

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ŞEHİR VE BÖLGE PLANLANLAMA ANABİLİM DALI**

**KORUNAN ALANLARDA İMAR HAKKI AKTARIMININ İMAR PLANLARI  
ÜZERİNDEN İNCELENMESİ: BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şehir ve Bölge Plancısı Yunus MESOHORLİ**

**TEMMUZ 2019**

**TRABZON**



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**



**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde**

**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : / /**

**Tezin Savunma Tarihi : / /**

**Tez Danışmanı :**

**Trabzon**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında  
Yunus MESOHORLİ tarafından hazırlanan**

**KORUNAN ALANLARDA İMAR HAKKI AKTARIMININ İMAR PLANLARI ÜZERİNDEN  
İNCELENMESİ: BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28 / 05 / 2019 gün ve 1806 sayılı  
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
olarak kabul edilmiştir.**

**Jüri Üyeleri**

**Başkan : Prof. Dr. Cenap SANCAR**

**Üye : Dr. Öğr. Üyesi Gökhan H. ERKAN**

**Üye : Doç. Dr. Seda HOVARDAOĞLU**



**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU**

**Enstitü Müdürü**

## ÖNSÖZ

“Korunan Alanlarda İmar Hakkı Aktarımının İmar Planları Üzerinden İncelenmesi: Balıkesir Örneği” adlı bu çalışma KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı’nda yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

İmar hakkı aktarımı, farklı boyutları ile inceleyen çalışmalar olmasına rağmen tez konusu özelinde aktarıma konu kısıtlanmış imar haklarına yönelik uygulamaya dönük bir yaklaşımla çalışılmamıştır.

Yüksek Lisans eğitimim boyunca bilgisini ve tecrübesini esirgemeyen tez çalışma süresince beni yönlendiren değerli danışman hocam Sayın Prof. Dr. Cenap SANCAR’a ve KTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü kıymetli hocalarıma sonsuz şükranlarımı sunuyorum.

Meslek hayatıma başladığım ilk yıllarda akademik çalışma yapma isteğimin oluşmasında büyük payı olan ve şuan çalıştığım konunun temellerini atmamda kılavuzluk etmiş olan, bilgisini, yardımını ve sabrını esirgemeyen sevgili meslektaşım Ercan ŞEN’e,

Çalışma sürecimde beni sevgileriyle güçlü kılan dostlarıma, eğitim ve iş hayatım boyunca varlıklarını her daim hissettiğim arkadaşlarım ve meslektaşlarım Esmâ KAZICI’ya, Hasan MATARACI’ya ve Kaan AYDIN’a, destek ve yardımlarını esirgemeyen Balıkesir Büyükşehir Belediyesi’ndeki çalışma arkadaşlarıma,

Tez çalışmasına ait bilgi, belge ve verilere ulaşmam noktasında zaman ayırarak kolaylık sağlayan Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü çalışanları ve meslektaşlarıma,

Son olarak, bugünlere gelmemde büyük fedakârlık gösteren, çıktığım bu yolda her zaman fikirlerimi destekleyerek beni cesaretlendiren, yakınımdayken olmasalar da varlıklarıyla bana güç veren değerli aileme sevgi ve sabırları için teşekkür ederim.

Yunus MESOHORLİ  
Trabzon 2019



## TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Korunan Alanlarda İmar Hakkı Aktarımının İmar Planları Üzerinden İncelenmesi: Balıkesir Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Cenap SANCAR’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 02/07/2019

Yunus MESOHORLİ

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET.....	VII
SUMMARY.....	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XIII
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XV
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Araştırmanın Önemi ve Amacı .....	5
1.3. Çalışmanın Kapsamı.....	12
1.4. Materyal ve Araştırma Yöntemleri.....	14
1.5. Temel Tanım ve Kavramlar.....	14
1.5.1. Kültür Miras ve Koruma.....	14
1.5.1.1. Dünya’da Kültürel Miras ve Koruma Süreci.....	16
1.5.1.2. Türkiye’de Kültürel Miras ve Koruma Süreci .....	20
1.5.2. Sit Alanları.....	25
1.5.2.1. Arkeolojik Sit Alanları .....	28
1.5.2.2. Kentsel Sit Alanları.....	34
1.5.2.2.1. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmemiş Alanlarda .....	35
1.5.2.2.2. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmiş Alanlarda.....	35
1.5.2.2.3. Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda .....	37
1.5.2.3. Kentsel Arkeolojik Sit Alanları.....	40
1.5.2.4. Tarihi Sit Alanları .....	42
1.5.2.5. Doğal Sit Alanları .....	44
1.5.2.6. Sit Alanlarında İnşaat Yasaklı Alanlar .....	47
1.5.3. Koruma Amaçlı İmar Planları.....	49
1.5.3.1. Etkileşim-Geçiş Sahaları.....	53

1.5.3.2.	Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları.....	55
1.5.4.	Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Koruma Alanları.....	56
1.5.4.1.	Kültür Varlıkları.....	57
1.5.4.2.	Korunma Alanı.....	62
1.5.5.	Kültür Varlıklarını Koruma Kurullarının Yapısı.....	64
1.5.5.1.	Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları.....	65
1.5.6.	Mülkiyet Haklarının Tanımlanması.....	72
1.5.6.1.	İmar Hakkı.....	75
1.5.6.2.	Kazanılmış Hakkın Tanımlanması.....	77
1.5.6.3.	Meşru Beklenti.....	82
1.5.7.	Kısıtlılığın Tanımlanması.....	85
1.5.7.1.	Mülkiyet Haklarının Kısıtlanması.....	86
1.5.7.2.	Mülkiyet Hakkı Kısıtlılığı Çeşitleri .....	87
1.5.7.3.	Kısıtlamalarda Bulunması Gereken Şartlar .....	91
1.5.7.4.	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Kısıtlılık.....	97
1.5.7.4.1.	Mülkiyet Hakkı Kısıtlılıkları.....	99
1.5.7.4.2.	İmar-Yapılanma Hakkı Kısıtlılıkları.....	104
1.5.7.5.	3194 Sayılı İmar Kanunu Kapsamında Kısıtlılık.....	110
1.5.8.	Bölüm Değerlendirmesi .....	117
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	119
2.1.	2863 Sayılı Kanun Kapsamında İmar Planı Uygulama Araçları ve Sorunları...	119
2.1.1.	Kamulaştırma.....	120
2.1.1.1.	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanununda Kamulaştırma.	126
2.1.2.	Trampa/Takas.....	129
2.1.2.1.	Arkeolojik Sit Alanlarında Trampa .....	135
2.1.2.2.	Takas/trampa Uygulaması ile İlgili Yargı Kararları .....	140
2.1.3.	Sit Sertifikası .....	145
2.1.4.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. madde uygulaması) .....	148
2.1.5.	İmar Hakkı Aktarımı (İHA) .....	152
2.1.6.	Bölüm Değerlendirmesi .....	155
2.2.	Bir Uygulama Aracı Olarak "İmar Hakkı Aktarımı" .....	156
2.2.1.	İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Tarihsel Gelişimi ve Uygulanması .....	159

2.2.2.	İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Uygulama Alanları .....	162
2.2.3.	İmar Hakkı Aktarımı Genel Özellikleri .....	166
2.2.3.1.	Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz Alanları (Gönderen Bölge) .....	171
2.2.3.2.	Yapılanmaya Açık Aktarım Alanları (Alan Bölgeler) .....	173
2.2.3.3.	Tam ve Kısmi Hak Aktarım .....	174
2.2.3.4.	Yetki ve Sorumluluk .....	176
2.2.4.	İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Planlama ile İlişkisi .....	178
2.2.5.	İmar Hakkı Aktarımının Avantaj ve Dezavantajları .....	180
3.	ÇALIŞMA ALANININ BELİRLENMESİ .....	185
3.1.	Balıkesir Kentinin Tarihsel Gelişimi .....	186
3.2.	Balıkesir Kentinin Fiziksel Özellikleri .....	190
3.3.	Balıkesir Merkez İlçeler İmar Planı Çalışmaları.....	194
3.4.	Çalışma Alanı .....	200
3.5.	Balıkesir Sit Alanları .....	201
3.5.1.	Arkeolojik Sit Alanları .....	202
3.5.2.	Kentsel Sit Alanları .....	217
3.6.	Balıkesir İl Merkezi Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı ve Koruma Alanları.....	225
3.6.1.	Balıkesir İl Merkezi Tescilli Taşınmazları İlke Kararı Gereği Koruma Alanları.....	237
3.6.1.1.	İlke Kararı Gereği Koruma Alanları Belirlenirken Karşılaşılan Sorunlar .....	242
3.6.2.	Koruma Bölge Kurulunun Belirlediği Koruma Alanları .....	256
3.7.	İmar Hakkı Kısıtlılığına İlişkin Koruma Kurulu Kararlar .....	257
3.8.	Balıkesir Altıeylül ve Karesi İlçe İmar Planlarında Kültür Varlıklarına Yönelik Kısıtlanmış İmar Hakları.....	292
3.9.	Balıkesir Altıeylül ve Karesi İlçe İmar Planlarında İmar Hakkı Aktarım Alanları.....	307
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER .....	322
5.	KAYNAKLAR .....	335
6.	EKLER .....	342
	ÖZGEÇMİŞ .....	360

Yüksek Lisans Tezi

## ÖZET

### KORUNAN ALANLARDA İMAR HAKKI AKTARIMININ İMAR PLANLARI ÜZERİNDEN İNCELENMESİ: BALIKESİR ÖRNEĞİ

Yunus MESOHORLI

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı  
Danışman: Prof. Dr. Cenap SANCAR  
2019, 341 Sayfa, 19 Sayfa Ek

Bu çalışmada, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında korunan alanlarda imar hakkı aktarımının uygulanabilirliğini araştırmak amaçlanmıştır. Mevzuat, yargı kararları ve akademik çalışmalar ışığında imar hakkı ve bu hak üzerindeki kısıtlılık durumlarını tanımlamaya yönelik örnek uygulamalar incelenmiştir. Mevzuattan kaynaklanan ya da mekansal planlar ile belirlenen yapılaşma veya geliştirme hakkı olan imar hakkı, kazanılmış hak ve meşru beklenti durumları üzerinden değerlendirilmiştir. Kısıtlılık kanuni kısıtlılık, yargı kısıtlılığı ve idari kısıtlılık kaynaklı oluşmaktadır. İdareler (yetkili kurum ve kuruluşlar) tarafından mevzuatın öngördüğü ölçüde takdir yetkisi kullanılarak imar-yapılaşma hakları tanımlanmaktadır. Kültür varlıklarına yönelik koruma alanlarının belirlenmesi imar hakkı kısıtlılığı doğuracak önemli bir husustur. Koruma Bölge Kurulları tarafından sit alanlarında koruma amaçlı imar planları ile tescilli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanlarında yeni yapılanma projeleri ile imar hakkı kısıtlılığı doğuracak kararlar alındığı tespit edilmiştir. Kısıtlanmış imar haklarının İHA programı ile yapılaşmaya açık aktarım alanlarına aktarılması kültürel mirası koruyacak ve mülkiyet hakkı ihlallerini ortadan kaldıracak yenilikçi ve ekonomik bir çözüm olacaktır. Ayrıca imar planlarının hayata geçirilmesi için kullanılan mevcut uygulama araçlarıyla birlikte alternatif olarak İHA uygulama aracının kullanılabilmesi değerlendirilmektedir.

**Anahtar Kelimeler;** İmar Hakkı Aktarımı, Mülkiyet Hakkı, İmar Hakkı, Kısıtlılık, Sit Alanı, Kültür Varlığı, Koruma Alanı, Balıkesir.

Master Thesis

## SUMMARY

### INVESTIGATION OF THE TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS IN PROTECTED AREAS ON ZONING PLANS: BALIKESİR CASE

Yunus MESOHORLI

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Urban and Regional Planning  
Supervisor: Prof. Dr. Cenap SANCAR  
2019, 341 Pages, 19 Pages Additional

In this piece of work, it is aimed to investigate the applicability of transfer of development rights in protected areas in accordance to the Law No 2683 on the Protection of Cultural and Natural Property. In the light of legislation, judicial decisions and academic studies, sample practices aiming to define the right of development and the constraints on this right have been examined. The development right, which has the right of construction or development determined by the legislation or spatial plans, has been evaluated over the acquired rights and legitimate expectations. The restriction consists of legal restriction, jurisdiction and administrative restriction. The authorities (authorized institutions and organizations) define the zoning-building rights by using the discretionary power as required by the legislation. The determination of protected areas for cultural assets is an important issue that will lead to the restriction of the right to zoning. It has been determined by the Regional Committees that there are new restructuring projects in the conservation areas of protected immovable cultural assets and decisions to create a restriction on zoning rights in the protected areas. Transferring the restricted zoning rights to the transfer areas open to development through the TDR program will be an innovative and economic solution that will protect cultural heritage and eliminate the violations of property rights. In addition, with the existing implementation tools used to implement zoning plans, it is considered that the TDR application tool can be used as an alternative.

**Key Words;** Transfer of Development Rights, Freehold, Development Rights, Limitations, Conservation Area, Cultural Existence, Protected Area, Balikesir.

## ŞEKİLLER DİZİNİ

### Sayfa No

Şekil 1.	Sit İlanından KAİP Onayına Kadar Geçen Zaman Sürecindeki Akış Şeması.....	52
Şekil 2.	Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Koruma Alanlarında Kısıtlılık Durumu...	64
Şekil 3.	Mülkiyet Hakkı .....	74
Şekil 4.	Mülkiyet Hakkının Ayırıştırılabilen Elemanları .....	75
Şekil 5.	Kısıtlılık Çeşitleri .....	86
Şekil 6.	Mülkiyet Hakkı Kısıtlamalarında Bulunması Gereken Şartlar .....	92
Şekil 7.	Koruma Amaçlı İmar Planlarında Kısıtlılık .....	105
Şekil 8.	Tescilli Taşınmaz ve Koruma Alanlarında Kısıtlılık .....	107
Şekil 9.	Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Ve Koruma Alanlarında Kısıtlılık.....	110
Şekil 10.	2863 Sayılı Kanun Kapsamında Plan Uygulama Araçları .....	119
Şekil 11.	Kamulaştırmada Kısıtlılık Döngüsü .....	122
Şekil 12.	Takas/Trampa Uygulama Alanları .....	132
Şekil 13.	2863 Sayılı Kanun Kapsamında Trampada Yetkili Kurumlar.....	134
Şekil 14.	Sit Sertifikası Uygulaması Zaman Çizelgesi .....	145
Şekil 15.	2863 Sayılı Kanunda Geçen İmar Hakkı Aktarımı Yapılacak Alanlar .....	154
Şekil 16.	2863 Sayılı Kanun17/C Maddesine Göre Alıcı ve Gönderici Bölgeler .....	170
Şekil 17.	İmar Hakkı Aktarımın Planlama ile İlişkisi.....	180
Şekil 18.	1919 Balıkesir Kent Görünümü .....	187
Şekil 19.	2019 Balıkesir Kent Görünümü .....	187
Şekil 20.	Balıkesir Merkezi Tarihsel Gelişim .....	189
Şekil 21.	Balıkesir İlinin Diğer İllere Uzaklığı.....	191
Şekil 22.	Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İlçeleri .....	192
Şekil 23.	Milli Kuvvetler Caddesinden Bir Görünüm, 1964.....	194
Şekil 24.	Altıeylül-Karesi (Merkez) 1\5.000 Ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planı .....	197
Şekil 25.	Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı .....	198
Şekil 26.	Altıeylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı .....	199
Şekil 27.	Balıkesir İlçelere Göre Arkeolojik Sit Alanları .....	204
Şekil 28.	Erdek İlçesi Kyzikos Antik Kenti Sit Alanı Sınırı Uydu Görüntüsü .....	206

Şekil 29.	Kyzikos Arkeolojik Sit Alanı Kısıtlılık Zaman Çizelgesi .....	207
Şekil 30.	Sit Alanı Sınırdaki Yıllara Göre Değişimi.....	210
Şekil 31.	Karesi İlçesi Paşaalını Arkeolojik Sit Alanı Sınırı Uydu Görüntüsü .....	211
Şekil 32.	Karesi İlçesi Paşaalını Arkeolojik Sit Alanı Fotoğrafi .....	211
Şekil 33.	Karesi İlçesi Paşaalını Arkeolojik Sit Alanı İlan Öncesi İmar Planı .....	212
Şekil 34.	Sit Alanındaki Mevcut Yapılar .....	213
Şekil 35.	Karesi İlçesi Paşaalını Arkeolojik Sit Alanı İlan Sonrası İmar Planı .....	213
Şekil 36.	3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Çevresindeki İmar Koşulları .....	215
Şekil 37.	Balıkesir Merkez Kentsel Sit Alanı Sınırı Uydu Görüntüsü .....	219
Şekil 38.	24.06.1983 Balıkesir Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ....	219
Şekil 39.	Balıkesir İli, Havran Kentsel Sit Alanı Sınırı Uydu Görüntüsü.....	220
Şekil 40.	Havran Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı .....	221
Şekil 41.	Havran Merkez Uygulama İmar Planı.....	222
Şekil 42.	Yapı Taban Alanları Karşılaştırması .....	223
Şekil 43.	Sit Sınırdaki Yapılaşma Hakkı.....	224
Şekil 44.	Tüm Tescilli Taşınmazlar .....	227
Şekil 45.	Tescilli Taşınmazların Yoğunlaştığı Mahalleler .....	228
Şekil 46.	Valilik (Hükümet Konağı) Binası Konumu ve Fotoğrafi.....	229
Şekil 47.	Eski Belediye Binasının Konumu ve Fotoğrafi .....	229
Şekil 48.	Sümerbank Binası Konumu ve Fotoğrafi .....	230
Şekil 49.	Saat Kulesi Konumu ve Fotoğrafi.....	230
Şekil 50.	Yeni Çarşı Konumu.....	231
Şekil 51.	Balıkesir Gar Binası Konumu .....	232
Şekil 52.	Balıkesir Gar Binası Fotoğrafi .....	232
Şekil 53.	Zağnos Paşa Camii Konumu ve Fotoğrafi.....	233
Şekil 54.	Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapıların Konumu .....	235
Şekil 55.	Mahallelere Göre Tescilli Taşınmaz ve Koruma Alanları.....	239
Şekil 56.	Tescilli İbrahim Bozokoğlu Cami Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı .....	242
Şekil 57.	İbrahim Bozokoğlu Cami Koruma Alanı Yapılanma Koşulları ve Fotoğrafi ....	243
Şekil 58.	Tescilli Necatibey Eğitim Fakültesi Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı ...	243
Şekil 59.	Tescilli Baş Çeşme Mezarlığı Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı .....	244
Şekil 60.	Tescilli Yıldırım Camii ve Gazi İlkokulu Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı .....	245



Şekil 61.	Tescilli Balıkesir Lisesi Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı.....	246
Şekil 62.	Koruma Kurulu Tarafından Belirlenmiş Koruma Alanları .....	247
Şekil 63.	Tescilli Zağnos Paşa Camii Koruma Alanı.....	248
Şekil 64.	Tescilli Zağnos Paşa Camii Koruma Alanı İmar Planı .....	249
Şekil 65.	Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapının Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı ..	250
Şekil 66.	Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapının Koruma Alanı ve Uygulama İmar Planı....	252
Şekil 67.	Tescilli İstasyon (Gar) Binası Koruma Alanı .....	254
Şekil 68.	Tescilli İstasyon (Gar) Binası Koruma Alanı İmar Planı .....	255
Şekil 69.	Tescilli Urgancı Cami Koruma Alanı.....	256
Şekil 70.	Tescilli Urgancı Cami Koruma Alanı İmar Planı .....	257
Şekil 71.	Uygulama Örnekleri Konumu.....	258
Şekil 72.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	259
Şekil 73.	Tescilli Yapı Öneri Yapı Silüeti.....	261
Şekil 74.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	262
Şekil 75.	Yeni Yapılaşma Öncesi Durum .....	263
Şekil 76.	Tescilli Yapı Öneri Yapı Silüeti.....	264
Şekil 77.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	265
Şekil 78.	Tescilli Yapı ve Öneri Yapı Silüeti .....	267
Şekil 79.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	268
Şekil 80.	Yeni Yapılaşma Öncesi Durum .....	268
Şekil 81.	Tescilli Yapı ve Öneri Yapı Silüeti .....	270
Şekil 82.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	271
Şekil 83.	Yeni Yapılaşma Öncesi Durumu .....	271
Şekil 84.	Tescilli Yapı ve Öneri Yapı Silüeti .....	272
Şekil 85.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu .....	274
Şekil 86.	İmar Durumu.....	275
Şekil 87.	Yeni Yapının Tescilli Yapılarla İlişkisi.....	277
Şekil 88.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmazların Konumu .....	278
Şekil 89.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	279
Şekil 90.	Yeni Yapılaşma Öncesi ve Sonrası Durum .....	279
Şekil 91.	Yeni Yapının Tescilli Yapı ile İlişkisi.....	279
Şekil 92.	Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu.....	281

Şekil 93. Tescilli Yapı Öneri Yapı Silüeti.....	281
Şekil 94. Yeni Yapılanma Uygulaması Görmüş Taşınmaz Konumu .....	283
Şekil 95. Tescilli Yapı Öneri Yapı Silüeti.....	284
Şekil 96. İmar Durumu Talep Edilen Taşınmaz Konumu ve İmar Durumu .....	285
Şekil 97. Yeni Yapılanma Projelerinde Yıllara Göre İmar Hakkı Değişimi.....	292
Şekil 98. Tescilli Ve Koruma Alanı Parsellerinin İmar Fonksiyonları.....	295
Şekil 99. Merkez Doku Tescilli ve Koruma Alanı Parsellerinin İmar Fonksiyonları .....	296
Şekil 100. Kısıtlanmış İmar Hakları Modeli .....	304
Şekil 101. İmar Hakkı Aktarım Alanları Uydu Görüntüsü .....	308
Şekil 102. Karesi (Sol) ve Altıeylül (Sağ) İmar Planı İha Alanları Hava Fotoğrafı.....	309
Şekil 103. Karesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Aktarım Alanı.....	310
Şekil 104. Altıeylül 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Aktarım Alanı .....	312
Şekil 105. Öneri İHA Alanları.....	316
Şekil 106. İHA Alanı Yapılaşma Modeli.....	319
Şekil 107. İHA Alanı İyi Tasarım Yaklaşımı.....	320

## TABLolar DİZİNİ

### Sayfa No

Tablo 1. Türkiye Geneli Sit Alanları Sayıları.....	26
Tablo 2. 681 Sayılı İlke Kararına Göre Kentsel Sit Alanlarında İmar-Yapılaşma Hakları.....	39
Tablo 3. Doğal Sit Alanı Tür ve Derecelerine Göre Tanımlanmış İmar-Yapılaşma Hakları .....	45
Tablo 4. Sit Alanı Tür ve Derecelerine Göre Yapı Yasaklılık Durumu .....	48
Tablo 5. Türkiye Geneli Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Sayısı.....	59
Tablo 6. Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurularının Uygulamaya Yönelik Yetki ve Sorumluluk Alanları .....	69
Tablo 7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Kısıtlılık .....	98
Tablo 8. İHA Yetki ve Sorumluluk Şeması .....	177
Tablo 9. Karesi İlçesi Kentsel Mahalleleri.....	192
Tablo 10. Altıeylül İlçesi Kentsel Mahalleleri .....	193
Tablo 11. Balıkesir Tüm Sit Alanları Sayısı .....	202
Tablo 12. Balıkesir İlçelere Göre Arkeolojik Sit Alanları Toplam Büyüklüğü .....	203
Tablo 13. Sit Alanındaki Mevcut Yapıların Durumu .....	213
Tablo 14. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına Ait İmar Hakları .....	216
Tablo 15. Balıkesir İli Kentsel Sit Alanları.....	217
Tablo 16. Balıkesir Tüm Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Sayısı .....	226
Tablo 17. Mahallelere Göre Tescilli Taşınmaz Alanları ve Oranları .....	236
Tablo 18. Mahallelere Göre Koruma Alanı Taşınmazları Alanları ve Oranı.....	240
Tablo 19. Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapının Koruma Alanında Kalan Parseller .....	251
Tablo 20. Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapının Koruma Alanında Kalan Parseller .....	252
Tablo 21. Tescilli İstasyon (Gar) Binası Koruma Alanında Kalan Parseller .....	253
Tablo 22. Tescilli Urgancı Cami Koruma Alanında Kalan Parseller .....	256
Tablo 23. Koruma Kurullarının İmar Haklarını Tanımladığı Yeni Yapılaşma Uygulamaları .....	286
Tablo 24. Mevcut İmar Planındaki Fonksiyonlara Göre Toplam İmar Hakkı .....	296
Tablo 25. Yapılaşma Nizamlarına Göre Toplam İmar Hakkı .....	298
Tablo 26. Tescilli Yapı Kat Sayıları Dağılımı.....	299
Tablo 27. Kat Sayısına Göre Toplam Kısıtlanmış İmar Hakları .....	301
Tablo 28. Parsel Büyüklüğüne Göre Toplam Kısıtlanmış İmar Hakları.....	303

Tablo 29. Kısıtlanmış İmar Hakları Karşılaştırması .....	304
Tablo 30. Kısıtlanmış İmar Hakları Donatı Alanı İhtiyacı.....	305
Tablo 31. Karesi İHA Alanı İmar Planı Fonksiyon Dağılımı .....	311
Tablo 32. Altıeylül İHA Alanı İmar Planı Fonksiyon Dağılımı.....	313
Tablo 33. İHA Alanları İlave Yoğunluk Taşıma Kapasitesi .....	314
Tablo 34. İHA Alanları İlave Yoğunluk Donatı Alanları .....	317



## SEMBOLLER DİZİNİ

AADHY	: İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
BBB	: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi
BKTVKKBK	: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
DOP	: Düzenleme Ortaklı Payı
KOP	: Kamu Ortaklık Payı
KTVKK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
İHA	: İmar Hakkı Aktarımı
Md	: Madde
TMK	: Türk Medeni Kanununun
YHKT	: Yapılanma Hakkı Kısıtlanmış Taşınmaz
YHKTA	: Yapılanma Hakkı Kısıtlanmış Taşınmaz Alanları
YAAA	: Yapılanmaya Açık Aktarım Alanı

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1.Giriş

Kültür varlıklarını koruma kaygısı, tarihin her döneminde dinsel ve ulusal duyguların koruma kararında ağır bastığı ekonomik, sosyal ve siyasal olmak üzere birçok nedenlerle gündeme gelmiştir. Kültür varlıklarını koruma davranışlarına farklı yönelimler ve değer yargıları şekil verirken, her dönemde farklı koruma uygulama ve anlayışları görülmüştür. Tarihi ve kültürel değerlerin korunması adına emredici, kısıtlayıcı ve ağır yükler doğuran mevzuatlar ve tepeden inme yaklaşımalar nedeniyle topluma koruma bilinci kazandırılmamıştır. Bunlara eklenen kurumlar arası eşgüdüm eksikliği, kaynak yetersizliği ve uzman kadroların hazırlıksızlığı ile kararlılık ve süreklilikten yoksun çabalar, Türkiye’de etkin bir koruma politikasının yerleşmesini başarısız kılmaktadır. Ülkenin toplumsal ve kültürel özüne büyük ölçüde zarar veren, kentlerimizi gündelik çıkarlara feda eden, mimari estetik kaygı taşımayan, birbirinin benzeri yerleşmelere dönüştüren bu süreç, toplumun giderek kendi öz kimliğinden uzaklaşıp savrulmasına neden olmaktadır. Ülkemiz binlerce yıl boyunca, dünyanın farklı coğrafyalarından gelen çeşitli toplulukların, kültürlerin, uygarlıkların geride bıraktığı izlerle zenginleşmiş, farklılıkların bir bütün içerisinde yaşadığı, bir miras devralmıştır. Bu kültürel birikim, kentlerimizi yapılaşma baskı ve gündelik çıkarlara feda etmeksizin koruma bilincinin önemini bir o kadar daha artırmaktadır (Çekül, 2010).

Kentsel tarihi çevrelerin ve tek yapıların korunması olgusu küresel bir yaklaşımla ele alınmaya başlanmış, tek yapı ölçeğinde olan koruma anlayışı, tarihi yapının çevresiyle birlikte ele alınması, yapı grupları, yerleşmeler ve bölgeler olarak değerlendirilmesiyle alansal korumaya doğru değişim göstermiştir. Tek yapı ölçeğinde kültür varlıklarının korunmasından (kentsel gelişme sürecinde kentin içinde kalan kültür varlıklarının topluca bulunduğu) kentsel bölgelerin korunmasına kadar genişlemiştir.

Geçmişten günümüze kalan tarihi yapı ve dokularla yeni yapılaşmaların bağdaştırılmasının gereği, çağdaş mimarlık ve şehir plancılığının temel ilkelerindedir. İnsanlar ve toplumlar, her dönem geçmişe bağlılık ile yenilikçi geleceğin arasında gidip

gelmiştir. Koruma kurallarını sosyal, ekonomik ve siyasî tercihler ile toplumların öncelikleri belirler, kamuoyunun eğilimleri ve değerleri yönlendirir. O nedenle yine her çağda, nelerin nasıl korunacağı ve nelerin gözden çıkarılacağına ilişkin kararlar her zaman kritik bir sorunsal olarak karşımıza çıkmıştır. Tarihi çevreyi koruma sürecine Batı dünyasının önde gelen ülkelerinin öncülük ettiği bir gerçektir. Ancak bugün Batı'nın iyi korunmuş kentleri çok zorlu yollardan geçerek bu günlere gelebilmiştir (Çekül, 2010).

Korumanın temel ilkesi, kültür varlıklarının ve sit alanların koruma kullanma dengesi içerisinde, yaşatılarak gelecek nesillere aktarılmasıdır. Böylelikle hem tarihi nitelikteki kültür varlığı yapıları korunmuş olur hem de ekonomik olarak, çevresi ile birlikte değer kazanmış olur. Bu kültür varlıklarının ve sit alanlarının yok olması veya zarar görmesi, sadece mimari ve estetik yönden değil, kentsel belleğin, toplumları var eden kültürel ve tarihi değerlerin de yok olması açısından önem taşımaktadır. İşte bu nedenle gerek tekil kültür varlıklarının gerekse sit alanlarının korunması gerekliliği, taşıdığı kültürel ve estetik özelliklerinin yanı sıra gelecek nesillere aktarması gereken kültür birikimi, fiziki mekânda karşımıza çıkmaktadır. Bu farklı statülere sahip olan iki koruma alanında farklı uygulama süreci/süreçleri yaşanmaktadır. Yerleşmelerdeki kentsel sit alanlarının yönetmelik açısından çok net /anlaşılır bir kurallar dizinimi olsa da, uygulayıcılar genellikle kent merkezi ve/veya yakın alanlarında yer alan ve kentsel yapılaşma baskısının yüksek olduğu bu gibi alanlarda kısıtlılık oluşturmamasından kaynaklı olarak bu durumdan (koruma amaçlı imar planı yapmaktan) uzak durmaktadır. Yani ağırlıklı olarak tekil yapı ve koruma alanı olarak çözüm aranmaktadır. Özellikle kent merkezi ve merkeze yakın olan alanlarda kültür varlıkları ve sit alanları üzerindeki yoğun yapılaşma baskısı ve modernleştirme (yeni yapılanma) gibi gereksinimleri ortaya çıkarmaktadır. Bu baskılar arasında/altında yok olan kültürel değerlerin/varlıkların korunması ve yaşatılmasında karşılaşılan güçlüklerle yönelik bazı soruların cevaplanması öncelikli olması gerekir. Bu kültürel varlıkların korunmasında;

- Tekil kültürel varlıkların korunması ile kentsel dokunun ve/veya kentsel koruma alanlarında (sit alanlarında) yer alan tarihi çevrelerin sınırlarını tanımlama farklılığı nedir?
- Kentsel doku içerisinde bazen küçük bir alanda sokak örüntüsü içerisinde bir arada bulunan tarihi yapıların, bazen bir birinden kopuk bir şekilde kentsel alanda serpiştirilen yapıların korunması nasıl olmalıdır?

- Tekil kültür varlıklarının korunmasında sadece komşu parseller koruma sınırı tanımlayan bir çizgiye indirgemek yeterli midir?
- Koruma sınırları tanımlanan alanlara getirilen sınırlama bir imar hakkı kaybı mıdır? Sorusu önem taşımaktadır. Bazen kent içerisinde tekil olarak yer alan bu yapılar, sivil mimari örneği olduğu gibi, anıtsal özelliği olan yapılar da olabilmektedir. Bu yapıların korunması, çoğunlukla yapı ve bulunduğu parseli korumak şeklinde algılanmaktadır. Yapının topografya ilişkisi, inşaat malzemesi ve teknolojisinin yanı sıra ekonomisi, sosyal gücü, kent estetiği katkısı gibi gerekçeler sıralanabilir. Bu durumda yapının tek parselde veya koruma sınırlarının ilke kararına bağlı tek bir kurala bağlanması ne kadar doğru bir yaklaşımdır?

Tez kapsamında yukarıdaki sorunlar çerçevesinde sit alanı ve bunlara yönelik kentsel sit etkileme geçiş alanlarının belirlenmesi, tekil yapıların koruma alanlarının belirlenmesine yönelik sınır belirlemede farklılıkların olması, mevzuatın çok net olmaması ve kurumların her birinin farklı yorumlaması ve uygulayıcıların müdahale biçimleri bir birinden farklı olabildiği gibi, sonrasındaki uygulamalarda farklılaşmanın etkileri tartışılacaktır.

Koruma alanlarının uygulama imar planı yapım sürecinde Koruma Bölge Kurullarından talep edilen tekil kültürel varlıklar ve bunların koruma alanlarına yönelik kararların KVKBK tarafından sonuçlandırılmamış olması ve sonrasında bu alanlara yönelik plan kararlarının kurul görüşü alınmaksızın karara bağlanması, gibi gerekçelere bağlı olarak, planın uygulama sürecinde özellikle komşu parsellerdeki (koruma alanlarında) imar haklarının kısıtlamasına neden olmaktadır. Bu kısıtlılığın planlamada bir karşılığı bulunmamaktadır.

Ülkemizde taşınmaz kültür varlıklarının koruma kullanma dengesi içerisinde yaşatılması konusunda çeşitli sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunlar genel olarak mevzuattan, uygulamadan ve idareden kaynaklı sorun olmak üzere üçe ayrılabilir. Bunlar kısaca;

- a) Mevzuattan kaynaklı sorunlar; korumaya yönelik mevzuatın aşırı yasadışı olması, imar planı uygulama araçlarının (18. madde uygulaması, kamulaştırma vb.) yetersiz kalması, imar hakkı aktarımının yöntem ve şeklini tanımlayacak yönetmeliğinin hazırlanmamış olması, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının ilke



kararı gereği veya koruma bölge kurulları tarafından koruma alanlarının belirlenmesi ve bu alanlarda imar-yapılaşma haklarının tanımlanmasına ilişkin sorunlar, kısmi hak aktarımında hak sahibinin tescilli yapının bakımından sorumlu tutulması, imar hakkı aktarımının uygulama pratiğinin olmayışı, kısmen uygulanan imar hakkı aktarımının plan bütününden bağımsız parçacıl ele alınması ve bu hakkın farklı coğrafya /bölgelere taşınmasının getirdiği sorunlar (yoğunluk değerlerini artırması),

b) İdareden kaynaklı sorunlar; sit alanlarının sınır ve derecelerinin sık sık değiştirilebilmesi, tescilli taşınmaz ve koruma alanına yönelik imar planı-yapılaşma haklarını tanımlayacak karar altlıklarının yapım sürecinde eksik bırakılması, koruma bölge kurullarının belirlediği koruma alanlarının koruma yaklaşımları doğrultusunda ilkeli olmaması, uygulama imar planları ile koruma amaçlı uygulama imar planlarının eş güdümünün sağlanamaması, sit sınırı tanımlandıktan sonra koruma amaçlı imar planı yapıncaya kadar geçiş dönemi yapılaşma koşullarının sürekli uzatılarak koruma amaçlı imar planının yapımının geciktirilmesi, idarelerin yeterli teknik eleman ve finansal kaynaklarının olmaması, vb. gibi,

c) Uygulamadan kaynaklı sorunlar; koruma alanı belirlenirken herhangi bir kentsel doku analizi yapılmaksızın sadece ilke kararına bağlı kalınması; koruma alanı içinde ve dışında kalan (yakın çevresi) alanlara kıyasla imar-yapılanma hakları azalması, imar hakkı kısıtlılıklarının ilkelere bağlı kalmadığı sürece kişi/kişilere bağlı farklı değerlendirilebileceği, imar hakkı kısıtlamalarını etkileyen unsurların neler olduğu net olarak tanımlanmamış olması, alıcı ve gönderici bölgeler arası değer farklılıklarının olması, şeklinde sıralanabilir.

Bu tez kapsamında yukarıda değinilen genel sorun başlıkları iğerisinden özellikle koruma altında olan alanlarda (sit alanı, sit etkileme geçiş alanı, koruma alanları gibi) imar koşullarındaki/haklarındaki değerimlerin mülk sahipleri tarafından bir kısıtlılık oluşturup oluşturmadığı yönünde oluşan sorulara, Balıkesir İl sınırları içerisinde örnek alan çalışmaları üzerinden yanıt aranacaktır.

- Sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilanı öncesi ve sonrası imar koşullarındaki değeriklikler kısıtlılık mıdır?

- Koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçici yapılanma koşulları ile getirilen yapılanma koşulları kısıtlılık mıdır?
- Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki imar planlarına yapılan müdahaleler kısıtlılık mıdır?
- Bu müdahalelerin kısıtlılık olması durumunda, imar hakkı aktarımı yapılabilir mi?

Başka bir ifade ile yukarıdaki soruların yanıtları ile özellikle koruma statüsünde olan alanlarda planın uygulama sürecinde karşılaşılan kısıtlılığa bağlı mağduriyetlerin giderilmesine yönelik olarak, bu süreçte planın uygulama araçları (18. madde uygulaması, kamulaştırma, trampa/takas gibi) ile çözümlenmesinde yaşanan çeşitli sorunlarda dikkate alınarak, son zamanlarda bu sorunun giderilmesine yönelik çözüm önerisi olarak sunulan 2863 sayılı yasanın 17/c maddesi gereğince imar hakkı aktarımının nasıl uygulanabileceğine ilişkin süreç değerlendirilecektir/tartışılacaktır.

## **1.2.Araştırmanın Önemi ve Amacı**

2863 Sayılı Kanun kapsamında kalan doğal ve kültürel alanlara yönelik yapılaşma baskıları ve koruma kararlarının uygulanmasındaki sorunların temel nedenlerinden birinin Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkının kullanımıyla ilgili olduğu düşünülmektedir. Tarihi ve kültürel nitelik taşıyan koruma alanları tüm insanlığa ait olması nedeniyle özel mülkiyetteki koruma alanlarının kamu eline geçmesi korumayı güçlendirecektir. Mülkiyet hakkının kişiye verdiği hakların kısıtlanması ve kişinin bu haklarını Anayasal düzen içerisinde dilediği gibi kullanamaması sorununun çözümü üzerine geliştirilmiş birçok imar uygulama araç bulunmaktadır.

Kültürel mirasımızı oluşturan kentsel sit veya tekil yapılara ilişkin günümüzde kullanılan uygulama araçları, genelde tüm planlı alanlarda olduğu gibi kamulaştırma (plana işlevsel müdahale ile getirilecek kamusal kullanıma konu olması durumunda), 18. madde (arsa ve arazi düzenlemesi) uygulaması, trampa/takas olarak sıralanabilir. Belediyelerin ekonomik durumları dikkate alındığında kamulaştırma aracının bir seçenek olmaktan çıktığı göz önüne alındığında geriye sadece imar düzenlemelerinden elde edilecek düzenleme ortaklık payı kalmaktadır. Fakat bu uygulama da bir kez uygulanması ve özellikle geleneksel doku içerisinde yapılaşmasını ağırlıklı olarak tamamlamış

alanlarda/bölgelerde olması nedeniyle yetersiz kaldığı söylenebilir. Bu yönde imar planlarının uygulanabilmesi için gerekli planlama araçları son derece sınırlıdır.

Plan kararıyla sit alanlarında ve/veya tekil yapı koruma alanlarında alanın özelliğinden/özgünlüğünden kaynaklı getirilen kısıtlılık dikkate alındığında, Anayasamızda belirtilen sosyal adalet (adil ve eşit olma) ilkesine uyulması esasına, yürürlükteki mevzuatımızın kendisinin engellediğini ileri sürülebiliriz. Kamusal yatırımlardan doğrudan yararlanan taşınmaz sahiplerinin bunun karşılığını ödemedikleri gibi özellikle 18.madde uygulamasında karşılaşılan durumlarda bu iddiayı destekler niteliktedir. Arazi yüzölçümü (kadastral durum) esas alınarak kesilen DOP karşılığında plan kararına bağlı olarak kimi taşınmaz sahipleri 10-15 katlı yapılaşmaya izin verilen parsellerin sahibi olurken diğerleri 2-3 katlı inşaat izinleri ile yetinmektedirler. Diğer bir deyişle, nimet-külfet dengesi, taşınmaz sahipleri arasında eşitsiz olarak dağıtılmaktadır. Bu bağlamda yürürlükteki mevzuatın, taşınmazların ve giderek sermayenin küçük mülk sahiplerinden büyüklere aktarılarak toplanmasında bir araç olarak kullanıldığı ileri sürülebilir.

Diğer bir uygulama aracı olan imar hakkı aktarımı, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması için bu kültürel varlıkların bulunduğu alanlarda (sit alanları ve tescilli taşınmazlar) uluslararası tecrübelerle göre uygulanabilecek akılcı ve yenilikçi bir uygulama aracıdır. Tez çalışması kapsamında yukarıda sayılan uygulama alanlarında “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında kalan taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu alanlarda imar-yapılaşma haklarındaki kısıtlılıklar sonucu doğan mülkiyet hakkı ihlallerini inceleyerek imar hakkı aktarımı yöntemiyle çözüm bulunmaya çalışılmaktadır.

Bu alanlarda korumanın sürdürülebilirliği ve hakkaniyetin sağlanması için çözüm üretilmesi gereken özellikle Türkiye’de yaygın olarak kullanılan “koruma alanları” üzerindeki baskıyı azaltmak amaçlı bir uygulamanın yapılmasına öncelik verilmesi gerekir.

Bu yüzden kısıtlanmış taşınmaz mülkiyetlerinin tüm unsurları ile beraber değerlendirilerek uğradıkları hak kayıplarını ölçülebilir, objektif kriterlere göre hesaplanması gerekir. Kısıtlanmış bu imar haklarının korunması gereken doğal ve tarihi alanlarda değil, imar planı sınırlarında öncelikli aynı bölge içerisinde yapılanmaya açık alanlarda kullanma esasına dayanan, yeni bir uygulama aracı olan imar hakkı aktarımı gündeme gelmiştir.

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında imar hakları; sit alanı ilan edilmiş alanlarda, koruma amaçlı uygulama imar planı yapılmış

alanlarda (sit alanı dışı etkileşim geçiş alanlarını da kapsayacak), tekil taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarında (ilke kararı gereği veya koruma bölge kurulları tarafından tanımlanan) kısıtlılığa uğramaktadır.

Yukarıda kısaca bahsedilen konular kapsamında özellikle taşınmaz kültür varlıkları açısından 2863 sayılı Kanun kapsamında uygulama sürecinde imar hakkı kısıtlılığına neden olduğu varsayılan gerekçeler; mevzuattan, uygulamadan ve idareden kaynaklanmaktadır. Bular sırasıyla;

#### 1) Mevzuat Kaynaklı Sorunlar

- ✓ Ülkemizdeki korumaya yönelik mevzuatlarda genel olarak özendirmekten çok yasakçı bir yaklaşım izlenmektedir. Sit alanı ilanı, yapı-parsel tescilleri ve koruma kararları mülk sahipleri tarafından ceza olarak nitelendirilmekte, mağduriyetlerin ekonomik anlamda tazmin edilme yolları etkin olarak işletilmemektedir. Bu anlayış halkı korumadan uzaklaştırmakta, doğal ve kültürel varlık sahipleri, bu değerlerin farkında olmadıklarından bir an önce bunlardan kurtulma yollarını aramaktadır (Topçu, 2011).
- ✓ İmar planlarının hayata geçirilmesi ve kısıtlılıkların giderilmesi için kullanılacak kamulaştırma, trampa/takas, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması, aynı Kanun'un 15. ve 16. madde uygulamaları ve sit sertifikası uygulama araçlarının her birinin kendi içerisinde imar planının uygulanması noktasında yetersizlikleri bulunmaktadır.
- ✓ “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun” 14.7.2004 tarihli ve 5226 sayılı Kanun'un 8. maddesi ile değiştirilen 17/c bendinde ifade edilen “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı”, “İçişleri Bakanlığı” ve “Kültür Turizm Bakanlığı” tarafından hazırlanması gerek yönetmelik henüz hazırlanmamıştır. 2863 sayılı Kanun'unun 17/c maddesinde “Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara (burada planla veya koruma alanları ile yapılanma hakkı azaltılan taşınmazlardan bahsetmekte) ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya” ifade edilen yapılanma haklarının

hangilerinin kısıtlanabileceği, öncelikli hakların neler olduğu, imar hakkı ve kısıtlılık kavramlarının neyi ifade ettiğini mevzuat ve hukuk boyutuyla tam (net) olarak tanımlanmamıştır.

- ✓ Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanları belirlenirken mevzuattan kaynaklı birçok sorun yaşanmaktadır. Koruma Yüksek Kurulu'nun almış olduğu 644 sayılı ilke kararının tanımladığı koruma alanı sınırı belirlemede, plan kararları, mülkiyet yapısı ve fiziki doku dikkate alındığında yetersiz kalabilmektedir. Her kentsel doku birbirinin aynısı olmadığından mevzuatın her alana eşdeğer uygulanmaya çalışılması sorun oluşturmaktadır.
- ✓ Koruma bölge kurullarının, yönetmelikle tanımlanan görevleri arasında sit alanı dışında tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunan bir alanda hazırlanan uygulama imar planları yapım sürecinde özellikle koruma alanına yönelik plan kararlarını oluşturma (plan yapım) aşamasında, imar-yapılaşma haklarını tanımlayacak hassasiyette KVKBK'nın görüşünün alınmaması/alınamaması uygulama sürecinde sorun teşkil etmektedir. Bu durumu zorunlu kılan bir mevzuat bulunmamaktadır. Bu durum, uygulama imar planları belediyeler tarafından onaylandıktan sonra, tescilli taşınmaz ve koruma alanında imar durumuna bağlı projeler (mimari uygulama projeleri) hazırlanacağı zaman ilke kararı gereği tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarında uygulamaya dönük kararlar alma yetkisi koruma kurulların olduğundan yapılaşma haklarında kısıtlamalar söz konusu olabilmektedir.
- ✓ Yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazda kısmi hak aktarımı uygulanması durumunda hak sahibi taşınmazı üzerindeki tescilli yapının bakım ve onarımından ön koşullu olarak sorumlu tutulması hak sahibi tarafından sorun olarak görülmesidir.
- ✓ Kanun ve Yönetmelik hükümleri, Anayasa Mahkemesi, Danıştay ve Yerel idari Mahkemelerin kararları imar hakkı kısıtlılığının başlangıç ve bitişine yönelik farklı kararlar alması, yasa/yönetmelik/tüzük yetersizliğinden mi kaynaklanmaktadır?

## (2)İdarelerden Kaynaklı Sorunlar

- ✓ Koruma kurullarının sit alanlarının koruma derecelerine yönelik değişiklikleri ve sınırlarını büyütme veya küçültme yönünde almış oldukları kararlar, yapılanma

haklarında önemli değişimlere neden olmakta/olabilmekte ve bu müdahalelerin sık sık ve kolaylıkla yapılabilir olması hak kayıplarının oluşmasına neden olmaktadır. Bu kararlar kurumdaki kurul üyelerinin değişmesi ve taleplerin nereden geldiğine bakılarak süreklilik arz etmemektedir.

- ✓ Sit alanı dışındaki tescilli yapı ve bunların koruma alanlarında, uygulama imar planlarının (koruma amaçlı olmayan) yapımı sürecinde, kurum görüşü talebi doğrultusunda tamamına yönelik karar altlıklarının tamamlanmamış olmasıdır. İlke kararına bağlı bir koruma sınırı tanımlaması, genellikle planlama süresinde çok gözardı edilen uygulamadır. Koruma alanlarına ilişkin imar–yapılanma haklarının ve uygulanacak ilkelerin neler olması gerektiği konusunun kurum tarafından net görüş belirlenerek plan kararına yansıtılması sağlanmalıdır. Kararın ilkelere bağlı olmaksızın plancıya bırakılması uygulama sürecinde mağduriyetlere neden olabilmektedir. Çünkü bu gibi alanlarda uygulama genellikle tescilli yapı yerine çevredeki yapılanma koşullarına uyum öncelikli karar olmaktadır. Bu şekilde hazırlanan imar planları, tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında kazanılmış ve meşru beklenti durumları doğuracak süreçlere sebep olmaktadır.
- ✓ Farklı Koruma Bölge Kurulları tarafından, hatta farklı dönemlerde aynı Kurulda, 644 sayılı ilke kararı dışında belirlenen koruma alanlarındaki farklılıkların (koruma alanı sınırı büyüklüğü, içerdii taşınmaz sayısı, tüm kurullar tarafından aynı nitel ve nicel araştırmaların yapılmaması, bu alanlarda uygulanacak ilkelerin neler olması gerektiği konusunun kurum tarafından net olarak tanımlanmamış olması, imar–yapılanma haklarının) olması, eş değerliliğin olmaması önemli bir sorundur. Belirlenen koruma alanlarının çok geniş alanı içine alacak şekilde tutulması veya koruma sınırı kendi parseli ile sınırlı kalması imar-yapılaşma haklarında farklı kararların oluşmasına dolayısıyla farklı boyutlarda komşu parsel sahiplerinin mağduriyetlerine sebep olabilmektedir. Bu yaklaşım plana ve kuruma (KVKBK) olan güvensizliğe neden olmaktadır.
- ✓ Koruma alanının belirlenmesine yönelik KVKBK’na yetki verilmiş olmasına rağmen, kurullar arasında eşgüdümün olmaması ve yaklaşımların farklılaşması mülk sahiplerinde farklı kısıtlılık yaklaşımı uygulamalarından kaynaklı eşsizlik söz konusudur. Bu yaklaşım plana ve kuruma (KVKBK) olan güvensizliğe neden olmaktadır.

- ✓ Koruma bölge kurulları sit alanı dışındaki tescilli taşınmaz ve koruma alanlarına yönelik imar planlarını onaylamak yerine bu alanlarda kurum görüşü (tescilli eser ve/veya koruma alanı sınırı) vermek yoluna gitmektedir.
- ✓ Kentsel sit alanları dışında, tescilli tekil yapılara yönelik koruma alanlarının kurul tarafından tanımlanmamış olması, ilke kararlarına bırakılmış olması, kurullar arasında ve/veya aynı kurulun üyelerinin değişmesiyle oluşan kararlarda eşgüdümün olmamasından kaynaklı olarak uygulamada ki farklılıklar planlamanın eşitlik ve adil olma ilkeleri zedelenmektedir.
- ✓ İdarelerin koruma amaçlı imar planı ile uygulama imar planları arasındaki eşgüdümü sağlayamadıkları gibi öngörülen süreler içerisinde yapamamaları, bölgesel farklılıklar gözetilmeksizin ilke kararı doğrultusunda dokuyla örtüşmeyen geçiş dönemi yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve bu kararların süresinin sürekli uzatılması yoluna gidilmesi temel bir sorundur. Bu sorundan kaynaklı olarak imar planı uygulama araçları olan kamulaştırma ve trampa/takas gibi yöntemlerin kullanılabilirlikleri azalmakta veya kamuya maliyeti artmaktadır.
- ✓ 2863 sayılı Kanunu kapsamında koruma alanlarında birçok kuruma (Bakanlık, Belediye, İl Özel İdare, Kurum ve Kuruluşlar) yetkiler verilmesine karşın yeterli finansal kaynağın olmaması nedeniyle kamulaştırma yapılamamaktadır.

### (3)Uygulamadan Gelen Sorunlar

- ✓ Tescilli taşınmaz kültür varlıkları koruma alanlarında mevzuattan ve yetkili idarelerin yönetimlerinden kaynaklı birçok sorunun yansira mevcut uygulamalardan kaynaklı sorunlar da bulunmaktadır. 644 sayılı ilke kararı ile koruma alanlarını belirlerken yol karşısı ve çapraz parsellerin koruma alanı sayılması kuralı uygulamada bazı karmaşıklıklara yol açmaktadır.

Tek yapı ölçeğinde tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik koruma alanı belirlenirken sadece ilke kararına bağlı kalınması, yani herhangi bir kentsel doku analizi yapılmaksızın karara bağlanması genel dokuya uymayan kararlar oluşmasına neden olabilmektedir. İlke kararına göre komşu parsel statüsünde olan ancak parsel konum, şekil ve ölçüleri itibariyle korunması gereken tescilli taşınmaz kültür varlığına koruma alanı oluşturamayacak durumdaki taşınmazların koruma alanı olarak kabul edilmesidir. Büyüklüğüne bakılmaksızın koruma alanı olarak karara bağlanması mülkiyetin genelinde kısıtlılığa gidilmesine neden

olabilmektedir. Bunun tersi bir durumda söz konusu olabilmektedir. Gereğinden fazla taşınmazın mülkiyet ve yapılanma hakları kısıtlanmış olmakta ve gerçekte tescilli taşınmaz kültür varlığının korunması için gerekli olan koruma alanı oluşturulamadığı için de korunması gereken eser layıkıyla korunamamaktadır.

- ✓ Belediye sınırları içerisinde, imar planı bütünde ve alt bölgelerinde donatı, nüfus vb. yönleriyle taşıma kapasiteleri düşünülerek aktarım alanları çoğunlukla tespit edilmemektedir. Kısıtlanmış imar hakların, plan bütünlüğü düşünülmeden yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarılması yoğunluk değerlerinin artmasına, dolayısıyla alt bölgelerdeki toplam donatı miktarının yetersiz kalmasına neden olacaktır.
- ✓ Tek yapı ölçeğinde tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında Koruma Bölge Kurulları kararları ile imar-yapılanma haklarının kısıtlanmasıyla, koruma alanı dışında kalan yakın çevresindeki eş değer alanlara kıyasla imar-yapılanma hakları genellikle azalmaktadır.
- ✓ Tescilli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde ve koruma alanlarındaki taşınmazlarda, koruma bölge kurulu kararları ile belirlenen, imar hakkı kısıtlılıklarının neler olabileceği ve bu imar hakkı kısıtlamalarını etkileyen unsurların neler olduğunun tespit edilebilmesi imar hakkı aktarımı sürecinde önemli sorunlardan bir tanesidir.
- ✓ Alıcı ve gönderici bölgelerdeki taşınmazlar arasında toplam değer farklılıklarının bulunması ve bu farklılıkların hakkaniyet esasına göre dengelenmesinin yöntem ve araçlarının henüz belirlenmemiş olması.
- ✓ Koruma amaçlı imar planları ile imar haklarının hangi durumlarda nasıl kısıtlandığının tanımlanması bir diğer sorundur.
  - (i) Plansız olan bir alana koruma amaçlı imar planı yapılması durumunda bu kısıtlılıkların neler olabileceğini belirlenmesidir.
  - (ii) Planlı bir alana koruma amaçlı imar planı yapılması durumunda bu kısıtlılıkların neler olabileceğini belirlenmesidir.
- ✓ İmar hakkını kısıtlayan unsurların neler olduğunun objektif ve ölçülebilir parametrelerle, doğru ve tüm detayları ile birlikte tanımlanması, bunların değerlendirilerek kısıtlanan imar hakkı miktarının hesaplanması en önemli sorun alanıdır.



- ✓ İmar hakkı aktarımı alıcı ve gönderici bölgeleri birbirinden çok uzakta tanımlanması, her iki bölge içinde değişen mekân nedeniyle sosyal çöküntü, uyum, yaşam çevreleri, aile, akrabalık ve komşuluk ilişkileri gibi sebebiyle sosyal sorunlara neden olma potansiyeli taşımaktadır.
- ✓ Mülkiyet ve imar hakkı kısıtlılığı yaşamakta olup, imar hakkı aktarımından yararlanma potansiyeli olan taşınmaz sahiplerine imar hakkı aktarımı konusunda gerekli eğitim ve bilgilendirmeler yapılmamaktadır. Hazırlanan imar planlarının bu konuda karar vermesi gerekmektedir.

Kendi hallerine (mülk sahiplerinin beklentilerine ve ekonomik yapısına) bırakılan özellikle tekil ve/veya sit alanlarında yer alan kültürel varlıkların korunması için uygulanabilir ve etkin bir uygulama aracı geliştirmek, günümüz koşulları dikkate alındığında zorunluluk teşkil etmektedir. Bu alanlara gerekli ekonomik desteğin kamu tarafından sağlanamaması farklı tür uygulama araçların geliştirmesini gerekli kılmaktadır. Bu nedenle bu gibi kültürel varlıkların gelecek nesillere aktarılmasını, ulusal ve uluslararası koruma mevzuatlarının ve koruma kültürünün ön gördüğü şekliyle korunmasını sağlamak üzere imar hakkı aktarımı uygulama aracını geliştirmek amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda yukarıda maddeler halinde tespit edilmiş sorunlardan yola çıkarak, bunların örnek alanlar üzerinde incelemeleri yaparak, belirlenen sorunlara imar hakkı aktarımı aracını kullanarak çözüm ve öneriler getirilmeye çalışılacaktır. Bu çalışma ile aynı zamanda 2863 sayılı kanun kapsamında korunması gereken alanlarda etkin ve kullanılabilir bir imar hakkı aktarımı programı da oluşturulmaya çalışılacaktır.

Kısıtlılık getirilen gerek tekil kültürel varlıklar ve koruma alanlarında, gerekse sit alanlarında veya etkileme geçiş bölgelerinde yer alan tescilli ve/veya tescilsiz parsellere getirilen sınırlamaların, çevre yapılanmalar dikkate alınarak tanımlanan kısıtlılık hallerinin çözümüne yönelik olarak; bu alanlardaki korumaya yönelik dönüşümü desteklemek için; yukarıda verilen sorun başlıklarında örnekler üzerinden çözüm önerileri geliştirilecektir.

### **1.3.Çalışmanın Kapsamı**

Bu tez kapsamında yürütülen araştırma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; araştırmanın amacı, kapsamı, materyal ve araştırma yöntemleri, temel tanım ve

kavramlara, hakkında genel bilgi verilecek, ikinci bölümde; 2863 sayılı Kanun kapsamında imar planı uygulama araçları ve sorunları, bir uygulama aracı olarak imar hakkı aktarımı hakkında bilgilere yer verilecek; üçüncü bölümde çalışma alanı olarak seçilmiş olan Balıkesir örneği üzerinde koruma alanlarına yönelik bilgilendirme ve özellikle koruma alanlarına yönelik seçilen örnek alanlar üzerinde kısıtlılık kavramı tartışılarak inceleme yapılacaktır. Dördüncü bölümde; çalışma alanından elde edilen bulgular ışığında sonuç ve öneriler kısmına yer verilecektir.

Problemin tanımlanmasına yönelik hazırlanan birinci bölümde; çalışmanın hazırlanmasına gerekçe oluşturan nedenler tespit edilmiş ve çalışmanın amacı, yöntemi ve kapsamı ortaya konulmuştur. Tezin bu bölümünde çalışmanın ele alınış nedeni, amacı, hazırlanış yöntemi ve kapsamı konusunda bilgiler verilerek problemin tanımlanması ve çerçevesinin belirlenmesi sağlanmıştır. Ayrıca genel bilgiler başlıklı bu bölümde tez konusuyla ilgili temel tanım ve kavramlara, imar hakkı aktarımı hakkında genel bilgilere bu kavramlarda yapılan tez çalışmalarına ve imar hakkı aktarımı yönteminin yasal mevzuat kapsamında uygulama alanları hakkında bilgilere yer verilmektedir.

Çalışmanın yapılan çalışmalardan başlıklı ikinci bölümde 2863 sayılı Kanun kapsamında imar planı uygulama araçları hakkında bilgiler verilerek bu araçların mülkiyet hakkına getirdikleri kısıtlılıklara değinilmiştir. Ayrıca bir uygulama aracı olarak imar hakkı aktarımı hakkında geniş literatür bilgisine yer verilmiştir. Üçüncü bölümde çalışma alanlarının belirlenmesi, bu çalışma alanlarına ait ne gibi verilerin elde edildiğinden ve bu verilerin işlenmesi hakkında bilgiler verilmiştir. İmar hakkı kısıtlılık durumları incelenerek bu kısıtlanmış imar haklarının aktarımına yönelik değerlendirmeler yapılmıştır. Dördüncü bölümde tez çalışması kapsamında belirlenen sorun tanımlarına karşı getirilen çözüm ve öneriler, yapılan örnek alan incelemeleri ve elde edilen bulgular derlenerek çıkarılan sonuçlar değerlendirilmiştir.

Bu çalışma ile tüm insanlık için önem taşıyan kültürel varlıklarının koruma odaklı sürdürülebilirliklerinin sağlanmasında; süreçten kaynaklı sorunların tanımlanması, özellikle kısıtlılık durumu oluşan alanlarda, mülkiyet hakları kısıtlamalarının telafi edilebilmesi için imar hakkının ve imar hakkına etki eden unsurların neler olduğunun ve bu unsurların imar hakkını nasıl etkilediğini tespit etmek hedeflenmiştir. Bu tespitler, tarihi koruma alanları üzerindeki yapılaşma ve diğer faaliyetlere yönelik baskıların nasıl önlenebileceği, bu alanlardan yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarım işleminin nasıl yapılacağı, imar haklarının hangi ölçütlere göre dağıtılacağı, değişimin sadece alan

büyüklüğü değil değer üzerinden olup m<sup>2</sup> değerinin nasıl belirleneceği gibi temel konuları kapsamaktadır.

#### **1.4. Materyal ve Araştırma Yöntemleri**

Korunması gereken taşınmaz kültür varlıkları ve/veya koruma alanlarındaki kısıtlanmış mülkiyet ve imar-yapılanma haklarının, yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarımı konusunda, önce kaynak taraması yapılarak bu konudaki tez ve makaleler incelenmiş, konuya ilişkin sorun tanımları belirlenmiştir. Özellikle mülkiyet hakkı kısıtlılığı tanımlanmadan önce mülkiyet hakkı, imar hakkı ve kısıtlılık kavramları incelenmiş ve 2863 sayılı kanun kapsamında koruma amaçlı imar planlarındaki ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki kısıtlılıkları çözmek üzere imar hakkı aktarımı özellikle uygulamaya yönelik olarak alanda karşılaşılan sorunlar üzerinden tartışılarak, örnek alan seçimi daha yaygın olarak karşılaşılan tekil yapı ve koruma alanları üzerinden geliştirilerek değerlendirilmiştir.

İmar hakkı aktarımına geçmeden önce aktarıma konu olacak kısıtlanmış yapılanma haklarını tanımlayabilmek adına, mülkiyet hakkı kısıtlılığı kavramına yönelik ulusal ve uluslararası yargı kararları, uygulama örnekleri irdelenerek süreç sorgulaması yapılmış ve genel mevzuat hükümleri araştırılmıştır. Kısıtlılık kavramını tanımlamak üzere kazanılmış hak ve meşru beklenti kavramları incelenmiştir. Bu konuda kısıtlamalarda bulunması gereken şartlar literatür taramaları ile ortaya konularak “3194 sayılı İmar Kanunu” ve “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında mülkiyet ve imar-yapılanma hakkı kısıtlılığı tanımlanmaya çalışılmıştır.

#### **1.5. Temel Tanım ve Kavramlar**

##### **1.5.1. Kültür Miras ve Koruma**

İnsan içinde yaşadığı fiziksel çevreyi mekânsal olarak düzene koyar, biçimlendirir, yani mimari ve çevre düzenlemeleriyle somutlaştırır. Kent ölçeğinde yapılan düzenlemeler, yapıların birbiriyle olan yakınlıkları, oranları arasındaki farklılıklar, meydanlar, parklar, yapı tiplerinin dağılımı/oranı, anıtsal ve anıtsal olmayan yapıların çokluğu vb. öğeler

kentlerde sosyal ve ekonomik yaşamı çözümlenmede yardımcı olurlar. O kente bu düzenlemeleri yapanlar kente yüklemek istedikleri anlam veya kent imgesini yaratırlar. Bireyler veya kurumlar tarafından dolaylı veya doğrudan müdahaleler sonucu oluşan kentsel görüntüler zaman ve mekan içinde oluşan kentsel belleğin göstergelerini oluştururlar (Kültür Bakanlığı, 2002).

Korunacak olan kültürel miras, bu kentsel belleğin parçalarıdır. Bu nedenle korunacak olan toplumsal mekanların anlamlı ve hayal gücünü destekleyici olması tercih edilir. Bu bir kişi, bir olay, bir yapı, bir teknik, bir beceri, bir anlayış, bir yorum, bir giysi ve benzeri maddi ve manevi üretilen nesnelere ve düşünceler olabilir. Günümüzde tarihsel olanın tümü, kültürel miras kavramı içinde anlaşılır (Kültür Bakanlığı, 2002).

Kültürel mirasın korunmasının temelini; anlamların, karakterin ve kimlik değerlerinin korunması oluşturmaktadır. Bu değerlerin gelecek nesillere aktararak devamlılığının sağlanması, geçmişle bugün arasındaki bağların sağlam kalmasını sağlayarak aidiyet duygusunu canlı tutacaktır. Aidiyet duygusuyla yaratılan bu bağlar, korumanın gereklerini de kendi içinde belirleyecektir (Arntzen, 2001; Koca, 2015).

Toplumların ortak kimliği ile oluşturulmuş değerler yargıları, bilgi birikimi, gelenek ve görenekler, nesilden nesile aktararak kültür mirası oluşturur ve bu mekanlarının oluşumunu etkiler. Özgün bir kültürün göstergesi olan geleneksel yerleşim örüntüleri, özgün karakterini ve varlık nedenini nesillerden nesillere aktarabildiği sürece kültür mirası olarak kabul edilmiştir (Oliver, 1989; Koca, 2015).

Genellikle çöküntü bölgeleri haline dönüşen tarihi mahallelerin kontrol edilip, çağdaş kent yaşamına katılmalarını sağlamak giderek zorlaşan bir kültürel biçimlenme, sosyal ve idari örgütlenme, ekonomik planlama ve ayrıntılı bir fiziki koruma planlaması sorunudur. Bugüne kadar bazı yapılar yasa zoruyla korunmuştur. Bunlar gelecekte de korunmaya devam edilse bile, sorun bazı yapıların korunması değil, tarihi çevrenin yaşamasını sağlayacak kültürel bilincin yerleşip örgütlenmesi sorunudur. Yeninin her şeye egemen olan üstünlüğüne karşı eski imgeyi korumak, ancak üstün düzeyde bir eğitimle ve kültür birikimi ile olasıdır. Bunun kültürel değer olarak algılanması yüksek bir tarih bilinci düzeyinde olunması ile mümkündür. Mal sahibi mülkiyet hakkını elinde bulundurduğu taşınmazının (evinin) altında veya üstünde kamusal ve ulusal bir sanat değeri olduğunu kabul etmesi, bu değeri toplumla paylaşma bilincinde olması ve evin daha genel bir kent imgesinin parçası olduğunu anlaması gerekmektedir (Kuban, 2000 ).

Ülke çapındaki hızlı mekânsal değişimler, tarihi çevre ve yapı koruma isteklerinin yanında çok güçlüdür. Bu hızlı değişmelerin karşısında tarihi çevrenin korunması değişmeye direnmesine, bu da şehir planlamada tarih bilinciyle plancının nitelikli eski yapı stoğunu değişmez bir veri olarak kabul edip etmemesine bağlıdır. Bir yapının koruma statüsü eğer kent planına yeteri kadar yansıtılmamışsa, başka bir deyişle kentsel ve çevresel bağlamda bir içerik kazandırılmamışsa, yaşamı her zaman tehlikeye girebilir ve çevreden soyutlanmış olarak tarihi etkisini kaybeder. Toplumun, kültür mirasını koruması ve sahip çıkması, bireylerin sahibi olduğu mülkün mutlak kullanım hak ve özgürlüğünden toplum yararına fedakârlık etmesi anlamına gelmektedir. Bu tutum hukuksal olarak “kamu yararı” kavramı ile açıklanabilmektedir. Kamu yararı bir kişinin mülkiyet hakkını kısıtlayan tek kavramdır (Kuban, 2000).

#### **1.5.1.1. Dünya’da Kültürel Miras ve Koruma Süreci**

1945 yılında Londra’da UNESCO, 1949 yılında Londra’da Avrupa Konseyi, 1959 yılında UNESCO tarafından ICCROM ve 1965 yılında Varşova’da ICOMOS gibi uluslararası kuruluşlar kurulmuş ve faaliyete başlamışlardır. 1931 yılında İtalya’da “Atina Tüzüğü”, 1954 “Lahey Sözleşmesi”, 1964 tarihli “Venedik Tüzüğü”, 1972 yılında UNESCO (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu) tarafından “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmesi”, 1975 yılında “Amsterdam Bildirgesi”, 1987 yılında ICOMOS tarafından “Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması Uluslararası Sözleşmesi” ve 1998 yılında “Dünya Kültürel Miras Alanlarını Yönetme Kılavuzu” kabul etmesi ile Dünya’da koruma giderek önem kazanmaya devam etmiştir.

Dünya ülkelerinin kültürel mirasa ortak bir tutum olarak uluslararası çalışmalara başlaması 1930’lu yıllarda olmuştur. Bu alanda ilk olarak yazılı belge niteliğinde 1931 yılında İtalya’da hazırlanan ve restorasyon uygulamaları sırasında uygulanacak yöntemlerin belirlendiği Atina Tüzüğü (Carta Del Restauro) sayılmaktadır (Madran ve Özgönül, 2005; Kaynaş 2018).

Savaş ve silahlı çatışma ortamındaki kültür varlıklarının zarar görmesi nedeniyle bu varlıklarının korunmasına yönelik Uluslararası alanda düzenlemelere yer verilmiştir Kültür varlıklarının silahlı çatışma ortamında korunmasını düzenleyen “Lahey Sözleşmesi: Silahlı

Çatışma Halinde Kültürel Varlığın Korunması Sözleşmesi'nin" (UNESCO, 1954) önsözünde, "Her millet dünya kültürüne kendinden bir şey katmış olduğu cihetle, hangi millete ait olursa olsun, kültür eserlerine karşı vaki olacak tecavüzlerin bütün insanlığın kültür mamelekine karşı işlenmiş tecavüzler sayılacağı" belirtilmektedir.

"1954 Lahey Sözleşmesi'nin" 1. maddesi;

"Aşağıdaki bildirilenler, mense veya sahipleri ne olursa olsun; bu Sözleşme bakımından kültürel varlık sayılırlar:

a) Dinî veya laik, mimari, tarihî anıtlarla sanat anıtları, arkeolojik değerlerdeki yerler, bütünü itibariyle tarihî veya artistik bir alâka arz eden yapı toplulukları, sanat eserleri, elyazmaları, kitap ve başkaca tarihî, artistik veya arkeolojik değer taşıyan eşya, keza yukarıda bildirilen servetlerden mürekkep bilim koleksiyonlarıyla, önemli kitap, arşiv röprodüksiyon koleksiyonları ve emsali gibi milletlerin kültür muamelelerinde büyük önemde yeri olan menkul ve gayrimenkul mallar,

b) Gerçek ve başlıca görevi (a) fıkrasında zikredilen menkûl kültürel varlıkların koruma veya teshirden ibaret olan müze, büyük kitaplık, arşiv deposu gibi binalarla (a) fıkrasında açıklanan menkul kültürel varlıkların silahlı bir çatışma hâlinde korunmasına mahsus sığınaklar,

c) (a) (b) fıkralarında tarif edilen kültürel varlıkları büyükçe sayıda içine alan ve anıt merkezleri denilen merkezler." şeklinde kültürel varlıklarının tanımını yapmaktadır.

II. Dünya Savaşının ardından Avrupa'da yaşanan yıkım, koruma alanında da yeni ihtiyaçlar doğurdu. 1964 yılında Venedik'te toplanan "2. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi'nin" gündemi bu sorunlar doğrultusunda belirlenmiştir. Bu kongre sonrasında kültür varlıklarının korunması ve restorasyonuna ilişkin temel uluslararası belge olan "Venedik Tüzüğü" şekillenmiştir. İzleyen yıllarda Avrupa Konseyi sempozyumları, 1972 yılında "Dünya Mirası Kongresi", 1975 yılının "Avrupa Mimari Miras Yılı" ilan edilmesi, ardından çalışmalar UNESCO ve ICOMOS gibi kuruluşların denetiminde gerçekleştirilmiştir (Çekül, 2010).

1970'lerden itibaren, kentlerin eskimiş bölgelerindeki tarihi dokuların, yeni kentsel bölgeler ile ilişkisinin kurulması, tekrar kentin yaşayan, canlı ve değerli bir parçası haline getirilmesi amaçlanmıştır. Tarihi kent dokularının, kendilerine özgü karakterlerini bir arada değerlendirilerek korumak, geçmiş dönemlerin yaşam felsefesini, toplumsal ve ekonomik yapısını yansıtacak şekilde ve günümüz ihtiyaçlarına uygun bir işlevle yaşatılması önem kazanmıştır. Geçmişin izlerini barındıran bir çevrede yetişen toplumların, kültürel

süreklilik bilinci kazanacakları ve “ortak bellek” kavramının gelişeceği vurgulanmıştır. Bu sebeple “Venedik Tüzüğü”, evrensel düzeyde geliştirilmesi bakımından değerli bir belge olarak, tarihi çevrenin korunması ve yaşatılmasında bir dönüm noktası olarak kabul edilmektedir (Çekül, 2010).

1964 tarihli “Venedik Tüzüğü” ve hemen ardından kurulan “ICOMOS (Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi)”, uzmanlar ile yerel yönetim ve sivil toplum temsilcilerinden bir üst kurul oluşturulmasını, kentlerdeki koruma çalışmalarının bu üst örgüte bağlanarak projelerin bürokrasi sarmalından kurtarılmasını öngörmüştür. Bu gelişmenin hemen sonrasında, 1967 yılında “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu” da Venedik Tüzüğü’nü kabul etmiştir. Böylelikle tarihsel yapıların çevreleriyle birlikte ele alınması gereği 1970’lerin başında benimsenmeye başlanmıştır (Ulusoy, 2008). Bu durum tek yapı ölçeğinden alan korumasına geçişin tartışmaya açılmasına neden olmuştur. “koruma alanı” ve “tescilli binalara özelliklerine uygun müdahale biçimleri” kavramlarını gündeme getirmiştir. Venedik Tüzüğü’nün, “estetik, etnolojik veya antropolojik açıdan istisnai düzeyde evrensel bir değere sahip olan, arkeolojik sitlerin de dahil olduğu, insan tasarımı eserlerin veya doğayla insanın birlikte yarattığı eserlerin bulunduğu alanlar” olarak tanımladığı “sit alanı” kavramı kabul edilmiştir (Çekül, 2010).

1972 yılında Paris’te UNESCO tarafından “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi” üye ülkeler tarafından imzalanmıştır. Bu sözleşmede; planlama sürecindeki önem, korunacak kültürel ve doğal mirasın finansal, teknolojik ve maddi ihtiyaçlarının sorumlu devlet tarafından koruma politikasının benimsenmesi ve korunan mirasın toplum yaşamında bir işlev vermenin gerekliliğini vurgulamıştır. Bu sözleşme ile ilk kez kültürel mirasın toplum yaşamına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir (UNESCO,1972) (Kaynaş, 2018).

“Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi” tarafından “Anıtlar”, Yapı Toplulukları” ve “Sitler” kültürel miras olarak tanımlanmıştır.

“Anıtlar: Tarih, sanat veya bilim açısından istisnaî evrensel değerdeki mimari eserler, heykel ve resim alanındaki şaheserler, arkeolojik nitelikte eleman veya yapılar, kitabeler, mağaralar ve eleman birleşimleri.

Yapı toplulukları: Mimarileri, uyumlulukları veya arazi üzerindeki yerleri nedeniyle tarih, sanat veya bilim açısından istisnaî evrensel değere sahip ayrı veya birleşik yapı toplulukları.

Sitler: Tarihsel, estetik, etnolojik veya antropolojik bakımlardan istisnaî evrensel değeri olan insan ürünü eserler veya doğa ve insanın ortak eserleri ve arkeolojik sitleri kapsayan alanlar.”

1975 yılı “Avrupa Konseyi tarafından Avrupa Mimari Miras Yılı” ilan edilmiştir. Avrupa mimari mirasını korumak amacıyla gerçekleştirilen bu organizasyon, koruma çalışmalarının gelişmesinde dönüm noktası olarak görülmektedir (Aydeniz, 2009). Ekim 1975’te yayınlanan Amsterdam Bildirgesi’nde yasal, yönetsel, sosyal ve toplumun eğitimlerle korumaya teşvik edildiği bütünleşik bir koruma modelini önermiştir (Avrupa Konseyi, 1975) (Kaynaş, 2018).

1987 yılında Washington’da ICOMOS tarafından “Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması Uluslararası Sözleşmesi” yayınlanmıştır. Bu sözleşmede endüstrileşmeyi izleyen kentsel gelişim sürecinde tarihi alanlar ihmal edilmekte ve hatta yok olma tehlikesinde olduğu belirtilmiştir. Bu soruna karşılık olarak belirlenen ilke ve hedeflerde, tarihi alanları koruma politikalarının her türlü kent ve bölge planlamalarının ayrılmaz bir parçası olması gerektiği belirtilmiştir. Bu süreçte planlama yapılırken; planlama sürecinde görevlerin, hedeflerin ve maddi ihtiyaçların net olarak belirtilmesi, koruma planlaması tarihi alan ile bütün şehir arasında uyumlu bir ilişki sağlamalıdır. Herhangi bir müdahaleden önce mevcut durumun detaylı bir şekilde belgelenmesi, kentin veya tarihi alanın geçmişi ile ilgili bilgiler arkeolojik araştırmalarla geliştirilmeli ve kalıntılar koruma altına alınması gerekmektedir. Çevreye uyumlu çağdaş yapıların tarihi alanları zenginleştireceği düşüncesi ile yeni yapının engellenmemesi gerektiği belirtilmiştir (ICOMOS,1987) (Kaynaş, 2018).

1998 yılında “Dünya Kültürel Miras Alanlarını Yönetme Kılavuzu” yayınlanmıştır. Bu kılavuzda etkili koruma için disiplinler arası işbirliği yapılması gerektiği, kültürel mirasa toplum yaşamında bir fonksiyon verilmesinin önemi ve kültürel mirasın korunması konusunda yapılacak çalışmaların teşvik edilmesi tavsiye edilmiştir. Ayrıca planlama, programlama ve bütçe süreçlerinin sürekli olarak gözden geçirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu kılavuza göre sit tanımı; insan eli ile üretilmiş ya da doğa ve insanın birlikte üretmiş olduğu eserler ve tarihi, estetik, etnolojik ya da antropolojik bakış açısı ile uluslararası değere sahip arkeolojik alanlardır (Feilden ve Jokilehto, 1998; Kaynaş, 2018).

ICOMOS 2013 “Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesinde” kültürel miras şöyle tanımlanmaktadır;



“Geçmişten bugüne ulaşmış, insanların sahiplik bağı içinde olmaksızın sürekli değişim halinde olan değerlerinin, inançlarının, bilgilerinin ve geleneklerinin bir yansıması olarak betimlenen somut ve somut olmayan tüm varlıklardır. Kültürel miras, insanlar ve mekânlar arasında zaman içinde meydana gelen etkileşimden kaynaklanan çevrenin tüm özelliklerini içerir.”

### **1.5.1.2. Türkiye’de Kültürel Miras ve Koruma Süreci**

Dünyada kültür mirası ve korunması adına 1931 yılından günümüze yukarıda bahsettiğimiz gelişmeler olmuştur. Türkiye’de koruma kavramı Cumhuriyet öncesi ve sonrası olarak iki kısma ayrılmaktadır. Cumhuriyet öncesinde yani Osmanlı döneminde koruma anlayışı Avrupa ile neredeyse aynı dönemlerde başlamışsa da gerek yasal düzenlemelerdeki eksiklikler gerek içinde bulunduğu sıkıntılı durum sebebi ile Avrupa ile paralel şekilde gelişmemiştir (Kaynaş, 2018).

Osmanlı’da ilk yasal düzenleme 13 Şubat 1869 yılında yürürlüğe giren “Asar-ı Atika Nizamnamesi” ile yapılmıştır. Bu nizamname değişen koşullar ve gereksinimler doğrultusunda 7 Nisan 1874, 21 Şubat 1884 ve 20 Nisan 1906 tarihlerinde yenilenerek yürürlükte kalmıştır. 1884 tarihindeki düzenleme ile eserler ilk kez devlet malı sayılmıştır ve 1906 yılındaki düzenleme ile de taşınır-taşınmaz eserler tanımlanmıştır. “1906 tarihli Asar-ı Atika Nizamnamesi”, Türkiye’de eski eserler kanununun modern anlamda ilk sistemli yasal metni olarak kendine önemli bir yer edinmiştir (Kaynaş, 2018; Eriş, 2012).

20. Yüzyılda Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulması; kültürel mirasın korunmasına olumlu bakışı sonunda, bu alanda eğitime önem verilmesi, bilinçlenmeyi hızlandırmıştır (Resuloğlu, 2005). Yerel yönetimlerin koruma konusunda sorumluluk verilmesi Cumhuriyet’in ilanından sonra yapılan iki yasal düzenleme ile olmuştur. Bunlardan ilki, 1580 sayılı ve 14.4.1930 tarihli Kanun’un 115. Maddesi, ikincisi ise; 10 Haziran 1933 yılında imar planı hazırlanırken tarihi yapıların ve korunması istenen alanların haritalara işlenmesinin istenmesi ile olmuştur (Kaynaş, 2018).

Tarihi eserlerle ilgili işlemlerde kimin yetkili olacağı 1580 sayılı ve 14.4.1930 tarihli Belediyeler Kanunu’nda 115. madde ile belde içinde özel mülkiyette bulunan tarihi yapıları korumak, onarmak, bakımının yapılmadığı takdirde bakımını yapmak ve gerektiğinde istimlak etmek yetkisi belediyelere verilmiştir. Belediye ve Umumi

Hıfzıssıhha Kanunları ile Anadolu'nun tüm kentlerinde çağdaşlaşmanın sağlanması için kentlerin resmi kurumlarının yer aldığı yeni merkezlerin ve “tarihi eserlerin bulunduğu bölgelerin etraflarının açılarak korunması düşüncesi” uygulanmaya konmuştur (Dinçer ve Akın, 1994; Koca, 2015).

1933 yılında çıkarılan “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ile planlama konusunda kente bütüncül bir bakış açısı sağlanmaya çalışılmıştır. Bu Kanun korunması gerekli “eski eserlerin her yönünde 10 metre açıklık bırakılarak korunması öngörülmüştür”. Ancak bu kanun Alman mevzuatından esinlenerek hazırlanması ve milli yapı ve doku geleneklerimize uygun olmaması nedeniyle, eski eser ve dokuların korunmasında etkili olamamıştır (Resuloğlu, 2005).

1951 yılında yasayla ilk kez “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu” (GEEAYK) kurulmuştur. 1956 yılına kadar tek yapı ölçeğinde karar alan GEEAYK, yine o yıl çıkan “İmar Kanunu” ile çevre ölçeğinde kararlar alma yetkisine sahip olmuştur. 1961 yılında yürürlüğe koyulan Anayasa'nın 50. Maddesinde tarihi ve kültürel değeri olan eserlerin korunması devletin sorumluluğu altına alınmıştır (Kaynaş, 2018).

1957 tarihinde yürürlüğe giren “6785 sayılı İmar Kanunu” eski eser ve tarihî çevre koruması hususunda açık hiç bir hüküm getirmemiş, ancak 25. maddesi ile bu mevzuda özel Nizamnamelerin yapılmasını emretmiştir. Bu kanun hükmü gereğince hazırlanan İmar Nizamnamesinde ise, sadece 39. ve 40. maddeleri ile katı bir şekilde eski eserlerin civarında inşaat yasağı getirilmiştir. Bu katılığı yumuşatmak amacı ile “Gayri Menkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'na” eski esere yaklaşım hususunda yetki tanınmış ise de, tamamen amatör olarak çalışan bu Kurul yurt çapında böylesine yüklü bir görevin altında ezilmiştir (Çeçener, 1972).

İmar Nizamnamesi'nin 39. maddesi, “Maarif Vekâletince tespit olunmuş Eski Eserlerin bitişik olmayan cephelerine, 10 metreden az olmamak üzere, bu eserin esas kitlesinin irtifaı kadar mesafe dahilinde bina yapılamaz” derken, hemen ikinci paragrafında, “Ancak 5805 sayılı Kanunla teşekkül etmiş olan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun mütalâası alınmak suretiyle bu mesafe değiştirilebilir” demiştir. Değiştirilebilir tabirinin eserin önemine ve konumuna göre azaltılır veya çoğaltılır manasına geleceği açık olmasına rağmen, ilgili kurumlar genellikle Anıtlar Yüksek Kurulu'na intikal ettirilen konuların azaltılma yönünde olması gerektiği kanaatindedir. Fakat Ek 6. madde bu şüpheli hususa kesin bir açıklık getirmiştir. Anıtlar Yüksek Kurulu'nca tespit edilen mesafenin İmar Nizamnamesi'nin 39. maddesinde

zikredilen ölçü ile sınırlı olmadığını, “imar planında gösterilen veya planı olmayan yerlerde İmar Nizamnamesi'nde veya Talimatnamede belirtilen veya Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nca tespit edilen mesafe içinde bulunan” ibaresi ile ortaya koymuştur (Çeçener, 1972; Resuloğlu, 2005).

1973 yılında çıkarılan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu, 1906 tarihli son Osmanlı Nizamnamesinden sonra, kültür mirasının korunmasına yönelik çıkarılan ilk yasadır. “Sit, tarihi sit, arkeolojik sit ve doğal sit” sözcükleri ilk kez bu yasa da yer aldı. Bu yasa ile Anıtlar Yüksek Kurulu tek yapıların yanı sıra tarihi ve doğal alanların da korunmasından sorumlu tutulmuştur. Böylelikle “bütüncül yaklaşım”, kâğıt üzerinde de olsa, Türkiye'nin koruma tarihinde yerini almıştır (Çekül, 2010).

1973 yıllı yeni yasal düzenlemeye göre, arkeolojik sitler ve koruma alanları belirlenmesiyle daha önce onaylanmış olan imar planları geçerliliği kalmamıştır. Bu alanlarda kanun gereği iki yıl içinde, belediyelerin koruma nazım planlarını hazırlaması gerekmesine rağmen hem 1710 sayılı yasayı imarın önünde önemli bir engel olarak gören yerel yönetimler, hem de söz konusu yasayı mülkiyet haklarına tecavüz olarak değerlendiren mülk sahipleri bu yeni düzenlemeye karşı büyük bir direniş göstermişlerdir. Müteahhitlere kat karşılığında yapılan arsalar sonucu kentlerin dokusu hızla değişirken, yeni yasa ile eski evlerin yıkılması ve onarımı, kent belleğini oluşturan yapı çevre ve kent dokularının korunması, “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu” kararları ile yürütülmeye çalışılmıştır (Çekül, 2010).

Bütün itirazlara ve tepkilere rağmen 1973'ten 1983'e kadar Anıtlar Yüksek Kurulu korumanın tek yetkili kurumudur. Bu süreçte İller Bankası, Belediyeler ve Tapu Kadastro Daireleri, koruma ilkelerine uygun imar planları hazırlamaları yönünde bilgilendirmiş, ama gerekli mekanizmalar oluşturulamamıştır. Nitekim Koruma İmar Planlarının hazırlanmasına ilişkin sözleşmenin 1990'da hazırlanmasına kadar geçen sürede yapılan imar planları, koruma altına alınmış tescilli yapıları göz ardı etmiştir (Çekül, 2010).

1973 kanunla gündeme gelen tek eser veya bölgesel ölçek, zamanla kentsel ölçeğe kadar genişlemesi ile 1983 yılında çıkarılan Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile “eski eser” tanımı yerine “kültürel varlık ve kültürel miras” kavramları getirildi ve konu daha geniş bir kültürel bağlamda yorumlanmıştır. Eski eser kavramı, çok daha geniş perspektife sahip taşınmaz kültür varlığı kavramının küçük bir bölümüdür (Resuloğlu, 2005). Sit alanları, ev ve mahalle korumacılığı gibi konular, anıtsal yapıların yanı sıra gündeme alınmıştır. Anıtlar Yüksek Kurulu'nun yerini “Kültür ve Tabiat Varlıkları

Koruma Bölge Kurulları” ve “Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu” almıştır. Belediyeler koruma nazım planları geliştirmek, bu planları uygulayabilmek için Bölge Kurullarının onayından geçirmekle yükümlü olmuşlardır. Bu yapı, köklü değişikliklerin yürürlüğe girdiği 2000’li yıllara kadar geçerliliğini korumuştur. 2000’li yıllar, Türkiye’nin koruma tarihinde mevzuat sistemine ve kurumsal yapıya yönelik değişikliklerin, korumaya yönelik etkinlik gösteren sivil kuruluşların giderek güç kazanmasının ve kamuoyunda kültürel varlıklara karşı bir ilgi ve görece bir bilinçlenmenin gerçekleştiği bir kavşak olarak nitelendirilebilir (Çekül, 2010).

1983’te çıkarılan “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası’nın” gelişen koşullara göre yenilenmesi adeta bir zorunluluktur. 24 Haziran 1987 tarihinde yürürlüğe giren 3386 sayılı ve 27 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5226 sayılı yeni yasalar 2863 sayılı Koruma Yasası’nda değişiklikler önererek koruma alanları için yeni bir açılım oluşturmuştur.

3386 sayılı yasa ile yürürlüğe giren değişiklikler sonucu kültür ve tabiat varlıkları tanımına yeni eklemeler yapılarak ve sit alanı tanımını için de arkeolojik sit, kentsel sit, tarihi sit kavramları yasaya işlenerek genişletilmiştir. Koruma Kurullarında görüşülecek konu belediye sınırları içinde ise belediye başkanı veya teknik temsilcisinin, dışında ise valilikçe seçilecek teknik temsilcinin katılması kuralı getirilmiştir. Yine 3386 sayılı yasa ile tespit ve tescil işlemleri ve metodu yeniden tanımlanmıştır. Koruma alanlarının tespitinde, “Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarının korunması, görünümlerinin ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar koruma alanına sahip olmaları dikkate alınır” hükmü ile koruma alanı ile ilgili karar alma yetkisi tanımlanmıştır (Resuloğlu, 2005).

27 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5226 sayılı Yasa ile 2863 sayılı Kanun da önemli değişiklikler yapılarak Türkiye’de kültürel miras ve koruma bilincinin gelişmesinde katkı sağlamıştır. Bu kanunla;

- "kültür varlıkları", "koruma amaçlı imar planı", "çevre düzenleme projesi", "ören yeri", "yönetim alanı ve yönetim planı", "bağlantı noktası" gibi yeni kavramları tanımlanmıştır.
- Koruma amaçlı imar planı yapımı için İller Bankası bütçesine belediyelere aktarılmak üzere ödenek konulması ve il özel idarelerinin de bu konuda bütçelerinden ödenek ayırmaları kurala bağlandı.

- Büyükşehir belediyeleri, valilikler ve belediyeler bünyesinde kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları (KUDEB) kurulması kuralı getirildi.
- Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idarelerine tescilli taşınmaz kültür varlıklarını kamulaştırma yetkisi verildi.
- Yapılanma yasağı getirilen sit alanlarındaki özel taşınmazların, belediye ve il özel idarelerine ait taşınmazlarla takas edilebilmesine ve yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarının, yapılanama haklarının yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış bölgelere aktarılabilmesini sağlayan imar hakkı aktarımı genel hatları ile yasada yerini aldı.
- Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı için, belediyelerin topladıkları emlak vergisinin yüzde 10'unun il özel idaresi tarafından açılan bir hesapta birikmesi ve bu kaynağın kültür varlıklarının korunması amacıyla kamulaştırma, projelendirme, planlama ve uygulamada kullanılması öngörüldü.
- Bakanlığa, özel mülkiyette bulunan kültür varlıklarının bakımı ve onarımı için, bundan böyle ayni ve nakdi yardım yapma yetkisi verildi.
- Tescilli kültür varlıkları veraset ve intikal vergisinden, tapu harcından ve projeleri katma değer vergisinden muaf tutuldu.
- Sit ve koruma alanlarına izinsiz müdahaleler ve izinsiz inşaat ve onarımlarına verilecek cezalar artırıldı.

