üretmek, ilgili idarelere tahsis edilen arsa ve arazilerin planlanması zorunluluğunu getirmiş olmak, izinsiz yapıların oluşturduğu kentsel bölgeleri sağlıklılaştırmak için planlamak, yürürlükte bulunan yasal çerçeve içindeki planlama sürecini, farklı bir yaklaşımla etkilemek, kentsel kullanıma açılması öngörülen altyapıyı gerçekleştirmek, izinsiz yapılarla oluşmuş kent bölgelerini altyapıya kavuşturmak, uygulama için kaynak yaratmak, izinsiz ve imar mevzuatına aykırı yapıları bağışlamak, yeniden kaçak yapı ve gecekondu yapılmasını kesin bir dille yasaklamak olmuştur” [Türksoy, 1996].

Ancak, bu yasalardan en fazla uygulama alanı bulanları, hiç kuşkusuz 1980 sonrası liberal dönemde çıkartılan, 1983 tarihli 2805, 1984 tarihli 2981 ve 1986 tarihli 3290 sayılı yasalardır.

“Gerek 2805 sayılı yasa, gerekse 2981 sayılı yasa, birikmiş gecekondu olup bittilerinin affını amaçlamıştır. 2981 sayılı “Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa”, gecekondu sahiplerine aftan yararlanabilmek için, yasanın çıktığı tarihten itibaren 6 ay içinde, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere başvurarak, bir değerlendirme sonucunda tapu isteme hakkını vermektedir. Aynı yasa, Hazine, Belediye, İl Özel İdaresi ve Vakıflara ait araziler üzerindeki gecekonduları, arsa bedelinin ödenmesi koşuluyla aftan yararlandırmayı öngörmüştür. Bunlara, ıslah edilmeleri gerekiyorsa ıslah edildikten sonra, ıslah gerekmiyorsa imar mevzuatına aykırı da olsalar hemen yapı ve kullanma izninin verileceği hükme bağlanmıştır. Başkasının arazisi üzerine yapılmış gecekondu ise bu af olanağından, arsa sahiplerinin muvafakatı ile yararlanabileceklerdir. 1986 tarihli 3290 sayılı yasayla ise, gecekondu sahiplerine tapu verme işlemleri biraz daha kolaylaştırılmaya çalışılmıştır” [Keleş, 1990].

Ocak 1991 tarihi itibarıyla onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama Islah İmar Planları esas alınarak yapılan hesaplamalara göre bu dönemin Ankara’ında, Altındağ’da 1

820 hektar, Çankaya’da 1 341 hektar, Keçiören’de 1 962 hektar, Mamak’ta, 3 615 hektar, Yenimahalle’de 901 hektar, toplamda ise 9 639 hektar gecekondü alanı bulunmaktadır. Bu alanlar için hazırlanan planlar ise; yenilenme, yenilenme+koruma, yenilenme+tasfiye, iki aşamalı planlama, revizyon ve koruma olmak üzere çok farklı yaklaşımları öngörmüştür [Çamur, 1996].

Bu noktada, Ankara’da oldukça fazla sayıda bulunan vakıf taşınmazlarının bu yasal düzenlemelerden ve ıslah imar planı uygulamalarından ne kadar etkilendiği sorusunun cevabı önem kazanmaktadır. Kayıtlarda, yalnızca Mamak ilçesi, Şahintepe Mahallesi’nde bulunan 3 860 m² yüzölçümlü bir taşınmazın imar affi uygulamalarına konu olduğu görülmektedir. Bu taşınmaz üzerinde 1987 yılında, işgalciler tarafından 13 adet gecekondü yapılmış, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce yapılan değerlendirme sonucunda, belirtilen yasalardan yararlanmak amacıyla, yasal süresi içerisinde yapılan başvuruların 8’i uygun görülmüş, verilen tapu tahsis belgeleri sonrasında, ıslah planlarına göre oluşan ve vakıflar adına tescil edilen parsellerden 8 adedi, bedelleri tahsil edilmek suretiyle, 1993 yılında “hak sahiplerine!” devredilmiştir (Çizelge 4.19).

Çizelge 4.19. Ankara’da imar affi uygulamalarına tabi tutulan vakıf taşınmazları [VGM-VMK:10.08.1993/892-765,VGM-VMK:15.12.1993/1210-1192 VGM-AVBM arşivi, 2010]

İlçesi	Mahallesi	Kadastro		İmar Islah Planı				2981, 3290, 3366 Sayılı Yasa Uygulamaları	
		Ada	Parsel	Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Vakıf Hissesi (m ²)	Vakıf Hissesi (m ²)	Şahıs (İşgalci) Hissesi (m ²)
Mamak	Şahintepe	3 320	13	36 486	5	5 222,00	173,00	-	173,00
				36 515	3	632,00	632,00	395,00	237,00
				36 515	3				
				36 515	3				
				36 515	4	754,00	754,00	341,00	413,00
				36 515	5	843,00	843,00	547,00	296,00
				36 516	7	768,00	200,00	-	200,00
				36 516	8	825,00	269,00	-	269,00
Toplam					9 044,00	2 871,00	1 283,00	1 588,00	

Ancak ne gariptir ki, düşük bedeller ödeyerek haksız bir uygulama ile vakıf taşınmazlarına hissedar olan işgalcilerden ikisi, yıllar sonra Vakıflar Genel

Müdürlüğü'nün kat karşılığı taşınmaz dönüşüm politikaları kapsamında, bu taşınmazlar üzerinde (Mamak'ta 36 515 ada 3 ve 4 parseller) yapılan kat karşılığı inşaatlardan bağımsız bölüm sahibi olmuşlardır. Yine aynı yerde bulunan diğer taşınmaz için de (36 515 ada 5 parsel), 2009 yılında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış ancak, bu kez başka bir işgalcinin tahliyesi yapılamadığından dönüşüm gerçekleşmemiştir.

Görüldüğü gibi, merkezi yönetimin yasadışı ve sağlıksız yapılaşmayı teşvik eden ve tamamen rant paylaşımı esasına dayalı politikaları, az da olsa vakıf taşınmazlarını da etkilemiş, yapılan uygulamalar sonucunda toplam 1 588 m² taşınmaz vakıf mülkiyetinden çıkmıştır. Bölüm 4.4.'de görüleceği üzere Ankara'da, sayıca ve büyüklük olarak, bugün bile çok sayıda boş vakıf taşınmazı varken, gecekondulaşmanın bu kadar yoğun olduğu bir dönemde, söz konusu taşınmazların bu kadar düşük bir oranda işgale uğraması, doğrusu büyük bir şans olarak değerlendirilmektedir.

İdari kararlarla tevhit uygulamaları

Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait kaynaklar incelendiğinde, Ankara'da bulunan vakıf taşınmazlarıyla ilgili olarak, yerel yönetimlerce gerçekleştirilen imar uygulamalarının yanı sıra, idari kararlarla yapılan bazı tevhit (birleştirme) uygulamalarına da rastlanmaktadır (Çizelge 4.20). Belirli bir amaç doğrultusunda gerçekleştirildiği anlaşılan ve tamamının Altındağ, Çankaya ve Etimesgut olmak üzere 3 ilçede olduğu görülen bu taşınmazlardan Altındağ'da bulunanlar, Cumhuriyet döneminden kalma bahçeli kargir ev nitelikli ve üzerinde yapı bulunan taşınmazlar iken, Çankaya ve Etimesgut'ta bulunanlar ise tarla, bağ ve arsa nitelikli boş taşınmazlardır.

Kütük kayıtları ve konuyla ilgili İdari kararlara göre, Altındağ ilçesindeki tevhit işlemi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne lojman inşası amacıyla, Çankaya ilçesindeki tevhit işlemlerinden biri Genel Müdürlük hizmet binası, diğeri ise sosyal tesis inşası amacıyla yapılmıştır. 1987-2002 yılları arasında gerçekleşen bu uygulamalardan

sonra, İdari tasarrufa dayalı son tevhit işlemi ise Etimesgut ilçesinde bulunan taşınmazlar için 2002 yılında yapılmıştır. Bu son işleme ait idari karar incelendiğinde, yapılan işlemin, 2003 yılından sonraki taşınmaz değerlendirme politikalarına paralel bir tercih olduğu anlaşılmaktadır. Bu kararlar, ilçede bulunan 16 adet müstakil imar parseli, ikişerli gruplar halinde tevhit edilmiş, piyasa tercihleri doğrultusunda daha büyük ölçekli 8 adet yeni imar parseli oluşturulmuştur. Daha sonrasında ise, bu 8 parselden 2'si ihale edilmiş ve kat karşılığı dönüşüme konu olmuştur [VGM-VMK:26.02.2009-80-92,79-91].

Çizelge 4.20. Ankara'da idari kararlarla tevhit edilen vakıf taşınmazları [VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMHK-C1, 2010]

Tevhit Edilen Taşınmazlar						Tevhit Sonucu Oluşan Taşınmazlar			Tevhit Amacı	Yıl					
İlçesi	Cinsi	Mahalle	Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Ada	Parsel	Alanı (m ²)							
Altındağ	Kargir ev ve garaj	Gün doğdu	431	8	645,00	7 852	7	1 656,00	Lojman	1987					
	Bahçeli kargir ev			9	340,00										
	Bahçeli kargir ev			10	355,00										
	Bahçeli kargir ev			23	359,00										
Çankaya	Arsa	Cebeci	2 926	3	476,00	2 924	15	1 996,00	Hizmet Binası	1980					
	Arsa			4	476,00										
	Arsa			5	476,00										
	Arsa			2	640,00										
	Tarla	Dikmen	2 837	7	1 120,00	2 837	11	2 255,00	Sosyal Tesis	1988					
	Bağ			8	1 135,00										
Etimesgut	Arsa	Piyade	45 427	11	570,00	45 427	14	1 200,00	Kat Karşılığı	2002					
	Arsa			10	630,00										
	Arsa			3	621,00						45 427	15	1 184,00	Kat Karşılığı	2002
	Arsa			2	563,00										
	Arsa	Piyade	45 426	10	579,00	45 426	16	1 158,00	Kat Karşılığı	2002					
	Arsa			9	579,00										
	Arsa			6	585,00						45 426	15	1 170,00	Kat Karşılığı	2002
	Arsa			5	585,00										
	Arsa	Piyade	45 424	10	578,00	45 424	17	1 155,00	Kat Karşılığı	2002					
	Arsa			9	577,00										
	Arsa			6	585,00						45 424	16	1 170,00	Kat Karşılığı	2002
	Arsa			5	585,00										
	Arsa			3	585,00						45 424	15	1 170,00	Kat Karşılığı	2002
	Arsa			4	585,00										
	Arsa	Piyade	45 423	10	540,00	45 423	13	1 080,00	Kat Karşılığı	2002					
	Arsa	9	540,00												
Toplam					15 309,00			15 194,00							

4.3.5. Takaslar

Vakıflar Genel Müdürlüğü kaynaklarında, Ankara'daki vakıf taşınmaları ile ilgili olarak, 1950 ile 2000 yılları arasında toplam 6 adet takas işlemine rastlanmaktadır. (Çizelge 4.21). Bunlardan 4'ü resmi kurumlarla, 1 tanesi şahıs ile gerçekleşmiş, 1 tanesinin ise kiminle ya da hangi kurumla yapıldığı kaynaklarda belirtilmemiştir.

Çizelge 4.21. Ankara'da takas uygulaması gören vakıf taşınmazları [VGM-16NK, VGM-AMAK-C1, VGM-AMHK-C1, 2010]¹

Takas Edilen Vakıf Taşınmazın					Takasla Alınan Taşınmazın					
İlçesi	Mahallesi	Cinsi	Alanı (m ²)	Vakıf Hissesi	Alanı (m ²)	İlçesi	Cinsi	Alanı (m ²)	Kişi/Kurum	Yıl
Altındağ	Gökçeoğlu	Hane	-	-	-	Altındağ	Kargir hane ve Arsa	669,00 m ² arsa 796,00 m ² kargir hane ve arsa	Merkez Bankası	1950
		Hane	-	-						
		Hane	-	-						
		Hane	-	-						
		Hane	-	-						
		Hane	-	-						
	Öztürk	Mescit, mağaza	196,00	Tam	196,00			-	Belediye	1994
	Yeni Turan	Arsa	824,00	28/1 828	12,62		Arsa	381,00	Ankara B.Şehir Beled.	1996
	Sebze Bahçeleri	Sebze bahçesi, arsa, apartman, ev, garaj	2 921,00	618 / 240 000	75,22		Arsa	14 602 m ² 1 236/ 240 000 hisseli	Şahıs	2000
	Mukaddem	Cami	111,00	Tam	111,00	Altındağ	Ev	174,00		1986
Çankaya	Dikmen	Bağ ve Tarla (İmarda cami alanı)	5 593,00	2 255/ 5 593	2 255,00		Arsa	-	Ankara B.Şehir Beled.	1995
Toplam					2 649,84			2 068,20		

İlk takas işlemi Merkez Bankası ile yapılmıştır. Bu işlem, takasa konu olan taşınmazlar bakımından oldukça ilginçtir. Çünkü, Bölüm 4.3.1'de belirtildiği üzere (Bkz Bölüm 4.3.1), 1938 yılında talep doğrultusunda Cumhuriyet Halk Partisi'ne satılan, ancak daha sonra Merkez Bankası'na geçtiği anlaşılan ve Gençlik Parkı'nı gören 2 adet evin, 1950 yılındaki takas işlemi ile bankadan geri alındığı görülmektedir. İşlem sonucunda bankaya, karşılık olarak aynı yerde, yani bugün Stad Otel, Yüzüncü Yıl Çarşısı ve Osmanlı Bankası üçgeninde kalan dokunun tam ortasında 4/37 parselde bulunan 7 adet hane vasıflı vakıf taşınmaz verilmiştir.

¹ 7 hane ile ilgili yüzölçümü bilgileri, kaynaklarda belirtilmediğinden, toplam alana katılmamıştır

İkinci takas işlemi 1986 yılında, bugünkü Hacettepe mevkiinde bulunan Mukaddem Camii ile ilgilidir. Vakıflar Genel Müdürlüğü, Ankara Mazbut Hayrat Kütüğü'nün 1. cildinde yer alan açıklama bilgisinde “işbu taşınmaz 245 ada 3 parselle trampa edildi” ifadesi yer almaktadır. Ancak işlemin hangi kurum veya şahısla yapıldığı belirtilmemektedir.

Takas konusuna ilişkin üçüncü işlem 1994 yılında, bugünkü Ulus'ta, Valiliğin kuzeyinde Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, tapudaki vasfı “Tülüce Mescidi halen mağaza” olarak belirtilen mescidin takas işlemidir. 1937 tarihli tapusundan Cumhuriyet döneminde de var olduğu anlaşılan 196 metrekarelik taşınmazın takasıyla ilgili olarak, kütüğün açıklama bölümünde “Belediye ile takas edildi” ifadesi yer almaktadır.

