

HASAN GÖK

**KORUMA ALANLARINDAKİ
İMAR UYGULAMALARI**

onikilevha
KİTAP VE YAYINLAR

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XV
GİRİŞ.....	1
I. KORUMA HUKUKUNUN GENEL ESASLARI	5
A. Kavramlara Kısa Bir Bakış.....	5
1. Koruma Kavramı.....	5
2. Koruma Alanı	10
3. Kültür ve Tabiat Varlıkları	12
a. Tanımı.....	12
b. Hukuki Statü	16
c. Tespit ve Tescil.....	20
B. Koruma Hukukunun Tarihsel Arka Planı.....	26
1. Koruma Hukukunun Dünya'daki Gelişimi.....	26
2. Türkiye'de Koruma Hukukunun Kısa Tarihçesi.....	28
C. Koruma Hukukunun Anayasal Dayanakları.....	30
D. İnsan Hakları Bağlamında Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması	32
E. Koruma Hukukuna İlişkin Başlıca İlkeler	34

1. Koruma-Kullanma Dengesinin Sağlanması ve Sürdürülebilir Kalkınma İlkesi.....	34
2. Derecelendirme İlkesi.....	36
3. Mülkiyet Hakkına Saygı Gösterilmesi İlkesi.....	38
4. Katılım İlkesi.....	40
F. Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamalarının Genel Özellikleri.....	43
G. Koruma Faaliyetinin İdari Faaliyetler Arasındaki Yeri.....	44
H. Koruma Amaçlı İmar Uygulamalarında Yetkili Olan İdari Makamlar.....	46
1. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları.....	46
a. Koruma Bölge Kurullarının Oluşumu.....	53
b. Koruma Bölge Kurullarının Kararlarının Niteliği.....	56
2. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu.....	57
a. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Oluşumu.....	58
b. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Kararlarının Niteliği.....	60
3. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu.....	62
a. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun Oluşumu.....	63
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu Kararlarının Niteliği.....	64
4. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları.....	65
a. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarının Oluşumu.....	66
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları Kararlarının Niteliği.....	67
5. Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları.....	68
6. Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları (KUDEB).....	70
I. Ara Değerlendirme.....	71

II. SİT KAVRAMI VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI 75

A. Koruma Rejiminin Ana Unsuru Olarak Sit Alanları.....	75
1. Genel Olarak Sit Kavramı	75
2. Sit Alanı İlan Edilme Usulü	77
3. Sit Kararının Hukuki Niteliği ve Sonuçları	80
4. Sit Türleri	83
a. Kentsel Sit	83
(1) Kentsel Sit Alanlarında Koruma ve Kullanma Esasları	84
(2) Kentsel Sit Alanlarında Denetim.....	86
b. Tarihi Sit.....	87
(1) Tarihi Sit Alanlarında Koruma ve Kullanma Esasları	88
(2) Tarihi Sit Alanlarında Denetim	91
c. Arkeolojik Sit	91
(1) Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Esasları	92
i. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları.....	93
ii. II. Derece Arkeolojik Sit Alanları	94
iii. III. Derece Arkeolojik Sit Alanları	95
(2) Arkeolojik Sit Alanlarında Denetim	96
d. Doğal Sit	97
(1) Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Esasları ...	101
i. Kesin Korunacak Hassas Alanlar	102
ii. Nitelikli Doğal Koruma Alanları.....	104
iii. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları	106
(2) Doğal Sit Alanlarında Denetim	107
e. Karma Sit.....	107
(1) Kentsel Arkeolojik Sit Alanları.....	108
(2) Diğer Karma Sit Alanları.....	109

B. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı ve Hazırlanış Usulü.....	111
1. Plan Öncesi Uygulama Kuralları.....	111
a. Sit Kararının Mevcut Planlar Üzerindeki Etkisi.....	111
b. Sit Kararının İnşaatı Devam Eden Yapılar Üzerindeki Etkisi.....	112
c. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesi	116
2. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı.....	120
a. Planlama-Koruma İlişkisi	120
b. Koruma Amaçlı İmar Planının Gerekliliği Üzerine	121
c. Koruma Amaçlı İmar Planının Tanımı	122
d. Koruma Amaçlı İmar Planının Niteliği	124
e. Koruma Amaçlı İmar Planının Kapsamı.....	125
3. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapım Süreci.....	126
a. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Yetki	126
b. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanışı.....	132
c. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Kesinleşmesi.....	138
4. Koruma Amaçlı İmar Planları Bağlamında Planlar Arası İlişki	142
a. Koruma Amaçlı İmar Planları Arasındaki İlişki.....	142
b. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Diğer Planlarla İlişkisi.....	143
(1) Koruma Amaçlı İmar Planları ile Üst Ölçekli Planlar Arasındaki İlişki	144
(2) Koruma Amaçlı İmar Planlarının Özel Nitelikli Planlarla İlişkisi	147
5. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Tadilat Yapılması	150
C. Ara Değerlendirme	154

III. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	
DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLEN	
UYGULAMA İŞLEMLERİ	157
A. Kamulaştırma	159
1. Genel Olarak Kamulaştırma.....	159
2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının	
Kamulaştırılması.....	161
a. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının	
Kamulaştırılmasında Yetki	161
b. 2863 Sayılı Kanunda İdareyi Kamulaştırma	
Yapmaya Sevk Eden Nedenler	163
(1) Koruma Gereklere Doğrultusunda Kamulaştırma.	165
(2) Koruma Amaçlı İmar Planları Doğrultusunda	
Kamulaştırma.....	169
c. Kamulaştırma Bedelinin Tespit Edilmesi	170
d. Kamulaştırılan Taşınmaz Kültür ve Tabiat	
Varlıklarının Malikleri Tarafından Geri Alınması	
Sorunu.....	173
e. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının	
Bulunduğu Parsellerde Acele Kamulaştırma.....	177
3. Koruma İrtifakı.....	180
4. Kamulaştırmaya Alternatif Usuller.....	184
a. Takas.....	184
b. İmar Haklarının Aktarımı	189
5. Kamulaştırmatsız El Koyma Kavramındaki Yeni	
Gelişmelerin Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları	
Üzerindeki Etkileri	196
B. Parselasyon Uygulamaları.....	204
1. İfraz ve Tevhit (İsteğe Bağlı Parselasyon) Uygulamaları....	204
a. Genel Olarak İfraz ve Tevhit	204
b. Koruma Alanlarındaki İfraz ve Tevhit Uygulamaları ..	207
2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Resen Parselasyon)	212

a. Genel Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	212
b. Koruma Alanlarında Gerçekleştirilecek Arazi ve Arsa Düzenlemeleri	214
C. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni	219
1. Yapı Ruhsatı.....	220
a. Genel Açıklamalar	220
b. Koruma Rejimine Tabi Yapılarda Ruhsat Süreci.....	221
c. Yapı Ruhsatının Düzenlenmesinde Koruma Kurulu/Komisyonu ve KUDEB İlişkisi	227
2. Yapı Kullanma İzni.....	231
D. Plana ve Ruhsata Aykırı Yapılara Uygulanacak İdari Yaptırımlar.....	235
1. Yapının Mühürlenmesi	236
2. İdari Para Cezası.....	237
3. Yıkım	239
E. Ara Değerlendirme	244

IV. KORUMA ALANLARINDAKİ İMAR UYGULAMALARININ İDARİ VE YARGISAL DENETİMİ

247

A. İdari Denetim.....	247
1. Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamalarına İlişkin İdari Denetim Usulleri.....	249
a. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına İtiraz.....	249
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararlarına İtiraz	252
c. Koruma Amaçlı İmar Planına İtiraz	255
2. İdari İtirazların Dava Süresine Etkisi	256
B. Yargısal Denetim	258
1. Genel Olarak Yargı Süreci	258

2. Yargılama Usulü Müesseseleri Bakımından	
Değerlendirme	259
a. Görev	259
b. Yetki	263
c. Ehliyet	264
(1) Genel Açıklamalar	264
(2) Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamalarına Karşı Açılacak Davalarda Ehliyet	266
d. Kesin ve Yürütülebilir İşlem	274
e. Husumet	277
f. Feragat	278
3. Yargısal Denetimde Bilirkişinin Rolü	280
4. Koruma Kurulu/Komisyonu Kararlarına Karşı İptal Davası Açılmasının Sonuçları	284
C. Ara Değerlendirme	287
SONUÇ	291
KAYNAKÇA	295