Ayrıca 21 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren “5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Yasası” ve 16 Haziran 2005 tarihinde yürürlüğe giren “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunması için Yenileme ve İşlevlendirme Yasası” kültürel miras ve koruma sürecinde bazı adımlardır. 5366 sayılı Yasa “yerel yönetimlere, tarihi ve kültürel mirası korumak için kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapma, özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş koruma alanlarını yenileme alanı olarak tanımlama ve planlama yapma olanağı” getirmiştir. 5225 sayılı Yasa ile Hazine, kamu idareleri ve yerel yönetimlere ait tescilli taşınmazların Bakanlıkça il özel idareleri ile belediyelere tahsisine izin verdi. Koruma uygulamalarında gelir vergisi stopajı indirimi, sigorta primi işveren payı indirimi, su bedeli indirimi, enerji desteği gibi kolaylıklar, yabancı uzman personel ve sanatçı çalıştırma izni getirmiştir.

17 Ağustos 2011 tarihinde yürürlüğe giren 648 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname” ile özellikle 2863 sayılı Kanun kapsamında kültürel mirasların yönetimi ve denetimi açısından önemli değişiklikler yapılmıştır.

648 sayılı KHK'nin 41'nci maddesi ile “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun” 3. maddesine “Doğal (tabii) sit” “Taşınır tabiat varlıkları” “Sokak sağlıklılaştırma proje ve uygulamaları” “Etkileşim-geçiş sahası” tanımları eklenmiştir.

648 sayılı KHK'nin 51'nci maddesi ile 2863 sayılı Kanunu'na Ek Madde-4 eklenmiş ve “tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili görev ve yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmiş, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarının kuruluşu” düzenlenmiştir.

2863 sayılı Kanunu'nun 17'nci maddesinde değişikliğe gidilerek koruma altına alınan alanlarda koruma amaçlı imar planlarının iki yıl içinde, zorunlu durumlarda bu sürenin koruma bölge kurulu tarafından bir yıl uzatılarak toplamda 3 yıl içerisinde yapılması emrediliyorken, bu süre yeni düzenlemeyle doğrudan üç yıl olarak belirlenmiş ve koruma bölge kurullarına bu süreyi sınırsız biçimde uzatma yetkisi tanınmıştır (URL-2).

### **1.5.2. Sit Alanları**

Türkiye’de Sit kavramı ilk olarak 1973 yılında çıkarılan “1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'nda” tanımlanmıştır. Bu kanuna göre sit tanımı; “Homojen oluşları ve özellikleri tarihî, estetik, artistik, bilimsel, ekolojik, etnografik, ebedi veya efsanevî önemleri bakımından korunmaları ve değerlendirilmeleri gereken, tabiatın veya tabiatla insanların müşterek eseri olan topografik bölgelerdir.” şeklindedir.

“2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve 13.03.2012 tarihli ve 28232 Sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelikte” sit alanı tanımı; "Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak

bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.” şeklindedir.

ICOMOS 2013 “Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesinde” sit alanı şöyle tanımlanmaktadır;

“Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, bu uygarlıkların ait oldukları dönemlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan, süreklilik ve bütünlük gösteren kent ve/veya yerleşme kalıntılarıdır. Sitler; kentsel, kırsal, arkeolojik, tarihi, doğal ve karma sit olarak nitelendirilirler.”

2863 Sayılı Kanunu kapsamında taşınmaz kültür varlıklarının, korunma alanlarının ve doğal sitler hariç olmak üzere sitlerin tespit ve tescili 13.03.2012 tarihli ve 28232 Sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelikte”; doğal sit alanlarının tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanı 19.07.2012 tarihli ve 28358 sayılı “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine göre yapılmaktadır.

“Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü” 2017 yılsonu itibariyle ülkemizde %95’ni Arkeolojik sit alanı olmak üzere toplamda 17.650 adet doğal sit alanı dışında kalan sit alanı bulunmaktadır. Ayrıca “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne” göre, 2.398 adet doğal sit alanı bulunmaktadır. Bu sit alanlarının önemli bir çoğunluğu özel mülkiyete ait taşınmazları kapsamaktadır.

Tablo 1. Türkiye geneli sit alanları sayıları (Kaynak; URL-3, URL-4)

TÜRKİYE GENELİNDE TESCİLLİ SİT ALANLARI	
SİT TÜRÜ	SAYISI
Arkeolojik Sit Alanı	<b>16.706</b>
Kentsel Sit Alanı	<b>288</b>
Tarihi Sit Alanı	<b>170</b>
Kentsel Arkeolojik Sit Alanı	<b>33</b>
Karma Sit Alanları	
- Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı	40
- Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanı	15
-Arkeolojik-Tarihi-Kentsel sit alanı	3

Tablo 1'in devamı

-Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	30
Toplam	<b>88</b>
<b>ÇAKIŞAN SİT ALANLARI (DOĞAL SİT İLE)</b> (17.08.2011 tarihi itibarıyla)	
Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı	311
Arkeolojik-Doğal-Tarihi Sit Alanı	5
Arkeolojik-Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	2
Doğal ve Tarihi Sit Alanı	13
Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	4
Kentsel- Doğal - Arkeolojik Sit Alanı	9
Kentsel ve Doğal Sit Alanı	21
Toplam	<b>365</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>17.650</b>
<b>DOĞAL SİT ALANLARI</b> (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)	
1.Derece Doğal Sit Alanı	1120
2.Derece Doğal Sit Alanı	354
3.Derece Doğal Sit Alanı	691
Derecesi Belirsiz	105
Kesin Korunacak Hassas Alan	94
Nitelikli Doğal Koruma Alanı	22
Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı	12
Toplam	2398
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>20.048</b>

Sit alanlarını türlerine göre incelediğimizde en çok sayıda olan sit alanı arkeolojik sit alanlarıdır. Fakat arkeolojik sit alanlarının çok olmasına rağmen yapılaşmış dokular olması sebebiyle mülkiyet kullanımının kısıtlandığı alanlar kentsel sitler ve farklı türde sitlerin bir arada bulunmasından dolayı birçok mevzuat hükmüne tabi olup daha fazla kısıtlılık sorunları yaşayan alanlarda çakışan sit alanlarıdır.

2863 Sayılı Kanun 17/a maddesinin son paragrafında;

“Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re’sen uygulamaya da ilgili



idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.” yer alan hükümlere göre bir bölgenin sit alanı olarak ilan edilmesi ile birlikte kısıtlılıklar doğmaktadır.

Bu yasal düzenleme, bir bölgenin sit alanı ilan edilmesinin bazı kısıtlılıklar doğurduğunu kabul etmekte olup, mülkiyet ve imar-yapılanma hakları kısıtlanmış olan taşınmazlarda imar hakkı aktarımı uygulama aracı ile kısıtlılıklarının çözülebileceğini açıkça hükmetmektedir.

Bu maddeye göre, bir bölgenin sit alanı olarak ilan edilmesi durumunda, sit ilanından önce mülkiyet ve imar yapılanma haklarının tanımlanması ve kullanımına yönelik bazı kazanılmış haklar ve sorumluluklar yüklerken, sit ilanından sonraki mülkiyet ve imar yapılanma haklarının kullanımına kısıtlamalar getirmektedir.

Sit ilanından önce alanın imar mevzuatına göre plansız bir alan olması durumunda, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’ne” göre yapılaşmış olması veya onaylı bir imar planının olması durumunda, imar mevzuatına göre “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”, “Mekânsal Planlar Yönetmeliği” ve imar planına göre kazanılmış hakları (subasman seviyesine ulaşmış olmak) korunarak yapılaşmasına devam edebilir veya idare resen imar hakkı aktarımı uygulaması yapabilir. Subasman seviyesini tamamlamamış yapılar ise ruhsatları iptal edilir ve bu taşınmazlardaki mülkiyet ve imar-yapılaşma hakları imar hakkı aktarımı kapsamında değerlendirilir.

Sit alanı olarak ilan edilmesinden sonra ise, ilan edilen alan, sit alanı tür ve derecelerine göre belirlenmiş ilke kararlarında tanımlanan kesin yapılaşma yasaklı alanlardan olması durumunda, subasman seviyesine ulaşmış yapılar olsa bile yapılaşmalarını tamamlamalarına izin verilmeyecek, kazanılmış bir hak olarak sayılmayacak ve imar hakkı aktarımı uygulanacaktır.

### **1.5.2.1. Arkeolojik Sit Alanları**

1956 yılında UNESCO tarafından hazırlanan “Arkeolojik Kazılarda Uygulanabilir Uluslararası Prensipler Hakkında Tavsiye Kararı” arkeolojik alanlarla ilgili ilk uluslararası yayındır. Bu kararlarda arkeolojik kazılarda uygulanacak kriterlerin genel hatları çizilmiş,

insanlık tarihinin bütün toplumları temsil ettiği düşüncesi ile mümkün olan her yerde korunması gerektiği vurgulanmıştır (UNESCO,1956; Kaynaş, 2018).

1964 yılında yayınlanan Venedik tüzüğü, anıt kavramına tek yapı ile birlikte bir yerleşmeyi de kapsayan bir içerik kazandırmıştır. Ayrıca, kazılarda uygulanacak kriterler için UNESCO'nun 1956 yılındaki tavsiye kararları kabul edilmiştir. Böylece arkeolojik alanlarla ilgili koruma ve kazı konusunda bir çerçeve oluşturulmuştur (Kuban, 2000; Kaynaş, 2018).

1969 yılında Londra'da "Avrupa Konseyi" tarafından, arkeolojik kazıların yönetiminde ortak bir tutum saptanması amacıyla "European Convention on the Protection of the Archaeological Heritage (Arkeolojik Mirasın Korunmasına Yönelik Avrupa Sözleşmesi)" hazırlanmıştır.

25 Ekim 1984 tarihinde Avrupa Konseyi Floransa'da "Arkeoloji ve Planlama Toplantısı" düzenlemiştir. Bu toplantı sonucunda ortaya çıkan maddelerde; şehir merkezlerindeki gelişimin tarihi mirasa zarar verdiği, yetkili kişiler arasındaki iletişim eksikliği, arkeolojik tekniklerin geliştirilmesi, yapılan geliştirme planlarının arkeolojik kalıntılara zarar vermemesi gerektiği takdirde değiştirilmesi, gerekli finansal desteğin sağlanması ve kamu bilincinin sağlanması gerekliliğinin üstünde durulmuştur (Avrupa Konseyi, 1984; Kaynaş, 2018).

1990 yılında İsviçre'de toplanan ICOMOS Kurulu "Arkeolojik Mirasın Korunması ve Yönetimi Tüzüğü"nü imzalamışlardır. Bu tüzükte arkeolojik miras kavramı daha kapsamlı bir biçimde açıklanmıştır. Buna göre "arkeolojik miras; temel verileri arkeolojik yöntemlerle ele edilen maddi mirastır. İnsan varlığının her tür izini kapsar ve her tür insan etkinliğini yansıtan yerleri, terk edilmiş yapıları, toprak ve su altındaki sitler de dâhil olmak üzere her tür kalıntıyı, bunlarla ilişkili taşınabilir tüm kültürel malzemeyi içermektedir." Bütünleşik koruma politikasının önemine bir kez daha değinilmiş ve bu koruma politikalarının uluslararası olması gerektiği belirtilmiştir. Arkeolojik mirasın tüm insanlığa ait olduğu ve yasaların bu mirası tek bir ulusa ya da kişiye bağlanmaması gerektiği söylenmiştir. Henüz tescil edilmemiş yapı ve sitlerin geçici yasalarla korunması gerektiği, bayındırlık projelerinin arkeolojik mirasa en çok zarar veren etken olduğu ve yasaların temelinde bu projelerin en az zararlı yapılmasının temel olması gerektiği belirtilmiştir. Arkeolojik mirasın korunurken en önemli şeylerden bir tanesi de araştırmaların yapılması olduğu ve envanterlerin bu konudaki önemine yer verilmiştir. Araştırma sırasında mümkün olduğu kadar havadan ve yerden belgeleme yöntemiyle alana en az

şekilde zarar verecek şekilde olması gerektiği, zorunlu durumlarda kazı bitiminden kısa bir süre sonra bir raporla bilim dünyasına duyurulması önerilmiştir. Kısaca bu sözleşmede ICOMOS, arkeolojik mirasın yasal olarak korunmasında bütünlük koruma politikasının benimsenmesini ayrıca yasalarda cezaların uygulamaların yükümlülüklerin net bir biçimde tanımlanmasını ve bu yasaların uluslararası geçerli olması gerektiğini belirtmiş; nitelikli meslek uzmanlarının, envanter oluşturmanın, sürekli korumanın ve kazıların hakkında önerilerde bulunmuştur (ICOMOS,1990) (Kaynaş, 2018).

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelikte” ve 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı “Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında; “Arkeolojik sit: insanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlar” olarak tanımlanmaktadır.

ICOMOS 2013 “Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesinde” arkeolojik sit alanı; “Tarih öncesinden günümüze ulaşan eski uygarlıkların yerüstü, yeraltı veya su altında bulunan ve varlıklarını sürdürdükleri dönemin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan kültür varlıklarının yer aldığı alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin “Tespit ve tescil işlemlerinde değerlendirme kriterleri” başlıklı 4. maddesinde 9.1.2015 tarihli ve 29231 sayılı resmi gazetede “arkeolojik sitler; yazılı bilgilere, sathi kalıntılara veya bilimsel araştırmalara dayanması; çevresel gözlemler ile bilimsel varsayımlar veya topoğrafik açılarından yeterli niteliklere sahip olması gerekmektedir.” şeklinde değişiklik yapılmıştır. Bu yönetmelikte birinci, ikinci ve üçüncü derece arkeolojik sit alanları arasındaki farklara yer verilmiştir.

Birinci Derece Arkeolojik Sitlerde; “tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent kalıntıları ile yerleşim alanları ve sosyal yaşama konu olmuş; taşınmaz kültür varlıklarına ait kalıntılar ve buluntuların veya bunu destekleyen taşınır kültür varlığı buluntularının yoğun olarak yer aldığı alanlardan olması” uygun görülmektedir.

Arkeolojik sit alanları için 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı “Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında 1. derece arkeolojik sit alanlarında mülkiyet ve imar-yapılaşma haklarının kullanımı;

"Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) (Ek Bent: 27.04.2016 tarih ve 29696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 07.04.2016 tarih ve 562 sayılı İlke Kararı) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projelerin ilgili koruma bölge kurulunda değerlendirilebileceğine, projesi koruma bölge kurulunca uygun görülen geçici uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabileceğine " şeklinde tanımlanmaktadır.

İkinci Derece Arkeolojik Sitlerde; "tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri

özelliklerini kısmen yansıtan yerleşim alanları ve sosyal yaşama konu olmuş alanlardan olması; ancak Birinci Derece Arkeolojik sitler kadar yoğun kültür varlığı kalıntı ve buluntusuna sahip olmayan veya kısmen modern yerleşme birimleri ile de doku bozulmaları görülen arkeolojik alanlardan olması” uygun görülmektedir.

Arkeolojik sit alanları için 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı “Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında 2. derece arkeolojik sit alanlarında mülkiyet ve imar-yapılaşma hakları haklarının kullanımı;

"Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

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

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

Yukarıda 1. ve 2. arkeolojik sit alanları için yeni yapılaşmaya izin verilmemesine karar verilmiştir. Bu mülkiyet ve imar –yapılaşma hakkının doğrudan kısıtlanması anlamına gelmektedir. Mülkiyet hakkının kutsallığı karşısında, sahibi olan kişiye yüklemiş olduğu hak ve sorunluluklardan kaynaklı bu hakkının ve bileşenlerinin karşılık gözetilmeksizin kısıtlanması mümkün değildir. Tarihi çevreleri korunma amacıyla uygulanan bu kısıtlamanın mülkiyet hakkının ihlaline neden olmayacak şekilde güncel, çağdaş ve yenilikçi uygulama araçlarıyla çözülmesi zorunludur.

Üçüncü Derece Arkeolojik Sitlerde; “ender rastlanılan buluntulardan ve/veya bilimsel araştırmalar, çevresel gözlemler ile bilimsel varsayımlar sonucunda kültür varlığı veya kalıntısı bulunma olasılığı olan alanlardan olması veya birinci ve ikinci Derece Arkeolojik Sitlerle etkileşim içinde ve bu alanların korunmasında uzun ya da kısa vadede kamu yararı olan alanlardan olması” uygun görülmektedir.

Arkeolojik sit alanları için 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı “Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında 3. derece arkeolojik sit alanlarında mülkiyet ve imar-yapılaşma haklarının kullanımı;

“Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda,

- a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, (Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde, Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına, Alana gelecek işlevlerin uyumuna, Gerekli alt yapı uygulamalarına, Öneri yapı gabarilerine, Yapı tekniğine ve malzemesine, mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,
- b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
- c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna,
- d) Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
- e) III. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
- f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,
- g) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
- h) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgâr enerji santralleri yapılabileceğine,
- i) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna,” şeklinde tanımlanmaktadır.

### 1.5.2.2. Kentsel Sit Alanları

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelikte; “Kentsel Sit; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, vb.) birlikte buldukları alanlardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin” 4/ç maddesinin “Kentsel siteler için; korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren tek yapıların yoğunluk, mimari, tarihi bütünlük göstermesi ya da geleneksel kentsel dokuyu bir bütün halinde yansıtması," hususları göz önünde bulundurulur.

ICOMOS 2013 “Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesinde” kentsel sit alanı; “Kentsel siteler, mimari, tarihsel, sanatsal ve yerel özellik taşıyan ve bir arada bulunmaları ve bütünlükleri nedeniyle değerleri artan kültürel ve doğal çevre öğelerinin (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır." olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel sitin ilanından itibaren, üç ay içinde bu alanlarda koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak koruma bölge kurullarınca belirlenir.

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi aşamasında koruma amaçlı imar planı kararlarını etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara izin verilmemesi, kentsel sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk ve benzeri koşulların tanımlanması esastır.

Kentsel sit alanlarında uygulama ve denetleme koşulları 25.01.2017 tarihli ve 681 sayılı “Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında “Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş alanlarda, Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş alanlarda, Koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda” olmak üzere üç ana başlık altında derlenmiştir.

### **1.5.2.2.1. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmemiş Alanlarda**

25.01.2017 tarihli ve 681 sayılı ilke kararı hükümlerine göre bu alanlarda her ne surette olursa olsun yeni yapı yapılamaz ve tescilsiz yapılarda esaslı onarıma gidilemezken tescilli yapılarda koruma bölge kurulunca uygun bulunması şartıyla esaslı onarım yapılabilmektedir. Ancak zorunlu alt yapı uygulamaları ile sınır düzenlemeleri için gerekli ifraz, tevhid vb. uygulamaların ilgili koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabilir. Bu ilke kararına göre kentsel sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının kanunun ön gördüğü süre içerisinde belirlenememesi, mülkiyet haklarının kullanımı ve imar-yapılaşma hakkını, yeni yapı yapma veya tescilsiz yapıların esaslı onarımına izin verilmemesiyle süresiz belirsiz olabilecek bir kısıtlılık hali doğmaktadır.

Ayrıca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş kentsel sit alanlarında tescilli yapılarda esaslı onarım, tadilat ve tamirat işlemleri ilke kararında belirtildiği şekilde yapılmaktadır.

#### **Tadilat ve tamirat**

“1. grup tescilli yapılarda uygulamalar, ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa koruma, uygulama ve denetim bürosu (KUDEB) yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabilecektir.

1. grup dışındaki tescilli yapılar ile mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılardaki uygulamalar, ilgili Yönetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü izin ve denetiminde yapılabilecektir.”

### **1.5.2.2.2. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmiş Alanlarda**

25.01.2017 tarihli ve 681 sayılı ilke kararı hükümlerine göre bu alanlarda; tevhid, ifraz vb. uygulamalar ile alt yapı uygulamalarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda ilgili koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabilecektir.



Ayrıca geçiş donemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş kentsel sit alanlarında tescilli yapılarda esaslı onarım, tescilsiz yapılarda esaslı onarım ve yeni yapılanma, tadilat ve tamirat işlemleri ilke kararında belirtildiği şekilde yapılmaktadır.

#### Tadilat ve tamirat

“1. grup tescilli yapılarda uygulamalar, ilgili Yonnetmelik doğrultusunda koruma bolge kurulu izni ile varsa KUDEB yoksa koruma bolge kurulu mudurlugu denetiminde yapılabilecektir.

b) 1. grup dışındaki tescilli yapılar ile mevcut yasal duzenlemelere veya onaylı bir plana gore ruhsat alarak tamamlanmiş tescilsiz yapılardaki uygulamalar, ilgili Yonnetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bolge kurulu mudurlugu izin ve denetiminde yapılabilecektir.”

#### Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

“Tescilli yapılara ilişkin rolove, restitusyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstruksiyon) projesinin koruma bolge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bolge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yonnetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.”

#### Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

“Mevcut yasal duzenlemelere veya onaylı bir plana gore ruhsat alarak tamamlanmiş tescilsiz yapılardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmaların, sit alanındaki doku butunlugunu zedelemeyecek ve çevresi ile birlikte etud edilerek hazırlanacak mimari projelerinin koruma bolge kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulanabileceğine, onaylı projesine gore tamamlanan uygulamalara ilişkin varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bolge kurulu mudurlugu iletilmesine, koruma bolge kurulu mudurlugunun uygun goruş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.”

### 1.5.2.2.3. Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda

Koruma amaçlı imar planı bulunan kentsel sit alanlarında tescilli yapılarda esaslı onarım, tescilsiz yapılarda esaslı onarım ve yeni yapılanma, tadilat ve tamirat işlemleri ilke kararında belirtildiği şekilde yapılmaktadır.

#### Tadilat ve Tamirat

“1. grup tescilli yapılarda uygulamalar; ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa KUDEB yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabilecektir.

1. grup dışındaki tescilli yapılarda uygulamalar, ilgili Yönetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabilecektir.

Mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda uygulamaların; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabilecektir.”

#### Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

“Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.”

#### Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

a) Koruma Uygulama ve denetim Büroları (KUDEB) bulunan yerlerde;

Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanmaların; “gabari, kütle, malzeme, renk, tipolojisi (cephe/plan/parsel) gibi analiz örnekleri ile birlikte koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunan koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, bünyesinde KUDEB kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılabileceğine, söz konusu uygulamalarda, kontur, gabari, fonksiyon gibi değişiklik

olması halinde konunun koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi olarak ilgili koruma bölge kuruluna iletilmesine, plan değişikliği onaylanıncaya kadar uygulama yapılmamaktadır.”

KUDEB kurulmuş yerlerde kentsel sitlere yönelik hazırlanmış koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan tesciliz tüm taşınmazlardaki yeni yapılanma projelerinde gabari, kütle, malzeme, renk, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. kısıtlılık unsurlarına uyularak koruma bölge kurullarının uygun bulacağı şekliyle uygulamaya gidilebilmektedir.

b) Koruma Uygulama ve denetim Büroları (KUDEB) bulunmayan yerlerde;

“Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projelerin kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilmesine, uygulama sonrasında koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine, diğer taşınmazlardaki uygulamaların ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresinin izin ve denetiminde yapılabilecektir.”

KUDEB kurulmamış yerlerde kentsel sitlere yönelik hazırlanmış koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan tescilli taşınmazların koruma alanında kalan (“tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren”) tescilsiz taşınmazlardaki yeni yapılanma projelerinde kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri gibi kısıtlılık unsurlarına uyularak koruma bölge kurullarının uygun bulacağı şekliyle uygulamaya gidilebilmektedir. KUDEB kurulmamış yerlerde koruma alanı dışındaki tescilsiz taşınmazlara yönelik uygulamalar ise koruma kuruluna gitmeden ilgili idaresince yapılmaktadır.

Tablo 2. 681 sayılı ilke kararına göre kentsel sit alanlarında imar-yapılaşma hakları

KENTSEL SİT ALANLARINDA İMAR-YAPILAŞMA HAKLARI			
Grup	Tanımlanan İmar-Yapılaşma Hakları		
	Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım	Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma	
Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmemiş Alanlarda	Her ne surette olursa olsun yeni yapı yapılamaz.		
	YAPILABİLİR	<b><u>YAPILAMAZ</u></b>	
	Rölöve, restitüsyon, restorasyon, yeniden yapım projeleri		
Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmiş Alanlarda	Tevhid, ifraz vb. uygulamalar ve alt yapı uygulamaları yapılabilir.		
	YAPILABİLİR	YAPILABİLİR	
	Rölöve, restitüsyon, restorasyon, yeniden yapım projeleri	Mimari projeler	
Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda	YAPILABİLİR	YAPILABİLİR	
	Rölöve, restitüsyon, restorasyon, yeniden yapım projeleri	KUDEB Var	Tüm tescilsiz taşınmazlar için
			Gabari, kütle, malzeme, renk, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. kısıtlılık unsurlarına uyularak
		KUDEB Yok	Tescilli taşınmazların koruma alanında kalan tescilsiz taşınmazlar için
			Kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri gibi kısıtlılık unsurlarına uyularak
	Tescilli taşınmazların Koruma alanı dışında kalan tescilsiz taşınmazlar için		
Koruma amaçlı imar planının getirmiş olduğu kısıtlılık unsurlarına uyularak			

### 1.5.2.3. Kentsel Arkeolojik Sit Alanları

3386 ve 5226 sayılı Kanunlarla değişik 2863 sayılı Kanun kapsamına giren arkeolojik sit alanları ile birlikte korunması gerekli kentsel dokuları içeren ve bu özellikleri ile bütünlük arz eden korumaya yönelik özel planlama gerektiren alanlar kentsel arkeolojik sit alanlarıdır.

Bu alanlarda 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin” 4/e maddesinin “Kentsel Arkeolojik Sitler için; arkeolojik alanlarla günümüzde sosyal yaşamın devam ettiği geleneksel kentsel dokunun bir arada bulunması” hususları göz önünde bulundurulur.

Kentsel arkeolojik sit alanları için 15.04.2005 tarihli ve 702 sayılı “Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında kentsel arkeolojik sit alanlarında mülkiyet ve imar-yapılaşma haklarının kullanımı;

"a) Bu alanlarda, arkeolojik değerlerin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemlerinin esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı öz gerekli bütün ölçeklerdeki planlama çalışmalarının ivedilikle yapılmasına, bu planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesine.

Planlama çalışmaları sırasında:

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,
- Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasında kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını minimumda tutacak biçimde ele alınmasına,
- Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna,
- Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunmasını ve değerlendirilmesini sağlayacak çözümler getirilmesine,

b) Bu alanlarda mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa, ayrıca içinde bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir boşluk yaratıyorsa, yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla restitüe edilebileceği ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak eski yapının yeniden ihya edilebileceğine,

c) Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı ve yapı kalıntılarının rölöve ve restorasyon projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilmesine, kentsel doku ile bütünlük sağlayan tescilli bulunmayan mevcut yapıların da aynı koşullarda hazırlanacak projelere dayalı olarak onarılabilmesine." şeklinde tanımlanmaktadır.

Arkeolojik sitler içerisinde 1., 2., 3. derece ve kentsel arkeolojik sit alanlarında yapılaşma koşullarını belirleyen ilke kararlarının yanı sıra Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 10.04.2012 tarih ve 37 sayılı "Yerleşim Alanlarında; Mevcut Arkeolojik Sitlerin veya Daha Önceden Varlığı Bilinmeyen Ancak Yeni Yapılanma, Alt Yapı Çalışmaları ya da Doğal Afetler Sonucu Ortaya Çıkan-Çıkarılan Kültür Varlıklarının Korunması ve Değerlendirilmesine İlişkin" İlke Kararı şu hususları açıklamaktadır;

"Ülkemizde kentleşme hızının giderek ivme kazanmasının; insan ihtiyaçlarına uygun fiziki mekanların çeşitlenerek artmasına ve yeni alt yapı çalışmalarına yol açtığı, başta büyük kentlerimiz olmak üzere tüm eski kentlerin çekirdek yapılarının bozulup dönüşmekte olduğu, bu kentlerde mevcut alt yapının yetersiz kaldığı ve yeni ihtiyaçların bunlara eklenmesiyle (fiber optik kablo kanalları, doğalgaz iletim hatları, elektrik, su, telefon hatları, metro tünelleri vb.) modern yerleşmelerde, kent içinde sürekli altyapı için hafriyatlar yapıldığı hususları tespit edilmiştir.

Bu nedenle, sit alanı ilan edilerek kontrollü yeni yapılanmaya açılan ve müzesi denetiminde temel hafriyatları ve sondajları yapılan alanlarda sıkça kültür varlıklarına rastlandığı, doğal afetler sonucu da (tektonik hareketler, seller, toprak kaymaları vb.) yeraltında bulunan kültür varlıklarının açığa çıkabildiği Bakanlığa iletilen yazılı ve sözlü başvurulardan anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda;

- Her ne şekilde olursa olsun sit alanı olarak ilan edilen ya da henüz ilan edilmemiş yerlerde Bakanlıkça yaptırılan uzun süreli bilimsel arkeolojik kazılar dışında, açığa çıkan-çıkarılan taşınmaz kültür varlıklarının bilimsel yöntemlerle araştırılması, kazılarının yapılması, temizlenmesi ve uygun koruma yöntemleriyle yerinde teşhir edilerek kent arkeolojisine kazandırılmasının uygun olduğuna,

- Bu kültür varlıklarından, plan vermeyen, küçük boyutta olan ve yerinde korunmasına olanak bulunmayanların ilgili koruma bölge kurulunun kararıyla Bakanlığın uygun göreceği yere uzmanları denetiminde kaldırılabilmesine,

- Ortaya çıkan-çıkarılan kültür varlıkları; plan veren ya da tanımlanabilen bir mimariye sahipse, ait olduğu dönemin özgünlüğünü yansıtıyorsa, antik kent dokusuna aitse veya kazılar sürdürüldükçe bitişik ve komşu parsellerde de yayılma gösterir nitelikteyse (istidadında ise), boyutlarına bakılmaksızın, uygun koruma yöntemleriyle yerinde teşhir edilmesine,

- Bu kültür varlıkları özel mülkiyette ise kamu mülkiyetine geçirilmesinin sağlanmasına, kamu mülkiyetine geçirilemiyorsa tüm giderleri mülk sahibince karşılanmak üzere öncelikle bilimsel kazısı, korunması (projelendirme ve uygulama) ve yerinde teşhirinin sağlanmasına, (Değ: 18.09.2014 tarih ve 340 sayılı İlke Kararı) ancak kamuya açık sergilenmesine yönelik düzenlemeler asıl amaç olmak üzere mülk sahibinin bu alanda yapmak istediği uygulamalara Bakanlığın izni ve koruma bölge kurulunun uygun göreceği projeler kapsamında kültür varlıklarına zarar vermemek ve koruma kuramına aykırı olmamak koşuluyla izin verilebileceğine, izin kapsamında projeler üretilmeden önce, ilgili parsellerin proje alanı kapsamında plan tadilatının yaptırılmasının istenmesine, (Ek: 18.09.2014 tarih ve 340 sayılı İlke Kararı) III. Derece arkeolojik sitlerdeki koruma ve kullanmaya yönelik uygulamaların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararındaki hükümler dikkate alınarak ilgili koruma bölge kurullarınca değerlendirilmesine,” karar verilmiştir.

#### **1.5.2.4. Tarihi Sit Alanları**

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Yönetmelikte ve 16.01.2014 tarih ve 271 sayılı “Tarihi Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında; "Tarihi sit, milli tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelikte” tarihi sit alanları ile ilgili "Tarihi sitler için; yazılı bilgi-belgeler ve bilimsel araştırmalar sonucunda ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği hususunun sabit olması" hususları göz önünde bulundurulur.

Tarihi sit alanları için 16.01.2014 tarih ve 271 sayılı “Tarihi Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararında tarihi sit alanlarında mülkiyet ve imar-yapılaşma haklarının kullanımı;

" Koruma ve Kullanma Koşulları

a) Milli Park bulunan yerlerde uzun devreli gelişim planı, milli park bulunmayan yerlerde alanın tarihi ve kültürel değerlerini koruyan koruma amaçlı imar planları ilgili koruma bölge kurulunca uygun görülünceye kadar zorunlu altyapı uygulamaları ve kamu hizmet yapıları dışında, bitki örtüsünü, topografik yapıyı, siluet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir inşai ve fiziki uygulamada bulunulamayacağına,

b) Bu alanları çevre düzeni planına kavuşturacak gerekli çalışmaların yapılarak hazırlanacak çevre düzeni planları için koruma bölge kurullarının uygun görüşlerinin alınmasına,

c) Alanın tescil tarihi öncesi doğal dengeyi bozucu yapılmış her türlü uygulamanın zaman içinde ıslahı için kamu kuruluşlarınca gerekli çalışmanın yapılmasına,

d) Bu alanlar içinde yer alan orman alanlarında Orman ve Su İşleri Bakanlığınca gerekli çalışmaların yapılabileceğine,

e) Bu alanlar içinde yer alan kamu hizmet yapıları, altyapı hizmetleri ile anıt ve şehitliklerin düzenleme ve gerekli onarımları için projeleriyle birlikte koruma bölge kurulundan izin alınmasına,

f) Önceden süregelen tarımsal faaliyet ile bağ ve bahçeciliğin devam ettirilebileceğine, koruma amaçlı imar planları onaylanmadan bu alanların bu amaç dışında kesinlikle kullanılmayacağına" şeklinde tanımlanmaktadır.

Tarihi sit alanları koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar zorunlu altyapı uygulamaları ve kamu hizmet yapıları dışında, kesin yapılaşma yasaklı alanlardır. Özel mülkiyete ait taşınmazlarda tarımsal faaliyetlerin devam ettirilmesine müsaade edilmektedir. Mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlık, koruma kurulları tarafından kabul edilerek yürürlüğe girmiş koruma amaçlı imar planı ile tanımlanan imar-yapılaşma haklarına göre ortaya çıkacaktır.



### 1.5.2.5. Doğal Sit Alanları

Sit alanlarına türlerine göre bakıldığında, 8/8/2011 tarihli 648 sayılı KHK'nın 51 maddesi ile 2863 sayılı kanuna getirilen Ek 4. maddeye "Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır." göre "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın" yetki ve sorumluluğundadır.

2863 sayılı kanunda 8.8.2011 tarihli ve 648 sayılı KHK ile yapılan değişiklikle "tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanması öngörülen yönetmelikler yürürlüğe girinceye kadar, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerin bu KHK aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına" devam edilmekteydi. Bu maddede belirtildiği üzere 19.07. 2012 tarihli ve 28358 sayılı "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik ve 23.03.2012 tarihli ve 28242 Sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hazırlanmıştır.

"2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun'u" kapsamında doğal (tabii) sit; "jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

19.07.2012 tarihli ve 28358 sayılı "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" hükümlerine göre doğal sit alanları kesin korunacak hassas alan, nitelikli doğal koruma alanı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak üç gruba ayrılmıştır.

Doğal sit alanlarında sit statülerine (derece) göre kısıtlılık durumları hem 05.01.2017 tarihli ve 99 sayılı Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun almış olduğu "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları" ilke kararına hem de eski 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu "Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" ilke kararına göre incelenecektir.

Doğal sit alanları 728 sayılı ilke kararına göre 1., 2. ve 3. derece olarak tanımlanan ve yapılaşma koşulları belirlenmiş alanlar mevzuat değişikliğinden sonra 99 sayılı ilke kararına göre kesin korunacak hassas alan, nitelikli doğal koruma alanı ve sürdürülebilir

koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak tekrar tanımlanmış ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Kanun, yönetmelik ve ilke kararlarındaki bu düzenlemelere göre kesin korunacak hassas alanlar (1. derece doğal sit) mülkiyet ve imar yapılaşma hakları kısıtlanmış alanlardan olup kesin yapılaşma yasaklı alanlardır. Doğal sit alanlarında 728 ve 99 sayılı ilke kararlarına göre sit tür ve dereceleri dikkate alınarak tanımlanmış imar-yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 3. Doğal sit alanı tür ve derecelerine göre tanımlanmış imar-yapılaşma hakları

DOĞAL SİT ALANI TÜR VE DERECELERİNE GÖRE TANIMLANMIŞ İMAR-YAPILAŞMA HAKLARI				
Tür ve Derecesi	İlke Kararı	Kısıtlılık Durumu	Tanımlanan İmar-Yapılaşma Hakları	
			Kamusal Kullanımlar	Özel Kullanımlar
1. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	Kesin Yapılanma Yasaklı	1-)Teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, telesiyej, teleferik, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, doğal kaynak suyu kullanımı*, GSM baz istasyonu ve benzeri)	1-)Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımları
				2-)Halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler
Kesin Korunacak Hassas Alan	5.1.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	Kesin Yapılanma Yasaklı	1-)Teknik altyapı hizmetlerinden kanalizasyon, içme suyu, doğalgaz hattı, enerji nakil hattı ve orman yangın yolu yapılabileceğine	1-)Ruhsatlı veya ruhsatlı sayılan yapıların bakım ve onarımlarının yapılabileceğine
			2-) Devletin güvenlik ve emniyeti için zaruret arz eden yapıların yapılabileceğine,	

Tablo 4'ün devamı

2. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı</b>		1-) Turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar
				2-) Yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabilmesine
Nitelikli Doğal Koruma Alanı	5.1.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı</b>	1-) Teknik altyapı hizmetleri olan telefon hattı, GSM baz istasyonu, teleferik, telesiyej gibi uygulamalarının yapılabilmesine,	1-) Balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve ahşap iskele yapılabilmesine,
				2-) Doğal kaynak suyunun ve jeotermal kaynak suyunun sondaj ve isalesine yönelik uygulamaların yapılabilmesine
				3-) Örtü altı tarım uygulamaları hariç tarım faaliyetleri
				4-) Kültür balıkçılığı hariç balıkçılık faaliyetleri
				5-) Çadırılı kamp alanı, bungalov ve günübirlik faaliyetler
				6-) Alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerde bulunulabilecek
3. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı</b>		1-) Konut kullanımı
				2-) Yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetleri
				3-) Kum, çakıl, taş, maden ve benzeri malzeme alınabilmesine, bu amaçla ocak açılacak

Tablo 5'ün devamı

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı	05.01.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	Kısmi Yapılanma Yasaklı	1-) Katı atık düzenli depolama tesisi, atık su arıtma tesisi yapılabileceğine,	1-) Örtü altı tarım, kültür balıkçılığı ve entegre tarım ve hayvancılık faaliyetler
				2-) Yat çekek yeri, akaryakıt istasyonu
				3-)Üst ölçekli planlara uygun olmak şartıyla sanayi tesisleri
				4-) Kum, çakıl, taş, maden ve benzeri malzeme alınabileceğine, bu amaçla ocak açılacak
				5-) Düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimler yapılabilecek

#### 1.5.2.6. Sit Alanlarında İnşaat Yasaklı Alanlar

Sit kararı verilen arsa ve araziler üzerinde, maliklerinin yapılaşma hakkı kısıtlanmakla birlikte tamamen yasaklanabilir. Yapılaşma yasakları, “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu” ve “Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu” tarafından çıkarılan İlke Kararları ile getirilir. Mülkiyet ve imar-yapılanma hakkının kısıtlanması bu inşaat yasaklılık koşullarına göre kesin yapılanma yasaklı ve kısmi yapılanma yasaklı olma üzere iki şekilde gerçekleşir.

Tablo 6. Sıt alanı tür ve derecelerine göre yapı yasaklılık durumu

SİT TÜRÜ VE DERECESİNE GÖRE YAPI YASAKLILIK DURUMU			
SİT TÜRÜ	DERECESİ	İLKE KARARI	KISITLILIK DURUMU
DOĞAL SİTLER	1. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı (1)</b>
	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	05.01.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı</b>
	2. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı(2)</b>
	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	05.01.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı</b>
	3. Derece	19.6.2007 Tarihli ve 728 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı (3)</b>
	Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları	05.01.2017 Tarihli ve 99 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı</b>
ARKEOLOJİK SİTLER	1. Derece	05.11.1999 Tarihli ve 658 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı (4)</b>
	2. Derece	05.11.1999 Tarihli ve 658 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı (5)</b>
	3. Derece	05.11.1999 Tarihli ve 658 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı (6)</b>
ÇAKIŞAN SİTLER	Doğal-Arkeolojik		<b><u>Belli Değil</u></b>
	Doğal- Kentsel		<b><u>Belli Değil</u></b>
	Kentsel-Arkeolojik	15.04.2005 Tarihli ve 702 Sayılı İlke Kararı	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı</b>

Tablo 7'ün devamı

TARİHİ SİTLER		16.01.2014 Tarihli ve 271 Sayılı İlke Kararı	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı (7)</b>	
KENTSEL SİTLER		25.01.2017 Tarihli ve 681 Sayılı İlke Kararı	Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmemiş Alanlarda	<b>Kesin Yapılanma Yasaklı (8)</b>
			Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmiş Alanlarda	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı (9)</b>
			Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda	<b>Kısmi Yapılanma Yasaklı (10)</b>

Eklerde verilen açıklama tablosunda ilgili kısımlara verilen numara sırasına göre kesin ve kısmi yasaklılık durumlarının ilke kararlarında belirtildiği üzere açıklaması yapılmıştır (Ek 1).

### 1.5.3. Koruma Amaçlı İmar Planları

3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre imar planları; nazım imar planı ve uygulama İmar planından meydana gelir. 2863 sayılı kanun kapsamında sit alanı ilan edilmiş alanlarda sit alanı türüne göre iki farklı yönetmelik hükümlerine göre koruma amacı imar planları hazırlanır.

26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre doğal sit alanları hariç sit alanları ve bunların etkileşim geçiş sahalarında yapılacak koruma amaçlı imar planı, çevre düzenleme projeleri hazırlanır.

23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” hükümlerine göre milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiat koruma alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanlarda yapılacak planlar ile doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları hazırlanır. Sit alanı dışındaki alanlarda 3194 Sayılı Kanun, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre İmar planları hazırlanır.

2863 sayılı kanunda koruma amaçlı imar planı şöyle tanımlanmaktadır;

“Bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.”

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu “Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar plânı” başlıklı 17. maddesinde “Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur.” hükmü gereği sit alanı ilan edilen bir bölgedeki planlar durdurulur.

Kanun’un 17. maddesinin devamında “Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve

sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir.” denilerek sit alanı ilan edilen bir bölgenin 3 yıl içerisinde koruma amaçlı imar planının yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

2863 sayılı kanun kapsamına sit alanı ilan edilen bölgelerde koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması çok önemlidir. Çünkü sit alanlarında mülkiyet ve imar –yapılanma hakkı kısıtlılıklarının gidermek için kullanılan trampa/takas yönteminin kullanılabilmesi için, 22.05.2010 tarih ve 27588 sayılı “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” gereği 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının hazırlanmış olması zorunludur. Sit alanı genelinde koruma planı yapılmadan parsel bazında koruma planı yapılarak mülkiyet hakkı kısıtlılıkları daha kısa sürede giderilmek istenmişse de Danıştay On dördüncü Dairesinin 4.10.2017 tarihli ve Esas No: 2017/732 sayılı kararı ile 26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin” 6’ncı maddesinin (g) bendinde yer alan “koruma amaçlı imar planları parsel ölçeğinde yapılabilir” ibaresinin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre arkeolojik, kentsel, tarihi, kentsel arkeolojik sit alanlarında koruma amaçlı imar planları hazırlanır, Koruma Bölge Kurulları tarafından onaylanır.

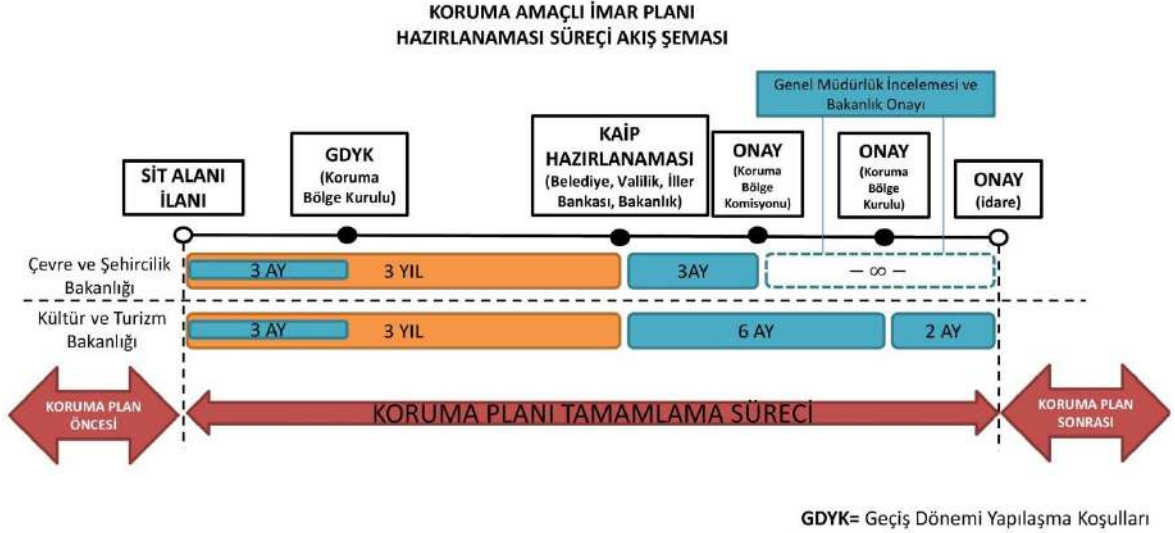
Bu yönetmelik kapsamında kalan koruma amacı imar planlarını belediyeler, bünyelerinde Yönetmelikle tanımlanan koruma amaçlı imar planı yapımı ekibi bulunması koşuluyla doğrudan, ihale suretiyle, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne veya Kültür ve Turizm Bakanlığına yetki devri vererek veya ulusal ya da uluslararası ölçekte açılan yarışmalar ile yapabilirler.

Yönetmeliğe göre 2863 Sayılı Kanunda geçen süre uzatmanın gerekçeleri olarak şunlar sayılmaktadır;

1. “Koruma amaçlı imar planlarını yapma ve yaptırmaya yetkili idarelerce bütçelerinde plan yapımı için yeterli ödenek bulunmaması
2. İlgili kurumlardan ödenek temin edilememesi



3. Koruma amaçlı imar planı hazırlama yeterliliğine sahip teknik elemanlarının olmadığı belgelenmesi
4. Alanda kazı çalışmalarının devam etmesi
5. Afet hali gibi zorunlu teknik gerekçelerle plan yapılamaması”



Şekil 1. Sit ilanından KAİP onayına kadar geçen zaman sürecindeki akış şeması

Yönetmeliğe göre yapılacak koruma amaçlı imar planlarında, Kanun gereğince kesin yapılaşma yasağı uygulanması gereken alanlar belirlenir. Koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüklerine uyma zorunluluğu olmayıp, bu standartlar koruma amaçlı imar planları ile belirlenir.

Fakat koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasında uygulanacak gösterimlerde (Değişik ibare: RG-5.1.2017-29939) 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen gösterimlere uyulur. Ancak koruma amaçlı imar planlarının özelliği,

verilecek kararların detaylı olması ve her alanın farklı nitelik taşınması nedeniyle, plana özgü gösterim kullanılabilir.

İlgili idareler, koruma amaçlı imar planını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Planlar koruma bölge kurulunun uygun gördüğü şekliyle ilgili idarelerce altmış gün içinde onaylanmak zorundadır. Bu süre içinde görüşülmeyen ya da onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer.

2863 Sayılı Kanun'un 17/c maddesinde "... koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, ... bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir." denilmektedir.

Bu yasal düzenleme, koruma amaçlı imar planları ile mülkiyet ve imar-yapılanma hakları kısıtlanmış olan taşınmazlarda imar hakkı aktarımı uygulama aracı ile kısıtlılıklarının çözülmesi gerektiğini açıkça hükmetmektedir. Bu koruma amaçlı imar planlarının getirmiş olduğu bazı kısıtlılıkların olduğunu göstermektedir.

### **1.5.3.1. Etkileşim-Geçiş Sahaları**

Korunması gerekli kültür varlıklarının ve sit alanlarının muhafaza edilmesi ve gelecek nesillere aktarılabilmesi için tespit, tecil ve koruma olgularının planlama disiplini altında bütünleştirilmesi gerekmektedir. Ancak sit alanlarının yoğun yapılaşma baskısından, trafik ve çevre kirliliği gibi zararlı etkilerden korunabilmesi için sadece bu alanların değil bu alanları çevreleyen, etrafında adeta bir tampon bölge oluşturarak doğrudan etkileyen geçiş bölgelerinin de sit alanı ile bir bütün içerisinde düşünülerek, uyumlu ve sağlıklı bir planlama anlayışı içinde ele alınması zorunludur.

"2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda" etkileşim-geçiş sahası şöyle tanımlanmaktadır.

"Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, siteleri doğrudan etkileyen veya

koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.”

26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 19.4.1996 tarihli ve 420 karar numaralı “Planlama Sırasında Etkileme Geçiş Alanı Olarak Göz önüne Alınması Gerekli Görülen Alanlara (Planlama Sınırları) İlişkin Esaslar” ilke kararındaki şu hükümlere göre;

“1. Koruma amaçlı imar planları yapımı sırasında sit bölgeleri ile bütünlük gösteren, yoğunluk ve yerleşme düzeninin sit bölgeleri ile uyum içinde oluşması ve gelişmesi öngörülen, siti bütünleyen alanlardan;

a) Daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış - bozulmuş sitlerin,

b) Sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan yapı grupları ve benzerlerinin,

c) Sit bölgeleri arasında kalmış siteleri doğrudan etkileyen kurul denetiminin yapılamadığı alanların, Fiziki planlama ve koruma sorunlarının çözümünü sağlamak amacıyla planlama sırasında Etkileme Geçiş Alanı olarak planlama sınırları içerisinde alınmasına,

2. Bu alanların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü veya ilgili koruma kurullarının önerisi ile ilgili koruma kurullarınca belirlenmesi, planlama sırasında değiştirilmesi gerekli görülürse yine ilgili koruma kurulu görüş ve kararının alınmasına,

3. Bu alanlarda ilgili koruma kurulu kararı ile plan değişiklikleri yapılabileceğine” etkileşim-geçiş sahası, koruma bölge kurulları tarafından belirlenir.

Sit alanlarında koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına başlamadan önce plan sınırları ile etkileşim geçiş sahası belirlenmesine ilişkin öneriler ilgili koruma bölge kuruluna sunulur, koruma bölge kurullarınca da ihtiyaç duyulması halinde etkileşim geçiş sahası belirlenir. Koruma planını yapan idare koruma amaçlı imar planı ile varsa etkileşim geçiş sahasını birlikte planlar.

23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” hükümlerine göre, “doğal sit alanlarında koruma amaçlı imar planları hazırlanması sürecinde, koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile

doğal sit alanının bütününe kapsayacak şekilde veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanır. Kıyı alanlarında yapılacak yapı ve tesisler için sit alanı bütününde imar planı yapma ve etaplama şartı aranmaz.”

Etkileşim-geçiş alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları ile bu alanlardaki taşınmaz mülkiyetleri, hem sit türüne göre koruma bölge kurulları veya koruma bölge komisyonları denetimine tabi olacak hem de sit alanına göre daha geniş, fakat etkileşim-geçiş sahası dışına göre daha sınırlı bir yapılaşma hakkına sahip olacak, mülkiyet ve imar-yapılaşma haklarında kısıtlamalara maruz kalacaktır.

### **1.5.3.2. Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları**

Bir bölgenin sit ilan edilmesi ile alandaki tüm uygulamalar durdurmakta ve gelişmeyi yönlendirmeyi sadece geçiş dönemi yapılaşma koşullarına bırakmaktadır. Geçiş dönemi yapılaşma koşullarının sona ermesi ise Koruma Amaçlı İmar Planların onaylanması ile gerçekleşmektedir (Örnek, 2005).

23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” hükümlerine göre, doğal sit alanlarında koruma amaçlı imar planları hazırlanması sürecinde önceki mekânsal planlar da dikkate alınarak, Bölge Komisyonu tarafından üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığın onayı ile yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması için verilen süre içerisinde hazırlanmaması durumunda uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır. Planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili Bölge Komisyonunca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları mahkeme kararı gözetilerek Bakanlığın uygun görüşüyle yeniden belirlenir.

26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre bir bölge sit alanı (doğal sit hariç) ilan edildiğinde koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Koruma amaçlı imar planları bitirilmesi gereken sürede bitirilemez ise kanun gereği süre

uzatımına gidilebilir ve uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır.

Ayrıca aynı yönetmeliğe göre “sit alanlarına ilişkin tüm ölçeklerde yapılmış; koruma bölge kurullarının uygun görüşü alınarak yürürlüğe giren planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili koruma bölge kurulunca geçiş dönemi yapılanma şartları yeniden belirlenir. Planlarda kısmi iptal olması halinde iptal edilen kısma ilişkin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları koruma bölge kurulunca belirlenir ve plan bütünü göz önünde bulundurularak ilgili idarece plan yapım süreci başlatılır.” şeklinde işlemler uygulanır.

Koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.

“Ancak plan yapım sürecinin çok uzun zamana yayılması, geçiş dönemi yapılaşma koşulları ile uygulamaların çok uzun süreler devam etmesi, plan yapılıncaya kadar geçen süreçte çok fazla kısıtlayıcı olmayan, çelişkili kararlara ve çoğunlukla parsel ölçeğinde noktasal karar üretmesi, mekânsal organizasyon şemasının bütünlüğünü koparması, kent bütünü ile uyumlu olamaması gibi sorunlar nedeni ile yanlış uygulamalara neden olabileceği gibi denetimsizliği de beraberinde getirmektedir” (Örnek, 2005).

Bir alanın sit alanı olarak ilan edilmesinden sonra kanunlara göre üç ay içerisinde geçiş dönemi yapılaşma koşullarının belirlenebilmesi için alana ilişkin bazı bilgilerin derlenmesini, bu bilgilerin değerlendirilmesini ve sonuçta bazı hükümler üretilmesini gerektirir. Fakat bir alana ilişkin, özellikle sit ilanı öncesinde alana ilişkin bir planın olmadığı, bu nedenle de farklı bir bakışla ele alınması gereken alanı geçici süreliğine de olsa yapılaşma koşullarının tanımlanması koruma kurullarının yapısı ve çalışma biçimi göz önüne alındığında üç ay gibi kısa bir sürede belirlenememektedir. Belirlense bile birbirine çok benzeyen, geçerli olacağı alanın kendine özgü niteliklerini yansıtmayan, imar yönetmeliğinden alınan kalıplara sıkışan ve korumaya yönelik kimi yaklaşımları herhangi bir doyurucu ve bilimsel çalışmaya dayanmayan belgeler oluşturulmaktadır.

#### **1.5.4. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Koruma Alanları**

“Osmanlı döneminde korumanın tarihini Hassa Mimarları ile başlatmak mümkündür. İstanbul’da, kent düzenini sağlamak ve yangınların yayılmasını önlemek

amacıyla, özel kişilerin yaptıracakları han, hamam, dükkân, hatta evlerin yapımı da Hassa Mimarlarının ruhsatına bağlı kılınmıştır. Örnek vermek gerekirse, Ayasofya çevresinde, yapının sağ ve solunda 35'er arşın ve medrese tarafında da yol için 3 zira olarak belirlenen inşaata yasak bölgede, kurallara uymayan yapılar derhal yıktırılırdı. Bu dönemlerde bile korunması gereken kültür varlıklarının yakın çevresinde (koruma alanı) yapılaşma belli kurallara bağlanmış ve kısıtlanmıştır” (Çekül, 2010).

Osmanlı'nın son dönemlerindeki imar hareketlerine koruma ve planlama açısından bakıldığında; anıtsal yapıların ve arkeolojik alanların korunmasına önem verilirken sivil yapıların korunmasının göz ardı edildiği, bütüncül kent planı uygulamasının yerine yol düzenlemeleri ve yangın yeri planları, acil durumlarda tarihi merkezlerden uzak yeni mahallelerin kurulması ile yetinilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti döneminde 1933'te yapılan bir düzenlemeyle belediyeler, kent planları hazırlamak için bir uzman çalıştırmak, bu plan sınırları içinde kalan anıtları belirlemek ve çevresinde 10 metre genişliğinde bir açık alan bırakmak zorunluluğu getirilmiştir. Anıtların çevrelerinin açılması tarihi dokudan koparılmalarına ve kent dokusu bütünlüğünün parçalanmasına neden olmuştur. Bu hüküm 1973 yılına kadar belediyelerin koruma ile ilgili tek yükümlülüğünü tanımlamış ve 1984'e kadar geçerliliğini korumuştur. (Çekül, 2010).

#### **1.5.4.1. Kültür Varlıkları**

2863 sayılı kanuna göre kültür varlıkları; “Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

2863 sayılı kanun kapsamında imar hakkı aktarımına konu olabilecek korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, Kanununun 6. maddesinde;

- "a) ... 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- d) Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara

sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.

Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar.

Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar; çeşme ve sebiller; imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeleer, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peribacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir.” şeklinde açıklanmıştır.

2863 sayılı Kanun’un kültür varlıkları hakkındaki bu tanımlamalarının haricinde, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının, bunların koruma alanlarının ve doğal sitler hariç olmak üzere sit alanlarının, tespit ve tescili ile ilgili usul ve esasları düzenlemek üzere 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" çıkarılmıştır. Bu yönetmelik ile Kanununun 6. maddesinde tanımlanan taşınmaz kültür varlığı örneklerine, okul ve devlet yapıları da eklemiştir.

2863 Sayılı Kanun’un 17/c maddesinde “Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan... yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü,... bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.” denilmektedir. Bu maddeye göre sadece tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarında imar hakkı aktarımı uygulanabilmektedir.

Bu yasal düzenleme, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında mülkiyet ve imar-yapılanma hakları kısıtlanmış olan taşınmazlarda imar hakkı aktarımı

uygulama aracı ile kısıtlılıklarının çözülmesi gerektiğini açıkça hükmetmektedir. Bu tescilli taşınmaz kültür varlığı ve koruma alanının getirmiş olduğu bazı kısıtlılıkların olduğunu göstermektedir.

2863 Sayılı Kanunu kapsamında taşınmaz kültür varlıklarının, korunma alanlarının tespit ve tescili 13.03.2012 tarihli ve 28232 Sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında” Yönetmelikte; tabiat varlıklarının tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanı 19.07.2012 tarihli ve 28358 sayılı “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine göre yapılmaktadır.

Tek yapı (tescilli taşınmaz kültür varlığı) ölçeğinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının ve bu kültür varlıklarının gruplarının belirlenmesi, tadilat ve tamirat, onarımı, yapı esasları ile yapıya ilişkin proje ve uygulamaların denetim esaslarını düzenlemek amacı ile “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun” 18’inci maddesine dayanılarak 11.06.2005 tarihli ve 25842 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik” hazırlanmıştır.

Tablo 8. Türkiye geneli tescilli taşınmaz kültür varlıkları sayısı (Kaynak; URL-3)

TÜRKİYE GENELİ TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI	
Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları	Taşınmaz Sayısı
Sivil Mimarlık Örneği	68.114
Dinsel Yapılar	9.876
Kültürel Yapılar	12.118
İdari Yapılar	2.889
Askeri Yapılar	1.225
Endüstriyel ve Ticari Yapılar	3.992
Mezarlıklar	4.871
Şehitlikler	297
Anıt ve Abideler	356
Kalıntılar	2.552
Korunmaya Alınan Sokaklar	69
Toplam	106.359



Yukarıdaki tabloda türlerine göre tescilli taşınmaz kültür varlıklarının sayılarına bakıldığında en çok sayıda sivil mimarlık örnekleri bulunmaktadır.

13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin” 4/c maddesinde tek yapılar için "(Değişik: RG-9.1.2015-29231) Tek yapılar için; taşınmazın sanat, mimari, tarihi, estetik, mahalli, dekoratif, simgesel, belgesel, işlevsel, maddi, hatıra, izlenim, özgünlük, teklik, nadirlik, homojenlik, onarıla bilirlik değerlerinin yanı sıra, yapısal durum, malzeme, yapım tekniği, biçim bakımından özellik göstermesi, kent ve çevre kimliğine, dokusuna katkıda bulunması, yöresel yaşam biçimini yansıtmaması" hususları göz önünde bulundurulur.

11.06.2005 tarihli ve 25842 sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmeliğin” 5. maddesinde “taşınmaz kültür varlıklarının yapı gruplarının Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararlarında belirtilen kriterler doğrultusunda” 6. maddesinde “bakım, onarım ve yapı esasları ile proje uygulamalarının Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları ve koruma bölge kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda” uygulamaların yürütüleceği belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu tarafından 5.11.1999 tarihli ve 660 sayılı “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları” ilke kararında yapı gruplarının belirlenmesi, müdahale biçimleri, esaslı onarım ilkeleri, uygulamanın denetlenmesi, yok olan tescilli yapılara ilişkin işlemler ve rölöve-restitüsyon-restorasyon projesi hazırlama esasları başlıkları altında detaylı olarak yapılaşma hakkını yönlendiren, şekillendiren ve müdahale eden ilke ve koşullar belirlenmektedir.

660 sayılı ilke kararı bakım, onarım (Basit onarım ve esaslı onarım (Restorasyon)) ve yeniden yapma (Rekonstrüksiyon) müdahale biçimlerini tanımlamaktadır. Tek yapı ölçeğinde imar hakkı aktarımına konu olacak durumlar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamirat uygulamaları değil, ruhsata tabi olacak olan esaslı onarım (Restorasyon) ve yeniden yapma (Rekonstrüksiyon) işlemleridir.

“Esaslı Onarım (Restorasyon); Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)].”

Yönetmelik ve ilkelere göre tescilli taşınmaz, arazi kullanım türü (imar fonksiyonu), mekânsal, biçimsel, yapısal özellikleri, konumu, ekleri ve çevresiyle uyumu tespit edilerek koruma bölge kurulları tarafından onaylanacak avan projelere göre mülkiyet ve imar-yapılaşma hakkını kullanabilecektir. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarında mülkiyet hakkı kısıtlılıkları bu onaylı avan projeler ile doğmaktadır.

“Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon); Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasıdır.”

Yeniden yapma uygulaması gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahaleler yasaklanır (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez.

660 sayılı ilke kararı “korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle (yıkılmaları, yanmaları, koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılmaları vb.) yok olan yapılar için; bu ilke kararındaki müdahale biçimlerinin 3. maddesindeki yeniden yapma koşullarının geçerli olacaktır.” şeklinde hükmetmektedir.

Yeniden yapma uygulamalarında da mülkiyet ve imar-yapılanma hakları tescilli taşınmazın kendi parselinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılacak şekilde koruma bölge kurulları tarafından hazırlanacak rekonstrüksiyon ve avan projelere göre kullanılacaktır.

### 1.5.4.2. Korunma Alanı

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun” korunma alanı ile ilgili karar alma yetkisi başlıklı 8. maddesinde “... tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir... Korunma alanlarının tespitinde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar korunma alanına sahip olmaları dikkate alınır. Bu hususlarla ilgili esaslar Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.” koruma alanlarının sorumluluğunun koruma kurullarında olduğu söylenebilir.

2863 sayılı kanun 8. maddesinde “Korunma alanlarının tespitinde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar korunma alanına sahip olmaları dikkate alınır. Bu hususlarla ilgili esaslar Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir” ifade edildiği üzere 13.03.2012 tarihli ve 28232 Sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik” hazırlanmıştır.

13.03.2012 tarihli ve 28232 Sayılı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin” tanımlar kısmında “Korunma alanı; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Aynı Yönetmeliğin “Tespit ve tescil işlemlerinde değerlendirme kriterleri” başlıklı 4/h maddesinde korunma alanı için "(Ek: RG-9.1.2015-29231) Koruma Bölge Kurullarınca tespit edilecek korunma alanları için; korunması gerekli kültür varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeterli olacak tescilli veya tescili yapılan taşınmaz silüet, görünüm ve benzeri hususlarda etkileyeceği düşünülen alanlardan olması" hususları göz önünde bulundurulur.

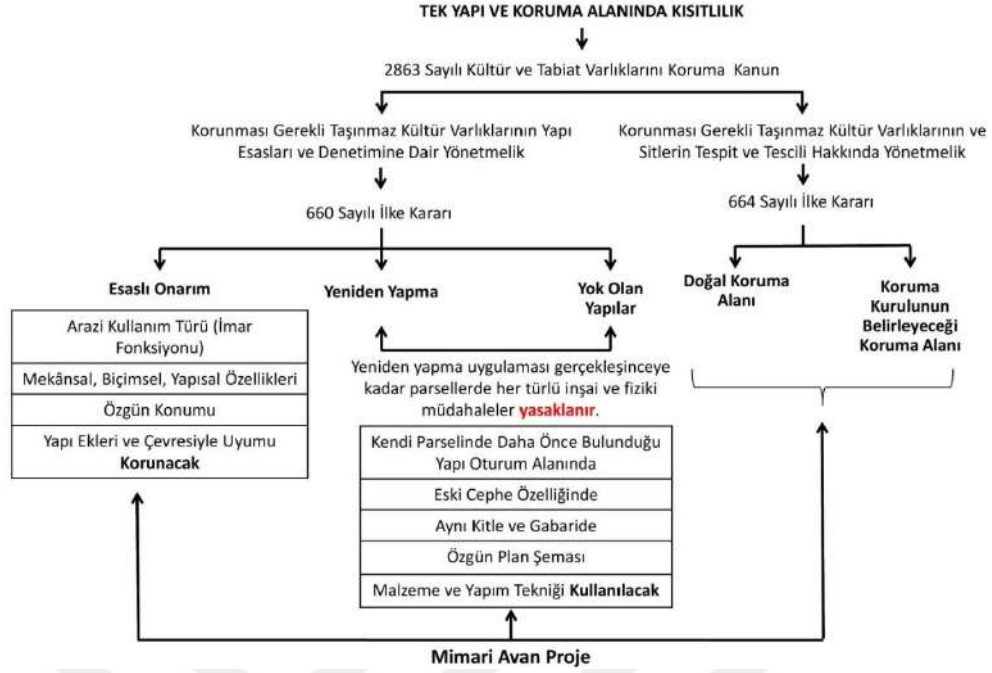
2863 sayılı kanunda koruma alanı tanımı, tespit ve karar alma yetkisinin koruma kurullarında olduğunu belirtilmesinden sonra, koruma bölge kurulları tarafından tescilli taşınmaz için bir koruma alanı belirlenmesi esas olmalıdır. Fakat tescilli taşınmaza yönelik

koruma kurulu tarafında henüz bir koruma alanı belirlenmemiş ise 5.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı gereği bir koruma alanı belirlenmektedir.

Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu 5.11.1999 tarih ve 664 sayılı “Sit Alanları Dışındaki Üzerinde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Bulunan Parsellerin Koruma Alanı” İlke Kararında koruma alanı; “Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına karar verilmiştir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Koruma alanlarında kalan taşınmazlarda imar uygulamaları 25.02.2016 tarihli ve 536 sayılı ilke kararına göre yürütülmektedir. Bu ilke kararına göre koruma alanında kalan taşınmazlara yönelik yeni yapılanma (mimari) projeleri “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda imar mevzuatına uygunluğu açısından ilgili idarece (ilgili belediyesi) incelenerek, idarenin uygun görüşleriyle birlikte koruma bölge kurulu müdürlüğüne gönderilir.

Gönderilen yeni yapılanma taleplerine ilişkin mimari projelerin, kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, 2863 sayılı Kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamında kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı ve /veya yapılarla olan cephe, kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirilerek imar-yapılaşma haklarının tanımlayacak koruma kurulu kararı alınmaktadır. “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” 17/c maddesi kapsamında imar hakkı aktarımına konu olabilecek kısıtlanmış imar haklarına yönelik kararlar bu kapsamda değerlendirilmektedir.



Şekil 2. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında kısıtlılık durumu

### 1.5.5. Kültür Varlıklarını Koruma Kurullarının Yapısı

Koruma mevzuatı, 2011 yılına kadar kültür ve tabiat varlıklarını bir bütün olarak ele alıp; bu varlıklara ve bu varlıkların bulunduğu alanlara ilişkin karar almakta tek yetkili olarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nu düzenlemekteydi. 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile tespit, tescil ve ilan süreçleri ve bu süreçlerde kurul biçiminde örgütlenen idareler, kültür varlıkları ve tabiat varlıkları için farklılaştırılarak ikiye ayrılmıştır. Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları, kültür varlıkları ve diğer sit alanları ile ilgili olarak da Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları yetkili kılınmıştır (Özlüer, 2018).

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ile ilk kez merkezden yerele bir yayılma söz konusudur ki bu, kültürel ve doğal değerlerin korunması sorumluluğunu merkezde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ve Bakanlıkça belirlenen bölgelerde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları kurulması şeklinde yansımaları bulmuştur. Bölge Kurulları, Yüksek Kurulun ve Bölge Komisyonları, Merkez Komisyonun aldığı ilke kararlarına uymak koşuluyla uygulamaya yönelik karar almakla görevlendirilmişlerdir. Bu sorumluluk kültür varlığının doğru tespit

edilmesinden, doğru ve uygulanabilir koruma ve uygulama kararları alınmasına kadar çeşitli boyutları içermektedir.

2863 sayılı Kanuna göre kurulan ve ilgili yönetmeliğine göre çalışmakta olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları, 648 sayılı KHK'nın 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede yaptığı değişiklik ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları biçiminde yeniden örgütlenmiştir. 2863sayılı Kanun'un 5. Bölümünün Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları başlığında ve bu başlığı takip eden maddelerde henüz değişiklik yapılmamış olsa da, burada sözü edilen kurulların, kültür varlıklarıyla ilgili olan kurullar olarak anlaşılması gerektiği, 644 sayılı KHK'yla kurala bağlanmıştır (Özlüer, 2018).

2863 sayılı kanundaki bu eksikliğe rağmen, kültür varlıkları için 13.03.2012 tarih ve 2823 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik,” tabiat varlıkları için ise 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik'le” alt hukuk normları oluşturulmuştur. Kültür varlıklarına ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı, tabiat varlıklarına ilişkin olarak ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Kültür ve tabiat varlıklarını birbirlerinden ayrı ele alan hukuki, idari ve ilkesel ayrımın bu varlıkların korunmasını sağlayıp sağlayamayacağı hususu eskilerden beri tartışmalara konu olmuştur (Özlüer, 2018). Kurul ve komisyonların bağlı oldukları bakanlıkla, birbirleriyle ve nihayetinde yerel yönetimlerle olan ilişkilerini idare hukuku açısından belirlemek, kurul ve komisyonların idari teşkilat içinde özerk olup olmadıkları değerlendirmek aldıkları kararların mülkiye hakkı üzerindeki sonuçlarını değerlendirmek oldukça önemlidir.

#### **1.5.5.1. Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları**

Türkiye’de gerek tek yapı gerek sit alanı (doğal sitler hariç) koruması ile ilgili kurumlar oldukça fazladır. Ancak bunlar arasında Belediyeler ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları başta gelmektedir. Taşınmaz Kültür Varlıkları Koruma Kurulları

kararları bağımsız bir bilim örgütü yetkisi taşımaktadır. Türkiye’de belediyeler kentin sahibi gibi hareket ettikleri için, uygulama kontrolü açısından kesin olarak ve koruma açısından en önemli bir karar organı olabilirler (Örnek, 1996).

“2683 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun” 51 maddesinde; “korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili olarak, Kanunda belirtilen görevlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere Ankara’da Bakanlığa bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ile sorumluluk bölgeleri ve merkezleri Bakanlıkça belirlenecek Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının” kurulacağı belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun ve Bölge Kurullarının oluşumu, görev ve yetkileri, çalışma şekli, 2683 sayılı Kanuna dayanılarak çıkarılan 19.04.2012 tarihli ve 28269 sayılı “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği’nde” tanımlanmıştır.

19.04.2012 tarihli ve 28269 sayılı “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği’nin” 6. maddesinde Koruma Yüksek Kurulunun görevleri şöyle tanımlanmıştır.

“a) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili işlerde uygulanacak ilkeleri belirlemek.

b) Koruma bölge kurulları arasında gerekli koordinasyonu sağlamak.

c) Koruma bölge kurullarınca alınan kararlar nedeniyle uygulamada doğan genel sorunları değerlendirerek görüş vermek suretiyle, Bakanlığa yardımcı olmak.

ç) Bakanlıklarca Koruma Yüksek Kurulunda görüşülmesi talebiyle gönderilen ve gündeme alınan konularda karar vermek.

d) Mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının bağlı, ilgili veya ilişkili oldukları bakanlıklar aracılığıyla Koruma Yüksek Kurulunda görüşülmesini istedikleri konularda karar vermek.

e) Koruma bölge kurullarınca alınan kararlara karşı kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce yapılan itirazları değerlendirerek karar vermek”

2863 sayılı kanun kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak için taşınmaz kültür varlıklarının yoğunluğu ile üniversitelerin ilgili bölümlerinin bulunduğu yerler dikkate alınarak, bölge müdürlükleri merkezleri ve sorumluluk alanları belirlenen günümüz itibariyle 36 adet Koruma Bölge Kurulu bulunmaktadır.

2863 Sayılı Kanunu “Koruma Bölge Kurullarının görev, yetki ve çalışma şekli” başlıklı 57. maddesi koruma bölge kurullarının yetkilerini şöyle tanımlamaktadır.

“Koruma bölge kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde olmak kaydıyla aşağıdaki işleri yapmakla görevli ve yetkilidir.

a) Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,

b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,

c) Sit alanlarının tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,

d) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip karar almak,

e) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,

f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,

g) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak.”

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu “Korunma alanı ile ilgili karar alma yetkisi” başlıklı 8. maddesi “Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir.” tescilli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanlarında mevzuat kapsamında koruma bölge kurullarının yetkili olduğunu açıkça hükmetmektedir.

19.04.2012 tarihli ve 28269 sayılı “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği'nin” 11. maddesinde koruma bölge kurullarının görevleri tanımlanmıştır.

“Koruma bölge kurulları, Kanun ve ilgili mevzuat ile Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları doğrultusunda aşağıdaki görevleri yürütür.

a) Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen ya da Vakıflar Genel Müdürlüğünce tespit edilen korunması gerekli kültür varlıklarının, arkeolojik, kentsel, kentsel arkeolojik ve tarihi sit alanlarının tescilini yapmak.

b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak.



c) Sit alanlarının, tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarını belirlemek.

ç) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini altı ay içerisinde inceleyip karar almak.

d) Uygulamaya yönelik projeler ile değişiklikleri hakkında en geç üç ay içinde karar almak.

e) Ören yerlerine ilişkin çevre düzenleme projeleri ile bunların her türlü değişikliklerine ilişkin görüş bildirmek.

f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak.

g) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanların tescil kaydını kaldırmak.

ğ) Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde, planın bulunmadığı sit alanlarındaki tüm parsellerde inşaat ve fiziki müdahalelere; 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ruhsat gerektirmeyen tamirat ve tadilatlar dışında uygulamalara ilişkin karar almak.

h) Sit alanı içinde kalmayan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarına ilişkin uygulamaya dönük kararlar almak.

ı) Naklinde zorunluluk bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının uygulamaya yönelik işlemleri hakkında görüş bildirmek.

i) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetlerini etkilemeyecek şekilde ayrılma ve birleştirilmelerine ilişkin karar almak.

j) Kanunun 13 ve 14 üncü maddelerinde yer alan konularda koruma kurulu müdürlüğüne talep edilmesi halinde görüş vermek.

k) Kanunun 15 inci maddesi uyarınca, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birliklerince kamulaştırılması işlemlerinde taşınmazın fonksiyonuna ilişkin karar almak.”

Bu görevleri incelediğimizde koruma bölge kurullarının tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik koruma amaçlı imar planları içinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde, sit alanı içinde bulunan tüm parsellerde (ğ) ve sit alanı dışında kalan tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki parsellerde uygulamaya

ilişkin/dönük kararlar almak olduğu görülmektedir. Ayrıca koruma bölge kurulları tescilli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde ayırma ve birleştirme işlemlerinde karar almaktadır.

Koruma bölge kurullarının sit alanı dışındaki tescilli taşınmaz ve koruma alanlarına ilişkin ayırma ve birleştirme işlemleri ve uygulamaya dönük karar (mimarî uygulama projeleri) almak dışında bir yetki verilmemiştir. Yani koruma bölge kurulları sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları ve bu planlardaki her türlü değişikliği inceleyip karar alma (ç) yetkisi bulunmasına rağmen, sit alanı dışında tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunan bir alanda yapılan imar planlarını ve değişikliklerini onaylama yetkisi bulunmamaktadır. Fakat sit alanı dışındaki tescilli taşınmaz kültür varlığı ve koruma alanlarındaki uygulamalara ilişkin karar alma yetkisi bulunmaktadır.

Sit alanı dışında içerisinde tescilli taşınmaz kültür varlığı olan bir alanda imar planı çalışması yapılırken, imar planlarının hazırlanması sürecinde kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gereği koruma bölge kurullarından da tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarına ilişkin görüşlerin alınması gerekmektedir. Alınacak bu görüşlerin özellikle tescilli taşınmaz ve koruma alanına ilişkin imar-yapılaşma haklarını kesin olarak tanımlayacak detayda olmalıdır.

Uygulamaya yönelik kararlar almak yetki ve sorumluluğundan anlaşılması gereken sadece mimari uygulama projeleri hakkında karar almak değil, uygulama yönelik sonuç doğuracak imar planı hükümlerine (1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ) ilişkin de kararlar almak anlaşılmalıdır.

Tablo 9. Kültür varlıkları koruma bölge kurullarının uygulamaya yönelik yetki ve sorumluluk alanları

KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULLARININ UYGULAMAYA YÖNELİK YETKİ VE SORUMLULUK ALANLARI	
SİT ALANLARINDA	Tüm parsellerde inşâ ve fiziki müdahalelere; (3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ruhsat gerektirmeyen tamirat ve tadilatlar dışında) uygulamalara ilişkin karar almak.

Tablo 6'nın devamı

SİT ALANLARI DIŞINDA	Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarında uygulamalara ilişkin karar almak.	
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA	Kentsel Sit Alanlarında	Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve koruma alanındaki parsellerde uygulamalara ilişkin karar almak.
	Diğer Sit Alanlarında	Tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde uygulamalara ilişkin karar almak.

İdari işlemlerin iptal davasına konu olabilmesi için kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem olması gerekmektedir. Bir idari işlemin kesin ve yürütülmesi zorunlu sayılabilmesi için başka bir makamın onayına ihtiyaç göstermeksizin hukuk düzeninde değişiklikler meydana getirmesine bağlıdır. Tek başına hukuk düzeninde sonuç doğurabilecek olan koruma kurulu kararının başka bir makamın onayına ihtiyaç göstermeksizin idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu “idari karar” hükmünde bir işlem olduğu hakkında ki Danıştay 6.Dairesi'nin kararları kesindir (Çelik, 2010).

Ayrıca bu hususta koruma kurullarının yapmakta olduğu işler çok ayrıcalıklı bilgi, bilinç, uzmanlık ve deneyim gerektiren bir içeriğe sahip bilimsel niteliği olan “bilimsel karar” hükmünde eylemlerdir. Koruma kurullarının almış oldukları kararlar 28963 sayılı yasadan aldıkları güçle bir “yasama kararları”, bilimsel niteliği ile “bilimsel kararlar”, uygulamaya esas olduğundan “idari kararlar”, yargı onayı olması halinde “yargı kararları” özelliği taşımaktadır. Bu durum koruma karar organı üyelerinin devletin idari kuruluşları dışında kişilerden seçilmesi ve aldıkları kararların sorumluluğunu taşıyamamasıdır (Örnek, 1996).

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanuna” göre “korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile ilgili olarak uygulamaya yönelik kararlar alma yetkisine sahip olan” koruma kurul ve komisyonlarının sit kararlarına uygun olmayan yapıların yıktırılması ve inşaat ruhsatının iptali gerektiği yolunda karar vermeye yetkili olduğu, kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler dâhil) ile gerçek ve tüzel kişilerin bu kararlara uymak zorunda oldukları anlaşılmaktadır (Çelik, 2010).

Bölge Koruma Kurulları, kararların bir ölçüde yerele devredilmesini sağlamasına rağmen, kurulların yerelin baskısı ile karşı karşıya kalmasına sebep olmuştur. Bugün Ülke genelinde 36 Koruma Bölge Kurulu'nun görev başında olmasına rağmen, bu kurullardaki uzman eksikliği ve alınan kararların uygulanmasındaki engeller ve zorluklar nedeniyle bazı uzmanların görev almaktan kaçınması sonucunda, kurulların etkin çalıştığını söylemek iyimserlik olmaktadır (Çekül, 2010).

Uzmanlık ve teknik bilgi gerektiren konularda aldıkları kararlar açısından koruma kurulu üyelerinin siyasi ve kişisel baskılardan uzak karar almaları gerektiği açıktır. Bu kişiler, her ne kadar idarenin ajanı olsalar ve mevcut koruma ve ilke kararlarına, koruma politikalarına ve mevzuata uyumlu karar almak zorunda bulunsalar da; bu heyetlerin "bağımsız", "tarafsız" olmaları, yaptıkları işin niteliğinden kaynaklanmaktadır (Özlüer, 2018).

Ülkemizde etkin bir koruma politikasının bulunmaması; çeşitli bölgelerde geçerli olan kemikleşmiş sorunlara yetersiz mevzuat, eksik ve yanlış yetki paylaşımı ve eşgüdüm bozukluğu içerisindeki koruma kurulları gerçek görevini yerine getirmekte işlevsiz kalmaktadır. Mevzuatın, ifade eksikliği, kavram karışıklığı, çeşitli yorumlara açık maddeler, kurul üye oranlarının dağılımı, kurulların görev ve yetkilerindeki belirsizlik gibi açıklık getirmediği durumlarda kurul kararlarının kapsam ve içeriğinin kişisel takdire kalabilmektedir.

Koruma kurulları yapısındaki işleyiş Koruma Yüksek Kurulu koruma politikalarını saptamak ve bu politikayı gerçekleştirecek ilke kararlarını ortaya korumak ve koruma bölge kurulları ise bu doğrultu da kararlar üretmek olup 2863 sayılı Kanun bu iki karar mekanizmasının organik biçimde ve gerektiğinde karşılıklı etkileşim içerisinde çalışmasını amaçlamaktadır. Fakat yıllardır süregelen uygulamalar bu organik bağın birçok sebepten kurulamadığını göstermektedir. Bu sebepler arasında öncelikle yüksek kurulunun bürokratik niteliği nedeniyle özellikle bölge kurulları tarafından ilke kararlarına olan güvenin sorgulanır hale gelmesi, kurullara verilen görev itibarıyla kurul üyelerinin çeşitli uzmanlık alanlarından oluşmaması nedeniyle kararların bilimsellikten uzak olması, toplantı anında hatırlanmayacak kadar çok sayıda ilke kararının olması, kurul toplantılarının konuları detaylı incelemeye yetecek kadar uzun olmaması sayılabilir. Dolayısı ile koruma kurulları üyelerinin bilgi, bilinç ve deneyimlerine göre karar üretme durumunda kalmaktadır. Ayrıca kurul üyelerinin sık sık değişmesi aynı koruma kurulunda dahi koruma kurulu kararlarının devamlılık ilkesine uymayarak tutarlı kararlar üretmek açısından bir

başka sorun oluşturmaktadır. Bu durum da koruma kurullarının aynı veya benzer konularda farklı kararlar üretme, farklı uygulama süreçleri geliştirmelerine ve bölge kurulları arasında birlikteliğin ve eşgüdümün bozulmasına neden olmaktadır (Örnek, 1996).

### 1.5.6. Mülkiyet Haklarının Tanımlanması

Mülkiyet hakkı, bireyin diğer bireylerle, gruplarla, toplumla ve iktidarlarla ilişkilerinde, kendi düşüncesi, öz benliğinden ayrı fakat kendi malı olarak elinde bulundurduğu, bir anlaşma, sözleşme şeye dayanan, kurullarla yönetilip ayrıcalıklarla tanımlanan, insan hakkından ayrılabilir olan, bireyin yaşamsal bir var oluş ögesi, fakat vazgeçilmez olmayan; ona kullanma, tasarruf etme, koruma ve tüketme vb. yetkiler veren bir haktır (Kocalar, 2009).

Mevzuatımızda mülkiyet hakkına ilişkin kanunlarda bir tanım yer almamaktadır. Fakat 1982 Anayasasının “Mülkiyet Hakkı” başlığını taşıyan 35. maddesi hükmüne göre; “herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”.

Diğer taraftan, “Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanması” başlığını taşıyan daha genel nitelikteki Anayasa’nın 03.10.2001 tarihi itibarıyla değişik 13. maddesi; “Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz” hükmünü içermektedir.

“Türk Medeni Kanunu’nda” (TMK) mülkiyet hakkının tanımına yer vermemekte, malike sağladığı hak ve yetkileri belirtmekle yetinmektedir. “Türk Medeni Kanunu’nun” 683. maddesi 1. bendine göre; “bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”

Maddenin ilk fıkrasında yer alan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkileri, mülkiyet hakkının aktif veya olumlu içeriği olarak da ifade edilmektedir. Hükmün bu fıkrası malike eşya üzerinde fiilen kullanma, semerelerinden faydalanma, üzerinde değişiklik yapma gibi fiilî tasarrufları sağladığı gibi, eşyayı başkasına devretme, üzerinde hak sağlama gibi hukukî tasarrufları da kapsamaktadır (Kocalar, 2009).

TMK'nın 683'üncü maddesi hükmü ile TMK'nın eşya hukukuna ilişkin hükümlerinin birlikte ele alınması sonucu mülkiyet şu şekilde tanımlanabilir: "Mülkiyet sahibine eşya üzerinde en geniş, en kapsamlı ve en mutlak yetki sağlayan bir aynı haktır. Bir taşınmazın mülkiyet hakkının içerisinde; taşınmazın içerdiği tüm mineraller, madenler, ağaçlar, yer altı ve yer üstü su kaynakları dâhil olduğu gibi, taşınmaz üzerinde tarımsal faaliyette bulunma ve hava hakkı gibi çok yaygın olan haklar da bulunmaktadır" (Böke ve Tanrıvermiş, 2017).

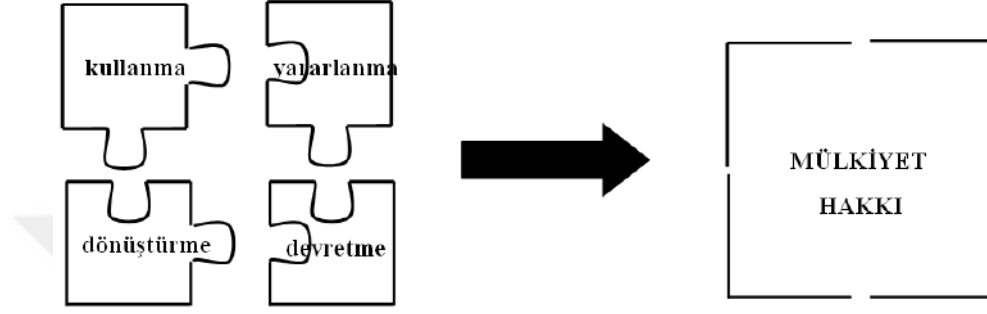
Taşınmaz mülkiyet hakkı, taşınmazın yerin altında kalan bütün içeriği (örneğin, madenler), üstündeki hava ve taşınmazda bulunan bütün diğer kaynakları kapsar. TMK'nın 718'inci maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kapsamına nelerin gireceği; "Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer" hükmü ile tanımlanmıştır. Taşınmaz sayılan bağımsız ve sürekli haklar üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı, yüklü taşınmazın tapu kütüğündeki sahifesine irtifak hakkı olarak yapılmış tescile tabidir (Böke ve Tanrıvermiş, 2017).

Anayasa Mahkemesinin E: 1988/34, K: 1989/26 ve 21.6.1989 tarihli , 3.5.1985 günlü "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun" 13. maddesinin üçüncü fıkrasının Anayasa'nın 2., 10., 13. ve 35. maddelerine aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle açılan dava karar metninde Taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkı; "Başlangıçta kişinin eşya üzerinde mutlak bir egemenliği demek olan ve kutsal olarak kabul edilen mülkiyet hakkı, çağımızda bu niteliğini yitirmiş, mutlak ve sübjektif olarak düşünülen bu hak, mutlak olmayan bir duruma dönüşmüş ve sosyal işlevleriyle sınırlanmıştır. Taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkı, belirli bir zamanda, devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkıdır." şeklinde ifade edilmektedir. Ayrıca Anayasa Mahkemesi 21.06.1989 tarihli, E:1988/34 K: 1989/26 sayılı kararıyla; "Mülkiyet hakkı; bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara da uymak koşulu ile bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hatta yok etme) yetkilerini anlatır." ifadelerini kullanmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin Esas No:2016/196 Karar No:2018/34 ve karar tarihi 28.03.2018 davasında "Mülkiyet hakkı; Kişiyeye – Başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla-sahibi olduğu şeyi dilediği gibi

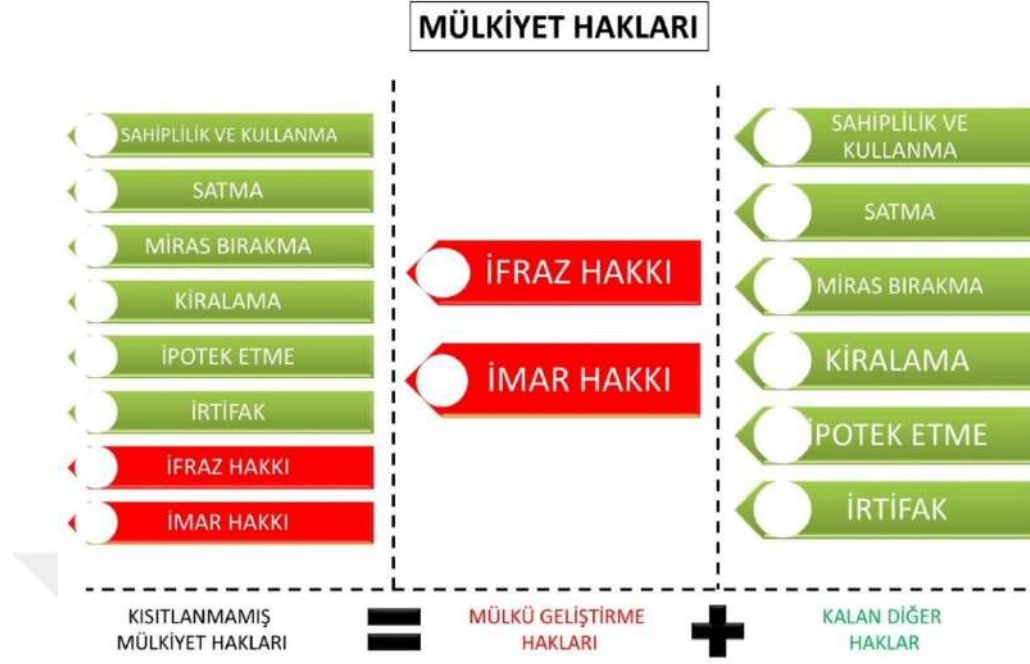
kullanma, semeresinden yararlanma ve tasarruf etme olanağı veren bir haktır. Bu bağlamda malikin; mülkünü kullanma, semeresinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması veya mülkünden yoksun bırakılması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder.” denilmektedir.

Mülkiyet Hakkı; sahibine taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, dönüştürme, devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan bir haklar bütünüdür.



Şekil 3. Mülkiyet hakkı, (Kaynak; Dündar, 2010)

İmar hakkı aktarımı kavramının üzerinde kurgulandığı imar hakkı, “bir haklar bütünü olarak tanımlanan mülkiyet haklarının bir parçası olarak, ancak sahiplikten ayrı bir hak olarak kabul edilmektedir. Buna göre, imar hakları özel mülkiyetin ayrılabilen bir parçası olarak başka bir alana aktarılabilir ve ekonomik bir değer kazanabilir. Böylelikle, imar haklarının, satılabilen ve başka bir parselde kullanılabilen dönüştürme hakkının da bir parçası olduğu varsayılır” (Işıldak, 2012).



Şekil 4. Mülkiyet hakkının ayrıştırılabilen elemanları

Kısıtlanmamış tam bir mülkiyet hakları demetinden imar ve ifraz haklarından oluşan mülkü geliştirmek hakları ve sahiplik kullanma, satma, miras bırakma, kiralama, ipotek etme, irtifak hakkı gibi diğer hakların tamamının bir arada kullanıldığı durumda bahsedebiliriz.

#### 1.5.6.1. İmar Hakkı

İmar bir yerin yapı düzenini sağlama, orayı geliştirip güzelleştirme, yasama koşullarını uygunlaştırma, iyileştirme ve (bayındır) duruma getirme isinin bütününe kapsayan, organize bir şehircilik sisteminin gerçekleştirilmesidir(Kocalar, 2009).