Sonraki takas işlemi 1995 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılmıştır. Yapılan işlemle, Çankaya ilçesi Dikmen semtinde bulunan, cami bağ ve tarla vasıflı, ancak imar planında cami alanı fonksiyonuna sahip 2 255/5 593 hisseli taşınmazın, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında imar uygulaması ile kamulaştırılmasına karşın, idari girişimler sonucunda takas yolu ile Büyükşehir Belediyesi'ne ait başka bir arsa alınmıştır. Ancak bu arsanın yeri ve özellikleri konusunda kütük kayıtlarında bir bilgi bulunmamaktadır.

Takas işlemleri sonraki yıllarda da sürmüştür 1996 ve 2000 yıllarında 2 adet işlem daha gerçekleştirilmiştir. 1996 yılında yapılan işlemle, Altındağ ilçesi, Yeni Turan Mahallesi'nde bulunan, imar planında otopark alanında kalan ve belediye ile 28/1 828 hisseli 824 metrekarelik taşınmaz, imar planında 2 bodrum+zemin+5 normal kat konut alanında kalan, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait 381 metrekarelik arsa ile başa baş takas edilmiştir. 2000 yılında yapılan işlemde ise, 2 921 m² yüz ölçümlü, 6181/240 000 hisseli vakıf taşınmaz ile 14 602 m² yüz ölçümlü 1 236/240 000 hisseli şahıs taşınmazı 2886 sayılı kanunun 1. maddesine göre trampa edilmiştir.

Ankara'daki vakıf taşınmazlarının takas yoluyla dönüşümü genel olarak değerlendirildiğinde, son 50 yılda sadece 6 taşınmazın bu şekilde vakıf

mülkiyetinden çıktığı, ancak yerlerine başka taşınmazlar alındığı, bu işlemlerin Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün isteği ile değil, büyük olasılıkla gelen talepler doğrultusunda, kimi zaman da zorunluluklar nedeniyle gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Konuya Genel Müdürlüğün son dönemdeki taşınmaz değerlendirme politikaları açısından bakıldığında ise, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılan iki uygulamada olduğu gibi, yapılan bazı takasların vakıf yararına olduğu görülmektedir. Ancak, Bölüm 3.2 de belirtilen (Bkz. Bölüm 3.2) ve diğer kentlerde gecekondular işgalleri nedeniyle gerçekleşen büyük ölçekli takas işlemlerine Ankara'da rastlanmamaktadır.

4.3.6. Güncel dönüşüm uygulamaları

Çalışmanın buraya kadar olan bölümünde görüldüğü üzere, Ankara'da bulunan vakıf taşınmazları, 1920'li yıllarda başlayan ve günümüze kadar ulaşan bir süreçte; satışlar, maili indiham uygulamaları, kamu kurumları tarafından yapılan kamulaştırmalar, çeşitli imar uygulamaları ve takaslar olmak üzere bir dizi dönüşüm işleminden geçmiştir. Taşınmazları sayısal çokluk, yüzölçümü, kullanım amacı ve kentsel mekana dağılımları açısından etkileyen bu dönüşüm sürecinin günümüzdeki son halkası ise, Bölüm 3.2'de belirtilen (Bkz. Bölüm 3.2) dönüşüm politikaları kapsamındaki kat karşılığı, yapım karşılığı ve onarım/restorasyon karşılığı kiralama uygulamaları olmuştur.

Kat karşılığı uygulamaları

Ankara'daki vakıf taşınmazlarının kat karşılığı modeli kapsamında dönüşümü, 1994 yılında alınan idari karar doğrultusunda, Çankaya/Karakusunlar Mahallesi'nde yaptırılan inşaatla başlamıştır. Bu ilk uygulamada, 11 098 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde yaptırılan inşaatın 2 ayrı blokta 68 adet konut elde edilmiş, bu tarihten sonra 2004 yılına kadar konut amaçlı, ciddi bir dönüşüm görülmemiştir (Resim 4.15)



Resim 4.15. Çankaya/Karakusunlar Mahallesi'nde kat karşılığı dönüşümü gerçekleştiren vakıf taşınmazı [VGM,1998]

Ancak, 2003 yılından sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce Türkiye'deki bütün vakıf taşınmazları için öngörülen "taşınmaz değerlendirme" politikaları, 18 yeni idari kararlarla birlikte, Ankara'daki taşınmazlar için de hızlı bir şekilde uygulamaya koyulmuştur. Böylece 1994-2009 yılları arasında alınan kararlarla, 15'i müstakil, 4'ü hisseli olmak üzere toplam 19 taşınmaz değerlendirmeye alınmıştır. İhale aşamasında olan ve inşaatı süren taşınmazların dönüşüm süreci tamamlandığında, toplam 163 adet konut ve 15 adet dükkan vasıflı taşınmaz vakıflar adına tapuda tescil edilmiş olacaktır (Çizelge 4.22). Ancak kentte, Çizelge 4.22'de belirtildiği üzere, ihale edildiği halde inşaatı bitmeyen, üzerindeki işgalci tahliye edilemediğinden inşaatına başlanamayan, ya da ihalesine katılım olmadığı için dönüşüm süreci henüz başlamayan taşınmazlara da rastlanmaktadır.

Ankara'daki kat karşılığı inşaatların coğrafi dağılımına bakıldığında ise, toplam 3 ilçede uygulama yapıldığı görülmektedir. Bölüm 4.4'de de görüleceği üzere, bu durum bir tercihten çok, vakıf taşınmazlarının kent mekanına dağılımından kaynaklanmaktadır. Bu durumda, Altındağ ve Çankaya gibi merkez ilçelerde yer alan boş taşınmazların Ankara'nın hızlı kentleşme sürecinde büyük oranda yapılaşmış olması, Sincan ilçesinde konut amaçlı dönüşebilecek taşınmaz sayısının sınırlı olması, Keçiören ve Yenimahalle ilçelerinde yer alan taşınmazların mevcut piyasa koşullarında yeterli değeri henüz kazanamamış olması, Mamak ve Etimesgut ilçelerindeki taşınmazların görece daha fazla talep görmesi gibi faktörlerin, ortaya

çıkan tabloda etkili olduğu anlaşılmaktadır. Sonuç olarak, tamamen yap-satçı üretim anlayışı ve piyasa koşullarına bağlı olarak gerçekleşen bu inşaatların tümüyle bitmesi halinde, kentsel alanda bulunan toplam 29 584,22 m² vakıf taşınmazının dönüşümü de gerçekleşmiş olacaktır.

Çizelge 4.22. Ankara’da kat karşılığı uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İlçesi	Mahallesi	Alanı (m ²)	Vakıf His.	Miktar (m ²)	İmar Durumu	Alınan		Kat Karş. Oranı (%)	İnşaatın Durumu	Karar Yılı
						Daire	Dük.			
Çankaya	Kara kusunlar	11 098,00	Tam	11 098,00	Konut	68	-	47,00	İnşaat bitti	1994
Mamak	Demirli bahçe	739,00	Tam	739,00	Konut	4	1	51,00	İnşaat bitti	2004
	Bahçeler üstü	734,00	Tam	734,00	Konut	3	1	35,00	İnşaat bitti	2004
		878,00	Tam	878,00	Konut	7		45,84	İnşaat bitti	2005
		750,00	Tam	750,00	Konut	4		40,00	İnşaat bitti	2005
		912,00	Tam	912,00	Konut	9		43,44	İnşaat bitti	2005
		657,00	Tam	657,00	Konut	4	1	49,70	İnşaat bitti	2005
	Gülveren	864,00	Tam	864,00	Konut	5	1	39,00	İnşaat bitti	2005
	Şahintepe	632,00	395/632	395,00	Konut		3	37,00	İnşaat bitti	2006
		341,00	341/754	154,22	Konut		3	37,00	İnşaat bitti	2006
		843,00	547/843	547,00	Konut	3	1	35,05	İşgalci tahliye davası sürüyor	2009
Gülveren	4 800,00	372/4 800	372,00	Bel.Hiz. Alanı		1	-	İnşaat sürüyor		
Etimesgut	Piyade	586,00	Tam	586,00	Konut	3		-	İhaleye katılım olmadı	2007
	Bağlıca	4 011,00	Tam	4 011,00	Konut	8	2	-	İhaleye katılım olmadı	2008
	Piyade	1 080,00	Tam	1 080,00	Konut	9		35,74	İhaleye katılım olmadı	2009
		1 170,00	Tam	1 170,00	Konut	9		-	İhaleye katılım olmadı	2009
		1 803,00	Tam	1 803,00	Konut	12		34,00	İnşaat sürüyor	2009
		1 879,00	Tam	1 879,00	Konut	11		33,96	İnşaat sürüyor	2009
	Merkez	955,00	Tam	955,00	Konut+ Ticaret	4	1	39,82	İnşaat sürüyor	2009
Toplam		34 732,00		29 584,22		163	15			

Yapım karşılığı kiralama uygulamaları

Ankara’da bugüne kadar, 3 ihale kapsamında, toplam 9 adet vakıf taşınmazının yapım karşılığı kiralama modeli kapsamında dönüşümü planlanmıştır (Çizelge 4.23). Tamamı Altındağ ilçesinde bulunan bu taşınmazlardan ilki Fevzi Paşa Mahallesi’nde bulunan 514 m²’lik taşınmazdır. Bu taşınmaz, imar planındaki fonksiyonu doğrultusunda projelendirilmiş, özel öğrenci yurdu yapılmak üzere 2007 yılında, 29

yıl süreli olarak ihale edilmiştir [VGM-VMK:27.02.2007-198/205]. Ancak, taşınmaz üzerinde bulunan kiracı tahliye edilemediğinden dönüşüm zamanında gerçekleşmemiştir. Tahliyenin sağlanmasından sonra, yaklaşık 100 öğrenci kapasiteli yurt binasının inşaatına başlanması ve en geç 3 yıl içerisinde bitirilmesi hedeflenmektedir.

Çizelge 4.23. Ankara’da yapım karşılığı kiralama uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İlçesi	Mahallesi	Alanı (m ²)	İmar Durumu	Kullanım Amacı	İşin Süresi (Yıl)	Açıklama	Karar Yılı
Altındağ	Fevzi Paşa	514,00	Ticaret	Özel Yurt	29	İhale edildi. Kiracının tahliye davası devam ediyor	2007
Altındağ	Yeni Turan	1 601,00 (2 Adet Parsel)	Ticaret	Otel	33	İhale aşamasında	2008
Altındağ	Bozkurt	25 798,00 (6 Adet Parsel)	Ticaret	Uluslar Arası Ticaret Merkezi	49	İhale aşamasında	2009
Toplam		27 913,00					

Aynı model kapsamında dönüşümü planlanan bir başka taşınmaz (grubu) ise Altındağ’da, Yeni Turan Mahallesi’nde bulunan toplam 1 601 m² yüzölçümlü 2 adet vakıf taşınmazıdır. Taşınmazların, mevcut avan projelerine göre tevhit edilmek suretiyle, üzerlerine en az 3 yıldız alabilecek bir otel yapılmak üzere 33 yıl süreli olarak ihale edilmesi öngörülmüştür [VGM-VMK:27.11.2008-621/623].

Gerek özel öğrenci yurdu, gerekse otel yapımına ilişkin idari kararlar incelendiğinde, her iki taşınmazın da imar planında “ticaret” fonksiyonuna sahip oldukları ancak, bölgedeki talepler doğrultusunda, imar planı notlarında yer alan hükümlerin de olanak vermesiyle özel yurt ve otel olarak projelendirildikleri anlaşılmaktadır.

Özel öğrenci yurdu ve otelden sonra, aynı politika kapsamında dönüşümü öngörülen bir başka taşınmaz grubu ise Ankara’da, Uluslararası Ticaret Merkezi (UTM) Alanı olarak bilinen alandır (Resim 4.16).



Resim 4.16. Ankara/Altındağ'da bulunan Uluslararası Ticaret Merkezi alanı [2010]

Altındağ İlçesi, Bozkurt Mahallesi, Sanayi semtinde bulunan, mülkiyeti vakıflara ait toplam 25 798 m² yüzölçümlü, 6 adet imar parselinden oluşan bu alan, belirlenecek fonksiyonla ilgili olarak, yüklenici tarafından üniversite ya da uzman bir firmaya fizibilite raporu hazırlanması, Nazım İmar Planının ve bu plana göre düzenlenecek Uygulama İmar Planı ile parselasyon planının onaylanmasından ve imar durum belgelerinin temin edilmesinden sonra yapılacak olan tesise ait mimari avan projenin, UTM Kentsel Tasarım Projesi, proje açıklama raporu ve plan notları dikkate alınarak, benzer ölçekte projeler konusunda deneyimli ve işin uzmanı bir tasarımcı ya da tasarımcılara hazırlanması, hazırlanan avan proje hakkında Vakıflar Genel Müdürlüğü UTM Değerlendirme Komisyonu ile Büyükşehir Belediyesi MİA-UTM Değerlendirme Komisyonu'ndan uygun görüş alınması, plan notları gereğince, yapılacak tesisin ihtiyacını karşılamak üzere önceden belirlenen toplam 4 parselde otopark binalarının projelendirilmesi, tüm uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan onaylatılması, her türlü masrafın ve finansmanın yüklenici tarafından karşılanması şartlarıyla ticari tesis (otomobil alış verişi merkezi-automall-ofis binası, otel v.b) yapılmak üzere ihaleye çıkartılmış, ancak yapılan ilk ihaleye katılım olmamıştır [VGM-VMK:24.03.2009-116/124].

Proje alanı kent içi ulaşım olanakları, yakın çevre ilişkileri, proje ile oluşabilecek yeni kent silüeti, kentsel yaşam/iş çevresi ve rantabilite açılarından incelendiğinde, gerçekleşmesi halinde, bu projenin kentte öngörülen çok daha büyük mekansal etkiler yaratabileceği anlaşılmaktadır. Öncelikle proje alanı son derece merkezi bir noktada, Ankara'nın kuzey kesimini merkeze bağlayan Çankırı Caddesi-Devlet Protokol Yolu ile Kazım Karabekir Caddesi arasındaki (eski) sanayi alanında yer almaktadır. Yakın çevresinde tarihi Roma Hamamı kalıntıları, Atatürk Kültür Merkezi-Hipodrom alanı, 19 Mayıs Stadyumu, Ankara Mevki Asker Hastanesi gibi belirleyicilerin bulunduğu bu alan, kent içi ana ulaşım aksları üzerinde olduğu gibi, Ankara-Samsun, Ankara-Konya ve Ankara-İstanbul şehirlerarası karayolları ve Esenboğa Havalimanı'ndan kolayca ulaşılacak bir mevkide yer almaktadır. Dolayısıyla, dönüşümün gerçekleşmesi halinde, otopark ihtiyacı parseller içerisinde karşılanacak olsa da, projenin bu bölgedeki araç ve yaya trafiğinde ciddi bir yoğunluğa neden olacağı açıktır.

