

Hasan GÖK

**KORUMA ALANLARINDAKİ
İMAR UYGULAMALARI**

onikilevha
KİMLİK KURUMU

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
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 Tarihi Arka Planı.....	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	37
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	58
a. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Oluşumu	59
b. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Kararlarının Niteliği.....	60
3. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu.....	62
a. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun Oluşumu	64
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu Kararlarının Niteliği.....	65
4. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları	66
a. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarının Oluşumu	67
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları Kararlarının Niteliği.....	68
5. Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları	69
6. Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları (KUDEB)	70
II. 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	81
4. Sit Türleri	84
a. Kentsel Sit.....	84
(1) Kentsel Sit Alanlarında Koruma ve Kullanma Esasları	85
(2) Kentsel Sit Alanlarında Denetim.....	87
b. Tarihi Sit	88
(1) Tarihi Sit Alanlarında Koruma ve Kullanma Esasları	89
(2) Tarihi Sit Alanlarında Denetim	93
c. Arkeolojik Sit.....	93
(1) Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Esasları	94
i. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları	95
ii. II. Derece Arkeolojik Sit Alanları	96
iii. III. Derece Arkeolojik Sit Alanları.....	97
(2) Arkeolojik Sit Alanlarında Denetim	98
d. Doğal Sit	99
(1) Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Esasları....	103
i. Kesin Korunacak Hassas Alanlar	104
ii. Nitelikli Doğal Koruma Alanları.....	106
iii. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları	108
(2) Doğal Sit Alanlarında Denetim.....	109
e. Karma Sit.....	110
(1) Kentsel Arkeolojik Sit Alanları.....	110
(2) Diğer Karma Sit Alanları	111
B. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı ve Hazırlanış Usulü.....	113
1. Plan Öncesi Uygulama Kuralları.....	113
a. Sit Kararının Mevcut Planlar Üzerindeki Etkisi.....	113
b. Sit Kararının İnşaatı Devam Eden Yapılar Üzerindeki Etkisi.....	115

c. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesi	119
2. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı.....	122
a. Planlama-Koruma İlişkisi.....	122
b. Koruma Amaçlı İmar Planının Gerekliliği Üzerine	123
c. Koruma Amaçlı İmar Planının Tanımı.....	125
d. Koruma Amaçlı İmar Planının Niteliği	127
e. Koruma Amaçlı İmar Planının Kapsamı.....	128
3. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapım Süreci.....	129
a. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Yetki	129
b. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanışı.....	135
c. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Kesinleşmesi.....	142
4. Koruma Amaçlı İmar Planları Bağlamında Planlar Arası İlişki	146
a. Koruma Amaçlı İmar Planları Arasındaki İlişki.....	146
b. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Diğer Planlarla İlişkisi	147
(1) Koruma Amaçlı İmar Planları ile Üst Ölçekli Planlar Arasındaki İlişki.....	148
(2) Koruma Amaçlı İmar Planlarının Özel Nitelikli Planlarla İlişkisi.....	151
5. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Tadilat Yapılması	153
C. Değerlendirme	158
III. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLEN UYGULAMA İŞLEMLERİ.....	161
A. Kamulaştırma.....	163
1. Genel Olarak Kamulaştırma.....	163
2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Kamulaştırılması 165	
a. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Kamulaştırılmasında Yetki	165
b. 2863 Sayılı Kanunda İdareyi Kamulaştırma Yapmaya Sevk Eden Nedenler	167

(1) Koruma Gereklere Doğrultusunda Kamulaştırma..	169
(2) Koruma Amaçlı İmar Planları Doğrultusunda Kamulaştırma.....	173
c. Kamulaştırma Bedelinin Tespit Edilmesi	174
d. Kamulaştırılan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Malikleri Tarafından Geri Alınması Sorunu.....	177
e. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Parsellerde Acele Kamulaştırma.....	181
3. Koruma İrtifakı.....	184
4. Kamulaştırmaya Alternatif Usuller.....	188
a. Takas.....	188
b. İmar Haklarının Aktarımı	193
5. Kamulaştırmatsız El Koyma Kavramındaki Yeni Gelişmelerin Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Üzerindeki Etkileri.....	203
B. Parselasyon Uygulamaları.....	212
1. İfraz ve Tevhit (İsteğe Bağlı Parselasyon) Uygulamaları.....	213
a. Genel Olarak İfraz ve Tevhit.....	213
b. Koruma Alanlarındaki İfraz ve Tevhit Uygulamaları ...	215
2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Resen Parselasyon).....	220
a. Genel Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	220
b. Koruma Alanlarında Gerçekleştirilecek Arazi ve Arsa Düzenlemeleri.....	222
C. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni	228
1. Yapı Ruhsatı	229
a. Genel Açıklamalar.....	229
b. Koruma Rejimine Tabi Yapılarda Ruhsat Süreci	230
c. Yapı Ruhsatının Düzenlenmesinde Koruma Kurulu/Komisyonu ve KUDEB İlişkisi.....	236
2. Yapı Kullanma İzni.....	240

D. Plana ve Ruhsata Aykırı Yapılara Uygulanacak İdari Yaptırımlar	243
1. Yapının Mühürlenmesi.....	244
2. İdari Para Cezası.....	246
3. Yıkım	248
E. Değerlendirme	253
IV. KORUMA ALANLARINDAKİ İMAR UYGULAMALARININ İDARİ VE YARGISAL DENETİMİ	257
A. İdari Denetim	258
1. Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamalarına İlişkin İdari Denetim Usulleri.....	259
a. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına İtiraz	259
b. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararlarına İtiraz	262
c. Koruma Amaçlı İmar Planına İtiraz	265
2. İdari İtirazların Dava Süresine Etkisi	266
3. Genel Olarak Yargı Süreci	270
4. Yargılama Usulü Müesseseleri Bakımından Değerlendirme	271
a. Görev	271
b. Yetki.....	274
c. Ehliyet	276
d. Kesin ve Yürütülebilir İşlem	287
e. Husumet	289
f. Feragat.....	291
5. Yargısal Denetimde Bilirkişinin Rolü	293
6. Koruma Kurulu/Komisyonu Kararlarına Karşı İptal Davası Açılmasının Sonuçları	297
SONUÇ	303
KAYNAKÇA	307