Yasalarına göre yapılarak kesinleşen planlar uyarınca verilmiş imar durumuna uygun olarak yapılan ve onaylanan projeleri gereğince, arsanın tüm alanındaki inşaatlarla birlikte onların ek unsurları, donatıları ve çevre düzenleriyle gerçekleştirilecek, şekilde düzenlenmesi işini ifade eden bulunduğu arazide tümüyle teknik bir mimari bütünlük oluşturan yetkiye, o alanın imar hakkı denir (Kocalar, 2009).

İmar hakkı, “Taşınmaz varlıklar üzerinde ilgili mevzuattan kaynaklanan ya da mekânsal planları ile belirlenen yapılaşma veya geliştirme hakkı” olarak da tanımlanabilir. Bu tanıma göre imar hakkının bir arazi, arsa ya da bina üzerinde, kat mülkiyeti kanunu,



imar kanunu, imar planı veya imar yönetmelikleriyle izin verilen yapılaşma ve fiziki geliştirme ile bu işlemlerin yasa veya kanunlarla belirlenmiş sonuçlarının doğurduğu tüm hakları kapsadığı anlaşılmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014).

“İmar Hakkı mekânda yapılan planlama sonucunda sağlanan, dağıtılan ve gereğinde yine planlama kararları doğrultusunda kısıtlanabilen haklar olmaktadır. İmar hakkı doğrudan arsa yüzölçümü ile bağlantılı şekilde tanımlanmaktadır. Kentsel alanlardaki imar parsellerinin değerleri kuskusuz olarak imar hakları ile orantılıdır. İmar haklarının yoğun biçimde kullanılmasına izin verilen alanlarda imar parsellerinin değerleri de yüksek olmaktadır” (Dündar, 2010).

İmar hakkı genellikle (yapılaşma hakkı) kavramı yerine, kullanılmakla birlikte kapsam olarak yapılaşmadan biraz daha geniş, alan ölçüğünde yapı, donatı ve eklentiler ve çevre düzenleriyle birlikte sınırları belli bir yerde, bütüncül bir mimari çeşitlilik göstermek gerektiğinde kullanılmaktadır (Kocalar, 2009).

Yapılaşma hakkı ise, maliki olunan arazide, arsada veya yerde imar yasalarına göre yapılan planlar uyarınca verilmiş imar durumuna uygun projelerine göre, yapı yapma hakkını ifade etmektedir, yapılaşma hakkı yasada Yapılanma Hakkı veya Yapı Yapma Hakkı şeklinde de kullanılmaktadır. Belli bir alanda, ada ve parsel bazında imar uygulama proje çalışmaları tamamlandıktan sonra, yapılan imar planları ile hangi parsellerde (nasıl, ne kadar, hangi sınır, yükseklik, hacim ve alanda ve ne şekilde) yapı yapılacağı, teknik olarak belirtilmektedir (Kocalar, 2009).

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17.maddesinde yapılanma hakkı, yapılanma yasağı, kısıtlanmış yapılanma hakları, yapılanmaya açık, kesin yapılanma yasağı, korunabilir yapılanma hakkı şeklindeki tamamlamalar, ilgili madde içerisinde yapılaşma hakkını vurgulayacak şekilde sıklıkla kullanılmaktadır.

“Planlama eyleminin doğası gereği taşınmazlar arasında imar haklarının eşit olarak belirlenmesi söz konusu olamamaktadır. Çünkü planlama kararlarıyla bazı alanlarda yüksek imar haklarının tanınması gerekebildiği gibi, bazı alanlarda da imar haklarının kısıtlanması durumu söz konusudur. Yine kentsel alanın bütününe bakıldığında kent merkezlerindeki taşınmazların imar hakkı açısından önemli avantajları bulunurken; tarihi, kültürel ve doğal nedenlerle korunması gereken alanlardaki ya da çeşitli kanunlar gereği yapı yasağı getirilmiş alanlardaki taşınmazların benzer avantajlara sahip olmadığı görülmektedir.” (Dündar, 2010)

### 1.5.6.2. Kazanılmış Hakkın Tanımlanması

Alpar, çeşitli kaynakları ve kararları kullanarak kazanılmış hak kavramını; “Genel olarak objektif ve genel hukuksal durumun kişisel bir işlemle özel hukuksal duruma dönüşmesi, hukuka aykırı bulunan işlemlerde ise bir süre yararlanılması sonucunda Anayasa ve yasalar tarafından korunmaya değer hale gelmiş, elde edilmiş veya elde edilebilir durumdaki hak sahibinin bir eylemi veya iradesi ile ortaya konulmuş olan ve üçüncü kişilerden bir şey isteyebilmek ve onu bir şey yapmaya zorunda bırakmak biçiminde hak sahipliği kazandıran bir hak ve karşılanmadıkça boşluğu doldurulmadıkça ve de tek taraflı işlem ve eylemde geri alınamayan hukuksal bir olanak ve yetki.” şeklinde tanımlamıştır (Alpar, 2007).

Anayasa Mahkemesi, 03.04.2001 tarihli, E. 1999/50, K. 2001/67 sayılı kararında kazanılmış hakları, “...kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş hak” olarak tanımlamıştır. Danıştay da pek çok kararında, kazanılmış hakkın, objektif bir hukuk kuralının kişilere uygulanmasıyla, genel bir hukuki durumun özel hukuki duruma dönüşmesi olduğunu belirtmiştir. Danıştay da diğer bir kararında, düzenlemenin zaman bakımından uygulanması ilişkisine vurgu yaparak, kazanılmış hak kavramını, eski kanun yürürlükte iken kesin bir surette kazanılan yani hukukça korunmakta olan ve bir iddia haline gelen haklar şeklinde ifade etmiştir (Oğurlu, 2003).

Sonuç olarak kazanılmış hak, eski düzenleme kapsamında, genel bir hukuk kuralının, kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesi sonucu, kişinin lehine sonuçlar doğmasını sağlamış, hukuka uygun olarak elde edilmiş; yeni bir düzenlemenin getirilmesi, eski düzenlemenin geri alınması ya da değiştirilmesi durumuna rağmen, hukuk düzenince korunması gereken haktır diyebiliriz (Niyazoğlu, 2008).

Kazanılmış bir hakkın oluşabilmesi için bazı unsurların oluşmuş olması gerekir. Bunlar;

1. Kazanılmış hakkın varlığından söz edilebilmesi için, öncelikle, hakkın elde edilmiş olması ve objektif bir düzenlemenin, bireysel bir işlemle somutlaşarak subjektif hukuki duruma dönüşmesi gerekir. Bu nedenle düzenleyici işlemler tek başlarına kazanılmış hak doğurmazlar. Yalnızca bireysel işlemler kazanılmış hak doğururlar. Bu durum kazanılmış haklar bakımından, bireysel işlemleri, daha önemli hale

getirir (Niyazoğlu, 2008). Yani imar planlarının hazırlanması ve yetkili idareler tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi kazanılmış bir imar hakkı sağlamaz.

2. “Kazanılmış hakkın doğumu için, ilgili düzenlemenin yürürlüğü döneminde, bir hukuk kuralına uygun şekilde, bütün sonuçları ile edinilmesi, ilgilileri lehine doğan hukuki durumların ortaya çıkması gerekir” (Oğurlu, 2003).
3. Kazanılmış hakkın unsurlarından bir diğeri de, hak sahibinin üçüncü kişilerden bir şey isteyebilmek ve onları bir şey yapma zorunda bırakmak şeklinde aktif bir davranışının olması gerektiğidir. Konuya idare hukuku açısından bakıldığında üçüncü kişiler yerine idare kavramını koymak daha anlamlıdır. Kazanılmış hak iddiasının ileri sürülebilmesi için de idarenin, kazanılmış hak bulunduğunu reddetmesi ya da inkâr etmesi gerekir. Kazanılmış hak iddiasının ileri sürülebilmesi için, bu hakka yönelen tehdidin ciddi olması, idari bir kararla zedelenmesi gerekir (Çoban, 2005).
4. Kazanılmış hakkın unsurları arasında iyi niyet unsuru da var olmakla birlikte, başlı başına bir unsur olarak değil, hukuka uygunluk unsuruna destek bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir (Çoban, 2005).
5. Uyuşmazlık konusu hakkın, hukuka aykırı olmaması, bir başka ifadeyle hukuka uygun, meşru sayılması kazanılmış hakkın doğumu için gereklidir. Bu durumda, kazanılmış hakkın doğumu için, öncelikle hakkın doğumu tarihinde yürürlükte olan mevzuatın, bu hakkın doğumuna imkân verir nitelikte olması gerekir (Oğurlu, 2003).
6. Kazanılmış hakkın varlığından söz edilebilmesi için, hukuka uygunluk şartının olması gerekliliği yukarıda belirtilmişti. Kazanılmış hakkın doğumunun hukuka uygun olması gerektiği ve hukuka uygun işlemler söz konusu olduğunda, haktan belirli bir süre yararlanmış olmanın gerekmediği ifadesinden yola çıkılarak, kazanılmış hakkın oluşması için haktan belirli bir süre yararlanmış olma şartı aranmamaktadır, denilebilir (Niyazoğlu, 2008).

Kazanılmış hak kavramının doktrin ve uygulamada açık bir tanımının yapılmayışı, ona fonksiyonel bir nitelik kazandırmaktadır. Fonksiyonellik ve esneklik, kazanılmış hak kavramının temel niteliklerinden biri, hatta varlık nedenidir. Kamu hizmeti ve kamu yararı kadar anlam kapsamı geniş olan kazanılmış hak kavramı, her olaya göre değişebilir ve her olaya özgü biçimde incelenebilir niteliktedir (Niyazoğlu, 2008). Danıştay da bir kararında, konuyla ilgili olarak, “kazanılmış hakkın her olaya göre incelenmesi gerektiği, başka bir

anlatımla, kazanılmış hak kavramının bir fonksiyonellik içerdiği doktrinde kabul edilmiş bulunmaktadır. Anayasa Mahkemesi kararlarıyla Danıştay içtihatlarında da kazanılmış hak kavramının konu ve kapsamının kesin sınırlarının çizilemeyeceği ve her olaya göre, değişken olması göz önünde tutularak, konunun özelliğine göre değerlendirme yoluna gidildiği gözlenmektedir” şeklinde bir ifadeye bulunmuştur (Danıştay, 1.D., 4.10.1991, E.1991/211, K. 1991/289).

Hakkın kamu yararı gerekçesiyle ihlali söz konusu olduğunda, giderilmesinin istenebilmesi yetkisi de kazanılmış hakların niteliklerindedir. Kamu yararı ile kazanılmış hak çatıştığı durumlarda, kamu yararı kişisel yarara tercih edilir. Kişisel yarar, telafi edilerek ortadan kaldırılır. Buna karşılık kişilerin yararları birbirleriyle çatıştığında, bunlar eşit tutulur ve eşitlik ilkesine göre çözülür (Çoban, 2005).

Üzerinde durulması gereken bir diğer nokta da kazanılmış hakkın, özellikle belirli tür haklarda, hakkı kazanan kişi dışındaki kimseler için geçerli olmayışıdır. Kazanılmış hak, yalnızca hakkı elde eden kimse tarafından kullanılabilir. Kazanılmış hakkın diğer kimselere devredilmesi imkânı bulunmamalıdır. Bu durum, özellikle ruhsat ve izinler (yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi) için geçerlidir (Oğurlu, 2003).

Anayasa Mahkemesinin 28.6.1988 tarihli ve E.1987/21, K.1988/25 sayılı Kararıyla, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun” 17. maddesinin “Yapılanma hakları ile ilgili müktesep haklar yönetmelikle belirlenir.” 2. cümlesinin iptal edilmiştir. Her ne kadar dava konusu, bu cümlelerin yasa metnine işlenmemesi ve müktesep hakların yönetmelikle belirlenemeyeceğine dair olsa da Anayasa Mahkemesinin bu kararına karşı “Yapılanma hakları ile ilgili müktesep hakların yönetmelikle belirleneceğini öngören dava konusu ikinci cümle, kanımızca, yeni haklar ihdas etmemekte ve idarece yeni haklar ihdas edilmesine olanak tanımamakta, sadece, yapılanma hakları kapsamı içinde ve bu sınır aşılmamak kaydıyla, kazanılmış hakların yönetmelikle belirlenmesini hükme bağlamaktadır. Söz konusu düzenleme, ifade ve içeriği bakımından, Koruma Kurulunca sit olarak ilân edilen alanlarda, bu kararın ilânından önce, imar mevzuatına uygun olarak alınmış olan yapı ruhsatıyerleri ile eklerinden kaynaklanan hakların belirlenmesi dışında bir anlam taşımamaktadır. Nitekim 10.12.1987 günlü Resmî Gazete ’de yayımlanan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit-Tescili ve Sit Alanı İlânı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması İle İlgili Yönetmeliğin adı ve Müktesep Haklar başlığını taşıyan 9. maddesi de, açıkça, aynı doğrultudaki değerlendirmelerin

oluşturduğu bir düzenlemedir.” şeklinde kullanılan karşı oy, sit alanı ilan edilen bir alanda önceden kazanılmış hakların kullanılabilceğini göstermesi açısından önemlidir.

Mülga 10.12.1987 günlü Resmî Gazete ‘de yayımlanan “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit-Tescili ve Sit Alanı İlânı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması İle İlgili Yönetmelik” müktesep haklar başlıklı 9. maddesinde “Koruma Kurulunca sit olarak ilân edilen alanlarda; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına uygun olarak alınmış olan her türlü yapı ruhsatiyesi ve eklerine göre inşaata devam edilerek, yapı tamamlanır. Süresi içinde başlamamış olan inşaatlar bu madde hükümlerinden yararlanamazlar.” denilmektedir.

#### Danıştay’ın Kazanılmış Hak Kavramına Yaklaşımı

Kazanılmış hak yasalarla açıkça ortaya konan bir kural değil, bir ilke olarak kabul edilmiştir. Kavramın nitelikleri ve kapsamı konusundaki tartışmalar, net bir tanımlamasının yapılamaması ve hatta Yargı’nın kavramı tanımlamaktan kaçınması sonucunu doğurmaktadır. Tanımlamadan kaçınılmasının haklı gerekçesinin de yine kavramın fonksiyonel niteliğine bağlı olarak deneysel yöntemle değerlendirilmesi gerektiği olarak ifade edilmektedir (Niyazoğlu, 2008).

Danıştay’ın da kazanılmış haklar ile ilgili farklı olaylarda, farklı kararlar vermek durumunda kaldığını tespit etmek mümkündür. Bununla birlikte, asıl dikkate alınması gereken nokta, Danıştay’ın istikrar sağlayabilecek ve emsal oluşturabilecek benzer durumlarda dahi istikrarsız kararlar almasıdır. Bu durum sıklıkla rastlanılan kazanılmış hak uyuşmazlıklarında ciddi çelişkilere yol açmaktadır. (Niyazoğlu, 2008)

Danıştay verdiği kararlarda kazanılmış hak ilkesini tanımıştır. “Bu ilkeden sıkça yararlanmış ve bireylerin kazanılmış haklarını çeşitli yollarla, bazen bir ilkeye dayanarak bazen de gerekçe göstermeksizin hukuka uygunluğun bu yönde olduğunu belirterek koruma yoluna gitmiştir. Danıştay’ın dayandığı ilkeler arasında idari istikrar, geçmişe yürümezlik, hukuk devleti gibi ilkeler yer almıştır” (Çoban, 2005).

Danıştay Altıncı Daire Esas No:2013/276, Karar No:2013/1030 dava dosyasında; “Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Batıkent Mahallesi, 15488 ada, ... parsel sayılı taşınmazın kreş alanından sosyal ve kültürel tesis alanına dönüştürülmesine ilişkin Yenimahalle Belediye Meclisinin 07.12.2005 tarihli, 727 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2006 tarihli, 656 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile bu planlara

dayanılarak taşınmazda yükseköğrenim erkek öğrenci yurdu inşa edilmesi için verilen 20.04.2007 tarihli, 235 sayılı yapı ruhsatının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda söz konusu alan ile yakın çevresinde yapılaşmanın düşük silüetli olduğu, konutlarda iki kata izin verildiği, plan değişikliği ile yapı emsalinin 2,00'ye çıkarılarak 7 katlı bir yapıya yol açılarak çevrenin yapılaşma biçimini öngören plan ana kararlarının bozulduğu, taşınmazın bulunduğu Batıkent'in adından çok söz edilen komşuluk kavramı üzerinden kurgulandığı, kreş kullanımını kararının da konut kullanıcılarına hizmet verecek bir merkez yaratmak amacıyla alındığı, plan değişikliği ile yapılan yurt yapısının yöreye hizmet vermeyeceği ve bu nedenle plan bütünlüğü ve sürekliliğinin bozulacağı, kreş kullanımından yurt kullanımı alanına çevirme yönünde yapılan plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerinin bulunmadığı gibi zorunluluk koşulunun da ortaya konulmadığı, plan değişikliği ile E:1,00 şeklinde ve 2 katlı olan yapı yoğunluğunun E:2,00 olarak belirlemek ve yükseklik serbest bırakılmak suretiyle tek bir parselde yoğunluk artışı getirilmesi nedeniyle plan değişikliği öncesindeki durumla karşılaştırıldığında çevresindeki konut alanının olumsuz etkilenmesine yol açıldığı, bu tür olası olumsuz etkilerinde plan değişikliklerinde dikkatle incelenmesi gereken konular olduğundan, plan değişikliğine ilişkin meclis kararlarında bu tür irdelemelerin yapılmadığı gerekçesiyle dava konusu imar planı değişikliklerinin iptaline, uyuşmazlık konusu taşınmaza 20.04.2007 tarihli, 235 sayılı verilen yapı ruhsatının yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlendiği, taşınmaz üzerinde inşaata başlandığı ve yapımına devam edildiği, yapı sahibinin hatası, hilesi, ya da kusurunun olmadığı, inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda herhangi bir saptamanın da bulunmadığı, ortada söz konusu inşaat açısından yapı kullanma izninin de alınmış olduğu anlaşıldığından; yapı ruhsatının iptali istemiyle açılan davanın reddine karar verilmiştir.” denilmektedir. Danıştay'ın bu kararıyla da yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlendiği, taşınmaz üzerinde inşaata başlandığı ve yapımına devam edildiği, yapı sahibinin hatası, hilesi, ya da kusurunun olmadığı, inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olmayan yapı ruhsatının iptal edilemediği ve kazanılmış bir hak niteliğinde olduğu görülmektedir.

Danıştay'a göre, elde edilmiş bir hakkın bulunduğu kabul edilebilmesi için, objektif bir hukuksal kuralın kişi hakkında uygulanması veya kendiliğinden uygulanacak hale gelmesi gerekmektedir (Alpar, 2007). Danıştay haktan yararlanılmış olmasını kazanılmış hakkın ortaya çıkması için önemli saymaktadır. “Buna göre kazanılmış hak,

eski mevzuata öngördüğü ve bireylerin bundan yararlanarak elde ettikleri ve belirli bir süre de kullandıkları haktır. Bu hak daha sonra yürürlüğe giren mevzuatla ortadan kaldırılamaz” (Çoban, 2005). Ancak Danıştay’ın kazanılmış hak konusunda bunun aksine kararları da bulunmaktadır.

Danıştay, eski tarihli bir kararında kamu yararı ve kamu düzeninin gerektirdiği hallerde, aksi yönde açık bir hüküm yoksa hukuk kurallarının, yani yasa ve düzenleyici işlemlerin geriye yürüyebileceğini kabul etmiştir. Daha net bir ifadeyle, Danıştay, diğer bir kararında da belirttiği gibi, kamu yararı ve kamu düzeninin söz konusu olduğu durumlarda, hukuken kazanılmış haklardan söz edilemez olduğu görüşündedir (Sever, 2006). Bundan anlaşılacağı üzere, Danıştay kamu yararını, kazanılmış haklardan daha üstün görmektedir.

Tez konumuzu oluşturan 2863 sayılı kanun kapsamındaki korunması gereken alanların (Sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları) gelecek nesillere aktarılabilmesi, geçmiş dönemsel özelliklerin korunması, ender bulunma gibi özellikleri nedeniyle bireylere ait olmaktan daha fazla, tüm insanlığa ait olma niteliğini taşıdıklarından kamusal bir önem ifade ederler.

### **1.5.6.3. Meşru Beklenti**

Meşru beklenti kavramı, henüz gerçekleşmemiş ve malikin malvarlığına dâhil olmamış bir mülkiyet hakkının, yasal mevzuat ya da yargı kararı gibi etkenlere bağlı olarak, ileride doğacağına dair hukuki bir beklentiye ifade etmektedir (Şimşek 2015).

AİHM mülkiyet hakkıyla ilgili ilk kararlarında (meşru beklenti kavramına yer verilmeksizin) Ek 1 Nolu Protokolün 1’inci maddesinin sadece mevcut mülkü (bir başka ifadeyle kişinin malvarlığına dâhil olmuş) koruduğu vurgulanmıştır (Şimşek 2015). AİHM, mülkiyet kapsamında değerlendirilen alacak haklarına ilişkin olarak hakkın kesin olarak kazanılmış olmasını şart koşmaktadır. Ancak, bazı durumlarda hakkın mevcut olması gerektiği yönündeki genel kurala "meşru beklenti" içtihadı çerçevesinde istisna getirilmektedir (Erdoğan, 2015).

AİHM kararlarına göre (Marckx/Belçika kararı) mülkiyet hakkının korunmasında yetersiz kalınması üzerine, meşru beklenti içtihadının benimsenmesinde en önemli gerekçelerden birinin, ekonomik hayatın gerekleri olduğu görülmektedir. Söyle ki; Mevcut mülk yaklaşımı katı bir şekilde uygulandığında alacak hakları, tazminat hakları, sosyal

güvenlikten kaynaklanan haklar, ruhsatlar, müşteri kitlesi, imar planlarına dayalı beklentiler, sosyal güvenlik kurumlarından beklentiler, miras hukukuna dayanan haklar gibi ekonomik hayatın vazgeçilmez unsurları mülkiyet hakkının kapsamı dışında kalmaktaydı. Meşru beklenti kavramının benimsenmesinin bir diğer nedeni ise hukuki güvenlik (ya da hukuk güvenliği) ilkesidir. Hukuk güvenliği ilkesi bireylerin yürürlükteki mevzuattan kaynaklanan haklarına (mevzuatta öngörülen şartların yerine getirilmesi şartıyla) kavuşabileceklerine dair bir beklentiyi haklı kılar. Hukuk güvenliği ilkesi ile oldukça yakından ilgili olan hukuki öngörülebilirlik ilkesi de bireylerin yürürlükteki mevzuattan kaynaklanan hakları talep etmelerini meşru kılar (Şimşek, 2015).

Netice itibarıyla, hakkın tam olarak kazanılmamış olduğu bazı hallerde, özellikle ekonomik hayatın gerekleri ve hukuki güvenlik anlayışı, hakkın ileride mevcut olacağına dair hukuki umudu ifade eden bir kısım meşru beklenti hallerinin de mülkiyet hakkının güvence kapsamına dâhil edilmesi gereğini ortaya koymuştur. Mahkemenin mülkiyet hakkı bağlamında meşru beklenti kavramını kullandığı ilk dava Pine Valley Developmenis Ltd/İrlanda davasıdır (Şimşek, 2015).

“Meşru beklenti kavramı somut nitelikte ve ulusal hukuktaki bir kurala, bir hukuki işleme veya bir Mahkeme kararına dayanma niteliklerine sahip bir beklentidir. Bu yönüyle basit bir hak kazanma beklentisinden farklıdır. Yani kişinin sübjektif (Öznel) düşüncesine göre gelecekte bir hak elde edeceği beklentisi bu kapsama girmez. Bu beklentinin hukuki temellere dayanması ve objektif nitelikte olması gerekmektedir. Bunun dışında hukukun üstünlüğü ilkesini hayata geçirmek, hakkaniyet, öngörülebilirlik, belirlilik ilkeleri de bu kavramın ortaya çıkmasında önemli yerlere sahiptirler” (Erdoğan, 2015).

AİHM ilk dönem kararlarında Ek 1 Nolu Protokolün 1’inci maddesinin sadece mevcut mülkü (malvarlığına dahil olmuş unsurları) koruduğu yönünde kararlar vermiştir. Fakat bu katı anlayış zamanla değişmiştir. Hakkın tam olarak kazanılmamış olduğu bazı hallerde, hakkın ileride mevcut olacağına dair hukuki umudu ifade eden bir kısım meşru beklenti hallerinin de mülkiyet hakkının güvence kapsamına dâhil edilmesi gereğini ortaya konulmaya başlayınca, Mahkeme içtihadında değişiklik yapmak ve meşru beklenti kavramını da mülkiyet hakkının kapsamına almak zorunda kalmıştır. Her ne kadar bazı tutarsızlıklar gösterse de meşru beklenti kavramının da Ek 1 Nolu Protokolün 1’inci maddesi kapsamına dahil edilmesi, mülkiyet hakkının korunarak, sınırlarının ve kısıtlanma durumlarının tanımlanması noktasında oldukça anlamlı ve faydalı bir gelişmedir (Şimşek, 2015).



Bir talebin hukuki değer ifade edebilmesi ve meşru beklenti olarak değerlendirilebilmesi için de bazı şartların bir araya gelmesi gerekir. Bunlar; talebin iç hukukta yeterli bir temele sahip olması, iç hukukun belirli şartların gerçekleşmesini zorunlu kıldığı durumlarda bu şartın gerçekleşmiş olması ve bireyin kendisinden beklenebilecek tüm özeni yerine getirerek iyi niyetli davranmış olmasıdır (Şimşek, 2015).

“Meşru beklenti kriterinin uygulanabilmesi için gereken ilk şart, söz konusu talebin iç hukukta yeterli bir temele sahip olmasıdır. Pine Valley Developments/İrlanda davasında sanayi geliştirme çerçeve planlama konusundaki mevcut ön iznin kaynağı, mevzuat hükmüdür. Bu davada Mahkeme imar planına dayalı beklentileri meşru beklenti ve dolayısıyla mülk kapsamında değerlendirmiştir. Bu davada başvuru sanayi geliştirme çerçeve planlama konusundaki mevcut ön izne dayanarak inşaat yapmak amacıyla 1978'de bir arazi satın almıştır. Daha sonra başvuruçunun çerçeve planlama izni yargı makamları tarafından iptal edilmiştir. AİHM, öncelikle başvuruçunun 1'inci madde anlamında bir mülke sahip olup olmadığını değerlendirmiştir. Mahkeme başvuruçunun inşaatı gerçekleştirme konusunda meşru bir beklentiye sahip olduğuna karar vermiştir, çünkü başvuruçunun araziyi geçerli olduğunu varsayabileceği kamuya açık kadastroda kayıtlı bir izne dayanarak satın almıştır. AİHM, bu durumlarda yargı makamlarının iptal kararının başvuruçunun mülküne bir müdahale olarak kabul edilmemesinin gereğinden fazla biçimci olacağına karar vermiştir. Bu karar verilene kadar, başvuruçunun arazi üzerinde söz konusu gelişmeyi gerçekleştireceği konusunda en azından meşru bir beklentisi bulunmaktadır ve Ek 1 Nolu Protokolün 1'inci maddesine göre bunun mülkün, yani arazinin bir bölümü olarak kabul edilmesi gereklidir.”

“Pine Valley davasında başvuruçular imar planında hafif sanayi tesisleri imarına açıklık bakımından ön izne sahip bir taşınmaz almışlardır. Fakat daha sonra imar planında yapılan değişlikle imar izni alamamışlar ve yargı kararıyla da ön imar izni geçersiz sayılmıştır. Dolayısıyla taşınmazın kıymeti de düşmüştür. Mahkeme ise başvuruçuların hukuka uygun olarak ön imar iznine sahip olduklarını ve buna dayanarak amaçlanan inşaatı gerçekleştirme beklentisine kapıldıklarına karar vermiştir, ayrıca bu beklentinin mülkiyetin bir unsuru olduğuna hükmetmiştir” (Erdoğan, 2015).

### 1.5.7. Kısıtlılığın Tanımlanması

Kısıtlılık ise kısıtlamak eyleminin isim olmuş halini ifade etmekte olup Medeni Kanun kapsamında birçok alanda kullanılan geniş bir anlam içermektedir. Kısıtlama ergin bir gerçek kişinin, Medeni Kanunda sayılmış olan nedenlerden birinin varlığı halinde, fiil ehliyetinin hâkim kararı ile sınırlandırılmasıdır. Türk Medeni Kanunu'nda 405 ve 407 maddeleri arasında akıl hastalığı ve akıl zayıflığı, savurganlık, alkol ve uyuşturucu madde bağımlılığı kötü yaşam tarzı, kötü yönetim ve özgürlüğü bağlayıcı cezaya mahkum olma durumu gibi sebepler kişilik hakkı kısıtlılığı doğurmaktadır. Türk Dil Kurumu sözlüğünde “Kısıtlamak” sözcüğünün anlamı “Önceden verilmiş olan hak ve hürriyetlerin sınırlarını daraltmak, tahdit (sınırlama) etmek, sınırlamak, daraltmak veya birini yasal yoldan mallarını kullanmaktan yoksun bırakmak, kısıt altına almak, hacir (kısıt) altına almak.” olarak verilmektedir (URL-1).

Mülkiyet hakkı, Anayasa ile güvence altına alınmış olmasına rağmen bu güvence Anayasa mahkemesi tarafından, çağımızda bu anlamını yitirdiğini, mutlak ve subjektif olarak düşünülen söz konusu hakkın mutlak olmayan bir duruma dönüştüğünü ve sosyal işlevleriyle sınırlandığını ifade edilmektedir. Anayasa, taşınmaz mülkiyeti söz konusu olunca, daha da kısıtlayıcı bir düzenlemeye gitmeyi toplum yararı açısından uygun görmektedir. Anayasa Mahkeme, taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkını, "... belirli bir zamanda, devletin izin verdiği ölçüde taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkı" olarak tanımlamaktadır. Anayasanın verdiği bu yetkilere dayanılarak, ülkemizde çeşitli kanunlarla mülkiyet hakkına çeşitli kısıtlamalar getirilmektedir. Bu kısıtlamaların birçoğuna, imar mevzuatında rastlanmaktadır (Kalabalık).

Özel mülkiyete tabi bir taşınmaz için kısıtlılık hali, imar planları ile kamusal fonksiyona tahsis edilmesi sonucunda yapılaşmaya izin verilmemesi, bununla birlikte taşınmazın idare tarafından kamulaştırılmaması; bu surette mülkiyet hakkının kullanılmasının süresiz bir şekilde ihlal edilmesi şeklinde tanımlanabilir. Bu anlamda imar kısıtlılığı, özel mülkiyete tabi taşınmazlarda imar planı ve mevzuat (yasalar, yönetmelikler, genelgeler, ilke kararları vb.) dolayısıyla mülkiyet hakkının sağladığı hak ve yetkilerden malikin dilediği gibi istifade etme imkânını ortadan kaldırmaktadır (Kulaklı, 2014).



Şekil 5. Kısıtlılık çeşitleri

### 1.5.7.1. Mülkiyet Haklarının Kısıtlanması

Mülkiyet hakkı üzerinde kısıtlılık halinin oluşmasına dayanak teşkil eden genel mevzuat sisteminin, imar planlarının ve imar planlarıyla getirilen kamu kullanımlarının asıl amacı kamu yararını sağlamaktır. “Bu anlamda kısıtlılık hali, idarelerin kamu yararı amacıyla mülkiyet hakkı üzerindeki kontrolü çerçevesinde ele alınır. Burada mülkiyetin hala taşınmazın maliki olan kişilerde olduğu ileri sürülse de, taşınmazın kullanım haklarının kısıtlanması mülkiyet hakkına müdahale kapsamındadır” (Çelik, 2010). Kısıtlılık halinin oluşmasında mülkiyetten yoksun bırakma söz konusu değildir. Kişiler bu taşınmazları üzerinde mülkiyet haklarının bir bileşeni olan kullanım hakkından dilediği gibi yararlanamamak ile birlikte mülkiyeti hakkının diğer bileşenlerinden (alıp-satmak, ipotek etmek, kiralama, miras bırakma vb.) istifade edebilmektedir.

Mülkiyet hakkı devletin farklı organları tarafından, her organın kendisine tanımlanmış yetkisi nezdinde, belirli şartlara uygun olarak kısıtlanmaktadır. Mülkiyet hakkını kısıtlayan yetkili organlar yönüyle, mülkiyet hakkı kısıtlılığı çeşitleri ve kısıtlılığın Anayasaya uygun olarak gerçekleşmiş olması yönüyle, kısıtlamada bulunması gereken şartlar aşağıda anlatılacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun Ruhsat müddeti başlıklı 29. Maddesinde “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.” denilmektedir. Bu hükme göre kişi mülkiyetindeki bir taşınmaz üzerinde imar hakkını kullanarak yapılaşmaya gitmek istediğinde Belediyesinden onaylı uygulama imar planına

göre almış olduğu imar durum belgesinde kendisine tanınan imar hakkı ile idari kısıtlılık yetkisini kullanarak tescilli taşınmaz kültür varlığı ile olan ilişkisine göre koruma bölge kurulunun belirleyecek olduğu imar yapılaşma hakkı arasındaki fark kısıtlanmış yapılanma hakkıdır.

### 1.5.7.2. Mülkiyet Hakkı Kısıtlılığı Çeşitleri

1982 Anayasası'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi şunu hükmetmektedir;

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Bu maddeden alışıldığı üzere mülkiyet hakkı temel olarak kamu yararı amacıyla kısıtlanabilir. Kamu yararı söz konusu olduğunda mülkiyetin kişilere verdiği haklar belli koşullara uygun olarak, yasama ile kısıtlılık, yürütme ile kısıtlılık ve yargı ile kısıtlılık şeklinde ayrıma tabi tutularak kısıtlanabilir (Başpınar, 2009).

#### a) Yasama ile Mülkiyet Hakkı Kısıtlılığı

Kanun koyucunun yapacağı bir düzenleme ile mülkiyeti ihlal etmesi, kanun yoluyla bu hakka getirilen kısıtlamalar “yasa ile yapılan kısıtlılık” olarak adlandırılabilir. Türk mevzuat siteminde pek çok kanunda birçok hükümlerle mülkiyet hakkı kısıtlılığı yapılmaktadır.

Yasama ile mülkiyet hakkı kısıtlılığında ilk sırayı Anayasa ile yapılan kısıtlılıklar almaktadır. Anayasanın bazı hükümleri mülkiyet hakkını doğrudan doğruya kısıtlamaktadır. Bu hükümlerin başında Anayasanın 35/II ve III'te yer alan düzenlemeler gelir. Yine Anayasanın 13. maddesinde temel hak ve hürriyet olan mülkiyet hakkının kısıtlanma koşulları ifade edilmiştir.

Bunların yanı sıra, Anayasa'nın 43. maddesi (Kıyılarından yararlanma), 44. maddesi (Toprak mülkiyeti), 45. maddesi (Tarım arazilerinin amaç dışı kullanılması yasağı), 46. maddesi (Kamulaştırma), 47. maddesi (Devletleştirme), 63. maddesi (Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması), 169. maddesi (Ormanların korunması ve geliştirilmesi) mülkiyet hakkının kısıtlanması sonucunu doğuran hükümler ihtiva etmektedir.

Anayasa'nın 63. maddesinde "Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır. Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir." tarihi, kültürel ve tabiat varlıklarının özel mülkiyete konu olanlarında kanunlar ile kısıtlılıkların getirilebileceğini ifade etmiştir.

Anayasadan sonra yasalar ile de mülkiyet hakkını kısıtlayıcı birçok hüküm düzenlenmiştir. Yasama organlarının kabul ettikleri "3194 Sayılı İmar Kanunu" (10. madde, 15. madde, 16. madde, 18. madde), "Orman Kanunu" (2. madde), Kıyı Kanunu (5. madde, 6. madde), "Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" (3.madde, 5. madde, 15. madde, 17. madde), "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" (2. madde, 3. madde, 6. madde) gibi kanunlar mülkiyet hakkının yasama ile kısıtlandığının göstergeleridir. Zaten mülkiyet hakkının kısıtlanabilmesinin en temel koşullarından birisi (AY. 35/II) bu işlemin yasama organı tarafından kanunla ile yapılmasından geçmektedir (Başpınar, 2009).

Türk Medeni Kanun'u 754. maddesi ile getirilen "Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir." hükme göre kamu yararı nedeniyle söz konusu alanlarda özel kanunlarla daha esaslı ve ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesi gerekir.

Yasama organının, kamulaştırma, devletleştirme veya tarihi eserlerin korunması ile ilgili yapacağı kanuni düzenlemeler özellikle malikin mülkiyet hakkını, son derece zorlaştıran, ortadan kaldıran, onun içeriğini boşaltan veya bu hakkı inkârâ varacak şekilde sadece basit bir yaralanma izni veren ve bu seviyeye indiren düzenlemeler bu tür kısıtlılıklara birer misaldir.

#### b) Yürütme ile Mülkiyet Hakkı Kısıtlılığı

Mülkiyet hakkı kısıtlılıklarının büyük çoğunluğu, mevzuatın verdiği yetkilerin kullanılması yani idarelerin yürütme faaliyetleri aşamasında gerçekleşmektedir. Anayasada

yer alan söz konusu kısıtlayıcı hükümler, kanun koyucuya (yasama) kısıtlılık için yetki ve görev vermektedir. Kanun koyucuda bu yetkiye dayanarak veya verilen görev gereği olarak, idareye mülkiyeti kısıtlamaya izin veren kanunlar kabul etmektedir. Bu tür kanunlar idareye mülkiyet hakkını kısıtlama noktasında belirli şartlar altında takdir yetkisi veren hükümler içermektedir. Bu hallerde idarenin takdir yetkisi kanundan doğmaktadır. Söz konusu kanunlar ile idareye verilen takdir yetkisi, takdir yetkileri içerisinde kullanıldığı müddetçe kural olarak, mülkiyet hakkı kısıtlılığını meşru kılar.

Yürütme organına, gerçekleştirdiği işlem ve faaliyetler ile kamulaştırma, kıyı, imar, orman, kültür ve tabiat varlıkları, afet ve turizm mevzuatları gibi pek çok düzenlemede mülkiyet hakkını kısıtlama yetisi verildiği görülmektedir. Yürütme organı da bu yetkiye dayanarak, ya takdir yetkisinin en son sınırını kullanmak veya bazen de takdir yetkisini kötüye kullanmak suretiyle mülkiyet hakkı kısıtlılığı tesis etmektedir (Başpınar, 2009).

İdarenin (kamu kurum veya kuruluşlarının, belediyelerin, köylerin ve diğerlerinin) gerçekten kamu yararı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için mecburiyet bulunmadığı halde, özel mülkiyete konu olan bir taşınmazı, kamu yararı, kamu hizmeti bahanesiyle kamulaştırması “yürütme ile mülkiyet hakkı kısıtlılığı” olarak adlandırılabilir. Mülkiyet hakkı kısıtlılığı, yürütme organının kamu yararı olmadan kamulaştırma yapması, kamulaştırmatsız el koyması (hukuki veya fiili), fiili yol, takdir yetkisinin ölçüsüz kullanılması veya amacına aykırı kullanılması gibi hukuki ve fiili işlemlerinden kaynaklanmaktadır (Başpınar, 2009).

2863 sayılı Kültür Varlıkları Koruma Kanununa dayalı olarak idarelerin (Bakanlıklar, Koruma Yüksek Kurulu ve Bölge Kurulları) hazırlamış oldukları Yönetmelikler, yönergeler ve ilke kararları ile mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamalar yürütme ile mülkiyet hakkı kısıtlılıkları arasında sayılmaktadır. Kültür ve tabiat varlıkları mevzuatından ve yürütme organlarından gelen mülkiyet hakkı kısıtlılığı malikin, Türk Medeni Kanunu m.683 hükmünün “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” kedisine verdiği hak ile taşınmazından yaralanmasını engellemekte, yapı yapması yasaklanmakta (kesin yapılaşma yasağı), ekim dikim yapamamakta ve ona sadece kuru bir mülkiyet bırakılmaktadır.

### ✓ Takdir Yetkisi

İdari işlem, idarenin idare işlevine ilişkin olarak, kamu gücü kullanmak suretiyle yaptığı tek yanlı irade açıklamalarıdır. Bazı konularda hukuk düzeni, idareye, belirli şart ve durumların gerçekleşmesi halinde belli bir çözüm şeklini uygulama ödevi yükler. Bu durumda idarenin bağlı yetkisinden söz edilir. İdareye bir tercih imkânı sağlanmamışsa ve mevzuatta kesin hükümler var ise idarenin bağlı yetkisi bulunmaktadır. Bunun aksine bazı durumlarda da idarenin takdir yetkisi mevcuttur.

Kamu hizmetlerinin çeşitliliği, her türlü ayrıntının mevzuatta düzenlenememesi, zamanın geçmesiyle idarenin karşılaştığı sorunların artması, kamu hizmetlerinin değişen nitelikleri gibi sebepler idareye takdir yetkisi tanınmasını zorunlu kılmıştır. İdari işlemlerin gerekçeli yapılması takdir yetkisinin daha etkin kullanımını sağlar. İdarenin işlemlerini yaparken bu işlemin gerekçesini ilgili kişiye bildirmesi gerekmektedir.

İdarenin ne zaman, nerede, nasıl bir işlem yapacağını hukuk kuralları ile baştan emredici bir biçimde saptanmadığı durumlarda, takdir yetkisinin varlığı kabul edilmektedir. Buna göre takdir yetkisi, idareye, işlemin sebebini, konusunu, zaman ve yerini belirlemek; çeşitli çözümlerden birini seçmek; işlem yapmak ya da yapmamak konusunda verilen hareket serbestisidir.

Dolayısıyla bir konuda idarenin takdir yetkisinden söz edebilmek için idareye verilen yetkinin nasıl kullanılacağı mevzuatta açıkça gösterilmemiş olması, bir eylem ya da işlemin yapılmasında kanunen geçerli birden fazla yolunun bulunması ve idarenin bu yollardan dilediği birini seçebilmesi gerekmektedir.

### c) Yargı ile Mülkiyet Hakkı Kısıtlılığı

Mülkiyet hakkına yargı kararları ile müdahale mümkündür. Gerçek olmayan kamu yararına dayanılarak yapılan kamulaştırmaya karşı açılan iptal davalarında, mahkemenin dava konusu kamulaştırma işleminde gerçekten kamu yararı bulunup bulunmadığı konusunda titiz bir araştırma yapmaksızın idarenin işleminin muhafazası yönünde kararı vermesi mülkiyet hakkına yargı ile müdahale niteliğindedir.

Anayasa mahkemesi, imar kanununun 13/1 ve 13/3 maddelerinin iptali talebiyle açılan davada, kazanılmış haklara engel olmayan, yargı denetimine imkan veren, herkes için uygulanabilecek olan genel kurallar getiren bu düzenlemelerin, hukukun genel ilkelerine ve sosyal devlet ilkelerine aykırı olmadığı sonucuna vararak, iptal talebini reddetmiştir. Buna rağmen yüksek mahkeme aradan on yıl geçtikten sonra aynı hükümlerin

iptali talebiyle açılan başka bir davada, bu defa imar kanunu 13/1'deki düzenlemenin, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve Anayasanın 35. maddesine aykırı olduğu sonucuna varmıştır.

İmar kısıtlılığına uğramış taşınmazlarla ilgili olarak son yıllarda AİHM, Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Danıştay mülkiyet hakkının ihlaline ve idarenin tazmin yükümlülüğüne dair önemli kararlar almaktadır. Bu kararlar, idarenin imar kısıtlılığı dolayısıyla sorumluluğunun sebeplerini, mülkiyet hakkına ilişkin kamu yararı ile bireysel menfaat arasındaki dengenin ölçütlerini ortaya koyması bakımından gerek idareye gerekse yasamaya ışık tutacak niteliktedir (Kulaklı, 2014).

### **1.5.7.3. Kısıtlamalarda Bulunması Gereken Şartlar**

Mülkiyet hakkının kısıtlanabilmesinin nedenleri ve koşullarını tanımlayabilmek için 1982 Anayasası ile “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS/Sözleşme)” ve bu Sözleşme’ ye ait Ek 1 No.’lu Protokol’ün 1. maddesini öncelikli olarak incelemek gereklidir. Bunlar arasında önemli benzerlikler olsa da uygulamada çok önemli sonuçlar doğuran ciddi farklılıklar da mevcuttur (Şimşek, 2010).

1982 Anayasasının temel hak ve hürriyetlerin sınırlanmasını düzenleyen 13. maddesinin özgün halinde ise, “temel hak ve hürriyetlerin Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak kanunla sınırlanabileceği” şeklinde bir düzenleme yapılmıştı. 3.10.2001 günlü, 4709 sayılı Kanun’la Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi doğrultusunda maddede yapılan değişiklikle, “temel hak ve hürriyetlerin özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabileceği, bu sınırlamaların Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı” belirtilmek suretiyle daha güvenceli bir düzenleme yapılmaya çalışılmıştır. Sistemin dayandığı vazgeçilmez esaslardan olan temel hak ve özgürlükler ve bu arada mülkiyet hakkı herkese ve hatta devlete karşı dahi özü itibarıyla korunmak gerekir (Altan, 2008).





Şekil 6. Mülkiyet hakkı kısıtlamalarında bulunması gereken şartlar

#### Kanunla Kısıtlama

Mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamalar mutlaka şekli anlamda kanun ile yapılması zorunludur. Kanun dışında herhangi bir hukuk normu ile getirilen kısıtlama, kısıtlamada kamu yararı olsa bile, Anayasa'nın 13. ve 35. maddesine aykırılık teşkil edecektir. Gerek 35. maddenin ve gerekse 13. maddenin ifade tarzı bunu gerektirmektedir (Şimşek, 2010).

Anayasa Mahkemesi'nin "595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin" iptali ile ilgili olarak verdiği 24.05.2001 tarihli ve E: 2000/35, K: 2001/90 sayılı kararında KHK ile getirilen yapı denetimine ilişkin kuralların, arazi üzerinde yapılan inşaat ve inşaatın sürecine ilişkin olması nedeniyle mülkiyet hakkıyla doğrudan ilgili olduğunu ve mülkiyet hakkının KHK ile düzenlenmesinin mümkün olmadığını vurgulamıştır.

Fakat burada şu hususa dikkat çekmek yerinde olacaktır, kanunla düzenlenme zorunluluğu, mülkiyet hakkına kanunla getirilen kısıtlamaların uygulanmasının tüzük, yönetmelik gibi yürütme organının tasarrufları ile düzenlenmesine engel değildir. "Yürütme organı, ancak bir kanuna dayanmak şartıyla, temel hak ve özgürlükler alanında düzenleme yapabilir; düzenleyici işlemlerle yasa tarafından öngörülmemiş bir kısıtlama yapamaz; sadece yasanın belirttiği ayrıntıları düzenleyebilir. Ancak tüzük, yönetmelik gibi bu düzenlemelerde kanunda olmayan kısıtlamalar konulamaz" (Fendoğlu, 2002).

Mülkiyet hakkına yönelik kısıtlamaların bir kısmı kamu yararı amacıyla ve kamu hukuku kaynaklı işlem ve düzenlemelerle, bir kısmı da kişilerin çıkarlarını korumak amacıyla ve özel hukuk kaynaklı düzenlemelerle getirilmiş olabilir. Mülkiyet hakkını sınırlandırıcı nitelikteki en fazla düzenleme özel kanunlarla yapılmaktadır. Kamu yararı

düşüncesiyle birçok özel kanunda mülkiyet hakkını kısıtlayıcı hükümlere yer verildiği görülmektedir. Bunların bazıları arasında; (Altan, 2008)

Halen Yürürlükten Olan

“18.3.1924 günlü, 442 sayılı Köy Kanunu,

3.5.1985 günlü, 3194 sayılı İmar Kanunu

22.11.1984 günlü, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Tarım Reformu Kanunu,

24.2.1984 günlü, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,

28.4.1926 günlü, 831 sayılı Sular Hakkında Kanun,

16.12.1960 günlü, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında kanun,

18.12.1981 günlü, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanun

30.05.2013 tarihli, 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu

4.6.1985 günlü, 3213 sayılı Maden Kanunu

31.8.1956 günlü, 6831 sayılı Orman Kanunu

4.11.1983 günlü, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

21.7.1983 günlü, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

1.7.2003 günlü, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu

19.10.2005 günlü, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu

7.11.1996 gün ve 4207 sayılı Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkında Kanun

19.9.2006 gün ve 5543 sayılı İskân Kanunu

13.10.1983 tarih ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun”

sayılabilir.

Görüldüğü gibi, mülkiyet hakkı çeşitli amaç ve gerekçeler ileri sürülerek önemli oranda kısıtlamaya tabi tutulmaktadır. Son zamanlarda geleneksel bireysel mülkiyet hakkının, yerini fonksiyonel ve dinamik, hatta nispi bir mülkiyet hakkına bıraktığı söylenmektedir (Altan, 2008).

Anayasa'nın Sözüne ve Ruhuna Uygun Olma

Anayasa'nın sözü ve ruhu kavramı, bir bütün olarak Anayasa'nın tamamını ifade eder.

### Demokratik Toplum Düzeninin Gereklerine Aykırı Olmama

Mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların demokratik toplumun gereklerine aykırı olmaması gerekmektedir. 1961 Anayasası'nda temel hak ve özgürlüklerin sınırlaması ile ilgili olarak yer alan "hakkın özüne dokunma ilkesi" yerine 1982 Anayasası'nın 13. maddesinin ilk şeklinde "demokratik toplumun gereklerine aykırı olmama" ilkesi benimsenmiştir. Çünkü "*demokratik toplum düzeninin gerekleri*" kavramının, "*hakkın özü*" kavramına göre daha belirgin olmasıdır. Bu gerekçeye göre "*demokratik toplum düzeninin gerekleri*" kavramının ne olduğunu bilmek, "*hakkın özü*" kavramını belirlemekten daha kolaydır. Hakkın özü kriteri, önemli ölçüde belirsizlik ihtiva etmektedir; hakkın özünün neresi olduğunu ve nasıl belirleneceğini objektif olarak belirlemek ve tanımlamak imkânsızdır (Şimşek, 2010).

Çünkü demokratik toplumun gereklerine uygun olarak yapılabilecek kısıtlamaların pek çoğu hakkın özüne dokunmaktadır. "Hakkın özü" kavramı yerine "demokratik toplum düzeninin gerekleri" kavramının oturtulması şeklindeki düzenleme, devlete ve siyasi iktidara yapacak olduğu iş ve işlemlerde kolaylık sağlayarak, toplum düzenini kurulmasında devlet ve iktidarın etki gücünü artırmayı sağlamaktadır (Şimşek, 2010).

Anayasa Mahkemesi, 06.09.1986 tarihli ve E: 1985/21, K: 1986/23 sayılı kararında "demokratik toplum düzeni" ifadesiyle "Anayasa'da gösterilen hürriyetçi demokrasi ve bunun icaplarıyla belirlenen hukuk düzeninin kastedildiğini vurgulamıştır. Buna karşılık Mahkeme 26.11.1986 tarihli ve E: 1985/8, K:1986/27 sayılı kararında demokratik toplum düzeni olarak klasik (batı tipi) demokrasilerden bahsetmiştir."

AİHS ve AİHM içtihatlarında geçen "demokratik toplumda gerekli" temel özelliklerinin hoşgörü, çoğulculuk ve açık fikirlilik olduğunu vurgulayan AİHM bu maddelerin uygulanmasında kısıtlamanın "demokratik toplumda gereklilik" ilkesine uygun olabilmesi için bazı şartları taşıması gerektiğine karar vermektedir. Anayasa Mahkemesi'nin konuya ilişkin kararları da dikkate alındığında bir kısıtlamanın "demokratik toplumun gereklerine aykırı" olmaması için aşağıdaki şu üç şartı taşıması gerektiği söylenebilir.

"İlk olarak demokratik toplum düzeninin gereklerine göre bir hak, ancak ayırık durumlarda ve demokratik toplum düzeninin sürekliliği için gerekli olduğu ölçüde kısıtlanabilir. İkinci şart olarak, demokratik hukuk devletinde güdülen amaç ne olursa olsun, kısıtlamaların, demokratik rejimlere özgü olmayan yöntemlerle yapılmaması gerekmektedir. Demokratik toplum düzeninin gerekleri ifadesinden anlaşılması gerek,

getirilen kısıtlamaların sadece ölçüsünü değil, uygulanacak yöntemini de kapsamaktadır. Üçüncü olarak, demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen kısıtlamaların, bu kısıtlamayla ulaşılmak istenen amacın gerektirdiğinden fazla olmaması gerekir” (Şimşek, 2010).

#### Hakkın Özüne Dokunmama

“Hakkın özü kavramı, bir hakkın birbirinden farklı iki unsuru (çekirdek ve çevre) bulunduğu varsayımına dayanmaktadır. Buna göre hakkın temelini oluşturan ve dokunulmaz kabul edilen çekirdek (Mutlak öz teorisi), bazı durumlarda kısıtlanabilen bir çevre (Nisbi öz teorisine) ile sarılmıştır (Şimşek, 2010). Bu dokunulamayan çekirdek kısma hakkın özü denilmektedir. Bir başka tanımla, bir hakkın özü, dokunulduğunda söz konusu özgürlüğü anlamsız kılacak olan asli çekirdeğidir. Nispi öz teorisine göre ise, öz kavramı her somut olay için ayrı ayrı belirlenir ve birey-devlet dengesi dengede tutulur” (Fendoğlu, 2002).

Anayasa Mahkemesi (AYM) “Mutlak Öz Teorisi”ni benimsemiştir. AYM’nin “hakkın özü” kavramı 2001 AY değişikliği ile Anayasaya girdiği için bu kavramı daha geniş yorumlaması umulabilir. Anayasa Mahkemesi bazı kararlarında, “demokratik toplum düzeninin gerekleri” kavramını “hakkın özü” kavramı ile tanımlamaktadır. Yüksek Mahkeme bazı kararlarında ise, “demokratik toplum düzeninin gerekleri” kavramını “hakkın özü” kavramı ile birlikte kullanmıştır. AYM’nin bu görüşü, doktrinde genelde benimsenmektedir (Fendoğlu, 2002).

Hakkın özü kavramı genel olarak bir hak ve hürriyetin bilfiil kullanılabilen yönünü ifade eder. “Esasen hakkın özü kavramı, hak sahibine, ödevlerden arınmış, sınırsız bir yetki alanının tanınmış olduğunu göstermeye yeterlidir” (Altan, 2008).

Hakkın özü kavramı Anayasa’da tanımlanmış değildir. Anayasa Mahkemesi’ne göre; “bir hak ve hürriyetin gayesine uygun şekilde kullanılmasını son derece zorlaştıran veya onu kullanılamaz duruma düşüren kayıtlara tabi tutulması halindedir ki o hak ve hürriyetin özüne dokunulmuş olması söz konusu edilebilir”.

Buna göre, Anayasa Mahkemesi kararlarında da somut olarak belirlenen ölçüler dikkate alındığında, mülkiyet hakkının;

- Kullanılmasını açıkça yasaklayan,

- Açıkça yasaklamamakla birlikte onu kullanılamaz hale getirecek şekilde kayıtlara tabi tutan,

- Kullanılmasını aşırı olarak güçleştiren veya imkânsızlaştıran,
- Amacına ulaşmasını engelleyen,
- Etkisini ortadan kaldıran,
- Ne ifade ettiği açıkça anlaşılamayan ve her türlü yoruma elverişli hükümlerle sınırlayan,
- Hakkı genel olarak ortadan kaldıran, sınırlama ve ödevler mülkiyet hakkının özüne dokunmuş sayılır (Altan, 2008).

#### Laik Cumhuriyetin Gereklerine Aykırı Olamama

“Laik Cumhuriyetin gerekleri” ibaresi, mülkiyet hakkına herhangi bir dinin gereklerine göre kısıtlama yapılmamasını ya da bu kısıtlamaların, dini inançlar karşısında devletin tarafsızlığını korumasını ifade eder (Şimşek, 2010).

1961 Anayasası’nda ve 1982 Anayasası’nın 13. maddesinin ilk halinde yer almamasına rağmen Anayasa’nın 13. maddesinde 2001 yılında yapılan değişiklikle madde metnine işlenen bu ilkeye göre kısıtlamalar laik Cumhuriyetin gereklerine aykırı olamaz.

Temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması konusunda “laik Cumhuriyetin gerekleri” ile ilgili çalışmalarda ibarenin daha çok laiklik yönüne vurgu yapılmaktadır. Fakat söz konusu ibare laik cumhuriyetin sadece laiklik değil, tüm özelliklerine vurgu yapmaktadır. Buna göre temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamaların sadece laiklik ilkesine değil, Anayasa’nın ikinci maddesinde Cumhuriyet’in nitelikler olarak sayılan ilkelerin tamamına uygun olması gerekir (Şimşek, 2010).

Anayasa Mahkemesi laik Cumhuriyetin gereklerinin bir kısıtlama ölçüsü olarak yer almadığı 1961 Anayasası döneminde verdiği bazı kararlarında, mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlamaların Cumhuriyet’in niteliklerini belirten Anayasa’nın 2. maddesinde belirtilen niteliklerine uygun olması gerektiği vurgulanmıştır. Örneğin 14.02.1967 tarihli ve E: 1963/144, K: 1967/6 sayılı kararda; “Kanun koyucu, mülkiyet hakkı ile ilgili hükümleri, Anayasa’nın Cumhuriyetin niteliklerini belirten 2. maddesinde yer alan ilkelerle ve özellikle insan haklarıyla ve demokratik, lâik ve sosyal hukuk devleti prensipleriyle bağdaşır biçimde düzenlemek durumundadır” ifadelerine yer verilmiştir (Şimşek, 2010).

### Ölçülülük İlkesine Uygunluk

Ölçülülük ilkesi, bir hakkın kısıtlanması için başvuru aracını, kısıtlama ile ulaşılmak istenen hedefe ulaşmak bakımından elverişli olması gerektiği şeklinde ifade edilebilir. Ölçülülük ilkesinin temel amacı, temel hak ve özgürlüklerin gereğinden fazla kısıtlanmasını önlemektir. Zaten 13. maddenin gerekçesinde kısıtlama ile amaç arasında denge bulunması gerektiği belirtilmiş ve amacın gerektirdiğinden daha fazla kısıtlama yapılamamasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir (Şimşek, 2010).

Anayasa Mahkemesi'nin Esas No:2016/196 Karar No:2018/34 ve 28.03.2018 karar tarihli davasında 19. maddesinde ölçülülük ilkesini elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşturmaktadır. “Elverişlilik öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, gereklilik ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin gerekli olmasını, orantılılık ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerektiğini” ifade etmektedir.

Mülkiyet hakkının kısıtlanmasının öncelikli amaçları, başkalarına zarar verilmesinin önlenmesi, bu hakkı bir imtiyaz olmaktan çıkarıp, ona sosyal bir fonksiyon kazandırmak ve giderek onu toplum yararına, kamunun faydalanabileceği bir hale getirmektir (Altan, 2008).

#### **1.5.7.4. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Kısıtlılık**

Tarihi, arkeolojik, kentsel, doğal olarak değişik türleri ve değişik dereceleri olan sit alanlarda bulunan taşınmazlarda Anayasa, Yasalar, Yönetmelikler, Genelgeler, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke kararları, Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke kararları, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları kararları doğrultusunda farklı şekil ve usullerde mülkiyet hakkının kullanılması kısıtlanmaktadır.

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kısıtlılığın çıkış notası çok açık olarak tanımlanmıştır. Bu kanun 5. maddesinde “Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan

korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.” bulunan hüküm gereği mülkiyet hakkı önemli oranla kısıtlanmaktadır.

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında kısıtlılık kavramı iki başlık altında incelenmesi daha doğru olacaktır. İmar hakkı, daha genel ve birçok bileşeni olan mülkiyet hakkının önemli bir unsurudur. İmar hakkı ile mülkiyet hakkı arasındaki bu farktan da anlaşılacağı üzere kısıtlılık durumları bazen mülkiyet hakkını etkilerken bazen özellikle ve direk olarak imar hakkı üzerinde etkili olmaktadır. Bu sebeple kısıtlılık, birincisi, mülkiyet hakkının diğer bileşenlerini de etkileyen mülkiyet hakkı kısıtlılıkları (devretme, kullanma vb.) ve ikincisi ise imar planları ile getirilmiş imar hakkı üzerindeki imar-yapılanma hakkı kısıtlılıklarıdır.

Tablo 10. 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamında kısıtlılık

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA KISITLILIK		
2863 Sayılı Kanun Kapsamında Kısıtlılık Türleri	Kısıtlılık Türlerinin Özellikleri	
MÜLKİYET HAKKI KISITLILIKLARI	Devretme Hakkı (Zilyetlik) Kısıtlılığı	“Her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazlar”
	İzinsiz Müdahale ve Kullanma Kısıtlılığı	“Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaî ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez.”
		Ruhsatsız yapı yasağı
	Sit Alanı İlan Edilmesi Durumunda Doğan Kısıtlılıklar	Sit Alanı İlanı ile Bu Alandaki Her Ölçekteki Plan Uygulamasının Durdurulması
		Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Belirlenmesi
		Kültür ve Turizm Bakanlığı Koruma Yüksek Kurulu Tarafından Sit Tür ve Derecelerine Göre Belirlenen İlke Kararlarına Göre Kısıtlılıklar
		Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü Tarafından Sit Tür ve Derecelerine Göre Belirlenen İlke Kararlarına Göre Kısıtlılıklar

Tablo 7'nin devamı

İMAR-YAPILANMA HAKKI KISITLILIKLARI	Koruma Amaçlı İmar Planları İle Doğan Kısıtlılıklar	Mevzuatına Uygun Olarak Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanmasını Getirdiği Kısıtlılıklar
		Koruma Amaçlı İmar Planlarının Zamanında Yapılmamasının Getirdiği Kısıtlılıklar
	Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Koruma Alanlarında Kısıtlılıklar	Bu Alanlar İçinde İnşaat ve Tesisat Yapılıp Yapılamayacağı, İmar ve Yapılaşma Hakkının Eş Değer Parseller İle Kıyaslandığındaki Kısıtlılıklar

#### 1.5.7.4.1. Mülkiyet Hakkı Kısıtlılıkları

##### Devretme Hakkı ve Zilyetlik Hakkı Kısıtlılığı

Mülkiyet hakkının bir bileşeni olan devretme hakkı, 2863 sayılı kanun kapsamındaki tescilli taşınmazların ve sit alanlarında bulunan taşınmazların, kanunun 11. ve 13 maddelerine göre zilyetlik hakları, hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanların devir hakları (satış ve hibe) kısıtlanmaktadır.

2863 sayılı Kültür Varlıklarının Koruma Kanunu'nun "Hak ve Sorumluluk" başlıklı 11. maddesinde "(Değişik ikinci cümle: 22.5.2007-5663/1 md.) Ancak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez. Malikler bu varlıkların üzerindeki mülkiyet haklarının tabii icabı olan ve bu Kanunun hükümlerine aykırı bulunmayan bütün yetkilerini kullanabilirler." denilerek 1. grup tescilli taşınmazlar ve 1. ve 2. arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazların zilyetlik hakkı unsurlarını sağlamış kişililer (Kadastro tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının) adına tescil edilmesinin mümkün olmadığını kesinleşmiştir. Aynının kanunun geçici 7 maddesine göre zilyetlik şartları olduğu halde sit alanlarında kalması nedeniyle Hazine adına tespit ve tescili yapılmış taşınmazlardan 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları dışında kalan sit alanlarındaki taşınmazların kadastro tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının adına tescili yapılacağı ifade edilmektedir.

Ayrıca 2863 Sayılı Kültür Varlıklarının Koruma Kanunu'nun "Devir Yasağı" başlıklı 13. maddesinde "Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne



göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzelkişilere satılamaz, hibe edilemez.” denilerek hazineye ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait kültür varlıklarının satılamayacağı belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesine 21.7.1983 tarihli ve “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun” 11. maddesinin birinci fıkrasının, 22.5.2007 tarihli ve 5663 sayılı Kanun’un 1.maddesiyle değiştirilen “Ancak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez.” ikinci cümlesinin, Anayasa’nın 2., 5., 10., 35. ve 44. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek, Birinci derecede arkeolojik sit alanı içinde kaldığı gerekçesiyle hazine adına tapuya kayıt ve tescil edilen taşınmazların, tapu kayıtlarının iptali ile zilyetleri adına tescilleri için açılan davada, Anayasa Mahkemesi E: 2016/49 K : 2016/200 Karar Tarihi : 28.12.2016 Resmi Gazete Tarih ve Sayısı : 18.1.2017-29952 Kararı ile Anayasaya aykırılık teşkil etmediği hükme bağlanmış olup 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarının mülkiyetinin hazine adına tescilini uygun bularak mülkiyet hakkı kısıtlanmasını onamıştır. Bu durum mülkiyet hakkının bir bileşeni olan devir etme hakkını ortadan kaldıran mülkiyet hakkı kısıtlılığına emsal bir karar olarak değerlendirilebilir.

#### İzinsiz Müdahale ve Kullanma Kısıtlılığı

Taşınmaz kültür varlıkları olarak kabul edilerek tescil edilmiş yapılar, koruma alanları ve sit alanları kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan sokaklar ve kentsel öğeleri bakım, onarım ve uygulamanın denetlenmesi açısından koruma bölge kurullarınca ilgili ilke kararları doğrultusunda değişik tür ve örneklerle kısıtlamalara tabi tutulmaktadır.

2863 Sayılı Kültür Varlıklarının Koruma Kanunu “İzinsiz müdahale ve kullanma yasağı” başlıklı 9. maddesinde (Değişik: 14.7.2004 - 5226/3 Md.) “Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşâ ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşâ ve fizikî müdahale sayılır.” 2863 sayılı kanun kapsamındaki korunması gereken alanlarda izinsiz inşai ve fiziki müdahalede

bulunmanın yasak olduğu belirterek yapılaşmanın ve mülkiyet hakkının kullanımının belli koşullara bağlanarak kısıtlanmış olduğu kesindir.

Yine aynı yasanın “Ruhsatsız yapı yasağı” başlıklı 16. maddesinde “Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.” belirtilen hükümlere göre bu alanlarda ruhsatsız yapılaşmanın yasak olduğu ve ruhsat koşullarının koruma planlarındaki ve sit şartlarındaki kısıtlayıcı hükümlere uygun olarak yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

#### Sit Alanı İlan Edilmesi Durumunda Doğan Kısıtlılıklar

2863 Sayılı Kültür Varlıklarının Koruma Kanunu “Tanımlar ve kısaltmalar” başlıklı 3. maddesinde “Sit; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanım kapsamında kalmakta olup, “Kültür ve Turizm Bakanlığı Koruma Yüksek Kurulu” tarafından belirlenen ilke kararları ve “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü” tarafından belirlenen ilke kararlarına göre Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulları ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonları tarafından sit alanı ilan edilmiş yerler, ilan edilen sit türü ve derecesine göre farklı kullanım ve mülkiyet hakkı kısıtlılıklarına maruz kalmaktadır.

Tür ve derecelerine göre birçok sit alanı olmakla birlikte bunlar; arkeolojik sit alanları, kentsel-arkeolojik sit alanları, kentsel sit alanları, tarihi sit alanları, doğal sit alanlarıdır. Arkeolojik sit alanları ve doğal sit alanları kendi içerisinde her birinde farklı yapılaşma ve kullanma koşulları belirlenmiş, 1. derece, 2. derece ve 3. derece sit alanları olarak derecelendirilmektedir.

2863 Sayılı Kanunu “Kuruluş, görev, yetki ve çalışma şekli” başlıklı 51/a maddesinde; “Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili işlerde uygulanacak ilkeleri belirlemek,” yüksek kurulların görevlerinden biri olarak ifade edilmiştir. Belirleyecek oldukları ilke kararları 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanununun kapsamında özel mülkiyete konu korunması gereken

taşınmazların maruz kaldıkları kısıtlılığın konusunu, şeklini, miktarını ve daha birçok unsurunu belirleyen en temel faktörlerden biridir.

Bu sit alanlarında kısıtlılığın koşullarını tanımlayan ilke kararları şunlardır;

1. Arkeolojik Sit Alanlarında 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı “Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” ilke kararı,
2. Kentsel Arkeolojik Sit Alanlarında 15.04.2005 tarih ve 702 sayılı “Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları” İlke Kararı,
3. Yukarıdaki iki ilke karara ek olarak Arkeolojik Sit Alanlarında 10.04.2012 tarih ve 37 sayılı “Yerleşim Alanlarında; Mevcut Arkeolojik Sitlerin Veya Daha Önceden Varlığı Bilinmeyen Ancak Yeni Yapılanma, Alt Yapı Çalışmaları Ya Da Doğal Afetler Sonucu Ortaya Çıkan-Çıkarılan Kültür Varlıklarının Korunması ve Değerlendirilmesine İlişkin” İlke Kararı,
4. Tarihi Sit alanlarında 16.01.2014 tarih ve 271 sayılı “Tarihi Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” İlke Kararı,
5. Doğal Sit Alanlarında 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı Kültür Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu “Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” İlke Kararı,
6. Doğal Sit Alanlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yetki ve sorumluluklarını tanımlayan 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2004 yılında yapılan değişiklikle kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Merkez Komisyonu tarafından alınan 05.01.2017 tarih ve 99 sayılı “Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları” İlke Kararı.

Bu ilke kararları mülkiyet ve imar haklarının kullanılmasını kısıtlayıcı önemli kriterler belirlemektedir. Bu kriterler arasından, tez çalışmasında öncelikli olan, mülkiyet hakkının bir bileşeni olan imar – yapılanma hakkının kullanılmasının tamamen yasaklandığı kesin yapılaşma yasağı uygulanan, kesin yapılaşma yasaklı alanlar olacaktır. Kesin yapılaşma yasağı olan alanlar 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları, 1. derece doğal sit alanları, tarihi sit alanları ve henüz geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş kentsel sit alanlarıdır.

Yukarıdaki ilke kararlarına göre kısıtlılık durumlarını daha detaylı olarak tez çalışmamızın 2.1, 3.5 ve 3.7 madde başlıklı bölümlerde incelenecek ve farklı boyutlarıyla derinlemesine değerlendirilecektir.

2863 Sayılı Kültür Varlıklarının Koruma Kanunu “Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar plânı” başlıklı 17/a maddesinde bir alanın sit alanı ilan edildiği durumda o alandaki imar faaliyetlerinin nasıl etkileneceğinin ve ilan tarihinden sonra nelerin yapılacağını söylemektedir.

Bir alanın sit alanı ilan edilmesi durumunun doğuracak olduğu kısıtlılık halleri o alanın mevcut durumda planlı bir alan olması durumunda; “Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur.” hükmü gereği her ölçekteki (Çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planı vb.) plan uygulaması duracaktır. Bu durum sit alanı ilanın imar planları yönünden getirmiş olduğu ilk kısıtlılık halidir.

Sit alanı ilan edilen alanda her ölçekteki plan uygulaması durdurulacağı için kanunun emrettiği “Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir.” şekilde koruma amaçlı imar planı yapılanaya kadar geçerli olmak üzere en geç 3 ay içinde geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenir. Bu durum sit alanı ilan edilen bir bölgede koruma bölge kurulları tarafından mülkiyet hakkı üzerinde imar ve yapılaşma haklarının belirleyecek ikinci kısıtlılık halidir.

Sit alanı olarak ilan edilen bir bölgede belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar kanunda “Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır.” ifade edildiği gibi üç yıl içinde koruma amaçlı imar planlarını hazırlamak zorundadır. Eğer çeşitli sebeplerden ötürü bu planlar hazırlanamaz ise, “Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir.” hükmüne göre işlem yapılarak koruma amaçlı imar planlarının yapımı süresi belirsiz bir şekilde (Koruma Bölge Kurullarının inisiyatifine bırakılarak) uzatılmış olmaktadır. Bu durum sit alanı ilan edilen bir bölgede koruma amaçlı imar planı yapım sürecini süresi belirsiz bir şekilde uzatan, mülkiyet hakkı üzerindeki üçüncü kısıtlılık halidir. Uzatılan bu süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanmaya devam edilmektedir.

Bu kısıtlılık hali özetle, koruma amaçlı imar planlarının zorunlu nedenler gerekçesi ile üç yıllık süre içinde yapılamaması ve koruma amaçlı imar planlarının yapımının, geçiş dönemi yapılaşma koşullarını sürekli yenilenerek ertelenmesidir. Koruma amaçlı imar planlarının zamanında yapılmaması, mülkiyet hakkı üzerinde, yargı kararları ile de

kesinleşmiş süresi belirsiz bir kısıtlılık halidir. Koruma amaçlı imar planlarının yapılmaması (Kesin yapılaşma yasaklı alanların imar planları ile tanımlanmamış olması nedeniyle) özellikle trampa/takas olmak üzere imar planı uygulama araçlarının uygulanma imkânını ortadan kaldırdığı için mülkiyet hakkının kısıtlanmasına açıkça sebep olmaktadır.

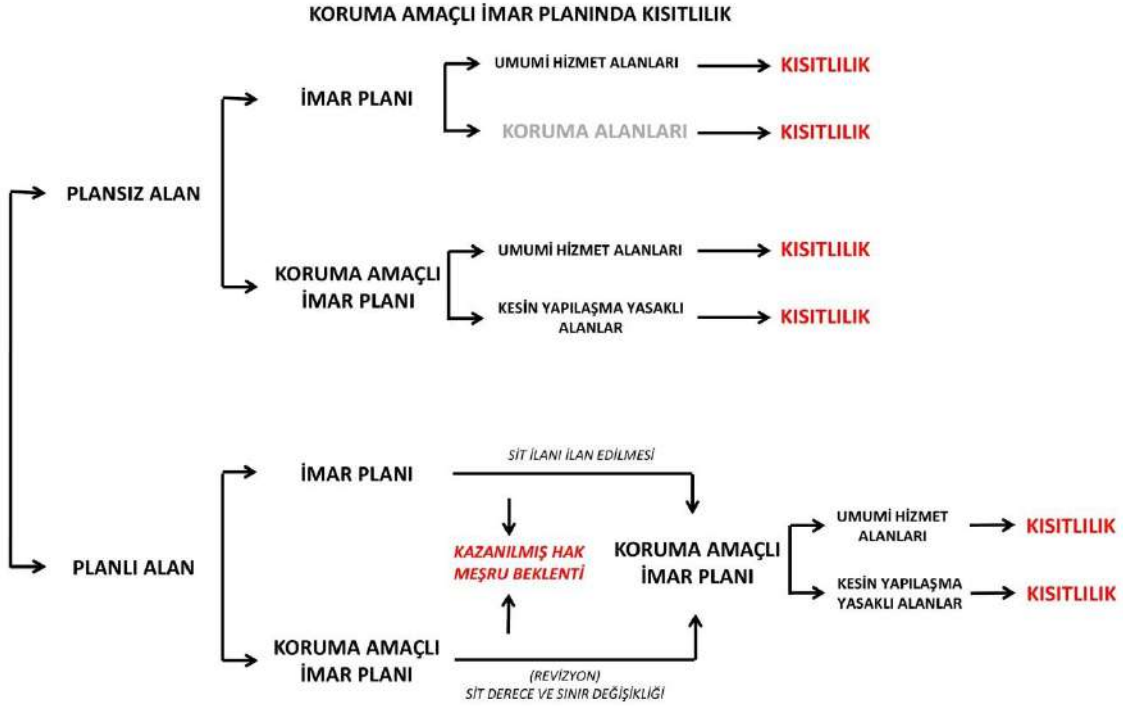
#### **1.5.7.4.2. İmar-Yapılanma Hakkı Kısıtlılıkları**

##### **Koruma Amaçlı İmar Planları ile Doğan Kısıtlılıklar**

Koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan taşınmazlarda olağan usulde yapılan imar planlarına kıyasla mülkiyet ve imar-yapılanma hakkının kullanılmasında inşaat ve onarım süreçleri ve imar haklarının miktar ve kullanım şekli açısından koruma bölge kurullarından gerekli izin, onay ve olumlu görüşlerin alınmasının gerekmesi nedeniyle daha yoğun bir takım kısıtlamalarla karşılaşmaktadır.

Her şeyden önce imar planları doğası gereği kısıtlayıcı ve düzenleyici idari belgelerdir. İmar planları düzenleyici idari işlem niteliğinde bulunduğundan herkesin uymakla yükümlü olduğu belgelerdir. Öyleyse planlarla getirilen kısıtlamalar da genellik ve zorunluluk arz eder. 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca imar planları yapılırken, planda gösterilmek suretiyle olsa dahi, mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ve sınırlamalar yürütme faaliyetleri yoluyla mülkiyet hakkının sınırlandırılması şeklinde nitelendirilebilir. Bu müdahaleler DOP veya KOP kesintisi ile AAD uygulamaları şeklinde ortaya çıkabilir (Aydın, 2018).

Koruma amaçlı imar planlarıyla imar-yapılanma hakkı kısıtlılıklarını incelerken temelde karşımıza üç durum çıkmaktadır. Birinci durum 2863 sayılı kanun bazı bölümlerinde değinildiği gibi 17/c maddesinde de değinilen ve koruma yüksek kurullarının almış oldukları ilke kararlara göre kesin yapılanma yasaklı alanlardır. İkinci durum her imar planında olduğu gibi koruma amaçlı imar planında da olan kamunun eline geçmesi gereken umumi hizmete ayrılmış alanlardaki kısıtlılık durumlarıdır. Üçüncü durum, koruma amaçlı imar planlarında kazanılmış hak ve meşru beklenti durumlarında doğan kısıtlılık durumlarıdır.



Şekil 7. Koruma amaçlı imar planlarında kısıtlılık

Koruma amaçlı imar planları ile imar-yapılaşma hakları kısıtlılıklarının birinci durumu, 2863 sayılı yasanın 15/f ve 17/b maddeleri, sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmazlar için söz konusudur. Kanun bu maddeleri ve bu maddelere dayanılarak çıkartılan yönetmelikler sit tür ve derecelerine göre kesin yapılaşma yasağı getirilerek koruma amaçlı imar planları ile imar-yapılaşma ve mülkiyet hakkı kısıtlanmış sit alanlarını net bir şekilde tanımlamıştır. 2863 sayılı kanun 17/c maddesinde de kesin yapılaşma yasaklı alanlardaki taşınmazların yapılanma haklarının tamamı kısıtlanması ile mülkiyet hakkın kısıtlandığı ifade edilmektedir.

Koruma amaçlı imar planları ile meydana gelen ikinci kısıtlılık durumu, umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki taşınmazların maruz kaldığı imar-yapılanma haklarındaki kısıtlılıklardır. Bu ikinci kısıtlılık durumu sadece koruma amaçlı imar planları için söz konusu olmayıp tüm imar planları için yargı kararları ile kesinleşmiş kısıtlılık doğuran durumlardır. Umumi hizmet alanlarının süresi içerisinde kamulaştırılmaması, özel mülkiyete konu taşınmazlar adına kamulaştırmasız el alma hükmü taşımaktadır. Kamulaştırmasız el alma içi mülkiyet hakkı sahibinin taşınmaz malı nezdindeki

tasarrufunun, idarece taşınmaza fiilen el konulmak suretiyle engelleniyor oluşunun yansira malikin mülkiyet hakkına yalnızca fiilen işgal yoluyla değil; hukuken, tasarruf hakkının kullanılmasının engellenmesi (hukuki el atma) yoluyla da mülkiyet hakkının kısıtlanmakta olduğu Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.12.2010 tarihli içtihadında, AİHM'in 23.09.1982 tarihli Sporrong, Lonroth ve İsveç kararına da atıf yaparak kesinleşmiştir. Bu bağlamda İlgezdi, uygulamada hukuki el atma kavramıyla iki durumda karşılaşılabileceğini belirtmiştir; İlki özel mülkiyete konu taşınmazın, imar planı ile umumi hizmete ayrılmış olması; ikincisi ise kadastral bir parselde yapılan imar uygulaması (AAD) sonucunda, uygulama sahasında taşınmazı bulunan kişilerden, taşınmazların %40'ını geçmemek üzere ve bedelsiz olarak DOP alınmasıdır (Aydın, 2018).

Koruma amaçlı imar planları ile meydana gelen üçüncü kısıtlılık durumu, koruma amaçlı olmayan imar planı bulunan bir alanın sit alanı olarak ilan edilmesi veya koruma amaçlı imar planı bulunan bir alanın sit tür veya derecesinin değişmesi veya imar planının revize edilmesi nedeniyle hazırlanan yeni koruma amaçlı imar planı ile önceki imar planları arasında kazanılmış hakkın oluştuğu ve meşru beklentinin doğduğu hallerde gerçekleşen kısıtlılık durumlarıdır.

Tez çalışması imar-yapılanma hakkı kısıtlılık durumları üzerine olacaktır. Bu konuda tez çalışmasının 2.1 madde başlıklı 2863 sayılı kanun kapsamında imar planı uygulama araçları ve sorunları bölümünde mahkeme kararları ile kesinleşmiş mülkiyet hakkı kısıtlılıklarına daha ayrıntılı bir şekilde yer verilecektir.

#### Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Koruma Alanlarında Kısıtlılıklar

2863 sayılı kanun kapsamında, imar-yapılanma hakkı kısıtlılıkları arasında koruma amaçlı imar planları ile doğan kısıtlılıklar kadar önemli olan bir diğer kısıtlılık durumu ise, tek yapı ölçeğinde, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki mülkiyet ve imar-yapılanma hakkı kısıtlılıklarıdır. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları sit alanları gibi büyük bölgelerden ziyade tek yapı ölçeğinde olup, öncelikli olarak koruma bölge kurulları kararı ile belirlenmiş, eğer belirlenmemiş ise ilke kararları gereği belirlenen koruma alanları içerisinde kalan diğer taşınmazların mülkiyet ve imar-yapılanma haklarına kısıtlayıcı müdahaleler getirilmektedir.

2863 sayılı yasanın koruma alanları ile ilgili 8. maddesinde "... tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma

Kurullarına aittir.” denilerek koruma alanlarında yapılaşmanın bazı kısıtlamalara tabi olacağı açıkça ifade edilmektedir.

Tescilli taşınmaz kültür varlıkları yapı ölçeğinde olmasına rağmen, ilke kararı gereği veya koruma bölge kurulları aracılığıyla koruma alanların belirlenmesi ile daha geniş alanlarda birçok kişinin, mülkiyet ve imar–yapılanma haklarının kısıtlanmasına neden olmaktadır. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki kısıtlılıklardan, korunması gereken bu unsurların koruma amaçlı olmayan, normal imar planları içerisinde buldukları zaman bahsedilebilmektedir. Çünkü bunun aksi durumda sit alanı ve etkileşim geçiş alanlarında ancak koruma amaçlı imar planları yapılabileceğinden ve koruma amaçlı imar planları içerisindeki tescilli taşınmaz kültür varlıkları için korumaya yönelik ayrıca bir koruma alanı belirlenmesi gerekli ve doğru olmayacaktır. Ayrıca imar planları yapılmış alanlar dışında, plansız alanlarda da tescilli taşınmaz kültür varlığı ve bunların koruma alanlarındaki taşınmazların mülkiyet ve imar – yapılanma haklarının kısıtlanması da söz konusudur. Fakat plansız alanlardaki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına yönelik kısıtlılıklar bu tez çalışması kapsamında değerlendirilmeyecektir.

#### TESCİLLİ TAŞINMAZ VE KORUMA ALANINDA KISITLILIK



Şekil 8. Tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında kısıtlılık

Koruma amaçlı olmayan imar planlarında tescilli taşınmaz ve koruma alanlarındaki kısıtlılıklar iki farklı durumda değerlendirilmektedir. Birinci durum, imar planı imar



mevzuatına göre onaylanarak yürürlüğe girdikten sonra belirlenecek yeni tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarındaki, ikinci durum imar planı imar mevzuatına göre onaylanarak yürürlüğe girmeden önce tescillenmiş taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki kısıtlılık durumlarıdır.

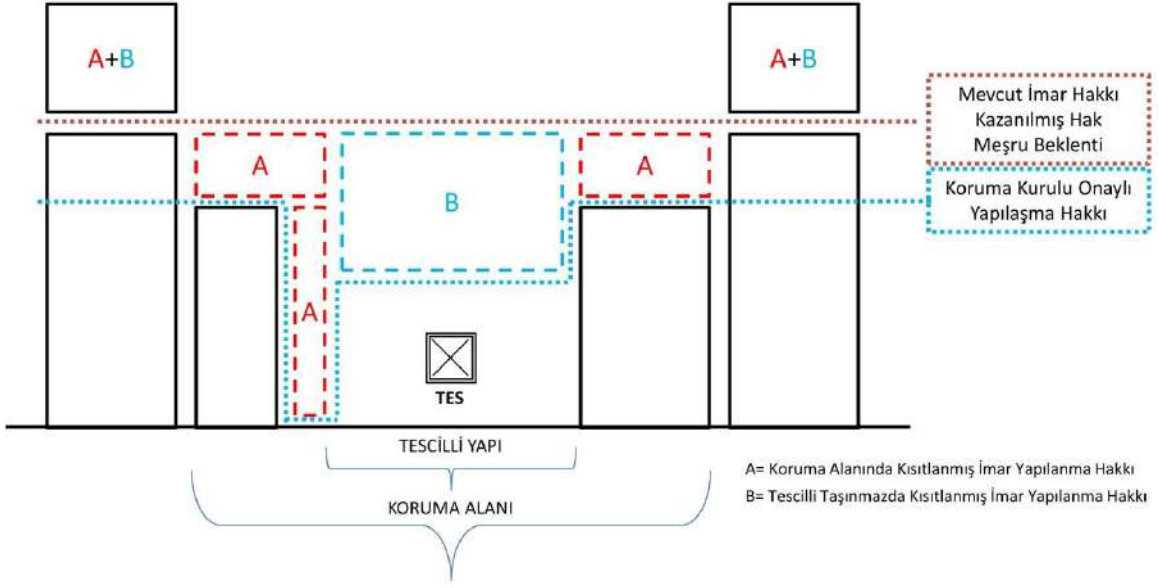
Birinci durumu inceleyecek olduğumuzda; 2863 sayılı Kanun'un 17/a maddesinin son paragrafına göre sit alanları için "Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz." belirtilen kazanılmış hak kavramı imar planlarındaki koruma alanları için de yorumlayacak olursak söz konusu birinci kısıtlılık durumunu karşılayacaktır. İmar planı imar mevzuatına uygun bir şekilde onaylanarak yürürlüğe girdikten sonra koruma kurulları tarafından yeni belirlenecek olan tescilli taşınmazlar plan değişikliği yapılarak imar planlarına işlenmelidir. Yeni belirlenen bu tescilli taşınmaz parselinde ve koruma alanında onaylı imar planı ve imar durumuna göre inşaat ruhsat alarak yeni yapılanmaya gidilmesi ve kazanılmış hakkı oluşturacak unsurların (subasman seviyesi) tamamlanması sonrasında, koruma bölge kurulunun imar haklarını azaltıcı bir karar alması durumunda kesin bir imar –yapılaşma hakkı kısıtlılığı doğacaktır. Eğer yeni belirlenen bu tescilli taşınmaz parselinde ve koruma alanında yeni yapılanmaya gidilmemiş ise kurul denetimine tabi olmayan bir alandan kurul denetimine tabi bir alana dönüşmesi ve yapılan plan değişikliği ile onaylı imar planındaki imar-yapılaşma hakları değişebileceğinden bu durumda güçlü bir meşru beklenti durumu gerçekleşmekte olup, imar-yapılaşma hakkı kısıtlılığı doğacaktır.

İkinci durumu inceleyecek olduğumuzda; koruma bölge kurulları sit alanı dışındaki alanlarda imar planı yapılırken tescilli taşınmaz ve koruma alanı için imar-yapılaşma haklarını tüm detayları (kullanım türü, kat yüksekliği, ön-arka-yan bahçe mesafeleri vb.) ile tanımlayacak kurum görüşünün vermesi ve vermemesi durumunda ikiye ayırabiliriz. Koruma bölge kurulu tescilli taşınmaz ve koruma alanı için imar-yapılaşma haklarını tanımlayacak bir kurum görüşü vermediği takdirde, bu alan (tescilli taşınmazın ve eğer varsa koruma alanının imar planına işlenmesi haricinde) çevresi ile aynı imar-yapılaşma hakları tanımlanarak planlanmaktadır. Koruma bölge kurullarının, 19.04.2012 tarihli ve

28269 sayılı “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği'nin” 11/h maddesine göre tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında uygulamaya (mimari uygulama projeleri) dönük kararlar alma yetkisinden dolayı söz konusu alanlarda uygulamaya gidildiğinde mevzuatına uygun olarak hazırlanmış yasal ve idari düzenleyici belgeler olan imar planı ve ona dayalı imar durumu belgesine göre tanımlı imar hakları koruma bölge kurullarının denetimine tabi olarak farklı miktar ve koşullarda kısıtlanabilmektedir. Bu durumda yasal ve idari düzenleyici belgeler olan imar planı ve ona dayalı imar durumu (uygulama gidileceği zaman koruma bölge kurulunun görüşü alınacaktır yazsa bile) meşru beklenti oluşturacağı için buna koruma bölge kurulları tarafından müdahale edilmesi kısıtlılık oluşturmaktadır. Burada kısıtlılık, imar planları ile hak olarak tanımlanan bir unsurun (imar –yapılaşma hakkı) daha sonra uygulamaya gidileceği zaman kurul denetimine tabi tutularak geri alınmasından kaynaklanmaktadır.

Kısıtlılık bu bakış açısı ile yorumlandığında, temel sorun koruma bölge kurullarına, sit alanı dışındaki tescilli taşınmaz ve koruma alanlarına yönelik, imar planları hazırlanma sürecinde kurum görüşü verme yetkisinin verilmiş olması, fakat hazırlanan imar planları ve değişikliklerini, tescilli taşınmaz kültür varlığı ve koruma alanı açısından inceleme ve onaylama yetkisinin verilmemiş olmasıdır. Ayrıca koruma bölge kurullarına 19.04.2012 tarihli ve 28269 sayılı Yönetmelikle verilmiş bir başka görev, “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetlerini etkilemeyecek şekilde ayrılma ve birleştirilmelerine ilişkin karar” almaktır. Koruma kurulu bu yetkisini imar planlı bir alanda imar planın öngöreceği koşullara göre kullanacaksa, imar planı üretilmeden önce tescilli taşınmaza yönelik imar –yapılaşma haklarını (ayırma /birleştirme, kullanım türü, kat yüksekliği, ön-arka-yan bahçe mesafeleri vb. ) tanımlamış olması gerekmektedir.

Koruma bölge kurulu tescilli taşınmaz ve koruma alanı için imar-yapılaşma haklarını tanımlayacak detayda (kullanım türü, kat yüksekliği, ön-arka-yan bahçe mesafeleri vb.) bir kurum görüşü verdiği takdirde, tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında kurul görüşü ile oluşturulan imar–yapılaşma hakları, koruma alanı dışındaki eş değer alanlara kıyasla imar yapılaşma haklarına müdahale edilmiş olması yönüyle bir kısıtlılığa uğradığı söylenebilir.



Şekil 9. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında kısıtlılık

#### 1.5.7.5. 3194 Sayılı İmar Kanunu Kapsamında Kısıtlılık

Taşınmazlar üzerinde kısıtlılık doğuran durumlar Anayasa, kanunlar, yönetmelikler, ilke kararları ve imar planları ile olabilir. Bu bölümde genel olarak kısıtlılık durumları 3194 sayılı İmar Kanun bağlamında değinilerek 2863 sayılı kanun kapsamında korunması gereken alanlar dışında da ne gibi kısıtlılık durumlarının olduğu gösterilmeye çalışılacaktır.

3194 Sayılı İmar Kanun’u özelinde kısıtlılık hali; “taşınmazların imar planları ile kamu kullanımına (yeşil alan, dini tesis alanı, sağlık tesisi, ilköğretim tesis alanı vb. amaçlara) ayrılması sonucunda taşınmazlarda konut, ticaret vb. kullanımlar için yapılaşma imkânı bulunmaması veya yapılaşma şartlarının civarına göre daha sınırlı olmasını” ifade eder. Bu konuda daha çok yapılaşma yasağının bulunması durumunda sorun ortaya çıkmaktadır (Çelik, 2010).

4721 sayılı Medeni Kanunu, ikinci bölüm taşınmaz mülkiyeti ikinci ayırım taşınmaz mülkiyetinin içeriği ve kısıtlamaları başlığı altında 731. madde ile 755. madde arasında taşınmaz mülkiyetindeki kısıtlamalardan bahsetmektedir. Kanunun 731. maddesine göre

“Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur. Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır. Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez.”