Diğer taraftan, taşınmazların Ulus Tarihi Kent Merkezine ve Roma Hamamı'na yakınlığı, yapılacak derin temel kazılarında, tarihi eserlere rastlama olasılığını arttırdığı gibi, dönüşümün tam ve zamanında gerçekleştirilememesi ihtimalini de gündeme getirmektedir. Ayrıca, taşınmazlar üzerinde, yaklaşık 100 000 m² gibi çok büyük bir inşaat hakkının kullanılacak olması ve mevcut plan ile yapı yüksekliğinin serbest bırakılmış olması, bu projenin kent silüetini etkileyebilecek bir niteliğe sahip olduğunu göstermektedir. Belirtilen hususlar ve son dönemde büyük kentlerde yaygınlaşan “kule” tarzındaki yapılaşmalar göz önüne alındığında, uygulanacak mimari projenin özellikleri büyük önem kazanmaktadır.

Ayrıca, her ne kadar üniversite ya da uzman bir firmaya fizibilite yaptırma zorunluluğu getirilse de, projede fonksiyon tercihinin ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda yatırımcıya bırakılmış olması, yatırımın rantabilitesi ve oluşacak kentsel çevrenin kalıcılığı açısından ciddi fırsatları ve riskleri de beraberinde getirmektedir. Kentlerin, küresel sermayeden pay kapmak amacıyla birbirleriyle yarıştığı günümüz şartlarında, böyle büyük çaplı bir projede, yatırımcının kârını maksimize edecek fonksiyonları talep edeceği ve mevcut şartları

zorlayacağı açık olduğuna göre, gerek ilgili yerel yönetimler gerekse Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce alınacak kararlarda, bu talepler ile kentin mekansal özellikleri, taşıma kapasitesi ve kentteki diğer dönüşüm projeleri arasında bir denge kurulması gerekliliği bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle değerlendirildiğinde, söz konusu proje alanının, Ankara'nın en önemli dönüşüm alanlarından biri olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Onarım veya restorasyon karşılığı kiralama uygulamaları

Yapılan araştırmalar, Ankara'da önceki yüzyıllarda, bugünkünden çok daha fazla vakıf eserinin bulunduğunu göstermektedir. Bölüm 4.2.2'de belirtildiği üzere (Bkz. Bölüm 4.2.2.) bu eserlerin bir kısmını ticari hanlar oluşturmaktadır. Ancak, VGM taşınmaz kütük kayıtlarına göre, çok az bir kısmı günümüze ulaşabilen bu hanlardan bazılarının mülkiyetinin özel kişilere, bazılarının ise çeşitli nedenlerle kamu kurum ve kuruluşlarına geçtiği de bilinmektedir. Günümüze ulaşan ve mülkiyeti vakıflara ait olan hanlarından biri, bugün Ulus tarihi kent merkezinde, Atpazarı mevkiinde bulunan Çengel Han, diğeri ise bir dönem Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan, ancak 1957 yılında yürürlüğe giren 7044 sayılı kanunla tekrar vakıf mülkiyetine geçen Çukur Han'dır. Arşivler incelendiğinde, her iki eski eserin de Bölüm 3.2'de belirtilen politikalar kapsamında (Bkz. Bölüm 3.2.) ihale edilerek dönüşümü amaçlanan taşınmazlar arasında olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.24).

Çizelge 4.24. Ankara'da onarım veya restorasyon karşılığı kiralama uygulamalarına konu olan vakıf taşınmazları [VGM-YEDB arşivi, 2010]

İlçesi	Mahallesi	Alanı (m ²)	Taşınmazın adı	Kullanım amacı	Süresi (Yıl)	Açıklama	Karar Yılı
Altındağ	Sutepe	1 071,00	Çengel Han	Turistik tesis	18	İşletmeye açıldı	2000
Altındağ	Alparslan	1 671,00	Çukur Han	Konaklama -turizm	29	Onarım devam ediyor	2006
Çankaya	Ön Cebeci	1 996,00	Eski VGM binası	Otel	29	Onarım devam ediyor	2007
Toplam		4 738,00					

Çengel Han, bugün Ankara Kalesinin eskiden Atpazarı, günümüzde ise Hisar Meydanı olarak bilinen alt kesiminde yer alan ve özgünlüğünü büyük ölçüde koruyan iki vakıf hanından biridir. Giriş kapısı üzerindeki iki satırlık kitabesinden 1522-23 yıllarında tamamlandığı anlaşılmaktadır. Bir süre hapishane olarak da kullanılan han, önceleri büyük kentlerden gelen tüccarların konakladıkları bir yer olarak işlev görürken, sonraları tabakhane ve yün deposu olarak kullanılmıştır [AEV, 2004].

Han, “Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Koruma Kurulu’na onaylanacak projeler doğrultusunda, projelerin hazırlanması ve restorasyonun gerçekleştirilmesi, kültürel amaçlara hizmet edecek özel turizm belgeli tesis olarak kullanılması” şartlarıyla ihale edilmiş [VGM-VMK:10.05.2000-309/386], ve restorasyon sonrasında modern bir müze olarak kente kazandırılmıştır (Resim 4.17).



Resim 4.17.. Restorasyon öncesi ve sonrasında Çengel Han [VGM arşivi, 2000-2010]

Çukur Han ise, Ankara kalesinin asıl girişi olan Hisar Kapı’nın karşısında, Çengel Han’ın bitişiğinde yer almaktadır. Kitabesi bulunmamakla birlikte, araştırmacılara göre 16.-17. yüzyıllara tarihlendirilebilmektedir. İlk yapıldığı dönemlerde ağır hapis cezalı mahkumlar için hapishane, Kurtuluş Savaşı sırasında ise karargah olarak kullanılan han, 1950 yangınından sonra yenilenerek özgünlüğünü tümüyle yitirmiş olsa da [AEV, 2004] günümüze kadar ulaşabilmiştir.

Çukur Han, “bulunduğu yerin kentsel ve mekansal niteliklerini açığa çıkarır şekilde bir onarım ve kullanım anlayışıyla ele alınarak, turistik otel ve alışveriş merkezi yapılmak üzere rölöve, restitüsyon, restorasyon ve çevre tanzimini de içerecek

şekilde projelendirilmesi, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce kabul edilecek ve ilgili Koruma Kurulu'nca onaylanacak bu projelere göre onarımının yapılması, gerekli bütün finansmanın yüklenicisi tarafından karşılanması" şartlarıyla ihale edilmiş olup [VGM-VMK:05.01.2006-1274/21], restorasyonu halen devam etmektedir (Resim 4.18).



Resim 4.18. Restorasyon öncesi ve restorasyon aşamasında Çukur Han [VGM arşivi, 2005-2010]

Eski eser tescilli iki vakıf hanı dışında, eski eser niteliği olmayan, ancak aynı politika kapsamında dönüşümü öngörülen bir başka vakıf taşınmazı ise, Çankaya/Kurtuluş Parkı karşısında yer alan eski Vakıflar Genel Müdürlüğü binasıdır. Onarım karşılığı uzun süreli kiralama modeli ile yapılan ihale sonucunda kullanım amacı tamamen değişen taşınmaz, onarımın bitmesi halinde büyük bir kent oteli olarak işlev görecektir (Resim 4.19).



Resim 4.19. Onarım öncesi ve sonrasında eski Vakıflar Genel Müdürlüğü binası [VGM arşivi, 2007-2010]

Ankara'daki eski eserlerin dönüşümüne ilişkin izlenen politika, bu eserlerin kurtarılması, öncelikle eserlerin kurtarılması ve vakıf gelirlerinin artırılması amacını taşısa da, aslında bu politikanın kaliteli kentsel mekanların üretilmesi, kent turizmi ve kentsel koruma açısından da çeşitli motifler taşıdığı görülmektedir. Bu yöntemle, yıkılan ya da yıkılmaya yüz tutan tarihi eserler hayata döndürülmektedir. Eserlerin, restorasyon sonrası kullanım amaçları ilgili Koruma Kurulu'nun da içinde bulunduğu bir süreçte belirlenmekte, böylece eserin zarar görmesi önlenmektedir. "Kullanarak yaşatma" ilkesinin hayat bulduğu bu uygulama sonucunda, tarihi eserlerin gelecek kuşaklara aktarılması sağlanmaktadır. Ayrıca gerçekleşen restorasyonlarla yalnız yapı bazında değil, yapının bulunduğu kentsel çevrede de bir dönüşüm yaşanmakta, önceleri harap ve terk edilmiş bir vaziyette bulunan bu yerler, restorasyonlar sonucunda gece-gündüz canlı kalabilen ve kent turizmine katkı sunan çevreler haline gelmektedir.

Görüldüğü gibi, Ankara'daki vakıf taşınmazları Cumhuriyetten bugüne kadar büyük bir dönüşüm sürecinden geçmiştir. Kentsel alanda, mülkiyetin el değiştirmesine neden olmakla birlikte, birçok fiziksel, ekonomik, hatta sosyal dönüşümü de beraberinde getiren bu süreçte 6 ana başlıkta toplam 12 farklı dönüşüm uygulaması görülmüştür. Yapılan uygulamalarda, Cumhuriyetin ilk yıllarında idari kararlarla yapılan satışlar ve maili indiham uygulamaları, 1940'lardan itibaren 2000'li yıllara kadar kamulaştırma uygulamaları, son dönemde ise kat karşılığı, yapım ve onarım/restorasyon karşılığı kiralama uygulamaları ön plana çıkmıştır.

Gerçekleşen 520 dönüşüm uygulamasında gerek sayısal olarak, gerekse yüzölçümü olarak satış ve kamulaştırma ağırlıklı bir tablo ortaya çıkmıştır. Çizelge 4.25'deki verilere göre, uygulamaların sayısal olarak 1/2'si satış, 1/4'ü kamulaştırma, yüzölçümü olarak ise 1/2'si kamulaştırma, 1/3'ü satış şeklinde gerçekleşmiş ve bu uygulamalara tabi olan taşınmazların tamamı vakıf mülkiyetinden çıkmıştır. Dönüşümlerde yüzölçümü olarak %13,73'lük paya sahip güncel uygulamalardan yapım ve restorasyon karşılığı kiralama uygulamalarında mülkiyet vakıflarda kalırken, bunlardan ortalama %31,76'lık ihale oranıyla gerçekleşen kat karşılığı uygulamalarında ise, ihale edilen toplam 29 584,22 m²'lik taşınmazın %68,24'ü (20

188,27 m²) aynı şekilde vakıf mülkiyetinden çıkmıştır. Böylece, mevcut verilere göre, satış, kamulaştırma, yangın yeri düzenlemeleri, bedelsiz terkler, imar affi uygulamaları ve kat karşılığı yolu ile dönüşüme uğrayan taşınmazların %83,74'ü (379 582,61 m²) vakıf mülkiyetinden çıkmıştır.

Çizelge 4.25. Cumhuriyetten 2010 yılına kadar Ankara'daki vakıf taşınmazlarına ilişkin dönüşüm uygulamalarının sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

Dönüşüm Biçimi		Adet	Toplam Alan (m ²)	Gen. Top. (Adet)	%	Gen. Top. (m ²)	%
Satışlar	İdari kararlarla satışlar	226	135 637,90	246	47,31	141 270,30	31,17
	Mahkeme kararıyla satışlar	20	5 632,40				
Maili indiham uygulamaları	Maili indiham uygulamaları	18	1 213,00	18	3,46	1 213,00	0,27
Kamulaştırmalar	Kamulaştırmalar	135	216 028,94	135	25,96	216 028,94	47,66
İmar uygulamaları	Yangın yeri düzenlemeleri	36	507,10	84	16,15	29 854,10	6,59
	Bedelsiz terkler	21	12 450,00				
	İmar affi uygulamaları	1	1 588,00				
	İdari kararlar tevhit uygulamaları	26	15 309,00				
Takaslar	Takas uygulamaları	12	2 649,85	12	2,31	2 649,85	0,58
Güncel dönüşüm uygulamaları	Kat karşılığı uygulamaları	19	29 584,22	25	4,81	62 235,22	13,73
	Yapım karşılığı kiralama uyg.	3	27 913,00				
	Restorasyon/onarım karşılığı kira. uyg.	3	4 738,00				
Toplam		520	453 251,41	520	100,00	453 251,41	100,00

4.4. Günümüzde Ankara'daki Vakıf Taşınmaz Varlığı ve Dönüşüm Olasılıkları

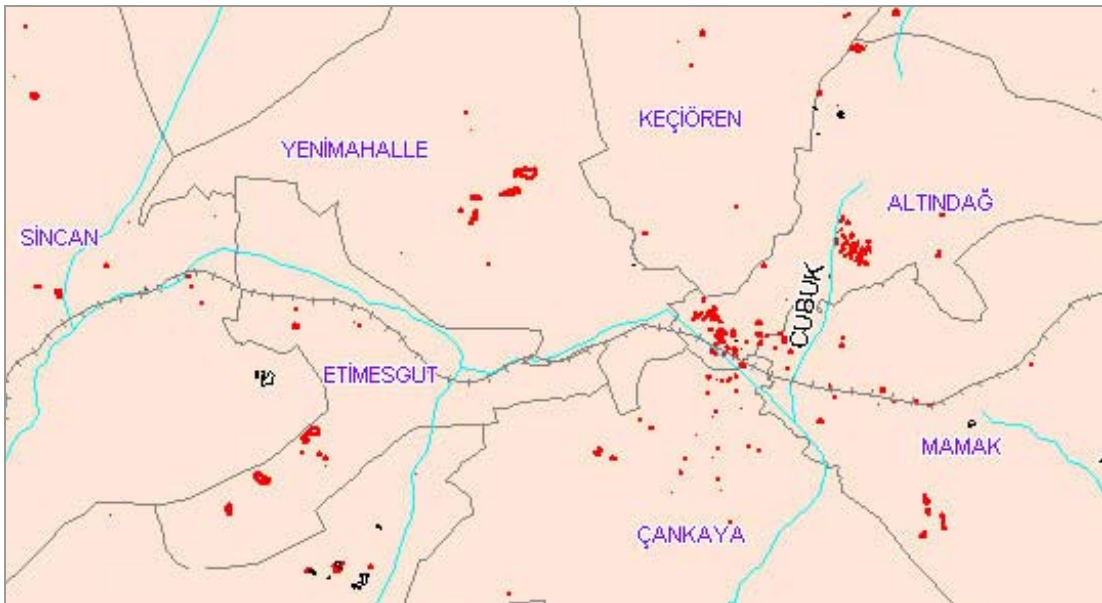
Ankara'daki vakıf taşınmazları, önceki bölümlerde belirtildiği üzere Cumhuriyetten günümüze kadar, nitelik, nicelik ve coğrafi dağılım özellikleri açısından büyük bir dönüşüm süreci geçirmiştir. Çalışmanın bu bölümünde, kentte 2010 yılı itibarıyla var olan vakıf taşınmazlarının, kent mekanına bağlı olarak gösterdiği özellikler ve bu taşınmazların geleceğe dönük dönüşüm olasılıkları üzerinde durulacaktır.