İmar Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilen imar faaliyetlerinin temeli, imar planının hazırlanması ve bu planın yürürlüğe koyularak belirli bir program dâhilinde uygulanmasıdır. Bir bölgenin düzenli biçimde kentleşmesi, sağlıklı şekilde altyapı ve üstyapı hizmetlerinden istifade etmesi, çağdaş gereksinimlere uygun yaşanabilir standartlara kavuşturulması, her şeyden önce bölgeye imar plan ve programının hazırlanmasını, yürürlüğe koyulmasını ve uygulanmasını zorunlu kılmaktadır (Kulaklı, 2014).

Anayasa Mahkemesinin E: 1988/34, K: 1989/26 ve 21.6.1989 tarihli , 3.5.1985 günlü 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. maddesinin üçüncü fıkrasının Anayasa'nın 2., 10., 13. ve 35. maddelerine aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle açılan dava karar metninde; “Plan hazırlanırken, kamu hizmetine en uygun olan yer bulunduğu için, bu yerdeki yapılanış biçiminin değiştirilmesinde veya kişinin ve toplumun servet kaybına uğramayacağı biçimde yapı yapılabilmesinde de kamu yararı vardır. Kamu yararının var sayılması, kamu işlerinin görülebilmesi zorunlu bulunan taşınmazların sınırlandırılmasını gerekli kılar.” ifadelerine yer verilerek, kamu yararı olduğu durumlarda kısıtlamaların meşru olacağını ortaya koymaktadır. İmar planları kamu yararı esas alınarak hazırlanır ve imar planı ile verilen kararlarda ayrıca bir kamu yararı kararı aranmaksızın uygulaması yapılır.

3194 sayılı imar kanununun “İmar programları, kamulaştırma ve kısıtlılık hali” başlıklı 10. maddesinde “Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılmaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.” denilmektedir.

Belirtildiği şekliyle özel mülkiyete rastlamış, imar planları ile umumi hizmete ayrılmış ve kamu hizmet tesisi olarak planlanan yerlerin kamu eline geçmesi noktasında plan uygulama araçlarının (Arsa ve arazi düzenlemesi, kamulaştırma, takas vb.) çeşitli nedenlerden dolayı uygulama imkânı bulunamaması, imar planlarında bu alanlara denk gelen özel mülkiyete konu taşınmaz sahipleri için kısıtlılık oluşturmaktadır.

İdarenin imar faaliyetlerine ilişkin hak ve yükümlülükleri, özel mülkiyete tabi taşınmazlarla ilgili olarak mülkiyet hakkının kısıtlanmasını doğuran birtakım durumların oluşmasını kaçınılmaz kılar. Zira imar faaliyetlerinin amacının kamusal bir yönü olduğu da muhakkaktır. Dolayısıyla, imar faaliyetleri sebebiyle mülkiyet hakkının, kamu yararı amacıyla kısıtlandığı haller söz konusu olabilir. Ancak bu kısıtlamalarla ilgili olarak, kamu yararı ile bireysel menfaatler arasında adil bir dengenin sağlanıp sağlanmadığı hususu önem arz etmektedir (Kulaklı, 2014).

Özel mülkiyete tabi bir taşınmaz için kısıtlılık hali, imar planları ile kamusal fonksiyona tahsis edilmesi sonucunda yapılaşmaya izin verilmemesi, bununla birlikte taşınmazın idare tarafından kamulaştırılmaması; bu surette mülkiyet hakkının kullanılmasının süresiz bir şekilde ihlal edilmesi şeklinde tanımlanabilir. Bu anlamda imar kısıtlılığı, özel mülkiyete tabi taşınmazlarda imar planı dolayısıyla mülkiyet hakkının sağladığı hak ve yetkilerden malikin dilediği gibi istifade etme imkânını ortadan kaldırmaktadır (Kulaklı, 2014).

### İmar Programı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde uygulama imar planı tanımında “ ... uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” şeklinde yapılan tanımla imar planlarının planlı ve programlı çalışmalar içerisinde ve etaplar halinde uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

Bu maddeden anlaşıldığına göre, imar planlarının imar programlarıyla uygulanması zorunludur. İmar planlarının, imar programlarıyla uygulanması zorunluluğu, yasalarımızda ve uygulamada 1930'lu yıllardan beri vardır. Ülkemizde ilk kez imar programı hazırlanması gereği 1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun belediyelerin görevlerini sayan 15. maddesinde yer almıştı. Bu Kanunun adı geçen maddesinin 30. bendinde, " beldenin harita, kadastro ve müstakbel şehir planlarını yaptırmak" yanında en

az beşer yıllık bir "mesai imar programı" hazırlayıp uygulamak görevi bütün belediyeler için zorunlu kılınmıştır (Kalabalık).

İmar kanununun 10. Maddesinde “imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar” hükmünde belirtildiği üzere, yerleşim yerlerinde imar planlarını hazırlama ve yürürlüğe koyma yükümlülüğü belediyeler ve valiliklere ait olup, imar planlarının uygulamaya geçilebilmesi için idareler, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak imar programlarını hazırlamak zorundadır. İmar programlarının yapılmaması, yerleşim yerlerinde yaşayacak olan nüfusun ihtiyacı olan, imar planlarında ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, ilgili kurumları tarafından Arsa ve arazi düzenlemesi, kamulaştırma, takas vb. yapılarak, kamu eline geçmesinin önünde bir engel niteliğindedir.

3.5.1985 günlü 3194 sayılı İmar kanununun “İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler” başlıklı 13. maddesi Anayasa Mahkemesinin E: 1988/34, K: 1989/26 ve 21.6.1989 tarihli , 3.5.1985 günlü 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. maddesinin üçüncü fıkrasının Anayasa'nın 2., 10., 13. ve 35. maddelerine aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle dava açılmış olmasına rağmen bu dava 21.6.1989 tarihli kararda bu fıkranın iptali kabul edilmemiştir, ilerleyen yıllarda 13. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarının Anayasa'nın 2. ve 35. maddelerine aykırılığı savıyla açılan E: 1999/33 K: 1999/51 ve 29.12.1999 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı, mülkiyet hakkının özüne dokunan bir kısıtlılık durumu söz konusu olduğundan birinci ve üçüncü fıkralara iptal etmiştir.

3194 sayılı İmar kanununun 13. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarının Anayasa'nın 2. ve 35. maddelerine aykırılığı savıyla açılan E: 1999/33 K: 1999/51 tarih ve sayılı Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilen birinci fıkrasında; “Resmî yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumî hizmetlere ayrılan alanlarda inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak imar programına alınincaya kadar mevcut kullanma şekli devam eder.” denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun yukarıda tam metni aktarılan 13. maddesinin 1. fıkrasında “umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaata ve mevcut bina varsa bu binalarda esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği, ancak imar programına alınincaya kadar mevcut kullanma şeklinin devam edeceği” belirtilerek ilgili taşınmazların maliklerinin mülkiyet hakkının "İmar programı" olgusu ile doğru orantı kurulmuş ve adeta mülkiyet hakkı imar programına endekslenmiştir. Bu düzenleme ile taşınmaz malikinin

mülkiyet hakkını kullanabilmesini, adeta taşınmazın imar programına alınabilmesi halinde mümkün görülüş, aksi takdirde taşınmaz imar programına alınincaya kadar taşınmaz malikinin malik sıfatının hiçbir hukuki anlam ifade etmeyeceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

3194 sayılı İmar kanununun 13. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarının Anayasa'nın 2. ve 35. maddelerine aykırılığı savıyla açılan E: 1999/33 K: 1999/51 tarih ve sayılı Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilen üçüncü fıkrasında; “Ancak, parsel sahibi imar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark sahası ve benzeri umumî hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüş alındığı takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek hazırlanacak yeni imar plânına göre inşaat yapılır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir.” denilmektedir

3194 Kanununun 3. fıkrasında ise parsel sahibinin imar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde, kamu kuruluşunca yapımından vazgeçilmesi durumunda yeni imar planına göre inşaat yapılabileceği belirtilerek ilgili taşınmazların maliklerinin mülkiyet hakkının imar programı süresine ve ilgili kuruluşun görüşüne bırakarak mülkiyet hakkı üzerinde süresi belirsiz bir kısıtlılık doğurmaktadır.

3194 sayılı Kanun'un 13. maddesinin 1. ve 3. fıkra hükümleri “kişilerin mülkiyet hakkının kullanımını imar programına alınmaya endekslediğinden ve bunun içinde beş yıllık süre öngörüldüğünden ancak bu beş yıllık sürenin bir kereye mahsus olmadığı, uygulamada idarelerce beş yıllık süreye uyulmadığı ve uyulması konusunda yaptırım mekanizmasının yasa yazılmadığı, dolayısıyla çıkış noktası kamu yararı olmakla birlikte, kamu yararının böylesi uygulamalarla tesis olunamadığı, aksine mülkiyet hakkının zedelendiği dikkate alınarak, Anayasanın 35. maddesine ve hukuk devleti ilkesinin en önemli unsurlarından olan kişilerin hukuki güvence içinde bulunmaları (hukuki güvenlik) olgusuna aykırılık” teşkil etmektedir.

3194 sayılı imar kanununun 13. maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları mülkiyet hakkı kısıtlılığı yaratması nedeniyle Anayasanın E: 1999/33 K: 1999/51 sayılı ve 29.12.1999 günlü kararıyla iptal edilmiştir. İmar kanununun imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerlerle ilgili bu fıkralarının iptal edilmesi sonrasında kanun koyucunun, belirtilen hukuka aykırılıkları gidermeye yönelik yeni bir düzenleme yapmaması ile oluşan yasal boşluk 29.12.1999 tarihinden beri devam ediyorken, 4 Kasım 1983 tarihli ve 2942 sayılı

kamulaştırma Kanun’da 20.08.2016 tarihli ve 6745 sayılı kanunun 33. maddesi ile yapılan düzenleme ile eklenen ek 1 maddesi mülkiyet hakkının özüne dokunarak tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında yapılacak olan kamulaştırma işlemleri hususunda son düzenlemeleri getirerek, bu yasal boşluk doldurulmaya çalışılmıştır. Bu konuda daha geniş bilgiyi 2.1.1 madde başlıklı kamulaştırma kısmında verilecektir.

#### Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemi (18. Madde Uygulaması)

3194 sayılı kanun kapsamında mülkiyet hakkı üzerinde yaşanan kısıtlılık yukarıda da bahsedildiği gibi öncelikle imar programları ile başlamaktadır. İmar programını uygulayabilmek için de plan uygulama araçları kullanılır. Bu uygulama araçları mülkiyet hakkı üzerinde bazı kısıtlılıklar oluşturmaktadır, yukarıda kamulaştırma ile ilgili bazı hususlara değinmiştik ve bir diğer uygulama aracı ise arsa ve arazi düzenlemesidir.

İmar faaliyetleri sonucu 3194 sayılı Kanun kapsamında imar planı uygulamalarından kaynaklanan mülkiyet hakkı kısıtlaması 3 şekilde meydana gelmektedir. Bunlar kamu ortaklık payı kesintileri, düzenleme ortaklık payı kesintileri ve arsa- arazi düzenlemeleridir.

Arsa ve Arazi Düzenlemeleri (AAD) uygulamada pek çok isimle adlandırılmaktadır. Hamur Kuralı, imar uygulaması, 18 madde uygulaması, parselasyon ya da şuyulandırma bunlardan bir kaçıdır. Arazi ve arsa düzenlemesi; imar parselleri ve adalarının imar planlarına uygun şekilde oluşturulması amacına hizmet etmekte olup; belediye ve mücavir alanları içinde ve dışında düzenlenmiş olan tüm imar planlı alanlar içinde yer alan, binalı ya da binasız alanlardaki tüm arazi ve arsa düzenlemelerini içermektedir. Arazi ve arsa düzenleme işlemi sırasında mülkiyet hakkı kısıtlılığına sebep olan düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamu ortaklık payı (KOP) uygulamaları yapılmaktadır.

Bu konuda imar mevzuatında imar planının hazırlanmasından sonraki belirli bir süre içerisinde bölgeyi kapsayan alanda arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasını zorlayıcı bir hüküm bulunmadığı gibi, idare mahkemelerinin de bu konuda idareyi zorlayıcı bir karar vermesi mümkün değildir (Kulaklı, 2014).

3194 sayılı imar kanununun 10. maddesi imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar denerek imar programının hazırlanmasını kesin sürelerle tabi tutmuştur. 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin düzenleme sahalarının tespit esaslarını



düzenleyen 5. maddesinde belediyelerin, belediye ve mücavir alan sınırları içinde encümen kararı ile 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre (süre sınırlaması olmaksızın), yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını saptamak ve uygulamasını yapmak zorunda oldukları kuralı yer almaktadır. Bu kural uyarınca belediyelerin 5 yıllık imar programına alınan yerlerden başlayarak teknik ve mali olanakları ölçüsünde parselasyon planları yapması gerektiği tabiidir. Bu konuda Danıştay 6. Dairesi, T. 16.3.1998, E. 1987/903, K. 1988/389 sayılı “Gerek İmar Kanunuyla gerekse ilgili yönetmelikle imar planının hazırlanmasından hemen sonra parselasyon planlarının(Arsa ve Arazi Düzenlemesi) yapılması gerektiğini öngören, bu konuya belirli bir süre getiren bir kural olmaması nedeniyle idarenin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanmasına olanak bulunmamaktadır.” şeklindeki kararı almıştır.

Hiç şüphesiz ki 18. madde uygulaması olarak bilinen arsa ve arazi düzenlemesi mülkiyet ve imar-yapılaşma hakkı üzerinde bazı kısıtlamalar oluşturmaktadır. Bu konuda daha geniş bilgiyi 2.1.4 madde başlıklı arsa ve arazi düzenlemesi (18. madde uygulaması) kısmında verilecektir.

Örnek bir mahkeme kararına göre, imar planlarında taşınmazın park olarak planlanması sonrasında uzun süreden beri özel mülkiyetten kamu mülkiyetine geçirilememiş olması nedeniyle, yaşanan mülkiyet hakkı kısıtlılığı karşısında Danıştay Altıncı Daire E:2011/2617 K:2015/235 davasında “Çanakkale İli, Biga İlçesi, İstiklal Mahallesi, Uzunsun Mevkiinde bulunan, davacıların hisseli malik oldukları 161 ada, ... Parsel sayılı taşınmazların davalı idarece yapılan imar planında yeşil alan olarak düzenlenmesi sonucunda uzun süreli kısıtlılık ve mülkiyet hakkının özüne dokunan inşaat yasağı nedeniyle uğranıldığı iddia olunan maddi ve manevi zararların karşılığı olarak toplam 430.000,00-TL tazminata yasal faiziyle birlikte tazmini istemiyle açılmış; ...” alınan kararlarla kamulaştırma işleminin, ödenek yetersizliği gibi nedenlerle yapılamamasına rağmen, faiziyle birlikte tazminat ödemek zorunda kalması, kamuya maddi yük yüklemektedir. Bu örnek kararda olduğu gibi ülke genelinde buna benzer başka birçok mahkeme kararı bulunmaktadır. Bunun önüne geçebilmek için imar hakkı aktarımı gibi farklı uygulama araçları geliştirilmelidir.

### 1.5.8. Bölüm Değerlendirmesi

İmar hakkı aktarımı hem bir plan uygulama hem de bir doğal ve kültürel varlıklara yönelik bir koruma aracı olarak değerlendirildiğinde Dünyada ve Türkiye’de bu varlıklara yönelik kültürel miras ve koruma süreçlerinden genel olarak bahsedilmiştir. 2863 sayılı Koruma Kanunu kapsamında sit alanları hakkında tür ve derecelerine yönelik genel bilgilendirme yapıldıktan sonra bu alanlarda geçerli olan ilke kararlarına yer verilmiştir. Bu ilke kararlarına göre yapılaşmaya ilişkin kısıtlık durumları anlatılarak imar hakkı aktarımına konu olacak inşaat yasaklı (yapılaşma yasaklı) alanlar tanımlanmıştır. Bu alanlarda imar –yapılaşmayı yönlendirmek için yapılması zorunlu olan koruma amaçlı imar planları, etkileşim geçiş sahası ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları hakkında genel bilgilere yer verilmiştir. Teze ait örnek alan çalışmasında geniş yer verilen kültür varlıkları ve onların koruma alanına ilişkin koruma mevzuatı temelli bilgilere değinilmiştir.

Koruma Kanunu kapsamında imar hakkı aktarımından bahsedebilmek için bu kanuna göre korunan alanlara ilişkin karar alma yetkisine sahip olan kurumlar tanıtılmıştır. İmar hakkı aktarımında aktarıma konu kısıtlılık kararlarının almaya yetkili olan kültür varlıklarının koruma kurulları ve tabiat varlıklarını koruma komisyonlarının görev yetki ve sorumlulukları eleştirel bir yaklaşımla anlatılmıştır. Koruma kurulları yapısındaki genel işleyiş Koruma Yüksek Kurulu’nun koruma politikalarını saptaması, bu politikayı gerçekleştirecek ilke kararlarını ortaya koyması ve koruma bölge kurullarının ise bu doğrultu da kararlar üretmek şeklindedir. Tez çalışmasında üzerinde özellikle durulan kültür varlıkları koruma bölge kurullarının uygulamaya yönelik yetki ve sorumluluk alanları ayrıca değerlendirilmiştir.

İmar hakkı aktarımından söz edebilmek için mülkiyet hakkın ve onun bileşeni olan imar hakkı tanımlanmıştır. İmar hakkı genel olarak taşınmaz varlıklar üzerinde ilgili mevzuattan kaynaklanan ya da mekânsal planları ile belirlenen yapılaşma veya geliştirme hakkı olarak tanımlanmış olup bu hakkın kazanılmış hak ve meşru beklenti çerçevesinde ait olduğu kişi mülkiyetin ayrılmaz bir parçası olduğu anlaşılmıştır. İmar-yapılaşma hakkı Anayasa ile güvence altına alınmış olup temel hak ve özgürlükler arasında olan barınma hakkının bir gereğidir.

Mülkiyet hakkı kısıtlılığı, öncelikli olarak mülkiyet hakkının kısıtlanabilmesinin koşullarının ortaya konulması sonrasında, imar mevzuatı genelinde 3194 Sayılı İmar

Kanunun ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunun özelinde inceleyerek, bu kanunlar özelinde mülkiyet hakkı kısıtlılığının nerelerde, hangi durumlarda doğduğu ulusal ve uluslararası mevzuatlar ile AİHM, AYM ve diğer yargı  vreveleri kararları ışığında ortaya konulmuştur. Bu kapsamda mülkiyet hakkı, yasama ile kısıtlılık, yürütme ile kısıtlılık ve yargı ile kısıtlılık olmak üzere üç şekilde kısıtlanabilmektedir. Bu kapsamda mülkiyet hakkının bazı şartlara bağlı olarak kısıtlanabilmesinin mümkün olduğu görülmüştür. Bu şartların oluştuduğu durumlarda bir kısıtlıktan bahsedilebilir.

İmar planı kapsamında olup da imar programına alınmayan taşınmazlar için imar kısıtlılığının ne kadar süre devam edeceği hususundaki belirsizliğin mülkiyet hakkını büyük  l de kısıtlayan veya tümüyle kullanılamaz hale getiren bir sonuç doğurmaktadır. Nitekim uygulamada idarelerin geç işlemesi nedeniyle imar programları yapılmamakta, yapılsa bile bu yasa koyucunun öngörmüş olduğu beş yıllık süreleri aşması ve Yasa'da bu planların tümünün hangi süre içinde programa alınarak uygulanacağına ilişkin bir kurala yer verilmemesi, belirsizlik haline dönüşerek ilgililerin mülkiyet hakkı kısıtlılığı sonucunu doğurmaktadır (Anayasa Mahkemesinin E: 1988/34, K: 1989/26 ve 21.6.1989 Tarihli ve E: 1999/33 K: 1999/51 ve 29.12.1999 tarihli kararları). Bu itibarla mülkiyet hakkının özüne dokunduğu, buna karşın demokratik hukuk devletlerinde güdülen amaç ne olursa olsun kısıtlamaların belli bir özgürlüğün kullanılmasını önemli  l de zorlaştıracak ya da ortadan kaldıracak düzeyde olmaktadır (Kulaklı, 2014).

“İmar planlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yararı karşısında mülkiyet hakkının sınırlanmasının demokratik toplum düzeninin gerekleriyle çelişen bir yönü bulunmamakta ise de, imar programlarının neden olduğu belirsizliğin kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirmesi, sınırlamayı açan hakkın özüne dokunan bir nitelik taşımaktadır. Bununla birlikte mülkiyet hakkının kısıtlanması sonucunu doğuracak uygulamalara yol açan imar programına alınması olgusu, anayasal kurumlar olan kamulaştırma ve devletleştirme dışında bir mülkiyet kısıtlaması olmaktadır. Bu durum Anayasanın 35. maddesi ile getirilen anayasal g venciyi zedelemektedir” (Anayasa Mahkemesinin E: 1999/33 K: 1999/51 ve 29.12.1999 tarihli kararları).

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1. 2863 Sayılı Kanun Kapsamında İmar Planı Uygulama Araçları ve Sorunları

İmar mevzuatımızda imar planı uygulamasına yönelik yapılan çalışmalar yasal kaynaklarda ve uygulamada, temelde üç yöntemin kullanıldığı görülmüştür. Bu yöntemler 3194 sayılı İmar kanununun 15. ve 16. maddesinde "ifraz ve tevhit", 18. maddesinde "arazi ve arsa düzenlemesi" ve birçok maddesinde geçen "kamulaştırma" yöntemleridir. 3194 sayılı Kanun da, imar planlarının uygulanmasında bu üç usulü temel yöntem olarak kabul etmiştir (Kalabalık).

Bunlara ek olarak 2863 sayılı kanun kapsamında imar planı uygulama aracı olarak trampa /takas, sit sertifikası ve imar hakkı aktarımı araçları bulunmaktadır. Bu araçların her biri kendi içinde bazı sorunları taşımaktadır. Günümüz itibarıyla bu araçlardan sit sertifikası uygulaması yürürlükten kaldırılmış, trampa /takas uygulaması yürürlükte olan bir uygulama aracı olmakla birlikte, çözümsüz kaldığı birçok nokta bulunmakta, imar hakkı aktarımı ise mevzuatımızda yer almakla birlikte henüz tam anlamıyla uygulama yöntemi ve metodolojisi yönetmeliklerle tanımlanmadığı için kullanılamamaktadır.

“Özel şahısların mülkiyetinde bulunan sit alanlarında mülkiyet hakkının sınırlandırılması durumunda taşınmaz sahiplerinin haklarını korumak üzere dört işlemden söz edilebilir. Bunlar kamulaştırma, trampa (takas), imar haklarının aktarımı ve sit sertifikası işlemleridir” (Aras ve Esener, 2006; Topçu, 2011).



Şekil 10. 2863 sayılı kanun kapsamında plan uygulama araçları

Bu bölümde tüm bu uygulama araçlarını inceleyerek 2863 sayılı kanun kapsamında kalan korunması gereken alanlar özelinde uygulanma ve çözüm olma imkânları değerlendirilecektir.

### 2.1.1. Kamulaştırma

İdare yürütmekle görevli olduğu kamu hizmetlerini düzenli ve gerekli bir biçimde yerine getirebilmek için çeşitli taşınır ve taşınmaz mallara ihtiyaç duyar. Taşınır ve taşınmaz mallara sahip olmadan idarenin üstlendiği kamu hizmetlerini, görevlerini yerine getirebilmesi imkânsızdır. İdare ihtiyaç duyduğu malları satın alma, kiralama, geçici işgal, devletleştirme, istimval, kamulaştırma gibi çeşitli yolları kullanarak temin eder (Eren, 2012).

Kamulaştırma, idarenin ihtiyaç duyduğu malı, karşı tarafın rızası olmasa dahi temin edebildiği, kamu hukuku kurallarına dayalı mal edinme usullerinin en önemlilerinden biridir. Kamulaştırma, idarenin ihtiyaç duyduğu özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların mülkiyetinin İdarenin mülkiyetine cebren geçirilmesini öngören bir mal edinme usulüdür (Akyılmaz, 2009). Ancak kamulaştırma yönteminin uygulanabilmesi için, diğer uygulama yöntemlerinden herhangi birisinin uygulanma imkânının kalmamış olması gerekir (Kalabalık; Yıldız,1999). Kamulaştırma bir idari işlemdir. İdarenin tek yanlı işlemlerindedir. İdarenin ihtiyaç duyduğu bir taşınmazı temin etmeye yönelik iradesini tek taraflı olarak açıklamasıyla oluşan bir işlemdir (Eren, 2012).

1982 Anayasanın 46. maddesinde kamulaştırma; “devlet veya kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerekli olduğu hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırılması veya bunlar üzerinde irtifak hakkı kurulması” şeklinde ifade etmektedir.

“Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlerde kullanılmak üzere, özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların, mülkiyetindeki kişilerin rızasına bakılmaksızın, yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek (bazı ayrıcalıklar hariç), mülk edinilmesine, kamulaştırma denilmektedir” (Ersoy,2005). Kamulaştırmanın birçok kaynakta farklı tanımları yapılmakla birlikte, bir tanım metnine giremeyecek kadar kapsamlı bazı ayrıcalıkları olan bir uygulama aracıdır.

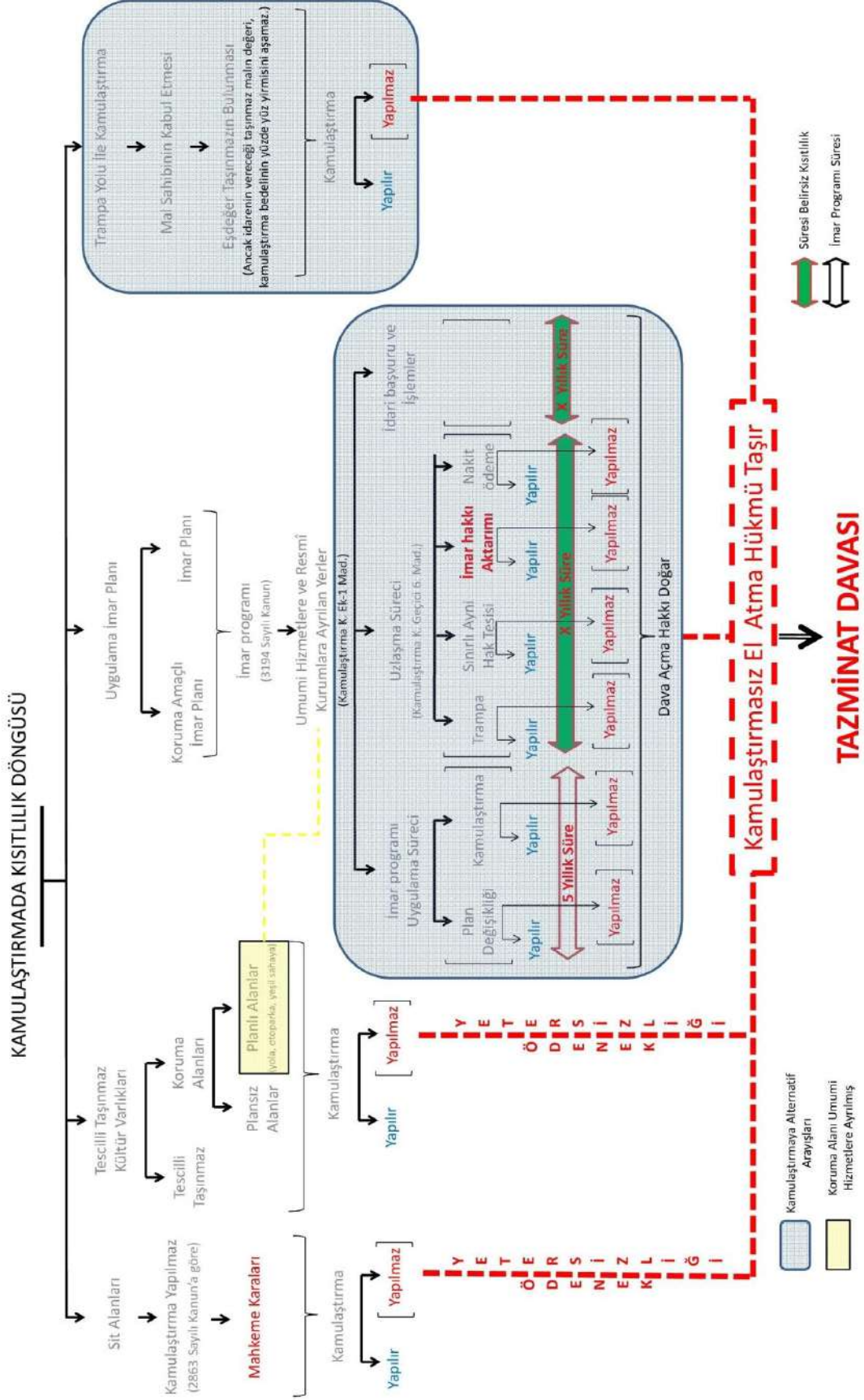
Kamulaştırma Kanunu "Kamulaştırma şartları" başlıklı 3. maddesinde "İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak..., eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler." denilerek idarelere yetki vermiştir.

Kamulaştırma, devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından, kamu yararı sebebiyle ancak özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallar hakkında, o malın gerçek karşılığının nakden (para) ödenmesiyle yapılır. Kamulaştırma kişilerin mülkiyet hakkına getirilen bir kısıtlamadır. Kamulaştırmanın, Anayasa ve kanunla gösterilen esas ve usullere göre hukuk devleti, sosyal devlet, eşitlik, insan haklarına saygılı devlet, ölçülülük, anayasanın sözüne, ruhuna ve demokratik toplum düzeninin gereklerine uymak gibi ilkelere uygun olarak kanunla yapılmasına dikkat etmek gerekir (Eren, 2012).

Aslında kamulaştırma mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlılıkları çözmek için kullanılan bir araç olması gerekirken, uygulama noktasında adeta kısıtlılık getiren unsurlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma uygulamaları, çoğunlukla kurumların kaynak yetersizliği nedeni ile çok fazla tercih edilmemektedir (Işıldak, 2012). Ekonomik kaynak yetersizliği nedeni ile koruma amaçlı kamulaştırma istense bile "gerçekleştirilmesi zor bir strateji" olarak görülmektedir (Bademli, 1997; Işıldak, 2012).

Kamulaştırma işlemi sit alanlarında 2863 sayılı Kanun gereği yapılması ön görülmeyen bir uygulama olmasına rağmen mahkeme kararı sonucunda uygulanabilmektedir. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında, uygulama imar planlarında umumi hizmet ve resmi kurum alanı olarak ayrılmış alanlarda ve trampa yolu ile kamulaştırma uygulamalarında temelde ödenek yetersizliği nedeniyle kamulaştırma yapılamamakta ve gerçekleştirilen işlem mülkiyet hakkına müdahale sayılıp kamulaştırmatsız el atma hükmü taşımaktadır. Kamulaştırmatsız el atma, tazminat davaları ile sonuçlanıp devlete ekonomik bir yük olarak yüklenmektedir (Şekil 11).

Kamulaştırma işleminin genel hatları 4 Kasım 1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun'da çizilmiş olmakla birlikte, kamulaştırma yapma yetkisi olan birçok kurum ve kuruluşu ilgilendiren mevzuatlar içerisinde de kamulaştırma ile ilgili hüküm ve maddelere yer verilmektedir. Tez çalışması kapsamında kamulaştırma yöntemin uygulanmasında yaşanan sorunları, "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun" ile "3194 Sayılı İmar Kanunu" birlikte yorumlayarak incelenmeye çalışılacaktır.



Şekil 11. Kamulaştırmada kısıtlılık döngüsü

4 Kasım 1983 tarihli ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanun’da 20.08.2016 tarihli ve 6745 sayılı kanunun 33. maddesi ile yapılan düzenleme ile eklenen ek 1 maddesi mülkiyet hakkının özüne dokunarak “tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar” hakkında yapılacak olan kamulaştırma işlemleri hususunda getirilmiş olan son düzenlemedir.

Madde Ek 1’in birinci fıkrasında “Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.” denilmektedir.

Fıkranın yürürlüğe konulmasıyla mülkiyet hakkının özüne dokunan uygulamaların önüne geçilerek mülkiyet ve imar yapılanma hakkı üzerindeki kısıtlılıklar kaldırılmak amaçlanmaktadır. Uygulama imar planları ile umumi hizmetlere ayrılmış yerlere ve resmi kurumlara ayrılan yerlerdeki taşınmazların kamu eline geçmesi için, ön koşul olarak yapılan imar programları kapsamında beş yıllık süre içerisinde ilgili idarelerce kamulaştırılması, eğer bu yapılamıyorsa yine bu beş yıllık süre içerisinde kısıtlılığı ortadan kaldırarak plan değişikliklerinin yapılması zorunludur.

Aslında kanunun çözüm olarak sunduğu plan değişikliği yapılması kararı, mülkiyet hakkı kısıtlılığı sorununu çözmekte, sadece zamansal ve mekânsal olarak ötelemektedir. Çünkü plan değişikliği ile umumi hizmete ayrılan yerlerin veya resmi kurum alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde tanımlanan hizmet etki alanı içerisinde mekânsal olarak konumunun değiştirilmesi, bir başka taşınmazın mülkiyet hakkı kısıtlılığına neden olacaktır. Bu sefer aynı kısıtlılık süreci yeni taşınmaz için yaşanacak ve zamansal olarak kamulaştırmanın yapılması veya yine bir plan değişikliği yapılması için bir beş yıllık süre daha başlamış olacaktır. Bu noktada belki akla gelebilecek olan, İmar mevzuatına göre uygun olmayacak olan diğer bir alternatif ise, umumi hizmete ayrılan yerlerin veya resmi kurum alanların plan değişikliği ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı olmadığı yönündeki uygun görüşleri bahane edilerek, imar planlarından tamamen çıkarılmaya çalışılmasıdır. Bu durum uluslararası ve ulusal mevzuat çerçevesinde ve insan hayatının ihtiyaçları göz önüne alındığında, mümkün olmayacağı kesindir.

Madde Ek 1’in birinci fıkrasının devamında “Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6’ncı



maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir.” denilmektedir.

Bu hükmün uygulanması durumunda imar programına göre beş yıllık süre içerisinde kamulaştırılmayan veya plan değişikliği ile kısıtlılığı giderilemeyen taşınmazlar için idari yargıda dava açılması ile mülkiyet ve imar yapılanma hakkı kısıtlılığı mahkeme kararı neticesinde belirlenecek tazminat karşılığında giderilebilecektir. Bu tazminat idarelerde ve mahkemede geçen sürelerde dahi edilerek yasal faiziyle birlikte tanzim edilmesi halinde kamu yine maddi bir yükün altına girmiş olacaktır. İdari yargıda dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesine göre “bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir.”

Mülkiyet hakkının özüne dokunan bu kısıtlık halinin doğuşundaki temel sebep ödenek yetersizliği sebebiyle imar programına uygun olarak kamulaştırma yapılamaması iken, idari yargıda açılan davaların kısıtlılık durumu gidermek adına tazminat ödemesiyle sonuçlandığında kamu kurum, kuruluşları ve devlet ekonomik bir yük altına girmiş olacaktır. Bir plan uygulama aracı olan kamulaştırma yönteminin temel sorunu; bu konudaki çeşitli mahkeme kararlarıyla da kesinleşmiş olan, idarelerin yetki ve sorumluluk alanlarında imar planlarının uygulamasında yaşanan sorunların (umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ait yerlerin kamu eline geçmesi) ve 2863 sayılı Yasa kapsamında mülkiyet ve imar-yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazların kısıtlılıklarının, kamulaştırma yöntemiyle giderebilecek kadar ödeneğin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında bulunmamasıdır.

4 Kasım 1983 tarihli ve “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti” başlıklı 24.5.2013 tarihli ve 6487 sayılı kanunun 21. maddesi ile değiştirilen geçici 6. maddesi kamulaştırma işleminde kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti hususunda getirilmiş olan son düzenlemedir. “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” Kapsamında tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarını da içine alan uygulama imar planlarında ve sit alanı ilan edildikten sonra koruma amaçlı imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle

mülkiyet hakkı kısıtlanarak kamulaştırmasız el atma hükmü taşıyan işlemler bu madde kapsamındadır.

“Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

Bu madde kapsamında 09.10.1956 tarihi ile kamulaştırma kanununun çıkış tarihi olan 04.11.1983 tarih arasında malikin rızası olmadan fiilen el konulması ile doğan mülkiyet hakkı kısıtlılıkları maddenin ikinci fıkrasında “taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11’inci ve 12’nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir.” belirtilen hükme göre Kamulaştırma Kanununun “Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” başlıklı 11’inci maddesi ve “Kısmen kamulaştırma” başlıklı 12’inci maddesine göre öncelikli olarak uzlaşma usulüne göre çözümlenir. Geçici 6. maddenin 3’üncü fıkrasında uzlaşmanın “ idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden” yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Bu maddeden anlaşıldığı üzere mülkiyet ve imar–yapılanma hakkı kısıtlılıklarının çözüm aracı olan kamulaştırma işlemlerinde bile uzlaşma esası adı altında farklı yöntem arayışları yatmaktadır. Bu yöntemlerde idarelere ait taşınmazlar ile trampası, idareye ait taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi (muvakkat yapı yapma izni) ve imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması ile imar hakkı aktarımı yöntemlerinin geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun “Trampa yolu ile kamulaştırma “ başlıklı 26. maddesinde “Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.” denilmektedir. Bu madde ile yasa koyucu nakit para ödeyecek olduğu kamulaştırma yöntemiyle mülkiyet ve imar-yapılanma

haklarındaki kısıtlılıkları gidermek yerine kamulaştırmaya alternatif olarak trampa uygulamasının yolunu açmıştır.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark, taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin %120'sini aşamaz. Bu oran ile kamu elindeki değerli taşınmazların trampa yapılarak elden çıkmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca kamulaştırılması gereken düşük değerli bir taşınmaz karşılığında yüksek değerli bir taşınmazın trampa edilmesi durumunda taşınmaz mallar arasındaki bu farkın taşınmazı kamulaştırılan hak sahibi tarafından ödenememe ve aşırı borçlanmak zorunda kalmasına sebep olabilir.

#### **2.1.1.1. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanununda Kamulaştırma**

2863 sayılı kanun kapsamında kamulaştırma işlemleri incelenecek olduğunda “Kamulaştırma” başlıklı 15. maddesi taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılacağını söylemektedir. Kamulaştırma sit alanı ilan edilen alanlarda uygulanan bir yöntem değildir. Bu konuda kanunda ki açık hükmün yansira Danıştay 6. Dairesi (E: 2015/4974 K: 2015/6691 13.11.2015 tarihli kararında), “ Öncelikle, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarıyla bunların korunma alanları, sit alanlarından farklılık arz etmektedir.... Bu ayrımın bir sonucu olarak gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları için Kanun'un 15 inci maddesinin a fıkrasında taşınmazların program dâhilinde kamulaştırılması esası getirilmiş; ancak sit alanında bulunan ve gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar için kamulaştırma esası benimsenmemiş, bunun yerine aynı maddenin (f) bendinde takas imkânı getirilmiştir.” denilmektedir.

2863 sayılı kanun 15/a fıkrasında “kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerle mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara uygun olarak kamulaştırılır. Bu maksat için, Kültür ve Turizm Bakanlığı bütçesine yeterli ödenek konur.” denilerek bu alanlarda kamulaştırma işleminin “Kültür ve Turizm Bakanlığı” tarafından yapılacağını belirlemiştir.

2863 Sayılı Kanunun'da 14.7.2004 tarihinde yapılan değişiklik ile kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Kanunun 15/c maddesine göre, “korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kültür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması” esas alınmıştır.

Kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanları belediyeler, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırılabiliyorken 14.07.2004 tarihindeki düzenleme ile kültür varlıklarının kendilerinin de kamulaştırılarak kullanılmasına izin vermiştir.

Menşei vakıf olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine geçen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılması ise, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce yapılır. Bu maksat için Vakıflar Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar ödenek konulur.

Korunması gereken taşınma kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanlarındaki kamulaştırma işlemlerinde bedel takdirinde, taşınmaz kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz. Çünkü bu taşınmaz kültür varlıkları geçmiş dönemlerin özellikleri yansıtmaları nedeniyle, kültür varlığı olma yönleri ile onlar zaten tüm toplumun malı oldukları için bu özellikleri bedel takdirinde göz ardı edilir. Kamulaştırma işlemleri, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun” hükümleri ile 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanununun” bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre yapılır.

2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve bunların koruma alanlarının kamulaştırılması hususunda birçok kuruma kamulaştırma yetkisi vermektedir. Bu kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi içinde ilgili kurumların bütçelerine yeteri kadar ödenek konulacağını emretmektedir.

Kamulaştırma ile ilgili yukarıdaki bilgiler ışığında mülkiyet ve imar-yapılanma hakkının kısıtlanmış 1. derece arkeolojik sit alanında bulunan bir taşınmaz için mahkeme kararının kısıtlılığı nasıl giderildiğini örnek bir dava üzerinden incelemek daha açıklayıcı olacaktır.

Danıştay 6. Dairesi (E: 2015/4974 K: 2015/6691 sayılı ve 13.11.2015 tarihli kararı) Samsun ili, Atakum İlçesi, Ç... Mevkii, 1... ada... parsel ve 1... ada ... parsel sayılı taşınmazlar hakkındaki kararında; “05.08.1996 tarihinde satın alınan, 01.12.1998 tarihli ve

3311 sayılı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararıyla 1. derece arkeolojik sit alanı ilan edilen, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.07.2010 tarihli, 2704 sayılı kararı ile onaylanan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanlarına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları kapsamında ve kesin inŖaat yasağı getirilen 1. derece arkeolojik sit alanında kalan davacı taŖınmazlar için 05.11.2012 tarihinde trampa talebinde bulunulmasına rağmen bu güne kadar trampa iŖlemlerinin gerekleŖtirilmediđi, 11.01.2013 tarihinde kamulaŖtırma için yapılan baŖvurunun da denek yetersizliği nedeniyle reddedildiği, 1998 tarihinden itibaren 1.derece arkeolojik sit alanında bulunması nedeniyle kesin inŖaat yasağı getirilmesinden dolayı mülkiyet hakkının süresi belirsiz Ŗekilde kısıtlandığı anlaŖıldıđından taŖınmazların bedelinin tazminat olarak ödenmesi gerektiği hakkındaki davada DanıŖtay 6. İdare Mahkemesi, Samsun 2. İdare Mahkemesince hükme esas alınan ve KamulaŖtırma Kanunu'nun 11'inci maddesi hükümlerine göre ve dava konusu taŖınmazın cinsi, nevi, emsal nitelikteki taŖınmazların nitelik ve satıŖ fiyatı, emlak vergisine esas değerı gibi kriterler doğrultusunda usulüne uygun olarak hazırlanan bilirkiŖi raporuna göre tespit edilen, arkeolojik sit alanına isabet eden taŖınmazların bedelinin tazminat olarak ödenmesini uygun bularak karar vermiŖtir." Ŗeklinindedir.

Samsun ili, Atakum ilçesi, ... Mevkii, 1... ada ... parsel ve 1... ada ... parsel sayılı taŖınmazlar hakkında DanıŖtay'da grŖlen davanın açılma sebebi "taŖınmazların 1. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmesi ve koruma amaçlı imar planları uyarınca inŖaat yasağı getirilmesi nedeniyle taŖınmaza kamulaŖtırmayasız el atıldığı ve mülkiyet hakkının kısıtlandığından bahisle kamulaŖtırmayasız el atma bedelinin ödenmesi istemiyle 18.04.2013 tarihinde açılan Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2013/271 esasına kayıtlı davanın, uyuŖmazlık 2942 sayılı Kanununun Geçici 6'ncı maddesi uyarınca imar kısıtlılığından kaynaklandığından, idari yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle görev yönünden reddine karar verildiği, davacı tarafından görev ret kararı üzerine taŖınmazının arkeolojik sit alanı olarak ayrılmasının üzerinden uzun bir süre geçmesine karŖın kamulaŖtırılmadıđından bahisle taŖınmaz bedeli olan 417.129,00.-TL tazminatın adli yargıdaki dava açma tarihi olan 18.04.2013 tarihinden itibaren iŖleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmesine karar verilmesi istemiyle aılmıŖtır" Ŗeklinde belirtilmektedir.

KamulaŖtırmayasız el atmanın Ŗartlarının oluŖup oluŖmadıđının ve her taŖınmazın statüsü de ortaya konulmak suretiyle taŖınmazın kamulaŖtırması zorunlu bir taŖınmaz olup

olmadığının ortaya konulması suretiyle tazminat istemi hakkında bir karar verilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırmatsız el atma ise, Anayasa Mahkemesinin 2013/9381 Başvuru No'lu ve 03.03.2016 tarihli Bireysel Başvuruya İlişkin Kararında belirtildiği üzere, “kamulaştırma yapmaya yetkili olan Devlet, kamu tüzelkişileri, kamu kurumları ve kamu yararı bulunması halinde yararlarına kamulaştırma yapılabilecek gerçek ve özel hukuk kişileri tarafından, Anayasanın 46'ncı maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa aykırı şekilde, özel mülkiyete konu taşınmazlara kısmen veya tamamen, fiilen veya hukuken el konulması işlemidir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Mahkemelerin kesin inşaat yasağı getirilmesi ile mülkiyet hakkının süresi belirsiz şekilde kısıtlanmasından dolayı ilgili idareleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Geçici 6'ncı maddesi uyarınca kamulaştırmatsız el atıldığı nedeniyle tazminat ödemeye mahkûm etmesi veya Kanun'un 11. maddesi hükümlerine göre kamulaştırma bedelinin tazminat olarak ödenmesi mülkiyet hakkının korunması karşılığında kamuya maddi bir yük yüklemektedir.

İdarenin ihtiyaç duyduğu malları temin edememesi, kamunun zarar görmesi sonucunu doğurur. Çünkü İdare kamu yararı gerçekleştirmek üzere o malı temin etmek istemektedir, temin edememesi halinde kamunun bir ihtiyacı görülemeyecektir. Bundan dolayı İdareye özel hukuk kurallarından farklı, kamu hukuku kurallarına dayalı mal edinme usullerinin tanınması gerekir. Böylece idare kamu gücüne dayanarak, karşı tarafın rızası olmaksızın ihtiyaç duyduğu malları temin edebilecektir. Kamu hukukuna dayalı mal edinme usulleri özü itibariyle, malın mülkiyetinin cebren devri sonucunu doğuran usullerdir (Eren, 2012).

### **2.1.2. Trampa/Takas**

Takas, koruma alanlarında taşınmaz sahiplerinin kısıtlanan mülkiyet ve imar - yapılanma haklarının telafisi için başvurabilecekleri bir araçtır. Bu araç akademik literatürde, mevzuat metinlerinde ve birçok farklı kaynakta trampa, takas, değişim, değiştirmek gibi farklı şekillerde karşımıza çıkmakta olup hepsi aynı anlamı karşılamak üzere kullanılmaktadır. Takas, temel olarak özel mülkiyette konu olmuş bir malın, hazineye, belediyelere veya özel idareye ait başka bir malla değiştirilmesidir. Türk Dil Kurumu takası;

“1. Malın malla değişimi. 2. iki ülke arasında olmak üzere dışsatım ve dışalımlı yapılan mal, hizmet veya teknoloji aktarımı bedelinin kısmen veya tamamen mal, hizmet, teknoloji aktarımıyla ödenmesi. 3. bir tarafın, sahip olduğu varlık veya yükümlülükleri diğer tarafın sahip olduğu varlık veya yükümlülüklerle değiştirmesine dayanan finansal sözleşme.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Mülkiyet ve imar–yapılanma hakkı kısıtlanmış bir taşınmazın kısıtlılığı takas uygulama aracı kullanılarak giderileceği zaman bedel, üzerindeki mülkiyet hakları bileşenlerinin kısıtlamaya maruz kalmamış başka bir arazi ile taşınmaz mülkiyeti değişimi yapılır. “Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması gerekmemektedir. Değerler arasında eşitlik olmadığı takdirde, aradaki fark bir miktar para ödenerek denklik sağlanabilmektedir” (Dündar, 2010).

Takas uygulama aracı ilk olarak, 3386 sayılı Kanun ile 1987 yılında tanımlanmış olup, uygulamaya yönelik esasları belirleyecek olan yönetmeliği 1990 yılında çıkarıldığı için mülkiyet ve imar yapılanma hakkı kısıtlanmış korunacak taşınmazların kısıtlılık sorununu, ancak bu tarihlerde bu taşınmazlara karşılık bir hazine arazisi verilerek zlmeye başlanmıştır.

Trampa, Devletin mal edinme yöntemleri arasında çok fazla başvurulan bir edinim yöntemi değildir. Çünkü Devlet trampa ile mal edinirken aynı zamanda bir başka mal da yitirmektedir (Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010).

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 1’inci maddesi ile genel btye dâhil dairelerle katma btli idarelerin, özel idare ve belediyelerin trampa işlerinin bu Kanuna tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu Kanununun 74’üncü maddesine “Tarihi ve bedii değeri olanlar hariç Hazinesinin zel mülkiyetindeki yerlerin satışı, kiraya verilmesi, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi esasları Maliye Bakanlığınca ıkarılacak yönetmelikte belirlenir.” istinaden ıkarılan Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre trampa işlemleri yürütülmektedir.

Bu yönetmeliğin 64’üncü, 65’inci ve 66’nci maddelerinde trampa ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir. Bu hükümlere göre Trampa, yapılabilmesi için Maliye Bakanlığı’ndan önceden izin alınır, Bakanlık bu yetkisini taşra birimlerine kısmen devredebilir. İzin alınmadan satışa çıkarılabilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenir. “zel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu

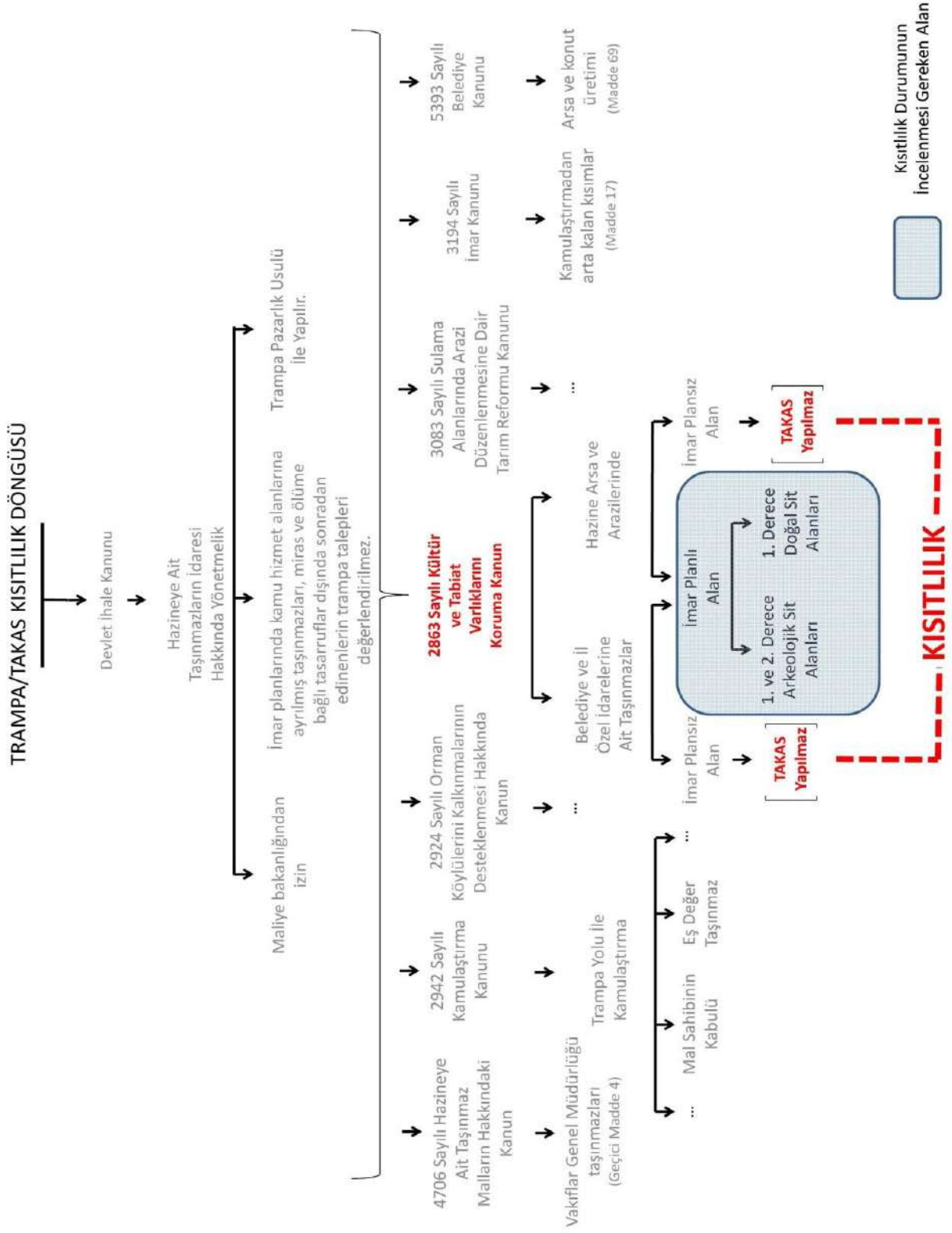
idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz. İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinenlerin trampa talepleri değerlendirilmez.” Buna göre, trampa ihalesinin bedel ve miktarı ne olursa olsun 2886 sayılı Kanununun 51’inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

Trampa uygulaması, bu kanun ve yönetmeliklerdeki genel hükümlerin haricinde “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu” 26’ncı maddesinde düzenlenmiş, “Trampa Yolu İle Kamulaştırma” hükümlerine, “3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun” 25. maddesine dayanılarak hazırlanmış yönetmeliğin 29. madde hükümlerine, “2924 Sayılı Orman Köylülerini Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun’un” 21. maddesine dayanılarak hazırlanmış yönetmeliğin 13. madde hükümlerine ve “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümlerine göre olmak üzere farklı kanunlar ile de yürütülmektedir (Şekil 12).

Ayrıca 4706 Sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un” Geçici 4. Maddesi (Ek: 3.7.2003-4916/9 Md.) Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazların, hazineye ait taşınmazlar ile trampa etme hakkı vermektedir.

Trampa işlemini yerel yönetim birimleri olan belediyeler de uygulamaktadır. Bu durum Belediye Kanunu’nun “Belediyenin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15/h maddesinde “mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek” belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır. Ayrıca “Arsa ve konut üretimi” başlıklı 69. maddesine göre belediyeler, “düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek,” yetki ve sorumluluğuna sahiptir.



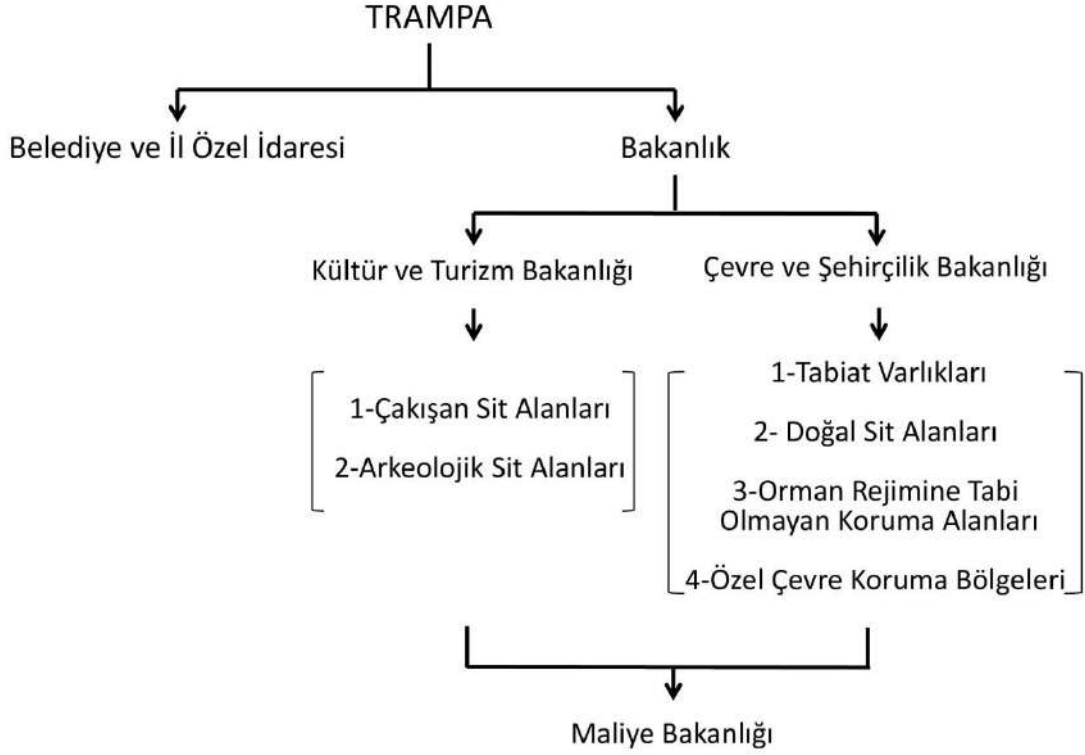


Şekil 12. Takas/trampa uygulama alanları

Ancak, bu Kanun ve Yönetmelikler ile yapılmakta olan trampa ihalelerinde, taşınmazın birinin değerinin, diğerine göre en çok ne kadar olacağı konusuna yer verilmemiştir. Bu hususlar 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” ve 03.08.2013 tarihli ve 28727 sayılı “Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri ile belirlenmiş olup, aşağıda bu hükümlere yer verilecektir.

Kamulaştırma, maliklerin mülkiyet hakkının ihlalini gidermek amacıyla öngörülen bir seçenek olmasına rağmen ödeneğe bağlı ve zamanı yayılı olması nedeniyle bazı mağduriyetler doğurabilecektir. Trampa ise, şartları olduğu takdirde, doğabilecek mağduriyetleri gidermek amacıyla getirilen bir alternatif yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. “Maliklerin mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamaların adil bir kamulaştırma bedeli ödenmeden uzun süre devam etmesi, mülkiyet hakkını sona erdirmemekle birlikte, hakkın kullanılamaz hâle gelmesine yol açacaktır. Bunu önlemek isteyen kanun koyucu takas yoluyla adil dengenin daha hızlı bir biçimde sağlanmasını amaçlamıştır” (Tezcan, Çırakoğlu, 2018).

Mevzuatımıza ilk 1987 yılında giren takas uygulaması günümüze kadar bazı değişiklikler geçirerek gelmiştir. Tez çalışmamız kapsamında, “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nu” 15/f ve 17/b maddelerinde trampa/takas işleminden bahsedilmektedir. Kanunu, “Kamulaştırma” başlıklı (Ek: 17.6.1987 - 3386/5 Md.; Değişik: 25.6.2009-5917/24 Md.) 15. maddesinin f bendi mülkiyet ve imar yapılanma hakkı kısıtlanan korunması gereken taşınmazları hazine arsa ve arazileri ile ve “Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar plânı” başlıklı 17. maddesinin b bendi ise belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlar ile değiştirme yetkisi vermektedir.



Şekil 13. 2863 sayılı kanun kapsamında trampada yetkili kurumlar

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” 17/b maddesi “Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.” derken, 15/f maddesi “Sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir.” demektedir.

Takas işlemini hazineye ait arsa ve araziler için, “Kültür ve Turizm Bakanlığı”, “Çevre ve Şehirçilik Bakanlığı” ve “Maliye Bakanlığı”, Belediye ve İl özel idarelerine ait taşınmazlar için, ilgili idareler yürütmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin” yürütücüsü olarak, Çevre ve Şehirçilik Bakanlığı ise 03.08.2013 tarihli ve 28727 sayılı “Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle

Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin” yürütücüsü olarak takas işlemlerinin yapmaktadır. “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun’u” takas işlemi bazı şartlar aranmaktadır. Bu şartlar arasında en önemlisi 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı yapılmış olası ve bu planlarda kesin yapılaşma yasaklı alan olarak planlanmış olmasıdır. Ancak, “Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parsele yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onaylı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz.” şeklinde istisnalar bulunmaktadır. Bunun yanı sıra “sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinenlerin talepleri değerlendirilmez.” şeklinde şartlar bulunmaktadır.

Takasa konu parseller üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine bunlar rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanununun 11’inci maddesi hükümlerine göre belirlenmek koşuluyla hak sahibine ödenir. Yani takas işlemi sırasında ana taşınmaz hazineye ait bir başka taşınmazla değiştirilirken üzerine yapılmış olan binaların da karşılığı kamulaştırma yöntemlerine göre nakit olarak ödenerek mülkiyet sahibinin mülkiyet hakkının bileşenleri olan diğer hakları da korunmaktadır.

### **2.1.2.1. Arkeolojik Sit Alanlarında Trampa**

2863 sayılı Kanun 15/f maddesine dayanılarak hazırlanan Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın çıkardığı 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğine” göre 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarında ve bu alanların 1.derece doğal sit alanı ile çalıştığı durumlarında trampa işlemi Yönetmeliğin 15. maddesine göre Maliye Bakanı ile Kültür ve Turizm Bakanı tarafından bu yönetmelik hükümlerine göre uygulanmaktadır.

Bu yönetmelik 8.2.1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan “Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” yürürlükten kaldırılmıştır.

### Başvuru Şekli ve İnceleme

“Yönetmeliğin 6’ncı maddesine göre, taşınmazını trampa etmek isteyenler bir dilekçe ile İl Kültür Müdürlüğüne veya Kültür ve Turizm Bakanlığına müracaat etmektedir. Şayet taşınmaz üzerinde iştirak halinde mülkiyet varsa maliklerin birlikte müracaat etmeleri gerekmektedir. Trampa programına alınmış yerlerdeki gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlarla ilgili incelemeler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nce görevlendirilecek uzmanlar veya taşınmazın bulunduğu ildeki Müze Müdürlüğü, yoksa uygun görülecek diğer Müze Müdürlüğü uzmanları ile bir fen memuru ve Maliyeden bir memurdan oluşacak komisyonca yapılır. Taşınmazlarla ilgili inceleme raporları ve bilgi formları düzenlenerek komisyonca Kültür ve Turizm Bakanlığına gönderilir” (Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010).

Takasa konu hazine taşınmazı ile özel mülkiyete konu taşınmazların belirlenen değerleri arasında fark olabilir. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir. Trampa işleminden yararlanmak isteyen isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerce başka trampa talebinde bulunulamaz. Mülkiyet ve imar-yapılaşma hakkı kısıtlanmış hak sahibi trampa talebinde yalnızca bir defa bulunabilir.

Ayrıca ilgili yönetmelik gereği taşınmaz değişim sürecinde, Bakanlık tarafından her yıl belirlenen taşınmaz değişim programlarına alınabilmek için gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların sahipleri ayrı ayrı bireysel başvuruda bulunması gerekmektedir. Değişim konusunda bilgisi olmayan ve süreci yakından takip etme fırsatı bulamayan maliklerin, arkeolojik sit alanı üzerinde bulunan özel mülklerini farklı şekillerde kullanmaya devam ederek (tarımsal faaliyet, ağaçlandırma, inşa uygulama vb.) arkeolojik sit alanlarına zarar vermeye devam etmekte ya da taşınmaz değişimi süreci boyunca bu haklardan mahrum kalmakta ve değişim süreci gereğinden fazla uzamaktadır. Ayrıca trampa işlemine her hak sahibinin bir kere talepte bulunma hakkının olması, takas uygulama aracının mülkiyet hakkı kısıtlılıkları gidermedeki kısıtlılığını göstermektedir (Kocalar, 2009).

### Trampa Edilecek Taşınmazların Özellikleri

Yönetmeliğin 4. maddesine göre; “sit alanlarından, 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanı ile 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1000 ölçekli onaylı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve

tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde kalan ve Bakanlık tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan yerlerde bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.”

Ayrıca bu özel mülkiyete ait taşınmazlardan mülkiyet uyuşmazlığı olan, “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri gereğince tapu kütüklerinde şerh bulunan, sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilen, sit alanında kaldığına dair şerh dışında başka takyidatlar bulunan, “Kıyı Kanunu” kapsamında kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan, “Milli Parklar Kanunu” kapsamında kalan, “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa” göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan, “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” kapsamında kalan, “Orman Kanunu” kapsamında kalan, “Turizmi Teşvik Kanunu” kapsamında kalan, “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” kapsamında kalan, “Mera Kanunu” kapsamında kalan ve imar planında yola, oto parka, yeşil sahaya rastlayan veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında sorumlu buldukları veya bakım ve onarım ile görevli oldukları taşınmazlar hazine taşınmazları ile trampaya konu edilemez.

Bu yönetmeliğin 4. maddesi, değişimi yapılacak taşınmazlar için 1. ve 2. derece arkeolojik ve 1. derece doğal sit alanı kapsamında kalmasını ve “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” kapsamında onaylanmış 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında kesin inşaat yasağı getirilen alanlardan olması şartını koşmaktadır. Taşınmaz değişimi yapılacak parseller için koruma amaçlı uygulama imar planı şartının koşulması değişim sürecini yavaşlatmakta ve ek masraflara sebep olmaktadır.

Bu gibi durumların önüne geçebilmek ve değişim sürecini hızlandırabilmek için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı şartını aranmaksızın 1. veya 2. derece arkeolojik sit alanı olduğuna dair ilgili Koruma Bölge Kurul kararını taşınmaz değişimi için yeterli görmek ve her malikin bireysel başvurusu beklenmeden Koruma Bölge Kurulu kararının yeterli olması ve takas işlemlerinin ilgili Bakanlıkça değerlendirilmesini sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Trampaya konu özel mülkiyetteki taşınmazların karşılığında hazine taşınmazlarından kamu hizmetlerine tahsisli bulunmayan, imar planında bir kamu

hizmetine ayrılan alanlarda kalmayan, “3621 sayılı Kıyı Kanunu”, “2873 sayılı Milli Parklar Kanunu”, “2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu”, “6831 sayılı Orman Kanunu”, “4342 sayılı Mera Kanunu” kapsamında kalıp ilgili kurumları tarafından izin verilmeyen, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında olup, Bakanlıkça, bu amaçla trampası uygun görülmeyen, elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmeyen taşınmazlar trampaya konu edilmezler.

Bunların haricinde aynı maddedeki diğer hükümlere göre de trampaya konu edilemeyecek hazine taşınmazları bulunmaktadır. Hazinenin özel mülkiyetindeki hisseli veya hissesiz yerler, taşınmazların bulunduğu il sınırı dışına taşmamak koşuluyla ve mümkün olduğunca aynı mahalle, köyde veya ilçeden olmak üzere önceden Maliye Bakanlığınca saptanır (Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010).

#### Değer Takdiri

Bu Yönetmeliğin 11. maddesine göre taşınmazların trampası “Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51’inci maddesinin (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılır. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir.”

Takas işleminde değer takdiri, sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır. 19.6.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Ancak bu bedel trampada taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

Yönetmeliğin ilan ve başvuru başlıklı 9. maddesinde “Başvurunun değerlendirilebilmesi için trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde yirmiden fazla fark olamaz.” koşulu konulmuştur. Bu madde ile trampa edilecek taşınmazların bedelleri arasında büyük bir fark oluşması önlenmeye çalışılmıştır. Çünkü idarenin bu farkı ödemek durumunda kalması kamulaştırma gibi kamuya yine maddi bir yük getirecek, tam tersi durumda isteklinin bu büyük fark bedelini ödemek durumunda

kalması trampa işleminin yapılamamasına ve mülkiyet hakkı kısıtlılığının çözülememesine neden olacaktır.

Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 4.11.1983 tarihli ve “2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun” 11’inci maddesi hükümlerine göre belirleneceği 2863 sayılı kanun 15/f maddesince söylenmekte iken, bu ödemenin Bakanlık (Kültür ve Turizm Bakanlığı) tarafından ödeneceği yönetmelik tarafından açıklığa kavuşturulmuştur.

Arkeolojik sit alanlarının haricinde doğal sit alanlarında da 29.6.2011 tarihli ve “644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin” 13/A maddesinin ikinci fıkrası ile 33 üncü maddesine ve 21.7.1983 tarihli ve “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun” 15/f maddesine dayanılarak trampa işlemi yapılmaktadır. Doğal sit alanlarındaki yapı yasaklı taşınmazların hazine taşınmazları ile değiştirilmesi 03.08.2013 tarihli ve 28727 sayılı “Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre düzenlenmektedir.

Bu Yönetmelik 1/1000 ölçekli onaylı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen tabiat varlıkları ve doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde yapılacak trampa işlemleri için kullanılmaktadır. Bu yönetmeliğin 4/k maddesine göre 1 inci derece doğal sit alanı (kesin korunacak hassas alan) ile 1’inci ve 2’nci derece arkeolojik sit alanının çakışması halinde takas işlemleri Kültür ve Turizm Bakanlığınca yürütülür. 1’inci ve 2’inci derece arkeolojik ve 1. derece doğal sit alanlarındaki çakışma durumları haricindeki tüm 1. derece doğal sit alanlarındaki trampa talepleri bu yönetmelik hükümlerine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

“Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların trampa yapılması mümkündür ve trampa istemi taşınmazların bulunduğu il veya ilçelerden herhangi birinde yapılabilmektedir” (Dündar, 2010). Farklı il ve ilçeler arasında trampa yapılması durumunda trampaya konu taşınmazların rayiç bedel üzerinden değerleri (Bina ve tesislerin bedeli 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesine göre) hesaplanarak, değerleri üzerinden bir değişim yapılmaktadır. Bu yöntem imar hakkı aktarımı sürecinde bazı



düzenlemeler yapılmak koşulu ile geliştirilerek farklı bölgeler veya farklı iller arasında hak aktarımı uygulamasının çıkış noktasını oluşturabilir.

Takasa konu edilecek eşdeğer hazine arazilerinin yetersizliği nedeniyle bu aracın yaygın olarak uygulanamaması yani değişimin gerçekleştirilememesi, koruma amacının yerine getirilememesine neden olmaktadır. Dolayısıyla takas yönteminin kamulaştırmaya kıyasla maliyet unsurunun bulunmaması olumlu bir yön olarak değerlendirilmekte ve bu nedenle de benimsenmesi daha kolay bir yöntem olarak kabul edilmesine rağmen eş değer hazine arazisinin yetersizliği, kamulaştırma yönteminde ödenek yetersizlikleri, kısıtlılık sorununu çözmek için imar hakkı aktarımı gibi yeni ve çağdaş arayışlara yönlendirmeye zorlamaktadır (Kaman, 2016).

Ayrıca, tüm dönemlere ilişkin en temel sorunu ise Bademli, "...takasa konu edilecek eşdeğer hazine arazilerinin yokluğu" nedeniyle takas aracının yaygın olarak uygulanamaması, değişimin gerçekleştirilememesi olarak ortaya koymuştur (Işıldak, 2012).

### **2.1.2.2. Takas/trampa Uygulaması ile İlgili Yargı Kararları**

Anayasa Mahkemesinin 3.7.2014 Tarih ve E:2014/50, K:2014/124 Sayılı Kararı

03.08.2013 tarihli ve 28727 sayılı "Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik" ve 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı "Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin" ilgili maddelerinde geçen "...parseller, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulü koşuluyla,..." hükmü aynı şekilde 2863 sayılı kanunda da geçmekteydi. Fakat Anayasa Mahkemesinin 3/7/2014 tarihli ve E:2014/50, K:2014/124 sayılı kararıyla kanunun ilgili bendin ilk cümlesinde yer alan, "...aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulü koşuluyla,..." ibaresi iptal edilmiştir. Trampa işlemlerinde aynı ada içerisindeki diğer parsellerin de başvurusu ve önerilen parsellerin tamamının kabulü koşulu ortadan kalkmıştır. Bu bireysel bir hak olan mülkiyet hakkının başkalarına bağımlı olarak kullanılmasını zorunlu kıldığı için mülkiyet hakkını kısıtlayan bir durum olarak trampa işlemlerini zorlaştırmaktaydı.

Anayasa Mahkemesine bu hüküm hakkında yapılan başvuruda takas işlemlerinin taşınmazın bulunduğu adadaki diğer parsel maliklerinin başvurularının gerektiği gerekçesiyle reddedilmiş olması; mülkiyet hakkına ölçülü olmayacak şekilde bir kısıtlama getirmesi, mülkiyet hakkının doğrudan ve engelsiz kullanımına aykırılık teşkil ettiği, Anayasa'nın 35. maddesinde ifade edilen mülkiyet hakkına yönelik ölçülülük ilkesine aykırı bir sınırlama getirdiği gerekçeleri ile iptali istenmiştir.

Anayasa mahkemesinin bu maddenin iptaline gerekçe olarak getirdiği yaklaşım şöyledir; “Takas imkânı, kamulaştırmanın ödeneğe bağlı ve zamana yayılı olması nedeniyle doğabilecek mağduriyetleri gidermek amacıyla öngörülmüştür. Maliklerin mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamaların adil bir kamulaştırma bedeli ödenmeden uzun süre devam etmesi, mülkiyet hakkını sona erdirmemekle birlikte, hakkın kullanılamaz hâle gelmesine yol açabilecek niteliktedir. Bunu önlemek isteyen kanun koyucu takas yoluyla adil dengenin daha hızlı bir biçimde sağlanmasını amaçlamıştır.

İtiraz konusu kuralla takas için aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusunun zorunlu tutulması, maliklere, aynı ada içerisindeki diğer maliklere ulaşma ve onları takas yapma hususunda ikna etme zorunluluğunu da dolaylı olarak yüklemektedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmesi elbirliği ya da müşterek mülkiyet nedeniyle birden fazla hak sahibinin bulunması gibi durumlarda daha da zorlaşmaktadır. Oysa taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarının bulunduğu parsellerin maliklerinin mülkiyet hakları, sit alanı ilan edilmiş olma ve koruma amaçlı imar planıyla kesin inşaat yasağı getirilme şartları nedeniyle hâlihazırda uzun süreli bir kısıtlamaya tabidir ve kamulaştırmanın ne zaman gerçekleşeceği de belirsizdir. Bu şartlar altında kamulaştırma süreci içinde doğabilecek mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla öngörülen takas imkânının kullanımının aynı ada içindeki bütün parsel maliklerinin başvurusuna bağlanarak güçleştirilmesinin, mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamaların öngörülemeyen bir süre boyunca devam etmesi sonucunu doğurduğu açıktır. Bu niteliği ile itiraz konusu kural, bireysel yarar ile kamusal yarar arasındaki makul dengeyi bozarak, mülkiyet hakkının ölçsüz biçimde sınırlandırılmasına ve hakkın özüne dokunarak kullanılamaz hâle gelmesine yol açacak niteliktedir.”

Bu gerekçelerle Anayasa Mahkemesi 3.7.2014 tarihli ve E:2014/50, K:2014/124 sayılı kararıyla hem bu hükmü iptal etmiştir hem de trampanın, kamulaştırmaya neden alternatif olduğuna açıklık getirmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi E: 2014/668 K: 2015/4416 19.06.2015 Tarihli Kararı

Danıştay Altıncı Dairesi E: 2014/668 K: 2015/4416 19.06.2015 tarihli kararında “Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 15.12.2011 tarihli, E:2010/1297,K:2011/1549 sayılı kararında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Cumalıkızık Köyü, Bayır Mevkii, (eski 1...) yeni 2... ada, ...parsel sayılı taşınmazın hissedarı olan davacının, söz konusu taşınmazın kamulaştırılarak bedelinin ödenmesi ya da Hazineye ait başka bir taşınmazla takas edilmesi talebiyle 18.03.2010 gününde yapılan başvurunun, sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen taşınmazlara uygulanacağından, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda koruma amaçlı imar planının bulunmaması nedeniyle takas işleminin yapılamaması ve 2010 yılı ödeneklerinin yetersiz olması sebebiyle sonraki yıllarda kamulaştırma yapılabileceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmişken, ilgili parselin ilk olarak 24.01.1989 ila 24.05.1989 tarihleri arasında kişiler adına hükmen tescil edildiği, davacının taşınmazın 1000/20000 (125 m<sup>2</sup>) hissesini 03.09.1991 gününde satın aldığı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2004 tarihli ve 13 sayılı kararıyla taşınmazın sit alanı ilan edildiği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihli ve 486 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında I. derece doğal sit alanı ve ağaçlandırılacak alan olduğu, yine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarihli ve 704 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli nazım imar planında ağaçlandırılacak alan ve doğal sit alanı olarak gösterilmiş olduğuna” dikkat çekilmiştir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Cumalıkızık Köyü, Bayır Mevkii, (eski 1...) yeni 2... ada, ...parsel hakkında Danıştay “kesin inşaat yasağı bulunan 1. derece doğal sit alanında kalan taşınmazdan yararlanılabilmesi veya bir maddi menfaat elde edilebilmesi bakımından önem arz eden takas talebinin, gerçekleştirilmesi için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı yapımının zorunlu olduğu dikkate alındığında, bu konuda idarenin görev ve sorumluluğu da bulunduğundan koruma amaçlı imar planının ilgili belediyesince yapılarak Bakanlığa iletilmesi veya Bakanlıkça imar planının ilgili kurumlara yaptırılması gerektiği; koruma amaçlı uygulama imar planı yapılmayarak davacının mülkiyetini ne şekilde kullanacağı ya da kullanamayacağının ortaya çıkmaması suretiyle yasal zorunluluğun yerine getirilmediği, davalı idarenin eylemsizliğinden kaynaklanan belirsizliğin kişisel yararlar kamu yararı arasındaki adil dengeyi bozarak mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirdiği, demokratik toplum düzeninin gerektirdiği temel hak ve hürriyetlere ilişkin sınırlamaları aşarak mülkiyet hakkının özüne dokunan bir nitelik

taşıdığı, 1. derece doğal sit alanında kalan nazım imar planında bu niteliğiyle birlikte ağaçlandırılacak alan fonksiyonu verilen ve 1991 tarihinden itibaren davacının mülkiyetinde bulunan taşınmazın,” mülkiyet hakkı kısıtlılığa uğradığına karar vermiştir.

#### Örnek Yargı Kararına Göre Kısıtlılık Koşulları

1. Taşınmazın Sahiplilik Durumu
  - a. Özel mülkiyet
    - i. Satın Alınma Tarihi
  - b. Kamu mülkiyet
2. Mevcut Kullanım Durumu (Hukuki El Atma / Fiili El Atma)
  - a. Tarımsal faaliyetler gibi gelir getirici faaliyetlerde bulunup bulunulmadığı
  - b. Taşınmazın satışı, kiraya verilmesi gibi özel hukuktan kaynaklanan hak ve menfaatlerin kullanılıp kullanılmadığı
3. Sit Alanı Olarak İlan Edilme Tarihi
4. Koruma Amaçlı İmar Planları
  - a. Varlığı-yokluğu
  - b. Plan türü (1/5000 ölçekli nazım – 1/1000 ölçekli uygulama)
  - c. Onay tarihleri
  - d. İmar hakkı miktarı

Danıştay On Dördüncü Dairesi 4.10.2017 Tarih ve E: 2017/732 Sayılı Kararı

26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin”, 05.01.2017 tarihli ve 29939 sayılı yönetmelikle değişiklik yapılmış son halinin 6/g maddesinin son paragrafına göre “Kanunla kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlarda 22.5.2010 tarihli ve 27588 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanan Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması istenen koruma amaçlı imar planları parsel ölçeğinde yapılabilir.” takas işlemleri parsel ölçeğinde yapılacak imar planları ile yapılmaya çalışılmıştır.

Fakat Danıştay On dördüncü Dairesinin 4.10.2017 tarihli ve Esas No: 2017/732 sayılı kararı ile Yönetmeliğin 6’ncı maddesinin (g) bendinde yer alan “koruma amaçlı imar planları parsel ölçeğinde yapılabilir.” ibaresinin yürütmesinin durdurulmasına karar

verilmiştir. Kesin yapılaşma yasaklı alanlarda takas uygulamasının önünü tıkayan bir zorunluluk gibi görülen ve sit alanı bütününde değil de parsel bazında imar planı üretilmesi Danıştay kararları ile uygun bulunmamış ve yönetmeliğin ilgili kısmı iptal edilmiştir.

Danıştay'ın bu kararının gerekçesi; "İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilir. Bu bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, kentin kendine özgü yaşam biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanacağı ve ilgili tanımlar gereğince, bu planların, parsel bazında yapılmasının mümkün olmadığı açıktır." şeklinde açıklanmıştır.

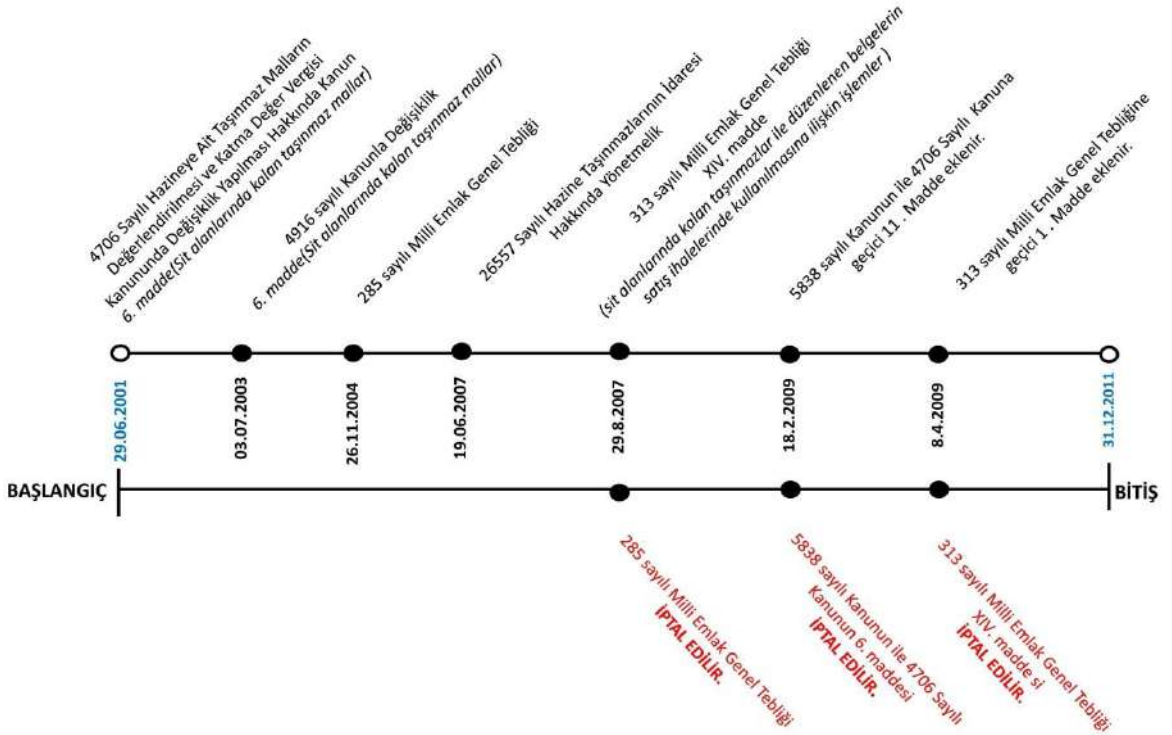
Koruma amaçlı imar planlarının, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olmak kaydıyla; doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esası gözetilmektedir. Sit alanının bütününe kapsayacak şekilde ve plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu ve erişilebilirliği dikkate alınarak bütünleşik bir yaklaşım ile hazırlanması esastır. Söz konusu planlarda yapılacak değişikliklerin de yine sit alanının bütünü gözetilmek suretiyle, bu bütünü olumsuz etkileyecek ve korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek şekilde yapılamayacağı; korunacak alanların çevresinde yapılan planların dahi, bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

2863 sayılı Kanunu'nun, 15. maddesinin (f) bendinde, sadece Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde ve yine sadece maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşulun parselle yönelik olarak uygulanabileceğinin istisna olarak düzenlenmiştir. Bu hükümde, parsel bazında koruma amaçlı imar planı yapılabileceğine ilişkin istisnai bir düzenlemeye yer verilmediği, sit alanı bütününde imar planı yapma şartım sadece kıyı alanlarında yapılacak yapı ve tesisler için aranmayacağı hükmedilmiştir. Dolayısıyla gerek 2863 sayılı Kanunun, dava konusu düzenlemeye dayanak teşkil eden 15. maddesinin (f) bendinde gerekse doğal sit alanlarında yapılması gereken koruma amaçlı imar planlarına ilişkin diğer düzenlemelerde, parsel bazında koruma amaçlı imar planı yapılmasına dayanak olabilecek herhangi bir kurala yer verilmediği görülmüştür.

Koruma amaçlı imar planı yapılmayan, kesin inşaat yasağına tabi sit alanlarında kalan parsel maliklerinin, söz konusu sit alanına ilişkin koruma amaçlı imar planının yapılmamış olması sebebiyle 2863 sayılı Kanunun yukarıda belirtilen 15. maddesinin (f) bendi ve buna dayanılarak çıkarılan Yönetmelikten kaynaklanan kanuni takas hakkını kullanamamasından kaynaklanan mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla yapıldığı yönündeki savunmasına da itibar edilmemiştir.

### 2.1.3. Sit Sertifikası

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onaylı Koruma Amaçlı İmar Planlarında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi ve satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere; işlem yapılacağı tarihteki bedeli, yazılı bedeline o tarihten itibaren yasal faiz uygulanıp eklenerek saptanan; taşınmazın devri veya satışında iptal edilen ve yeni malik adına da düzenlenmeyen değerli kağıt hükmünde olan belgedir (Kocalar, 2009).



Şekil 14. Sit sertifikası uygulaması zaman çizelgesi

Günümüz itibariyle yürürlükten kaldırılmış olan 26.11.2004 tarihli “285 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği”, 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile bu Kanunda değişiklik yapan 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunlar ile ilgili olarak açıklamaların yapılması gerekli görüldüğü için çıkarılmış olup bu genel tebliğin “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazlar” başlıklı 7. maddesinde şöyle denilmektedir.

“21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmeleri halinde, Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere, taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilir.”

29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un” açıklayıcısı olarak 285 sayılı Milli emlak Genel Tebliği kullanılırken 19.6.2007 Tarihli 26557 Sayılı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çıkarılarak kanun ön gördüğü gerekli alt düzenlemeleri oluşturmuştur.

19.6.2007 Tarihli 26557 Sayılı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin amacı “hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.” Bu yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmış olan 29.8.2007 tarihli ve “313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği”, 285 sayılı tebliği yürürlükten kaldırarak “sit alanlarında kalan taşınmazlar ile düzenlenen belgelerin satış ihalelerinde kullanılmasına ilişkin işlemler” başlıklı XIV. maddesi hükümleri kullanılmaya başlanmıştır.

Sit sertifikası uygulaması 2863 sayılı Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onaylı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerdeki mülkiyet ve imar – yapılaşma hakkı kısıtlılıklarına çözüm aracı olarak kullanılmaktaydı. Sit sertifikasının uygulandığı yıllar aralığında bile yukarıda 29.8.2007 tarihli ve 313 sayılı tebliğde belirtilen koşullara göre, kısıtlılıkları giderme olanağı oldukça sınırlı olduğu

görülmektedir. Çünkü Trampa uygulamasında olduğu gibi bunda da 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının yapılmış olması beklenmektedir. Ayrıca 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar, özel çevre koruma bölgesi olarak ilan edilmiş ve aynı zamanda 1. derece doğal sitte kalan taşınmazlar ve bu tebliğin ilanı tarihinden sonra tapu kayıtların sit alanı olduğuna dair şerh koyulan taşınmazları satın alanlar hakkında sit sertifikası belgesi düzenlenmemekteydi.

29.8.2007 tarihli ve 313 sayılı genel tebliğde bu kapsamdaki taşınmazların kıymet takdirinin; Kültür ve Turizm Bakanlığınca takas programda olduğu gibi belgeleri hazırlandıktan sonra Maliye bakanlığına gönderilen taşınmazlar için 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 üncü maddelerine göre kıymet takdiri yapılmaktaydı. Kıymet takdirinde, taşınmazın sit alanı ilan edilmemiş hali dikkate alınmaktaydı. Kanununun 13. maddesine göre, tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilirdi. İlgili idarenin memurlarından birinin başkanlığında işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla, en az bir kişi ve maliye memurunun katılımıyla kıymet takdir komisyonu kurulur. İl özel idarelerine ait ihaleler, il daimi encümenince, belediyelere ait ihaleler belediye encümenince bu Kanun hükümlerine göre yürütmekteydi.

4706 Sayılı “Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un” bazı hükümleri; 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 32’ncimaddesinin 17/b bendi ile 4706 sayılı Kanununun 6’ncı maddesi yürürlükten kaldırılmış ve 24’üncü maddesi ile de 4706 sayılı Kanuna Geçici 11’inci madde eklenmiştir.

Geçici Madde 11’e (Ek: 18.2.2009-5838/24 Md.) göre; “21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup 31.12.2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez.” 29.8.2007 tarihli ve 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’nde değişiklik yapan 8.4.2009 tarihli ve 322 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazlar İle Düzenlenen Belgelerin Satış İhalelerinde Kullanılmasına İlişkin İşlemler” başlıklı XIV. maddesini de yürürlükten kaldırır ve 313 sıra sayılı genel tebliği geçici madde 1 hükümleri yürürlüğe konulur.

Kanunda ifade edildiği üzere tebliğin geçici 1. maddesine göre; “maliklerince, sit alanında kalması nedeniyle adlarına düzenlenen ve kullanılmayan veya kısmen



kullanılan belgeler en geç 31.12.2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilecek, bu tarihten sonra ise kabul edilmeyecektir.” Yani “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun’u” kapsamında kalıpta mülkiyet ve imar-yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmazlar için çözüm aracı olarak görülen sit sertifikası uygulaması ve 29.06.2001 tarihi ile 8.4.2009 tarihi arasında yaklaşık 8 yıl kısıtlanmış taşınmaz malikleri adına düzenlenmiş belgeler bu kısıtlılıklarda çözüm aracı olmamıştır. Düzenlenmiş bu belgeler 31.12.2011 tarihine kadar hazine arazileri karşılığında kullanılmak üzere sit sertifikası uygulaması yürürlükten kaldırılmıştır.

#### **2.1.4. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. madde uygulaması)**

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun göre imar planlarının uygulaması yapılırken kullanılacak en temel uygulama aracı, söz konusu düzenleme sahasına giren taşınmaların “hamur kuralı” gereği belirlenecek bir miktarlarının doğacak olan değer artışı karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak kamusal kullanıma ayrılmasını ve geri kalan alanın, her taşınmazın yüz ölçümüne oranla hak sahiplerine dağıtılmasını ön gören “arsa ve arazi düzenlemesi”dir.

Arsa ve arazi düzenlemesi uygulama aracının amacı Danıştay 6. Dairesi, T. 12.01.2004, E. 2003/1709, K. 2004/26 sayılı kararında açıkça ifade edilmiştir. Bu karara göre anılan Yasa ve Yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesinden, parselasyon işlemiyle amaçlanan imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açıktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi, arsa ve arazi düzenlemesini şöyle tanımlamaktadır;

“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına

göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.”

Kanun, 18. maddesinde yer verilen bu uygulama aracı, yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmesi amacıyla 02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı “İmar Kanununun 18’inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” (AADHY) söz konusu yönetmelik hazırlanmıştır. Tez çalışmamış kapsamında bu başlık altında arazi ve arsa düzeleme uygulama aracının bu yönetmelikte de yer verilen tüm teknik detaylarına değinilmeyecektir.

Arsa ve arazi düzenleme uygulamasının hamur kuralı, düzenleme ortaklık payı (DOP), kamu tesislerine tahsis (KOP) olmak üzere her bir bileşeni mülkiyet hakkı üzerinde farklı şekillerde kısıtlılıklar oluşturabilmektedir.

Hamur kuralı uygulaması ile ilgili olarak, AADHY’ın 10/a maddesi “Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır” hükmünü içermektedir. Fakat kamu yararı ve hukukî-filî-teknik imkânsızlıklar sebebiyle düzenleme sahasındaki farklı bir yerden verildiği durumlar söz konusu olabilir. Taşınmazın yerini değiştirmek her halükarda mülkiyet hakkına müdahale olmakla birlikte Anayasanın 13. ve 35. maddelerine göre değerlendirilerek, imar planlarının kamu yararı doğuran belgeler olduğu ve uygulanmasının da kamu yararı getireceği göz önüne alınmalıdır.

Hamur kuralının uygulanması düzenlemeye giren kadastral parsellerin konumlarına göre dağıtım esnasında, yeni oluşan imar parselleri arasından şehirleşmenin ve dolayısıyla taşınmazın değer artış oranının daha fazla olacağı veya daha az olacağı mekânsal konumlara gönderilmesi hususu önem arz edecektir. Hamur kuralının uygulanması “taşınmaza sağlanan değer” anlamında mülkiyet hakkının özüne dokunan ciddi bir mülkiyet hakkı kısıtlılığı doğurabilmektedir.