¹ Altındağ ilçesinde satılan 7 arsa, 3 ardiye, 44 dükkan, 2 han, 12 hane/ev, 1 bostan/bağ, 2 mezarlık, Çankaya'da satılan 1 arsa, Keçiören ilçesinde satılan 1 tarla, 1 bostan/bağ, Etimesgut'ta satılan 1 otel, Altındağ ilçesinde maili indiham uygulamasına tabi tutulan 11 adet dükkan, kamulaştırılan 1 ardiye, 4 arsa, 1 cami, 7 dükkan, 2 baraka, 10 hane/ev, 3 apartman, 1 tarla, yangın yeri düzenlemelerine tabi tutulan 15 dükkan, 1 fırın, 1 kahvehane, 8 dükkan arsası, bedelsiz terk işlemine konu olan 1 baraka, 1 dükkan, 1 hane-ardiye ve 1 değirmen ve takas işlemine konu olan 7 hane vasıflı taşınmaz ile ilgili yüzölçümü bilgileri kaynaklarda belirtilmediğinden, toplam alana katılmamıştır.

4.4.1. Günümüzde Ankara'daki vakıf taşınmaz varlığı

Ankara günümüzde, 1920'li yılların 20 bin nüfuslu küçük Anadolu kasabası görüntüsünden oldukça uzak, 4 milyonu aşan nüfusuyla büyük bir kent haline gelmiştir. Başkent, yaklaşık 90 yıl önce bugünkü Altındağ ve yakın çevresinden ibaret olan kentsel alanı, günümüzde Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle olmak üzere toplam 7 ilçeyi kapsayan bir büyüklüğe ulaşmıştır. Kentin 1920'li yılların sonunda başlayan kadastro çalışmaları, tamamlanmış, dolayısıyla Cumhuriyet döneminde varlığı bilinmeyen veya kadastro tesbiti yapılmayan pek çok vakıf taşınmazı da artık tesbit edilerek tapuda tescil edilmiş durumdadır.

Günümüzde, Ankara'nın kentsel alanında çok farklı kullanım amaçlarına sahip, toplam 474 adet vakıf taşınmazı bulunmaktadır (Çizelge 4.26). Taşınmazlar coğrafi dağılım açısından incelendiğinde Altındağ ve yakın çevresinde bir yoğunlaşma göze çarparken, merkezden uzaklaştıkça bu yoğunluğun azaldığı görülmektedir (Harita 4.9).

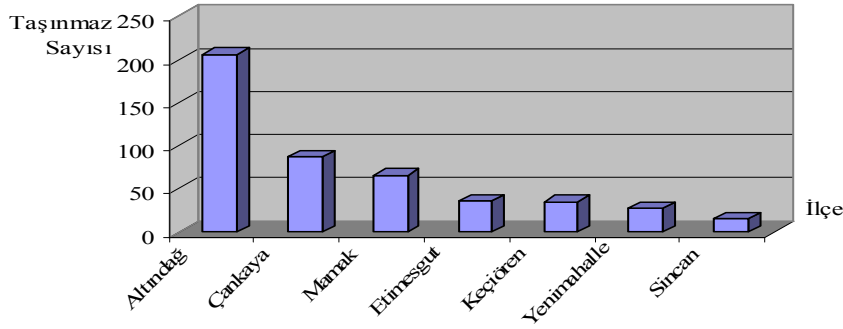


Harita 4.9. 2010 yılında Ankara'da bulunan vakıf taşınmazlarının kentsel alandaki dağılımı [VGM-CBS, 2010]

Çeşitli özellikleri Çizelge 4.26’da ayrıntılı olarak verilen söz konusu taşınmazların 384 adedi (%81,01) müstakil, 90 adedi (%18,99) hisseli mülkiyete sahiptir. Sayısal olarak en fazla taşınmaz 206 adet ile kentin çekirdeğini oluşturan Altındağ ilçesinde bulunurken, Çankaya 87 taşınmazla ikinci sırada yer almaktadır. Taşınmaz sayısının en az olduğu ilçe ise 16 taşınmaz ile Sincan’dır (Şekil 4.1).

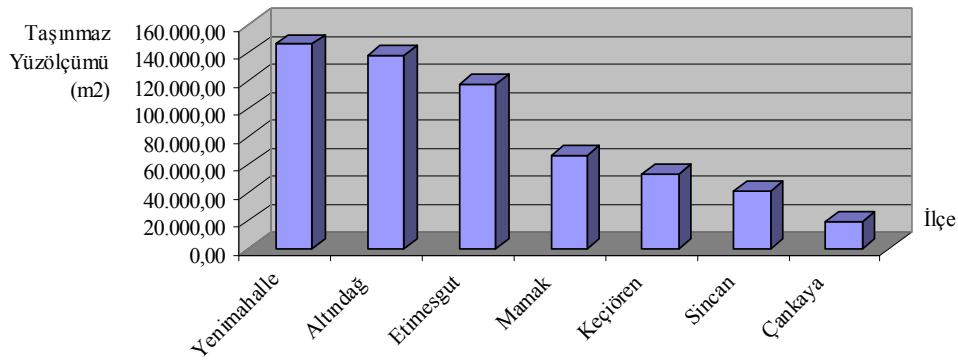
Çizelge 4.26.2010 yılında Ankara’da bulunan vakıf taşınmazlarının ilçelere, kullanım amaçlarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMAK-C3, VGM-AMHK-C1, VGM-AMHK-C2, VGM-CBS, 2010]

İlçesi	Kullanım Amacı	Müstakil Mülkiyet		Hisseli Mülkiyet		Toplam			
		Adet	Alanı (m ²)	Adet	Alanı (m ²)	Adet	%	Alanı (m ²)	%
Altındağ	Boş	26	58 827,00	9	8 196,86	206	43,46	137 811,36	23,68
	Dini tesis	56	16 084,36	21	8 497,11				
	Konaklama	3	2 827,68		-				
	Konut	12	5 514,54	6	260,40				
	Kültürel tesis	4	3 947,00	1	357,24				
	Resmi kurum	1	1 364,00	1	3 421,00				
	Teknik altyapı	15	3 821,60	5	3 138,18				
	Ticaret	34	19 311,66	12	2 242,73				
Çankaya	Boş	-	-	1	714,03	87	18,35	19 618,48	3,37
	Dini tesis	2	1 772,00	2	918,81				
	Konaklama	1	1 966,00	-	-				
	Konut	73	6 963,46	-	-				
	Resmi kurum	1	797,00	1	2 362,82				
	Sosyal tesis	4	4 014,36	-	-				
	Ticaret	2	110,00	-	-				
Etimesgut	Boş	25	78 202,00	4	11 674,00	36	7,60	117 466,81	20,20
	Dini tesis	-	-	1	1 638,81				
	Konut	6	25 952,00	-	-				
Keçiören	Boş	30	49 885,00	2	912,00	35	7,38	53 033,00	9,11
	Dini tesis	3	2 236,00	-	-				
Mamak	Boş	14	33 090,00	8	8 869,25	66	13,92	67 003,61	11,51
	Dini tesis	5	12 722,00	2	1 457,36				
	Konut	29	3 164,00	6	1 134,00				
	Sosyal tesis	2	6 567,00	-	-				
Sincan	Boş	3	30 529,00	1	43,00	16	3,38	41 006,13	7,05
	Dini tesis	6	8 431,00	1	456,13				
	Konut	4	504,00	-	--				
	Ticaret	1	1 043,00	-	-				
Yenimahalle	Boş	17	115 820,50	6	27 956,79	28	5,91	145 959,87	25,08
	Dini tesis	3	2 016,00	-	-				
	Konut	2	166,58	-	-				
Toplam		384	497 648,74	90	84 250,52	474	100,00	581 899,26	100,00



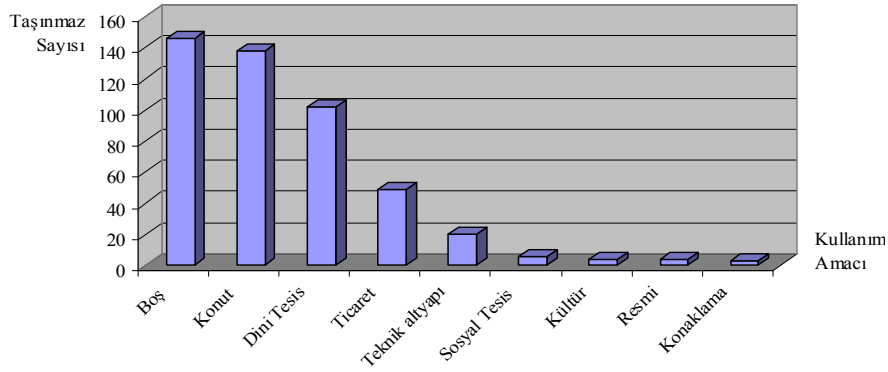
Şekil 4.1. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının ilçelere ve sayılarına göre dağılımı [VGM-CBS, 2010]

Yüzölçümü açısından en fazla taşınmaz, 145 959,87 m² ile Yenimahalle ilçesinde bulunmaktadır. Bu miktar, toplam taşınmaz yüzölçümünün %25,08'ini oluşturmaktadır. Bu ilçeyi, 137 811,36 m² ile Ankara'daki toplam taşınmaz yüzölçümünün %23,68'ini barındıran Altındağ izlemektedir. Taşınmaz sayısı bakımından ilk sırada yer alan Altındağ, yüzölçümü açısından da ilk sıralarda yer almaktadır. Mamak, Keçiören, Sincan ve Çankaya'daki toplam 180 661,22 m² taşınmaz ise tüm kentteki vakıf taşınmaz yüzölçümünün %31,04'ünü oluşturmaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının ilçelere ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-CBS, 2010]

Taşınmazlar, kullanım amaçları açısından incelendiğinde ise, toplam taşınmaz sayısının %31,22'sinin boş taşınmazlardan, %29,11'inin konut amaçlı, %21,52'sinin dini amaçlı, %10,76'sının ise ticaret amaçlı taşınmazlardan oluştuğu görülmektedir. Konaklama, kültür, resmi kurum, sosyal tesis ve teknik altyapı amaçlı taşınmazlar ise toplam taşınmaz sayısının %4,22'sini oluşturmaktadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3. 2010 yılında Ankara'daki vakıf taşınmazlarının kullanım amaçlarına göre dağılımı [VGM-CBS, 2010]

Ankara'daki vakıf taşınmazlarının yaklaşık 90 yıllık dönüşüm sürecinin daha iyi anlaşılabilmesi için, Cumhuriyet dönemindeki ve günümüzdeki verilerin çeşitli açılardan karşılaştırılması gerekmektedir. Ancak, söz konusu zaman kesitinin başlangıç ve bitiş noktalarında, Ankara'nın kentsel alan büyüklüğü ile vakıf taşınmazlarına ilişkin mülkiyet bilgileri bir arada değerlendirildiğinde, bu karşılaştırmanın yalnız Altındağ'da ve bu ilçenin 1924 Ankara şehri haritasında görülen meskun alanı dahilinde yapılabileceği anlaşılmaktadır (Çizelge 4.27)

Çizelge 4.27. Cumhuriyet döneminde ve 2010 yılında, Altındağ'da (1924 Ankara şehri haritası sınırları içerisinde) bulunan vakıf taşınmazlarının kullanım amaçlarına, sayılarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı¹

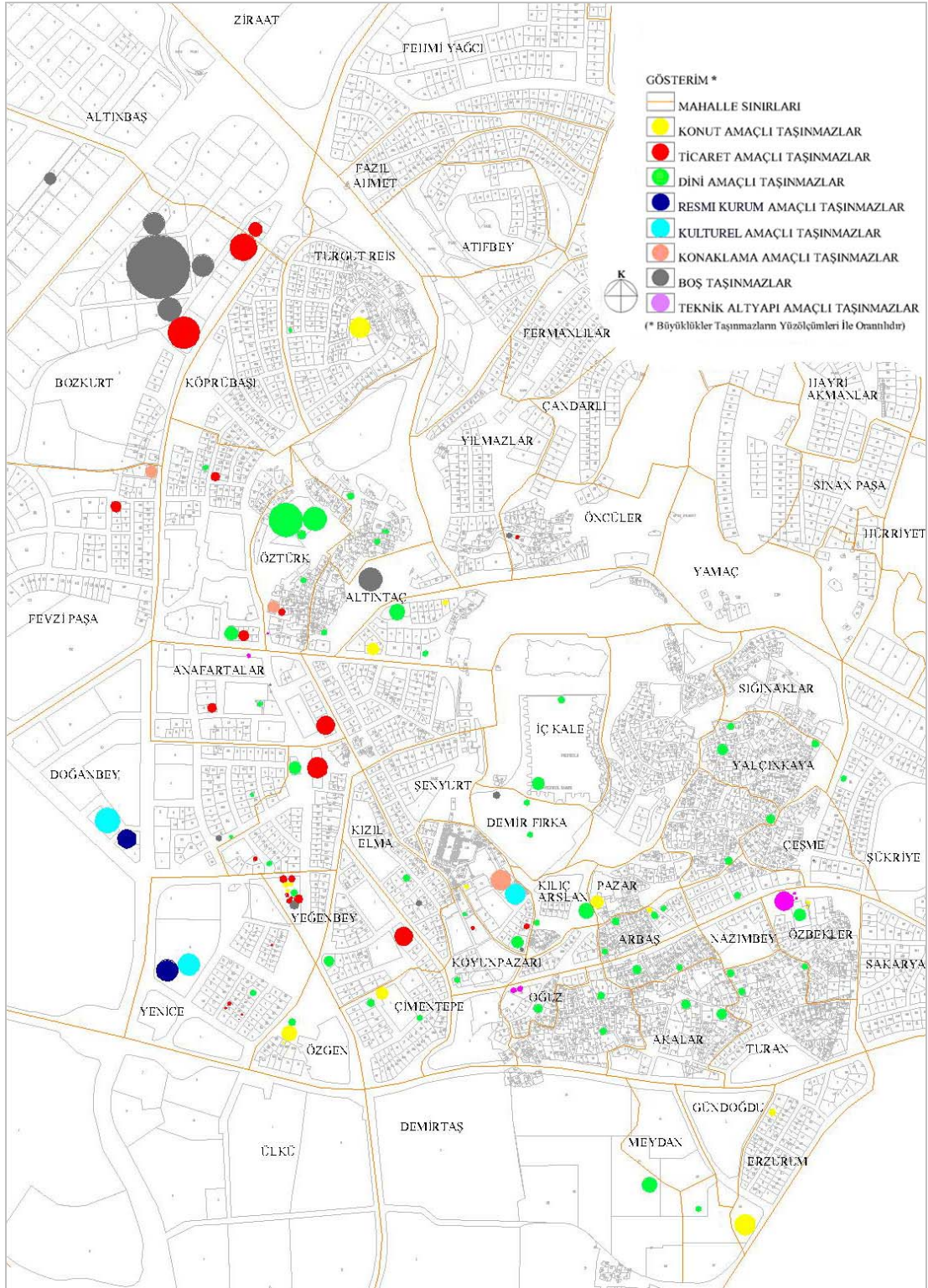
Kullanım Amacı	Cumhuriyet Dönemi (1927-1936 kadastroına göre)				2010 Yılı (VGM-CBS ve VGM taşınmaz kütük defterlerine göre)							
	Adet	%	Toplam Alanı (m ²)	%	Müstakil Mülkiyet		Hisseli Mülkiyet		Toplam			
					Adet	Alanı (m ²)	Adet	Alanı (m ²)	Adet	%	Alanı (m ²)	%
Boş	75	22,60	32 327,19	37,36	20	24 251,00	4	3 520,37	24	12,97	27 771,37	27,77
Dini Tesis	50	15,06	12 023,10	13,90	53	14 286,36	19	8 481,49	72	38,92	22 767,85	22,76
Eğitim	3	0,90	2 554,00	2,95	-	-	-	-	-	-	-	-
Konaklama	2	0,60	8355,00	9,66	3	2 827,68			3	1,62	2 827,68	2,83
Konut	61	18,37	14 690,85	16,98	11	5 404,54	5	284,65	16	8,65	5 689,19	5,69
Kült. Tesis	-	-	-	-	4	3 947,00	1	357,24	5	2,70	4 304,24	4,30
Res.Kurum	-	-	-	-	1	1 364,00	1	3 421,00	2	1,08	4 785,00	4,78
Tek.Altıyapı	4	1,20	3 194,90	3,69	14	3 757,95	3	6 561,76	17	9,19	10 319,71	10,32
Ticaret	137	41,27	13 379,50	15,46	34	19 311,66	12	2 242,73	46	24,86	21 554,39	21,55
Toplam	332	100,00	86 524,54	100,00	140	75 150,19	45	24 869,24	185	100,00	100 019,43	100,00

¹ 1927-1936 dönemi Ankara kadastro haritaları, VGM-CBS, VGM-AMAK-C1, VGM-AMAK-C2, VGM-AMAK-C3, VGM-AMHK-C1, VGM-AMHK-C2'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

Cumhuriyet döneminde yapılan ve ilçenin 1924 Ankara haritasındaki meskun alanını kapsayan kadastro haritalarına göre (Bkz. Harita 4.3), bu alan içerisinde toplam 332 adet vakıf taşınmazı tesbit edilmiştir. Bugün ise, aynı sınırlar içerisinde 185 adet taşınmaz bulunmaktadır. Taşınmazların toplam alanı Cumhuriyet döneminde 86 524,54 m² iken, bugün bu değer 100 019,43 m²'dir. Ayrıca, Cumhuriyet döneminde taşınmazların sayısal olarak tamamı müstakil mülkiyete sahip iken, bugün gelinen noktada bu oran %75,13'tür. Bu durumun oluşmasında şüphesiz en büyük etken, ilçede çeşitli dönemlerde yapılan imar uygulamaları olmuştur.

Çizelge 4.27'deki verilere göre, aradan geçen sürede boş taşınmazlar sayısal olarak %68,91, yüzölçümü olarak ise %14,09 oranında azalmıştır. Harita 4.3'e göre (Bkz. Harita 4.3) Cumhuriyet döneminde bugünkü Stad Oteli-Osmanlı Bankası-Yüzüncü Yıl Çarşısı üçgeni ile Cebeci'nin kuzeyinde yoğunlaşan bu taşınmazların bir kısmı yapılaşırken, bir kısmı satış ve kamulaştırma uygulamalarıyla elden çıkmış, Roma Hamamı civarında bulunan ve yakın tarihteki imar uygulamaları sonucunda oluştuğu bilinen birkaç taşınmaz dışında (Harita 4.10) çok fazla boş taşınmaz kalmamıştır.

Yine Çizelge 4.27'deki verilere göre, büyük kısmı cami ve mescitlerden oluşan dini amaçlı taşınmazlar, sayısal olarak %44, yüzölçümü olarak ise %89,36 oranında artmış görünmektedir. Ancak, aynı konuda 1924 tarihli Ankara haritasından tesbit edilen ve EK-3'de belirtilen dini amaçlı taşınmaz sayısının (67 adet) bugünkü taşınmaz sayısına (72 adet) yakın olması ve bunların aynı isimleri taşıyor olmaları söz konusu taşınmazların sayısal olarak ciddi bir dönüşüme uğramadığını ve büyük ölçüde günümüze ulaştıklarını göstermektedir. 1924 tarihli Ankara haritası ile Vakıflar Genel Müdürlüğü kütük kayıtları arasında bir uyum olmasına karşın, 1927-1936 dönemi kadastrounda sayısal olarak daha az sayıda taşınmazın görülmesi ise Bölüm 4.2.3'de belirtildiği üzere (Bkz Bölüm 4.2.3), o dönemde bazı cami ve mescitlerin satılması, bazılarının mail-i indiham uygulamaları, yangınlar, imar yolu açılması veya çeşitli nedenlerle yıkılarak arsaya dönüşmesi, bazılarının kadastro sırasında, (umuma ait cami veya mescit gibi) başka isimler altında kütüklere kaydedilmiş olması ve sonradan bazı yeni cami ve mescitlerin yapılmış olması gibi nedenlerle açıklanabilmektedir.



Harita 4.10. 2010 yılında, Altındağ'da (1924 Ankara şehri haritası sınırları içerisinde) bulunan vakıf taşınmazları¹

¹ VGM-CBS, Altındağ parselasyon ve kadaströ haritalarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Diğer taraftan, eğitim amaçlı toplam 3 taşınmazdan 2'sinin nasıl bir dönüşüm geçirdiği bilinmemektedir. Ancak, Cumhuriyet döneminde Ankara Hukuk Mektebi olarak kullanılan taşınmaz bugün müze fonksiyonu kazanmış durumdadır.

Cumhuriyet döneminde konaklama amaçlı 2 vakıf taşınmazından Ankara Palas Oteli satış yoluyla elden çıkmış, bugün yerinde olmayan ve Numune Hastanesi karşısında yer alan otel ise büyük olasılıkla Talat Paşa Bulvarı'nın açılması sırasında yıkılmıştır. Günümüzde aynı sınırlar içerisinde, Ankara Kalesinin girişinde bulunan, sonradan yasal düzenleme ile vakıf mülkiyetine geçen ve günümüzde otel olarak restorasyonu yapılan Çukur Han, Hacı Bayram Camii civarındaki Ulus Oteli, Roma Hamamının güneyinde bulunan ve sonradan satın alınan Turist Otel olmak üzere toplam 3 adet konaklama amaçlı taşınmaz bulunmaktadır. Bu durumda konaklama amaçlı taşınmazlar yüzölçümü olarak azalmış olsa da sayısal olarak artmıştır.

Bir başka taşınmaz grubu olan konut amaçlı taşınmazlar, sayısal olarak %75,40, yüzölçümü olarak ise %61,27 oranında azalmıştır. Cumhuriyet döneminde, boş taşınmazların dağılımında olduğu gibi Stad Oteli-Osmanlı Bankası-Yüzüncü Yıl Çarşısı üçgeni ile Cebeci'nin kuzeyinde yoğunlaşan bu taşınmazlar (Bkz. Harita 4.3), satış ve kamulaştırma uygulamalarıyla elden çıkmış, ilk dönemin sivil mimarlık örnekleri sayılabilecek birçok vakıf konutu da bu şekilde yok olmuştur (Bkz Harita 4.10).

Aynı çizelgeye göre, Cumhuriyet döneminde kültürel amaçlı herhangi bir taşınmaz mevcut değilken, bugün bu amaçla kullanılan 1'i hisseli toplam 5 adet taşınmaz tesbit edilmiştir. Bunlardan mülkiyeti tümüyle vakıflara ait olanlar, Küçük Tiyatro (eski II. Vakıf Han), Tacettin Dergahı, Ankara Vakıf Eserleri Müzesi (eski Ankara Hukuk Mektebi) ve Rahmi Koç Müzesi (Çengel Han) olup, tümü önemli tarihsel geçmişi olan taşınmazlardır. Hisseli olduğu anlaşılan ve kayıtlarda kültürel amaçlı olduğu belirtilen taşınmaz hakkında ise herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

Yine Cumhuriyet döneminde resmi kurum amaçlı herhangi bir taşınmaza rastlanmazken, bugün Opera mevkiinde yer alan Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü

binası ile daha kuzeydeki Osmanlı Bankası ve Ziraat Bankaları arasında kalan Ankara Vakıf Araştırmaları Merkezi (VGM-Kültür Tescil Daire Başkanlığı) binası bu amaçla kullanılan taşınmazlar olarak tesbit edilmiştir.

Cumhuriyet döneminde su deposu ve çeşme gibi tesislerden oluşan teknik altyapı amaçlı 4 adet taşınmaz dönüşüm uygulamalarıyla vakıf mülkiyetinden çıkmış, bugünse kentin aynı bölgesinde büyük kısmı imar uygulamaları ile oluşan yol ve meydan gibi tescil harici yerlere isabet eden toplam 17 adet taşınmaz oluşmuştur. Böylece aradan geçen sürede, teknik amaçlı vakıf taşınmazları gerek sayısal olarak, gerekse yüz ölçümü olarak büyük oranda artmıştır (Bkz Harita 4.10).

Cumhuriyet döneminde çoğunluğu küçük dükkanlardan oluşan ve özellikle Atpazarı bölgesinde yoğunlaştığı görülen ticaret amaçlı taşınmazlar (Bkz. Harita 4.3), yapılan satışlar nedeniyle sayısal olarak %66,42 oranında azalmış (Bkz Harita 4.10), yüz ölçümü olarak ise %61,10 oranında artmıştır. Ancak, bu artış büyük oranda bazı boş taşınmazların ticari amaçla yapılaşması yolu ile sağlanmıştır.

Görüldüğü üzere vakıf taşınmazları, Ankara'nın yaklaşık 90 yıllık başkentlik geçmişinde, kullanım amacı, sayısal çokluk ve yüzölçümü bakımından önemli bir dönüşüm süreci geçirmiştir. Bu süreç aslında halen devam etmektedir. Bu noktada yanıtı önem kazanan soru ise, geçmişte çeşitli şekillerde dönüşümü gerçekleşen bu taşınmazların bundan sonraki süreçte nasıl bir dönüşüm geçirebileceğidir.

4.4.2. Günümüzde Ankara'daki vakıf taşınmazlarının dönüşüm olasılıkları

Ankara'da bulunan vakıf taşınmazlarından en fazla dönüşüm potansiyeline sahip olanlar, şüphesiz halen boş durumda olan taşınmazlardır. Kentte, 2010 yılı itibariyle, dönüşüm potansiyeline sahip toplam 424 719,43 m² yüzölçümlü, 148 adet boş vakıf taşınmazı bulunmaktadır (Çizelge 4.28). Bir başka ifadeyle kentsel alanda bulunan toplam 581 899,26 m² vakıf taşınmazının %72,98'i halen boş durumdadır. Taşınmazlar sayısal olarak Altındağ, Keçiören, Etimesgut Yenimahalle ve Mamak'ta, yüzölçümü olarak ise Etimesgut ve Yenimahalle'de yoğunlaşmaktadır.

Çizelge 4.28. Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının ilçelere, vasıflarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-AVBM arşivi, 2010; VGM-CBS, 2010]

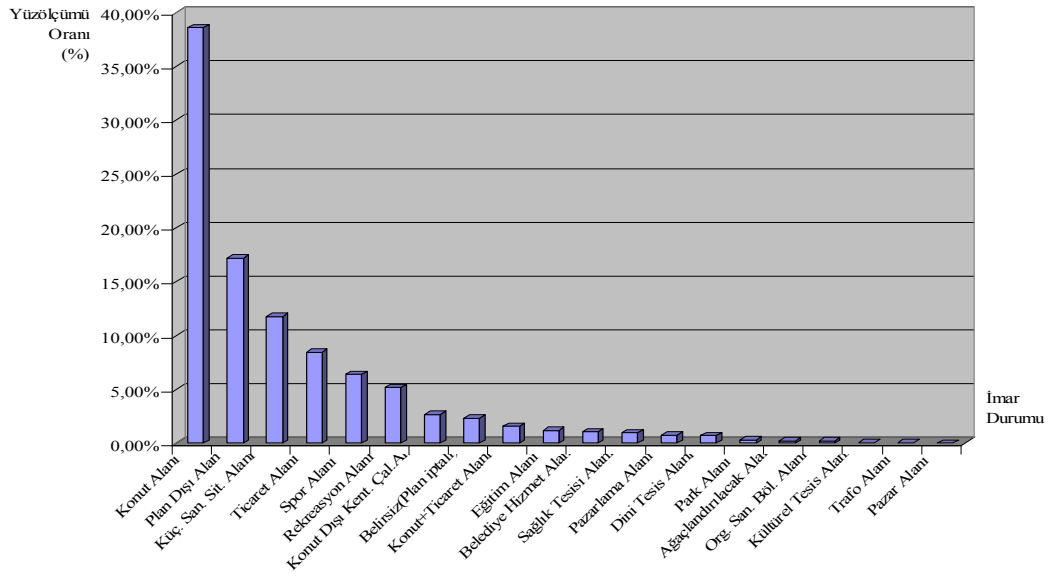
İlçesi	Tapu Vasfı	Müstakil Mülkiyet		Hisseli Mülkiyet		Toplam		Genel Toplam			
		Adet	Alanı (m ²)	Adet	Alanı (m ²)	Adet	Alanı (m ²)	Adet	%	Alanı (m ²)	%
Altındağ	Arsa	6	545,00	10	8 175,86	16	8 720,86	37	25,00	67 023,86	15,78
	Bağ	1	3 040,00	-	-	1	3 040,00				
	Cami, mescit arsası	6	568,00	-	-	6	568,00				
	Ev	-	-	1	21,00	1	21,00				
	Hane	1	320,00	-	-	1	320,00				
	Medrese	3	1 006,00	-	-	3	1 006,00				
	Oda ve bahçe	2	65,00	-	-	2	65,00				
	Sebze bahçesi	5	22 043,00	-	-	5	22 043,00				
	Tarla	2	31 240,00	-	-	2	31 240,00				
Çankaya	Arsa	-	-	1	714,03	1	714,03	1	0,68	714,03	0,17
Etimesgut	Arsa	25	78 202,00	4	11 674,00	29	89 876,00	29	19,59	89 876,00	21,16
Keçiören	Arsa	29	40 025,00	2	912,00	31	40 937,00	32	21,62	50 797,00	11,96
	Tarla	1	9 860,00	-	-	1	9 860,00				
Mamak	Arsa	14	33 090,00	8	8 869,25	22	41 959,25	22	14,86	41 959,25	9,88
Sincan	Arsa	1	55,00	1	43,00	2	98,00	4	2,70	30 572,00	7,20
	Ev	1	474,00	-	-	1	474,00				
	Tarla	1	30 000,00	-	-	1	30 000,00				
Yeni mahalle	Arsa	12	113 208,75	6	27 956,79	18	141 165,54	23	15,54	143 777,29	33,85
	Bağ	1	1 480,00	-	-	1	1 480,00				
	Dükkan	3	1 056,75	-	-	3	1 056,75				
	Ev	1	75,00	-	-	1	75,00				
Toplam		115	366 353,50	33	58 365,93	148	424 719,43	148	100,00	424 719,43	100,00