Mevzuat hükümlerine ve Danıştay kararlarına rağmen gerek imar planının parçalar halinde uygulanmasının gerekse aynı imar planına tabi olmasına rağmen farklı düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmasının taşınmazlar arasındaki külfet dengesini bozduğuna ve bu itibarla taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkına ölçülülük, eşitlik ve hakkın özüne dokunma unsurlarını ihlal edecek derecede müdahale edildiği düşünülmektedir. Ayrıca

düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağına ilişkin somut ölçütün etkili ve belirleyici olmaktan uzaklaştığı söylenebilir (Kulaklı, 2014).

Düzenleme ortaklık payının getirdiği mülkiyet hakkı kısıtlılık; düzenlemeye giren arsa ve arazide düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası meydana gelen değer artışı hususu Anayasa Mahkemesinin vermiş olduğu T. 21.06.1990 - E. 1990/7 K. 1990/11 ve E. 1990/8 K. 1990/12 sayılı her iki kararda düzenleme ortaklık payının her bir parselden eşit oranda alındığından ve DOP kesintisinin “aynî bir resim” mahiyetinde “değer artışı” karşılığında yapılan bir kesinti olduğundan bahsederek değer artışı karşılığında taşınmaz mülkiyetinden bedelsiz bir kesintinin yapılmasını kabul etmiştir. Bu sebeple, mevcut düzenleme ile düzenleme ortaklık payına ilişkin olarak belki “eşit” oranda yapılan bir kesintiden bahsedilebilir; fakat bilhassa değer artışı esası ile birlikte değerlendirildiğinde adil olduğundan bahsetmek mümkün değildir. Çünkü düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazların her biri değerine etki edecek farklı özelliklere (Taşınmazın bulunduğu konum, yol ve kamusal alanlara olan cephesi, şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, taşınmazın ve bölgenin genel anlamdaki fonksiyonu, coğrafi koşulları, çevre faktörleri, parselin biçimi, müşterek veya müstakil mülkiyet olup olmaması, inşaat emsal değerleri, kamusal hizmetler ile altyapı olanakları vb.) sahip oldukları için değerleri eşit oranda artma veya azalma göstermemektedir.

Kamu ortaklık payı oluşturulması uygulaması ile, kamu tesisi alanlarına isabet eden parsel malikinin mağduriyetinin, sadece kendileri yüklenmesinin önüne geçerek düzenleme sahasına dahil olan tüm parsel maliklerine paylaştırılması amaçlanmaktadır. Fakat genel kabul gören görüş kamu ortaklık payı uygulaması sonucu oluşan kamu tesis arsalarının, kullanım amacı belirtilerek, malikleri adına tapu kütüğüne tescil edilmesinin ardından; ilgili idare tarafından söz konusu parsellerin kamulaştırılması gerektiği yönünde olsa da; uygulamada idare genellikle kamulaştırma işlemini geç yapmakta ya da hiç yapmamaktadır. Bu durum ise, parsel malikinin mağdur olmasına sebep olmaktadır (Öztoprak, 2018).

Danıştay 6. Dairesinin, 08.03.2016 tarihli E.2015/1565, K.2016/1022 numaralı kararında “İmar planı bulunan yerlerde uzun yıllar programa alınmama, imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeme, pasif ve suskun kalınmak ve işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edilme şeklinde tanımlanan ve mülkiyet hakkının özüne dokunan ve onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip bulunan hukuki/kamulaştırmaz el koyma olgusu imar planının yapılması sonrası bu

planın uygulaması olan parselasyon işlemini yapmayan idare için gerçekleşmiş olup, bu halde idarenin hukuka aykırı eylemiyle mülkiyet hakkı engellenen taşınmaz mal sahibinin, hukuki/kamulaştırmasız el koyma davaları yoluyla mülkiyetin bedele çevrilmesini, bir başka ifadeyle idareden değer karşılığının verilmesini isteyebileceği sonucuna varılmıştır.” denilmektedir. Bu sebeple imar planlarının süresi içerisinde hayata geçirilmesi için arazi ve arsa düzenlemesi (DOP ve KOP) yapılmayarak kamulaştırma ve takas yöntemleri ile mülkiyet hakkın özüne dokunan kısıtlamaların önüne geçilmemesi kamulaştırmasız el atma hükmü taşımaktadır.

Danıştay 6. Dairesinin, 08.03.2016 tarihli E.2015/1565, K.2016/1022 numaralı kararında “kamu ortaklık payından oluşan taşınmazda 493/4918 oranında hissesi bulunan davacının bu parselin imar planında oyun alanı olarak belirlenmesi ve aradan geçen uzun bir süreye rağmen kamulaştırılmaması nedeniyle oluşan zararın tazminine karar verilmesi istemiyle açılan davada, Mahkemece her ne kadar kamulaştırmasız el atma/hukuki olgusunun gerçekleştiği gerekçesiyle tazminat ödenmesine karar verilmiş ise de, uyumsuzlukta parselasyon işlemi sonucu kamu ortaklık payı olarak oluşturulan taşınmaz için davalının İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmiş olması karşısında, kamu menfaatlerinin gerekliliği ile kişi yararı arasındaki adil dengeyi bozan ölçüsüz bir yükün davacıya yükletildiğinden söz edilemeyeceği, bu nedenle tazminat verilmesi şartları oluşmadığından davanın kabulüne karar veren mahkeme kararında isabet görülmemiştir.” denilerek kamu ortaklık payından oluşan taşınmazda tazminat verilmesini (kamulaştırma bedeli) kabul etmemiştir. Bu durumda bize kamu ortaklık payından oluşan taşınmazlarda kamulaştırma yapılması gerektiği kabul etmesine rağmen örnek mahkeme kararları ile söz konusu taşınmazın kamulaştırılmaması mülkiyet hakkının üzerindeki kısıtlılığın boyutunu ve uygulamadaki sorunlarının çözümsüzlüğünü göstermektedir.

Kamu ortaklık payı alanındaki taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı, kamulaştırılincaya kadarki dönemde belirli olmayan bir süre kısıtlanmaktadır. Kanuna göre düzenleme ortaklık payı (DOP) %40’ı aşmayacak şekilde alınırken, taşınmazın kamu ortaklık payına hangi oranda paydaş yapılabileceğine ilişkin bir sınırlama mevcut değildir (Kulaklı, 2014). Bir diğer mülkiyet hakkı kısıtlılığı doğuran durum ise; kamulaştırma yükünden kurtulmak ve kamuya taşınmaz kazandırmak amaçlarıyla kamu ortaklık payı ile oluşturulması gereken alanların düzenleme ortaklık payı ile bedelsiz olarak tahsis edilme çabasına sıklıkla karşılaşılmıştır (Danıştay 6. Dairesi, T. 13.02.2007, E. 2004/8126, K. 2007/841 sayılı kararı).

3194 sayılı imar kanunda 04.07.2019 tarihinde yapılan değişiklikte 15. maddesine “İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.” maddeleri eklenmiştir. Ancak aynı maddenin devamında parselasyon planı (18. madde uygulaması) yapmanın zorunlu olmayacağı halleri “ ... parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında” şeklinde sıralamaktadır.

Sit dışındaki alanlarda yapılan imar planları ile meskûn alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında parselasyon planının yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yani bu durumdan tarihi kent merkezlerinde yapılaşmasını tamamlamış tescilli taşınmaz kültür varlıklarından oluşan meskûn dokular anlaşılabilir. Korunması gereken tarihi nitelik taşıyan yapılaşmasını zaten tamamlamış bu dokularda arsa ve arazi düzenlemesi yapmak tarihi dokuda bozulmalara neden olabilmektedir.

Bu maddeden anlaşılacağı üzere imar planları içinde tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu meskûn alanlarda ve koruma amaçlı imar planlarında 18. madde uygulama şartı bulunmamaktadır. Bu durumda aslında imar planlarının uygulanması için önemli bir uygulama aracı olan 18. madde uygulamasının koruma amaçlı imar planları ve tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu imar adaları için kullanılabilir bir uygulama aracı olmadığını göstermektedir.

### **2.1.5. İmar Hakkı Aktarımı (İHA)**

Türkiye’de mülkiyet haklarının değişim değerlerinin kullanım değerlerinden ayrılması ile imar hakları transferi plan uygulama aracına yönelik düzenlemelerin yapılması, 2863, 5226 ve 6306 sayılı özel yasalarda yer almıştır. Ancak, farklı yasalarda ve bu yasaların uygulamasına yönelik teknik şartnamede yer alarak ülkemizde de kullanılabilecek olan imar hakları aktarımı plan uygulama aracının yasalar arası eşgüdümü sağlanamamış, uygulama usullerine ve esaslarına yönelik açıklama getirilememiştir.

Söz konusu plan uygulama aracı 3194 sayılı İmar Kanunu’nda plan uygulama aracı olarak yer almamıştır. Bu plan uygulama aracına 3194 sayılı İmar Kanunu’nun bazı

maddelerinde değişikliğe gidilmesi ile birlikte kanun maddelerine ekleme yapılması amacı ile hazırlanan 12.04.2012 ve 19.04.2013 tarihli kanun tasarılarında da yer verilmemiştir (Özbilen, 2017).

İmar hakkı aktarımı uygulama aracının, ulusal mevzuat sistemimizde ilk kez, en geniş ve kapsamlı olarak tarif edildiği kanun, 27.07.2004 tarihli 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 8. maddesi değiştirilen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunudur. Bu kanunun 17/a ve 17/c maddelerinde imar hakkı aktarımının korunan alanlarda nerelerde, kim tarafından, nasıl uygulanacağı söylenmektedir.

2863 Sayılı Kanun'un 17/a maddesinde "Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz." denilmektedir.

2863 Sayılı Kanun'un 17/c maddesinde "Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir." denilmektedir.

Yukarıdaki iki maddeyi incelediğimizde 2863 sayılı kanun kapsamında kalan üç farklı alanda imar hakkı aktarımı yapabileceği anlaşılmaktadır. Bunlar sit alanı olarak ilan edilen yerler, koruma amaçlı imar planları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarıdır.



Şekil 15. 2863 sayılı kanunda geçen imar hakkı aktarımı yapılacak alanlar

Temel olarak 2863 sayılı KTVKK’de düzenlenmiş olan İHT modeli mevzuatta iki yerde daha kendine yer edinebilmiştir. Birincisi, “644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’sinin” 2011 tarihinde 648 sayılı kararname ile değiştirilen, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nün görevlerini düzenleyen 11. maddenin (d) bendinde geçmektedir. İkincisi ise, 2012 tarihli “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlerini düzenleyen 6. maddesinin (b) bendinde ise “bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya ...” şeklinde transfer konusunda yetkili kılınmıştır.

İlk kez “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda” düzenlenen imar hakkı transferi daha sonra kentsel dönüşüm konusunda yaşanan tikanıklığı çözebilmek amacıyla mevzuatta yer almış olmasına rağmen şu ana kadar bahsi geçen kanunlar çerçevesinde İHT uygulaması yapılamamıştır.

İmar hakkı aktarımının uygulamaya dönük detaylarının düzenlendiği yönetmelik günümüze kadar hayata geçirilemediği için söz konusu kanun çerçevesinde İHA’nin

herhangi bir uygulaması bulunmamaktadır. Uygulamaya konamamasındaki nedenlerinden bir tanesi 3194 sayılı İmar Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda imar hakkı kavramının ve elde ediliş yöntemlerinin tanımlanmamış olmasıdır (Yılmaz, 2018).

### 2.1.6. Bölüm Değerlendirmesi

Bu bölümde “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında kullanılan plan uygulama araçlarına ve bu araçlara ilişkin karşılaşılan sorunlara yönelik bir araştırma yapılmıştır. Bu kapsamda kamulaştırma işlemi aslında mülkiyet hakkına kamu yararı sebebiyle yapılacak olan müdahaleleri gidermek için kullanılıyor olmasına rağmen bazen mülkiyet hakkı kısıtlılığı önlemekte yetersiz kalmaktadır.

“2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na” eklenen ek 1 maddesi tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar için kamulaştırma yapılmasını yapılamadığı takdirde plan değişikliği yapılarak mülkiyet hakkının özüne dokunan kısıtlılık durumunun giderilmesini emretmesi kamulaştırmanın yapılamadığı ve kısıtlılık sorunun çözülmediğine işaret etmektedir.

“2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun” geçici 6. maddesi imar planlarında kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların (kamulaştırmaksız el atma) bedel tespitine yönelik olarak idareye ait başka bir taşınmaz ile trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel ödemek suretiyle mülkiyet hakkı ihlaline neden olan kısıtlılık kaldırılmaya çalışılmaktadır.

“2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na” göre kültür varlıkları ve koruma alanında kalan taşınmazlarda kamulaştırılma aracı ile alan bazında olan sit alanlarında takas aracı ile mülkiyet hakkı kısıtlılıklarının giderilmesi öngörülmektedir. Fakat kamulaştırma işlemlerinin ödenek yetersizlikleri, sit alanına yönelik kısıtlılıklarında koruma amaçlı imar planlarının henüz yapılmamış olması nedeniyle takas aracının kullanılmaması gibi nedenlerle mülkiyet hakkı kısıtlılıkları tazminat davaları ile sonuçlanmakta bu da devlet bütçesine yük olarak yansımakta ve sonuç olarak devletle vatandaş arasında karşılıklı bir çözümsüzlük süregelmektedir.



Bir diğ er uygulama aracı olan trampa /takas içinde ÷lke genelinde sit alanı olarak ilan edilmiş birçok alanın henüz koruma amaçlı imar planlarının üretilmemiş olması, takas işlemi için uygun ve yeteri kadar hazine taşınmazının bulunmaması ve takas işlemine dair sürecin yavaş işlemesi ve mahkeme kararlarından da anlaşıldığı üzere yapısal bazı sorunlar nedeniyle mülkiyet hakkı kısıtlılıklarını gidermek için tek başına yeterli olamadığı anlaşılmaktadır.

İmar planları yapıldıktan sonra hazırlanacak olan imar programlarına göre arsa ve arazi düzenlemesi (18. madde) uygulama aracıyla parselasyon planları hazırlanır. Bu çalışma sırasında DOP ve KOP fazlası alanların kamulaştırılması yerine takas uygulaması yapılabilirken bir başka alternatif olarak imar hakkı aktarımı da uygulanabileceği düşünülmektedir. Hamur kuralının, düzenleme ortaklık payının (DOP), arsa ve arazi düzenlemesi uygulamasının, kamu tesisleri arsalarına tahsis işleminin (KOP) mülkiyet hakkına getirdiği kısıtlılıklar bulunmaktadır. Özellikle koruma kaygısıyla üretilen ve daha sınırlı müdahale yaklaşımları gerektiren koruma amaçlı imar planlarında mülkiyet hakkı ihlaline neden olan bu kısıtlılıkların imar hakkı aktarımı ile önlenebileceği düşünülmektedir. İmar mevzuatındaki son düzenleme ile koruma amaçlı uygulama imar planlarında, sit alanı dışında kalan imar planlı bölgelerdeki tescilli taşınmaz ve koruma alanlarından oluşan meskûn alanlarda imar planının tatbiki mümkün olmaması nedeni ile 18. maddenin (parselasyon planı) uygulanma zorunluluğu kalmamıştır.

Her uygulama aracının kendi içinde bazı sorunları bulunmaktadır. Bu sorunlar çalışma kapsamında incelenmiş olup, mevcut uygulama araçlarının çözümsüz kaldığı durumlarda, birlikte kullanılacak yeni bir uygulama aracı olarak imar hakkı aktarımı değerlendirilmektedir (Ek 2).

## **2.2.Bir Uygulama Aracı Olarak "İmar Hakkı Aktarımı"**

Ülkemizde doğal ve kültürel değerlerin korunması ve koruma-kullanma dengesi içerisinde yaşatılması bugüne kadar ki yasal çalışmalar ve uygulama pratikler ile sağlanmaya çalışılmakta olmakla birlikte, değişen ve gelişen zaman içerisinde doğan yeni ihtiyaçlara cevap, sorunlara çözüm için imar uygulama süreçlerinde yeni araçlara ve pratiklere ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

“Kentsel yapılı çevrenin dönüşümünde ve tarihi dokuların korunmasında mevcut planlama araçlarının yetersiz kaldığı açıktır. Kentsel alanlara yönelik yatırımların; kamu yararına, koruma ve sağlıklılaştırma amaçları doğrultusunda yönlendirilebilmesi için önemli bir planlama aracı olan, kamu arazilerinin satılması ve özelleştirilmesi uygulamalarına son verilmeli ve kamu arsa stokunun geliştirilerek korunmasına özen gösterilmelidir. Zorunlu durumlarda da, tarihi-kültürel mirasın korunması ile ilgili projelerde; takas ya da imar hakkı aktarımı gibi uygulama araçları kullanılmalıdır” (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009).

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2009 yılı Kentleşme Şurası için hazırlanan, “Kentsel Miras, Mekan Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyonu Raporu”nda, yerel yönetimlerin bütçe yetersizliklerini gerekçe göstererek, doğal ve kültürel varlıkları toplumsal değer olmaktan çıkararak alınıp satılabilir bir meta olarak görme anlayışından kaynaklı sorununa karşı kentsel rantların kamuya dönüşümünü sağlayacak mekanizmaların geliştirilmesi stratejisinin gerçekleştirmek adına koruma alanlarında mülkleri olanların mağduriyetlerinin önlenmesi amacıyla, imar hakkı aktarımı gibi araçlarının geliştirilmesi eylemi ortaya konulmuştur.

Bu araç tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarını korumak, mülk sahiplerinin hak kayıplarını telafi etmek ve gelişmeyi yönlendirmek üzere birçok amaçta kullanılmaktadır. Bu hakkın üretilmesi ve dağıtımını toplumsal eşitlik, sosyal adalet ve toplumsal refah kavramları ile ilişkili olup buna bağlı olarak da imar haklarının dağıtım formülleri ve eşitlik tartışmalarını ortaya çıkarır. Mülkiyet hakları açısından bakıldığında, imar hakları aktarımı kuramsal olarak, mülk sahiplerinin, arazi kullanımını kontrolüne yönelik müdahalelerden kaynaklanan, hak kayıplarını temel aldığı ölçüde eşitlikçi bir yaklaşım; koruma açısından bakıldığında, belirli alanların kalıcı olarak korunmasının sağladığı toplumsal faydalar ölçüsünde korumacı bir yaklaşım olup, imar hakları aktarımı kavramı bu amaçları gerçekleştirecek bir uygulama aracıdır (İşıldak, 2012).

İmar hakkı aktarımı kavramı üzerine yapılmış olan birçok tanımdan bazıları;

1. Pruetz (2003), imar hakkı aktarımı yönteminin ortaya çıkışını; “birçok yerel yönetimin tarımsal, tarihi ve kültürel değerlerle, çevre koruma gerektiren alanların korunmasında ellerinde tuttıkları planlama ve kamulaştırma yetkilerinin siyasi ve toplumsal baskı ve maddi yetersizlikler sonucu çoğu zaman yeterli olamadığını... vurgulamakta ve imar haklarının devri yönteminin bu nedenlerle birçokları tarafından benimsendiğini, esasen bir uygulama modeli olan bu yöntemin sayesinde korunması

toplum yararına olduğu kabul edilen taşınmazların ve değerlerin maliyet unsuru dışlanarak gönüllülük temelinde olanaklı olduğu” şeklinde açıklayarak ortaya çıkan politik ve toplumsal baskılar ile kaynak yetersizliği sorunları ile ilişkili olarak, koruma alanında mevcut diğer araçların yetersiz kalması nedenine bağlamaktadır (Işıldak, 2012; Yamak, 2006; Pruetz, 2003).

2. İmar hakkı aktarımı, “tarımsal ve çevresel açıdan yüksek duyarlıklı alanların korunması ve dağılımının önlenmesi, tarihi mekânların muhafazası, kompakt kentsel alanların gelişimi ve kent merkezlerindeki ticari gelişmeyi teşvik etmek üzere” tasarlanan bir sistemdir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014; Messer, 2007).

3. Herhangi bir parselin gelişimini engellemek ya da daha az gelişmesini temin etmek üzere bu parselle ilişkin imar hakkının başka bir parsel sahibine satışı işlemidir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014; Riggs, 2007).

4. İmar Hakkı aktarımı, “tarımsal alanlar, açık alanlar ve doğal kaynakları korumak için kullanılan bir sistemdir.” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014).

5. İmar Hakkı aktarımı, “Toplumun daha az gelişmesini arzuladığı alanlardan, daha fazla gelişmesini istediği alanlara büyümenin transfer edilmesini teşvik eden piyasa temelli bir tekniktir” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014; Naramore ve Finnegan, 2015).

6. İmar Hakkı aktarımı, “dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek, potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014; Göksu, 2003).

Tavares (2003), kavramın ortaya çıkışını, diğer yöntemlerin yetersizliği üzerinden değerlendirerek, geleneksel koruma yöntemlerinin ve bu mücadelenin başarısızlığının üstesinden gelmek için, birçok araştırmacı ve uygulamacının imar hakları aktarımı önerdiğini belirtmektedir. Aynı yaklaşımla, Daniels (1991), korunacak alanlar üzerinde gelişme ve yeni yapılaşma baskılarının yoğun olduğunda, bölgeleme ve koruma amaçlı imar araçlarının, koruma için yeterli olamamasından dolayı, korumanın imar hakları aktarımı yolu ile daha az maliyetle sağlanabildiğini belirtmiş, dolayısı ile modelin dayanağını da yetersiz araçlar sorunu ile ilişkilendirerek kurmuştur (Işıldak, 2012).

Yargıtay’ın 2010 yılında vermiş olduğu bir karar ile, kısıtlanan alanlarda belediyelerin beşinci yıldan sonra yapmış oldukları kısıtlamanın ya kaldırılmasını ya da bedelinin ödenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bu durumdaki hak sahipleri mahkemelere yönelmiş ve açılan davalar sonucunda ödenecek tazminatlar devlet bütçesi ile

karşılanamayacak rakamlara ulaşmıştır. Bir üst mahkeme olan Danıştay'ın da aynı yönde karar vermesi sonucunda hukuki süreç sonuçlandırılmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin 13.11.2014 tarihli kamulaştırmasız el atmalar için torba yasaya konulan belediye bütçesinin %5'i fazlası ödeme yapılamayacağı, kamu mallarının bu nedenle haczedilemeyeceğine yönelik hükmünü de iptal etmesi artık kamulaştırmasız el atmada tazminatlar yeniden gündeme gelmiş ve bu bedellerin kamu bütçesinden karşılanma imkânının olmayışı devleti yeni bir alternatif arayışına itmiştir (Mataracı vd., 2017).

İmar hakkı aktarımı, taşınmazı kamusal fonksiyona tahsis edilmiş veya mevzuat kapsamında yapılaşmaya yasaklı alanlarda olan malikin, bu taşınmazın etrafındaki yapılaşmaya açık taşınmazlar esas alınmak suretiyle tespit edilen imar haklarının (inşaat emsalinin), yapılaşmaya uygun bir başka taşınmaza aktarımı olarak tanımlanabilir. Bir başka ifadeyle kanunda belediye ve valiliklerin, kamusal fonksiyona tahsis edilmiş veya mevzuat kapsamında yapılaşmaya yasaklı alanlardaki taşınmazların yerine imar haklarının yapılaşmaya uygun bir başka taşınmaza aktarımına olanak sağlayarak taşınmaz mülkiyeti kısıtlılığının önüne geçilebileceği düzenlenmiştir (Kulaklı, 2014).

“Bu planlama aracı ile nitelikleri yasada sayılan özel koşullu alanlar (yeşil alanlar, tarihi ve doğal koruma alanları, özel çevre koruma alanları, milli parklar, kıyı alanları, afete maruz ve afet riskli alanlar vb.) koruma alanı olarak belirlenmekte ve bu alanlardaki taşınmaz sahiplerinin imar hakları, Belediye veya Valilikçe 1/1000 uygulama planı hazırlanmış, altyapısı yoğun yapılaşmaya uygun duruma getirilmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planında çevresi ile olan ilişkileri belirlenmiş ve her türlü bölgelemeye uygun olarak yoğunluk artışına elverişli bir şekilde planlanmış kullanma alanlarına aktarılması sağlanmaktadır” (Ersoy, 2001). Bu araç sayesinde kamuya ek bir yük getirmeden kentte büyük ölçekli koruma alanları oluşturulabilmekte ve bu alanlardaki taşınmaz sahiplerinin hakları da korunarak başka alanlara taşınabildiği için sosyal adalet ilkesi yaşama geçirilebilmektedir. Bu aracın yaşama geçirilmesi durumunda kazananlar yerel yönetimler, tüm kentliler ve koruma alanlarında taşınmaz sahibi olan yurttaşlardır (Ersoy, 2002).

### **2.2.1. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Tarihsel Gelişimi ve Uygulanması**

İmar haklarının aktarımına yönelik plan ve programlar dünyada bazı ülkelerde kabul gören bir imar uygulama aracının doğmasını sağlamıştır. Bu araç, ilgili ülkelerde bir takım yasal düzenlemelerle gündeme gelmiştir (Kocalar, 2016).

İmar hakkı aktarımı (Transfer Of Development Rights) kavramının tarihsel olarak ortaya çıkışına ilişkin çeşitli görüşler bulunmaktadır (Kaman, 2016). ABD’nde 1916 yıllarında (New York) gökdelenlerin yapımı sırasında başlayan bu süreçte, yerel yönetimlerin elindeki plan ve kamulaştırma yetkilerinin siyasal ve toplumsal baskılarla karşılaşması ve korumadaki maddi yetersizliklere çözüm arayışları neticesinde ülke çapına yayılabilmektedir. Özellikle tarihi alanların ve tarım alanlarının korunması, şehir merkezlerine yüksek katlı yoğunlukların getirilmesinde imar haklarının daha adaletli ve eşitlikçi kullanılması gibi yollarının tartışılmaya başlanmasıyla tanınarak yayılmıştır. Araç zamanla imar planlarıyla farklı kullanım alanlarına da uygulanabilir olacak şekilde yayılma göstermiştir (Kocalar, 2016).

New York şehri 1916’larda gökdelenler komsularının güneş ışığına engel olmaya başladığında bölgeleme yasalarını ilk uygulayan şehir olmuştur. Arazi sahipleri kullanmadıkları yükseklik haklarını komşu arsalarla satmalarıyla yükseklik ve geri çekme düzenlemelerinde sınırların asılabilmesi olanaklı hale gelmeye başlamıştı. Hanly-Forde’n da içinde bulunduğu bir grup kişinin 1994 yılında hazırladıkları bir rapora göre;

“... imar planı ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi ABD’de özel mülkiyetin kamu yararına sınırlandırılması ve dengelenmesinde ilk araç olmuştur. 1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamıştır. Bu yapılırken de bitişik parselde henüz yükseklik sınırına ulaşmamış mülkiyet sahiplerinin diğer parsellerde kullanılmak üzere bu haklarını satmalarına izin verilerek, bir yolla yapılanma haklarının aktarımına izin verilmiştir. Bu nedenle model ilk kez uygulama imkânına 1916 yılında bahsedilen düzenleme ile kavuşmuştur.” denilmektedir (Kocalar, 2009).

İmar hakları aktarım programlarıyla ilk tanışma dönemlerinde farklı amaçlar için farklı yaklaşımlarda söz konusu olmuş, bunlarda sırasıyla yükseklik ile ilgili örnekler, dar gelirlilere konut ile ilgili örnekler ve tarım alanlarının korunması amaçlı uygulama örnekleri ve aşırı imar şeklinde 3 alt başlıkta toplanarak aşağıdaki gibi özetlenmiştir (Marquitz, 2004; Kocalar, 2009).

Yükseklik ile ilgili örnekler İmar hakları aktarımları Grand Central Station and South Street Seaport projeleri ile New York’ta kullanılmıştır. New York benzeri tarihi yapıların olduğu şehirlerde, hep imar ve yükseklik kısıtlamaları zıt görüşte olmuştur, imar hakları aktarımları ile tarihi yapıları muhafaza edilerek, yüksekliğe izin verilen diğer

mülkiyetlere aktarmak ve şehri baştanbaşa çeşitli yapı yükseklikleriyle gelişmesine yardımcı olarak kanyon etkisini azaltmak için çalışmıştır. 1960'ların sonunda Penn Merkezi korunan bir alanda yer alan Grand Central Station'a 53 ek kat yapmak istemiş, fakat şehir doğrudan yapılacak olan bu imarı yasaklayarak ve komşu mülklerdeki aktarılmış olan imar haklarının kullanılmasına izin vermiştir. Dar gelirlilere konut ile ilgili örnekler Seattle, Washington modeli korunan alanlarda dar gelirli konutları tutan arazi sahiplerinin üzerinde var olan imar baskısını azaltmak için kullandı. Sistem, dar gelirlilerin konut talebi için, yüksek bir değerde pazarlanabilir imar hakları oluşturan imar için oluşan güdülenmeyi azaltmak üzere tasarlanmıştır (Kocalar, 2009).

Tarım alanlarının korunması amaçlı uygulama örnekleri ABD'de ilçe çevre yönetimi liderleri kırsal karakteri korumak için karar verip, geleneksel bölgeleme altında imar için arazilerini satamayacak bazı çiftçilere seçenekler sunabilmektedirler. Gerçekleştirilecek bir program üzerinden ilçenin bazı kısımlarından çiftçiler, İmar Haklarını diğer kısımlarında daha çok imar yoğunluğu için tasarlanan alanlardaki yüklenicilere satabildikleri görülmektedir. Örneğin; Lancaster, Pennsylvania tarım alanlarını kolaylaştırılmış ödemeler gibi yollarla korumak için, eyalet programları arasından ve "Tarım Güvenlik Alanları"nın kurulması için düşük krediler gibi birçok çeşitli teknik kullanmıştır. Pennsylvania'da diğer eyaletlere nazaran belediyeler çok daha güçlüdür. Eyaletler tarafından, onların sınırlarında zorunlu olarak imar hakları aktarım programları yaptırılarak oluşturulan Manheim Township, 1991'de yaratılan bu imar hakları aktarım programı ile oluşan Lancaster'ın bir alt bölgesidir. Arazi sahiplerine 1.25 donum başına bir İmar hakları aktarımı oranı verilmiştir. İmar hakları aktarımı satın alımları bölgelemenin normalde verdiği kadar yüksek yoğunluklu bir imar için Aktarım alanında geliştirecilerle izin vermiştir. Bu yöntemle imar hakları aktarım bankası kurulmuş ve 200 dönümden fazla arazinin korunması sağlanmıştır (Kocalar, 2009).

Diğer bir kısım yazarlarsa, modelin son 30 yıldır uygulanmakta olduğunu ve ortaya çıkışının yine New York Kentince kabul edilen 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile başladığını kabul etmektedirler. Söz konusu yasa ile sadece bitişik parselde ve ada bazında değil, yasa ile düzenleme altına alınan bölgenin tümünde mülkiyet sahiplerinin birbirlerine kısıtlanmamış yükseklik haklarını aktarmalarına izin verilmiştir (Yamak, 2006). "Bu yöntemi uygulayan birçok ülkede başlangıçta İHA'nın tek bir mülk içinde yapılmasına izin verildiği, 1970'lerin başında ise New York-Southampton da ilk kez alanlar arası transferin gerçekleştiği ifade edilmektedir. Benzer şekilde Avustralya'da da

öncelikle bonus yoğunluk (density bonus) tekniğiyle İHA ile benzer sonuçların alınmasının hedeflendiği, tekniğin alanlar arasında transfere olanak sağlamadığı ancak tek parselin bir bölgesinde daha fazla yoğunluk kullanılarak parselin kalan kısmının korunmasının hedeflendiği görülmektedir” (Ryan, 2004; Kaman, 2016).

“Bir diğer görüş, kavramın kökeninin 1947 yılında çıkarılan İngiliz Kent ve Ülke Planlama Kanunu’ndan (English Town and Country Planning Act) geldiği, bu kanun ile devlete imar haklarını gayrimenkulden ayırma yetkisi verildiği ve böylece imar hakkının verilmesi ya da geri alınmasının devletin tasarrufu haline geldiği, bu kavramın modern formunun ise Amerika’da 1960 ve 1970’lerdeki uygulamalarda görüldüğü yönündedir (Ryan, 2004). Kavramın ortaya çıkışına dair farklı görüşler bulunsa da en yaygın ve başarılı uygulamaların Amerika’da gerçekleştiği, Amerika’da olduğu kadar yaygın olmamakla birlikte Avustralya, Kanada, Fransa, Almanya, Hindistan, İtalya, Japonya, Latin Amerika ülkeleri, Hollanda, Kuzey Kore, Yeni Zelanda ve İspanya’da da uygulandığı görülmektedir” (Kaman, 2016).

### **2.2.2. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Uygulama Alanları**

İmar hakkı aktarımı genel olarak değerlendirildiğinde birçok uygulama alanı bulunmaktadır. Bu alanlarda imar hakkı aktarımının uygulanmasının temel amacı bu alanların korunması gerekli alanlar olmasıdır. Bu bağlamda imar hakkı aktarım uygulamasında öne çıkan amaçları aşağıdaki şekildedir.

- a. Tarım alanlarının korunması,
- b. Açık alanların muhafaza edilmesi,
- c. Kırsal alanların korunması,
- d. Kıyı alanlarının korunması,
- e. Mineral kaynakların ve yer altı sularının korunması,
- f. Yamaçlar ve manzara noktalarının korunması,
- g. Su kalitesinin korunması,
- h. Sulak alanların korunması,
- i. Yaban hayatı koruma alanlarının muhafaza edilmesi,
- j. Rekreatif alanların geliştirilmesi ve korunması,
- k. Altyapı yetersizliği olan alanların azaltılması,

1. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını ve diğer korunan alanları korumak, (Dündar, 2010; Heinrich, 2006; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014 )

Bu başlıklar aynı zamanda imar hakkı aktarımının uygulandığı alanlardır. (Kaman, 2016). Bu uygulama alanlarında her alanın kendi koşulları dikkate alınarak uluslararası ve ulusal mevzuat hükümlerinden gelen mülkiyet hakkını kısıtlayıcı unsurlar değerlendirilmelidir. Bu değerlendirmeler sonrasında bu alanlarda mülkiyet hakkının bir bileşeni olan imar-yapılaşma haklarının koruma-kullanma dengesinde ne ölçüde kullanılabileceğinin tespit edilerek özellikle imar-yapılaşma hakkından kısıtlanmasından doğabilecek mülkiyet hakkı kayıplarının "imar hakkı aktarımı" uygulama aracı ile çözüme kavuşturulmasının yöntem ve araçları belirlenmelidir.

Ayrıca güncel mevzuatımız kapsamında(644/648 sayılı KHK ve 6306 sayılı Kanun) dönüşüm alanı ilan edilen alanlarda yapılan uygulamalarda ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarımı yapılabilmektedir. “Ancak, yasada düzenlenmiş olan ve ABD’de ortaya konulduğu kavramın içeriğine benzer yaklaşım ile tanımlanan imar hakları aktarımı aracı, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda” düzenlendiği biçimi ile henüz uygulanmamaktadır” (Işıldak, 2012). Tez çalışmasında 2012 yılında yürürlüğe konulan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında afet riski altındaki alanlarda imar hakkı aktarımı süreci değerlendirilmemiştir.

İHA işlemine ilişkin söz konusu kanunlar çerçevesinde uygulama yapılmadığı belirtilmiş olsa da, yerel yönetimler farklı amaçları gerçekleştirmek için farklı yöntem ve süreçlerde mülkiyet veya imar aktarımı uygulamaları yürütmektedir. İHA uygulamasına ilişkin hukuki altyapının, dolayısıyla yetki ve sorumluluk tanımının yokluğunda, belediyelerce her idarenin tanımını kendi yaptığı ve uygulama prensiplerini kendi belirlediği, yapılan işlemin meşruluğu veya hukuki geçerliliği şüpheli olup çeşitli itirazlara konu olan İHA ve benzeri pratikler uygulanmaktadır (Yılmaz, 2018).

Bu imar hakkı aktarımı uygulamaları Yılmaz’a göre; donatı alanında kalması veya başka özel nedenlerden ötürü imar hakkı verilememesi, mevcut imar hakkının kısıtlanması, proje geliştirme amaçlı, planda adalar arası yoğunluk transferi olmak üzere dört başlık altında toplanabilir.

Donatı alanında kalması veya başka özel nedenlerden ötürü imar hakkı verilememesi durumu imar uygulaması yapıldıktan sonra taşınmaz imar izni verilmeyen park alanı, resmi kurum, eğitim vs. alan kullanımlarında tam mülkiyet, ya da kamu ortaklık



payı çerçevesinde uygulamaya konu taşınmazların tümünün hisselenildiği hisseli mülkiyet şeklinde yer alabilir. Bu durumda ilgili yatırımcı kuruluşun veya ilgili belediyenin kamulaştırma yapması gerekmektedir. Bu durumda kamulaştırma işlemine alternatif olarak imar hakkı aktarımı uygulanmaktadır.

Mevcut imar hakkının kısıtlanması durumu alanda deprem, heyelan gibi afet riski bulunması veya riskli yapı olması, zorunlu olarak o alanda yer seçmesi gerek teknik ve sosyal donatı alanlarına dönüştürülmesi şeklinde özetlenebilir.

Planda adalar arası yoğunluk transferi durumu son yıllarda belediyeler tarafından plan notları eliyle yapılan çokça kullanılmaya başlanan yoğunluk transferi basitçe belirli alanlar içinde bulunan tanımlı konut alanları arasında planda belirtilen emsal veya yoğunluklar üzerinden transfer edilebilmesi işlemidir. Burada temel amaç, piyasaya yönelik planlama yaklaşımı anlayışıyla, yatırımcı açısından daha esnek yapılaşma koşulları seçeneklerinin sunulmasıdır.

İmar hakkı aktarımının yukarıda ki uygulama alanları dışında, imar planı değişiklikleri ile “plan notu” olarak tanımlanarak, çeşitli kanunlarda yer alan imar hakkı aktarımını gerekçe oluşturan, bir teknik destek şekliyle ele alınmakta olduğunu söyleyen Duygular’ e göre aşağıdaki dört uygulama alanı bulunmaktadır;

1. “İmar planı ile yapılanma hakkı verilmiş ancak sonradan yapılaşması kısıtlanan bölgelerde, özellikle konut ve / veya ticaret parsellerindeki yapı hakkının, komşu parsel / parsellere veya komşu olmayan parsel / parsellere aktarımı şekliyle kullanılması; plan değişikliği veya plan notu çerçevesinde kentsel tasarım (mimari proje) ile gerçekleştirilmektedir. Bu işlem bazen zorunluluk (riskli alan) nedeniyle yapılırken, bazen de zorunlu olmayan (yatırımcının talep ettiği) ortamlarda da kullanılmaktadır. Özellikle yapılaşmanın riskli olduğu belirlenen alanlarda kentsel dönüşüm projeleri için üretilen ada bazlı emsal veya arttırmalı emsal uygulamaları da bu tür aktarım konusu içinde değerlendirilebilir.

2. Yapılanma hakkı olup, plan değişikliği ile donatı alanına dönüştürülme gündemi içinde, parsel yapı haklarının başka alanlara aktarımı. Örneğin, imar planında herhangi bir aktarım notunun bulunmaması veya imar planında bir aktarım alanının olmaması durumunda, iskân izni almış ancak yapıya başlanmamış parseller için, aktarım denkleştirmeleri, plan değişikliğinde bir gerekçe gibi kullanılmaktadır.

3. İmar planı ile yapılanma hakkı verilmemiş (planın oluşturulması aşamasında yapı izin hakkı verilmeyen yeşil alan, eğitim, koruma, güvenlik, jeolojik yapı yasaklı vs.

nedenleriyle) parsel sahiplerine, çevresindeki gibi yapılaşma hakkı verilebileceği varsayımıyla, plan değişikliği ile başka alanlardaki alıcı parsellerde hak verilmesi. Bir anlamda kamulaştırma karşılığı olarak veya 18. Madde gibi bir uygulama yapılarak, belediyeyi mali harcamadan kurtarıp ilgili sosyal / teknik altyapının gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

4. Yoğunluk Transferi: Aktarım konuları içine son olarak eşdeğer yeni bir kavram dâhil edilmiştir. Üst ölçek planların plan notları içine yerleştirilen yoğunluk transferi ile nüfus projeksiyonuna göre yapılan alansal nüfus dağılımlarına esneklik kazandırılmak istenirken, alt ölçek planlarda da daha serbest hareket edilebilmesi amaçlanmaktadır. Örnek plan notları içinde:

\* Aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi koşulu ile farklı idari sınırlar içinde kalan alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabileceği;

\*Plan ile belirlenen nüfus esas olmak üzere, alt ölçekli imar planı konut alanlarında yoğunluk transferi yapılabileceği;

\*Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının alt ölçekli planlarda ayrılmak zorunda olduğu; gibi hükümlerin yer aldığı görülmektedir.”

Duygular'e göre imar planı ile yapılanma hakkı verilmiş ancak sonradan yapılaşması kısıtlanan bölgelere “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında sit alanı ilan edilmesi, taşınmazın tescillenmesi veya koruma alanının belirlenmesi ile doğacak imar-yapılaşma hakkı kısıtlılıkları durumunda imar hakkı aktarımının kullanılabilmesine işaret etmektedir. Fakat bu durumla her karşılaşıldığında imar hakkı aktarımı uygulanabileceği anlaşılmalıdır. Çünkü bu konuda 2863 sayılı kanunun farklı hüküm ve kuralları bulunmaktadır. Bu durumlar tezin ilerleyen bölümlerinde değinilecektir.

İmar planı ile yapılanma hakkı verilmemiş (planın oluşturulması aşamasında yapı izin hakkı verilmeyen yeşil alan, eğitim, koruma, güvenlik, jeolojik yapı yasaklı vs. nedenleriyle) parsellerde mülkiyet hakkından gelen imar-yapılaşma hakkının kamu yararı gerekçesiyle kısıtlanması durumunda imar hakkı aktarımının kullanılabilmesine işaret etmektedir. Bu durumda temel kural imar programı kapsamında plan uygulama araçları olan arazi ve arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması) ve kamulaştırma yöntemleri ile imar planlarının bütünsel bir yaklaşımla etaplar halinde yapılarak hayata geçirilmesi olup imar hakkı aktarımı bu sürecin belirli noktalarında devreye girecek bir araç olarak kullanılması olmalıdır. Bu uygulama araçlarına bir alternatif veya destek olarak imar hakkı

aktarımın kullanılabilceği durumlara 2.1.1 kamulaştırma, 2.1.2 trampa/takas ve 2.1.4 arazi ve arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması) bölümlerinde ayrıntıları ile bahsetmiştik.

İmar hakkı aktarımı yöntemi uygulama alanı oldukça geniş olan bir imar planı uygulama aracıdır. Fakat bu yöntemin kullanılacağı uygulama alanlarının her birinin ayrı ayrı çalışılması gerekmektedir. Hiçbir plan uygulama aracı imar planlarının bütünlüğünü bozacak, şehircilik ilke ve esaslarını yok sayacak, planlama kavramının özünü zedeleyecek ve planlama sürecini önemsizleştirecek bir nitelik taşımamalıdır. “Bazı imar hakkı aktarımı uygulamaları plan bütünlüğünün bozulması, sosyal/teknik altyapı hesap ve alan dengesinin zedelenmesi, oluşan sorunlara karşın hazırlıklı olunamaması (ulaşım sorunları, altyapı sorunları, donatı sorunları), yapılaşma düzeninin, mevcut plana göre değil, taleplere göre sürekli konum değiştiren bir nitelik kazanması, üst ölçek planların önem kaybetmesi gibi sorunlar doğurabilmektedir” (Duyguler, 2014; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). Özellikle yoğunluk transferi şeklindeki imar hakkı aktarımı uygulaması bu hususlarda sorunlar oluşturacağı düşünülmektedir.

İmar hakkı aktarımının gerçekleşebilmesi için uygulama alanı (tarım alanı, kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlar, kıyı alanları vb.) her neresi olursa olsun mülkiyet hakkının mülki geliştirme hakları arasında sayılan temel bir bileşeni olan, mevzuatına uygun idari işlemler sonucu oluşan kazanılmış hak olma özelliklerini sağlayan öncelikle olarak bir imar hakkının varlığından emin olunması zorunludur. “İmar kuralları içinde, imar araçları ile veya imar planı ile bir hak oluşturma veya bir hak doğurma yöntemi yoktur. Bilindiği gibi imar durumu malike bir hak kazandırmaz; uygulamaya geçmek suretiyle kazanılmış hak elde edilebilir. İmarcılıkta kullanılan kazanılmış hak konusu, bir imar hakkı da değildir. İmar hakkının tanımı, aktarım prensipleri, değerlendirme esasları ve planlama teknikleri belirlenmeden, aktarım uygulamasına geçilmesi doğru olmamaktadır” (Duyguler, 2014; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014 ).

### **2.2.3. İmar Hakkı Aktarımı Genel Özellikleri**

“İmar hakkı aktarımı (İHA), mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkından doğan yapı yapma, faydalanma, tarımsal faaliyette bulunma, satış, kiraya verme, irtifak hakkı tesis etmek gibi hakların belli bir kısmından ya da tamamından sürekli olarak vazgeçmeleri ve bunun karşılığında da kendilerine bedel ödeneceği bir yöntem

olarak tanımlanmaktadır” (Yamak, 2006; Kaman, 2012). İHA kavramı, bir taşınmazın üzerindeki haklardan imar hakkının ayrılması, bölünmesi ve taşınmaz mülkiyetinin değerlendirilmesi anlamına gelmektedir (Lee 1998). Nicholas İHA’yı, imar hakları kaybolan mülk sahiplerine ödenen bir nevi tazminat olarak tanımlamıştır (Colas, 1999; Böke, 2017).

“Taşınmazda mevcut (imar kararı ile) veya muhtemel yapılanma hakkının, taşınmazın mevcut kullanımını değiştirmeksizin, ondan ayrılarak başka bir taşınmazda kullanımına olanak sağlayan bu mekanizma ile bir yandan mülkiyet sahibi sürekli olarak bu haktan mahrum olurken, hakkın satışından elde ettiği gelir ile karşılığını almaktadır. Hakkı satın alanlarda, önceden gelişim alanı olarak belirlenmiş yapılanmaya açık bölgelerdeki taşınmazlarda bunu kullanarak daha yüksek yoğunlukta inşaat yapma imkânına kavuşmaktadırlar” (Yamak, 2006).

“Basit olarak İHA; daha fazla imar yoğunluğu için imar haklarının tümünün veya bir kısmının kullanılması, bir İHA için yapılan değişimde bir parselin kullanımı, başka bir taşınmaz üzerinde kullanılması veya taşınmazın diğer bir bölümünde kullanılmasının oluşturduğu sonuçtur” (Meck, 2002). İHA programlarında, imara açılmayan ya da daha düşük imar hakkı olan yerleşim yerlerindeki alanları korumak isteyen yerel yönetimler veya merkezi idarece nakit para ödemedi alan koruma çalışması yapılabilmektedir (Böke, 2017).

İmar hakkı aktarımı zorunlu aktarım programları ve gönüllü aktarım programları olarak iki farklı şekilde uygulanabilmektedir. En yaygın olarak bilinen zorunlu aktarım, belediye tarafından gönderici bölgenin imara kapatılması ve korumaya alınmasıdır. Bu durumda kişinin imar hakkı var ise bu hakkın kullanımı bu bölge için yasaklanır. İmar hakkı, hak sahibine ekonomik bir dönüş sağlayacak şekilde alıcı bölgeye transfer edilir. Bu uygulama yine kendi içinde koruma altına alınan bölgenin tamamen imara kapatılması şeklinde olabileceği gibi, kısmen imarın belli bölgelerde devam ettirilmesi şeklinde de planlanabilir. Gönüllü aktarım ise, hak sahibi kişiye hakkının olduğu bölgede kendine gösterilen yerde hakkını kullanma veya imar hakkını başka bir bölgeye transfer etme ya da hakkını bir başkasına (İHT Bankası’na da olabilir) devretme/satma seçenekleri sunulur. Bu koşullarda belediye, alıcı bölgede imarı veya yoğunluk düzeyini kısıtlamaz. Tam gönüllülük esaslı İHT programlarında kişinin hakkını başka alıcı bölgeye aktarma veya imar hakkını satma alternatiflerinden birini kullanma seçeneği hak sahibine bırakılır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014).

İmar hakkı aktarımı uygulama aracının temeli, hakların korunması istenilen alandan (Yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz alanı) kısmi ya da tamamen ayrılıp; geliştirilmesi ve yoğunlaştırılması istenen alana (Yapılanmaya açık aktarım alanı) yönlendirilmesi ile gerçekleştirilmesidir. Bu çeşit bir aktarım, dört farklı biçimde gerçekleştirilebilir:

- ✓ Parseller arası
- ✓ Tasarlanan bölgeler arası
- ✓ Kırsal alan ile kentsel alan arası
- ✓ Yerleşmeler arası

Dolayısı ile aktaran ve aktarım alanları, parseller, tasarlanan bölgeler, kırsal ve kentsel alanlar ya da yerleşmeler olabilir. Burada, korunacak (parsel, tasarlanan bölge, kırsal ya da kentsel alan veya yerleşme), bir başka deyişle, kendisinden hakların alınan bölge; gönderen bölge, aktaran alan veya yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz alanları olarak adlandırılmaktadır. Hakların kullanılacağı, büyüyecek veya yoğunlaşacak (parsel, tasarlanan bölge, kırsal ya da kentsel alan veya yerleşme), bir başka deyişle, gelişmesi yönlendirilmek istenen yer ise alan bölge, aktarım alanı veya yapılanmaya açık aktarım alanı olarak tanımlanmaktadır (Işıldak, 2012). İmar hakkı aktarımı bu iki bölge arasında mülkiyet hakkının bir bileşeni olan imar haklarının aktarımını sağlayarak imar hakkı kısıtlılıklarının önüne geçmektedir.

İmar hakkı aktarımı uygulamasında başarılı bir aktarım sürecinin yakalanabilmesi için aktarım programının coğrafi ölçeği doğru belirlenebilmelidir. 2863 sayılı kanun 17/c maddesinde “Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.” belirtilen hükme göre uygulama tek bir yerel idarenin sınırları ve kontrolü içinde olabileceği gibi farklı idari yetki alanlarını içine alacak şekilde ortak program yürüterek belirlenecek aktarım alanlarında da imar hakkı aktarımı kullanılabilir.

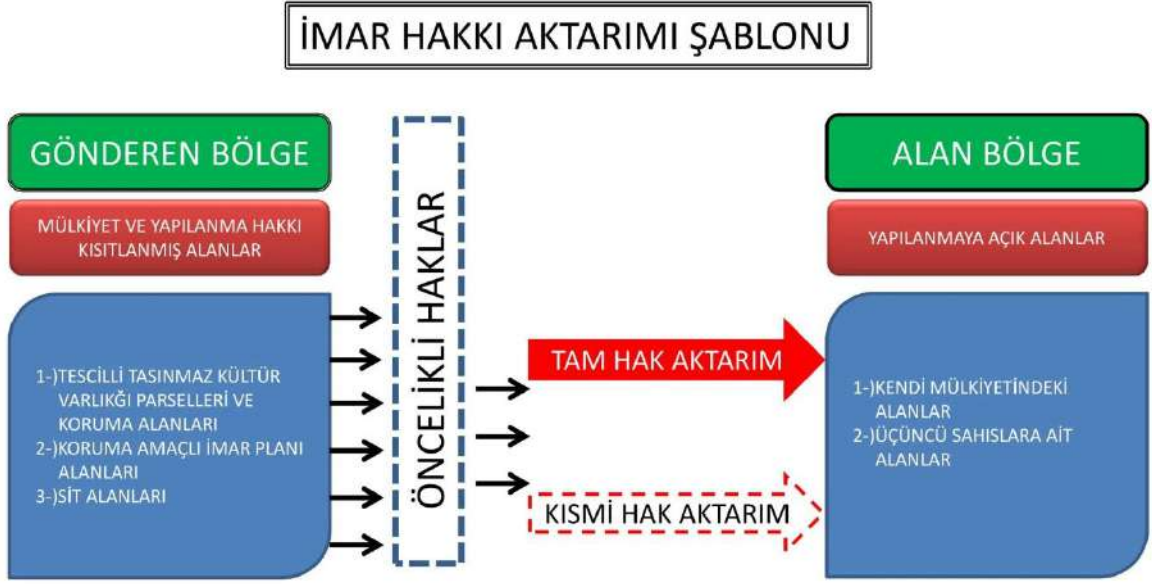
İmar hakkı aktarım uygulaması yerel programlar, yereller-arası programlar ve bölgesel programlar olmak üzere üç farklı ölçekte yapılabilir. Yerel programlarda imar hakları tek bir şehir, ilçe, mahalle veya kasaba içinde aktarılacak şekilde yapılandırılmıştır. Bu ölçek, insanlara ulaşmak, programın kabul görmesi, yönetimsel kaynakların ve inşaat izinlerinin tek bir belediyeden çıkması açısından başarının yakalanması için olumlu yönlerdir. Yerel programlarda genellikle teşvikler sadece yoğunluk bonuslarıyla sınırlı kalmaktadır (Yılmaz, 2018).

Yereller arası programlarda ise, farklı yerel yönetimler arasında gerçekleşmektedir. Aynı il içerisindeki iki farklı ilçe belediyesi arasında yürütülebileceği gibi iki farklı il belediyesinin veya büyükşehir belediyesinin yürütülebileceği işlemler bu ölçekte yer almaktadır. Bu program ölçeğini güçlü kılan, biri gönderen bölge açısından zengin, diğeri ise alan bölge açısından uygun olan iki yerel yönetimin birbirlerine karşı görece avantajlarının olmasından dolayı bu avantajlarından faydalanmaktır. Yereller arası programlarda yoğunluğu bonusu teşvikleri yanı sıra alan bölgenin altyapı maliyetlerine katkıda bulunmak için fon ve benzeri teşvik araçları da gözlemlenebilmektedir.

Bölgesel program bir bölge içindeki birden çok farklı yerel yönetimin ortak program yürüterek yapmış olduğu imar hakkı aktarım uygulamasıdır. Alan büyüdükçe bölge alternatifleri artmakla birlikte, idarelerin ortak program hedef ve amaçlarında buluşması zorlaşmakta olduğu için programın ana konusu olan aktarım, alım-satım gibi işlemler İHA Bankası tarafından yürütülmektedir.

Yerel programlar imar hakkı aktarımı sürecini olumlu etkileyerek hızlandırabilecek fakat yereller-arası ve bölgesel programlar imar hakkı aktarımı sürecinde taşınmaz mülkiyeti ve-imar hakları arasında değer farklılığı ve sosyal-kültürel birçok sorunu beraberinde getirecektir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'ndaki bu kurala göre alan ve gönderen bölgelerin aynı belediye sınır içerisinde hatta aynı imar planı bütününde olmasının zorunlu olmadığını göstermektedir.

Tez çalışmasının konusunu oluşturan 2863 sayılı kanun kapsamında imar hakkı aktarımında alıcı ve gönderici bölgeleri değerlendirmeye kalktığımızda karşımıza mülkiyet ve yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz alanlar (gönderen bölge) olarak 3 grup; yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanları, koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümü ve sit alanları bulunmaktadır. Yapılaşmaya açık aktarım alanları (alan bölge) olarak; mülkiyet sahibinin kendi mülkiyetindeki alanlar ve üçüncü şahıslara ait alanlar olarak tanımlanmıştır.



Şekil 16. 2863 sayılı kanun 17/c maddesine göre alıcı ve gönderici bölgeler

İlgili idareler gönderen bölge yani yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanları (YHKTA) ile eş zamanlı olarak alan bölge yani yapılanmaya açık aktarım alanlarını (YAAA) da belirlemelidir. İlgili idarelerce onaylanan YHKTA'ların ve YAAA'ların sınırları varsa büyükşehir ve il belediye sınırları içinde kent bütününe içeren üst ölçekli planlara, bunların dışındaki alanlarda da çevre düzeni planlarına işlenmeli ve bu alanların gösterimine ilişkin gerekli değişiklikler ilgili kurum ve kuruluşların (koruma bölge kurulu) uygun görüşünden sonra ilgili idarelerce onaylanarak imar planlarına alıcı ve gönderici bölgeler bir imar planı kararı olarak işlenmelidir.

Bu planların bulunmaması halinde ilgili idare bu alan sınırlarının üzerinde gösterildiği kent bütününe ilişkin üst ölçek bir plan hazırlayarak koruma bölge kurulunun uygun görüşüyle onaylanarak kesinlik kazandıktan sonra ilgili idarelerce kamuoyuna duyurulmalıdır. Çünkü imar hakkı aktarımı çok yönlü olan ve etkin olarak çalışabilmesi için güvenilir piyasa koşullarının ve kamuoyu desteğinin öncelikli olarak arandığı bir uygulama aracıdır. Belirlenen alanlarla ilgili olarak ilişkin yerel sivil toplum örgütlerinin ve meslek odalarının yerel temsilcilik ve şubeleri de resmi olarak bilgilendirilmelidir.

Üst ölçek planlara işlenen bu alanlar ayrıca nazım ve uygulama imar planlarına da işlenerek gerekli plan değişiklikleri yapılmalıdır. İlgili idarelerce üst ölçek planlara ve plan kademelenmesi içerisinde nazım ve uygulama imar planlarına işlenmiş olan bu alanlara dahil olan taşınmazların YHKT oluşuna ya da YAAA'ın bulunmasına ilişkin olarak tapu

kütüğüne şerh düşülerek satış işlemlerinde 3. kişiler bilgilendirilmelidir. 2863 sayılı kanun YHKTA'nın ve YAAA'nın tapuya şerh düşülmesini 17/c maddesinin 3. paragrafında açıkça ifade etmiştir.

Belirlenen ve imar planlarına işlenen YHKTA'larının ve YAAA'larının hangi öncelik ve etaplama ile imar hakları aktarımına tabi tutulacaklarını gösteren bir aktarım programı da ilgili idare tarafından hazırlanmalıdır. Bakanlık ve koruma bölge kurulları imar haklarının aktarılması yoluyla acil olarak korunması gereken üzerinde tescilli kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazların bu programa öncelikle alınması için ilgili idarelerle birlikte çalışmalıdırlar.

### **2.2.3.1.Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz Alanları (Gönderen Bölge)**

Gönderen bölge, tarihi değeri korunmak istenen alanlar, sit alanları (arkeolojik, doğal, kentsel vb.), tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanları, korunması istenen tarım ve orman arazileri, doğal karakteri korunmak istenen alanlar, sulak alanlar ve su havzaları, doğal yaşam alanları, yapılaşma ya da yükseklik sınırlaması getirilerek korunması istenen kentsel alanlar gibi, yapılaşma yoğunluğu baskısından kurtarılmak ve kalıcı olarak korunması istenen alanlar olarak belirlenebilmektedir. Bir mülkiyet hakkı bileşeni olarak tanımlanan ancak bu gönderen bölgede kullanılmayan imar hakkı, başka bir alanda kullanılmak üzere süresiz olarak ayrıştırılır, aktarılır ve tekrar gönderen bölgeye imar hakkı olarak geri dönüşü yapılmaz ve ilgili bölge sürekli koruma kapsamına alınır. (Işıldak, 2012).

Bu alanlar, imar hakları ayrılıp aktarılan taşınmazları içerir ve bu işlem sonrasında gönderen bölgedeki taşınmazlar için iki durum söz konusudur. Birinci durumda, kesin yapılaşma yasaklı alanlarda, imar–yapılaşma hakkının tamamı aktarılmakta ve bu alandaki mülkiyet hakkı tüm bileşenleri ile ilgili idareye geçmektedir. İkinci durumda ise, imar–yapılanma hakkının bir kısmı aktarıl bir kısmı taşınmaz mülkiyeti üzerinde kullanılabilir imar hakkı olarak kalır. Bu kısmi ve tam hak aktarımı konusundaki ayrıntılı bilgi 2.2.3.3 tam ve kısmi hak aktarım bölümünde verilecektir.

İmar hakkı aktarımı uygulanacak bölgeye karar verilmeden önce halkın gerçekten korumayı isteyeceği alanın tanımlanması önemli olmaktadır. Çünkü kendilerine bir gelişme önerisi getirilmediği sürece halkın genellikle bir alanın korunmasıyla ilgilenmediği



görülmektedir. Bu durumda halkın koruma algısını yükseltecek bilgilendirmeler ve imar hakkı aktarımı yöntemi hakkında eğitici ve öğretici faaliyetler yürütülmelidir. Gönderen bölge belirlendikten sonra mülk sahipleri arazileri üzerinde kendilerine tanınan imar haklarını yapılaşmaya açık bir başka alanda kullanabildikleri gibi, kullanmayıp onları yatırımcılara satabilmektedir. İmar hakları ise; yatırımcılar ya da ihtiyacı olan arsa sahipleri (3. kişiler) tarafından satın alınmakta ve yapılanma amaçlı kullanılmaktadır (Kaman, 2016).

Alan bölgedeki yatırımcı; imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına, fen ve sağlık koşullarına uygun olarak oluşacak kentsel dokuda kullanmak üzere daha fazla imar hakkı talebinde bulunduğu takdirde artırılan miktarı, gönderen bölgedeki İHA sertifikasını satın alarak kullanmaktadır. Gelişecek olan alan bölgedeki yoğunluk artısına neden olan bu yöntemin başarılı olması için yoğunluk-altyapı ilişkisi iyi kurgulanmak zorundadır (Göksu, 2005; Dündar, 2010)

Potansiyel gönderen bölgeler, imar hakkı aktarımında yetkili idareler tarafından gönderici alan olarak düşünülen ve bu amaçla aktarım programı hazırlanması kapsamında üzerinde daha detaylı çalışmak üzere seçilen alanları tanımlamaktadır. Bu alanlar imar planlarıyla umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan alanlar, □kamulaştırmaz el atma sonucu oluşan kısıtlı alanlar, 2863 sayılı koruma kanunu kapsamında kalan kısıtlı alanlar, deprem, heyelan gibi doğal afet riskleri nedeniyle oluşan kısıtlı alanlar, kıyı, su havzaları, tarım arazileri, yaban alanı koruma alanları, ilgili diğer kanunlarda belirlenen ve özellikleri bakımından imar hakkı aktarımına konu olabilecek diğer kısıtlayıcı alanlardır (Yılmaz, 2018).

Gönderen bölgeleri (YHKTA) “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında inceleyecek olursak; bu kısımda en karmaşık olan ve tez çalışmamızın temelini oluşturan 2863 Sayılı Kanun’un 17/c maddesindeki “Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü...” hükme gönderen bölgeleri 2 grupta inceleyebiliriz.

Ayrıca kanun ilgili maddesi dışında bir bölgenin sit ilan edilmesi ile imar planları yapılmaya kadar kanun, yönetmelik ve ilke kararları gereği belirli kısıtlılıklar yüklenmektedir. Bu sebepten gönderen bölgeler birincisi, sit alanları (Arkeolojik, Kentsel,

Tarihi ve Doğal Sit Alanları), ikincisi koruma amaçlı imar planları (1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planları) ve üçüncüsü tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanında kalan taşınmaz alanları olmak üzere 3 gruptan oluşmaktadır.

### **2.2.3.2.Yapılanmaya Açık Aktarım Alanları (Alan Bölgeler)**

Aktarılan imar haklarının kullanılacağı yerler, genellikle yapılaşmaya açık, sosyal ve teknik altyapıları tamamlanmış gelişme alanlarıdır. Bu alanlarda yapılanma yoğunluğu artırılmakta ve yatırımcı bu yolla ihtiyaç duyduğu imar hakkını, gönderen bölgeden satın almaktadır. İHA programının başlangıç noktası olan yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanları seçilme nedenleri ve amaçları mevzuat tarafından tanımlı olmasına rağmen yapılanmaya açık aktarım alanları seçim süreci farklı faktörlere göre daha detaylı inceleme ve değerlendirme gerektirmektedir (Kaman, 2016).

Yapılanmaya açık aktarım alanlarına imar haklarının aktarılması ile yoğunluğun bu alanlarda artırılıyor olması, tasarım ve planlama ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirilecek eylemleri gerektirmektedir. Aktarım alanları, yasanın öngördüğü mevcut imar planlarındaki yoğunluk değerlerinin imar hakkı aktarımını uygulamaya yetkili idareler tarafından (yerel yönetimlerce) sağlanan ek yoğunluklar ile artırılabilceği, daha çok yoğunluğu kaldırabilecek alanlardır. Aktarım alanları, imar planlarında kentsel alanın gelişme yönlerinde ve idarelerin, kentsel büyümeyi yönlendirmek istediği alanlarda seçilir. Çünkü zaten bu alanlar, “temiz ve atık su altyapısı, güçlü bir toplu taşıma sistemi, kamu hizmetlerine (hastane ve okul gibi) kolay erişim gibi yerel yönetimlerce sağlanması öngörülen hizmetleri içeren güçlü bir altyapının planlanarak uygulanması” zorunlu olduğu alanlardır (Işıldak, 2012).

Potansiyel alan bölgeler, yetkili idareler tarafından alan bölge olarak düşünülen ve bu amaçla aktarım programı hazırlanması kapsamında üzerinde daha detaylı çalışmak üzere seçilen alanları tanımlamaktadır. Bu alanlar, “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun” 69’uncu maddesi kapsamında belirlenen alanlar, “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun” 73’üncü maddesi kapsamında belirlenen alanlar, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamındaki uygulama alanları, alan bölge sınırları içerisinde bulunan özel yatırımcılara ait proje alanları, imar planlarıyla belirlenmiş

mevcut gelişme alanları öncelikli olmak üzere belirlenecek imar hakkı aktarım alanlarıdır (Yılmaz, 2018).

İmar hakkı aktarımı sürecinde birden çok aktörün varlığı ve bu aktörlerin kar-zarar ilişkilerinin dengelenmesi, işleyen ve çözüm getiren bir aktarım sürecin varlığından söz edebilmek için önemli bir zorunluluktur. Yerel yönetimler tarafından yapılanmaya açık aktarım alanlarında daha fazla yoğunluğa izin verilmemesi, yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarından aktarılacak olan imar haklarının ve imar hakkı aktarımı sertifika belgelerinin kullanım alanlarının kalmamasına ve imar hakkı aktarım sürecinin tıkanmasına neden olacaktır. Yerel yönetimler yoğunluk artışını sağlayacak tasarım ve planlama ilkeleri geliştirerek bu artışı sağlasalar bile, bu hakları almaya istekli yatırımcı talebi, korunması planlanan yerdeki mülk sahiplerini tamamen tazmin edecek kadar güçlü olmayabilir. Ancak, yapılanmaya açık aktarım alanı doğru planlanır ve talep görmesi beklenen yerler seçilirse bu risk azalabilir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). Ayrıca, imar hakkı aktarımını bu gibi risklere karşı cazip kılacak, yapılanmaya açık aktarım alanlarında kullanılmak üzere yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarından getirilen imar haklarında artış öngören teşvik uygulamasıdır (Dündar, 2010). Ayrıca alan bölgeler cazibe alanı konumuna çekilebilmek için devlet tarafından yapılan özel vergi teşvikleri ile özendirici hale getirilir.

İmar haklarının aktarılabileceği yapılanmaya açık aktarım alanları gelecekte herhangi bir sebepten dolayı korunması gereken alan statüsü almayacağı öngörülen alanlar olması gerekmektedir. Çünkü bu durumun aksi bir aktarım sürecinde korunması gereken bir alan için amaçlanan ve uygulanan koruma politikaları bir başka korunması gereken alan için bir yıkım ve yok olma sürecine dönüşebilir.

### **2.2.3.3. Tam ve Kısmi Hak Aktarım**

İmar hakkı aktarımında yapılaşma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarının yapılanma hakları bazen kullanılabilir imar hakkı hiç kalmayacak şekilde tamamen kısıtlanır (kesin yapılaşma yasaklı alanlar) bazen de kullanılabilir imar hakkı kalacak şekilde kısmen kısıtlanır. Bu durumda tamamen kısıtlanmış halinde tam hak aktarımı, kısmen kısıtlanmış hallerde kısmi hak aktarımı uygulanır.

2863 sayılı kanununun 17/c maddesinin 4. paragrafında “Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.” belirtildiği gibi eğer imar-yapılanma hakkının tamamı aktarılıyor ise taşınmaz bütün mütemmimi ile idare mülkiyetine geçer ve burada tam hak aktarımı uygulaması gerçekleşmiş olur. Burada özel mülkiyete ait bir taşınmaz imar hakkı aktarımı programı ile kamu mülkiyetine geçişi sağlanmış olur.

Sit alanı ilan edilen yerlerde, sit tür ve derecelerine göre kesin yapılaşma yasaklı alanlarda bulunan taşınmazların belirlenen imar-yapılanma hakları tamamen aktarılarak tam hak aktarımı uygulanır. Sit alanlarına ait kanun ve ilke kararlarına göre kesin yapılaşma yasaklı alanlara ait daha detaylı bilgi 1.5.2.6 bölümünde verilmiştir. Kesin yapılanma yasağı ile sınırlanmış ve üzerindeki hakları da aktarılmış olan taşınmazlar, eklenti ve tamamlayıcı unsurlarıyla birlikte (ilgili idarenin mülkiyetine geçer ve hiçbir koşulda da satılamaz) tam bir sınırlama uygulanması kamu mülkiyetinde de sürdürülmektedir. Sınırlamaların Kültür ve Tabiat Varlıklarının nitelikleriyle ilgili olduğu, mülkiyet yapısına bakılmadığı görülmektedir (Kocalar, 2009).

Ancak, aktarıma konu parselde mülk sahibinin korunabilir imar-yapılanma hakkının kalması halinde imar-yapılanma hakkı kısmen aktarılır, taşınmazın kalan kısmı üzerinde mülkiyet hakkı diğer bileşenleri ile birlikte kişi mülkiyetinde kalmaya devam eder. Bu durum tam bir kısıtlama olmayıp, kalan yapılar ve yerler hariç, aktaran alan ile ilgili imar-yapılaşma hakkına ilişkin kısıtlanmış bölümünün aktarımından söz edilebilir.

2863 sayılı kanununun 17/c maddesinin 5. paragrafında “Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.” kısmı hak aktarımı uygulamasına değinilmiştir.

İmar hakkı aktarıma konu taşınmaz üzerinde, korunabilir yapılaşma hakkının kalması halinde korunan varlıklardaki mülkiyet ve yapılaşma hakkı da, o varlıklar korunduğu sürece Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu’ndaki sınırlamalara göre devam edecek; aktarılan imar haklarını da eski yerinde değil, ancak aktarıldığı yerde (yapılanmaya açık aktarım alanları) kullanabilecektir (Kocalar, 2009).

#### 2.2.3.4.Yetki ve Sorumluluk

İmar hakkı aktarımının geneline yönelik mevzuat sistemimizde çok açıklayıcı ve kesin hükümler bulunmamakla birlikte yetki ve sorumluluk alanına ilişkin “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda” bağlayıcı hükümler bulunmaktadır.

2863 sayılı kanunun 17/c maddesinin 3. paragrafında “Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir.” şeklindeki hükümlere yer vererek ilgili idarelere düşen sorumlulukları belirlemiştir.

İlgili idareler yetki ve sorumluluklarına giren alanlarda bulunan, gerçek ve tüzel kişilere ait, yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz mülkiyetlerinin tümünü ya da belli bir kısmını yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanı olarak belirleyebilirler. 2863 sayılı kanun 17/c maddesinde “aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir” denilerek belediye ve valiliklere yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarını belirleme yetkisini vermektedir.

2863 sayılı kanunun imar haklarının değerlerinin tespit edilmesi noktasında aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesini esas kabul etmektedir. Bu rayiç değer esasına göre tespit edilecek değerlere göre menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi görevlerinin İller Bankasınca yapılacağını hükmetmektedir.

Tablo 11. İHA yetki ve sorumluluk şeması

KURUM	YETKİ	SORUMLULUK ALAN
Belediyeler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya</li> <li>Hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye</li> </ul>	Belediye Sınırları ve Mücavir Alanlar İçinde.
Valilikler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bu belgeleri hak sahibi olanlara vermeye</li> <li>Bu belgeleri yapılanmaya açık alanlarda ruhsat vermek için toplamaya</li> </ul>	Belediye Sınırları ve Mücavir Alanlar Dışında.
İller Bankası	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menkul Kıymetlerin Basılması</li> <li>Saklanması</li> <li>El Değiştirmesi</li> </ul>	Ülke Geneli
Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rayiç Değer Denkleştirme İşlemleri</li> </ul>	Ülke Geneli

İmar hakkı aktarımında yetki kurum ve kuruluşlara dair sorumluluk alanlarını tam olarak tanımlayabilmek için programın detaylarına ilişkin hükümler içerecek yönetmeliğinin hazırlanması gerekmektedir.

Hiç şüphesiz imar hakkı aktarımı sürecine yönelik bu teknik yetki ve sorumlulukların dışında aktarıma ilişkin tarafların eşitlik, tarafsızlık ve güven içerisinde sürece katılımın sağlanabileceği yetki ve sorumluluk mekanizmasının da mevzuatta yer alarak güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda başarılı bir imar hakkı aktarım modeli için imar haklarını elinde bulunduran tarafların temsil edilebileceği etkin yetki ve sorumluluk organları oluşturulmak zorundadır.

## 2.2.4. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Planlama ile İlişkisi

İmar hakkı aktarımının eşitliği, adaleti ve hakkaniyeti sağlamak üzere geliştirilmiş bir araç olması yönüyle İHA programının amaçlarının kamuoyu ile paylaşılması, diğer yandan koruma ve geliştirmenin kamu sağlığı, güvenliği ve refahı temelinde neden gerekli olduğunun vurgulanmasının programın toplum tarafından kabulünde önemli bir etkidir. İmar hakkı aktarımı sürecinin toplum tarafından kabulüne yönelik planlama ile kurduğu ilişki büyük önem taşımaktadır.

İmar hakkı aktarımının planlama ile ilişkisine bakıldığında biri akademik çalışmalarda değinilen bir görüş olan, alan ve gönderen bölgelerin birbirinden bağımsız olduğu bir süreç ve diğeri programın başarısını etkileyecek önemli bir unsur olarak görülen, planlama kurumuyla birlikte alan ve gönderen bölgelerin ortak hedefler üzerinde tasarlandığı bir süreç olmak üzere farklı öneriler bulunmaktadır (Kaman, 2016; Yılmaz, 2018).

Alan ve gönderen bölgelerin bağımsız çalıştığı İHA modeli dünyada kullanılan emisyon ticareti (cap&trade) sisteminin çalışma mantığına benzerlik gösterip, ticarete konu olan meta, plan kararlarıyla inşaat m<sup>2</sup>'si olarak belirlenmiş imar hakları olmakta ve o hakkın sahiplerinin ve alıcıların bulunduğu bir imar hakkı marketinde alışveriş söz konusu olmaktadır. Belirlenen imar hakları ilgililere tescillendikten sonrasında istenildiği gibi, bölgeleme gibi hiçbir kısıt olmadan ve herhangi bir kişi veya hak sahibi arasında bu hakların ticareti yapılabilmektedir. Bu yönüyle, Duyguler'in (2014) ilgili çalışmasında belirttiği "yüzen emsal" tanımı ile uyumaktadır. Günümüze kadar, buna benzer bağımsız İHA programları uygulamasının bir örneği bilindiği kadarıyla bulunmamaktadır. Aslına bakılırsa, böyle bir uygulamanın şu an için sadece hipotez olarak kalacağını ve bir süre daha uygulamaya geçemeyeceğini tahmin etmek zor değildir (Yılmaz, 2018).

Planlama kurumuyla birlikte alan ve gönderen bölgelerin ortak hedefler üzerinde tasarlandığı İHA yönteminin planlarla ilişkisinin nasıl kurulacağı konusunda belirsizlikler yaşanmaktadır. İHA sürecinde, yapılanmaya açık aktarım alanlarında (alan bölge) her bir imar fonksiyonu için kullanılacak maksimum yoğunluk limitleri önceki planlar ile belirlenmiş olduğunu düşünmeleri nedeniyle, yatırımcılar ve alan bölgedeki mülkiyet sahipleri imar hakkı satın almanın gereksiz olduğu yönünde karşıt görüşler ifade ettikleri belirtilmektedir. Ayrıca İHA için belirlenen yoğunluklarla üretilen projelerin, alan bölge ve komşu alanlardaki mevcut kullanımlarla uyum sağlayamayacağı, bu yoğunluk artışının

bölgeyi olumsuz etkileyeceği ve yatırımcıların planla verilen yüksek yoğunluklu imar haklarıyla ilgilenmeyeceği şeklinde sorunlar ön görülmektedir (Kaman, 2016).

Bu sorunları dikkatli, kapsamlı ve doğru bir planlamanın ve iyi bir tasarımın azaltacağı ideal olanın ise planlarda yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanları ile yapılanmaya açık aktarım alanlarının iyi tanımlanması ve İHA olmadan kullanılacak yoğunluklar ile İHA uygulanması halinde kullanılacak yoğunlukların ayrı ayrı belirlenmesi, olduğu ifade edilmektedir (Kaman, 2016).

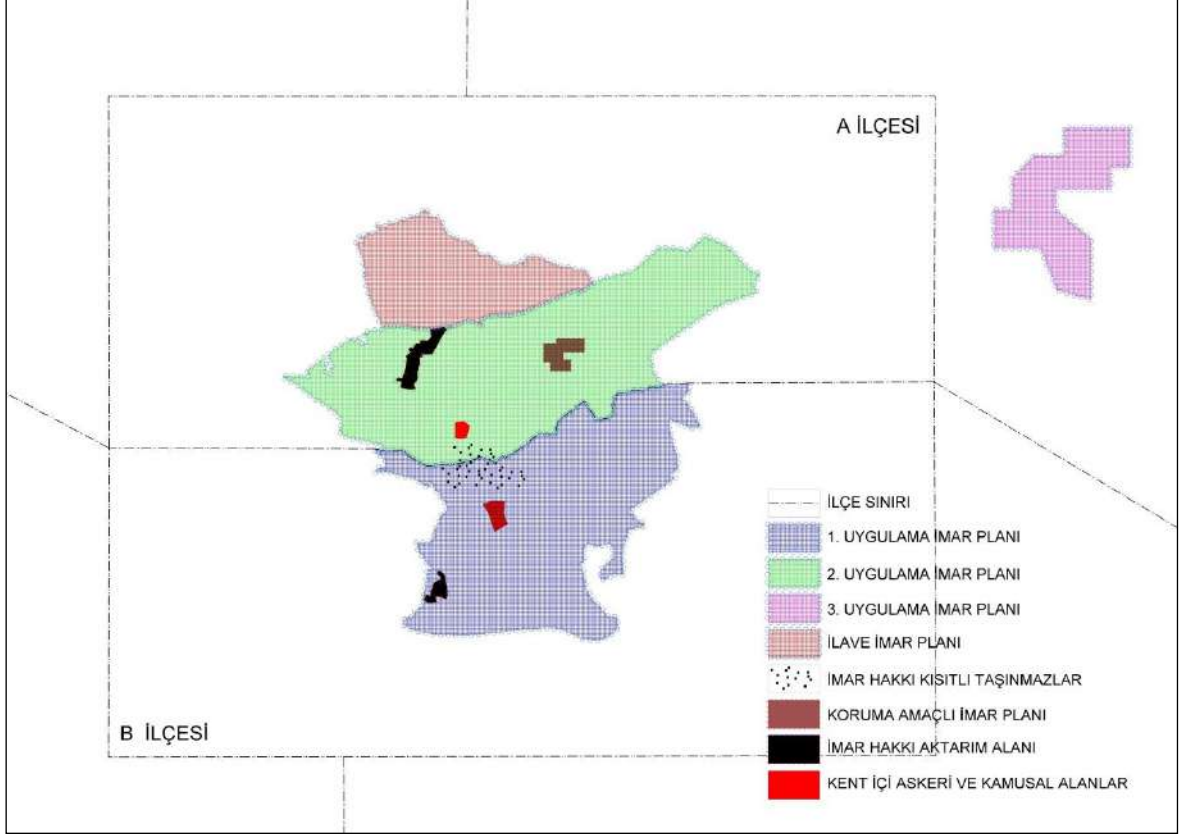
İmar hakkı aktarım sürecinde, üst yoğunluk sınırı korunarak yoğun artışlarının önüne geçebilmek için korunması gereken yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanları ve yapılanmaya açık aktarım alanları aynı imar planı bütünü içerisinde çözülmesi gerekmektedir. İmar planları yapım, revizyon ve değişiklik süreçlerinde yapılanma hakkı kısıtlanacak alanlara yönelik analiz ve sentez çalışmaları yapılarak alanlar tespit edilmeli ve bu alanlar karşılığında yapılanmaya açık aktarım alanlarına yönelik analiz ve sentez çalışmaları da yapılarak ilgili plan hükümleri ile aynı imar planı bütününde aktarım modeline ilişkin kesin ve bağlayıcı hükümler ortaya konulmalıdır. Böylece imar planı bütündeki nüfus yoğunluğu (teşvik uygulaması hariç) sabit tutularak veya artırılan yoğunluk karşılığında ilgili yönetmelikler gereği ilave sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmak suretiyle yoğunluk üst sınırı değeri korunabilir.

İmar hakkı aktarımı aynı imar planı içerisinde yapılamadığı durumlarda öncelikle aynı idari sınırlar içerisinde yakın imar planlarında aktarıma uygun alanlar bulunmalıdır. “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında hazırlanan koruma amaçlı imar planları ile kısıtlanmış imar-yapılanma hakları yine aynı koruma amaçlı imar planı içerisinde uygun aktarım alanları bulunarak aktarılamıyor ise bu plan dışında aynı idari sınır (yerel yönetim) içinde en yakın imar planında yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarılır. Genellikle koruma amaçlı imar planları doğası gereği korumaya yönelik planlar olup, imar-yapılaşma haklarına kısıtlılıklar getirdikleri için gönderen bölge statüsündedirler.

Kısıtlanmış imar haklarının aktarımında öncelikle mevcut planlarda gelişme alanı olarak planlanmış alanlardan belirlenenler aktarım alanı kullanılmalıdır. Mevcut planlar bakımından böyle bir aktarım alanı belirlenememesi halinde yeni yerleşim alanlarının oluşturulması yoluna başvurulmalıdır. Yeni yerleşim alanları için Hazineye ait tescilli araziler ile kadastro yapılacak tescil dışı alanların Hazine adına tescilinden sonraki



alanlar, kent dışına alınması planlanan askeri ve diğer kamu birimlerinin kentte kalan alanları kullanılabilir (Yılmaz, 2018).



Şekil 17. İmar hakkı aktarımının planlama ile ilişkisi

Bu bağlamda imar hakkı aktarımı uygulamasında yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarına ve yapılmaya açık aktarım alanlarına yönelik altyapının karşılanması, yer seçim ve kullanım kararlarının verilmesi, yoğunluk değerleri ve donatı alanlarının hesaplanması gibi pek çok unsurun öncelikle imar planlarıyla ele alınması bir zorunluluktur.

### 2.2.5. İmar Hakkı Aktarımının Avantaj ve Dezavantajları

İmar hakkı aktarımına dair akademik çalışmalar, uygulama örnekleri ve yapılan araştırmalar dikkate alındığında avantaj ve dezavantajlarını aşağıdaki gibi sıralanabilir.

Avantajları;

1) İmar Hakkı aktarımı programlarının en önemli avantajı, finansal bir teşvik özelliği taşıyor olmasıdır. Devletin, imar hakkı aktarımı programı için hukuki ve mevzuat alt yapısını hazırlayarak sürecin tamamıyla piyasa mekanizması içerisinde işletilmesinin sağlanması yanısıra önemli finansal bir yatırım yapmak gibi zorunluluğu bulunmaz. Hatta bu sistem devlete fon yükü yetirmezken ekonomiye yeni kaynak sağlamaktadır. Korunması gerekli bölgelerden aktarılan imar hakları ise müteahhitler ve gelecekte alıcı alanda mülk sahibi olacaklar tarafından sağlanan fonlarla alıcı bulacaktır.

2) İHA programları, doğal değerler ve kültürel miras açısından korunması gereken bölgelerin, nesli tehlike altındaki türlerin ve biyolojik çeşitliliğin korunması ile imar süreçlerinin çevreye verdiği olumsuz etkileri azaltır. Gönderici bölgede imar faaliyetleri nedeniyle ortaya çıkmış olan ve sürmesi durumunda geri döndürülemez kayıplara yol açabilecek çevresel sorunlar, bu bölgelerde imarın sınırlandırılması ile önemli ölçüde çözümlenme kavuşabilecektir.

3) Tarım alanlarının korunması sağlanmış olur. Bu sayede bir yandan gönderici bölgede tarım, hayvancılık ve ormancılık gibi faaliyetlerde bulunan kişilerin iş sahalarını kaybetme riski ortadan kalkarken, diğer yandan da bu bölgelerde imara izin vermeyen katı tedbirler uygulanması ile bu bölgelerin gelecek nesillere bırakılması sağlanmaktadır.

4) Yerleşim alanlarının yayılması nedeniyle ortaya çıkan iklim değişiklikleri gibi doğal hayatı olumsuz etkileyen sorunların, İHA programları toplu yerleşimi özendirilmesi nedeniyle en aza indirilmesi sağlanmış olur.

5) Devletin cebri gücü yerine, gönüllülük, piyasa odaklılık ve esneklik ilkelerine dayanan ve paydaşlarının hak kaybına yol açmadan sorunların çözümüne uzlaşılı yolu ile gidilmesine olanak sağlayan bu yöntem, vatandaş-devlet ilişkisinde toplumsal barışın korunmasına yardımcı olur. Ayrıca devlete yönelik hak kaybını gidermeye yönelik yıllarca sürece davaların da önüne geçecek bir çözüm olabilecektir.

6) Kentsel kimliğin varlığını sürdürebilmesi amacıyla kentsel dokunun ve tarihi bölgelerin korunması ve sıkışık kentsel alanların geliştirilmesi sağlanır.

7) İkincil piyasanın tesis edilmesi ve imar hakkı karşılığında menkul kıymetlerin teminat olarak kullanılabilmesi sağlanacaktır. Bu durum da gayrimenkul sektörü ile finansal sektör arasındaki ilişkiyi güçlendirmektedir.

8) Doğal ve kültürel miras alanlarında, afet riski altındaki alanlarda, tarım alalarında, kıyı alanlarında, imar planlarının uygulamasının yapılamaması sonucu

kamulaştırmasız el atma hükmü doğan durumlarda gibi çok geniş bir uygulama alanı bulunmaktadır.

9) Kentsel dönüşüm sürecine ivme kazandıracaktır.

10) İmar hakkı sertifikalarının hem menkul değer yatırım aracı olarak talep edilmesi hem de teminat olarak kullanılabilir olması İHA programına olan güveni artırmaktadır.

Dezavantajları;

Ülkemizde henüz imar hakkı aktarımı sürecine yönelik gerçekçi bir uygulama yapılamadığı için yurt dışı örneklerinde uzun yıllara yayılmış imar hakkı aktarımı süreçlerini incelendiğinde imar hakkı aktarımı programlarında karşılaşılabilecek kimi sorunlar, başarı düzeylerinde karşılaşılan ve bu sürecin yapısal olarak barındırdığı bazı olumsuzluklar bulunmaktadır.

1) “İmar hakkı aktarımı süreçleri, programın yapısı gereği çok uzun bir zaman dilimini kapsar. Koruma altına alınan, gönderici bölgede imar alanları zaman içinde daralır ve bu alanlar giderek daha değerli ve metrekare olarak daha pahalı hale gelebilir” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). Hak sahipleri belli bir süre beklemenin karşılığında daha yüksek bedel üzerinden haklarını satarak daha fazla gelir elde etmeyi tercih edebilir. İmar hakkı fiyatlarının giderek yükselmesi, eğer gönderici bölgede tam hak aktarımı değil de kısmi hak aktarımı uygulanıyorsa aktarıma dahil olmayıp alanda kalan imar hakkı kıymet kazanacaktır

2) Her imar hakkı aktarımı programı kısmen ya da tamamen özgün koşullar içermektedir. Her programda farklı olduğu için, program süreçlerinde uygulamalar ve ortaya çıkan piyasa koşulları/fiyatlar da tamamen farklıdır. Bu nedenle imar hakkı sahibinin hakkını satma/hak satın alma işlemleri geri dönüşü olmayan da bir durumu ifade ettiğinden hemen karar verilmesi güçtür. Üstelik imar süreçleri öngörüldüğü ve baştan ilan edildiği şekilde ilerlemez, farklı parametrelerden ve süreçlerden etkilenerek yıldan yıla, dönemden döneme farklılıklar gösterebilir. Sonuçta hak sahipleri karar alma süreçlerinde çok daha temkinli davranmayı tercih ederler ve bu da sürecin yavaşlamasına sebep olur.

3) Önemle ifade etmek gerekir ki kamuoyu desteği almamış hiçbir programın istenilen başarıyı yakalaması söz konusu değildir. Beklemeler ise programda planlanana göre gecikmelere yol açar. Bu koşullarda süreçler kilitlenir; zira hak sahiplerinin ikna olacakları zamanı beklemek dışında, devletin kamu gücünü kullanarak kişileri oldukları

yerden zorla çıkarma yetkisi söz konusu değildir. Daha açık bir ifade ile imar hakkı aktarımı sorunun çözümü için herhangi bir şekilde çözüm kaynağı olmaktan çıkar.

4) “Tam rekabetin sağlanamadığı aksak ve zayıf piyasaların varlığı: imar hakkı aktarımı piyasalarının verimli ve etkin olması için her şeyden önce çok sayıda satıcı ve çok sayıda alıcının bulunduğu piyasada oluşmuş tek bir rekabetçi fiyatın oluşması gerekmektedir. Piyasalarda alıcı veya satıcı taraflardan birinin tekeli güce sahip olması, piyasanın tam rekabet şartları altında dengeli bir şekilde oluşmasına engel olur. Örneğin piyasada az sayıda alıcı/müteahhit söz konusu ise, bunların kendi aralarında örgütlenmeleri, imar hakkını satacak bireyler ve ortam hakkında bilgi sahibi olmaları son derece kolaydır ve piyasayı istedikleri şekilde yönlendirip fiyat oluşumunu kendi lehlerine uygun seviyede oluşturabilirler. Bunun tersi durumda da, gönderici bölgede az sayıda hak sahibine karşılık çok sayıda imar hakkı aktarımı alıcısı bulunabilir. Bu durumda, bu piyasada aksak rekabet koşullarında hak sahipleri avantajlı durumdadır ve haklarının istedikleri kadar kısmını çok yüksek değerden satma avantajına sahiptirler. Aksak rekabet koşullarının söz konusu olduğu böyle bir piyasada hem fiyatlar hem de işlem sayısı oldukça düşük seviyede kalacaktır.” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014)

5) “İmar hakkı aktarımı süreçlerinde hak sahiplerinin ve alıcıların karşılaştıkları en önemli maliyet kalemleri bilgi edinme, pazarlık ve karar alma durumlarında ortaya çıkar. Sistemde alıcı ve satıcıyı bir araya getirebilecek araçlar yoksa tarafların birbirlerini kendi imkânlarıyla bulmaları gerekir. İmar hakkı aktarımı sürecine ilişkin arabulucu olarak bilgi edinme için emlakçılara, pazarlık ve alım satım işlemlerinde mütalaasına başvuru avukatlara maliyetleri artırıcı önemli ödemeler yapılır. İmar hakkı sahipleri, piyasaların tekeli bir yapıya doğru dönüştüğü ve pasif bir unsur olup gerçek hakkını alamayacağı yolunda bir algı oluşması durumunda, imar hakkı aktarımı programlarına gönüllü olarak katılma isteği giderek zayıflar.” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014)

6) İmar hakkı aktarım sürecinin tamamen piyasa koşullarına bırakılması halinde spekülasyon eğilimlerinin ortaya çıkması riskine karşı başarılı olmuş birçok imar hakkı aktarım programında devlet, aktif şekilde rol almıştır. Özellikle piyasaların rekabetçi olmadığı durumlarda, alıcı ve satıcı tarafların her ikisini birden memnun edecek tek bir piyasa fiyatının oluşmaması durumunda taraflar kendilerini güvence altında hissetmezler. Tek alıcının, çok sayıda satıcının olduğu bir piyasaya hâkim olduğu ve tek olmanın avantajı ile piyasayı kendi istediği şekilde yönlendirebildiği iktisadi bir durumdur. Hak

sahibi olan taraf, satacağı hak için düşük bedel ödemeye hazır olan piyasada etkin olan tek müteahhitle anlaşmak zorunda kalacaktır.

7) Yapılanmaya açık aktarım alanlarındaki (Alıcı Alanlar) aşırı yoğunlaşması çevresel sorunlara ve belediye hizmetlerinin aksamasına yol açabilir.