Ankara'da, söz konusu boş taşınmazların, hatta üzerindeki yapılar kullanılmadığı veya tarihi bir değeri olmadığı için yıkılıp boş hale getirilebilecek olan taşınmazların dönüşümüne etki edebilecek pek çok faktör söz konusudur. Taşınmazların kentsel alandaki konumları, ulaşım bağlantıları, jeolojik yapıları, sosyal ve teknik altyapı olanakları, karar vericilerin tercihleri ve piyasa koşulları bu faktörlerin başında gelmektedir. Ancak bunlardan en önemlisi, kuşkusuz taşınmazların üzerinde meydana gelecek dönüşümün nitelik ve niceliklerini, hatta meşruiyetini belirleyen imar planları, dolayısıyla bu taşınmazların imar durumlarıdır. Ankara'daki boş vakıf taşınmazları imar durumları açısından incelendiğinde, sayısal olarak 148 (müstakil ve hisseli) taşınmazın 67'si (%45,27) imar planında konut (+ticaret) alanında, 6'sı (%4,05) plan iptali olan alanda (Altındağ'da), 14'ü (%9,45) ticaret alanında yer alırken, kalan 61 taşınmaz (%41,21) ise imar planında çok çeşitli fonksiyonlara sahip alanlarda kalmaktadır (Çizelge 4.29)

Çizelge 4.29. Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının ilçelere, imar durumlarına ve yüzölçümlerine göre dağılımı [VGM-AVBM arşivi,2010; VGM-CBS, 2010]

İlçesi	İmar Durumu	Müstakil Mülkiyet		Hisseli Mülkiyet		Toplam	
		Adet	Alanı (m ²)	Adet	Alanı(m ²)	Adet	Alanı (m ²)
Altındağ	Ticaret Alanı	6	25 798,00	-	-	6	25 798,00
	Plan Dışı Alan	2	31 240,00	-	-	2	31 240,00
	Belirsiz(Plan iptali)	18	1 789,00	11	8 196,86	29	9 985,86
Çankaya	Dini Tesis Alanı	-	-	1	714,03	1	714,03
Etimesgut	Belediye Hizmet Alanı	1	2 406,00	-	-	1	2 406,00
	Konut Alanı	20	64 213,00	-	-	20	64 213,00
	Kültürel Tesis Alanı	-	-	1	310,00	1	310,00
	Pazarlama Alanı	1	3 189,00	-	-	1	3 189,00
	Sağlık Tesisi Alanı	1	4 160,00	-	-	1	4 160,00
	Spor Alanı	-	-	3	11 364,00	3	11 364,00
	Konut+Ticaret Alanı	1	4 014,00	-	-	1	4 014,00
	Trafo Alanı	1	220,00	-	-	1	220,00
Keçiören	Dini Tesis Alanı	-	-	2	912,00	2	912,00
	Konut Alanı	16	15 575,00	-	-	16	15 575,00
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Al.	1	11 476,00	-	-	1	11 476,00
	Konut+Ticaret Alanı	4	2 854,00	-	-	4	2 854,00
	Ticaret Alanı	8	10 120,00	-	-	8	10 120,00
Mamak	Plan Dışı Alan	1	9 860,00	-	-	1	9 860,00
	Konut Alanı	14	33 090,00	5	2 775,25	19	35 865,25
	Park Alanı	-	-	1	1 441,00	1	1 441,00
	Pazar Alanı	-	-	1	173,00	1	173,00
Sincan	Eğitim Alanı	-	-	1	4 480,00	1	4 480,00
	Eğitim Alanı	-	-	1	43,00	1	43,00
	Dini Tesis Alanı	1	55,00	-	-	1	55,00
Yenimahalle	Plan Dışı Alan	2	30 474,00	-	-	2	30 474,00
	Ağaçlandırılacak Alan	-	-	1	1 065,00	1	1 065,00
	Belediye Hizmet Alanı	1	2 120,00	-	-	1	2 120,00
	Dini Tesis Alanı	1	1 471,00	-	-	1	1 471,00
	Eğitim Alanı	-	-	1	553,00	1	553,00
	Konut Alanı	5	38 219,75	2	9 983,77	7	48 203,52
	Küçük Sanayi Sitesi Alanı	3	40 457,00	1	9 525,00	4	49 982,00
	Organize Sanayi Bölgesi Alanı	3	1 056,75	-	-	3	1 056,75
	Rekreasyon Alanı	2	15 183,00	1	6 830,32	3	22 013,32
	Spor Alanı	1	15 833,00	-	-	1	15 833,00
Plan Dışı Alan	1	1 480,00	-	-	1	1 480,00	
Toplam		115	366 353,50	33	58 365,93	148	424 719,43

Yüzölçümü olarak, 424 719,73 m²'lik toplam boş taşınmaz varlığının %40,20'si konut (+ticaret) alanında, %17,20'si (üst ölçekli planları olmasına karşın alt ölçekli planları yapılmadığından) plan dışı alanda, %11,77'si küçük sanayi alanında, %8,46'sı ticaret alanında, %5,18'i rekreasyon alanında, %2,7'si ise konut dışı kentsel çalışma (KDKÇA) alanında kalmaktadır. Toplam boş taşınmaz yüzölçümünün geriye kalan %9,71'i ise (bir kısmı plan iptali nedeniyle belirsiz olmakla birlikte) imar planlarında çeşitli sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalmaktadır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. Ankara'daki boş vakıf taşınmazlarının imar durumlarına göre dağılımı [VGM-CBS, 2010]

Bu taşınmazların imar durumlarına göre dönüşümü yukarıda belirtildiği üzere birçok faktöre bağlıdır. Ancak, gelecek dönemde de uygulanmaları halinde, Bölüm 3.2'de belirtilen politikaların (Bkz. Bölüm 3.2), tahmin edilen dönüşüm sürecini hızlandırıcı bir rol oynayacağını ve bu süreçte konut ve ticari amaçlı dönüşümlerin ön plana çıkacağını tahmin etmek zor değildir.

Çizelge 4.29'a göre (Bkz. Çizelge 4.29), imar durumu konut olan taşınmazlar, Etimesgut, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören ilçelerinde bulunduğu için, gelişen piyasa koşullarına göre konut amaçlı dönüşümlerin bu ilçelerde gerçekleşeceği açıktır. Mamak ve Etimesgut'ta, Bölüm 4.3.6'da belirtildiği üzere (Bkz. Bölüm 4.3.6) konut amaçlı dönüşümler halen devam etmektedir. Bunların yanı sıra, orta ve uzun vadede aynı tür dönüşümlerin Keçiören ve Yenimahalle'de de gündeme gelebileceği anlaşılmaktadır.

Ticaret amaçlı imar durumuna sahip taşınmazlar ise, Altındağ ve Keçiören'de bulunmaktadır. Altındağ'da bulunan taşınmazlar, Bölüm 4.3.6'da belirtilen (Bkz. Bölüm 4.3.6) ve Uluslararası Ticaret Merkezi (UTM) projesi kapsamında ihale yoluyla dönüşümü hedeflenen taşınmazlar olup, kısa vadede dönüşüm potansiyeli

oldukça yüksek görünmektedir. Keçiören’de bulunan ticaret imarlı taşınmazlar ise (11 476 m² yüzölçümlü “konut dışı kentsel çalışma alanı” imarlı olanlar da dahil), Esenboğa Havalimanı yolu üzerindeki Sarayköy’de, kent merkezine oldukça uzak bir mevkide yer almaktadır. Ancak mevcut şartlar dikkate alındığında bu taşınmazların kısa vadede dönüşüm olasılığının zayıf olduğu görülmektedir.

Bu arada, kentte imar planlarındaki fonksiyonları nedeniyle bazı kamu kurumlarının dolaylı olarak üzerinde söz sahibi olduğu birçok vakıf taşınmazı da bulunmaktadır. Ancak, kamusal amaçlı kullanımı gerektiren eğitim, sağlık ve spor alanı fonksiyonlu bu taşınmazların, ilgili yatırımcı kamu kurumlarının olumlu görüşü olmaksızın doğrudan ihale yolu ile dönüşümü mümkün olmamakla birlikte, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nce, bugüne kadar izlenen dönüşüm politikaları dikkate alındığında, 2008 tarihli 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 22. maddesinde yer alan “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili Bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.” hükmü doğrultusunda, bu taşınmazların da ticari amaçlı olarak dönüşümünün sağlanmaya çalışacağı anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazlar, Etimesgut/Elvanköy’deki 4 160 m² yüzölçümlü sağlık tesisi alanı, aynı ilçedeki Bağlıca mevkiinde 10 447/159 679 m² hisseli mülkiyete sahip spor alanı, Mamak/Kusunlar’da eğitim alanı fonksiyonuna sahip 4 480/33 943 hisseli taşınmaz ile Yenimahalle’de 553/19 010 hisseli ve Yenimahalle/Alacaatlı’da 15 833 m²’lik spor alanı fonksiyonuna sahip taşınmazlardır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Vakıf, mahiyeti toplumdan topluma değişmekle birlikte, tarih boyunca karşılıksız yardım, ortak fayda gibi kavramları somutlaştıran temel kurumlardan biri olmuştur. Aynı kurum Türkiye’de, bugün olduğu gibi geçmişte de sağlıktan eğitime, kültürden çevreye kadar çok çeşitli toplumsal hizmetlerin yürütülmesinde bir araç olarak kullanılmış, tüm bu faaliyetler için gereken finansman ise yine vakıflara ait taşınmazların işletme ve kira gelirlerinden sağlanmıştır. Bu çalışmada, Türk vakıflarının mekan boyutunu oluşturan söz konusu taşınmazların Cumhuriyet tarihi boyunca geçirdiği dönüşüm sürecinin, üst ölçekte tüm Türkiye’de, alt ölçekte ise başkent Ankara özelinde politika ve mekan boyutuyla irdelenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma, ayrıntıda Cumhuriyetten günümüze kadar olan dönemi kapsamış olsa da, elde edilen bulgular vakıflar ve vakıflara ait taşınmazların dört aşamalı bir evrim sürecinden geçtiğini göstermiştir.

Buna göre 19. yüzyıl öncesinde vakıf, toplumsal inanç sisteminin etkisiyle, kişiler tarafından belirli amaçlarla kurularak yönetilmiş ve yerel bir nitelik taşımıştır. Tekke, zaviye, cami, han, hamam, çarşı gibi çeşitli toplumsal yapıları üreterek yeni yerleşim birimlerinin çekirdeğini oluşturmuş, bu yolla devletin yerleşik hayata geçiş ve iskan politikasının bir aracı olmuştur. Diğer taraftan vakıf, işlettiği han ve kervansaraylar ile kentler arası ticaret ve ulaşımı kolaylaştırmış, eski kentlerin canlandırılmasında etkin rol oynamıştır. Ülke topraklarının genişlemesi ve ardından gelen zenginleşme sonrasında ise, daha organize ve büyük ölçekli kentsel donatıların mimarı ve önemli bir mekansal dönüşüm aracı olmuştur.

Evrım sürecinin ikinci aşaması ve kırılma noktası ise 19. yüzyıldır. Daha önceleri genel gözetim dışında hiçbir devlet müdahalesi görmeyen vakıflar, bu dönemle birlikte sektördeki dağılımı giderilmesi ve vakıf potansiyelinden devletin diğer kurumlarının da yararlandırılması amacıyla merkezi yönetime bağlanmış, bu durum vakıflar açısından yeni bir sürecin de başlangıcı olmuştur. 20. yüzyılın ilk çeyreğine kadar devam eden ve Efka-ı Humayun Nezareti eliyle vakıf taşınmazlarının tarım, madencilik, gayrimenkul, mali hizmetler ve sanayi sektöründe çeşitli faaliyetlerle

değerlendirilmesini öngören bu süreç, vakıflara girişimci kimliği kazandırmakla kalmamış, aynı kurumu 19. yüzyıl Batılılaşma ve modernleşme hareketinin önemli bir aktörü haline getirmiştir.

Vakıflar ve vakıf taşınmazlarının politika ve mekan boyutundaki evriminde üçüncü aşama Cumhuriyet dönemi olmuştur. Bu aşamada, savaş sonrası dönemin olağanüstü koşullarında vakıf taşınmazlarından yararlanma amaçlı politikalar ön plana çıkmış, bu politikaların uygulama araçları ise taşınmazlara yönelik devir, satış, kamulaştırma, devletleştirme amaçlı yasal düzenlemeler olmuştur. Yapılan uygulamalar ile vakıf taşınmazları nüfusun iskanı, toprak reformu ve çeşitli kamusal ihtiyaçların karşılanması amacıyla kullanılmış, böylece vakıflar ve vakıf taşınmazları Türkiye’de savaş sonrası yeniden yapılanma, kalkınma ve gelişme stratejilerinin önemli bir parçası olmuştur.

Yoğunluğu azalarak da olsa ilk 50 yıl boyunca devam eden bu politikalar, merkezi yönetimin güçlenmesi ve vakıf kaynaklarına olan ihtiyacın azalmasıyla birlikte, 1980’li yıllardan itibaren değişmeye başlamış ve yerini vakıfların güçlendirilmesi ve gelirlerinin artırılması amaçlı taşınmaz değerlendirme politikalarına bırakmıştır. Evrim sürecinin bu son aşamasında, özellikle 2000’li yıllardan itibaren Vakıflar Genel Müdürlüğü eliyle gerçekleştirilen uygulamalarda, çok sayıda vakıf taşınmazı fiziksel dönüşüme konu olmuş, böylece üretilen çeşitli kentsel donatılarla ülkedeki birçok kentin fiziki, ekonomik ve sosyal sermayesine katkı sağlanmıştır.