### 3. ÇALIŞMA ALANININ BELİRLENMESİ

Tez çalışması kapsamında kültürel değerlerin koruma sürecine yönelik genel olarak belirlenen sorunlar üç başlık altında toplanarak Balıkesir merkez ilçeleri özelinde bu üç başlıkta karşılaşılan örnek durumların incelemesi yapılmıştır. Belirlenen sorunların ülkemizde genelinde karşılaşılan sorunlar olması ve bu sorunların üç ana başlıkta değerlendirmesi imar hakkı aktarımına konu olabilecek şekilde sınıflandırılması yapılmıştır. Bunlar; (1) koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçici yapılanma koşulları ile (ilke kararlarına bağlı veya önerilen) getirilen yapılanma koşulları, (2) sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilanı öncesi ve sonrası imar koşullarındaki değişiklikler, (3) tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki parsellere özellikle kurul tarafından yapılan müdahaleler olarak gruplandırılmıştır.

Geçmişten günümüze köklü bir tarihi birikime, içerisinde çok sayıda ve çeşitte zengin kültürel mirasa sahip olan, ancak bu mirasın korunmasında kent bütününde stratejik ve bütüncül bir koruma anlayışından uzak ve büyük çoğunluğu tekil bir koruma anlayışının benimsendiği ülkemizde, hemen her kentte olduğu gibi birçok sorun yaşayan Balıkesir kenti çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Çalışma kapsamında merkez ilçeler (Altıeylül ve Karesi) içerisinde belirlenen sorun başlıklarına yönelik alan çalışması yapabilecek çeşitlilik olmadığı için Erdek, Sındırgı ve Havran gibi farklı ilçelerden uygulama alanı seçilmiştir.

Birinci sorun başlığında; koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile getirilen yapılanma koşullarını incelemek üzere;

- Karesi İlçesinde bulunan Paşalanı Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları

- Erdek Kyzikos Antik Kenti Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları üzerine araştırmalar yapılmıştır.

İkinci sorun başlığında; sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilanı öncesi ile sonrası arasındaki ve sit alanı içi ile dışı arasındaki imar koşullarına ilişkin değişiklikleri incelemek üzere Havran Kentsel Sit Alanında araştırmalar yapılmıştır.

Üçüncü sorun başlığında tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında imar planları ile tanımlanan imar haklarına yapılan müdahaleleri incelemek üzere Altıeylül ve Karesi İlçelerinde uygulama imar planlarında araştırmalar yapılmıştır.

### **3.1.Balıkesir Kentinin Tarihsel Gelişimi**

Yazılı kaynaklara göre XIV. yüzyılda Karesi Beyliği zamanında kurulmuştur. 1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra Karesi Beyliği Osmanlı İmparatorluğuna bağlanmıştır. Osmanlı Döneminde Bursa Vilayeti'ne bağlı Karesi Sancağı'nın merkezi olan Balıkesir, Anadolu eyaletine bağlı bir sancak olarak idare edilmiştir. Sancağın merkezi Balıkesir olup sancağın adı Karesi olarak devam etmiştir. Sancak I. Murat döneminden sonra şehzade sancağı olmuştur.

Karesi Sancağı, XVI. yüzyılda Balıkesir, Ayazmend, Başgerdek, Bigadiç, Boğazhisar, Edremit, Fart, Giresun, Haydarlar, İvrindi, Manyas, Sındırgı, Temrezler ve Yorma olmak üzere toplam 14 nahiyeden oluşmaktadır. Balıkesir, XVII. yüzyılda Anadolu Eyaleti'nin Karesi Sancağı'na bağlı bir kaza olup, aynı zamanda Karesi sancağının merkezi olmuştur. Yedi yıl kadar vilayet olan Karesi; 1888'de tekrar Hüdavendigâr vilayetine bağlı bir sancak haline getirilmiştir. 1909'da herhangi bir yere de bağlı olmayan müstakil bir livadır. Osmanlı Devleti'nin sonuna kadar bu şekilde devam etmiş olan Karesi, Türkiye Cumhuriyetinin kurulmasıyla Balıkesir vilayet olmuştur. Bu dönemde merkez kaza olan Balıkesir ile birlikte dokuz kazaya sahiptir. 1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur.



Şekil 18. 1919 Balıkesir kent görünümü, (Kaynak; URL-5)

Balıkesir'in Cumhuriyet öncesi dönemdeki kentsel yapısına ilişkin İbn-i Batuta'nın seyahatnamesinde, küçük bir kent görünümünde olduğu ve buna rağmen büyük bir çarşısının varlığından söz edilmektedir.



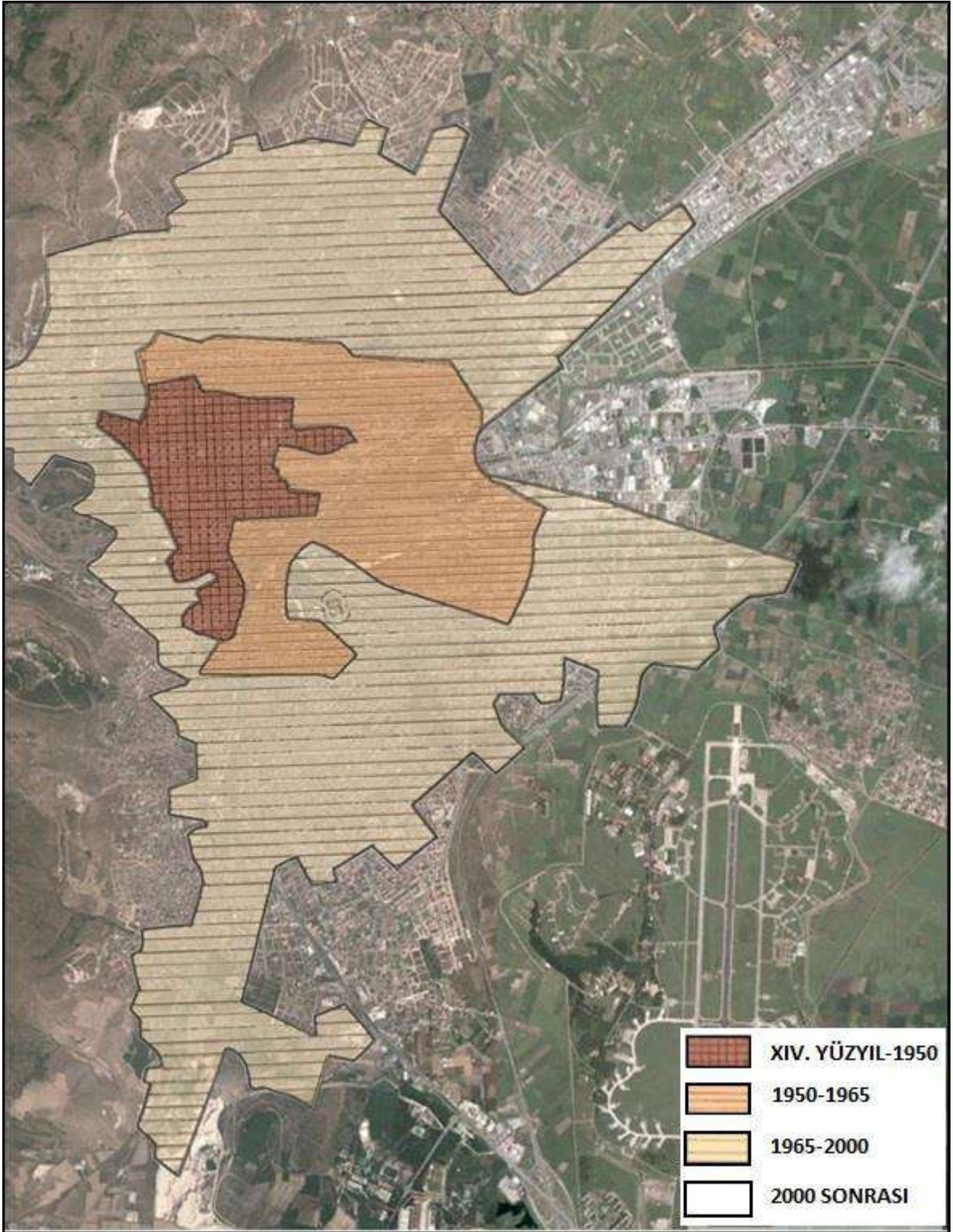
Şekil 19. 2019 Balıkesir kent görünümü



Aynı konumdan 1919 yılında bakıldığında Balıkesir kenti için simgesel ve tarihi değeri olan birçok tescilli kültür varlığı görülebilirken 2019 yılında bu eski eserler yeni yapılaşmaların arkasında kaldığı ve algılanabilirliklerini kaybettiği görülmektedir.

Cumhuriyet sonrası 1923-1950 arasında Balıkesir'in kırsal bir yerleşmeden kentsel bir yerleşmeye geçmesinde, şehrin Marmara ve Ege Bölgelerini bağlayan karayolu ve demiryolu üzerinde bir durak noktası olmasının, ayrıca bir kolordu merkezi haline getirilmesinin etkisi çok büyüktür.

Balıkesir kentinde büyüme 1950'lere kadar yerleşme çekirdeğinin etrafındadır (Şekil 20). XIX. yüzyıl sonlarına kadar kentin büyümesi batı ve güneybatı yönlerine doğru olmuştur. Bu alanlarda konutların eğim eşiklerine dayanmasıyla 1900'lerin başında kuzeye doğru yayılmaya başlamıştır. Cumhuriyet sonrasındaki hızlı gelişme dönemiyle birlikte kentin kuzeyi ve güneydoğusu yerleşmeye açılmıştır. 1950'li yıllarda gelen ve şehre yerleştirilen göçmenler için kentten daha kopuk bir alanda, şimdiki Gaziosmanpaşa ve Plevne mahalleleri yerleşim bölgesi olarak açılmıştır.



Şekil 20. Balıkesir merkezi tarihsel gelişim

1950–1980 yılları arasındaki dönemde kent, karayolları ve sanayi bölgesinin etkisiyle doğuya ve güneydoğuya doğru gelişmiştir. Böylece şehrin çekirdeği etrafındaki

ana kütle ile güneydeki kopuk yerleşmeler arasındaki boşluk da dolmaya başlamıştır. 2000’li yıllarda ise imara tamamen açılmış bu sahadaki boşluklar dolmuş ve şehir, batıdaki tepelerden ovaya doğru yayılmış bir şekil almıştır.

1950 yangını sonrası kentin fiziksel yapısında önemli yenilenmeler olmuş ve yeni yerleşim yerleri iskana açılmıştır (52 Evler, 66 Evler, Subay Evleri, Şoför Evleri, 26 Evler, Esen Evleri). Balıkesir’de 1950’lerde etkin olmaya başlayan toplu konut üretimi girişimleri, modern bir toplum oluşturma vizyonunun vazgeçilmez parçalarından biri olarak önem taşımaktadır. 1950’li yıllarda hem konut gelişim alanlarını, hem de çekirdek ailenin kullanacağı konut tipolojisini belirlemiş olan iki katlı ve bahçeli toplu konutların yerlerinde bugün yine konut olarak kullanılmakta olan 6–7 katlı apartmanlar yükselmektedir.

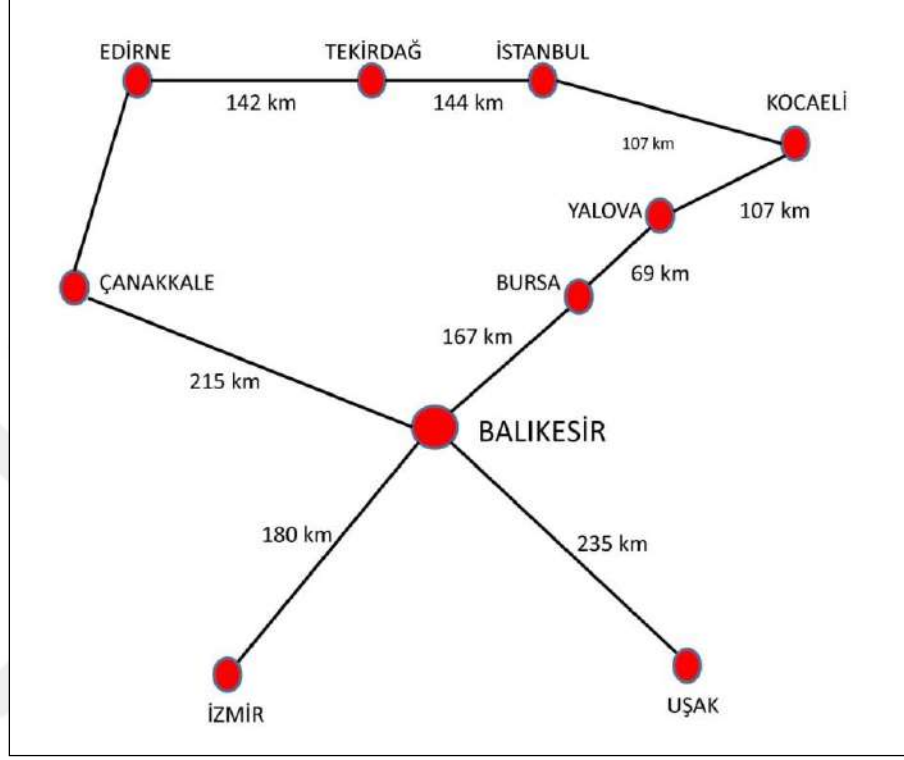
2000 yılı sonrası Balıkesir kentinin mekânsal gelişimine baktığımızda Kentin yerleşim çekirdeğini oluşturan mahallelerde plansız bir yapı seyretmektedir. Kentin merkezini oluşturan bu mahalleler; Hisariçi, Yıldırım, Karaoğlan, Kayabey, Oruçgazi mahalleleri ile Eski Kuyumcular Mahallesi'nin batı kesimidir.

Kent çekirdeğini oluşturan mahalleler, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu, kentin ilk yerleşim alanlarıdır. Bu mahalleler Balıkesir Ovasının batısında bulunan Atatepe ya da halk arasında Çamlık olarak isimlendirilen tepenin eteklerinde tek katlı veya iki katlı bahçeli evlerden oluşmaktadır. Sokaklar dar ve bu sokakların neredeyse hepsi şehir merkezindeki Milli Kuvvetler Caddesi ya da Anafartalar Caddesine doğru uzanmaktadır. Milli Kuvvetler Caddesi ile Anafartalar Caddesinin birleştiği yerde Mustafa Kemal Atatürk’ün ünlü konuşmasını yaptığı Zağnos Paşa Cami önemli bir odak noktası olarak konumlanmaktadır. Türk şehirlerinin büyüme süreci içerisinde özgün kent dokusunun bozulması, Balıkesir için de geçerli olmuştur. Balıkesir’in sivil mimarisini ve kent dokusunu yansıtan kısımları tescilli yapılar dışında yenilenme sürecine girmiştir.

### **3.2. Balıkesir Kentinin Fiziksel özellikleri**

Araştırma sahası olan Balıkesir İli, kuzeybatı Anadolu’da konumlanmakta olup, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi’nde, geri kalan kısmı da

Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunan Balıkesir, Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. İlin yüzölçümü 14.456 km<sup>2</sup>'dir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizinde, 175 km'si Marmara Denizindedir.



Şekil 21. Balıkesir ilinin diğer illere uzaklığı

2012 yılında yürürlüğe giren "6360 Sayılı 14 İlde Büyükşehir ve 27 İlçe Kurulması Hakkındaki Kanun" ile birlikte Balıkesir Büyükşehir statüsü kazanarak ilçe sınırlarında değişiklikler meydana gelmiştir. Büyükşehir olmadan önce 19 ilçeye sahip olan Balıkesir ili, 2014 sonrasında 20 ilçe ve 892 köyden oluşmaktadır. Balıkesir Merkezinde Altıeylül ve Karesi olmak üzere iki ayrı ilçe oluşturulmuştur (Şekil 22).



Şekil 22. Balıkesir büyükşehir belediyesi ilçeleri

Mevcut durumda Karesi İlçesine bağlı 28 kentsel mahalle 43 kırsal mahalle bulunmaktadır. Kentsel mahalleler; Akıncılar, Kuva-i Milliye, 1. Sakarya, 2. Sakarya, Çay, Vicdaniye, Kayabey, 1. Oruçgazi, 2. Oruçgazi, Maltepe, Ege, Ali Hikmet Paşa, Toygar, Paşaalanı, Eski Kuyumcular, Dumlupınar, Atatürk, Yıldırım, Yeni Mahalle (Ayşebacı), Karaoğlan, Karesi, Aygören, Hacı İsmail, Hisariçi, Mirzabey, Kızpınarı, Üçpınar ve Adnan Menderes'tir.

Tablo 12. Karesi ilçesi kentsel mahalleleri, Kaynak. URL-6, 2018

MAHALLE ADI	NÜFUS	ALAN (m <sup>2</sup> )
1.Oruçgazi	4002	150.152
1.Sakarya	9426	1.202.430
2.Oruçgazi	825	48.046
2.Sakarya	13000	4.705.500
Adnan Menderes	12836	7.728.230
Akıncılar	934	155.514
Ali Hikmet Paşa	9960	456.667
Atatürk	17247	1.122.120
Aygören	1277	73.910
Çay	1150	65.717



Tablo 9'un devamı

Dumlupınar	1094	163.966
Ege	3264	170.065
Eski Kuyumcular	1234	133.388
Hacı İsmail	922	48.309
Hisariçi	1184	77.004
Karaoğlan	987	58.239
Karesi	813	61.488
Kayabey	3079	153.420
Kızpınar	1176	1.073.760
Kuva-İ Milliye	6552	5.482.950
Maltepe	9604	1.240.040
Mirzabey	1972	93.249
Paşa Alanı	25953	7.014.780
Toygar	21105	2.044.500
Üçpınar	1465	17.277.400
Vicdaniye	1978	94.155
Yeni Mahalle	5252	10.887.600
Yıldırım	1539	94.664

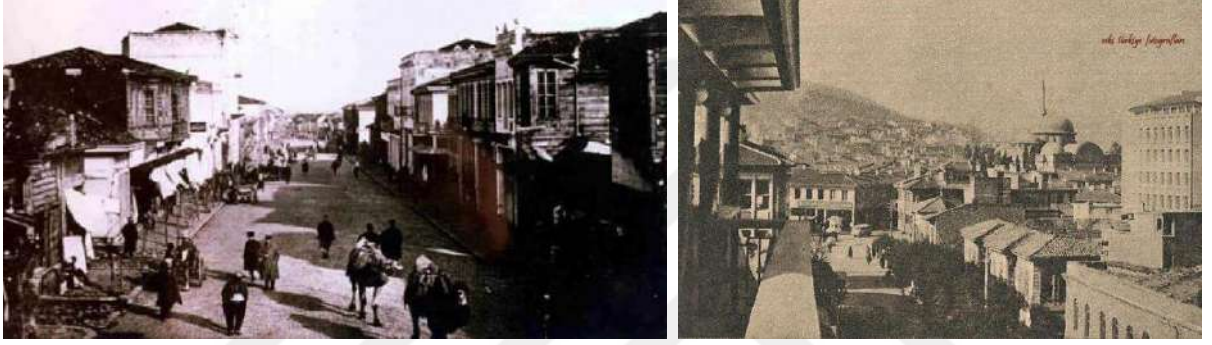
Mevcut durumda Altıeylül ilçesine bağlı 13 kentsel mahalle 81 kırsal mahalle bulunmaktadır. Kentsel mahalleler; Plevne, Bahçelievler, Hasan Basri Çantay, 1.Gündoğan, 2.Gündoğan, Gümüşçeşme, Gazi Osman Paşa, Yıldız, Sütlüce, Kasaplar, Dinkçiler, Hacıilbey, Altıeylül'dür.

Tablo 13. Altıeylül ilçesi kentsel mahalleleri, Kaynak. URL-6, 2018

MAHALLE ADI	NÜFUS	ALAN (m <sup>2</sup> )
1.Gündoğan	7640	551.693
2.Gündoğan	11214	940.206
Altıeylül	2649	83.598
Bahçelievler	38678	2.306.450
Dinkçiler	7275	8.018.610
Gaziosmanpaşa	6611	10.284.300
Gümüşçeşme	8515	7.113.530
Hacı İlbey	1422	124.836
Hasan Basri Çantay	11579	2.414.770
Kasaplar	5851	342.890
Plevne	16410	1.377.700
Sütlüce	7909	675.243
Yıldız	5081	612.012

### 3.3.Balıkesir Merkez İlçeler İmar Planı Çalışmaları

Balıkesir’de ilk imar etkinlikleri 1863 yılında başlamıştır. Kentin tarihsel süreci gibi imar hareketleri de Karesi İlçesi ile bütünlük içinde gelişme göstermiştir. Bu dönemde dar sokaklar genişletilmiş, yeni caddeler açılmış, çıkmaz sokaklar iyileştirilmiş ve bütün bunlar yapılırken çok sayıda gayrimenkul istimlak edilmiştir. 1916 yılında bugün kentin en işlek ve ticari aktiviteler açısından yoğun olan Milli Kuvvetler Caddesi açılmıştır (Şekil 23). Caddenin açılması sırasında çok sayıda geleneksel konut istimlak edilmiştir.



Şekil 23. Milli Kuvvetler caddesinden bir görünüm, 1964

Balıkesir 1940 öncesinde nüfusu 30-40.000 civarında küçük bir kasaba iken, 18 mahalleden oluşmaktaydı. Bu mahallelerden Altıeylül ve Eski Kuyumcular yüksek gelir grubunun özellikle kent çeperlerindeki mahalleler de düşük gelir grubun yerleştikleri alanlardır.

Balıkesir'e ait ilk imar planı çalışması 1944 yılında Egli tarafından yapılmış ve genel olarak modernist anlayış çerçevesinde düzenli yapı adalarının oluşturulması amaçlandığı anlaşılmaktadır. Egli Planı, kentteki eski yerleşim alanlarına kapsamlı bir müdahalede bulunmayan ve yeni yerleşim alanlarını kent merkezinin dışında öneren bir yaklaşım içermekle birlikte eski yeni yerleşim alanları arasında mekânsal sürekliliğin sağlandığı anlaşılmaktadır. 1955 yılında ise bu plan tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Kentin nüfus yoğunluğunun giderek artması ve eski imar planının ihtiyacı karşılayamadığı gerekçesi ile mevcut planın 1963 yılında genel bir revizyonu yapılmıştır. Daha sonraki imar planı İller Bankası'nca 1972 yılında onanarak yürürlüğe girmiştir. Bu planın bazı kısımları 1974 yılında revizyona tabii tutulmuştur. 1984 yılında mevcut kentin kuzeydoğusunu ilave revizyon planı yapılmıştır. 1972 yılı imar planının merkezi iş alanları

ile ilgili genel politikası; ticaretin gelişmesinin öncelikle organik dokuya sahip geleneksel merkezin konumlandığı alanda yoğunlaşması ve çevreye doğru bu yoğunluğun kademeli olarak azalması şeklinde olmuştur. Zaman içerisinde plan uyarınca merkezi iş alanında yoğunlaşan ticari kullanışlar bu alanın çekiciliğini artırarak, zamanla planda kat artırımını ve bu alan ile çevresinde yer alan konut kullanışlarının ticarete dönüştürülmesini öngören plan revizyon taleplerini teşvik etmiştir.

Gayrimenkul eski eseler ve anıtlar yüksek kurulunun 19.06.1981 yılında Balıkesir merkezi kentsel sit alanı olarak ilan edilmesi sonrasında bu alana 24.06.1983 tarihinde “Balıkesir İl merkezi Koruma Geliştirme Planı” hazırlanmıştır. Fakat daha sonra 14.03.1986 yılında bu alanın kentsel sitten çıkarılmasına ve söz konusu koruma planının mevzii imar planı biçiminde ele alınıp uygulamaya geçilmesine karar verilmiştir.

1987 yılında yapılan Nazım İmar Planı, kentin 2005 yılı gereksinimlerine cevap vermek için hazırlanmış, ayrıca daha önce yapılmış revizyon ve ilave imar planlarının bütünlüğünü sağlamayı amaçlamıştır. Konut alanlarını içeren revizyon alanlarında, olabildiğince yoğunluk arttırmayan ancak katlarla ilgili değişiklikler getiren bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu planda Balıkesir kent merkezinde dört bölgede farklı içeriklerde revizyona gidilmiştir.

A Bölgesi: 2. Oruçgazi, Çay ve Vicdaniye Mahallelerinde konut kullanımları ticari kullanışlara çevrilmiştir.

B Bölgesi: Atatürk Mahallesi'nde yol boyu önerilen 4 katın, 2 kat olarak önerilmiş konut alanlarını da kapsamı sağlanmıştır.

C Bölgesi: Hasan Basri Çantay Mahallesi'nde kat artışına gidilmiştir.

D Bölgesi: Planda sanayi bölgesi olarak önerilmiş olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, batısında konut kullanımlarının yer almış olmasından dolayı konut kullanımına dönüştürülmüştür. Kentin yerleşme alanı Merkez, Derealtı ve Dereüstü olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır. Kent merkezi en eski yerleşmelerin olduğu, özellikle Altıeylül, Eski Kuyumcular, Hacı İlbey, Dumlupınar, Hasan Basri Çağatay, Hisariçi Mahallelerinin oluşturduğu alandır.

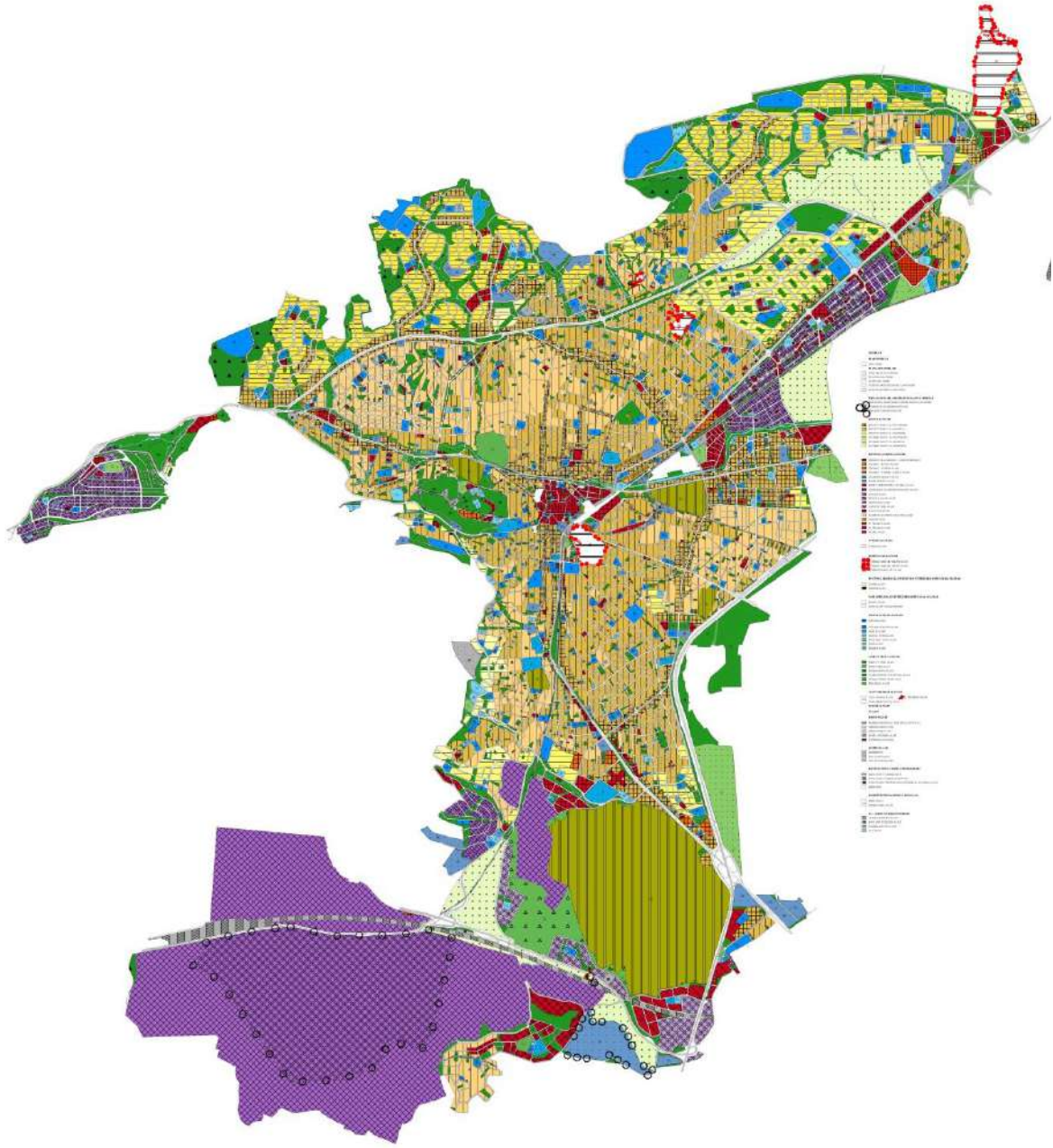
Balıkesir Büyükşehir Belediyesi olduktan sonra merkez ilçe Karesi ve Altıeylül için 1\5.000 Ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Bu imar planları hazırlanma aşamasında şehircilik ilke ve esasları, planlama disiplinin gerekleri ve mevzuatın hükümleri doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan imar planına ilişkin görüşler alınmıştır. Planlama disiplini içerisinde birçok kurumdan

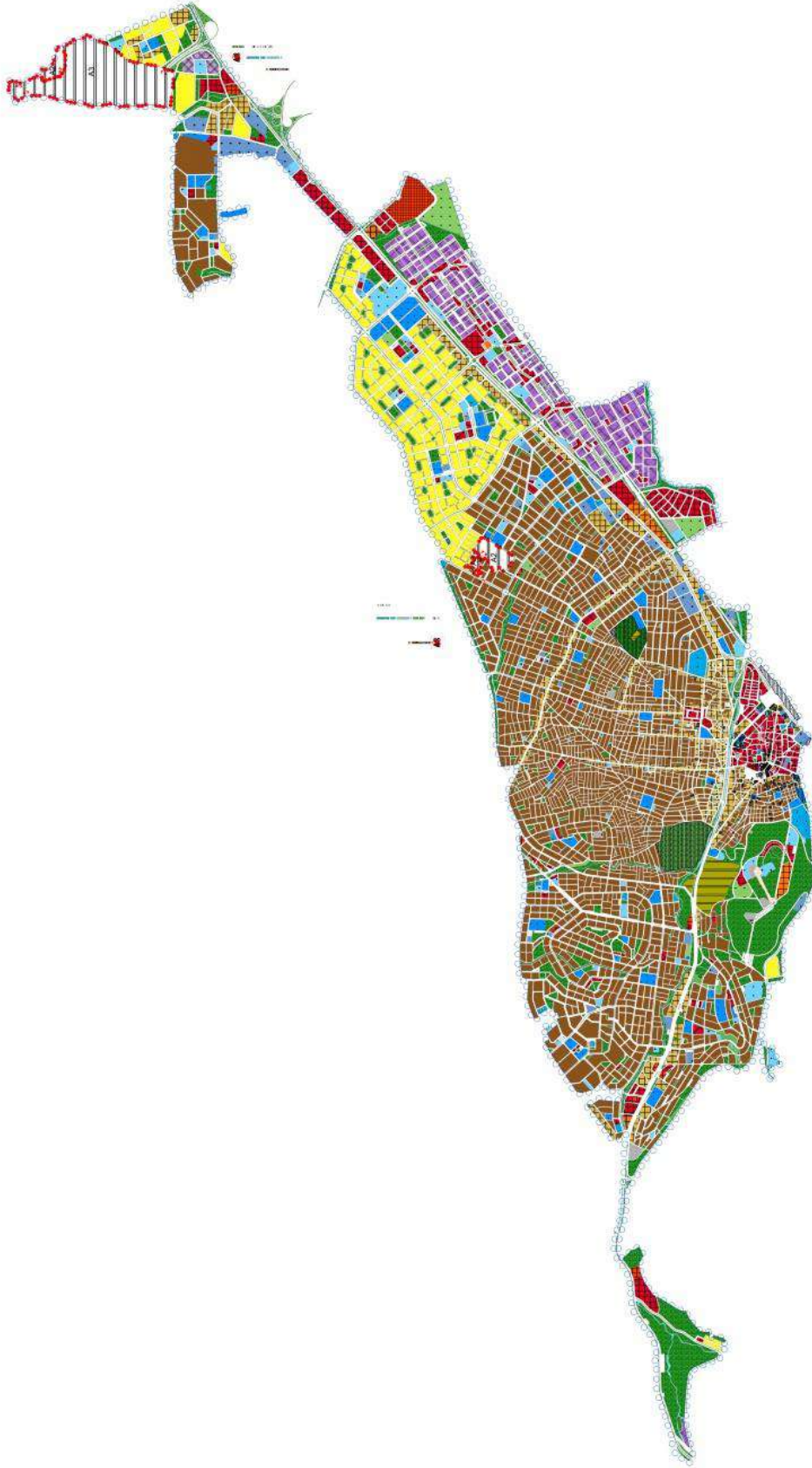


görüş alınmış olmakla birlikte konumuz itibariyle Altıeylül ve Karesi İlçe merkezinde plan sınırı içinde kalan alan için ilgili koruma bölge kurulundan da kurum görüşü istenmiştir. Bu kurum görüş talebine karşılık söz konusu alana ilişkin kurul arşivinde bulunan sit alanlarına ilişkin kararlar ve tescilli taşınmazlara yönelik tescil listeleri gönderilmiştir. İmar planlarının hazırlanması aşamasında sadece tescilli taşınmazların listelerinin gönderilmesi tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarına yönelik sağlıklı plan kararı üretebilmek açısından yeterli görülmemektedir. Ayrıca “Karesi (Merkez) 1\5.000 Ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planı” ve “Karesi (Merkez) 1\1.000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı” alanında kalan sit alanlarına ilişkin 2863 Sayılı Kanun’un 17. maddesi gereği koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiği belirtilmiştir.

2017 tarihli Balıkesir İli “Karesi İlçesi Kuzey-Batı Karesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri”, “Balıkesir İli Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri” ve Balıkesir İli “Altıeylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri” arasında aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

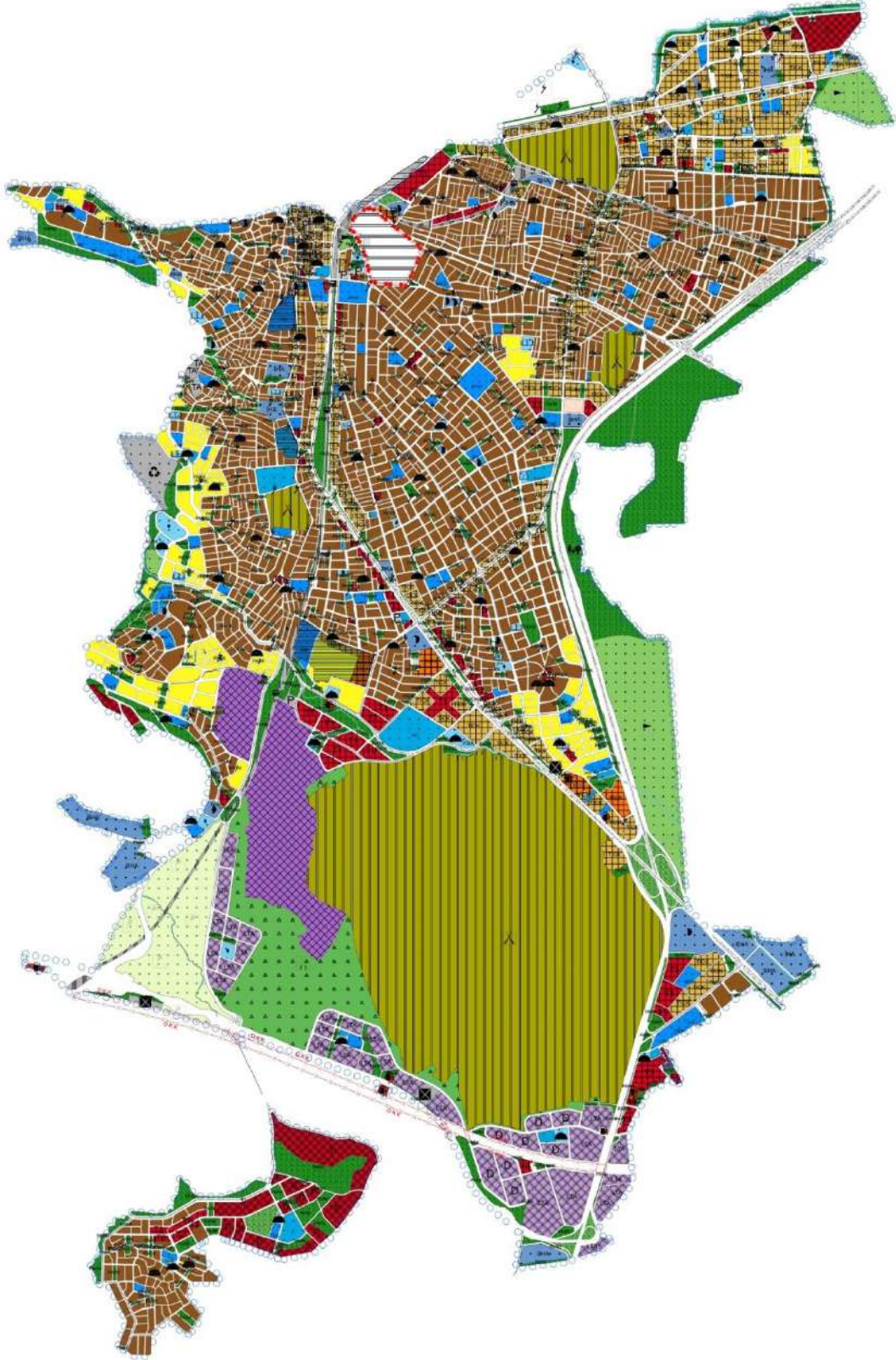


Şekil 24. Altıeylül-Karesi (Merkez) 1\5.000 ölçekli revizyon + ilave nazım imar planı



Şekil 25. Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı





Şekil 26. Altıeylül İlçesi (Merkez) 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı

“Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanı için verilen nüfus kararını aşacak yapılaşmaya izin verilemez.”

Balıkesir İli Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Balıkesir İli Altıeylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri yapı sınırlaması getirilerek korunacak alanlar (Enerji nakil hattı koruma kuşağı) başlığı altında aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

“Enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan uygulama görmüş parseller, imar planı içerisinde belirlenen imar hakkı transferi alanı içerisinde; koruma kuşağında kalan uygulama görmüş net parsel alanının 2 katı inşaat alanını imar hakkı transfer alanı içerisinde herhangi bir parsel üzerinde kullanabilir. Bu yoğunluk artışından dolayı extra yeşil alan ihtiyacı doğmaz. Enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan uygulama görmüş parseller bedelsiz terk yapması durumunda, imar hakkı transferi alanında kalan ayırık nizam 2 katlı yapı adası ayırık nizam 4 katlı yapı adası olarak uygulama yapabilir.”

Plan hükümlerinde yer verilen imar hakkı transferi alanı imar planlarında belirlenmiştir. Fakat plan açıklama raporunda veya hükümlerinde 2863 Sayılı Kanun’un 17/c maddesi kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında veya koruma amaçlı imar planlarında imar–yapılaşma hakkı kısıtlanmış taşınmazların kısıtlanmış imar haklarının aktarımından bahsetmemiştir. Bu konuya çalışmanın ilerleyen bölümlerinde daha sonra değinilecektir.

### **3.4. Çalışma Alanı**

Çalışma kapsamında merkez ilçeler (Altıeylül ve Karesi) içerisinde belirlenen üç ayrı sorun başlıklarına yönelik uygun alan bulunmadığından (sit alanı, geçiş dönemi yapılanma koşulları gibi) Erdek ve Havran gibi farklı ilçelerden uygulama alanları seçilmiştir.

Birinci sorun başlığında; koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde (mevzuatın verdiği süre içerisinde koruma amaçlı hazırlanmayıp, sürekli sürenin uzatılması nedeniyle)

geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile getirilen yapılanma koşullarını incelemek üzere;

- Karesi İlçesinde bulunan Paşalanı Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları ile

- Yine Balıkesir ilçelerinden olan Erdekte Kyzikos Antik Kenti Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları üzerine alan çalışması yapılmıştır.

İkinci sorun başlığında; sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilan öncesi ile sonrası arasında ve sit alanı içi ile dışı arasındaki imar koşullarında değişiklikleri incelemek üzere Havran Kentsel Sit Alanında araştırmalar yapılmıştır.

Üçüncü sorun başlığında tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki imar planları ile tanımlanan imar haklarına yapılan müdahaleleri incelemek üzere Altıeylül ve Karesi İlçe merkezlerindeki uygulama imar planlarında araştırmalar yapılmıştır.

### **3.5.Balıkesir Sit Alanları**

Kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin ülkemizdeki envanter çalışması henüz tamamlanmamıştır. Tamamlanan kadarı ile ülkemiz de çalışma alanı olarak seçilmiş olan Balıkesir de zengin bir kültür ve tabiat varlığı potansiyeline sahiptir.

Kültür ve tabiat mirasımızın korunması hiç şüphesiz öncelikle bu bilince erişmekle mümkün olabilmektedir. Bunun yanısıra sahibi olduğumuz bu değerlerin korunması için tespit ve tescil çalışmalarına önem verilmeli ve bu çalışmaların düzenli bir envanter çalışması ile yapılması adeta bir zorunluluktur. Çünkü bir kültürel eserin bulunması ve varlığının korunması öncelikle onun bilinmesi ve kolaylıkla ona erişilebilmesi ile mümkün olabilmektedir. Bu kapsamda ilan edilen bir sit alanının, tescilli bir kültür ve tabiat varlığının ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından düzenli ve erişilebilir bir envanter sisteminde saklanması oldukça önemlidir.

Tablo 14. Balıkesir tüm sit alanları sayısı, Kaynak; URL-3, 2018

<b>BALIKESİR SİT ALANLARI SAYISI</b>		
<b>SİT ALANLARI</b>		
Arkeolojik Sit Alanı		<b>231</b>
Kentsel Sit Alanı		<b>11</b>
Çakışan Sit Alanları (Doğal sit ile)	Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı	<b>3</b>
	Doğal ve Tarihi Sit Alanı	<b>1</b>
	Arkeolojik-Doğal-Tarihi Sit Alanı	<b>1</b>
Karma Sit Alanları	Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	<b>1</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>248</b>

### 3.5.1. Arkeolojik Sit Alanları

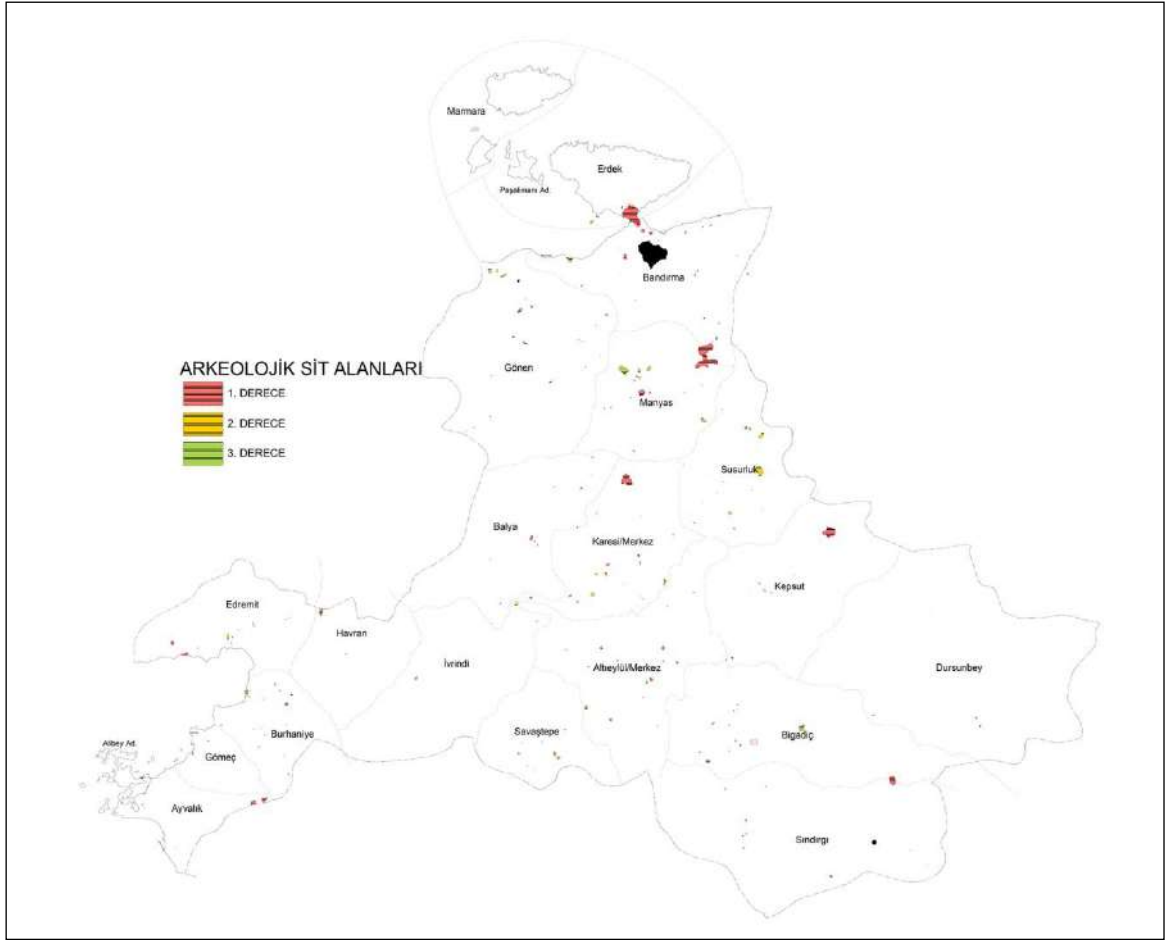
Balıkesir bulunduğu konum itibariyle tarih boyunca önemli ulaşım ve ticaret güzergâhları üzerinde bulunmaktadır. İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlar olan, arkeolojik sit alanının tanımını düşünecek olursak Balıkesir'in böyle bir konumda arkeolojik sit alanı bakımında zengin olması anlaşılabilir. Bu nedenden il genelindeki arkeolojik sit alanlarının tümünü incelediğimizde adeta tarih boyunca kuzeyden-güneye, güneyden-kuzeye ve doğudan batıya, batıdan-doğuya büyük merkezler arasında bir geçiş koridorunu tanımlar niteliktedir.

Tablo 15. Balıkesir ilçelere göre arkeolojik sit alanları toplam büyüklüğü  
Kaynak; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arşivi, 2018

<b>BALIKESİR İLÇELERE GÖRE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)</b>				
	<b>1. DERECE</b>	<b>2. DERECE</b>	<b>3. DERECE</b>	<b>TOPLAM</b>
Altıeylül	144.5	27.7	73.5	<b>245.7</b>
Ayvalık	254.9	11	5.6	<b>271.5</b>
Balya	81.7	6.8		<b>88.5</b>
Bandırma	1278.4		799.4	<b>2077.8</b>
Bigadiç	309.1	13.9	6.8	<b>329.8</b>
Burhaniye	71	52.5	2	<b>125.5</b>
Dursunbey	20.7			<b>20.7</b>
Edremit	61.5	60.4	55.3	<b>177.2</b>
Erdek	832.9	12.3	106.1	<b>951.3</b>
Gömeç	19.3			<b>19.3</b>
Gönen	140.7		59.7	<b>200.4</b>
Havran	66.8			<b>66.8</b>
İvrindi	10.5			<b>10.5</b>
Karesi	455.3	121.4	70.3	<b>647</b>
Kepsut	455.2	17.4		<b>472.6</b>
Manyas	255.3		302.2	<b>557.5</b>
Marmara	9.9		0.4	<b>10.3</b>
Savaştepe	30.2		60.9	<b>91.1</b>
Sındırgı	39.7	8.5	0.5	<b>48.7</b>
Susurluk	32.6	65.5	321.4	<b>419.5</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>4570.2</b>	<b>397.4</b>	<b>1864.1</b>	<b>6831.7</b>

Balıkesir genelinde arkeolojik sit alanlarının alan büyüklüklerine bakıldığında 4570.2 hektar büyüklüğünde alan ile en çok 1. derece, 1864.1 hektar büyüklüğünde alan ile 3. derece ve 397.4 hektar büyüklüğünde alan ile en az 2. derece sit alanı bulunmaktadır. İmar hakkı aktarımı uygulaması için 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları kesin yapılaşma yasaklı alan olduğu için 4967.6 hektar alanın imar planlarında kesin yapılaşma yasaklı alan olarak planlanacak olup, tüm imar hakları tam hak aktarımı şeklinde aktarıma konu olabilecektir.





Şekil 27. Balıkesir ilçelere göre arkeolojik sit alanları

Kaynak; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arşivi, 2018

2863 sayılı Kanuna göre bir alan sit alanı olarak ilan edildikten sonra o alandaki tüm imar planlarının yürütmesi durdurulur, süresi içerisinde geçiş dönemi koruma ve kullanma esasları belirlenir ve bu alanlara süresi içerisinde koruma amaçlı imar planı yapılarak yapılaşma ve kullanma koşulları belirlenir. Fakat yukarıda ilçelere ve derecelerine göre toplam alan büyüklükleri verilen arkeolojik sit alanlarının neredeyse tamamının koruma amaçlı imar planları henüz yapılmamıştır. Mevzuata göre bir sit alanının koruma amaçlı imar planı yapılmadan, söz konusu alana ilişkin kısıtlılığı giderebilecek uygulama araçları (kamulaştırma, trampa (takas) ve imar hakkı aktarımı) kullanılamamaktadır. Bu konu hakkında kısıtlılığın tanımlanmasına ilişkin bölümde ilgili kanun hükümlerinden ve mahkeme kararlarından bahsedilmiştir.

Bu açıdan bakıldığında alana ilişkin henüz koruma amaçlı imar planı yapılmamış sit alanlarında mahkeme kararında belirtildiği üzere süresi belirsiz bir kısıtlılık durumu mevcuttur. Fakat bu kısıtlılık imar hakkı aktarımına konu olabilecek bir kısıtlılık olmayıp

bu durumu sürece ilişkin bir kısıtlılık olarak tanımlanmaktadır. Çünkü henüz koruma amaçlı imar planı üretilmemiş ve 2863 sayılı kanunun 17/c maddesinin belirttiği şekilde imar planlarında kesin yapılaşma yasaklı alan olarak planlanmamıştır. Mevzuat hükümlerinin aksine gerçekte Koruma Kurulu bir alanı sit alanı olarak ilan ettikten sonra koruma amaçlı imar planı yapılanaya kadar uzun yıllar geçmektedir. Bu yüzden bir sit alanında imar planları hazırlanma aşamasında kanunun emrettiği üzere kurum görüşü sorularak sit alanına ilişkin sınır güncellemesi ve sit sınırın son hali istenmesi gerekmektedir. Koruma Kurulu'nun bu süreçte yeni bilimsel bilgi ve güncel veriler ışığında yeni bir kararla sit alanında veya sit derecesinde (I, II, III Ark. Sit Alanları gibi) bir değişiklikte bulunması kısıtlılık durumunun oluşmasında veya oluşmamasında hayati derecede önemli olacaktır. Bu yüzden imar hakkı aktarımına yönelik bir kısıtlılıktan söz edebilmek için kesinlikle alana ilişkin koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmış olması gerekmektedir.

Balıkesir İl genelindeki arkeolojik sit alanlarında birinci sorun başlığına ilişkin koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları ile getirilen yapılanma koşulları üzerinden imar hakkı aktarımına konu olabilecek kısıtlılık durumu irdelenmiştir. Bunun için Erdek İlçesi Kyzikos Antik Kenti Arkeolojik Sit Alanı ve Karesi İlçesi Atatürk Mahallesi, Paşaalanı Arkeolojik Sit Alanı çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Balıkesir İli, Erdek ilçesinde yer alan, Kyzikos Antik Kenti arkeolojik sit alanına yönelik farklı tarihlerde; Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun (BKTVKBK) 29.09.1989 tarihli kararıyla 1. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmesine, BKTVKBK'nın 28.07.1991 tarihli kararıyla bazı kısımları 3. derece arkeolojik sit alanına dönüştürülmesine, BKTVKBK'nın 14.10.2016 tarihli kararı ile sit sınırları sayısallaştırılmış ve BKTVKBK'nın 19.04.2018 tarihli kararı ile son şeklini almıştır.

Kyzikos Antik Kenti Sit Alanının 818.9 hektar büyüklüğündeki alanı 1. derece, 69.9 hektar büyüklüğündeki alanı 3. derece ve 9.8 hektar büyüklüğündeki alanı etkileşim geçiş alanı olarak belirlenmiştir. Bu sit alanına ait bir koruma amaçlı imar planı henüz hazırlanmamıştır.

Sit alanı 1989 yılında 1. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiş olup kesin yapılaşma yasaklı alandır. Kesin yapılaşma yasaklı alanlar hiçbir koşulda yapılaşmaya açılmayacağı için mevcut durumda planlı bir alan ise imar planları ile tanımlanmış,

plansız bir alan ise genel mevzuat hükümlerine (plansız alanlar imar yönetmeliği vb.) göre mülkiyet hakkı gereği sahibi olduğu tüm imar hakkı kısıtlanmaktadır.



Şekil 28. Erdek ilçesi Kyzikos antik kenti sit alanı sınırı uydu görüntüsü

Kyzikos Antik Kenti'ne ait BKTVKBK'nın 09.05.2018 tarihli kararı ile koruma amaçlı imar planı yapılmıca kadar geçerli olmak üzere geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları düzenlemiştir.

Kyzikos Antik Kenti 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına Ait Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları;

" \* Bu hükümler 1 yıl süre ile geçerlidir.

\* Yapı fonksiyonu nizamının ve bahçe mesafeleri çevresel değerler göz önünde bulundurularak mevcut yapılanma düzenine (mevcut oluşuma) göre ilgili Kültür varlıklarını Koruma Bölge kurulunca tayin edilecektir.

- Boş parsellerde TAKS:0.15 ve KAKS:0.30

- Max. Bina yüksekliği su basman kotu dahil hmax:=6.50 m.

\* Koruma amaçlı imar planı onaylanıncaya kadar yeni imar parseli oluşturacak şekilde zorunlu haller dışında ifraz ve tevhid yapılmayacaktır.

\* Eğimden kat kazanılmaz.

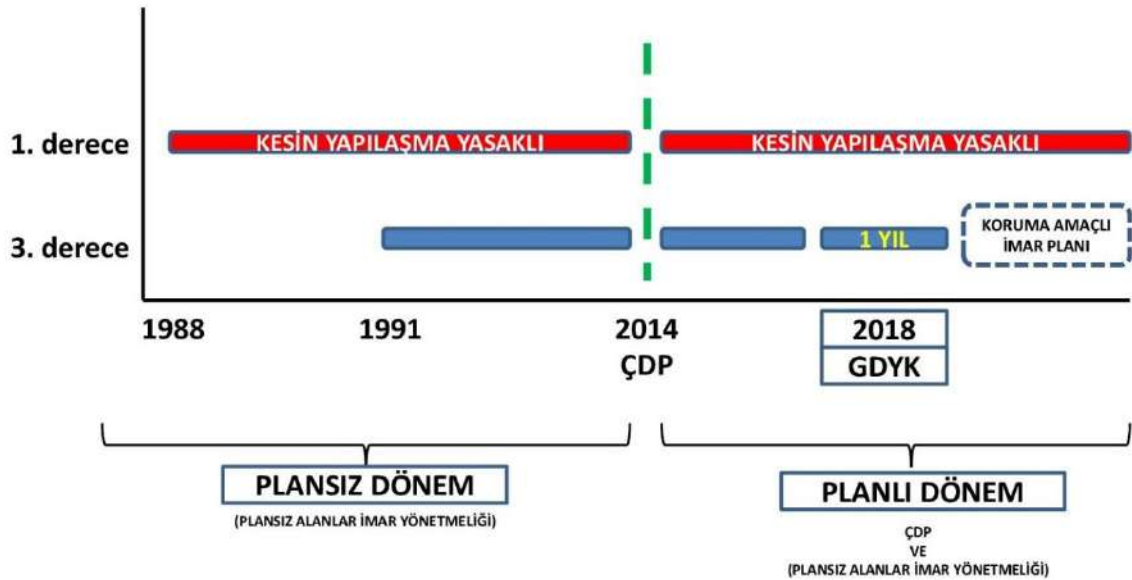
\* Teras çatı ve çekme kat yapılamayacağına,

\* İskan edilmemek kaydıyla bodrum kat yapılabilir."

Yukarıda geçiş dönemi yapılaşma koşullarına göre 3. derece arkeolojik sit alanı olan kırsal yerleşim özelliği gösteren alanlarda imar yapılaşma hakları (TAKS:0.15 ve KAKS:0.30 hmax:=6.50 m.) tanımlanmıştır. Bu yapılaşma koşullarına göre imar planı olmadan da yapılaşma yapılabilmektedir.

3. derece arkeolojik sit alanına yönelik geçiş dönemi yapılaşma koşullarının, bir kısıtlılık durumu oluşturup oluşturmadığını anlayabilmek için sit ilanı öncesi ve sonrası imar koşullarının incelenmesi gerekmektedir.

### KISITLILIK ZAMAN ÇİZELGESİ



Şekil 29. Kyzikos arkeolojik sit alanı kısıtlılık zaman çizelgesi

1991 yılında sit alanı içerisinde kırsal özellik gösteren yoğun yerleşimin olduğu bazı alanların sit derecesi 3 olarak belirlenmiştir. Fakat bu 3. derece arkeolojik sit alanına yönelik geçiş dönemi yapılaşma koşulları ancak 09.05.2018 tarihinde belirlenmiştir. Bu yıllarda sit alanı ilan edilmiş alanda 100.000 ölçekli çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmayıp plansız alan statüsündedir. Bu yüzden imar-yapılaşma hakkı İmar kanununun 8. (ğ fıkrası) ve 27. maddeleri gereği plansız alanlar imar yönetmeliğine göre tanımlanmaktadır.

02.11.1985 tarihli Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 51. ve 52. maddelerine göre;

"Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil taban alanı kat sayısı %40'ı geçemez.

Köy ve mezraların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz."

şeklinde imar-yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.

Sit alanın bulunduğu bölgeye ait yapılmış uygulama imar planı bulunsaydı, geçiş dönemi yapılaşma koşullarında tanımlanmış imar hakları ile eski uygulama imar planı arasında bir karşılaştırma yapmak suretiyle kısıtlılığa ilişkin bir değerlendirme yapılabilecekti. Fakat bu durumda söz konusu alan sit ilan edilmeden önce plansız bir alan olmasından dolayı geçiş dönemi yapılaşma koşulları ile tanımlanan imar hakları plansız alanlarda tanımlı imar hakları ile karşılaştırılarak imar hakkı aktarımına yönelik bir kısıtlılığın varlığından söz edilebilir.

Alan ilişkin kullanım koşullarını belirleyen Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesine yönelik üst ölçekli mekânsal plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 20.08.2014 tarihinde onaylanmıştır. Bu sit alanının bulunduğu bölgeye ait nazım ve uygulama imar planları bulunmadığı için 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının hükümlerine baktığımızda 3. derece arkeolojik sit alanın bulunduğu bölgeler kırsal yerleşim alanı ve 1. derece arkeolojik sit alanın bulunduğu bölge tarım alanı olarak fonksiyon verilmek suretiyle sit alanı olarak işlenmiştir.

Çevre düzeni planı kırsal yerleşme alanlarını "Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca yerleşik alanı veya köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sembol olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan

alanlardır. 442 sayılı köy kanunu uyarınca belirlenmiş olan alanlar ile 6360 sayılı kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan ancak 3194 sayılı kanunun 8 maddesinin (ğ) bendi kapsamına giren kırsal kimlik taşıyan alanlar da bu kapsamdadır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Çevre düzeni planı kırsal yerleşme alanlarında konut, tarımsal amaçlı yapılar ile turizm tesislerinde yapılanma koşulları: bina yüksekliği=6,50 m. (2 kat) emsal=0,50 olarak tanımlanmıştır.

İmar planı bulunmayan köy yerleşik alanlarında plansız alanlar imar yönetmeliğine ve planı bulunan köy yerleşik alanlarında Çevre Düzeni Planına göre imar hakları yukarıdaki şekliyle tanımlanmıştır. Buna göre 3. derece arkeolojik sit alanına yönelik geçiş dönemi yapılaşma koşullarının tanımlanmış olduğu TAKS:0.15 ve KAKS:0.30 hmax=6.50 metre imar-yapılaşma hakları köy yerleşik alanı içerisinde kalan kısım için sit alanının ilan edilmeden önceki durumuna göre imar-yapılaşma haklarında azalmaya sebep olacak bir kısıtlılık durumunun oluştuğunu göstermektedir.

İkinci inceleme alanı Karesi İlçesi Atatürk Mahallesi, Paşaalanı 2 ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. Söz konusu alana ilişkin sit sınırı ve derecesi zaman içerisinde birçok defa değişikliğe uğramıştır. BKTVKBK'nın 12.05.2011 tarihli kararı ile ilk kez 3. derece olarak ilan edilmiş, sonrasında sırasıyla 22.03.2012 tarihli, 12.04.2013 tarihli, 07.03.2015 tarihli ve son olarak 21.08.2015 tarihli kararı ile son şeklini almıştır.





Şekil 30. Sit alanı sınırındaki yıllara göre değişimi

Bursa KTVKKB'nın 21.08.2015 tarihli kararı ile son şeklini alan sit alanında 63.426 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 2. derece ve 13.904 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3. derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır.



Şekil 31. Karesi ilçesi Paşaalani arkeolojik sit alanı sınırı uydu görüntüsü



Şekil 32. Karesi ilçesi Paşaalani arkeolojik sit alanı fotoğrafı



2863 sayılı Kanunu'nun 17/a maddesine göre bir alanın koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur ve alana ilişkin mevcut plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır. Bu işlem sit alanının 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre sit alanının imar planlarına işlenmesi olup sit alanına ilişkin imar-yapılaşma haklarını tanımlayan koruma amaçlı imar planı hükmü taşımamaktadır.

Bu kapsamda sit ilanı öncesindeki imar planının tanımlamış olduğu imar yapılaşma hakları, sit tür ve derecesine göre yeniden belirlenmesi gerekmektedir. Bu, sit alanı ve varsa etkileşim geçiş sahası için, 2863 sayılı Koruma Kanunu ve “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine uyularak yapılacak koruma amaçlı imar planı ile sağlanabilir. Sit alanlarında yapılaşmayı kısıtlayıcı veya yönlendirici imar-yapılaşma hakların koruma amaçlı imar planları ile tanımlanabilir.



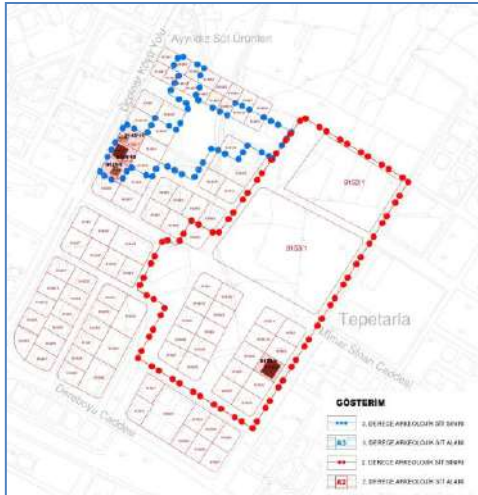
Şekil 33. Karesi ilçesi Paşaalmanı arkeolojik sit alanı ilan öncesi imar planı

Söz konusu Karesi İlçesi, Atatürk Mahallesi, Paşaalanı Arkeolojik Sit Alanı'nı da içine alan bölgede Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Bu imar planında sit alanı, ilgili yönetmelik gösterimlerine göre imar planlarına işlenmiştir. Fakat sit alanının kullanım esaslarını ve yapılaşma şeklini tanımlayacak nitelik ve hassasiyette üretilmesi gereken koruma amaçlı imar planı henüz hazırlanmamıştır.

İnceleme alanı içerisinde kalan arkeolojik sit alanının tescil ve ilanından önce ve ruhsatlı olarak yapılmış yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar ait oldukları parsellerde yürürlükteki imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup, parsellerdeki yapı-parsel ilişkisi incelendiğinde ortalama TAKS değerinin 0.28 olduğu; ortalama KAKS değerinin ise %1.05 olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 16. Sit alanındaki mevcut yapıların durumu

ADA/ PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )	Yapı Taban Alanı	Yapı Kat Alanı	TAKS	KAKS
9155/4	750	348	1392	0.46	1.85
9145/9	724	116	348	0.16	0.48
9145/10	635	256	1024	0.4	1.6
9145/11	677	84	168	0.12	0.24
<b>TOPLAM</b>	<b>2786</b>	<b>804</b>	<b>2932</b>	<b>0.28</b>	<b>1.05</b>



Şekil 34. Sit alanındaki mevcut yapılar



Şekil 35. Karesi ilçesi Paşaalanı arkeolojik sit alanı ilan sonrası imar planı

Koruma amaçlı imar planı üretilene kadar geçici süreli olarak koruma bölge kurulu tarafından belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre imar-yapılaşma hakları tanımlanması gerekir. Geçici dönem yapılaşma koşulları 3. derece arkeolojik sit alanı için belirlenmiş olup, 2. derece arkeolojik sit alanı için belirlenmemiştir.

Paşaalanı 2. derece arkeolojik sit alanı yönetmeliğe göre kesin yapılaşma yasaklı alan olduğu için yapılaşmaya açılması yasaklanmıştır. Bu alan koruma amaçlı imar planı ile kesin yapılaşma yasaklı alan olarak planlanarak imar-yapılaşma hakkı tamamen kısıtlanmış olacaktır. 2. derece arkeolojik sit alanına ait henüz bir koruma amaçlı uygulama imar planı bulunmadığı için plan uygulama araçları olan takas/trampa ve imar hakkı aktarımı uygulanamamaktadır. Koruma amaçlı imar planı ile kesin yapılaşma yasaklı alan olarak planlandığı zaman imar hakkı aktarım programı ile tam hak aktarımı yapılarak alanda özel mülkiyet taşınmazlarına ait kısıtlanmış imar-yapılaşma haklarının aktarımı yapılabilecektir.

Paşaalanı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ait Balıkesir KVKBK'nun 18.04.2018 tarihli kararı ile koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçerli olmak üzere geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları düzenlemiştir. Buna göre;

"\* Yeni yapılacak parsellerde yapı nizamı ayrık nizam; TAKS:0.30, KAKS:1.20 olacaktır.

\* Parsel ne kadar büyük olursa olsun taban alanı 150 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz.

\* Konut yapılarında kat âdeti zemin+3 olacak şekilde 4 kattan fazla olamaz. Yan bahçe çekme mesafeleri 3 metre, arka bahçe çekme mesafelileri 5 metreden az olamaz, ön çekme mesafesi mevcut istikamete göre koruma bölge kurulunca belirlenecektir.

\* Bir parselde birden fazla yapı yapılamaz.

\* Yeni yapılanmalarda bodrum katı yapılamaz." maddeleri yer almıştır.

Sit alanı 12.04.2013 tarihinde ilan edilmeden önce söz konusu alana ilişkin uygulama imar planı bulunduğu için, geçiş dönemi yapılaşma koşullarıyla tanımlanmış imar hakları; eski uygulama imar planı ve güncel imar planda sit sınırı dışında yakın çevresinde tanımlanan imar hakları ile karşılaştırma yapmak suretiyle kısıtlılığa ilişkin bir değerlendirme yapılabilecektir.





Şekil 36. 3. derece arkeolojik sit alanı çevresindeki imar koşulları

Güncel imar planında sit alanı sınırı dışında yakın çevresindeki imar hakları, ayrıntı düzeni dört kat (A-4), KAKS=1.20, TAKS=0.30, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olarak planlanmıştır. Geçiş dönemi yapılaşma koşulları da imar haklarını ayrıntı düzeni dört kat (A-4), KAKS=1.20, TAKS=0.30 olarak tanımlamıştır. Bu karşılaştırmaya göre TAKS değerleri aynı olduğu için toplam inşaat alanı büyüklüklerinde bir kısıtlılık yokmuş gibi görülmektedir. Fakat geçiş dönemi yapılaşma koşullarında belirlenen maksimum yapı taban alanı büyüklüğü  $150 \text{ m}^2$  ve en çok kat yüksekliği 4 hükümleri ile birlikte düşünüldüğünde verilen çok inşaat alan büyüklüğü  $150 \times 4 = 600 \text{ m}^2$  olmaktadır. Üçüncü derece arkeolojik sit alanında bazı parseller geçiş dönemi yapılaşma

koşullarına göre taban alanı ve toplam inşaat alanı büyüklüğüne göre imar hakkı kısıtlılığın ugramıştır.

Eski imar planına göre sit alanı içerisindeki imar hakları da, ayrıık nizam dört kat (A-4), KAKS=1.20, TAKS=0.30, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olarak planlanmıştır. Bu imar hakları da sit alanı dışındaki imar hakları ile aynı olup, geçiş dönemi yapılaşma koşulları ile karşılaştırıldığında da aynı şekilde 3. derece arkeolojik sit alanında bazı parsellerde taban alanı ve toplam inşaat alanı büyüklüğüne göre imar hakkı kısıtlılığın ugramıştır.

Tablo 17. 3. derece arkeolojik sit alanına ait imar hakları

ADA/ PARSEL	TAPU ALANI (m2)	İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA HAKKI		GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE İMAR HAKKI					
		TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (M2) (TAKS=0.30)	TOPLAM İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (M2) (KAKS=1.20)	TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (M2)			TOPLAM İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (KAKS=1.20)		
				(TAKS=0.30)	Maksimum	Kısıtlılık Miktari	(KAKS=1.20)	Maksimum	Kısıtlılık Miktari
7555/2	340	102	408	102	150	0	408	600	0
7555/3	341	102.3	409.2	102.3	150	0	409.2	600	0
7555/9	395	118.5	474	118.5	150	0	474	600	0
7555/10	395	118.5	474	118.5	150	0	474	600	0
7555/14	287	86.1	344.4	86.1	150	0	344.4	600	0
7555/15	285	85.5	342	85.5	150	0	342	600	0
4704/1	641	192.3	769.2	192.3	150	42.3	769.2	600	169.2
4706/3	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
4706/4	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
4706/5	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
4706/9	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
4706/10	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
4706/11	724	217.2	868.8	217.2	150	67.2	868.8	600	268.8
<b>TOPLAM</b>	<b>7028</b>	<b>2108.4</b>	<b>8433.6</b>	<b>2108.4</b>	<b>1950</b>	<b>445</b>	<b>8433.6</b>	<b>7800</b>	<b>1782</b>

İmar planı ile tanımlanan bu yapılaşma hakları parsel alanı küçük olanlar için bir kısıtlılık durumu oluşturmaz iken, parsel alanı 450 m<sup>2</sup> büyük olan taşınmazlar için taban alanı (150 m<sup>2</sup>) kullanımını sınırlaması nedeniyle bir imar hakkı kısıtlılığı doğurmaktadır.

İmar hakkını tanımlarken imar planları üzerinden hesaplanmış bu imar-yapılaşma hakları, uygulamaya dönük (mimari projelerin hazırlanması/subasman seviyesine varılması) sonuç doğuran ve kişinin maddi bir külfete katlanmak zorunda kaldığı kazanılmış hak olarak görülmesi de kurulan ortaklıklar, ticari ilişkiler ve söz konusu çevredeki dokunun yapılaşmasını tamamlaması nedenleriyle güçlü bir meşru beklenti oluşturmaktadır.

### 3.5.2. Kentsel Sit Alanları

Balıkesir İl genelindeki kentsel sit alanları ilan tarihleri ve bu alanlarda yapılan koruma amaçlı uygulama imar planı onay tarihleri Tablo 15’de verilmiştir. Bu tabloda il içerisinde farklı dönemlerde sit alanı olarak ilan edilen yerleşmelere yönelik koruma amaçlı imar planlarının 1-24 yıl arasında değişen yapım süreçleri olduğu, dolayısıyla geçiş dönemi yapılaşma koşulları ve koruma amaçlı imar planının dışındaki çevre imar koşulları üzerinden bir kısıtlılık okuması yapılmıştır.

Tablo 18. Balıkesir ili kentsel sit alanları, Kaynak; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arşivi, 2018

Sıra No	İLÇE	KENTSEL SİT	SİTALANI İLAN TARİHİ	KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ONAY TARİHİ	HEKTAR	ÇAKIŞAN SİT
1	AYVALIK	MERKEZ	28.10.1989	22.01.1994	144.63	—
2	AYVALIK	ALİBEY (CUNDA) ADASI	28.10.1989	22.01.1994	43.72	—
3	AYVALIK	ALTINOVA	09.04.1982	10.07.1982	12.7	Tarihi Sit Alanı
4	AYVALIK	KÜÇÜKKÖY	28.10.1989	02.06.1997	28.3	3. derece Doğal
5	EDREMİT	ALTINOLUK	20.10.1991	09.01.1994	11.25	

Tablo 15'in devamı

6	EDREMİT	GÜRE	26.09.1990	09.10.1991	80	3 Derece Arkeolojik
7	EDREMİT	MERKEZ	13.05.1977	10.06.2001	5	—
8	HAVRAN	MERKEZ	10.07.1995	19.05.2001 30.06.2009	28.00	—
9	MARMARA	GÜNDOĞDU	21.10.2007		13.7	3 Derece Doğal
10	SINDIRGI	MERKEZ	19.08.2009		26.44	—
11	GÖMEÇ	KARAAĞAÇ	15.01.2015		16	—
12	BALIKESİR	MERKEZ (iptal edilmiş)	13.05.1977	24.06.1983	19.6	
TOPLAM					409.74	

Balıkesir merkez kentsel sit alanı Gayrimenkul Eski Eseler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 13.05.1977 sayılı kararı (19.6 hektar) ile ilk olarak ilan edilmiştir. Bu sınır sonrasında 19.06.1981 yılında daraltılarak (4.8 hektar) korunmuş ve 24.06.1983 tarihinde “Balıkesir İl merkezi Koruma Geliştirme Planı” hazırlanmıştır. Fakat daha sonra 14.03.1986 yılında bu alanın kentsel sitten çıkarılmasına ve söz konusu koruma planının iptaline karar verilmiştir.

Balıkesir merkez kentsel sit alanına ilişkin alınan kararlar tez çalışmasında üzerinde önemle durulan tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki taşınmazlar açısından önemli sonuçlar doğuran bir durumdur. Tek yapı ölçeğinde bu denli yoğun taşınmaz kültür varlıklarının bir arada bulunduğu bölgelerde alansal korumanın önemi bilinmektedir. Sit alanın 1977 yılında ilanı kültürel mirasların korunması açısından oldukça olumlu bir adım olmakla birlikte çok değil 4 yıl sonra 1981 yılında kentsel sit alanı ayrı iki alandan oluşmak suretiyle daraltılmıştır. Geçen zaman içerisinde kentsel sit alanın kent merkezindeki yeni yapılaşma baskısı karşısında küçültülmesi de yeterli görülmeyip toplam 9 yıl gibi kısa bir süre direnebilmiş olup 1986 yılında tamamen kaldırılmıştır.

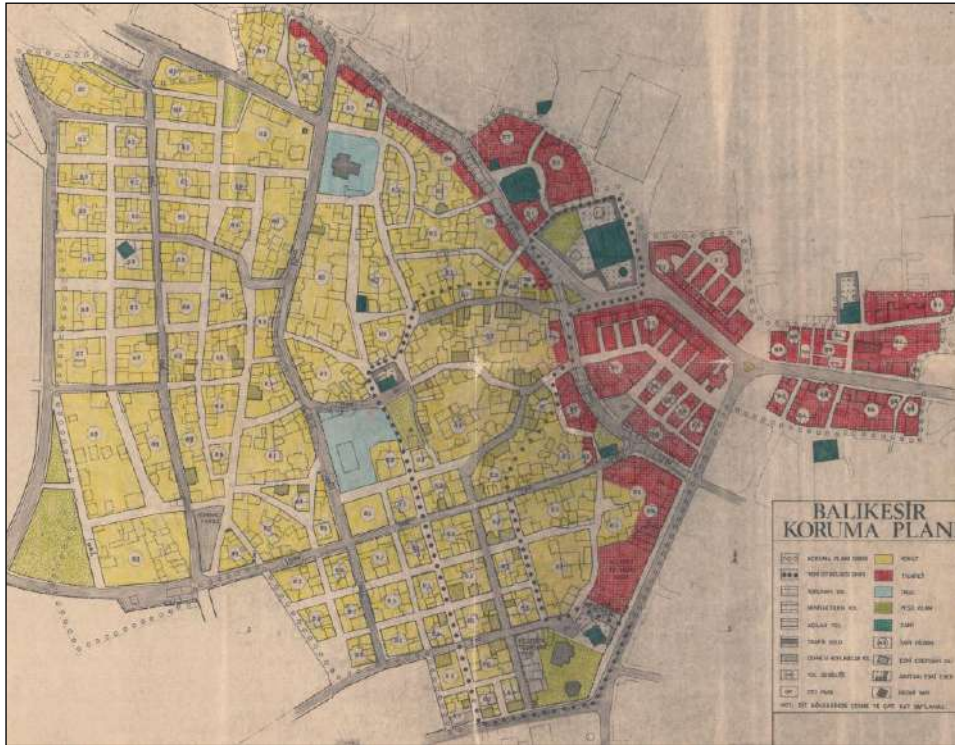
Alansal korumadan tekrar tek yapı ölçeğinde tescilli taşınmaz ve koruma alanında kalan taşınmazlarda yeni yapılanma projeleri ile sınırlı ölçüde koruma yaklaşımına dönülmüştür. Kentsel sit alanın iptal edilmesi korumaya yönelik hassas çalışma gerektiren koruma amaçlı imar planı ile değil de yapılaşmayı yönlendiren normal imar planları ile tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik koruma yaklaşımlarının geliştirilmek zorunda



bırakılmıştır. Bu başta imar haklarında kısıtlık doğuracak uygulamalar olmak üzere birçok soruna neden olmaktadır.



Şekil 37. Balıkesir merkez kentsel sit Alanı sınırı uydu görüntüsü



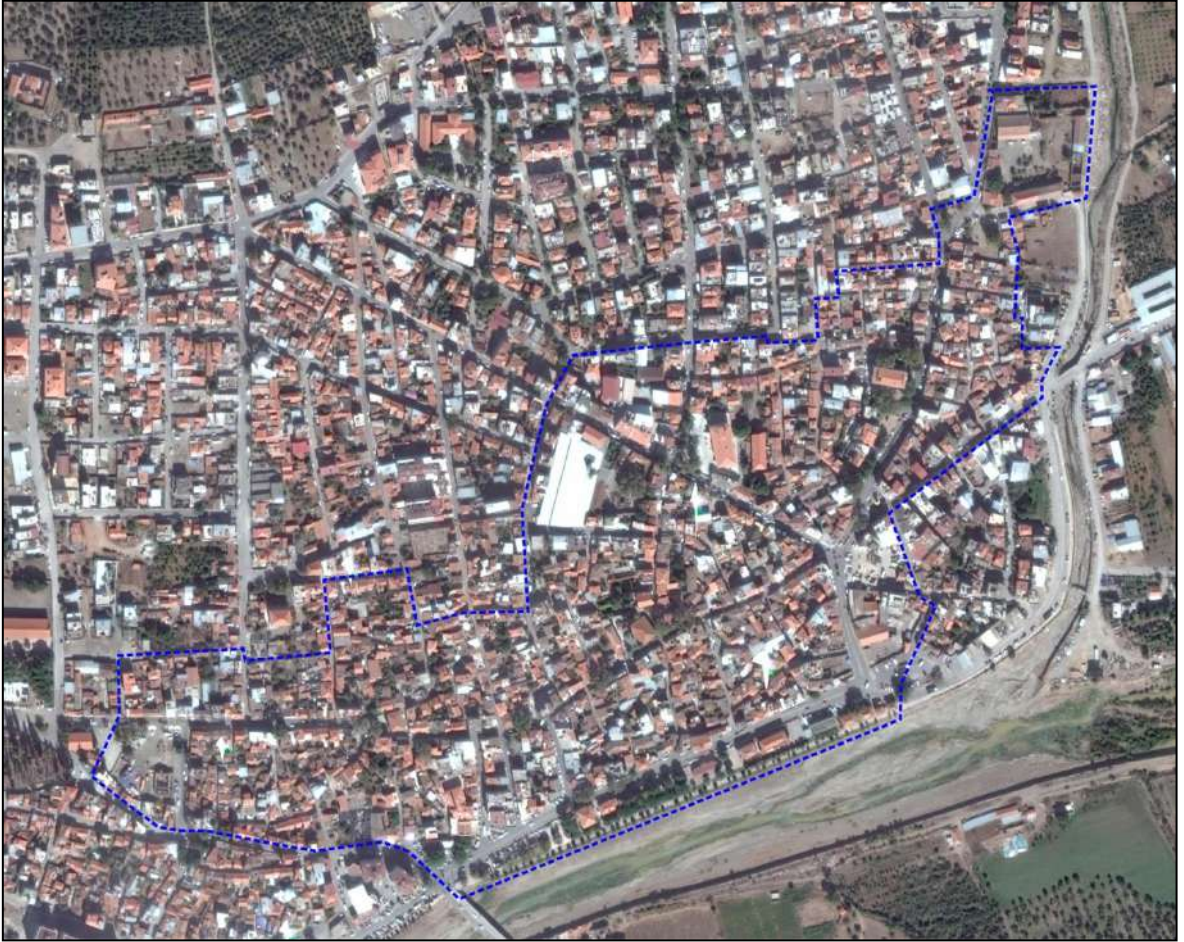
Şekil 38. 24.06.1983 Balıkesir merkez kentsel sit Alanı koruma amaçlı imar planı



Ayrıca Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 24.06.1983 gün, 15279 sayılı kararıyla korunacak sokak olarak belirlenmiş olan Kazım Özalp, İğneci ve Ulus sokakların korumaları 14.03.1986 gün ve 2134 sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu kararı ile kaldırılmıştır.

Bir diğer inceleme alanımız Havran Kentsel Sit Alanıdır. Bu sit alanında üretilmiş olan Havran Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ile sit alanı dışında kalan kısımdaki yürürlükte olan uygulama imar planının imar-yapılaşma haklarını kıyaslamak suretiyle imar hakkı aktarımına konu olabilecek kısıtlanmış imar hakları araştırılacaktır.

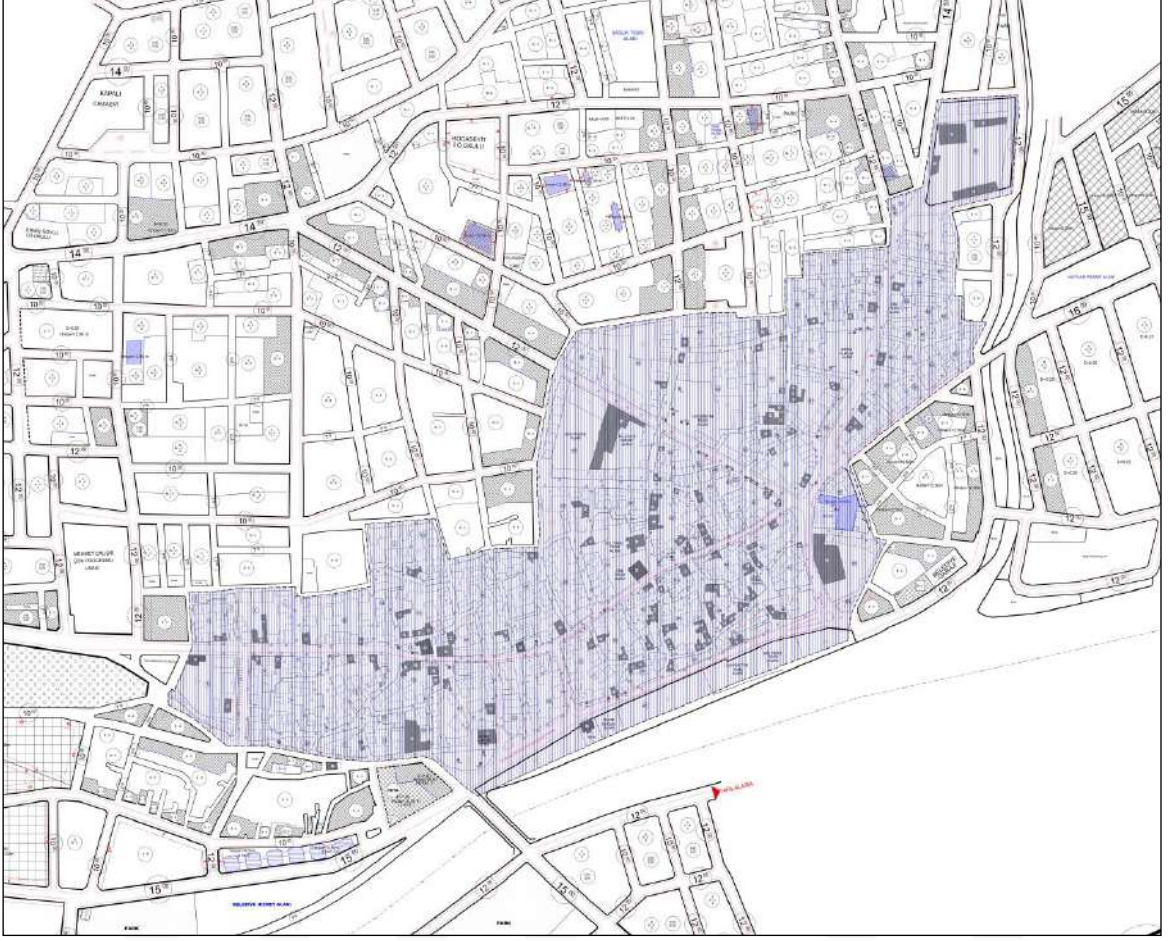
Balıkesir İli, Havran ilçe merkezinde yer alan, Havran Kentsel Sit Alanı ve geçiş dönemi yapılanma koşulları Bursa KTVKKB'nın 10.07.1995 tarihli kararıyla ilan edilmiştir. Kentsel sit alanı 28 hektar olup, ilçe merkezinin büyük bir kısmını kapsamaktadır.



Şekil 39. Balıkesir ili, Havran kentsel sit alanı sınırı uydu görüntüsü







Şekil 41. Havran Merkez Uygulama İmar Planı

Havran Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı imar hakları ve ön gördüğü yapılaşma düzeni açısından incelendiğinde plan açıklama raporları, plan hükümleri ve uygulama listesine göre;

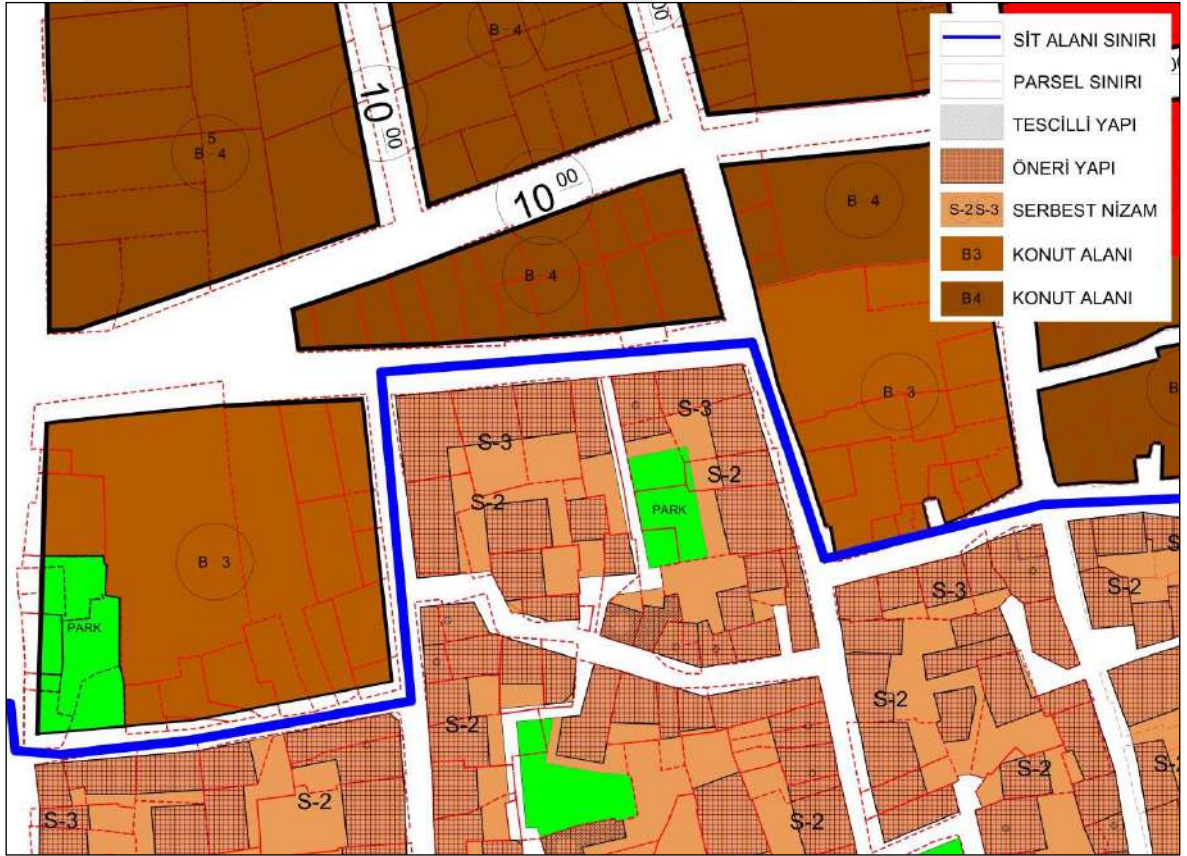
Serbest yapı nizamı ve “K” lejantlı yapı nizamı olmak üzere iki yapı nizamı önermektedir. Bu yapı nizamları için planın ön görmüş olduğu yapı nizamı ve kütle (yapı alanı) sınırları her parsel için hesaplanmıştır.

“K” lejantlı yapı nizamı bulunan parsellerde kat adetleri ve maksimum bina saçak kotu bu parselin bitişiğindeki korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapı ve yapıların saçak yükseklikleri dikkate alınarak mimari projelerin koruma bölge kurulunun uygun kararı sonrası kesinleşmektedir.

“T” lejantlı yapı nizamı bulunan parsellerde isteğe bağlı olarak üst katlarda konut yapılabilir. Bu alanlarda planın diğer hükümlerine uyulmak koşuluyla plan eki 1/500 ölçekli çalışmadaki hesaplı kütle alanı net imar parselinin %75’ine kadar artırılabilir.

Koruma amaçlı imar planının ön gördüğü yeni yapılanma koşulları; parsel ebatları (ifraz ve tevhit), bina boyutları, bina yükseklikleri, binalara kot verilmesi, çıkmalar, pencere ve kapı genişlikleri, bodrum kat, müstemilat ve çatılar olmak üzere birçok hususta belirlenmiştir.

Havran Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda her bir parselin tescilli kültür varlıkları ile olan ilişkisi göz önüne alınarak belirlenmiş önerilen yapı oranlarını (kütle alanı) içeren uygulama listeleri bulunmaktadır. Kentsel Sit Alanı 1/500 ölçekli İmar Plan'ında önerilen yapı oranlarını (kütle alanı) belirlenmiş örnek bir imar adası ile aynı bölgede sit sınırının dışında kalan bir imar adasını yapılaşma hakları yönüyle karşılaştırmak aradaki farklı görmek açısından daha anlaşılır olacaktır.

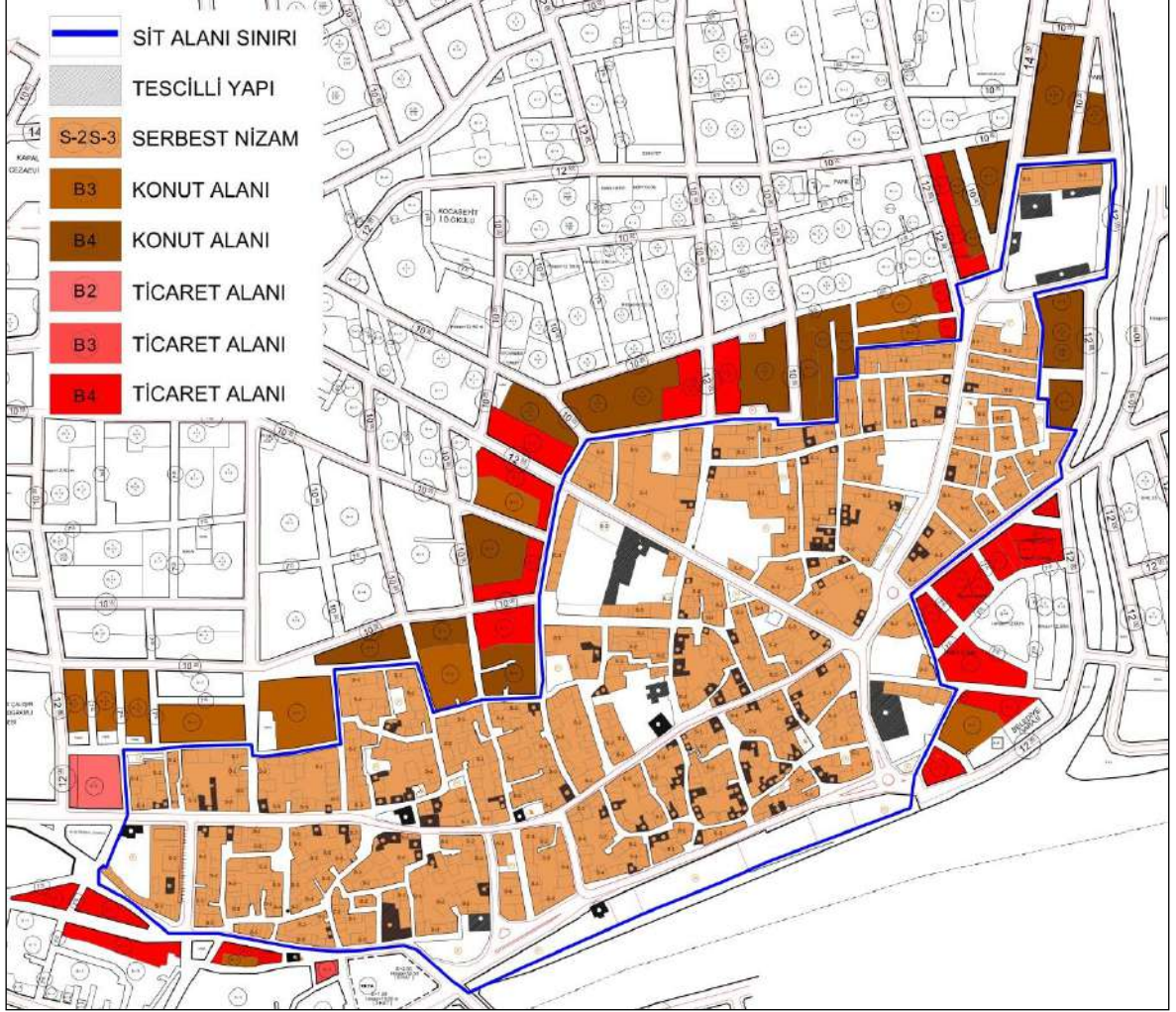


Şekil 42. Yapı taban alanları karşılaştırması

Sit alanı içi ile dışının yapılaşma hakları karşılaştırıldığında; sit alanı içinde serbest nizam 2 kat (S-2) veya serbest nizam 3 kat (S-3) yapılaşma hakları, sit alanı dışında ise bitişik nizam 3 kat veya bitişik nizam 4 kat yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



1/500 ölçekli çalışmada önerilen yapı oranlarını (kütle alanı) içeren uygulama listeleri incelendiğinde kadastro parsellerine tanımlanan yapı taban alanı ve imar yapılaşma hakları kentsel sit alanı dışındaki imar planı ile karşılaştırıldığında yapı taban alanı ve imar yapılaşma haklarının düşük olduğu görülmektedir.



Şekil 43. Sit sınırındaki yapılaşma hakkı

Günümüz kentlerini düşündüğümüzde kent çeperinden merkezine doğru gidildikçe arsa değerleri, yapılaşma yoğunluğu, fonksiyon çeşitliliği, kat yüksekliği artmakta olduğu görülmektedir. Sınırlı büyüklükteki kent merkezlerine çok fazla işlev yüklenmesi ve herkesin orada yer seçmek istemesi bu talebi artırmaktadır. Bu durum da kent merkezlerindeki imar haklarının (emsal alanı) ve arsa değerlerinin artması sonucunu doğurmaktadır. Fakat tek yapı ölçeğinde tescilli kültür varlığı birikimine sahip olan tarihi

kent merkezlerinde geleneksel dokuyu korumaya yönelik çabalar olsa da modern kentsel dokunun etkisi altında kaldığını söyleyebiliriz.

Yoğun yapılaşma baskısının olduğu kent merkezinde bulunan kentsel sit alanlarında, bu yapılaşma talepleri gerçekleştirilemediğinde veya bu taleplere alternatif çözümlerle karşılık verilemediğinde kentsel sit alanları ve dolayısıyla kent merkezleri eskime ve atıl kalma tehlikesiyle karşılaşabilmektedir. Dolayısıyla yapılaşma baskısı altında kalan bu geleneksel yerleşimler, ya doku karakteri dışında yapı yoğunluğuna ya da sit alanından çıkarılma yönünde baskılara maruz kalmaktadır/kalabilmektedir.

Bursa KVKBK'nun 20.11.2008 tarihli kararı ile kentsel sit dâhilinde ticari kullanımın teşvik edilmesi amacıyla planda ticaret (T) lejantlı parsellerde konut kullanımı yapılmadığı durumlarda plandaki kütle alanı zemin katta, net imar parselinin %75'ine kadar artırılabilir, zemin katlar ticaret diğer katlar konut olarak kullanılması halinde 1/500 ölçekli planda belirlenen kütle alanları kullanılır. Ayrıca Ticaret lejantlı (T) parseller dışında kalan konut kullanımlı parsellerde 1/500 ölçekli planda belirlenen kütle alanları korunmak üzere zemin katlarda küçük ticaret (bakkal, tuhafiyeye, manav) kullanımı yapılabilir.

Bu karar kentsel sit alanındaki koruma amaçlı imar planının ön gördüğü yapılaşma haklarının kentin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmadığını, merkez dokuda ticaret kullanımının teşvik edilmeye çalışıldığını ve sit alanı dışındaki imar –yapılaşma haklarına oranla kısıtlılığın olduğunu göstermektedir.

### **3.6. Balıkesir İl Merkezi Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı ve Koruma Alanları**

Türkiye'de 2863 sayılı Kanun kapsamında imar hakkı aktarımı uygulanacak alanlar arasında mülkiyet hakkı kısıtlılığının en çok karşılaşıldığı durumu tek yapı ölçeğinde tescilli taşınmazlar ve onların koruma alanlarındadır. Çünkü tescilli taşınmaz kültür varlıkları geçmişten beri yerleşim bölgesi olarak kullanılan kent merkezlerinde yoğunluk göstermektedir. Geleneksel dokunun hakim olduğu kent merkezleri, merkez hizmetlerine yönelik talepler ve arsa değerinin yüksek olmasından kaynaklı olarak, arsa değeri ve talebe bağlı yoğun bir yapılaşma baskısı altında kalmaktadırlar. Bu durum böyle bir kentsel doku içerisinde kalan kültür varlıkları ve koruma alanlarında imar hakkı aktarımına konu olabilecek mülkiyet hakkı kısıtlılığını ispatlar niteliktedir.

Bu kapsamda önemli bir sorun alanı olan tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına yönelik kısıtlılığa dair inceleme, yoğun kültür varlığına sahip olan Balıkesir kent merkezi örnek alan olarak seçilmiştir. Bu gibi kent merkezlerinde yer alan sit alanlarının küçültülmesi ve/veya kaldırılmasıyla karşı karşıya kalınmaktadır. Bu yüzden tescilli tekil yapılara yönelik koruma alanı uygulamalarının etkin kullanımını söz konusu olmaktadır.

Türkiye genelinde taşınmaz kültür varlıkları envanter çalışmasına göre tescilli taşınmaz kültür varlığı sayısı bakımından Balıkesir İli 3.152 kültürel varlığıyla 81 il içerisinde 5. sırada yer almaktadır. Bu kültürel varlıkların 2.488'i sivil mimari örnekleri, 183 kültürel yapılar, 179 dini yapılar ilk sıralarda yer almaktadır (Tablo 16).

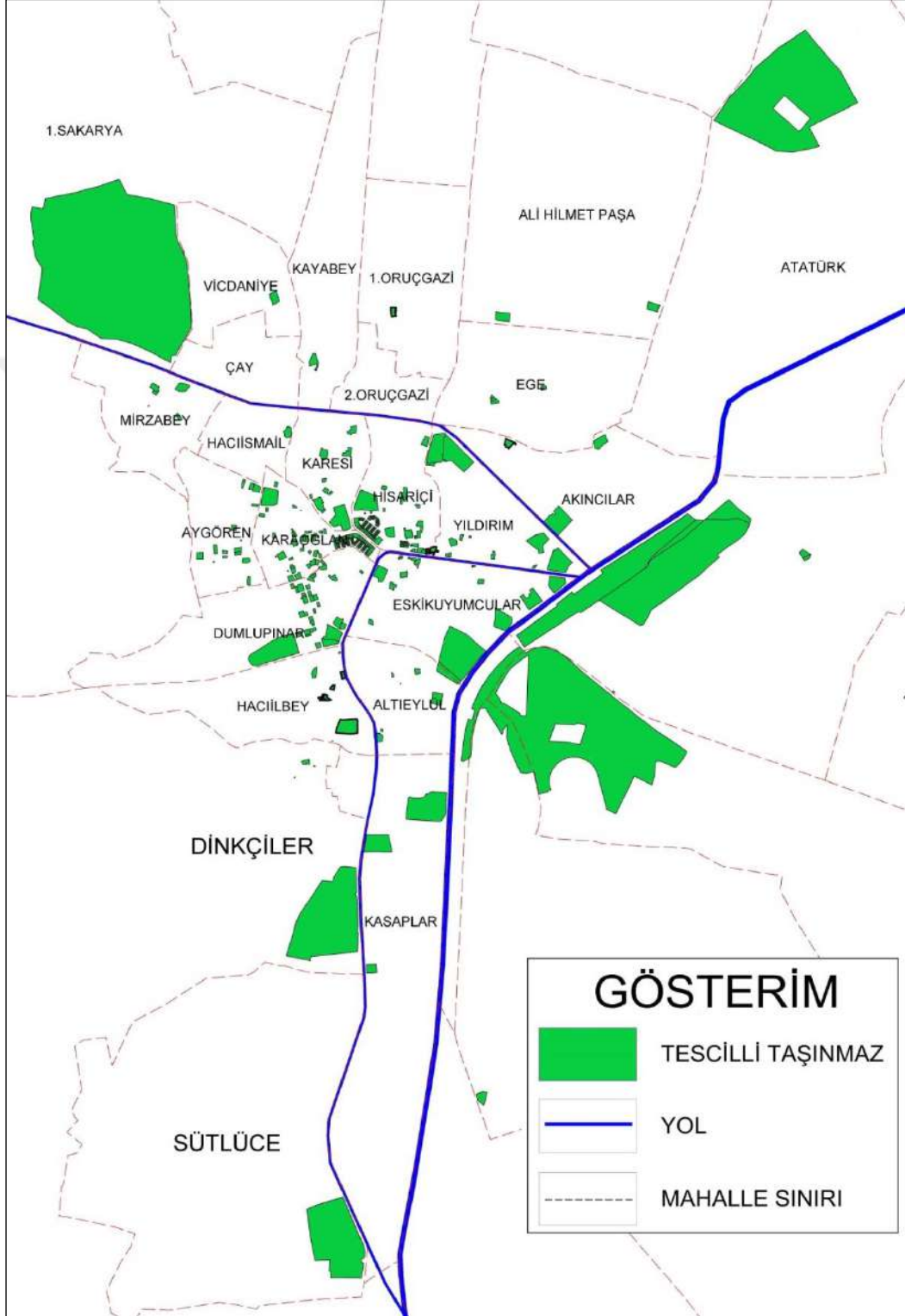
Tablo 19. Balıkesir tüm tescilli taşınmaz kültür varlığı sayısı  
Kaynak; URL-3, 2018

<b>BALIKESİR</b>	
<b>TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI</b>	<b>SAYISI</b>
Sivil Mimarlık Örneği	2.488
Kalıntılar	28
Korunmaya Alınan Sokaklar	2
Dinsel Yapılar	179
Kültürel Yapılar	183
İdari Yapılar	89
Askeri Yapılar	14
Endüstriyel ve Ticari Yapılar	74
Mezarlıklar	77
Şehitlikler	6
Anıt ve Abideler	12
<b>TOPLAM</b>	<b>3152</b>

Kültür varlıkları yönüyle Türkiye sıralamasında ilklerden olan Balıkesir, İl genelinde 2.488 adet olmak üzere en çok sivil mimarlık örneklerine sonrasında, 183 adet olmak üzere kültürel yapılar ile toplam da 3.152 adet kültür varlığına sahiptir.

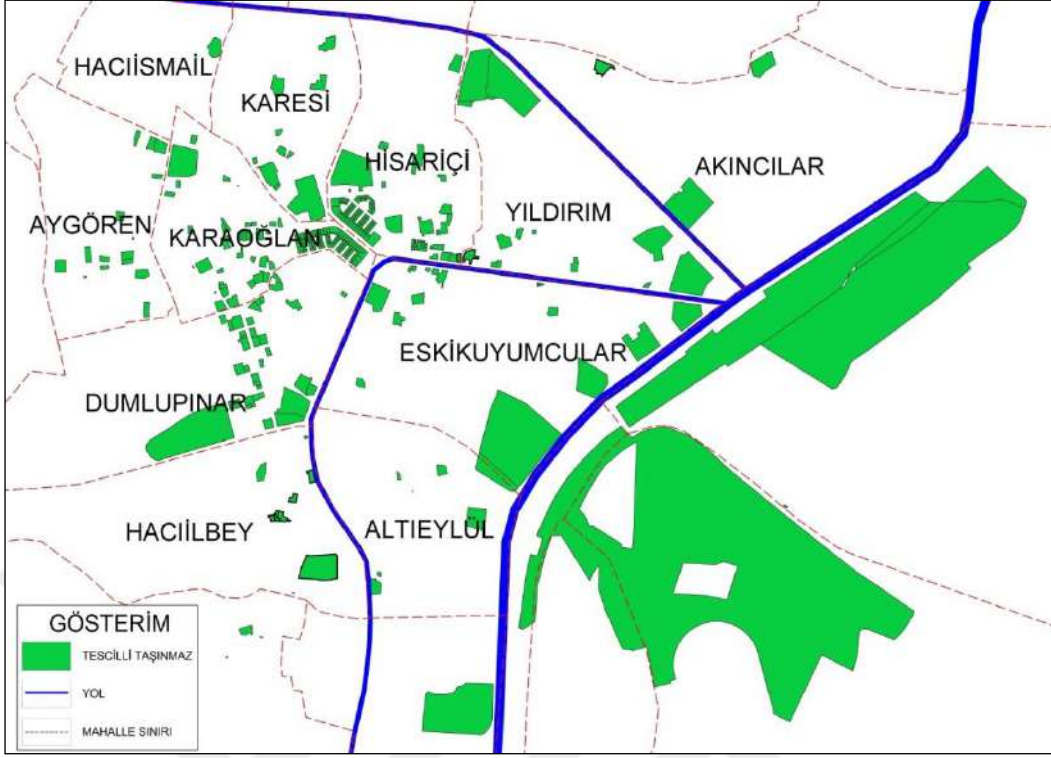
Çalışma alanı olarak seçilen Altıeylül ve Karesi İlçelerinde anıtsal nitelikte, cami, türbe, hamam, çeşme ve sivil mimarlık örneği olmak üzere birçok tescilli yapı

bulunmaktadır. Bu tescilli taşınmazlar yoğun olarak Dumlupınar, Aygören, Karaoğlan, Karesi, Hisariçi, Yıldırım, Eski Kuyumcular Mahallelerinde bulunmaktadır.



Şekil 44. Tüm tescilli taşınmazlar





Şekil 45. Tescilli taşınmazların yoğunlaştığı mahalleler

Çalışma alanı olan Balıkesir kent merkezinde 29 adet tescilli anıtsal yapı bulunmaktadır. Balıkesir kent merkezinde bulunan bu anıtsal yapılar 337.650 m<sup>2</sup> toplam alan büyüklüğüne sahiptir (Ek 3 ve Ek 9). Bu alan büyüklüğü (3.37 ha) kent merkezi için oldukça büyük bir alandır. Bu alanlara ilaveten sivil mimari örnekleri eklendiğinde kent merkezinde geniş bir alanı kapsamaktadır. Bu yapılardan bazılarını aşağıda yer verilmiştir.

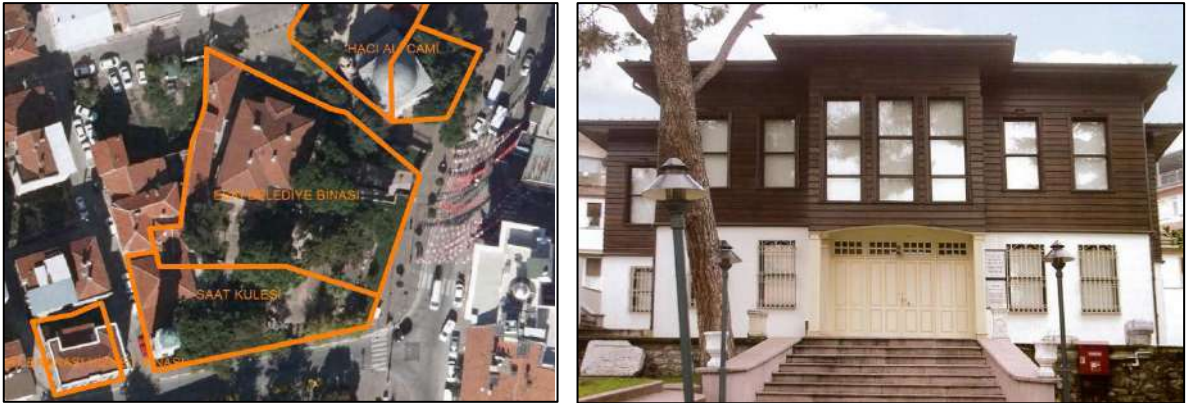
1938 senesinde Hükümet Konağı, adliye ve maliye işlerini de içine alarak Vasfi Çınar Caddesi üzerinde yapılan yeni binaya taşınmıştır. Bodrum, zemin kat ve üstünde iki kattan oluşan Hükümet konağı günümüzde işlerini aynı binada devam ettirmektedir. Önceden bu bina içerisinde yer alan adliye, 2008 yılında İzmir yolu üzerinde yer alan kendisine ait yeni binaya taşınmıştır.

Yapı 2010 yılında, orijinal plan şeması bozulmadan iç mekânlarda kapsamlı bir tadilat geçirmiştir. 1938 yılında yapılan yapıda zaman içerisinde yapının girişi ile ilgili önemli bir değişiklik yapılmıştır. Yapı yapılırken ön cephesinin İzmir caddesine bakan taraf olacağı düşünülerek ana giriş kapsı bu yöne yerleştirilerek büyük bir hükümet meydanı tasarlanmıştır. Fakat çarşı merkezinin yapının arka cephesinde yer almasından dolayı, yapı yapıldıktan kısa bir süre sonra yapının arka cephesinden de bir giriş verilmek zorunda kalmıştır.



Şekil 46. Valilik (Hükümet Konağı) binası konumu ve fotoğrafı

Eski belediye binası, bugünkü Ali Hikmet Paşa Meydanında, şimdi İş Bankasının bulunduğu alanda eskiden bulunan bir yapıydı. Çarşının 1950’li yılların başında geçirdiği yangından sonra Belediye Binası Anafartalar Caddesi üzerinde yer alan 1840 yılında Karesi Sancağı Defterdarı Giridi-Zade Mehmet Paşa Konağı olarak yapılan binaya taşınmıştır. Konak olarak yapılan sonrasında Eski Belediye Binası olarak kullanılan ve günümüzde müze teşhir binası olarak kullanılan tarihi bina, 19.yy’ın sonunda yanmış ve Mehmet Paşa’nın torunu Halit Paşa tarafından bugünkü şekliyle yeniden yaptırılmıştır. Bina Kurtuluş Savaşı yıllarında önemli toplantıların yapıldığı ve önemli hizmetlerin verildiği bir mekân olması dolayısıyla Müzeye dönüştürülmüştür. 6 Eylül 1996 yılında da Kuva-yi Milliye Müzesi olarak hizmete açılmıştır.



Şekil 47. Eski belediye binasının konumu ve fotoğrafı

Hisariçi Mahallesi, Zağnos Paşa Caddesi ile Milli Kuvvetler Caddesi’nin kesiştiği kavşakta yer almaktadır. Yakın dönemde inşa edilmiş yapı 6 katlı olmakla birlikte köşe parsele oval bir formda konumlanması ile kentin simgesi haline gelmiş bir bina



durumundadır. Ali hikmet Paşa meydanının kuzeyinde yer almakta olup, 1950 yılındaki yangında zarar görmüş olan Çakırağa Hanı yıkılarak yerine Sümerbank Hizmet Binası yapılmıştır.



Şekil 48. Sümerbank binası konumu ve fotoğrafı

Kentin simgesi haline gelmiş olan Hamidiye saat Kulesi, 1828 yılında Silistre Valisi olarak görev yapan Balıkesir’li Giritlize Mehmet Paşa tarafından yaptırılmıştır. Dumlupınar Mahallesi, Eski Belediye Binasının komşu parselinde bulunan kule ilk yapıldığı dönemde İstanbul’daki galata kulesini örnek alarak dairesel formda yapıldığı söylenmesine rağmen 1897 depreminde yıkıldıktan sonra bugünkü formunda yeniden inşa edilmiştir.



Şekil 49. Saat kulesi konumu ve fotoğrafı

Yeni Çarşı 1950 yılında çıkan bir yangın, Ali Hikmet Paşa meydanı çevresindeki ticaret bölgesinin neredeyse tamamen yok olmasına neden olmuştur. Ticari işlevlerin devam edebilmesi için meydanın kuzeybatısındaki alana bugün yeni çarşı olarak bilinen 2 katlı ve arkadlı bir alış veriş merkezi yapılmıştır. Yanan Eski Belediye Binasının yerinde de bugün İş Bankası bulunmaktadır.



Şekil 50. Yeni çarşı konumu

Anadolu'ya getirilen demir yolu ağının bir parçası olarak 1870 yılında açılan Kütahya-Balıkesir-İzmir tren yolu hattı münasebetiyle Balıkesir'de Fransızlar tarafından 1913 yılında istasyon binası olarak yapılmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra Cumhuriyet Meydanı olarak adlandırılan, kent kimliğinde önemli rol oynayan İstasyon Binasının önündeki alan günümüzde trafik kavşağı olarak kullanılmaktadır.

GEEAYK tarafından 19.06.1981 tarihinde tescillenmiş Gar Binası günümüzde Altıeylül İlçesi Gümüşçeşme Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Balıkesir İstasyon (Gar) Binası kentin merkezi konumunda ve Gümüşçeşme Mahallesi 10003 ada, 3 ve 5 nolu, 10004 ada, 1 ve 2 nolu kadastro parselleri üzerinde oldukça büyük bir alanda bulunmaktadır. Ayrıca kültür varlığı yönünden tescilli söz konusu bu parsel üzerinde İstasyon Binasının yanında başka tescilli yapılar da bulunmaktadır.



Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.05.2018 tarihli ve 378 sayılı kararı ile gar kompleksi içerisinde ayrıca Vagon Onarım Atölyesi Binası, Gözetleme Kulesi, TCDD Kısımlar Hekimliği Binası, Mescit, Vagon Servis Őeflięi, Yolcu Hizmet Müdürlüğü, Bakım Onarım Müdürlüğü ve Nöbetçi Vagon Teknisyenliği Binası, EYS Kontrol rl k Binası, Depo Binası ve Askeri Gözetleme Kulesi, Lojman Binası ve Hangar yapıları tescillenmiştir.



Şekil 51. Balıkesir gar binası konumu



Şekil 52. Balıkesir gar binası fotoğrafı

Çalışma alanı olan Balıkesir kent merkezinde 28 adet tescilli anıtsal cami bulunmaktadır. Balıkesir kent merkezinde bulunan bu anıtsal camiler 19.640 m<sup>2</sup> toplam alan büyüklüğüne sahiptir (Ek 4 ve Ek 9).

Zağnos Paşa Camii Karesi ilçesinde, Karesi Mahallesi'nde, çarşı içerisinde yer alır. Cami, türbe, hazire, şadırvan ve hamamdan oluşan bir külliye durumundadır. Fatih Sultan Mehmet'in vezirlerinden Zağnos Mehmet Paşa tarafından cami kapı üzerinde Kelime-i Tevhid ve Ebced Hesabı ile ilk inşaat tarihi olan H. 865 (1461) tarihi yaptırılmıştır.



Şekil 53. Zağnos Paşa Camii konumu ve fotoğrafı

Zağnos Paşa Camii 16.06.1981 tarihinde “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında korunması gereken kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Aradan geçen zaman içerisinde kentsel alan içerisindeki yapılaşma baskısının artması ve caminin çevresindeki yapılaşmanın camiye olumsuz yönde etkileyecek şekilde oluşmasının önüne geçilebilmek için, tescil tarihi dikkate alındığında oldukça geç kalınmış olmasına rağmen yine aynı kanun gereği 22.06.2012 tarihinde tescilli taşınmaza ait koruma alanı belirlenmiştir.

Balıkesir kent merkezinde 17 adet tescilli anıtsal hazire, türbe ve mezarlar bulunmaktadır. Bu tescilli kültür varlığı yapılarının bazıları tescilli cami parselleri içerisinde bulunmaktadır. Balıkesir kent merkezinde bulunan bu anıtsal yapılar 249.326 m<sup>2</sup>

toplam alan büyüklüğüne sahiptir (Ek 5 ve Ek 9). Kent merkezinde tamamı Karesi ilçesinde olmak üzere 5 adet tescilli anıtsal hamam bulunmaktadır. Karesi İlçesinde bulunan bu anıtsal yapılar 2.174 m<sup>2</sup> toplam alan büyüklüğüne sahiptir (Ek 6 ve Ek 9). Ayrıca çalışma alanında 31 adet tescilli çeşme bulunmaktadır. Balıkesir kent merkezinde bulunan bu çeşmeler çok küçük yapılar oldukları için alan büyüklükleri ve konumlarına ilişkin sağlıklı verilere ulaşılamamıştır. Koruma bölge kurulundan edinilen bu tescilli eserlere ilişkin bilgiler ekteki tablolarda sunulmuştur (Ek 7 ve Ek 9).

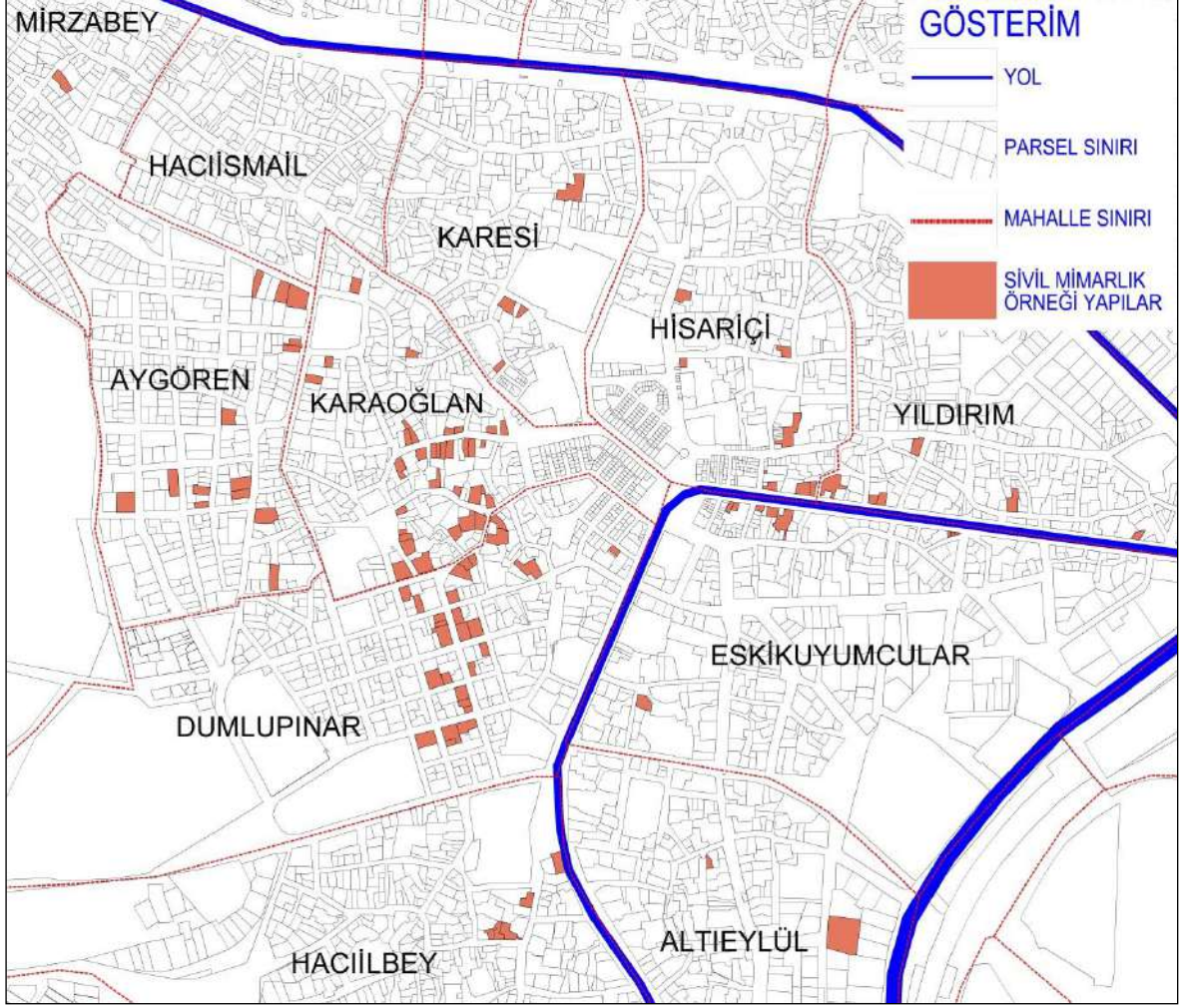
Mülkiyeti kamuya ait tescilli yapıların korunması devlet kontrolündedir. Tek yapı ölçeğinde tescilli kültür varlıklarının korunması noktasında en zor durumda olan yapılar özellikle konut fonksiyonundaki sivil mimarlık örneği eserlerdir. Mal sahibinin evinin bir kamusal değeri, bir ulusal değeri olduğunu kabul etmesi, evinin sanat değeri olduğuna inanması, bu değeri toplumla paylaşma bilincine sahip olması ve evin daha genel bir kent okumasının bir ögesi olduğunu algılaması gerekir. Bunun yolu da kamuoyunu oluşturmak ve eğitimidir. Fakat kişinin kültürel değer taşıyan evini kullanma özgürlüğünü ve mülkiyet hakkından doğan kullanma, dönüştürme, devretme ve yararlanma (imar hakkı) haklarını, tarih ve estetik adına elinden almak ya da kısıtlamak tartışıla gelmiş bir sorundur. Çünkü kişi-aile-ev arasında, tarihi ve estetik özelliklerinin kamu yararına kullanılmasından önce gelen ve daha derin psikolojik bir ilişki vardır (Dündar, 2010).

Günümüzde Balıkesir geleneksel konut mimarisini yansıtan örneklerin tamamına yakını, kentin çekirdek dokusunu oluşturan Dumlupınar, Aygören, Karaoğlan ve Karesi Mahallelerinde yer almaktadır. Yapıların bu bölgede yoğunlaşmasının nedeni, önceki kentin hükümet konağı, belediye, saat kulesi, paşa camii külliyesi, karesi türbesi gibi idari ve sosyal işlev alanlarının bu bölgede yer almasına ek olarak, kentin geçirmiş olduğu depremler olarak görülmektedir. Çünkü birçok yapı, uygulama güçlüğüne karşı eğimli arazide kot farkından yararlanılarak bodrum katlarda kiler işlevini yerine getiren küçük birimler inşa edilmek yoluyla düz zemine yerleştirilmiştir. Özellikle 1989 depremi sonrası mevcut yapıların %90'ının oturulamaz hale geldiği düşünüldüğünde, bu seçimin nedeni rahatça anlaşılabilir (Öncü, 2010).

Balıkesir kentinin en eski ticari aksı Anafartalar Caddesi olduğu düşünülecek olursa ilk sivil mimarlık örneklerinin bu cadde civarında olduğu akla gelmektedir. Eğimli bir topografyaya sahip mahallelerde genellikle bodrum + bir ve bodrum + iki katlı olarak karşılaşılan geleneksel Balıkesir evlerinde çatı katı veya çekme kata rastlanılmamaktadır. 19. yüzyıla tarihlenen bu evlerin çok azı işgal dönemlerinde geçirilen yangınlardan



kurtularak günümüze gelebilmiştir. Yangında yanan evlerin çoğu 1920'lerin sonlarında yenilenmiştir. Bu doku içerisinde evlerin bazıları ise 1940'lardan sonra yapılan 3-4 katlı apartmanlara dönüşmüştür. Tarihi doku içerisinde nadiren bulunan bu evlerin yeni imar yapılaşma şartları gereği oluşturulan yüksek katlı binaların arasında kaldığı gözlenmektedir (Balıkesir Kent Tarihi, 2013).



Şekil 54. Tescilli sivil mimarlık örneği yapıların konumu

Balıkesir İli, Karesi ve Altieylül ilçeleri kent merkezindeki çalışma alanında 29 adet tescilli anıtsal yapı, 28 adet tescilli anıtsal cami, 17 adet tescilli anıtsal hazire, türbe ve mezarlar, 5 adet tescilli anıtsal hamam, 31 adet tescilli anıtsal çeşme ve 111 adet sivil mimarlık örneği yapı (Ek 8) bulunmakla birlikte toplamda 221 adet tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmaktadır (Ek 9).



Tablo 20. Mahallelere göre tescilli taşınmaz alanları ve oranları

	Mahalle Adı	Mahalle Alan (m <sup>2</sup> )	Tescilli Taşınmaz Sayısı	Tescilli Taşınmaz Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )	Tescilli Taşınmaz Alanın Mahalle Alanına Oranı
<b>KARESİ</b>	<b>1.Oruçgazi</b>	150.152	1	327	0.21
	<b>1.Sakarya</b>	1.202.430	1	170.642	14.1
	<b>Akıncılar</b>	155.514	4	4.813	3
	<b>Ali Hikmet Paşa</b>	456.667	3	2.581	0.5
	<b>Atatürk</b>	1.122.120	2	73.326	6.5
	<b>Aygören</b>	73.910	15	2.661	3.6
	<b>Dumlupınar</b>	163.966	36	14.942	9.1
	<b>Ege</b>	170.065	5	638	0.3
	<b>Eski Kuyumcular</b>	133.388	18	19.903	14.9
	<b>Hacı İsmail</b>	48.309	1	525	1.08
	<b>Hisariçi</b>	77.004	151	9.910	12.8
	<b>Karaoğlan</b>	58.239	163	9.238	15.8
	<b>Karesi</b>	61.488	10	5.341	8.6
	<b>Kayabey</b>	153.420	3	1.379	0.89
	<b>Mirzabey</b>	93.249	6	1.422	1.5
	<b>Vicdaniye</b>	94.155	1	683	0.7
	<b>Yıldırım</b>	94.664	14	14.040	14.8
<b>ALTIEYLÜL</b>	<b>Altieylül</b>	83.598	7	1.714	2
	<b>Bahçelievler</b>	2.306.450	1	761	0.03
	<b>Dinkçiler</b>	8.018.610	12	37.229	0.4
	<b>Gaziosmanpaşa</b>	10.284.300	1	154.526	1.5
	<b>Gümüşcesme</b>	7.113.530	6	83.114	1.1
	<b>Hacı İlbey</b>	124.836	11	3.459	2.7
	<b>Hasan Basri Çantay</b>	2.414.770	1	127.326	5.2
	<b>Kasaplar</b>	342.890	3	12.306	3.5
	<b>Sütlüce</b>	675.243	1	26.871	3.9
<b>TOPLAM</b>			477	779.679	

Yapılan araştırma sonucuna göre Balıkesir kent merkezinde yoğun bir şekilde tescilli taşınmaz kültür varlığının olduğu tespit edilmiştir. Bu kadar çok sayıda tescilli eserin bulunduğu bir doku kültürel mirasımız açısından oldukça önemlidir.

Mahallelere göre tescilli taşınmazların incelediğimizde Karaoğlan, Yıldırım, Hisariçi ve Eski Kuyumcular Mahallelerinde bulunan tescilli taşınmazların toplam alanı mahalle alanlarının yaklaşık %15'ine denk gelmektedir. Ayrıca Sakarya Mahallesiindeki tescilli taşınmazların mahalle alanına oranının %14.1 gibi yüksek bir oran çıkmasının sebebi

kültür varlığı olarak tescillenmiş yüz ölçümü büyük olan Başçeşme Mezarlığı taşınmazının bulunmasıdır.

Çalışma alanında tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik araştırma ve inceleme yapılırken bazı sorunlarla karşılaşmıştır. Öncelikle çalışma alanında karşılaşıldığı gibi ülkemiz genelinde de tek yapı ölçeğinde tescilli kültür varlıkları envanterinin düzenli ve güvenilir bir veri saklama formatında arşivlenmediği görülmektedir. Bir eserin tescillenmesine, tescilden düşürülmesine veya toplu tescil kararlarına ilişkin değişik zamanlarda birden çok kez alınan kararların olması ve bu kararlara ilişkin düzenli veri kaynaklarına ulaşılamaması en önemli sorunlardan biridir.

Bu sorunun nedenleri arasında en başta Koruma Kurullarının güçlü bir veri arşivleme sistem altyapısının hazırlanamamış olması ve geçmişten günümüze 2863 sayılı kanun kapsamında tescillenmiş tüm kültür envanterini kapsayacak ve üzerine yeni eklemeler ile güncelliğini koruyacak dijital ve sorgulanabilir bir veri envanterin bulunmamasıdır. Bu bağlamda tescillenmiş kadaströ parsellerinin kadastral işlem görmesinden sonra ada ve parsel numaraları değişmesine rağmen Koruma Kurulları tarafından hazırlanmış tescil fişlerinde hala eski ada ve parsel numaralarının görünüyor olması da tescilli kültür varlıklarına erişim noktasında sorun oluşturmaktadır.

Çeşitli gerekçelerle sorun yumağı haline gelen tescilli eserlere yönelik uygulamalarda, bu çalışma kapsamında var olan tescilli eserler ve koruma alanlarına yönelik sorunlar ve çözüm önerileri üzerinde durulacaktır. Çalışmada örnek alan seçimleri koruma alanlarına yönelik olarak gerek 644 sayılı ilke kararı gereği olsun gerekse koruma kurulu tarafından belirlenmiş ve uygulama görmüş parseller üzerinden gerçekleştirilmiştir. Koruma kurullarında tescilli yapıya yönelik koruma alanları belirleme işlemi genellikle tescilli yapıya yönelik bir talep gelmesi ve/veya komşu parsellere yapılanma talepleri gelmesi durumunda koruma sınırı belirlenmektedir. Buda genellikle imar durumunu veren yetkilinin konunun kurul yetkisinde olduğunu bilinmesi durumunda gerçekleşebilmektedir. Bu bilgi eksikliği genellikle suç duyurusu şeklinde belediyelere yansımaktadır.

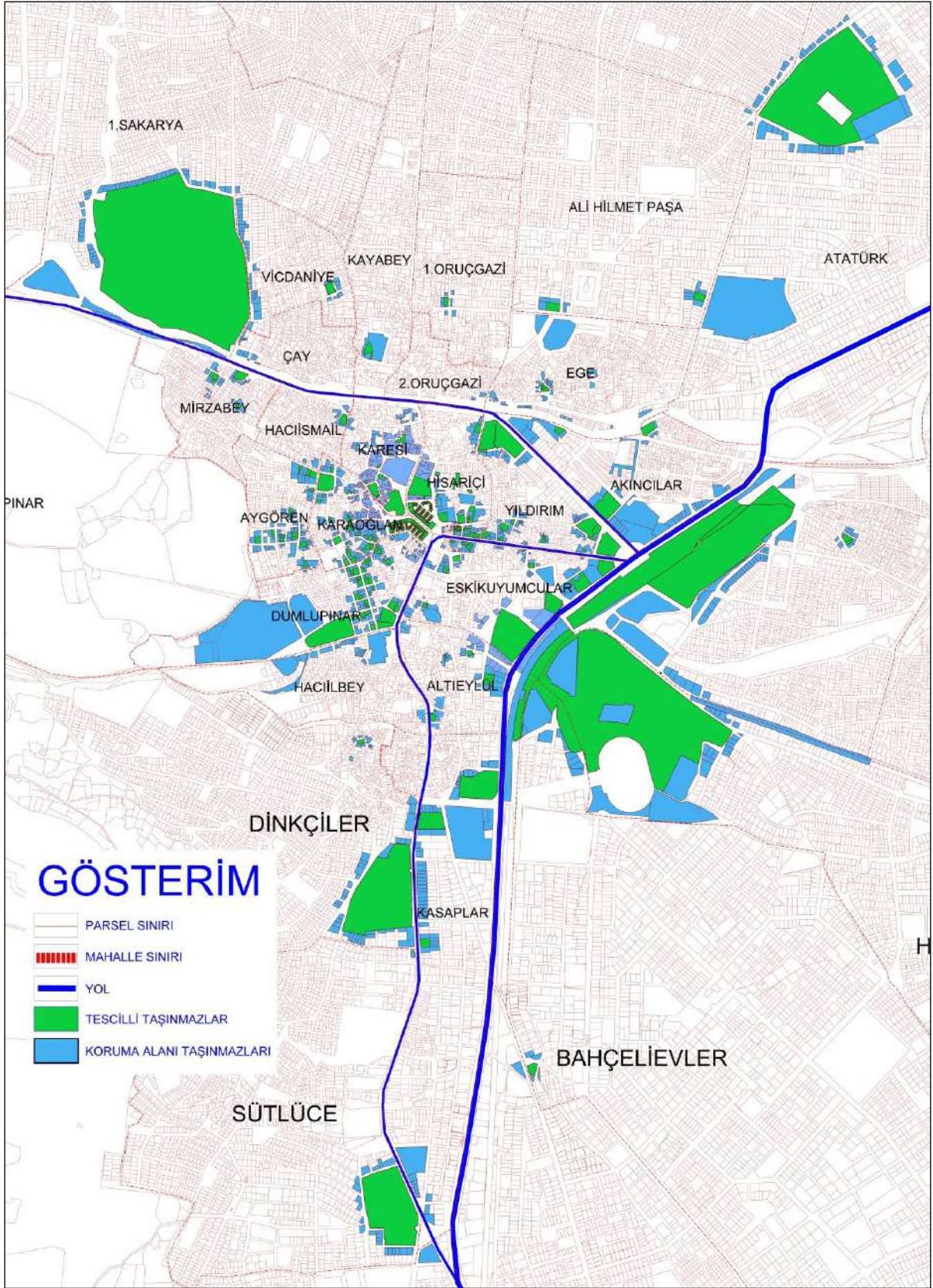
### **3.6.1. Balıkesir İl Merkezi Tescilli Taşınmazları İlke Kararı Gereği Koruma Alanları**

İmar hakkı kısıtlılığı sadece tescilli taşınmaz parsellerinde söz konusu değildir. Bu tescilli taşınmazların koruma alanında kalan taşınmazlarda da imar hakkı kısıtlılığı söz

konusudur. Koruma Kurulları, tescilli taşınmazların gerek ilke kararı gereği gerek Koruma Kurulu kararı gereği belirlenen koruma alanında kalan taşınmazların imar haklarında kısıtlılığa sebep olacak kararlar alabilmektedir.

Taşınmaz kültür varlıklarının 644 sayılı ilke kararı gereği koruma alanı belirlenirken, bu ilke kararının tescilli taşınmazlara bitişik parseller ve aralarından yol geçse dahi karşı parsellerin koruma alanını oluşturacağını belirtilmiştir. Bu kurala uygun olarak çalışma alanındaki tescilli taşınmazlar için koruma alanları belirlenmiştir. Bu çalışma ile Balıkesir kent merkezindeki tescilli taşınmazların ve koruma alanlarının kent merkez dokusunun oluşmasında ne derece önemli olduğu anlatılmaya çalışılmıştır.

İlke kararına göre tescilli taşınmazların koruma alanlarının belirlenmesi çalışmasının yapılmasının temel amacı; yoğun yapılaşmanın olduğu merkez dokusunda tescilli koruma alanında kalması nedeniyle Koruma Kurulu denetimine tabi olarak imar-yapılaşma haklarında yaşanan kısıtlılık sorunları kentsel dokunun ne kadarına etki etmekte olduğunu araştırmaktır. Ayrıca koruma alanları belirlenirken gerek 644 sayılı ilke kararının gerek koruma alanını tanımlama şeklinden (bitişik ve yol karşısı), gerekse uygulamadan kaynaklanan sorunlara dikkat çekmektir.



Şekil 55. Mahallelere göre tescilli taşınmaz ve koruma alanları



Tablo 21. Mahallelere göre koruma alanı taşınmazları alanları ve oranı

	Mahalle Adı	Mahalle Alan (m <sup>2</sup> )	Koruma Alanındaki Taşınmaz Sayısı	Koruma Alanındaki Taşınmazların Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )	Koruma Alanındaki Taşınmazların Mahalle Alanına Oranı (Yüzde-%)
<b>KARESİ</b>	1.Oruçgazi	150.152	8	1.021	0.6
	1.Sakarya	1.202.430	53	21.829	1.8
	2.Oruçgazi	48.046	3	312	0.6
	Akıncılar	155.514	36	27.104	17.4
	Ali Hikmet Paşa	456.667	13	3.995	0.8
	Atatürk	1.122.120	39	63.745	5.6
	Aygören	73.910	68	11.296	15.2
	Çay	65.717	10	1.321	2
	Dumlupınar	163.966	99	57.343	34.9
	Ege	170.065	37	10.816	6.3
	Eski Kuyumcular	133.388	77	20.460	15.3
	Hacı İsmail	48.309	9	1.520	3.1
	Hisariçi	77.004	115	14.655	19
	Karaoğlan	58.239	135	15.807	27.1
	Karesi	61.488	139	21.218	34.5
	Kayabey	153.420	5	3.963	2.5
	Mirzabey	93.249	31	3.099	3.3
	Vicdaniye	94.155	39	6.801	7.2
	Toygar	2.044.500	13	1929	0.09
Yıldırım	94.664	66	9.168	9.6	
<b>ALTIEYLÜL</b>	Altieylül	83.598	38	11.247	13.4
	Bahçelievler	2.306.450	17	13.114	0.5
	Dinkçiler	8.018.610	46	14.648	0.18
	Gümüşşesme	7.113.530	58	39.170	0.5
	Hacı İlbey	124.836	57	18.703	14
	Hasan Basri Çantay	2.414.770	22	45.309	1.8
	Kasaplar	342.890	60	40.688	11.8
	Sütlüce	675.243	22	6.559	0.9
	Plevne	1.377.700	1	878	0.06
	Yıldız	612.012	1	2.440	0.3
<b>TOPLAM</b>		29.536.673	1317	490.162	

Tescilli taşınmazların koruma alanında kalan taşınmazların mahalle alanına oranına baktığımızda çalışma alanındaki bazı mahallelerde bu oranın çok yüksek olduğunu görmekteyiz. Dumlupınar, Karesi, Karaoğlan, Hisariçi, Akıncılar, Eski kuyumcular, Aygören, Hacı İlbey, Altieylül ve Kasaplar mahalleleri tescilli taşınmazların koruma alanında kalan taşınmazların en yoğun olarak bulunduğu mahallelerdir. Bunlardan Dumlupınar ve Karesi Mahallelerinde bulunan tescilli taşınmazların (anıtsal ve sivil

mimari örnekleri) koruma alanında kalan 238 adet taşınmazın toplam alanı mahalle alanının yaklaşık %35'ine denk gelmektedir. Yani iki mahallede de alanının büyük bir kısmı kentsel sit alanında olmamasına rağmen tekil kültür varlıkları açısından Koruma Kurulu denetimine tabidir. Aynı şekilde Karaoğlan ve Hisariçi Mahallelerinde de sırasıyla koruma alanında kalan 135 ve 115 adet taşınmazın toplam alanı mahalle alanının yaklaşık %27.1'ine ve %19'una denk gelmektedir. Bu durum kültür varlıklarının tek yapı ölçeğinde olmasına rağmen aslında koruma alanları ile birlikte düşünüldüğünde mahalle alanlarının büyük bir bölümünü etkilemekte olduğunu göstermektedir. Bu da bize tek yapı ölçeğinde noktasal koruma yaklaşımlarından ziyade alansal korumanın ne kadar da gerekli olduğunu açıkça göstermektedir.

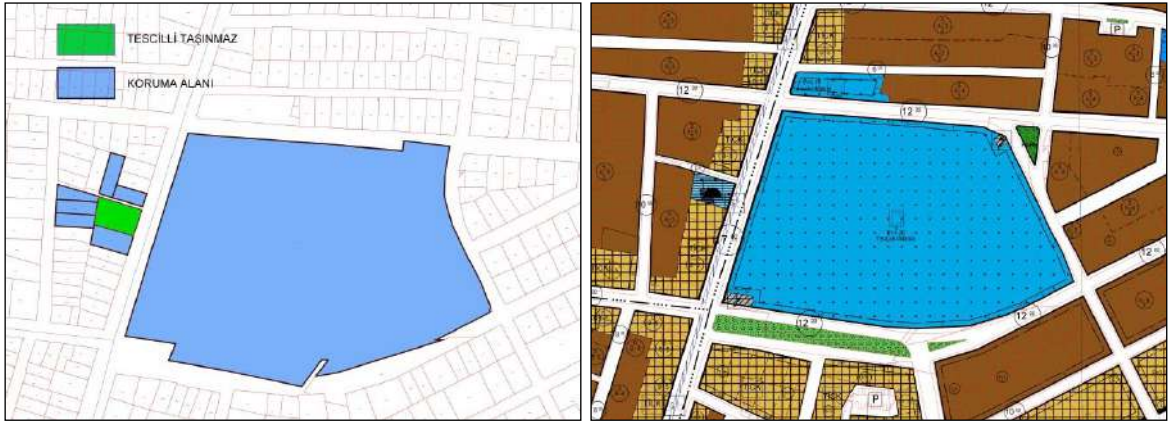
Yukarıda şekil 55'de tescilli kültür varlıklarının koruma alanlarının belirlenmesine ve bu alanlarda imar planları ile tanımlanmış imar haklarına yönelik incelemeler yapılmıştır. "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanında kalan taşınmazlarda mevcut imar planı ile tanımlanmış imar hakları bulunmaktadır. İmar hakkı aktarımına konu olacak kısıtlanmış imar haklarından söz edebilmek için, bu alanlarda karar alma yetkisine sahip olan Koruma Kurulları tarafından yeni yapılanma taleplerine ilişkin bir karar almış olması gerekmektedir. Aksi takdirde idari kısıtlılık yetkisi Koruma Kurulları tarafından henüz kullanılmadan bir kısıtlılıktan söz edilemeyecektir.

Aslında çalışma alanında kalan tüm tescilli taşınmazların ve koruma alanında kalan taşınmazların mevcut imar hakkı hesaplanabilir. Fakat Koruma Kurulları tarafından bu alanlarda her bir taşınmaza ait yeni yapılaşmaya ilişkin imar hakkı kısıtlılığı doğurabilecek kararlar zaman içerisinde hak sahibinin talebi doğrultusunda hazırlanan yeni yapılanma projeleri üzerinden alınmaktadır. Bu yüzden çalışma alanındaki tescilli taşınmazlar ve bunların koruma alanında kalan taşınmazların tamamı için yönelik henüz Koruma Kurulu kararları alınmadığından topyekün bir kısıtlılıktan söz etmek henüz mümkün değildir. İmar-yapılaşma hakkı kısıtlılığı, zaman içerisinde yeni yapılanma projeleri kurul tarafından onaylanmış taşınmazlar için gerçekleşmiş olabilir.

### 3.6.1.1. İlke Kararı Gereği Koruma Alanları Belirlenirken Karşılaşılan Sorunlar

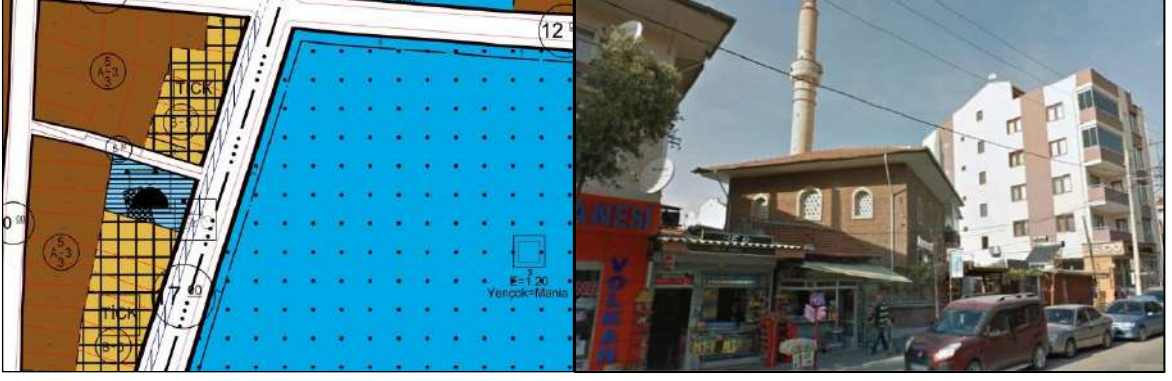
Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına yönelik olarak koruma bölge kurulları tarafından bir koruma alanı belirlenmediğinden, 664 sayılı ilke kararı gereği koruma alanların belirlenmesinde ve belirlenen koruma alanlarında uygulamada karşılaşılan farklı sorunlar bulunmaktadır. Balıkesir kent merkezindeki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına yönelik uygulama sürecinde karşılaşılan sorunlara yönelik aşağıdaki bazı örnek alanlar incelenerek değerlendirilecektir.

Tescilli taşınmazların koruma alanında bazen kendisinden daha büyük yüzölçümüne sahip taşınmazlar olabilmektedir. Bu taşınmazların ilke kararı gereği tescilli esere komşu parsel olma koşuluna bağlı, parsel büyüklüğüne bakılmaksızın koruma alanı olarak belirlenmesi, koruma alanlarının farklı büyüklüklerde olmasına neden olmaktadır. Koruma alanının yapı- doku ilişkisine bakılmaksızın bu ölçüde geniş tutulması, taşınmazların imar-yapılaşma haklarına ilişkin farklı boyutlarda kısıtlılıklara uğramasına sebep olmaktadır/olabilmektedir. Buna örnek alan olarak tescilli İbrahim Bozokoğlu Cami Koruma Alanı gösterilebilir.



Şekil 56. Tescilli İbrahim Bozokoğlu Cami koruma alanı ve uygulama imar planı

Uygulama imar planına göre tescilli caminin koruma alanında kuzey ve güneyinde bitişik nizam beş katlı (B-5) ticaret-konut (TICK), batısında ayırık nizam üç katlı (A-3) konut ve doğusunda emsal=1.20, Yençok=Mania hastane fonksiyonlu alanlar bulunmaktadır. Plan kararında tescilli yapının yüksekliğine ilişkin bir karar olmadığı, her iki yönde farklı kat uygulamalarından anlaşılmaktadır.



Şekil 57. İbrahim Bozokoğlu Cami koruma alanı yapılanma koşulları ve fotoğrafı

İkinci örnek alan olarak anıtsal yapı niteliğinde Necatibey Eğitim Fakültesi seçilmiştir. Tescilli yapı alanı  $4.327 \text{ m}^2$  ve tescilli parsel alanı  $36.955 \text{ m}^2$  büyüklüğündedir. Anıtsal yapının kendini çevreleyen yapıların ve tescilli parselin de kendini çevreleyen koruma alanı parsellerinin çok üzerinde büyüklüğü bulunmaktadır. Geleneksel doku içerisinde olmadığında belli büyüklüklerde düzenleme görmüş parsellerden oluşmaktadır. İlke kararı gereği anıtsal yapının kendi parseli içerisindeki konumu ve büyüklüğü dikkate alınmaksızın çevreleyen yapıların tamamı koruma alanı içerisinde alınmış ve çok sayıda parselin proje ve uygulama süreci Balıkesir KVKBK'nun yetkisine bırakılmıştır.



Şekil 58. Tescilli Necatibey Eğitim Fakültesi koruma alanı ve uygulama imar planı



Necatibey Eğitim Fakültesi parselinin güney-batısında koruma alanı Kurul kararı ile kırmızı çizgi ile gösterildiği şekliyle belirlenen anıtsal yapının (Urgancı Cami) olması koruma alanlarının çakışmasına neden olmuştur. Çakışan bölgede bitişik nizam 5 kat diğer kısımlarda ağırlıklı olarak ayırık nizam 3, 4 ve 5 kat yapılanma öngörülmektedir. Koruma alanı içerisinde yer alan yaklaşık 50 adet parsel üzerinde yapılacak düzenleme ve proje çalışmaları yine Balıkesir KVKBK'nun denetiminde gerçekleştirilecektir.

Üçüncü örnek alan olarak, anıtsal yapı niteliğinde tescilli Baş Çeşme Mezarlığı seçilmiştir. Tescilli taşınmaz büyük bir parsel olup, bu parsel cephe veren çok sayıda taşınmaz bulunmaktadır. Tescilli taşınmazın güneyindeki ince uzun parseller aralarından yol geçmesine rağmen komşu parsel durumunda olduğundan koruma alanını oluşturmaktadır. Fakat bu parseller yapılaşmaya elverişli parseller değildir. Dolayısıyla ilke kararı gereği koruma alanını oluşturmaya rağmen üzerinde zaten yapılaşma oluşamayacağı için tescilli taşınmaza yönelik gerçek bir koruma alanı görevi göremeyecektir. Bu ince ve uzun yol boşluğunda kalmış kadastral parselleri tescilli taşınmaz ile yapılaşmaya elverişli diğer taşınmazlar arasında adeta bir tampon görevi görmektedir.

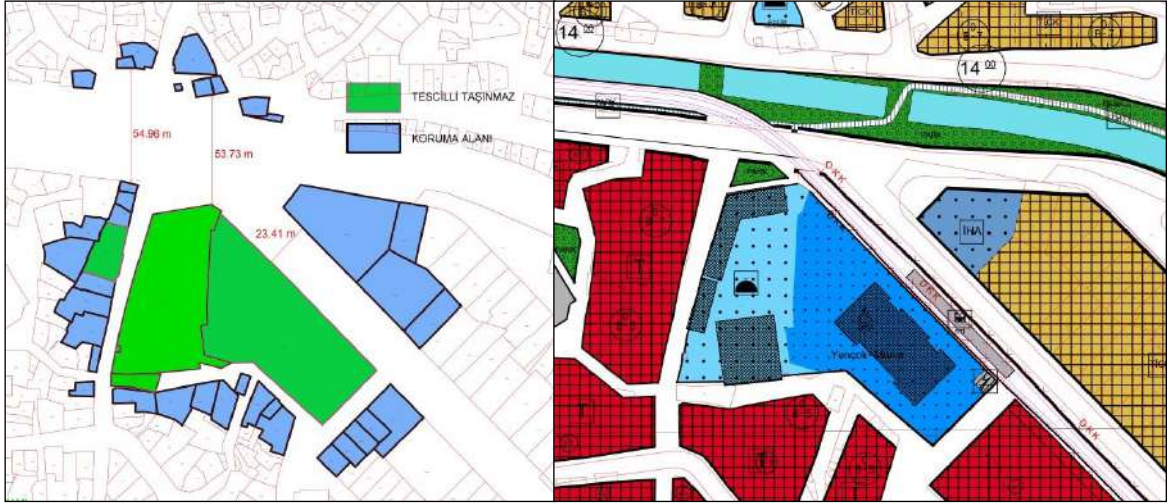


Şekil 59. Tescilli Baş Çeşme Mezarlığı koruma alanı ve uygulama imar planı

Uygulama imar planına göre tescilli caminin koruma alanında kalan imar adalarının tescilli taşınmaza bakan cephelerindeki kadastral parseller koruma kurulu denetimine tabi olurken imar adasının diğer tarafından cephe alan kadastral parseller koruma kurulu denetimine tabi olmayacaktır.

İçerisinde tescilli bir yapı bulunmayan tescilli parselin, koruma alanındaki parsellere ait yeni yapılanma projelerinin tescilli kültür varlığı taşınmazını kütle, gabari, cephe özellikleri yönüyle etkileme olasılığı olmamasına rağmen üzerinde yapılacak düzenleme ve proje çalışmaları yine Balıkesir KVKBK'nun denetiminde gerçekleştirilecektir.

Dördüncü örnek alan olarak, anıtsal yapı niteliğinde olan tescilli Yıldırım Cami, Yıldırım Hamamı ve Gazi İlkokulu'nun bulunduğu bölge seçilmiştir. Tescilli taşınmazların kuzeyindeki taşınmazlar tescilli taşınmazlar ile aralarında taşıt yolu olup, yaklaşık 50 metre mesafe olmasına rağmen ilke kararı gereği koruma alanı olarak belirlenebilmektedir.



Şekil 60. Tescilli Yıldırım Camii ve Gazi İlkokulu koruma alanı ve uygulama imar planı

İmar planına göre tescilli taşınmaz ile aralarından taşıt yolu, park alanı ve su yüzeyi (dere) fonksiyonları geçmesine rağmen yol karşısı konumunda olan taşınmazlar ilke kararı gereği koruma alanında kalmaktadır. İlke kararına göre yol karşısında olsa bile koruma alanı olarak belirlenen kadaströ parselleri imar planında taşıt yolunda kalmakta olup aslında yapılaşmaya elverişli taşınmazlar değildir. İmar uygulaması yapıldığında şimdi koruma alanında kalan bu kadaströ parselleri yola terk edilecekleri için aslında yapılaşma yapılmayacaktır. Burada bir başka sorun olarak daha karışımıza çıkan husus ilke kararında koruma alanı olarak belirlenecek taşınmazlar için imar parseli veya kadaströ parseli ayrımının yapılmamış olmasıdır.

Beşinci örnek alan olarak, anıtsal yapı niteliğinde olan tescilli Balıkesir Lisesi seçilmiştir. İlke kararı gereği koruma alanı belirlenirken kadaströ parsellerin yapısından

odayı “aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parseller” kavramı her zaman ve herkes tarafından aynı şekilde anlaşılabilir. Bu anlaşılma ve uygulama güçlüğü bulunan kavram koruma alanının büyüklüğünü ve taşınmaz sayısını doğrudan etkilemektedir.



Şekil 61. Tescilli Balıkesir Lisesi koruma alanı ve uygulama imar planı

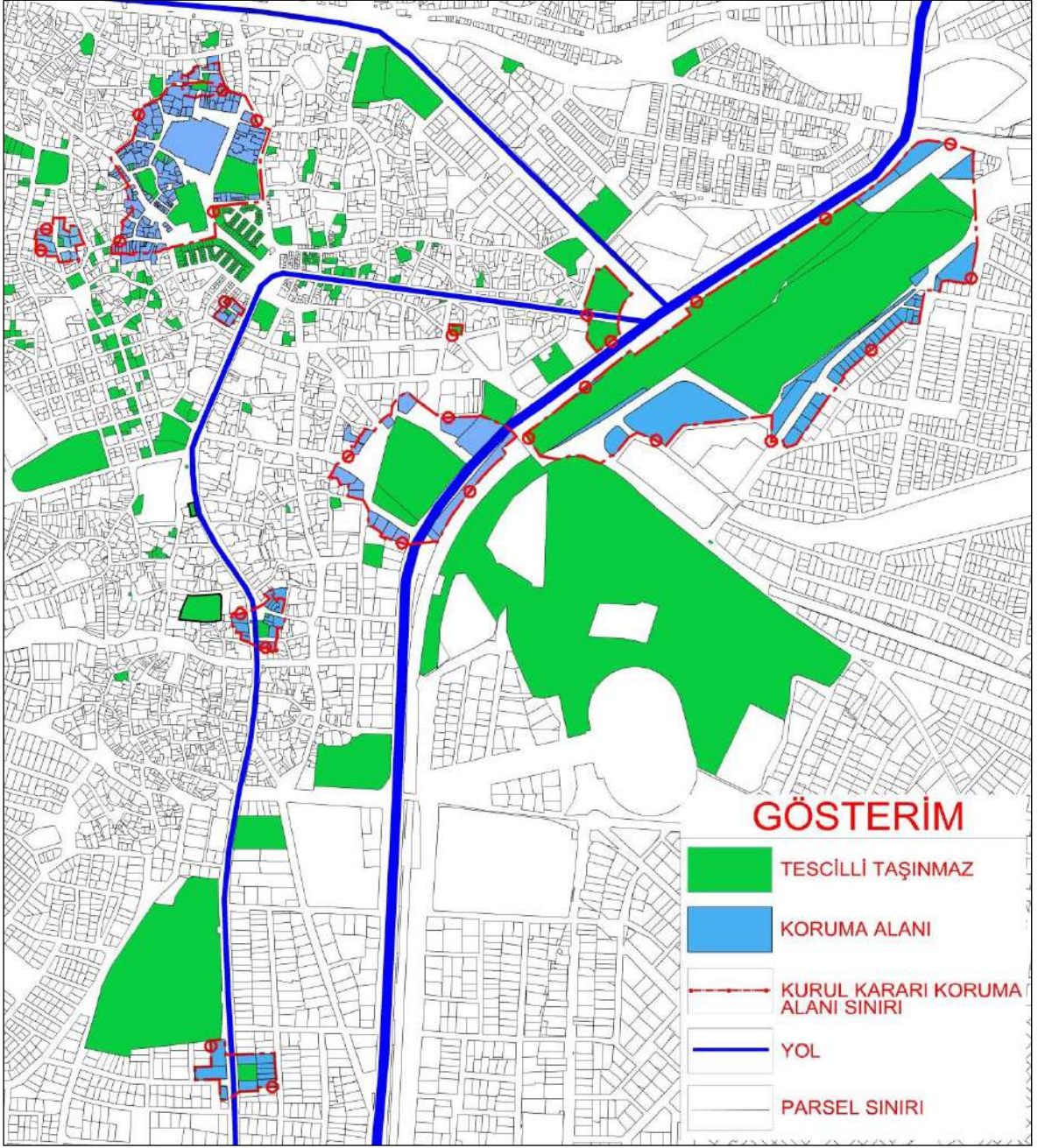
İlke kararında belirtilen cephe veren parseller kavramına göre köşe parsel konumunda bulunan taşınmaz imar planında hastane alanı olarak planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmanın ilke kararının yorumlanmasına göre koruma kurulu denetimine tabi olması kritik bir karardır.

### 3.6.2. Koruma Bölge Kurulunun Belirlediği Koruma Alanları

Çalışma alanı içerisinde Bazı tescilli taşınmazlar için Koruma Kurulu tarafından belirlenmiş koruma alanları bulunmaktadır. Karesi İlçesinde Zağnos Paşa Cami tescilli taşınmaz parselin koruma alanı, iki adet sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu tescilli taşınmaz parselin koruma alanı ve Altıeylül İlçesinde İstasyon (Gar) Binası tescilli taşınmaz parsellerinin koruma alanı ve Urgancı Cami tescilli taşınmaz parselin koruma alanı Koruma kurulları tarafından belirlenmiştir.

Bu tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarında kalan taşınmazlarda imar ve inşaat uygulamaları koruma kurulu denetimine tabi olmaktadır.





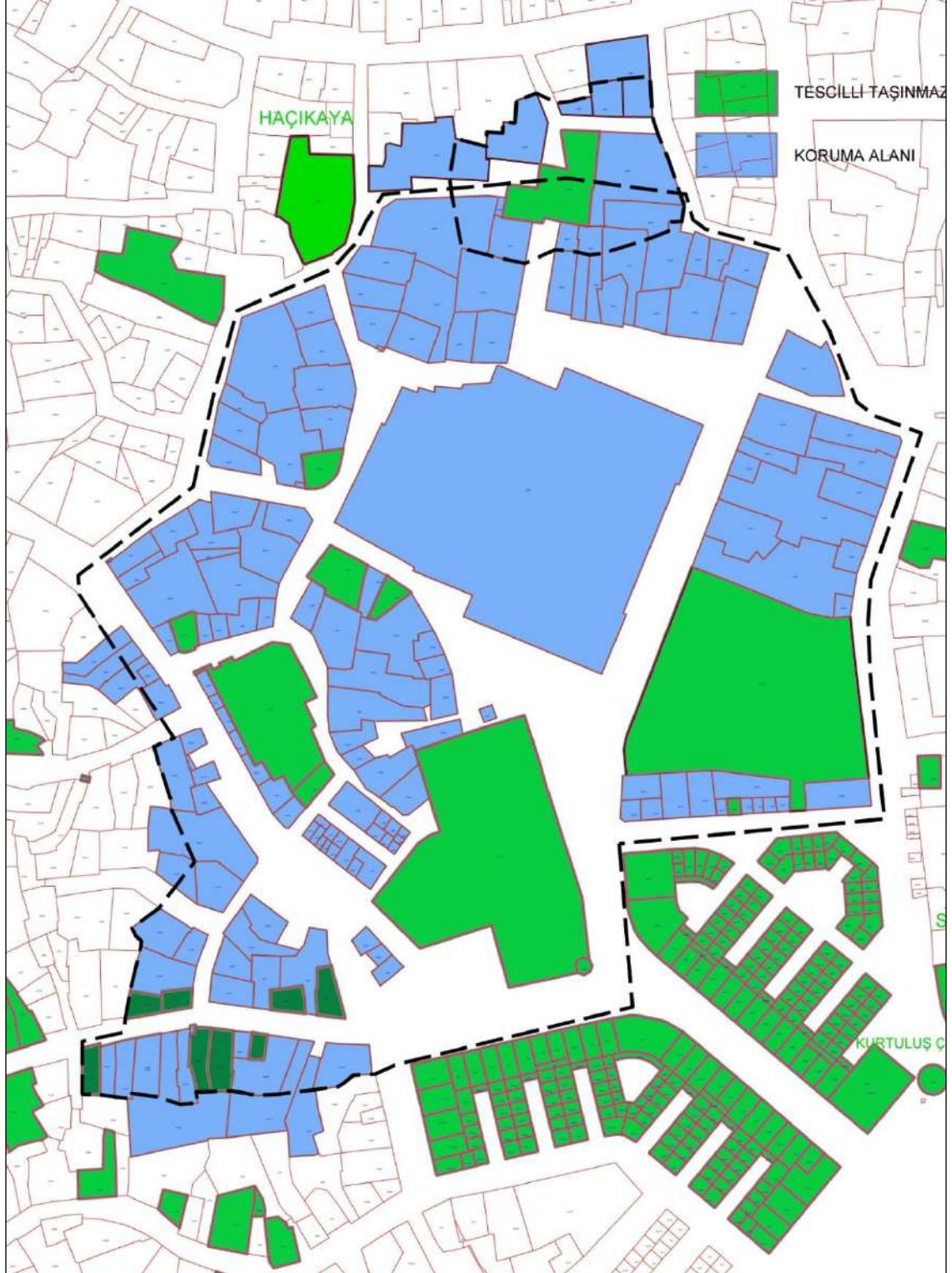
Şekil 62. Koruma kurulu tarafından belirlenmiş koruma alanları

#### Zağnos Paşa Cami Koruma Alanı

Balıkesir koruma bölge kurulu tarafından Karesi ilçesi, Karesi Mahallelerinde bulunan tescilli Zağnos Paşa Camii taşınmazın koruma alanı belirlenmiştir. Bu koruma alanı Karesi, Karaoğlan ve Hisariçi Mahalleleri olmak üzere 3 adet mahalle sınırı içerisinde kalmaktadır. Koruma alanında Hisariçi Mahallesinde kalan 24 adet, Karesi Mahallesinde kalan 94 adet, Karaoğlan Mahallesinde kalan 44 adet parsel bulunmakta



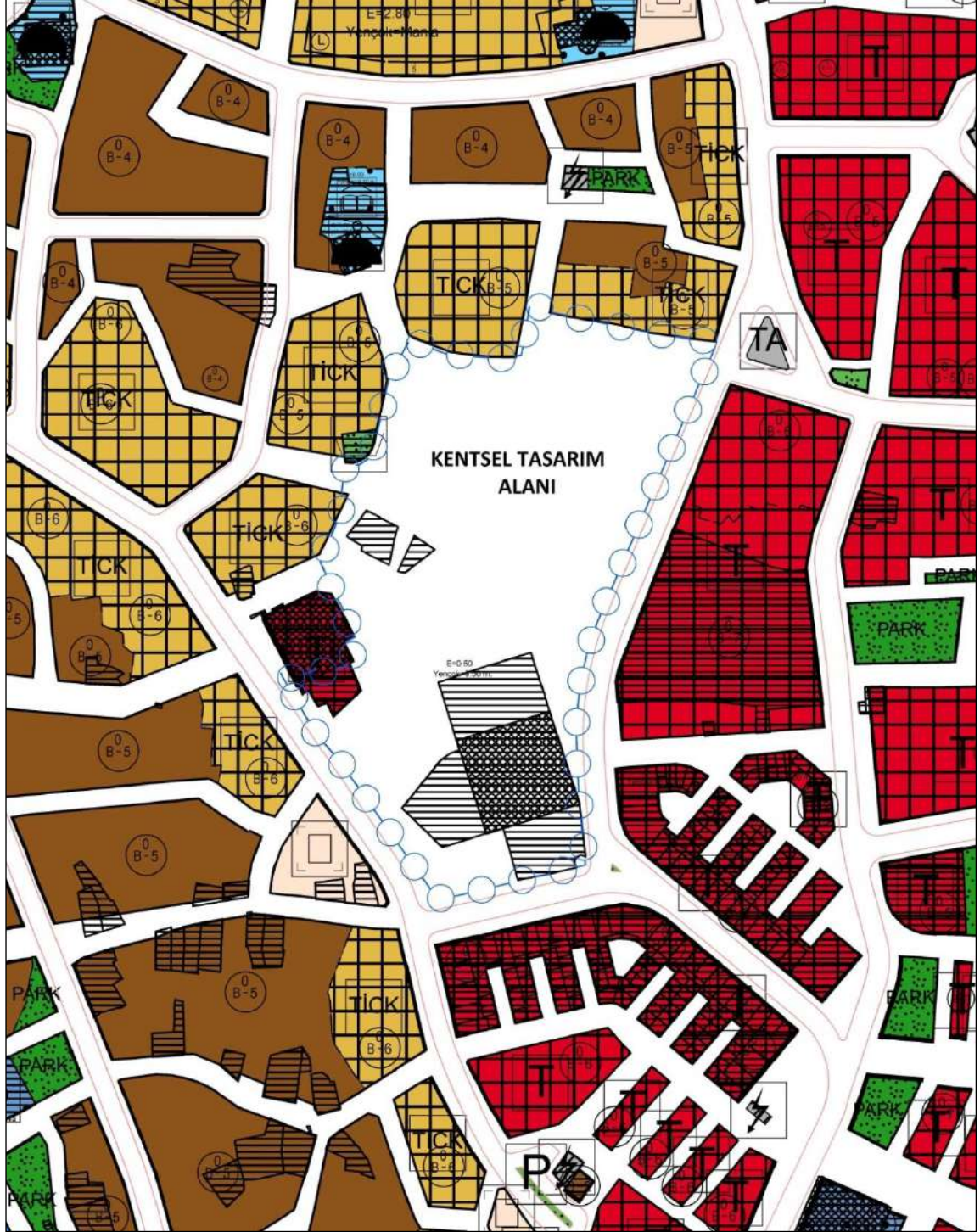
olup, bu kadastro parsellerinin toplam alan büyüklüğü 18.188 m<sup>2</sup>'dir. Koruma kurulu tarafından belirlenen koruma alanı sınır 42.130 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir (Ek 10).



Şekil 63: Tescilli Zağnos Paşa Camii Koruma Alanı



Zağnos Paşa Camiine ait belirlenmiş koruma alanı oldukça büyük bir alanı kapsamakta olup içerisinde başka tescilli taşınmaz kültür varlıkları da bulunmaktadır. Koruma alanının kuzeyinde bulunan bir başka tescilli taşınmaza ait bir koruma alanı daha belirlenmiş ve koruma alanları iç içe girmiştir.



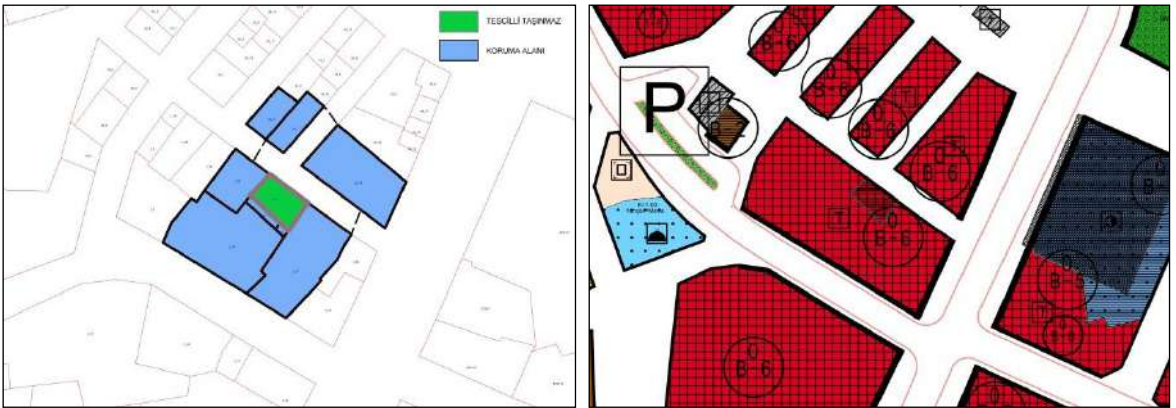
Şekil 64. Tescilli Zağnos Paşa Camii koruma alanı imar planı

İmar planına göre caminin koruma alanının büyük bir kısmı kentsel tasarım alanı olarak planlanmıştır. Bu kentsel tasarım alanı dışında kalan kısımlar ise bitişik nizam 5 ve 6 kat olmak üzere ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır.

#### Sivil mimarlık Örneği Yapıların Koruma Alanı

Balıkesir koruma bölge kurulu tarafından belirlenen koruma alanlarında ilke kararları öncelikli olmak koşulu ile yerel karakter ve gelecekte yapılanma hakkı elde edecek parsellerin durumu dikkate alınarak sınır belirlenmesinde farklılıklar olabilmektedir. Örnek alan olarak seçilen Balıkesir KVKBK'nun almış olduğu kararlarla diğer bölge kurullarının aldığı kararlar arasında ilkesel ve yaklaşım farklılıkları olabilmektedir. Genelde karşılaşılan sorunlar benzerlik taşısa da sınır tanımlama ve bu sınıra göre yapılanmaya yönelik karar vermede farklılıklar (kat sayısı, taban alanı gibi) olabilmektedir. Bu kararlarda imar planında verilen yapılanma hakları en azından kat sayısı olarak fazla müdahale edilmediğini söyleyebilir. Bu durumun koruma yaklaşımı ile ne kadar ilişkili olduğunu söylemek ve koruma kuruluna ne amaçlı geldiğini tartışır bir duruma getirmektedir.

Karesi ilçesi, Dumlupınar Mahallesi 8466 ada, 6 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu tescilli taşınmazın koruma alanı belirlenmiştir. Koruma alanında 9 adet parsel bulunmakta olup, parseller 3-242 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Tescilli yapı parsellerinden farklılıklar göstermektedir. Tescilli parsel 54 m<sup>2</sup> iken koruma alanında kalan parsellerinin toplam alan büyüklüğü 851 m<sup>2</sup>'dir (Tablo 19). Korunması gereken taşınmaz kültür varlığının yaklaşık 15 katı büyüklüğünde bir alanın Kurul denetimine tabi olduğunu göstermektedir.



Şekil 65. Tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanı ve uygulama imar planı

Tescilli yapı kentsel donu içerisinde kuzey-batı, güney ve güney-doğu yönlerinden diğer yapılarla bitişiktir. İmar planına göre tescilli taşınmaz ve koruma alanında kalan tüm taşınmazlar bitişik nizam 6 kat (B-6) ticaret fonksiyonlu imar hakkına sahiptir.

Tablo 22. Tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanında kalan parseller

İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALAN (m <sup>2</sup> )
KARESİ	Dumlupınar	8464/5	49
KARESİ	Dumlupınar	8464/6	43
KARESİ	Dumlupınar	8465/7	177
KARESİ	Dumlupınar	8466/5	74
KARESİ	Dumlupınar	8466/6 (Tescilli)	54
KARESİ	Dumlupınar	8466/7	11
KARESİ	Dumlupınar	8466/8	3
KARESİ	Dumlupınar	8466/9	198
KARESİ	Dumlupınar	8466/12	242
<b>TOPLAM</b>			<b>851</b>

Koruma alanı kurul tarafından belirlenmemiş olsaydı, tescilli taşınmazın güney batısında bulunan yapılaşmaya elverişli olmayan iki adet ince ve uzun kadastro parseli ilke kararı gereği koruma alanını oluşturacaktır. Fakat ilke kararı gereği koruma alanı statüsünde olan yapılaşmaya elverişli olmayan bu parseller gelecekte tescilli taşınmazın koruma alanını tanımlamakta yetersiz kalacaktır. Çünkü koruma alanı belirlemede amaç tescilli taşınmazlara zarar vermeden yapılaşmanın sağlanmasıdır. Fakat zaten yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin koruma alanı olarak belirlenmesi koruma amacına uygun olmamaktadır. İnce ve uzun parsellerin güneyindeki yapılaşmaya elverişli parselin koruma kurulu denetimine tabi olmadan normal imar planı koşullarında yapılaşmasını tamamlaması tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik koruma ilke ve yaklaşımlarına uygun olmayacaktır.

Balıkesir Koruma Bölge Kurulu tarafından Karesi ilçesi, Karesi Mahallesi içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu tescilli taşınmazın koruma alanı belirlenmiştir. Koruma alanında 14 adet parsel bulunmakta olup, bu kadastro parsellerinin toplam alan büyüklüğü 3.135 m<sup>2</sup>'dir. Koruma alanında kalan parsellerinin toplam alan büyüklüğü 416 m<sup>2</sup> büyüklükteki tescilli yapı parselinin yaklaşık 7 katı büyüklüğünde olup bu alan içerisindeki yeni yapılanma talepleri Kurul denetimine tabidir (Tablo 20).



Tablo 23. Tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanında kalan parseller

İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALAN (m <sup>2</sup> )
KARESİ	Karesi	8632/2	281
KARESİ	Karesi	8632/3	86
KARESİ	Karesi	8632/4	39
KARESİ	Karesi	8634/4	218
KARESİ	Karesi	8634/5	436
KARESİ	Karesi	8634/7 (Tescilli)	416
KARESİ	Karesi	8634/8	436
KARESİ	Karesi	8634/9	166
KARESİ	Karesi	8634/17	214
KARESİ	Karesi	8634/20	122
KARESİ	Karesi	8634/22	45
KARESİ	Karesi	8634/23	125
KARESİ	Karesi	8634/33	540
KARESİ	Karesi	8634/34	11
TOPLAM			<b>3.135</b>

İkinci olarak seçilen sivil mimari örneğin sadece yapısının korunduğu, bahçesinin önemli bir kısmı imar yolu alanına ve geri kalan kısımları da ticaret-konut ve trafo fonksiyonlu alanlara isabet ettiği anlaşılmaktadır. Tescilli parselin, tescilli yapının bulunduğu güney-doğu köşesi bitişik nizam 5 katlı (B-5) konut, güney-batı köşesi bitişik nizam beş katlı (B-5) ticaret-konut (TİCK) ve kuzeyi trafo alanı fonksiyonu ile planlanmıştır. Tescilli parselin kuzeyinde kalan koruma alanı parselleri bitişik nizam 4 katlı (B-4) konut ve güneyinde kalan koruma alanı parselleri bitişik nizam beş katlı (B-5) konut ve ticaret-konut fonksiyonlu yapılaşma hakları ile planlanmıştır.



Şekil 66. Tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanı ve uygulama imar planı

Koruma bölge kurulu tarafından belirlenen tescilli taşınmaza ait koruma alanlarında bazen kurullar koruma alanı sınırını parsel sınırlarından geçirmemektedir. Bu durumda söz konusu parsellerin bir kısmı tescillinin koruma alanında kalırken geri kalan kısmı koruma alanında kalmamaktadır. Fakat uygulamaya gidildiği zaman söz konusu parselin tamamı için mi yoksa sadece koruma sınırı içinde kalan kısmı için mi koruma kurulu denetimine tabi olacağı problemi doğmaktadır.

İmar planına göre tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapı imar yolu alanında kalmaktadır. Bu durum hem tescilli yapının korunması hem de imar uygulamasının yapılabilmesi açısından sorun oluşturmaktadır.

#### İstasyon (Gar) Binası Koruma Alanı

Balıkesir koruma bölge kurulu tarafından Altıeylül ilçesi, Gümüşçeşme Mahallesinde bulunan istasyon binası ve diğer tescilli yapıların bulunduğu 4 adet tescilli taşınmazın koruma alanı belirlenmiştir. Koruma alanında 37 parsel bulunmakta olup, bu kadastro parsellerinin toplam alan büyüklüğü 93.654 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 24. Tescilli istasyon (gar) binası koruma alanında kalan parseller

İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALAN (m2)	İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALAN (m2)
ALTIEYLÜL	GÜMÜŞÇEŞME	10003/3 (Tescilli)	30.129	ALTIEYLÜL	GÜMÜŞÇEŞME	4819/21	168
		10003/5 (Tescilli)	2.384			4819/22	178
		10004/1 (Tescilli)	46.167			4819/23	178
		10004/2 (Tescilli)	3.845			4819/24	178
		1323/12	115			4819/25	179
		1323/13	146			4819/26	180
		1323/15	140			4819/27	179
		1323/17	391			4819/28	180
		1323/5	1.203			4819/29	180
		1323/6	387			4819/3	94
		1323/66	1.894			4819/30	181
		395/1	1.579			4819/31	198
		395/2	867			4819/32	199
		395/3	89			4819/35	311





gereği bir koruma alanı belirlenecek olsaydı tescilli taşınmazların kuzeyinde kalan ve zaten birçoğu tescilli olan taşınmazlar da koruma alanı olarak belirlenmesi gerekirdi. Koruma kurulu burada koruma alanı sınırını belirlerken kadastro parsellerin sınırından geçecek şekilde bir sınır belirlediği için uygulamaya yönelik sorun oluşturabilecek bir durum doğurmamıştır.

Ayrıca Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescilli taşınmazlara yönelik bir koruma alanı belirlenmesi ile ilke kararına göre yol karışı durumunda olup koruma alanında kalan şekil 67'de turuncu renkle gösterilmiş birçok taşınmaz artık bu kısıtlık durumundan kurtulmuştur.



Şekil 68. Tescilli istasyon (gar) binası koruma alanı imar planı

Dört adet tescilli taşınmazdan üzerinde istasyon binası olan, en kuzeyde bulunan yol boyunca uzanmış tescilli taşınmaz alanı ve yol karşısında günümüz itibariyle toplu taşıma merkezi olarak kullanılan alanın bir kısmı alan imar planında kentsel tasarım alanı olarak planlanmıştır. Güneyde kalan tescilli taşınmazlar ise imar planlarında ticaret fonksiyonunda E=0.50 ve Yençok=9.50 imar-yapılaşma hakkı tanımlanarak planlanmıştır.

## Urgancı Cami Koruma

Balıkesir koruma bölge kurulu tarafından Altıeylül ilçesinde Urgancı Camii olarak bilinen tescilli caminin koruma alanı belirlenmiştir. Koruma alanında 10 parsel bulunmakta olup, bu kadastro parsellerinin toplam alan büyüklüğü 4.962 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 25. Tescilli Urgancı Cami koruma alanında kalan parseller

İLÇE	MAHALLE	ADA/PARSEL	TAPU ALAN (m2)
ALTIEYLÜL	Sütlüce	7927/9	229
ALTIEYLÜL	Dinkçiler	7969/7	846
ALTIEYLÜL	Dinkçiler	7969/10	919
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/22 (Tescilli)	708
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/29	455
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/10	333
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/9	222
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/8	225
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/7	225
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/6	394
ALTIEYLÜL	Kasaplar	8366/27	406
<b>TOPLAM</b>			<b>4.965</b>



Şekil 69. Tescilli Urgancı Cami koruma alanı

Ayrıca Koruma Kurulu tarafından belirlenmiş bu koruma alanı içerisindeki üç farklı parselde yeni yapılanma talebinde bulunulmuştur. Bunlardan 8366 ada, 29 parsel ve 7969 ada, 7 parsel için yeni yapılanma projelerine koruma kurulları tarafından imar hakkı kısıtlılığına ilişkin kararlar bölümünde yer verilecektir.



Şekil 70. Tescilli Urgancı Cami koruma alanı imar planı

Cami koruma alanında ticaret-konut kullanım fonksiyonunda bitişik nizam beş kat ve ayırık nizam dört kat konut fonksiyonlu imar-yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

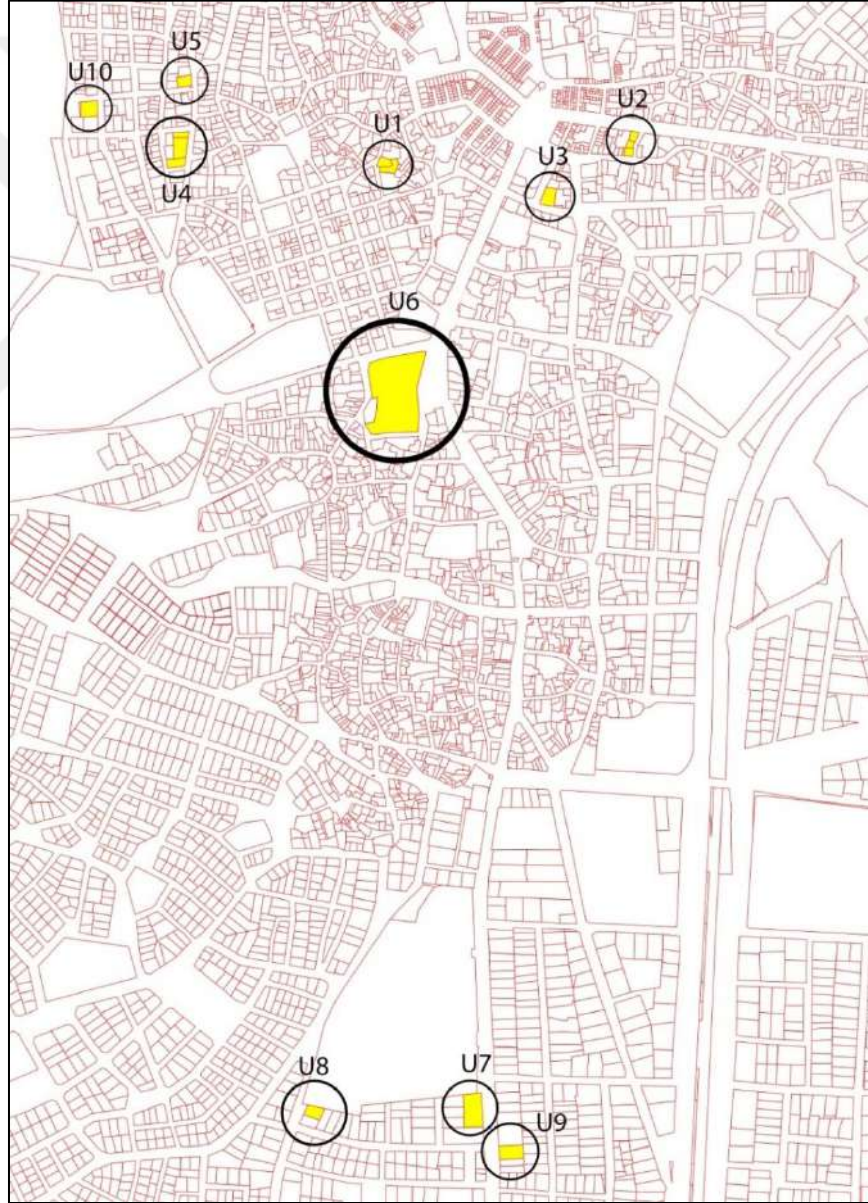
### 3.7.İmar Hakkı Kısıtlılığına İlişkin Koruma Kurulu Kararlar

Çalışmanın bu bölümde, 2863 sayılı kanun ve ilgili diğer mevzuatın tanımladığı tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında imar-yapılaşma haklarını belirleme (her türlü inşai faaliyet) yetkisinden doğan, koruma kurullarına verilmiş olan idari kısıtlılık hükmü taşıyan yetkileri imar hakları yönüyle incelenecektir. Tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında yeni yapılanma veya imar durumunun belirlenmesine ilişkin koruma kurullarının almış oldukları kararları incelenerek, onaylı uygulama imar planlarında tanımlanan imar



yapılaşma haklarına kıyasla koruma kurulu tarafından imar durumu ve mimari projeleri üzerinden verilen imar-yapılaşma haklarının kullanım fonksiyonları, toplam inşaat alanı (emsal) ve kat sayısı açısından karşılaştırması yapılacaktır. Seçilen örnek uygulamalarla koruma kurulunun plan kararları dışında ürettiği uygulama koşulları ile kısıtlanmış imar hakları tespit edilmektedir.