Yapılan çalışma, vakıf taşınmazlarının Ankara’daki dönüşüm süreci açısından da önemli bulgular ortaya koymuştur. Kente ilişkin elde edilen eski haritalar, taşınmaz kütük defterleri, arşiv belgeleri ve yazılı kaynakların analizi, vakıfların Cumhuriyet öncesinde daha çok kale çevresindeki ticari ve dini amaçlı taşınmazlar yolu ile geleneksel kent merkezi işlevlerini sağladığını, buna karşın Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ise mevcut taşınmaz sermayesi ve teknik altyapısı ile yeni başkentin inşa sürecine aktif bir şekilde katıldığını göstermiştir. Yeni kurulan merkezi hükümet ve yerel yönetimin, kısa sürede birkaç katına çıkan kent nüfusunun donatı ihtiyacını karşılayacak ekonomik güçten ve teknik birikimden yoksun olması,

vakıflar açısından bu rolü zorunlu kılmış, henüz onaylı bir imar planının bile bulunmadığı bu dönemde, konut, eğitim, sağlık, resmi kurum, konaklama tesisi gibi en temel donatılar vakıf taşınmazları yoluyla kente kazandırılmıştır. Bu donatıların bir kısmı vakıfların kendi taşınmazları üzerinde yine kendisince yapılan inşaatlarla elde edilmiş, bir kısmı ise çeşitli kamu ve özel sektör kuruluşlarına yapılan arsa satışları yoluyla gerçekleştirilmiştir.

İlk dönemde, sahip olduğu taşınmazlar yeni başkentin kamusal alanlarının üretilmesinde fiziksel sermaye aracı olarak kullanılan ve bu yolla Ankara'nın ilk yönetim merkezi ve kent kimliği oluşumunda etkin bir rol oynayan vakıflar, sonraki yıllarda yerel yönetimin çeşitli yasal yetkilerle güçlendirilmesi ve planlı dönemin başlaması ile birlikte daha edilgen bir konumda kalmıştır. 1940'lı yıllardan itibaren ise daha çok kamulaştırmalar yoluyla yine taşınmaz sermayesinden yararlanan bir kurum olmuştur.

Kentteki vakıf taşınmazlarının sayısı ve büyüklük olarak oldukça fazla olmasına karşın, mekansal olarak dağınık bir yapı göstermesi, kentin planlama sürecinde bu taşınmazların toplu olarak dönüşümünü engellemiş, dolayısıyla planlı dönemde büyük ölçekli dönüşümlerden çok, parsel bazında uygulamalar ön plana çıkmıştır. Ancak bu durum, yerel yönetimleri, söz konusu taşınmazları genelde yol, yeşil alan, meydan, otopark ve benzeri donatı alanlarında bırakan imar düzenlemeleri yapmaktan alıkoymamıştır.

Ankara'nın kentsel alanında bulunan vakıf taşınmazlarına ilişkin dönüşüm süreci, yerel yönetimlerin bu uygulamalarının da etkisiyle 1990'lı yıllardan itibaren yeni bir boyut kazanmış, uygulanan taşınmaz değerlendirme politikaları ile kentteki çok sayıda taşınmazın dönüşümü sağlanmıştır. Bu kapsamda öngörülen konut amaçlı dönüşümler büyük oranda gerçekleşmiş, ancak ticaret, konaklama, sosyal tesis amaçlı dönüşümler çeşitli nedenlerle gerçekleşme olanağı bulamamıştır. Bununla birlikte, eski kent merkezinde yer alan bazı vakıf kültür varlıkları restore edilmiş ve kentin turizmine kazandırılmıştır.

Tarihsel süreçte, kentlerdeki çeşitli kamusal hizmetlerin sağlanmasında bir araç olarak kullanılan, Cumhuriyetin ilk döneminde yeni başkent kentsel gelişiminde aktif rol oynayan, yakın dönemde ise çeşitli mekansal dönüşüm uygulamaları ile öne çıkan vakıf kurumu, son dönem politikalarının devamı ettirilmesi halinde, görünen o ki kentlerdeki etkinliğini gelecekte de sürdürecektir. Bu nedenle, vakıfların kurumsal işleyişi, kamuya etkileri ve taşınmazlarının dönüşüm sürecindeki etkinlikleri bakımından karar vericilere önemli görevler düştüğü açıktır. Bu noktadan hareketle;

Vakıfların kurumsal işleyişi bağlamında;

- Vakıf taşınmazlarına ilişkin satış ve kamulaştırma işlemleri ile imar uygulamaları zaman ve mekan boyutuyla kayıt altına alınmalı, oluşturulacak veri tabanı yardımıyla yerleşim birimlerine özgü politikalar üretilmelidir.
- Vakıf taşınmazlarının Cumhuriyet tarihi boyunca geçirdiği dönüşüm sürecine ışık tutan Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi kararları tasnif edilmeli, sanal ortama aktararak araştırmacıların hizmetine sunulmalıdır.

Vakıfların kamuya etkileri bağlamında;

- Dönüşümü öngörülen taşınmazlar için hazırlanan mimari projeler, vakıfların geçmişten gelen misyon, kalite ve estetik anlayışını yansıtmalı, kamusal kullanımı öne çıkaran uygulamalarla vakıfların ve vakıf taşınmazlarının varlığı kentlilere hissettirilmelidir.
- Kentsel ve kırsal alanlarda özel vakıf ormanları kurularak geliştirilmeli, böylece vakıfların çevreye olan katkısı artırılmalıdır.
- Vakıf taşınmazlarının dönüşüm sürecine etki eden şehir plancıları, mühendisler, mimarlar, gayrimenkul, inşaat, turizm ve ilgili diğer sektör temsilcileri, meslek odaları, üniversiteler, kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütleri gibi aktörler, gerekli tüm iletişim kanalları kullanılarak vakıf ve vakıf taşınmazları konusunda bilgilendirilmeli, tüm bu kesimlerde bir farkındalık oluşturulmalıdır.

Vakıf taşınmazlarının dönüşüm sürecinin etkinliği bağlamında;

- Taşınmazlarla ilgili yasal haklar etkin şekilde kullanılmalı, mevcut yasal mevzuat gözden geçirilerek özellikle imar açısından vakıf taşınmazlarına yönelik pozitif ayrımcılık esaslı düzenlemeler arttırılmalıdır.
- Son dönemde yaygın bir uygulama alanı bulan ve gelir getirici özelliğinin yanı sıra, mülkiyetin de tümüyle vakıflarda kalmasını sağlayan yapım ve onarım/restorasyon karşılığı kiralama uygulamaları sürdürülmeli, taşınmazları zamanla tükeniše götüren satış ve kat karşılığı uygulamalarından vazgeçilmelidir. Bu uygulamalardan elde edilen gelirler öncelikli olarak vakıf kültür varlıklarının korunması ve geliştirilmesinde kullanılmalıdır.
- Coğrafi konum, yatırım hacmi, eski eserlerde restorasyon kalitesi, kentsel ve çevresel etki bakımından özellik arz eden dönüşüm uygulamalarında, kurumsal çalışmaların yanı sıra özel sektör piyasa profesyonellerinden ve üniversitelerden proje/etüt/danışmanlık hizmetleri alınmalı, böylece öngörülen dönüşümlerin daha nitelikli ve doğru olarak gerçekleşmesi sağlanmalıdır.
- İhale edildiği halde dönüşümü gerçekleştirmeyen taşınmazlarla ilgili sorunlar gözden geçirilmeli, işgalli durumda olan, kiracısı tahliye edilemeyen ya da mülkiyet ve imar problemleri henüz çözülmemiş taşınmazlar ihale edilmemeli, böylece zaman, emek ve servet kaybının önüne geçilmelidir.
- Yasal mevzuatta yer almasına karşın, bugüne kadar gerçekleştirilmeyen yeni taşınmaz alımı uygulaması, belirli kriterler gözetilerek hayata geçirilmeli, böylece vakıfların ve vakıf taşınmazlarının sürdürülebilirliği sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

ABB, “Ulus Tarihi Kent Merkezi Çevre Düzenleme Yarışması”, *Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı*, Ankara, 40 (1986).

ABB, “Bir Zamanlar Ankara”, *Ankara Büyükşehir Belediyesi*, Ankara, 36, 54, 55, 123 (1993).

ABB, “Ankara Ulaşım Ana Planı Araştırma Raporu”, *Ankara Büyükşehir Belediyesi, EGO Genel Müdürlüğü Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı*, Ankara, 27-30 (1995).

ABB, “2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu”, *Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı*, Ankara, 2-15,51-52 (2006).

AEV, “Ankara, Başkent'in Tarihi, Arkeolojisi ve Mimarisi”, *Ankara Enstitüsü Vakfı*, 1. Basım, Ankara, 137-139 (2004).

AİM, “Ankara Şehri İmar Kılavuzu”, *Ankara İmar Müdürlüğü Yayınları*, Ziraat Bankası Matbaası, 5, 7, 22, 45-46, 48 (1946).

Akgün, N., “Burası Ankara”, *Ankara Kulübü Yayınları*, Ankara, 46, 72-73, 168, 197 (1996).

Akgün, S., “Kurtuluş Savaşının Mekansal Stratejisi ve Ankara'nın Başkent Seçilmesi Kararının İçeriği”, *Tarih İçinde Ankara Eylül 1981 Seminer Bildirileri*, Ankara, 223-233 (1984).

Aktüre, S., “19. Yüzyıl Sonunda Anadolu Kenti Mekansal Yapı Çözümlemesi”, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi*, 1. Baskı, Ankara, 110-122 (1978).

Altaban, Ö., “Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi”, 75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, *Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları-Tarih Vakfı Ortak Yayını*, Ankara, 45 (1998).

Aslanoğlu, İ., “Erken Cumhuriyet Dönemi Mimarlığı” *ODTÜ Mimarlık Fakültesi*, Ankara, 18, 23 (2001).

Ayverdi, E. H., “Fatih Devri Mimari Eserleri”, *İstanbul'un Fethi Derneği Neşriyatı*, 48 (1953).

Bademli, R., “Ankara'da Kent Planlama Deneyi ve Ulaşılan Sonuçlar”, Ankara Ankara, *Yapı Kredi Yayınları*, İstanbul, 161-169 (1994).

Barkan, Ö. L., “Osmanlı İmparatorluğu'nda Bir İskan ve Kolonizasyon Metodu Olarak Vakıflar ve Temlikler”, *Vakıflar Dergisi*, 2:279-386 (1942).

- Berki, A. H., “Vakıf Kuran İlk Osmanlı Padişahı”, *Vakıflar Dergisi* 5:127-130, (1962).
- Berki, A. H., “Vakıflar”, *Cihan Kitaphanesi*, İstanbul, 52 (1941).
- Cansel, E. “Vakıf, Kuruluşu, İşleyişi ve Amacı”, *Vakıflar Dergisi*, 20:321-328, (1988).
- Cengizkan, A., “Ankara’nın İlk Planı 1924-25 Lörcher Planı”, *Ankara Enstitüsü Vakfi-Arkadaş Yayınları*, 1. Baskı, Ankara, 13, 39, 48, 52-53, 63, 70, 94, (2004).
- Çamur, K. C., “İmar Islah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri”, *Planlama Dergisi*, 14:15-19 (1996).
- Demirtaş, Z., “Osmanlı’da Sıbyan Mektepleri ve İlköğretimin Örgütlenmesi”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 17 (1):173-183 (2007).
- Dörtgöz, G. Ö., “Emlak Alım-Satım-Yatırım Rehberi”, *Birlik Matbaası*, Ankara, 465-466, 471, 477 (2007).
- DPT, “5. Beş Yıllık Kalkınma Planı Vakıf Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, *T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara, 34, (1983).
- Galanti A., “Ankara Tarihi I-II”, *Çağlar Yayınları*, Ankara, 202 (2005).
- Güneri, H., “Vakıf İşletmeleri”, *Vakıflar Dergisi*, 11:41-48 (1977).
- Halaçoğlu, Y., “Osmanlılarda Vakıf Müessesesi”, *I. Vakıf Haftası*, Ankara, 98-100 (1984).
- İpşirli, M., “Osmanlı ve Günümüzde Vakıfların Problemleri ve Çözüm Arayışları”, *Vakıf Medeniyeti Sempozyumu*, Ankara, 73-75, (2006).
- Kandemir, S., “Ankara Vilayeti”, *Başvekalet Müdevvenat Matbaası*, Ankara, 141-143,151,193 (1932).
- Karay, R. H., “Ankara Yangını”, Ankara Ankara, *Yapı Kredi Yayınları*, İstanbul, 388-392, (1994).
- Kayaoğlu, İ., “Vakfin Menşei Hakkındaki Görüşler”, *Vakıflar Dergisi*, 11:49-56, (1977).
- Kazıcı, Z., “İslami ve Sosyal Açıdan Vakıflar”, *Marifet Yayınları*, İstanbul, 87-89, 93, 94, 95, 96 (1985).
- Keleş, R., “Kentleşme Politikası”, *İmge Kitabevi*, Ankara, 390-391 (1990).

Köprülü, F., “Vakıf Müessesesi ve Vakıf Vesikalarının Tarihî Ehemmiyeti” *Vakıflar Dergisi*, 1:1-6, (1969).

Köprülü, F., “Vakıf Müessesesinin Hukuki Mahiyeti ve Tarihi Tekamülü”, *Vakıflar Dergisi*, 2:1-32, (1974).

Kunter, H. B., “Türk Vakıfları ve Vakfiyeleri Üzerine Mücmel Bir Etüd”, *Vakıflar Dergisi*, 1:103-130, (1969).

Nalbantoğlu, H. Ü., , “Cumhuriyet Dönemi Ankara’ında Yükselen Orta Sınıf Üzerine”, *Tarih İçinde Ankara Eylül 1981 Seminer Bildirileri*, Ankara, 289-301 (1984).

Özdemir, R., “19. Yüzyılın İlk Yarısında Ankara”, *T.C. Kültür Bakanlığı*, Ankara, 25-37, 66-77 (1998).

Öztürk, N., “Ankara'nın Kuruluşunda Vakıfların Rolü”, *Vakıflar Dergisi*, 20:329-346 (1988).

Öztürk, N., “Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi”, *Türkiye Diyanet Vakfı*, Ankara, 31, 69, 70, 77, 116, 121, 124-127, 131, 136-138, 142, 145, 148, 153, 390-391, 409-410, 420-422, 429, 431, 433, 435, 437, 440-442 (1995).

Reuben, W., “Budist Vakıfları Hakkında”, *Vakıflar Dergisi*, 2:173-184, (1974).

RG, “Resmi Gazete”, *T.C. Başbakanlık*, 68 (1924), 243 (1925), 368 (1926), 1471 (1930), 1868 (1931), 3027 (1935), 3289 (1936), 6032 (1945), 6056 (1945), 8452 (1953), 9705 (1957), 18745 (1985), 25873 (2003), 26800 (2008), 26993 (2008).

Sarioğlu, M., “Ankara, Bir Modernleşme Öyküsü 1919-1945”, *T.C. Kültür Bakanlığı*, Ankara, 74 (2001).

İnternet: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, <http://www.e-tkkm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm> (2010)

Tabakoğlu, A., “Klasik Dönem Osmanlı Vakıf Sistemi”, *Cumhuriyetin 80. Yılında Uluslararası Vakıf Sempozyumu*, Ankara, 25-32, (2004).

Tankut, G., “Bir Başkentin İmarı:1929-1939”, *Ortadoğu Teknik Üniversitesi*, Ankara, 161-107-108, 146, 162, 164, (1990).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Kentleşme Yazıları”, *Turhan Kitabevi*, Ankara, 57-58, 64 (1982).

Tunçer, M., “Tarihsel Çevre Koruma Politikaları Ankara”, *T.C. Kültür Bakanlığı*, Ankara, 6, 8, 9 (2000).

Tunçer, M., “Ankara (Angora) Şehri Merkez Gelişimi 14.-20.yy”, *T.C. Kültür Bakanlığı*, Ankara, 77, 87, 90-94 (2001).

Türksoy, H. C., “İmar Affı mı?”, *Planlama Dergisi*, 14:9-14 (1996).

Uluç, Y., “Vakıflar Hukuku ve Mevzuatı”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 120-121 (2008).

VGM, “Cumhuriyetten Önce ve Sonra Vakıflar Tarih Kongresi ve Sergisi Münasebetiyle Türk Tarih Kurumu’na Takdim Olunan Rapor”, *Vakıflar Umum Müdürlüğü, İstanbul*, 8, 60-62, 64 (1937)

VGM, “Cumhuriyetin 50. Yılında Vakıflar”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 118, 244-246 (1973).

VGM, “İl İl Vakıflar Serisi Ankara”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 94 (1998).

VGM, “Emlak İşleri El Kitabı”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 5 (2000).

VGM, “Emlak Dairesi Başkanlığı’na Yayınlanan Genelgeler”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 23, 55, 73, 83, 98 (2000).

VGM, “Restore Edilen, Değerlendirilen ve Yeniden İnşa Edilen Vakıf Eserleri”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 143 (2004).

VGM, “2007 Vakıf Medeniyeti Çevre Yılı ve Vakıf Haftası Etkinlikleri Kitabı”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 305 (2007).

VGM, “Ankara Vakıf Eserleri Müzesi”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü*, Ankara, 7 (2008)

Yavuz, F., “Ankara’nın İmarı ve Şehirciliğimiz”, *Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, T.A.O.*, Ankara, 16 (1952).

Yavuz, Y., “1923-1928 Ankara’sında Konut Sorunu ve Konut Gelişmesi”, *Tarih İçinde Ankara Eylül 1981 Seminer Bildirileri*, Ankara, 235-256 (1984).

Yavuz Y., “İmparatorluktan Cumhuriyete Mimar Kemalettin 1870-1927”, *T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü- TMMOB Mimarlar Odası Ortak Yayını*, Ankara, 293, 297, 315 (2009).

Yediyıldız, B., “Müessese-Toplum Münasebetleri Çerçevesinde XVIII. Asır Türk Toplumunu ve Vakıf Müessesesi”, *Vakıflar Dergisi*, 15:26-54 (1982).

Yılmaz, E., “Hukuk Sözlüğü”, *Yetkin Yayınları*, 5. Baskı, Ankara, 352, 512 (1996).

EKLER

EK-2 Ankara ili Altındağ ilçesine bağlı mahallelerin kadastro durumu [Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü, 2010]

Sıra No	Mahalle	Kadastro durumu	Kesinleşme tarihi
1	Ahiler	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1939
2	Aktaş	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1939
3	Alemdağ	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1939
4	Ali Ersoy	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1939
5	Altınpark	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
6	Anafartalar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
7	Atila	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
8	Aydincık	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1952
9	Aydınlıkevler	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
10	Bağlariçi	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
11	Baraj	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
12	Başpınar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
13	Battalgazi	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
14	Beşikkaya	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
15	Çalışkanlar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
16	Çamlık	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
17	Çandarlı	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1943
18	Cemalbey	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
19	Dereboyu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
20	Doğanbey	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1941
21	Doğantepe	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
22	Doğu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
23	Engürü	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1939
24	Evliyaçelebi	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
25	Fatih	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
26	Fazilet	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
27	Feridun Çelik	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
28	Gökçenefe	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
29	Gülpınar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
30	Gültepe	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
31	Gündoğdu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
32	Güneşevler	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1941
33	Hacıbayram	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
34	Hürriyet	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
35	Kale	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
36	Karacaören	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1952
37	Karakum	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
38	Karapürçek	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1952
39	Kavaklı	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1952
40	Kemal Zeytinoglu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1941
41	Necatibey	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
42	Öncüler	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
43	Önder	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
44	Orhangazi	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1948

EK-2 (Devam) Ankara ili Altındağ ilçesine bağlı mahallelerin kadastro durumu
[Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü, 2010]

Sıra No	Mahalle	Kadastro durumu	Kesinleşme tarihi
45	Örnek	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
46	Özgürlük	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1945
47	Peçenek	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1952
48	Plevne	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
49	Sakalar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
50	Sakarya	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1941
51	Server Somuncuoğlu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
52	Seyfi Demirsoy	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
53	Siteler	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
54	Sokollu	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1943
55	Solfasol	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
56	Şükriye	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1940
57	Sultanmurat	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1943
58	Tatlar	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
59	Ulubey	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1941
60	Yavuzselim	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1942
61	Yıldırımbeazıt	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
62	Yıldıztepe	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1944
63	Karaköy	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1951
64	Orhangazi	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1951
65	Peçenek	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1951
66	Yıldırımbeazıt	Tam İlanı Kesinleşti	01.01.1951

EK-3 1924 tarihli Ankara şehri haritasına göre Altındağ ilçesinde bulunan vakıf cami ve mescitler

Sıra No	Taşınmazın Adı	VGM Kütük Sıra No	Vakfi	2010 Yılındaki Durumu
1	Ahi Tuğra Camii	VGM-AMHK-C1-116	Evkaf Hazinesi Ahi Yakup Şahsiyeti-Vakıflar Gen.Müd. Evkaf Hazinesi	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
2	Ahi Yakup Camii	VGM-AMHK-C1-115	Evkaf Hazinesi Ahi Yakup Şahsiyeti	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
3	Arslanhane (Ahi Şerafettin) Camii	VGM-AMHK-C1-32	Ahi Şerafettin-Ahi Şerafettin	Cami
4	Baklacı (Baba) Camii	-	-	Yok (İşhanı yapılmıştır)
5	Balayan Camii	VGM-AMHK-C1-60	Vakıflar Umum Müd.(Balaban Camii)	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
6	Bayazıt Camii	-	-	Yok (Arsa halinde)
7	Büryancı Camii	-	-	-
8	Debbağhane (Tabakhane) Camii	VGM-AMHK-C1-20	Evkaf Hazinesi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
9	Direkli Camii	VGM-AMHK-C1-114	Direkli Mahallesi Camii Şerifi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
10	Eğnebey Camii	-	-	-
11	Eğne Gökçe Camii	-	-	-
12	(Ahi) Elvan Camii	VGM-AMHK-C1-30	Ahi Elvan	Cami
13	Hacı Arap (Ahi Arap) Camii	VGM-AMHK-C1-106	Mazbut Evkaftan Hacı Arap Camii Vakfı Hacı Arap Vakfı	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
14	Hacı Bayram Camii	VGM-AMHK-C1-119	Vakıflar Gen.Müd.(Evkaf Hazinesi)-Evkaf Hazinesi Vakıflar Gen.Müd.	Cami (Restorasyonu devam etmektedir)
15	Hacı Doğan Camii	-	-	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
16	(Telli) Hacı Halil Camii	VGM-AMHK-C1-52	Telli Hacı Halil	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
17	Hacı Murat (Yeşil ahi) Camii	VGM-AMHK-C1-7	Yeşil Ahi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
18	Hacı Musa Camii	VGM-16NK-203/43	Kureyş Mescidi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
19	Haseki Camii	-	-	Yok (Ulus Hali mevkiinde idi)
20	Hoca Hundi Müslim Camii (Örtmeli Mescidi)	VGM-AMHK-C1-69	Örtmeli Mescidi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
21	İğneci Belkıs Camii	-	-	-
22	İki Şerefeli Camii	VGM-AMHK-C1-13	Mahmut Paşayı Veli Evkaf Elhacı Rasul Efendi İbni Ahmet	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
23	İmaret Camii	-	-	İmarethane var

EK-3 (Devam) 1924 tarihli Ankara şehri haritasına göre Altındağ ilçesinde bulunan vakıf cami ve mescitler

Sıra No	Taşınmazın Adı	VGM Kütük Sıra No	Vakfi	2010 Yılındaki Durumu
24	Kadioğlu Camii	-	Sarikadioğlu Camii	1931 Kadastrounda Cami (Meydan Mah.) Bugün Sarı Kadı /Kadın Camii)
25	Kızılbey Camii	VGM-16NK-313	Evkaf Hazinesi	Yok (Ulus'ta Ziraat Bankası'nın yerinde idi)
26	Kul Derviş Camii	-	-	Yok
27	Kureyş Camii	-	-	-
28	Kurşunlu Camii	VGM-AMHK-C1-31	Kurşunlu	Cami
29	Leblebici Camii	VGM-AMHK-C1-76	Leblebici Camii (VGM)	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
30	Molla Büyük Camii	VGM-AMHK-C1-56	Molla Büyük Mescidi	Cami
31	Mukaddem Camii	VGM-AMHK-C1-27	Vakıflar Umum Müd.	Yok (Takas edildi)
32	Necip Kasap Camii	-	-	-
33	Osmaniye Camii	VGM-AMHK-C1-49	Osmaniye Mahallesi Mescidi	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
34	Öksüzce (Eskicioğlu) Camii	VGM-AMHK-C1-68	Eskicioğlu	Cami
35	Ördekli Camii	-	Direkli	1953'te mahkeme kararıyla Belediyece kamulaştırıldı
36	Rüstem Nal Camii	VGM-AMHK-C1-14	Rüstem Naili Mescidi	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
37	Saraç Sinan Camii	VGM-AMHK-C1-51	Saraç Sinan Camii	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
38	Şeyh İzzettin Camii	VGM-AMHK-C1-118	Vakıflar Gen.Müd.	Mescid (Restorasyonu yapılmıştır)
39	Şükriye Camii	VGM-AMHK-C1-55	Şükriye Mescidi	
40	Tacettin Camii	VGM-AMHK-C1-38	Şeyh Tacettinzade Camii	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
41	Tahta Minare Camii	-	-	-
42	Tiflis Camii	-	-	-
43	Tülüce Camii	VGM-AMAK-C1-74	Tülüce Mescidi	Yok
44	Ürgüp Camii	-	-	-
45	Yakup Harat Camii	VGM-AMHK-C1-35	Vakıflar Umum Müd.	-
46	Yeni Camii (Cenabı Ahmet Paşa Camii)	VGM-AMHK-C1-2	Cenabı Ahmet Paşa	Cami (Restorasyonu devam etmektedir)
47	Yenice Camii (Ali Bey Camii)	VGM-AMHK-C1-92	Vakıflar Umum Müd.	Cami
48	Yusuf Hobbaz Camii	VGM-AMHK-C1-13	Mahmut Paşayı Veli Evkaf Elhacı Rasul Efendi İbni Ahmet	

EK-3 (Devam) 1924 tarihli Ankara şehri haritasına göre Altındağ ilçesinde bulunan vakıf cami ve mescitler

Sıra No	Taşınmazın Adı	VGM Kütük Sıra No	Vakfi	2010 Yılındaki Durumu
49	Zeynel Abidin Camii	VGM-AMHK-C1-19	Vakıflar Umum Müd.	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
50	Zincirlikuyu Camii	VGM-AMHK-C1-94	Evkaf Hazinesi	Cami
51	Cami (Tabakhane Mahallesi)	-	-	-
52	Camii (Kağrı Pazarı)	-	-	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
53	Cami (Hacı Avaz)	-	-	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
54	Camii (Kayabaşı Mahallesi)	-	-	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
55	Çeşme Mahallesi Mescidi	VGM-AMHK-C1-54	Çeşme Mescidi	Yok (Ulucanlar Cezaevi civarında idi-Satılmıştır)
56	Erzurum Mescidi	VGM-AMHK-C1-67	Vakıflar Umum Müdürlüğü	Mescid
57	Hacı Doğan Mescidi	VGM-AMHK-C1-58	Vakıflar Umum Müd.(Hacı Doğan Mescidi)	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
58	Hacı Tepe Mescidi (Hacettepe Camii)	-	-	Cami (Restorasyonu yapılmıştır.)
59	Helvacı Mescidi	-	Helvacı Mescidi	Mescid (1931 Kadastrounda Mabed olarak İnönü Mahallesinde idi)
60	Kaddani Mescidi	VGM-AMHK-C1-3	Celal Kaddani	Yok (Arsa halinde)
61	Kavaklı Mescidi	-	-	-
62	Keçik (Kıçıklı-Gecik-Gıcık) Mescidi	VGM-AMHK-C1-82	Vakıflar Umum Müd.- Vakıflar Gen.Müd.	Cami
63	Müruri Mescidi	-	-	-
64	Sabuni Mescidi (Karanlık Mescidi)	VGM-AMHK-C1-71	Zeynel Abidin	Cami (Restorasyonu yapılmıştır)
65	Mescit (Kureyş Mahallesi)	VGM-16NK-509 202/13 20343	Kureyş Dede-Kureyş Mescidi	Yok
66	Mescit (Hamamönü)	-	-	-
67	Mescit (Kul Derviş Mahallesi)	-	-	-

ÖZÇEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : AKSOY, Zafer
 Uyuğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 28.07.1976 Kırşehir
 Medeni hali : Bekar
 Telefon : 0312 415 52 09
 Faks : 0312 418 09 30
 e.mail : zaferaksoy100@hotmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek Lisans	Gazi Üniversitesi/ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2010
Lisans	Gazi Üniversitesi/ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	1999
Lise	Anıttepe Lisesi	1992

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2001-2004	Özel Proje Bürosu	Şehir Plancısı
2004-	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü	Şehir Plancısı

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Belgeseller, enstrümantal müzik, fotoğraf.