Çalışma alanına yönelik farklı koruma bölge kurulları tarafından yeni yapılanmaya ilişkin alınmış kurul kararları incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda imar-yapılaşma haklarındaki kısıtlılık miktarları ve karar alma süreci yönüyle örnek teşkil edecek 10 farklı uygulamaya yer verilmiştir.



Şekil 71. Uygulama örnekleri konumu

Koruma kurulu kararları ile tescilli taşınmazlar ve koruma alanındaki taşınmazlarda kısıtlanmış imar haklarının incelenmesindeki temel amaç, çalışma alanında imar koşullarına göre yeni yapılaşmaya gidilmiş ve imar hakkı aktarımına konu kısıtlanmış imar hakkı bulunan taşınmazların, kısıtlanmış imar hakkı miktarlarının ve her bir taşınmaz başına kısıtlılık oranlarının tespit edilmesidir.

### Uygulama Alanı 1

Koruma Bölge Kurulundan 29.04.1997 tarihinde, Balıkesir ili, Karesi ilçesi, Dumlupınar Mahallesi'nde tescilli sivil mimarlık örneği bir yapının bulunduğu 20 ada, 20 parsel komşu (güneybatısında) ve koruma alanında bulunan 36 ve 37 nolu 2 adet parselin tevhidini ve imar planına göre bitişik nizam altı kat (B-6) konut fonksiyonunda yapılaşma talebinde bulunulmuştur (şekil 72).



Şekil 72. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Belediyesinden 25.03.1996 tarihinde alınmış olan imar durumuna göre tescilli taşınmaz bitişikindeki yeni yapılanma projesi hazırlanacak olan taşınmazlara, bitişik nizam altı kat (B-6) konut fonksiyonunda, H<sub>max</sub>=18.50 m yapı yüksekliğinde yapılaşma hakkı tanınmıştır.

Koruma Bölge Kurulunun 26.03.1999 tarihinde tescilli bitişikindeki iki parselin tevhidinin uygun olduğu, yeni oluşacak parsel üzerinde yapılmak istenen yapının "tescilli yapı saçak kotunu geçmeyecek" şekilde hazırlanabileceğine karar vermiştir. Fakat aradan yıllar geçmesine rağmen söz konusu alanda uygulamaya gidilmemiştir.



Parsellerin tevhidini uygun bulan karar sonrasında yapılan kadastro işlemiyle 20 ada 36 ve 37 nolu parseller tevhid (birleştirme) edilmiştir. Kadastro Kanunu gereği taşınmazların sınır, alan büyüklüğü, ada/parsel numaralarına ait bilgilerin güncellenmesi sonucu tescilli 20 ada, 20 nolu parselin 8459 ada 2 nolu parsel olarak ve bitişinde yeni yapılanma projesi önerilen 20 ada 36 ve 37 nolu parsellerin ise 8459 ada, 21 nolu parsel olarak tapuya tescillenmiştir.

Bu süre içerisinde bölgedeki imar planları revize edilerek yenilenmiş ve yeni imar yapılaşma hakları tanımlanmıştır. 23.11.2017 tarihli güncel imar planına göre oluşturulan 18.04.2018 tarihli imar durumu belgesinde de eski imar durumu ile aynı şekilde, yeni yapılanma projesi getirilen taşınmaza ilişkin bitişik nizam altı kat (B-6) yerleşik konut alanı, Hmax=18.50 m yapı yüksekliğinde yapılaşma hakkı verildiği görülmüştür.

1999 yılında Koruma Bölge Kurulu kararından sonra yeni yapı yapılması planlanan alanın bir tarafı tescilli 8459 (e:20) ada, 2 (e:20) parsel ile bitişikken diğer yanında 7 katlı bir yapının, karşısında ise tescilli 8458 (e:20) ada, 5 (e:41) parselin bulunduğu tespit edilmiştir.

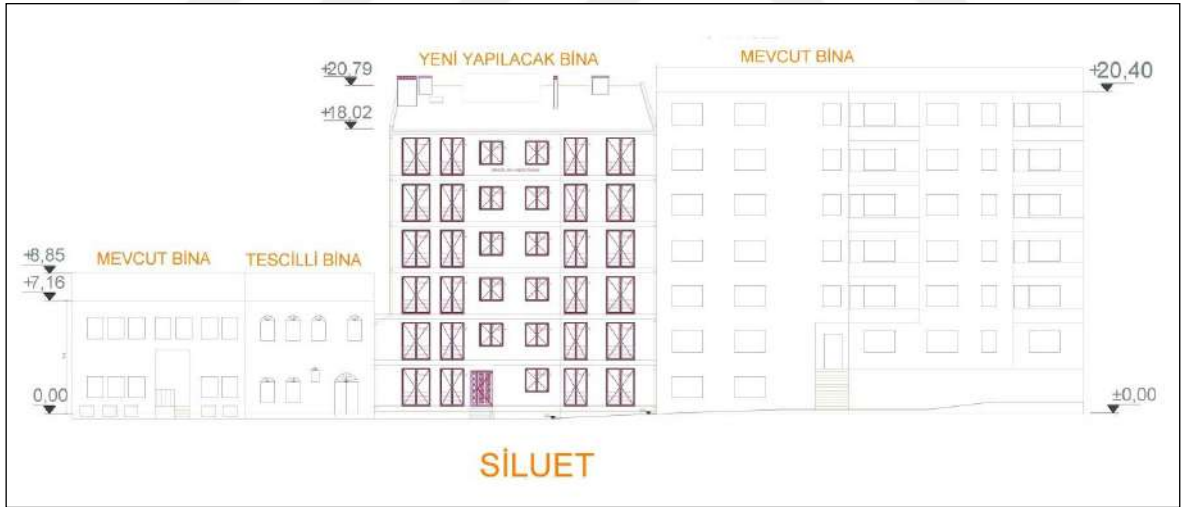
Söz konusu alana ilişkin Koruma Bölge Kuruluna sunulan yeni yapılanma mimari projesi 6 kattan oluşan bodrum alt kotu -2.57 saçak altı 17.50 ve gabarisi 21.39 şeklinde oluşturulmuştur. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (KVKBK) 08.08.2018 tarihli kararında mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1999 kararına uygun olarak mimari projenin hazırlanmasını istemiştir.

Söz konusu alana ilişkin ikinci defa gönderilen mimari projenin ise, yapının Bodum+Zemin Kat+5 Normal Kat olarak ve tescilli yapıdan 2. Kat itibariyle sadece 1 m çekme yapılarak, bina yüksekliğinin baca üstü +21.39, saçak üstü 18.02 saçak altı 17.70 olarak mimari projenin tasarlandığı görülmüştür. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 24.10.2018 tarihli kararında yine eski karara uygun olarak tescilli yapının köşe detaylarını kapatmayacak ve tescilli yapıya bitişik olan kısımda saçak kotunu geçmeyecek şekilde kademeli yapılacak yeni mimari projesinin hazırlanmasını istemiştir. Bu süreç mülk sahibinin baskısının kurul üzerindeki etkisini anlamak ve kurul kararlarındaki süreklilik, eşitlik ve adil olma ilkelerinin nasıl gözardı edilebildiğine örnek teşkil edecek bir uygulamadır.

Tescilli taşınmaz kültür varlığının koruma alanında kalan taşınmaza ilişkin 29.04.1997 yılında başlanılan yeni yapılanma talebi 24.10.2018 tarihinde alınan son kurul kararı ile 21 yıl geçmiş olmasına rağmen hala sonuçlanmamıştır. Bu süreçte ilk olarak

Bursa KTVKKBK ile başlayan süreç Balıkesir KVKKBK ile devam ederek alana ilişkin karar vermekle yetkili karar alıcı koruma bölge kurulu değişikliği yaşanmıştır. Karar verici koruma kurulunun değişikliğe uğramasının yanısıra kurul üyelerinin geçen zaman içerisinde birçok kez değişikliğe uğradığı da göz ardı edilemez bir gerçektir.

Ayrıca söz konusu alanda yeni yapılanmaya ilişkin imar hakkını tanımlayacak olan imar planı geçen zaman içerisinde yenilenmiştir. Bu durum kısıtlılığının oluşup oluşmayacağını ve miktarını etkileyecek en önemli girdi niteliğinde olan imar- yapılaşma hakkını etkileyecektir. Alana ilişkin 23.11.2017 tarihinde onaylanmış imar planı üretimi sürecinde ilgili koruma bölge kurulundan alınan kurum görüşüne uygun olarak imar planına sadece tescilli taşınmaz kültür varlığı işlenmiştir. İmar durumu belgesi incelendiğinde tescilli taşınmazın bulunduğu imar adasının tamamına aynı yapılaşma koşulları (B-6, Hmax=18.50) tanımlanmıştır (Şekil 73). Ancak örnek gösterilen yapı (mevcut yapı) tescilli yapının koruma alanı içerisinde olmadığı gözardı edilmemelidir. Bu durumun aslında koruma kurulunun koruma alanı belirleme sürecinde ve buna bağlı plan kararı aşamasında da dikkate alınması gereken en önemli hususlardandır.



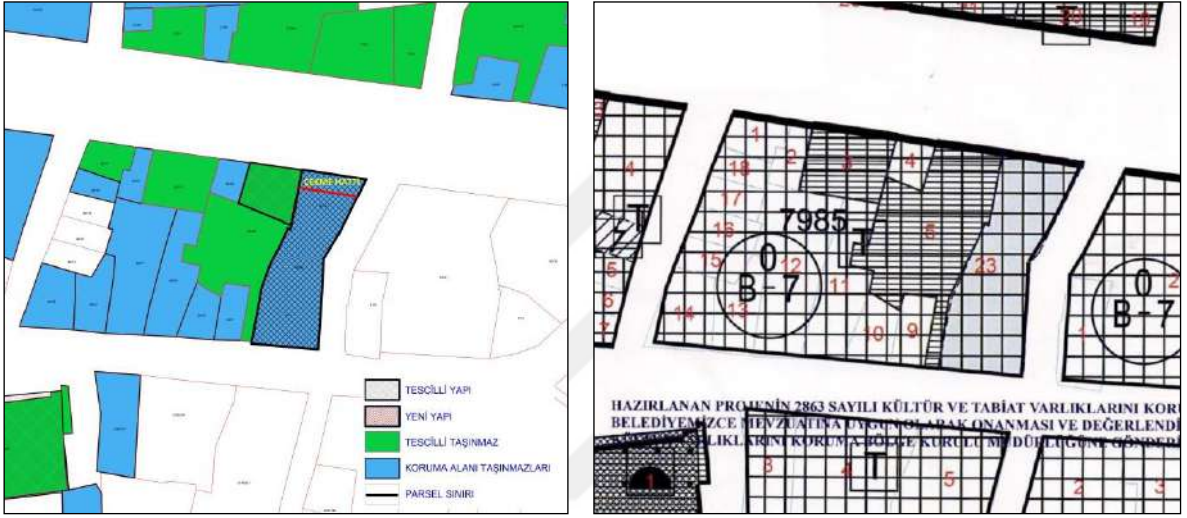
Şekil 73. Tescilli yapı öneri yapı silüeti

Seçilen örnek uygulamada idari kısıtlılık yetkisini kullanan Balıkesir KVKKBK tarafından nihai öneri yeni yapılaşma projesi henüz kabul edilmediği için imar hakkı kaybına sebep olacak bir kısıtlılığın oluşup oluşmadığı henüz kesinlik kazanmamıştır. Fakat bu örnek uygulama tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve onların koruma alanlarında

yeni yapılaşma durumunda çalışma alanımız olan Balıkesir’de ve benzer şekilde ülke genelinde yaşanmakta olan genel sorunlara ilişkin çıkarımlar yapabilmek için önemlidir.

### Uygulama Alanı 2

Balıkesir ili, Karesi ilçesi, Yıldırım Mahallesinde sivil mimarlık örneği bir yapının bulunduğu tescilli 90 ada, 21 parselin, bitişiğinde bulunan 3 adet (1, 23, 25 nolu) parselde imar planına göre yeni yapılanma talebinde bulunulmuştur.



Şekil 74. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Söz konusu 90 ada, 21 nolu tescilli parselin bitişiğindeki bulunan parsellerin, yürürlükteki uygulama imar planına göre 14.08.1988 tarihli imar durumunda Milli Kuvvetler Caddesi’ne bakan kuzey kısmı bitişik nizam yedi kat (B-7) ve güney kısmı bitişik nizam beş kat (B-5) ticaret alanı fonksiyonunda planlanmıştır. Taşınmaza ilişkin yeni yapılanma kararı bu imar koşullarına göre sonuçlandırılmadan önce alana ilişkin uygulama imar planı yenilenerek yeni imar hakları tanımlanmıştır.

Kadastro Kanunu gereği taşınmaz bilgilerinin güncellenmesi sonucu tescilli 90 ada, 21 nolu parselin 7985 ada, 5 nolu parsel olarak ve bitişiğinde yeni yapılanma projesi önerilen 90 ada 1, 23 ve 25 nolu parseller koruma kurulunun kararıyla tevhibi yapılarak 7985 ada, 25 nolu parsel olarak tapuya tescil yapılmıştır.

Uygulama alanında tescilli parsele bitişik 7985 ada, 25 nolu parsele ait 08.05.2018 tarihinde alınan imar durumunda, yürürlükteki uygulama imar planına göre (23.11.2017 onay tarihli) bitişik nizam yedi kat (B-7) ticaret alanı fonksiyonunda planlanmıştır. Bu

imar durumuna göre 271,22 m<sup>2</sup> taban alanına sahip taşınmazın emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı 271.22x7=1.898 m<sup>2</sup> 'dir.



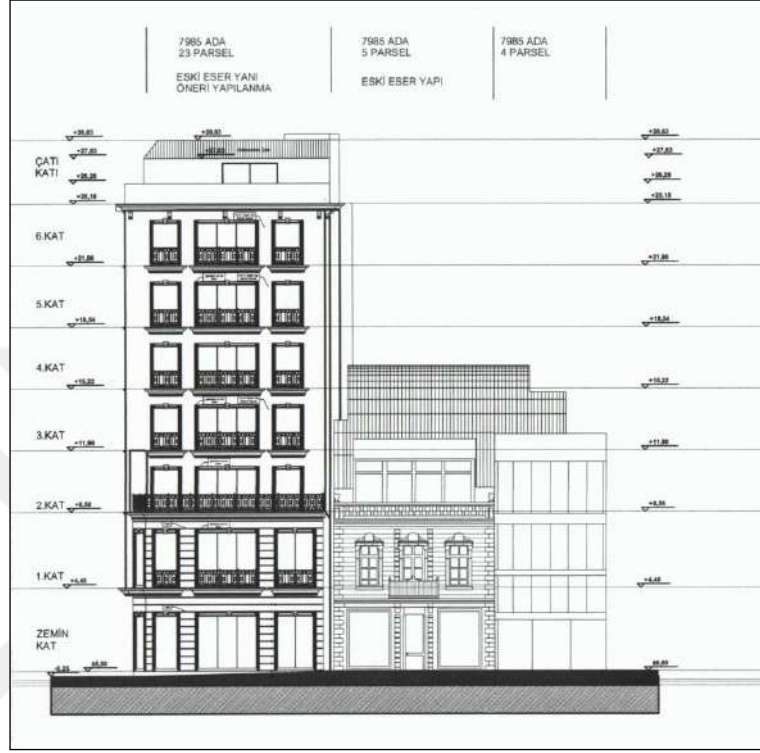
Şekil 75. Yeni yapılaşma öncesi durum

Koruma Bölge Kurulundan 16.01.2015 tarihinde, Balıkesir ili, Karesi ilçesi, Eski Kuyumcular Mahallesinde tescilli sivil mimarlık örneği bir yapının bulunduğu parselin, bitişiğinde bulunan 3 adet parselin tevhidini, ifrazını, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinin uygun olduğuna karar verilmiştir. Buna gerekçe olarak yapı adasında ve cephe aldığı cadde boyunca, imar planında öngörülen yapılaşmanın tamamlanmış olduğu ve tescilli yapı cephe hattından geri çekilerek yapılacak mimari projenin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Balıkesir KVKBK'dan 29.05.2018 tarihinde, yeni yapılanma projesi önerilen 7985 ada, 25 nolu parselde, öneri yapı bodrum kat + zemin kat+ 6 katlı olarak 271 m<sup>2</sup> taban alanında tasarlandığı, zemin kat ve 1. katta mağaza, 2-6 katlar arasında ofis işlevlerinin yer aldığı, bina çatısının kısmen teras kısmen beşik çatılı olduğu, 2-6 katlarda yol cephesinden 2 m. geri çekilerek teras oluşturulduğu, bina saçak kotununun 25.18 m olarak önerildiği, Milli Kuvvetler Caddesi cephesinden bitişiğindeki tescilli yapının saçak kotu olan +8.58 m.'den itibaren 3 metre geri çekilmesi ve köşedeki girintinin kaldırılarak tek bir cephe hattı oluşturulması koşuluyla alınan karar ile kabul edilmiştir.

Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan projelere göre taşınmaz için kullanılmasına izin verilen (emsale dahil olmayan alanlarla birlikte) toplam inşaat alanı 2.510 m<sup>2</sup> iken, emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı 1.474 m<sup>2</sup>'dir. Aslında imar planı

kararı dikkate alındığında emsale dahil imar hakkı (net alan) 1.898 m<sup>2</sup>'dir. Bu durumda Balıkesir KVKBK tarafından kısıtlanmış imar hakkı miktarı toplam imar hakkının yaklaşık % 20'si olup 424 m<sup>2</sup>'dir.



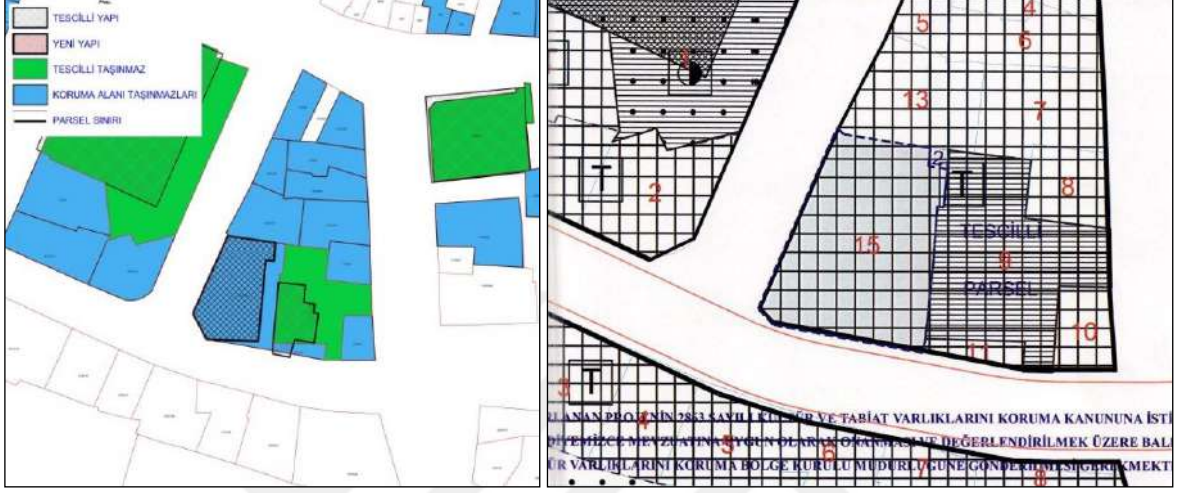
Şekil 76. Tescilli yapı öneri yapı silüeti

İmar hakkı aktarımına konu kısıtlılıktan bahsedebilmek için idari kısıtlılık yetkisini kullanan Koruma Kurulunun öneri yeni yapılanma projeleriyle, güncel imar durumuna göre kazanılmış hak veya meşru beklenti niteliğinde olan imar hakkının kısıtlanmış olması gerekmektedir. Bu örnek kararda görüldüğü üzere Balıkesir kent merkezinde önemli caddelerinden biri olan Milli Kuvvetler Caddesine cepheli tescilli taşınmazın koruma alanında kalan taşınmaz için çok sınırlı miktarda olsa da hak kaybına neden olabilecek bir uygulamadır. Ancak söz konusu örnek alanda, kat sınırlamasına gidilmemesinin gerekçesi, bugüne kadar Koruma kurullarında alınan kararlarda ilkesel kararlarının olmamasından kaynaklı olarak teknik sorgulamadan, koruma anlayışından yoksun bir şekilde mevcut durumun devamlılığını sağlama yönünde bir uygulamaya gidilmesinden kaynaklanmaktadır.



### Uygulama Alanı 3

Balıkesir ili, Karesi ilçesi, Eski Kuyumcular Mahallesinde tescilli hamam yapısının bitişiğinde bulunan 874 ada, 124 parselde imar planına göre yeni yapılanma talebinde bulunulmuştur.



Şekil 77. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Tescilli Yeşilli hamamı bitişiğindeki 874 (Y:8009) ada, 124 (12) nolu tescilli parselin, yürürlükteki uygulama imar planına göre verilen 26.05.2016 tarihli imar durumunda  $h_{max}=15.50$  m ve bitişik nizam beş kat (B-5) ticaret alanı fonksiyonunda planlanmıştır.

Söz konusu 874 (Y:8009) ada, 124 (12) nolu tescilli parsel ile ilgili 18.12.2017 tarihinde alınan imar durumunda, yürürlükteki 23.11.2017 tarihinde onaylanmış uygulama imar planına göre bitişik nizam altı kat (B-6) ticaret alanı fonksiyonunda planlanmıştır. Bu imar durumuna göre  $294.22 \text{ m}^2$  taban alanına sahip taşınmazın emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı  $294.22 \times 6 = 1.765 \text{ m}^2$ 'dir.

İlk önerilen mimari projesi; zemin ve 4 normal kattan oluşan, betonarme taşıyıcı sisteminde, bodrum ve zemin katta mağaza, üst katlar ofis kullanım fonksiyonlu olarak mimari proje hazırlanmıştır. Mimari projede, son kat saçak yüksekliği 15,50 metredir. Yeni yapılanma projesinin bitişiğinde bulunan Yeşilli Hamamının kubbe yüksekliği 5,65 metredir.

Koruma Kurulunun 01.10.2016 tarihli kararında, Balıkesir İli, Karesi İlçesi Eski Kuyumcular Mahallesinde, tescilli Yeşilli Hamamı bitişiğinde bulunan, mülkiyeti Balıkesir Verem ve Kanseri Savaş Vakfı'na ait, tapu kayıtlarında E:874/Y:8009 ada, E:124/Y:12

parselde yer alan taşınmaz üzerindeki mevcut yapıya ilişkin yıkımın, tescilli yapıya zarar vermeden yapılabileceğine, tescilli Yeşilli Hamamın etrafının açılarak kullanım ve algılamasını kolaylaştıracak şekilde çevre düzeni projesinin hazırlanmasına, yeni yapılanma projesinin uygun olmadığına, tescilli yapıyla gabari ve siluet ilişkisi yeniden etüt edilerek hazırlanması istenmiştir.

İkinci defa yeni önerilen yapılanma projesinde öneri bina; bodrum kat+ zemin kat+4 kat olmak üzere 294.22 m<sup>2</sup> olan yapı taban alanı 218 m<sup>2</sup>'lik taban alanına düşürülmüştür. Mevcutta bitişik durumda olan tescilli hamamla yeni öneri bina arasında 3.00 m çekme yapılmıştır. Bina girişi Bankalar Sokağı, Tevfik Sağlam Paşa Sokağı ve tescilli hamamla bina arasında açılan koridordan sağlanmaktadır. Tescilli hamama bakan cephesinde 2. kattan itibaren binada kademelendirme yapılmıştır. 2. katta Tevfik Sağlam Paşa Sokağı cephesinden 6.80 m tescilli hamam cephesinden de 5.80 metre çekme yapılarak teras oluşturulmuştur. 3. katta 2. katta oluşturulan teras hizasında Tevfik sağlam paşa sokağı cephesinin tümünde teras oluşturulmuştur. 4. katta Tevfik Sağlam Paşa Sokağı cephesinden 5.05 metre daha çekme yapılarak teras oluşturulmuştur.

Balıkesir KVKBK'nun 27.06.2018 tarihli kararında, Yeşilli Hamam bitişğinde yer alan parselin yoldan ihdas ve yola terk talebinin uygun olduğuna; taşınmaza yönelik hazırlanan mimari avan projenin uygun olduğuna karar verilmiştir. Bu uygun bulunan yoldan ihdas ve yola terk uygulamaları sonrası bitişik nizam altı kat (B-6) imar durumuna göre 311.12 m<sup>2</sup> taban alanına sahip taşınmazın emsal alanı (inşaat alanı) cinsinden toplam imar hakkı  $311.12 \times 6 = 1.866$  m<sup>2</sup> 'dir.

Balıkesir KVKBK tarafından onaylanan projelere göre taşınmaz için kullanılmasına izin verilen 1.339 m<sup>2</sup> inşaat alanı, emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı 724 m<sup>2</sup>'dir. Bu uygulama projesinde imar planına göre imar hakkı 1.866 m<sup>2</sup> iken kurul onaylı mimari projelere göre kullanılan imar-yapılaşma hakkı 724 m<sup>2</sup>'dir. Koruma Bölge Kurulu tarafından kısıtlanmış imar hakkı miktarı ise toplam imar hakkının yaklaşık % 60'ı olup 1.142 m<sup>2</sup>'dir.

Bu uygulama örneği ile kurulun ilk kararında tescilli yapıyla gabari ve siluet ilişkisine dikkat edilmesini istemesine rağmen sonrasında kütle ve gabarisine dikkat etmeden, tescilli Yeşilli Hamam'ının kubbe yüksekliği 5,65 metre iken, imar durumuna göre altı kat (B-6) yapı yüksekliği 18.50 metre yapılaşma hakkı bulunan bir taşınmaza 5 kat, yapı yüksekliği 15.50 metre yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bu örnek uygulamada görüldüğü üzere tescilli eserlere dair koruma anlayışı ile göstermelikte olsa bir kısıtlılık ve

yoğun yapılaşma baskısı karşısında da yeni yapılaşmanın önünü kesememe kaygıları hissedilmektedir.



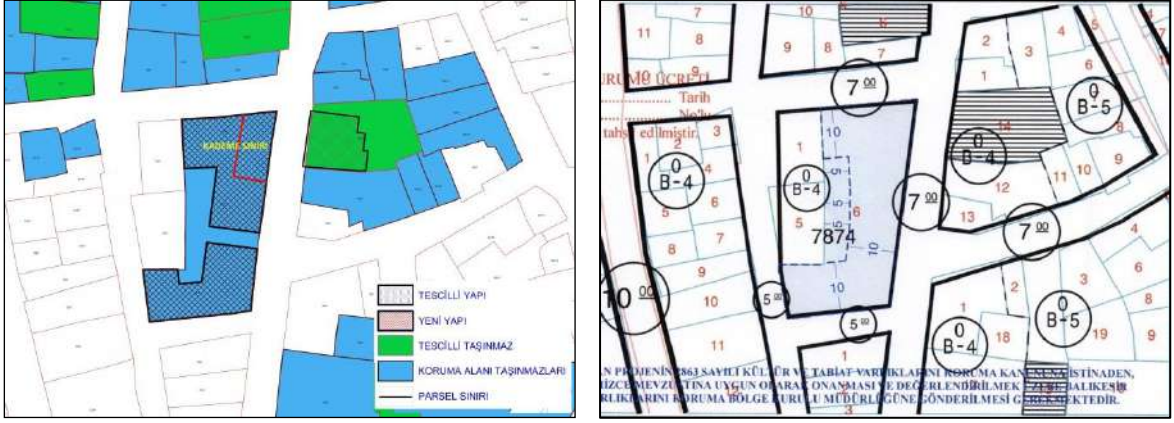
Şekil 78. Tescilli yapı ve öneri yapı silüeti

Koruma kurulu yeni yapılanma projelerinde toplam inşaat alanı (emsal alanı) dışında kat yüksekliği, çekmeler, çıkmalar, bodrum kat kullanımı, çatı eğimi, saçaklar, kademelendirme, cephe özellikleri gibi yeni yapının tescilli yapıyla ilişkisini etkileyecek her türlü unsura müdahale edebilmektedir. İmar hakkı denildiğinde ilk akla gelen inşaat alanı üzerinden yanının toplam katlar alanı büyüklüğü olabilir fakat aslında yukarıda saydığımız özellikler de imar hakkı kavramının bir parçasıdır.

#### Uygulama Alanı 4

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Aygören Mahallesi, özel mülkiyete ait Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun 19.06.1981 tarihinde tescilli, 7872 ada, 14 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıya cepheli 7874 ada, 6 parselinde kayıtlı taşınmazla yönelik yeni yapılanma talebinde bulunulmuştur.





Şekil 79. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Bursa KVKBK ilk olarak 14.09.1988 tarihli imar durumu ( kat yüksekliği, kotlar ve imar planında tanımlanmış fonksiyonuna uygun olacak) doğrultusunda mimari projenin hazırlanmasına karar vermişken, söz konusu imar planlarının revize edilmesi nedeniyle 16.12.2017 tarihli kararı ile 7874 ada 6 parselde ait yeni yapılanma projesinin 23.11.2017 tasdik tarihli Karesi Merkez Revizyon İlave Uygulama İmar Planı doğrultusunda alınacak güncel imar durumuna göre hazırlanmasına karar vermiştir.

Söz konusu 7874 ada, 6 parselle ilişkin 21.12.2017 tarihinde alınan imar durumunda, yürürlükteki 23.11.2017 tarihinde onaylanmış uygulama imar planına göre bitişik nizam dört kat (B-4) konut alanı fonksiyonunda planlanmıştır. Yol boyu ticari teşekkül oluşturan yoldan cephe almakta olup zemin katında ticaret yapılabilir. Bu imar durumuna göre  $709,37 \text{ m}^2$  taban alanına sahip taşınmazın emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı  $709,37 \times 4 = 2.837 \text{ m}^2$ 'dir.



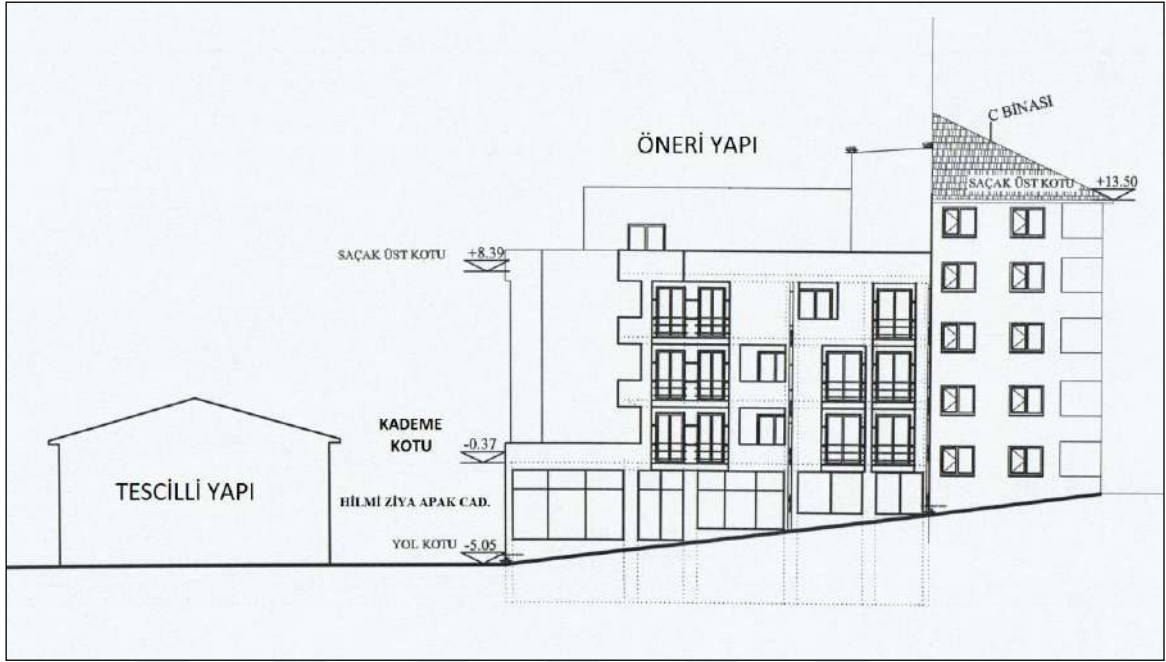
Şekil 80. Yeni yapılaşma öncesi durum

Koruma Bölge Kurulu 24.01.2018 tarihli kararı ile yeni yapılanma projesinin tescilli ve adadaki mevcut yapıları dikkate alarak hazırlanmadığından uygun olmadığına bahse konu tescilli yapının gabari ve kütlelerinin dikkate alan yeni yapılanma projesinin yeniden hazırlanmasına karar vermiştir.

Balıkesir KVKBK'nun bu kararı sonrası mimari projeler; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 kat olarak tasarlandığı, Hilmi Ziya Apak Caddesi üzerinde bodrum kat + zemin kat +3 katlı, bina saçak kotununun 15.45 m olacak şekilde hazırlanmıştır. Koruma Bölge Kurulu 09.05.2018 tarihinde, tescilli yapıya cephe veren kısımda yüksekliğin tescilli yapının saçak kotu dikkate alınarak 5.75 m, olarak belirlenmesine, öneri kitlenin diğer bölümlerinde ise son katın iptal edilmesine, yüksekliği 5.75 metreye düşürülen bölüm ile diğer kitle arasında yapı yüksekliği boyunca iki ayrı cepheymiş gibi algılanmasını sağlamak üzere boşluk bırakılmasına karar verilmiştir.

Son olarak Koruma Bölge Kurulu 29.05.2018 tarihli kararı ile uygun bulunan yeni yapılanma projesinde; 219 m<sup>2</sup> ve 253 m<sup>2</sup> iki blok halinde taban alanı toplamda 472 m<sup>2</sup> olan yapının, 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olarak tasarlandığı, bina saçak kotununun 8.39 m olduğu, Hilmi Ziya Apak caddesi üzerinde bulunan tescilli yapının saçak kotununun 5.75 m olduğu, Hilmi Ziya Apak Caddesi cephesinden tescilli bina hizasında bodrum + zemin kattan itibaren 1. ve 2. katlarda 5.95 m. çekme yapılmıştır.

Koruma Kurulu tarafından belediyesinden imar planı ve imar durumuna uygun olarak hazırlanmış proje üzerinde kat yüksekliği, bodrum kat kullanımı, çekme mesafesi, kademe hattı, cephe özellikleri gibi imar hakkına etki edecek birçok unsura müdahalede bulunan kararlar alınmıştır.



Şekil 81. Tescilli yapı ve öneri yapı silüeti

Balıkesir KVKBK tarafından onaylanan projelere göre taşınmaz için kullanılmasına izin verilen inşaat alanı  $2.751 \text{ m}^2$  (emsale dahil olmayan kısımları da içermekte), emsal alanı cinsinden toplam imar hakkı  $2.002 \text{ m}^2$ 'dir. Bu mimari projesinde imar planına göre imar hakkı  $2.837 \text{ m}^2$  (emsal dahilinde) iken kurul onaylı mimari projelere göre kullanılan emsal alanı cinsinden imar-yapılaşma hakkı  $2.002 \text{ m}^2$ 'dir. Koruma Bölge Kurulu tarafından kısıtlanmış imar hakkı miktarı ise toplam imar hakkının yaklaşık % 30'u olup  $835 \text{ m}^2$ 'dir.

Koruma Kurulu'nun bu kararı sonrasında yüklenici firma, tescilli yapının saçak kotu  $5.75 \text{ m}$  olarak dikkate alınarak hazırlanmasının istenildiği projede son katın iptal edilmesi ile söz konusu inşaatta toplam 8 dairenin çıkarılmasına neden olacağı ve bu durumun müşterilerimize karşı telafisi mümkün olmayacak hukuki ve maddi zararlar doğuracağından sunulan tescilli binanın karşısına denk gelen kısımda bir kata müsaade edilmesi talep edilmiştir. Balıkesir KVKBK 27.06.2018 tarihli kararı ile uygun bulunan yeni yapılanma tadilat projesi ile yapıya bir kat daha ilave edilmesine karar verilmiştir.

### Uygulama Alanı 5

Balıkesir İli, Karesi İlçesi. Aygören Mahallesi 7890 (e:62) ada,7 (e:9) parselde kayıtlı,7890 ada 8 parselde kayıtlı tescilli çeşme ile aynı yapı adasında olan tescilsiz, özel mülkiyete ait hazırlanan yeni yapılanma projesinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.



Şekil 82. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Söz konusu 7890 (e:62) ada,7 (e:9) parselle ilişkin 01.03.2018 tarihinde alınan imar durumunda, yürürlükteki 23.11.2017 tarihinde onaylanmış uygulama imar planına göre bitişik nizam dört kat (B-4) konut alanı fonksiyonunda planlanmıştır. Bu plan kararına bağlı olarak düzenlenen imar durumuna göre 203,91 m<sup>2</sup> taban alanına sahip taşınmazın emsal alanı (inşaat alanı) cinsinden toplam imar hakkı  $203,91 \times 4 = 815 \text{ m}^2$ 'dir.



Şekil 83. Yeni yapılaşma öncesi durumu

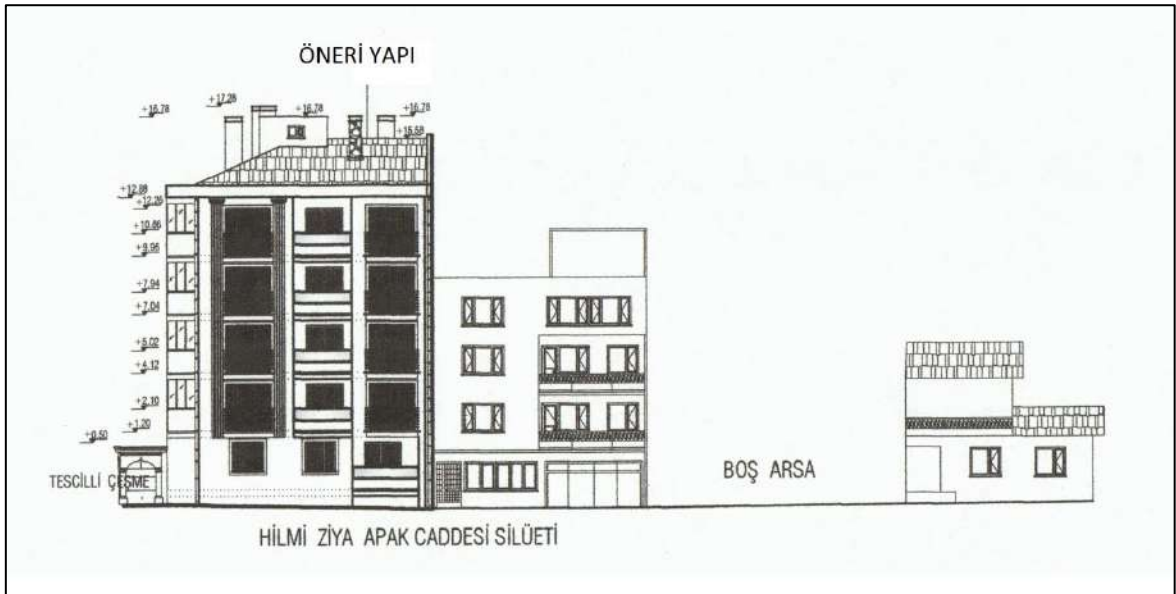


Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 12.05.1978 tarihli kararı ile çatı katsız ve çeşmenin korunması şartı ile 2 katlı yeni inşaat yapılabileceğine karar verilmiştir.

Balıkesir KVKBK 18.04.2018 tarihli kararında tescilli çeşmeye bitişik olan 7890 ada, 7 parselde kayıtlı yapının yıkım isteminin uygun bulunmuştur. Balıkesir KVKBK'nun 29.05.2018 tarihli kararında tescilli çeşmeden iki taraftan 1.5 m çekilerek, tescilli çeşmeyi dikkate alan alternatif cephe önerileriyle hazırlanacak projenin Kurula iletilmesi istenmiştir.

Söz konusu inşaat yapılmak istenen 7 nolu parselin boş olduğu, tescilli 8 nolu parselin kuzeyinde yer alan 6 nolu parselde zemin kat + 3 normal kat + çekme katlı, batısında yer alan 9 nolu parselde zemin kat + 4 normal katlı yapılar olup, karşısındaki tescilsiz 7871 ada 3 parselde ise zemin kat + 1 normal kat + çekme katlı yapı bulunmaktadır.

Balıkesir KVKBK'na düzeltmelerden sonra son olarak sunulan yeni yapı projesi incelendiğinde 182 m<sup>2</sup> taban alanlı öneri yapının çeşmeye 1.50 m uzaklıkta olduğu ve Bodrum kat + Zemin kat + 3 normal katlı konut fonksiyonu olarak planlandığı görülmüştür. Yapının bodrum -1.72 m, baca üstü 17.28 m, mahya üst kotu 15.26 m, saçak altı 12.56 m olarak verilmiştir. Koruma bölge kurulunun 24.10.2018 tarihli kararı ile, son olarak önerilen mimari projeler onaylanarak imar ve yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.



Şekil 84. Tescilli yapı ve öneri yapı silüeti

İmar durum belgesinde 4 kat, 815 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı hakkına sahip ve mania kotuda göre 21 m yapı yüksekliği verilmiş olan söz konusu taşınmazın Koruma Bölge Kurulu kararı ile 24.10.2018 tarihinde onaylanan projelerinde 4 kat (Bodrum+Zemin+3 kat), 815 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanmasına müsaade edilerek imar hakkı kısıtlılığına uğramamıştır. Aslında Koruma Kurulu imar durumuna göre tescilli çeşmeye bitişik yapılaşma hakkı bulunan taşınmaz için çeşmeden 1.5 metre çekme bırakılmasını istemesi imar yapılaşma hakkına yönelik bir kısıtlılıktır. Çünkü yapının taban oturum alanı, cephe mesafesi imar hakkı kavramının içerisindeki unsurlardır. Fakat imar durumuna göre kullanılacak toplam inşaat alanı parsel alanı yeterli genişliğe sahip olduğu için söz konusu 1.5 metrelik çekme kararından dolayı eksilmemiştir. Bu yüzden imar hakkı aktarımına konu olan toplam inşaat alanına (emsal alanı) göre değerlendirildiğinde bir kısıtlılıktan söz edilememektedir.

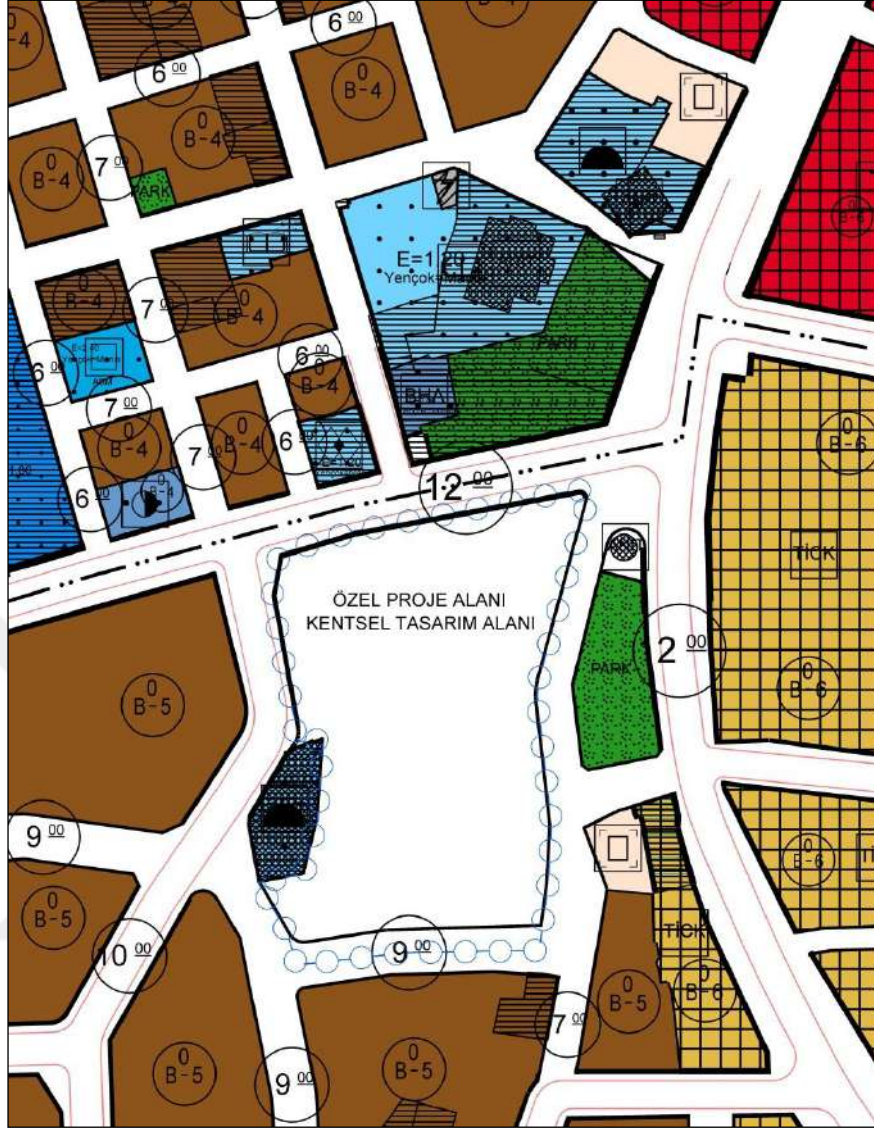
Bu örnek uygulamada tescilli eserin küçük bir taban alanına sahip çeşme olması nedeniyle, çevre yapılara uygun olarak ve tescilli yapıdan gerekli çekme mesafelerini bırakarak imar hakkında kısıtlılığa neden olmayacak şekilde yapılaşmaya gidilmesi sağlanmıştır.

#### Uygulama Alanı 6

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Hacıilbey Mahallesi, 6055 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik yeni yapılanma projesi hazırlanmıştır. Mevcut haliyle özgün işlevini yitirmiş boş durumdaki sosyal güvenlik kurumu binalarının bulunduğu alanın, kentin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilmesi amaçlanmıştır.

Yeni yapılanma projesi önerilen taşınmaz kent merkezinde bir çok tescilli taşınmazın bitişik veya yol karşısı niteliğiyle koruma alanında kalmaktadır. Bunun için öncelikle alanı “Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiş, bu alana yönelik kentsel tasarım avan projesi hazırlanmış ve imar planı değişikliği yapılmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve Kentsel Tasarım Avan Projesi tescilli yapılarla olan ilişkisi dikkate alınarak Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 08.04.2016 tarihli kararı ile uygun bulunmuştur.





Şekil 86. İmar durumu

Yeni yapılanma projesinde öneri bina 3 farklı küleden oluşan betonarme bir yapıdır. Martı Cami Sokak cepheli kütle 4 bodrum kat+zemin kat+ 8 kat, Tavanlı Pınar Sokak cepheli kütle 4 bodrum kat+ zemin kat+ 7 kat, Anafartalar Caddesi cepheli kütle 4 bodrum kat+ zemin kat+ 3 kattan oluşmaktadır. Binanın zemin,1., 2. ve 3. katlarda ticari alanları 4.,5.,6.,7. ve 8. katlarında ofisler bulunmaktadır.

Koruma Kurulu yeni yapılanma projesinin tescilli Hacı Ömer Camii'nin (Marlı Camii) algılanmasını arttıracak yaya yolu bandını genişleten ve tescilli Yazma Eserler Kütüphanesi'ni kütle, gabari açısından dikkate alan yeni yapılanma projesinin hazırlanmasını istemiştir.



Düzeltilmelerden sonraki yeni yapılanma projesinde Hacı Ömer Camii'nin (Marlı Camii) algılanmasını arttıracak yaya yolu bandının genişletilmesine yönelik olarak yapının bu kısmı 50 cm ötelenmiştir. Yazma Eserler Kütüphanesi'nin kütle, gabari açısından dikkate alınmasına yönelik olarak ilgi yazı eki yeni yapılanma projesinde 4 farklı öneri sunulmuştur.

- 1.öneride; tescilli yazma eserler kütüphanesi karşısındaki yapı bloğunun 1. kattan başlayarak verevli olarak son kata kadar çıkması,
- 2.öneride; tescilli yazma eserler kütüphanesi karşısındaki yapı bloğunun tescilli yapının saçak kotu seviyesine denk gelen 3. katında 2 metre içeriye çekilerek boşaltma yapılarak 4. ve 5. katların 2. kat hizasında devam etmesi,
- 3 öneride; tescilli yazma eserler kütüphanesi karşısındaki yapı bloğunun tescilli yapının saçak kotu seviyesine denk gelen 3. katına kadar dolu bir şekilde devam etmesi.3. Kattan sonra 5. kata kadar verevli olarak çıkması,
- 4.öneride; 3.öneriden farklı olarak 3. Kattan sonra 5. Kata kadar verevli devam eden cephede terasların yapılması önerilmiştir.

Balıkesir İli Altıeylül İlçesi, Hacıilbey Mahallesinde, 6055 ada, 6 parselde kayıtlı, Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun 19.06.1981 tarih ve 12854 sayılı kararı ile tescil edilen yapılar ile Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 10.02.1990 tarih ve 946 sayılı kararı ile tescillenmiş yapı ve Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.09.1990 tarih ve 1349 sayılı kararı ile tescillenmiş yapıya cepheli taşınmaza yönelik hazırlanan 4. öneri yeni yapılanma projeleri 21.02.2018 tarihli kararı ile uygun bulunmuştur.

Mimari avan proje ile önerilen yeni yapılanma projesinde 39.046 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanılmıştır. Özel proje alanında yapı taban alanı 3.857 m<sup>2</sup>, emsal alanı 16.914 m<sup>2</sup>, yol kotu üstü 9 kat, toplamda 13 kat, yapı yol kotu üstü yüksekliği 32 metre, toplam yapı yüksekliği 44.5 metre olacak şekilde yeni yapılanma projesi Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmuştur.

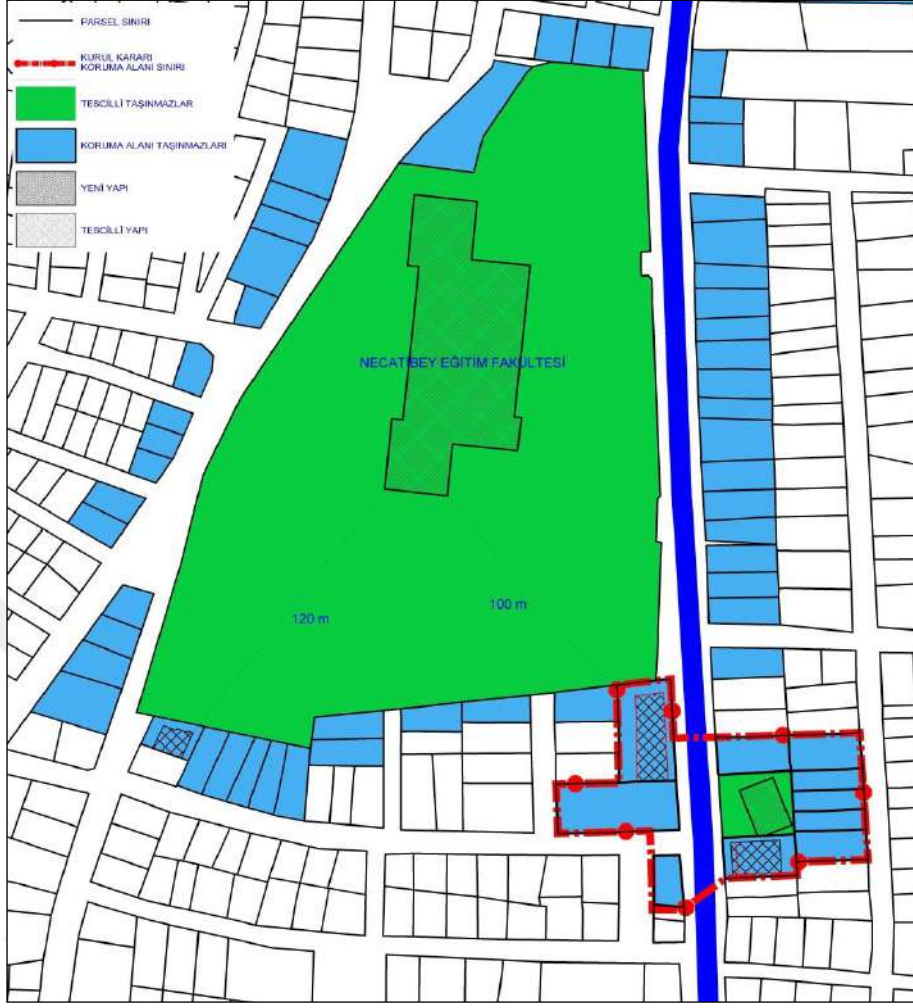


Şekil 87. Yeni yapının tescilli yapılarla ilişkisi

Yeni yapılanma projesi incelendiğinde tescilli Marlı Camii, Yazma Eserler Kütüphanesi ve Saat Kulesi'nin görünüşlerini engelemeyecek şekilde hazırlanmış olsa bile bu eserlerin yüksekliklerini geçen kat yüksekliğine sahiptir.

Kent merkezinde ve bir çok tescilli taşınmaz kültür varlığının bulunduğu alanda böylesine büyük ve alandaki tescilli yapıları cephe ve silüet yönünden etkileyecek hakim bir kütleyle sahip yapılaşmaya müsaade edilmesi incelediğimiz diğer örneklerde de görmekte olduğumuz gibi eski eserleri korumak ile günümüz imar hakları üzerinden ekonomik bir fayda elde etme ikilemi arasında maalesef ekonomik fayda lehine ağır başmaktadır.

Koruma bölge kurulu tarafından yeni yapılaşmaya ilişkin yukarıda incelenen örneklerin yanısıra Necatibey Eğitim Fakültesi ve Urgancı Camii yakınında üç ayrı örnek uygulama projesi daha incelenmiştir.



Şekil 88. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmazların konumu

#### Uygulama Alanı 7

Balıkesir İli, Alaylıl İlçesi, Dinkçiler Mahallesinde, tescilli Necatibey Eğitim Fakültesi'nin bitişiğinde özel mülkiyete ait 7969 (E:394) ada, 7 (E:196) pabelinde kayıtlı taşınmaza yönelik yeni yapılanma projesi hazırlanmıştır.

Söz konusu 7969 (E:394) ada, 7 (E:196) parsel ile ilişkin 29.04.2015 tarihinde alınan imar durumunda, yürürlükteki uygulama imar planına göre bitişik nizam beş kat (B-5) ticaret alanı fonksiyonunda, ön bahçe mesafesi 3 metre ve yan bahçe mesafesi 5 metre ve arka bahçe mesafesi h/2 (Bina yüksekliğinin yarısı) olarak planlanmıştır. Bu imar durumuna göre tapu kayıtlarında 814 m<sup>2</sup> alanına sahip imar parselinin çekme mesafeleri içinde kalan 410 m<sup>2</sup> taban oturma alanına göre toplam imar hakkı 410x5=2050 m<sup>2</sup> 'dir.



Şekil 89. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Koruma Bölge Kuruluna sunulan yeni yapı projesinde 5 kat (Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Arası Kat), son kat döşeme üst kotu +15.50 metre gabaride, zemin kat iki adet dükkan, üst katlar ise 1+1 konaklama fonksiyonlu bodrum ve zemin katlarda  $610 \text{ m}^2$  ve diğer katlarda  $452 \text{ m}^2$  taban alanına sahip yeni yapı önerilmiştir. Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmak üzere gönderilen projelerde taşınmaz için kullanımı talep edilen emsal alanı  $2.337 \text{ m}^2$  ve toplam inşaat alanı cinsinden imar hakkı  $3.261 \text{ m}^2$ 'dir.



Şekil 90. Yeni yapılaşma öncesi ve sonrası durum



Şekil 91. Yeni yapının tescilli yapı ile ilişkisi

Bu uygulama projesinde imar planına göre hesaplanmış imar hakkı 2.050 m<sup>2</sup> iken 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre Belediyesi tarafından uygun bulunarak Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmak üzere gönderilen projelerde yapılaşmaya esas kullanılabilir toplam inşaat alanı cinsinden imar hakkı 3.261 m<sup>2</sup>'dir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.02.2016 tarihli kararı ile 394 ada, 196 parsel için önerilen yeni yapılanma projesini tescilli yapı ile cephe, kütle, konum, gabari açısından uygun olduğuna karar vererek imar-yapılaşma hakkını tanımlanmıştır. Koruma Bölge Kurulu onaylı mimari projelere göre de kullanılan imar-yapılaşma hakkı 3.261 m<sup>2</sup>'dir. Koruma Bölge Kurulu tarafından imar hakkı aktarımına konu olabilecek imar hakkı kısıtlılığına yönelik bir karar alınmamıştır. İmar planına göre 2.050 m<sup>2</sup> imar hakkı hesaplanmasına rağmen belediyesi tarafında 2.337 m<sup>2</sup> emsal alanı kullanımı ile mimari projeler uygun bulunmuş olup imar hakkı kısıtlılığı gerçekleşmemiştir.

#### Uygulama Alanı 8

Balıkesir İli, Altıeylül ilçesi, Dinkçiler Mahallesi, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Necatibey Eğitim Fakültesi binası parseli bitişiği konumundaki özel mülkiyete ait 7969 ada 9 parsel için Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmak üzere yeni yapılanma projesi hazırlanmıştır.

Yeni yapılanama projesi tescilli parsel bitişik olup ilke kararı gereği koruma alanında kalmasına rağmen aslında tescilli Necatibey Eğitim Fakültesi binasından 110 metre uzaklıktadır.

Söz konusu parselin 16.01.2018 onay tarihli Altıeylül 1/1000 Ölçekli Revizyon+ İlave Uygulama İmar Planı doğrultusunda alınan güncel imar durumu belgesine göre konut alanı fonksiyonunda ayırık nizam 4 kat (A-4), ön ve arka bahçe mesafesi 5.00 metre, yan bahçe mesafesi 3.00 metre yapılanma hakkı verildiği görülmektedir. Bu imar durumuna göre tapu kayıtlarında 268.05 m<sup>2</sup> alanına sahip imar parselinin çekme mesafeleri içinde kalan 115 m<sup>2</sup> taban oturum alanına göre toplam imar hakkı 115 x4=460 m<sup>2</sup>'dir.

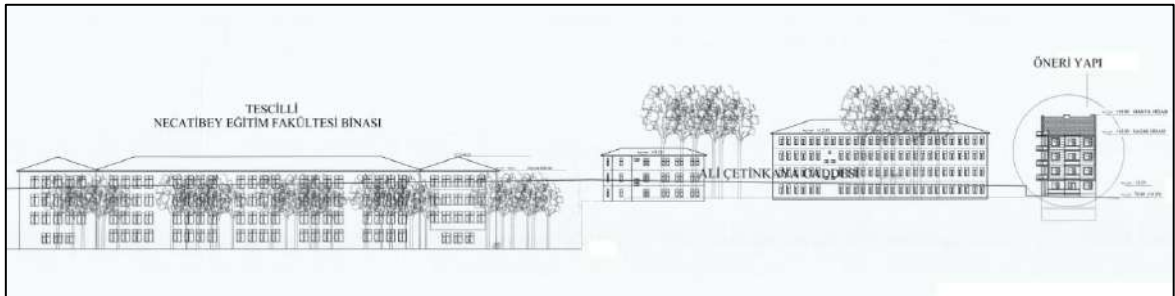




Şekil 92. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu ve imar durumu

Koruma Bölge Kurulu'na sunulan yeni yapılanma projesinde 4 kat ( 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + Çatı Arası Kat), son kat döşeme üst kotu +12.20 metre gabaride, 2.bodrum kat ortak alan diğer katlar ise konut kullanımında yapı taban alanı 130 m<sup>2</sup> olan yapı önerilmiştir.

İmar durumuna göre ayırık nizam olmasına rağmen 8 parselde bitişik konumda olacak şekilde önerilmiş, ön bahçe mesafesi 5.00 m, tescilli yapı ile bitişik bahçe mesafesi 3,00 m, arka bahçe mesafesi 4.5 m. olarak çözümlenmiştir. Plan hükümlerinde bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesinin 2 metreye kadar yapılabileceği hükmü gereği arka bahçe mesafesi 4.5 m olarak yapılmıştır. Önerilen yapı ile tescilli 4 kat yüksekliğindeki Necatibey Eğitim Fakültesi binası arasında 9.47 metre kot farkı bulunmaktadır. Balıkesir Kurulu'nun 21.03.2018 tarihli kararı ile yeni yapılaşma projesi onaylanmıştır.



Şekil 93. Tescilli yapı öneri yapı silüeti

İmar durum belgesine göre ayrıık nizamın 4 kat, 460 m<sup>2</sup> toplam imar hakkına sahip söz konusu taşınmaz için 4 kat ( 2 bodrum kat+zemin kat+3 kat+çatı katı), 468 m<sup>2</sup> emsal alanı, 854 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanımına sahip yeni yapılanma projesi hazırlanarak Koruma Bölge Kuruluna sunulmuştur. Bu imar-yapılaşma haklarını içerecek şekilde hazırlanan mimari proje Koruma Bölge Kurulu 21.03.2018 tarihli kararı ile onaylanmıştır. İmar durumuna göre 460 m<sup>2</sup> toplam imar hakkı bulunmasına rağmen sunulan yeni yapılanma (mimari) projesi ile 468 m<sup>2</sup> emsal alanı, 854 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanımı talep edilmiş olduğunda Koruma Bölge Kurulu tarafından projelerinde imar hakkı kısıtlılığına sebep olacak bir karar alınmamıştır.

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında imar hakkı aktarımına konu olabilecek bir kısıtlılıktan bahsedebilmek için idari kısıtlılık yetkisini kullanan Koruma Kurulları tarafından kullanılabilir imar-yapılaşma haklarında kısıtlılık doğuracak kararların alınmış olması gerekmektedir. İdareler tarafından kanuni olarak kullanılabilen idari kısıtlılık yetkisi gereği ilgili belediyesi tarafından da imar planı (plan notları), ilgili kanun ve yönetmelikler gereği tanımlanan imar hakkı miktarının altında yapılaşma izni verilmesi de hak kaybına neden olan bir kısıtlılık doğurmaktadır. Bu örnek uygulamada ilgili belediyesi tarafın da imar hakkı kısıtlılığına yönelik bir karar alınmamıştır.

Bu örnek uygulamada aslında imar planı üzerindeki emsal (KAKS) ve imar parseli alanına göre hesaplanacak değer gerçekte imar hakkı olmadığı 3194 sayılı İmar Kanununun, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar planında yapı yaklaşma mesafeleri ve kat sayısı gibi unsurlara göre hesaplanmış imar hakkı üzerinde bir kısıtlılık okuması yapmak gerektiği görülmektedir.

Ayrıca bu örnek uygulama imar planı üzerinden (çekme mesafeleri, yapılaşma nizamı, kat yüksekliği, plan notları ve yönetmelik hükümleri) hesaplanan imar hakkının hazırlanacak mimari projede emsal alanını (ortak kullanım alanları hariç) olarak mı yoksa toplam inşaat alanı olarak mı kullanılacak olması yapılacak kısıtlılık değerlendirmesi için oldukça önemli olacaktır. Bu bağlamda söz konusu uygulama alanı için tüm unsurlarıyla birlikte imar planına göre hesaplanmış 460 m<sup>2</sup> imar hakkı hazırlanan mimari projelerdeki emsal alanı ile aynı iken toplam inşaat alanı 854 m<sup>2</sup> olup hesaplanmış imar hakkından daha fazladır.

### Uygulama Alanı 9

Balıkesir İli, Altıeylül ilçesi, Kasaplar Mahallesi, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Urgancı Camii parselinin bitişiği konumundaki özel mülkiyete ait 8366 ada 29 parsel için Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmak üzere yeni yapılanma projesi hazırlanmıştır.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27 .06.2018 tarihli kararı ile tescilli Urgancı Caminin koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Yeni yapılanma talep edilen 29 nolu parsel Koruma Kurulu tarafından belirlenen bu sınır içerisinde kalmaktadır. Tapu kayıtlarına göre 29 nolu parsel 406 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



Şekil 94. Yeni yapılanma uygulaması görmüş taşınmaz konumu

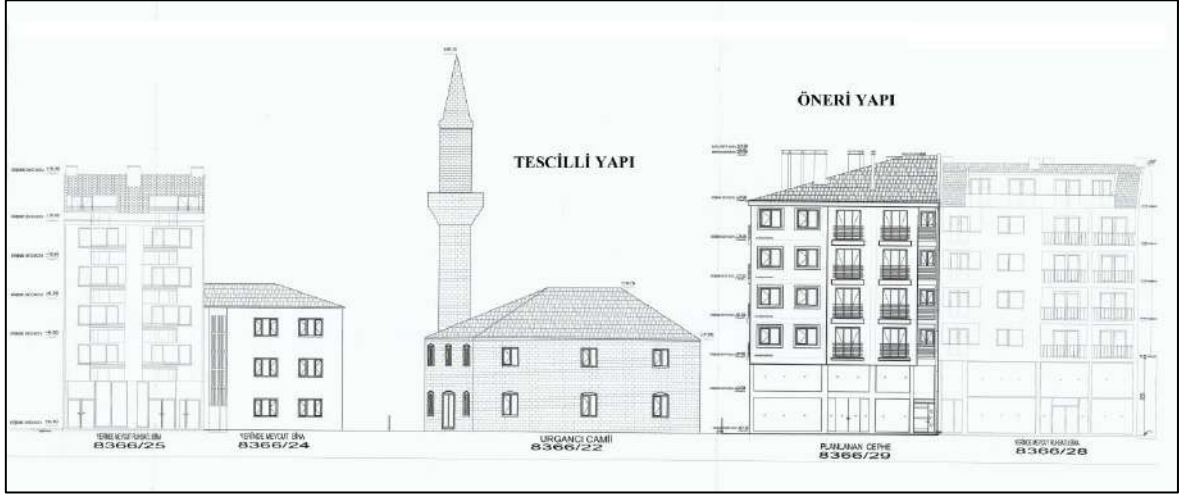
Söz konusu parşelin 23.11.2017 onay tarihli Altıeylül 1/1000 Ölçekli Revizyon+ İlave Uygulama İmar Planı doğrultusunda alınan 21.06.2018 tarihli imar durumu belgesine göre ticaret-konut alanı fonksiyonunda bitişik nizam 5 kat (B-5), ön bahçe mesafesi 3 metre, arka bahçe mesafesi 6.00 metre, yan bahçe mesafesi 2.00 metre yapılanma hakkı verildiği görülmektedir. Bu imar durumuna göre çekme mesafelerinin içerisinde kalan 270 m<sup>2</sup> taban oturum alanına göre imar parşelinin toplam inşaat alanı cinsinden imar hakkı 270 x5=1350 m<sup>2</sup> 'dir.

Yeni yapılanma talep edilen boş durumdaki parşelin çevresindeki parşellerin mevcut durumu incelendiğinde yeni yapılanma talep edilen parşele güney yönden bitişik parşelde zemin+5 katlı konut, tescilli caminin kuzeyindeki parşelde 3 katlı eski bir konut, onunda kuzeyindeki parşelde ise zemin+4 katlı konut yapıları bulunmaktadır. Söz konusu



yeni yapılanma parselin karşısında da zemin+4 katlı ve zemin+3 katlı konutlar bulunmaktadır.

Koruma Bölge Kurulu'na sunulan yeni yapılanma projesinde 5 kat ( 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat ), saçak kotu +17.20 metre, mahya üst kotu 20.70 metre gabaride, cami yönünde yan bahçe çekme mesafesi 2.00 metre; ön bahçe mesafesi 3.00 metre, arka bahçe mesafesi 6.00 metre olarak düzenlenmiş zemin kat ticaret diğer katlar ise konut kullanımında yapı taban alanı 269 m<sup>2</sup> olan bir yapı önerilmiştir. Önerilen yeni yapılanma projesinde toplam inşaat alanı kullanımı 1.993 m<sup>2</sup> ve emsal alanı kullanımı 1.288 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Mimari projede kısıtlayıcı olabilecek Urgancı Caminin saçak kotu 7.00 metre iken mahya kotu 10.78 metredir.



Şekil 95. Tescilli yapı öneri yapı silüeti

Balıkesir KVKBK öneri yeni yapılanma projesine ilişkin tescilli Urgancı Camiini silüet, gabari ilişkisi ve çekme mesafesi açısından dikkate alarak yeni yapılanma projesinde parselin ön cephe sınırından 5 metre çekerek ve tescilli urgancı caminin yoldan algılanmasını sağlayacak şekilde hazırlanması yönünde imar hakkına yönelik kısıtlılık doğuracak 24.10.2018 tarihli kararı almıştır.

Hak sahibi tarafından bu karara itiraz edilmesine rağmen 22.01.2019 tarihinde aldığı karar ile tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi koruma kurullarına ait olduğunu belirtilmiştir. Bu doğrultuda tescilli caminin koruma alanı belirlenmesiyle birlikte alanın hukuki statüsü değişmiş olduğundan

imar planının ve imar durumunun yeni siatüye göre değerlendirilmesi gerektiğinden söz konusu yeni yapılanmaya ilişkin 24.10.2018 tarihli kararının arkasında durmuştur.

İmar planına göre 270 m<sup>2</sup> taban oturma alanına ve 1.350 m<sup>2</sup> imar hakkı bulunan taşınmaz Balıkesir KVKBK'nun kararına göre ön cephesinden 5 metre çekme yapılarak 245 m<sup>2</sup> taban oturma alanı ve 245x5= 1.225 m<sup>2</sup> inşaat alanı kullanımı ile yapılaştığı takdirde 125 m<sup>2</sup> imar hakkı kısıtlılığına uğrayacaktır. Kısıtlanmış bu imar hakkı imar planına göre sahip olduğu imar hakkının %10'dur.

Balıkesir KVKBK söz konusu alandaki yeni yapılaşma projesine ilişkin nihai kararını verilmemiş olmakla birlikte imar-yapılaşma hakkında kısıtlık doğuracak bir karar almıştır. Bu karar ile kat yüksekliği, taban alanı büyüklüğü, ön, arka ve yan bahçe mesafesi gibi toplam inşaat alanını büyüklüğünü etkileyerek imar hakkı kısıtlılığı doğuracak kararları Koruma Kurullarının almaya yetkili olduğu görülmektedir.

#### Uygulama Alanı 10

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Aygören Mahallesi'nde bulunan tapunun, 7880 ada 2 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları yüksek kurulunun 14.03.1986 tarihli kararı ile tescil edilen E:56 Y:7880 ada, E:1 Y: 3 parselde kayıtlı tescilli yapı bitişigindeki taşınmazın imar durumunun belirlenmesine yönelik Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.



Şekil 96. İmar durumu talep edilen taşınmaz konumu ve imar durumu

Koruma Bölge Kuruluna söz konusu taşınmaz için belediyesinden alınan güncel onaylı imar durumu ile başvuru yapılmıştır. Söz konusu 7880 ada, 2 nolu parselde kayıtlı bulunan taşınmaz için 05.07.2018 tarihinde alınan imar durumunda bitişik nizam dört kat

(B-4) yapılaşma hakkı tanımlanmıştır. Bu imar durumunda koruma kuruluna sunulmak üzere bilgi amaçlı olarak belediyesince hazırlanmış olduğu yazmaktadır.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 08.08.2018 tarihli kararı ile 7880 ada, 2 parselde imar durumunun belirlenmesi talebinin tescilli yapının kütle, gabari, silüetini dikkate alan projenin ilgili Belediyesince gönderilmesi kaydıyla konunun değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.

Bu uygulama örneği tescilli taşınmazlar ve koruma alanında kalan taşınmazlara ilişkin yeni yapılanma isteminde bulunulması durumunda hak sahibinin ilk karşılaştığı durumdur. Bu aslında plan bütününde tescilli eser ve koruma alanlarına yönelik uygulama sürecini içermelidir. Bu kararlar plan öncesinde koruma kurulu görüşü alınarak karara bağlanması durumunda bu gibi Koruma Kurulları üzerindeki farklı baskı ve taleplerin önüne geçilmesi için önem taşımaktadır. Aksi durumda uygulama imar planı bulunan bu gibi alanlarda, planının tanımladığı yapılaşma koşullarının kesinlik ifade etmediğini göstermektedir. İmar durumunun kazanılmış hak oluşturmayacağı fakat meşru bir beklenti doğuracağı göz önüne alındığında sit alanı dışındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu bölgelerde yapılan uygulama imar planlarının doğacak olan bu meşru beklentiye dikkate alması bir zorunluluktur.

Yukarıda detaylı olarak verilen örnek uygulamalar dışında 1980 ve 1990'lı yıllarda yeni yapılanmaya ilişkin alınmış bazı kurul kararlarını incelenerek aşağıdaki tabloya aktarılmıştır.

Tablo 26. Koruma kurullarının imar haklarını tanımladığı yeni yapılaşma uygulamaları

	Uygulama Görmüş			İmar Durumuna Göre Yapılaşma Hakkı						Koruma Kurulu Kararı Yapılaşma Hakkı					Kısıtlanmış İmar- Yapılaşma Hakkı		
				Terkli Kadastro Alanı (M2)	Fonksiyon	Yapılaşma Nizamı	Yapı Yüksekliği	Kat Sayısı	Taban Alanı (M2)	Toplam İnşaat Alanı (M2)	Fonksiyon	Yapılaşma Nizamı	Yapı Yüksekliği	Kat Sayısı		Taban Alanı (Taks)	Toplam İnşaat Alanı (Emsal)
<b>Dumluöınar</b>	8466	9	218	198	Ticaret	Bitişik	18.5	6 Kat	198	1192	Ticaret	Bitişik	18.5	6 Kat	198	1192	0

Tablo 23'ün devamı

Dumlupınar	8498	1	157	156	Konut	Bitişik	12.5	4 Kat	156	627	Konut	Bitişik	6.5	3 Kat	156	470	156
Dumlupınar	8459	20 ve 1	366	366	Konut	Bitişik	18.5	6 Kat	329	1979	Konut	Bitişik	6.5	2 Kat	329	659	1319
Hisarlı	8329	7	374	374	Ticaret	Bitişik	15.5	5 Kat	304	1521	Ticaret	Bitişik	15.5	5 Kat	285	1426	94
Eskikuyumcular	7985		272	272	Ticaret	Bitişik	21.5 ile 15.5	7 Kat ile 5 Kat	272	1504	Ticaret	Bitişik	12.5	5 Kat	151	600	903
Dumlupınar	8458		125	125	Konut	Bitişik	12.5	4 Kat	95	380	Konut	Bitişik	9.1	3 Kat	107	323	56
Dumlupınar	8459	3	88	92	Konut	Bitişik	18.5	6 Kat	71	431	Konut	Bitişik	6.15	3 Kat	71	241	190
Eskikuyumcular	7985	18	28	28	Ticaret	Bitişik	21.5	7 Kat	28	198	Ticaret	Bitişik	6.5	2 kat	28	56	141

Yukarıdaki örnek uygulama alanlarında yapılan incelemeler sonucunda Koruma Kurulları tarafından onaylanmış yeni yapılaşma projeleri onaylı imar planına göre hazırlanmış imar durumu belgelerinde tanımlanan kat yüksekliklerinde, taban alanı kullanımında ve toplam inşaat alanı büyüklüklerinde bir azalmanın gerçekleştiği görülmektedir.

Tescilli taşınmazların koruma alanlarında kalan taşınmazlara ilişkin incelenmiş olan yeni yapılaşma kararlarında mevcut imar planları ile bir hak olarak verilmiş imar haklarında ve komşu taşınmazlar ile karşılaştırıldığında da onlara oranla imar haklarında bir kısıtlanmanın gerçekleşmiş olduğu kesindir. Koruma bölge kurullarının idari yetki

kullanarak almış olduğu bu kararlarında imar-yapılaşma haklarına yönelik kısıtlılıkların doğurduğu grlmektedir. Bu gibi uygulamalar, Koruma Kurullarının uygulama rnekleri dikkate alınarak ki Balıkesir merkez ilçelerinde olduğu gibi plan kararları dışında bir imar durumu hazırlaması da sz konusu olabilmektedir.

Tescilli taşınmazların koruma alanında kalan parsellerdeki yeni yapılanmalarda esas olan tescilli taşınmaz ile klte, gabari, cephe gibi ynleri bakımından uyumun yakalanmasıdır. Buradaki temel amaç tescilli taşınmazın algılanması ve yapı - doku ilişkisinin kurulmasına yönelik ilke kararlarının alınmasıyla ilişkilidir. Bu yzden tescilli yapının konumuna, alan byklğne, kat ykseklğne ve yapı oranlarına gre koruma alanlarındaki yeni yapılanmaların imar-yapılaşma hakları ynlendirilmekte ve tescilli eserin zelliklerine bağlı olarak farklılık gstermektedir. Her tescilli yapının konum, ykseklilik, cephe, ynlenme gibi kendine zel bir yapısı olmasından dolayı koruma alanlarında bu zelliklerini koruyacak şekilde yeni yapılanma projeleri geliştirilmesi uygun olacaktır. Bu yzden tescilli parselin koruma alanında kalan her taşınmaz için hazırlanacak yeni yapılanma projesi ilgili uzmanlar tarafından kendine zel değerlendirilmesi ve imar-yapılaşma haklarının tanımlanması gerekir. Bu yetki ve sorumlulukta hiç şphesiz koruma kurullarındadır.

İncelenen kararlarda genellikle tescilli taşınmazların kat ykseklğne gre yeni yapılanma mimari projeleri değerlendirildiği grlmştr. Alınan kararlarda genellikle “tescilli saçak seviyesini geçmeyecek şekilde hazırlanacak projeler” ibaresi dikkat çekmektedir. Fakat yeni yapılaşma projeleri bazen tescilli yapı ykseklğni geçmeyecek şekilde bazen yapılaşma baskıları nedeniyle bir veya iki kat fazlası şeklinde bazense daha yksek katlı uygulamalarla karşılaşılmaktadır. Bu durum lke genelinde veya blgesel olarak tescilli eser ve koruma alanında kalan parsellere ilişkin imar haklarını tek seferde tanımlayacak hkmlerin belirlenmesi mmkn olmayıp her yeni yapılanma projesinin tescilli yapı ile ilişkisine dikkat edilerek imar-yapılaşma haklarının tanımlanması ile yrtlmektedir.

Fakat yeni yapılanma projelerinde imar haklarını tanımlayacak genel hkmlerin oluşturulamaması ve her tescilli yapıyla olan ilişkisi gz nne alınarak imar hakları tanımlanması tescilli kltr varlıklarını korumaya yönelik olumlu bir durum olurken fırsatçılığa açık bir durum oluşturabilmektedir.

Koruma Blge Kurulları tarafından kat ykseklğ, taban alanı byklğğ, toplam inşaat alanı byklğğ, çıkma, çekme (bahçe mesafeleri) veya kademelendirme gibi imar

hakların belirlenmesinde hiç şüphesiz birçok unsur etkili olmaktadır. Koruma Kurulları yeni yapılaşma projelerinde bu imar haklarını belirlerken dikkate ettiği hususlar korumaya konu olmuş tescilli yapının niteliği ve yapılaşma talebi olan taşınmazın imar haklarını getirecek olduğu ekonomik değerdir.

Bir numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde kurul denetimine tabi olarak yeni yapılaşma projelerinin uzun yıllara yayılabilen bir süreci olabileceği anlaşılmaktadır. İki ve üç numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde ise yoğun yapılaşma baskısının olduğu kent merkezlerinde imar haklarının getirecek olduğu yüksek ekonomik değer karşısında tescilli taşınmazın koruma alanında kalan yeni yapılanma projelerinde koruma kaygısından çok imar haklarının getirmiş olduğu yüksek ekonomik değer etkili olduğu görülmektedir. Bu örnek uygulamalar tarihi kent merkezlerinde yoğun yapılaşmanın, imar baskısının ve yüksek değerlerin söz konusu olduğu durumlarda, geçmiş değerlerimiz ile gelecek kazanımları arasında zorlu bir tercih yapmak zorunda kalındığını göstermektedir. Bu denklemde günümüz koşullarında denge çoğu zaman gelecek kazanımlar lehine sonuçlanmakta ve tarihi eserlerimiz yıpranma ve yok olma tehlikesiyle karşılaşmaktadır. İşte bu durumda hem hak sahiplerinin imar hakkı kazanımlarından mağdur olmasını önlemek hem de tescilli taşınmaz kültür varlıklarımızın korunarak gelecek nesillere aktarılabilmesi imar hakkı aktarımı uygulaması ile gerçekleşebilecektir.

Dört numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde yol karşısı konumundaki koruma alanı taşınmazlarında dahi olsa imar ve yapılaşma haklarında kısıtlılık kararlarının alınabildiğini göstermektedir. Bu örnek uygulama kültür varlıklarının korunmasına yönelik karar almanın ne kadar güç olduğu bir kez daha görülmektedir. Meşru beklenti doğuran ve üzerinden ticari ilişkiler kurulan imar planında tanımlanmış imar haklarında idari kısıtlılık yetki kullanılmak suretiyle kısıtlılık doğuracak kararların alınmasının oldukça güç olduğu anlaşılmaktadır. Tescilli taşınmaza ait olan koruma alanının dışında kalan bir taşınmaza verilmiş olan imar hakkının, koruma alanında kalan komşu parseller için de aynı şekilde geçerli olmaması ve kültür varlıklarını koruma külfetinin sadece belli taşınmazlar ve bu taşınmazların sahipleri üzerinde bırakılması temel bir sorundur. Kısıtlanmış imar hakkı bulunan taşınmazların bu kısıtlılıklarının karşılığının verilecek olması, koruma kurullarının karar alma noktasında yaşadıkları bu baskıyı ve kültür varlıklarını korumak adına uygulamaya dönük bu tarz sorunları ortadan kaldıracaktır.

Beş numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde tescilli kültür varlığı yapı yüksekliği düşük tescilli çeşme niteliğinde olması nedeniyle, koruma alanında kalan yeni

yapılaşma projesine ait imar-yapılaşma hakları tescilli yapı yüksekliğine göre değil çevredeki mevcut yapılaşma ve imar durumunda belirtilen imar haklarına göre oluşmuştur. Tekil nitelikteki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki yeni yapılaşma talepleri, tescilli taşınmazın ve yapının alansal büyüklüğü, konumu, tarihi niteliği, çevre dokunun yapılaşma özelliği, imar planlarının tanımlamış olduğu yapılaşma koşulları, arazinin eğim ve yükseklik durumu gibi birçok unsuru dikkate alarak belirlendiği için aslında her biri özgün bir çalışma gerektirmektedir. Bu nedenle imar hakkı aktarımına konu olabilecek tescilli taşınmazlar ve bunların koruma alanlarındaki taşınmazlar için tek seferde belirlenebilecek bir kısıtlılık durumundan söz etmek mümkün görünmemektedir.

Altı numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde kent merkezinde kalan kıymetli arsaların birden çok tescilli taşınmaz kültür varlığı arasında kalmış olsa dahi koruma kaygısı ve tarihi değer odaklı olmaktan çok yoğun yapılaşma baskısı ve güncel değer odaklı özel projelere sahne olabileceği görülmektedir. Kamu mülkiyetindeki alanlar özel mülkiyetteki alanlara kıyasla özel proje alanı olarak belirlenerek daha büyük ölçekli yeni yapılanma projeleri gerçekleştirilmektedir. Özel mülkiyet ait olmayan, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar mevcut mevzuat sistemine ve akademik çalışmalara göre imar hakkı aktarımında gönderen bölge olarak belirlenememesine rağmen bu örnek uygulama ile zaten buna ihtiyaç olmadığı anlaşılmaktadır. İmar hakkı aktarımı özel mülkiyette bulunan taşınmazlara yönelik kısıtlanmış imar haklarının aktarımına yönelik bir uygulama aracıdır.

Yedi numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde ilke kararı gereği tescilli kültür varlığı taşınmazına bitişik konumdaki parsellerin koruma alanı olarak belirlenmesi her zaman doğru bir yaklaşım olmadığı görülmektedir. Yüzölçümü büyük olan tescilli parselin içerisindeki tescilli yapı ile bitişik parselde önerilen yeni yapı arasında 25.02-2016 tarihli ve 536 sayılı ilke kararı gereği birbirini kütle, gabari ve silüet yönüyle etkileyebilecek yakınlıkta bir mesafe bulunmamaktadır. Bu örnek uygulamada her ne kadar Koruma Kurulu tarafında imar hakkı aktarımına konu olabilecek bir kısıtlılık kararı alınmamış olsa bile ilke kararı gereği yeni yapılanma projesi Koruma Bölge Kurulu denetiminin tabi olmuştur.

Sekiz numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde yedi numaralı örnek uygulamaya benzer şekilde 2863 sayılı Kanun kapsamında imar hakkı aktarımına konu bir kısıtlılığın oluşabilmesi için Koruma Kurulları tarafından imar-yapılaşma haklarında kısıtlılığa yönelik bir kararın alınmış olması gerektiği anlaşılmaktadır. İmar planı üzerinde hesaplanan imar hakkının diğer yapılaşma koşullarından (yapı yaklaşma mesafeleri, kat

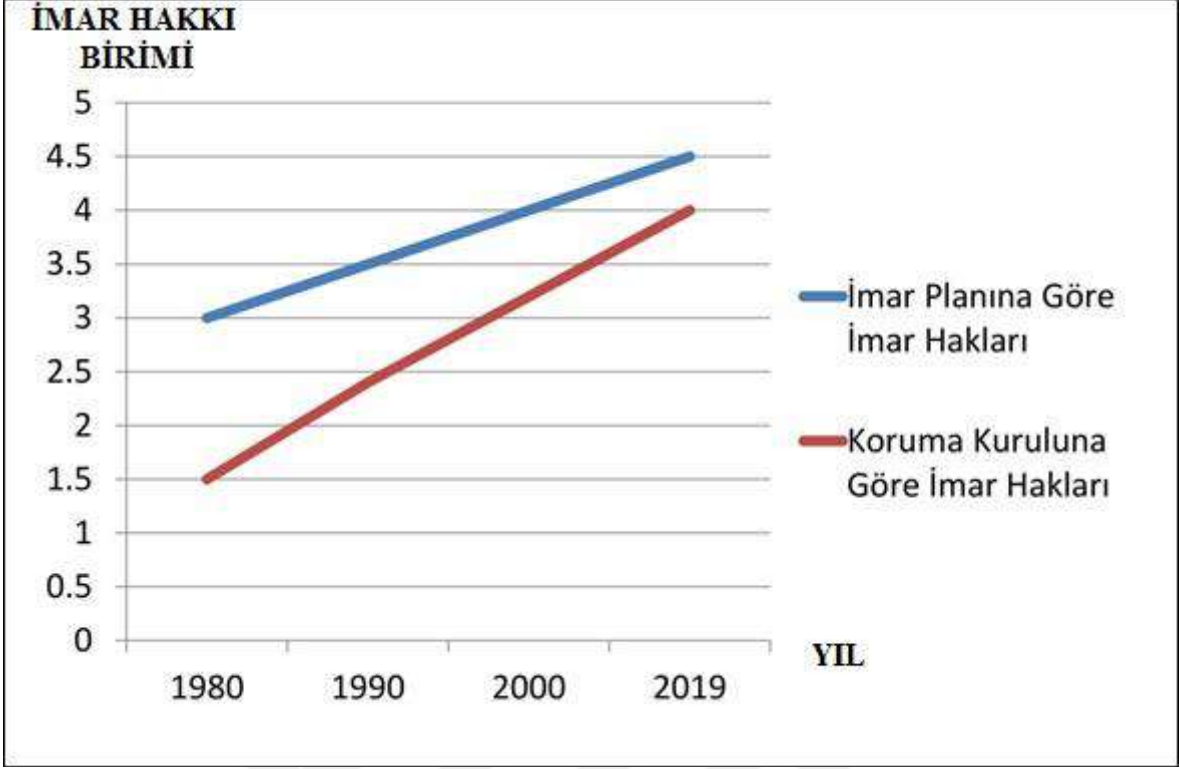
sınırlamaları, yapılaşmaya elverişli olmayan imar parselleri) dolayı tamamının kullanılamaması bir kısıtlılık durumu doğurmayacak bizatihi imar hakkının kendisini oluşturacaktır. Eğer kanun, yönetmelik, imar planı ve notlarına göre hesaplanan imar hakkına yönelik Koruma Kurulu veya ilgili belediyesi tarafında bir sınırlama getirilirse bu imar hakkı kısıtlılığını oluşturacaktır.

Dokuz numaralı örnek uygulamayı incelediğimizde Koruma Kurulu tescilli yapıyla kütle, gabari ve siluet ilişkisi açısından imar hakkını oluşturan kat yüksekliği, taban alanı büyüklüğü, ön, arka ve yan bahçe mesafesi gibi bir çok unsura müdehale ederek toplam inşaat metrekaresi cinsinden imar hakkında kısıtlılığa sebep olabildiğini göstermektedir

On numaralı örnek uygulama imar durumu belgesinin geçerliliği hakkında ve kurul tarafından belirlenmesinin sürenine ilişkindir. Eğer planlama sürecinde analiz ve sentez çalışmaları mekanın gerekliliği şeklinde gerçekleştirilirse kentsel sit alanı dışında olsa bile bu kadar çok eski eserin bulunduğu alanda imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre ve geleneksel doku, kültürel miras, sosyal ve ekonomik yapı, mülkiyet durumu, sokak dokusu, ulaşım-dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzeri etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde kent merkezlerindeki arsa değerleri, bunun aksine görüşlerde olmasına rağmen çeperlerindeki göre genel olarak her dönem daha değerli olmuştur. Bu değerlerin oluşmasında hiç şüphesiz en etkili unsurlardan bir tanesi kent merkezlerinde taşınmazlara yüksek imar haklarının veriliyor olmasıdır. Zamanla nüfusun artmasına paralel olarak kent merkezlerindeki yapılaşma baskısı da artış göstermiştir. Bu yapılaşma baskısı, kent merkezlerindeki imar planlarında tescilli taşınmazların koruma alanında kalan taşınmazlara tanımlanmış imar hakları ile Koruma Kurulları tarafından belirlenen imar –yapılaşma hakları arasında kısıtlılığın temelini oluşturan farkı giderek kapatmaktadır. Bu durum Balıkesir KVKBK örnekleri üzerinden bu şekilde değerlendirilmektedir. Eğer süreç farklı bölge kurulları kararları ile karşılaştırmalı değerlendirilseydi, uygulama imar planı kararları üzerinde farklı kararların olduğu görülebilecektir. Buda planın güvenilirliğini zedeleyen bir durumdur.





Şekil 97. Yeni yapılanma projelerinde yıllara göre imar hakkı değişimi

Çalışma alanında incelenen örneklere baktığımızda 1980’li ve 1990’lı yıllarda imar durumuna göre tanımlanmış imar haklarında, tescilli yapıları korumaya yönelik ve daha çok kısıtlılık doğuracak yönde yeni yapılaşma kararları alınmıştır. Fakat günümüzde bu durum maalesef tersine dönmüş durumda görünmekte olup, Koruma Kurulları imar planları ile tanımlanmış imar haklarına olabildiğince yakın imar haklarını barındıran yeni yapılanma projelerini uygun bulmaktadır. İnceleme alanına baktığımızda 1980’li ve 1990’lı yıllarda tescilli koruma alanlarında yeni yapılaşmaya ilişkin daha çok koruma ağırlıklı kararlar alınırken günümüzde daha çok yoğun yapılaşma baskısı karşısında ekonomik değer odaklı karar aldığı görülmektedir.

### 3.8. Balıkesir Altieylül ve Karesi İlçe İmar Planlarında Kültür Varlıklarına Yönelik Kısıtlanmış İmar Hakları

Altieylül ve Karesi İmar planları üzerinde imar hakkı aktarım alanı olarak gösterilmiş bölgelerin söz konusu tescilli ve koruma alanında kalan taşınmazların tamamında emsal alanı cinsinden toplam kısıtlanmış imar haklarının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Merkez doku içerisinde tescilli ve koruma alanı taşınmazlarına yönelik

inşaat alanı cinsinden toplam kısıtlanmış imar hakkı miktarının hesaplanmasının bir başka sebebi de yapılanmaya açık aktarım alanı olarak belirlenmiş imar hakkı aktarım alanlarının yeterli büyüklük ve koşulları sağlama noktasında kıyas yapabilmektir.

Bu sebeple tüm tescilli taşınmazlardan ve koruma alanında kalan taşınmazlardan özel mülkiyete ait olanlarının onaylı imar planına göre imar hakları hesaplanacaktır. Bunun için üç aşamalı bir işlem yürütülecektir;

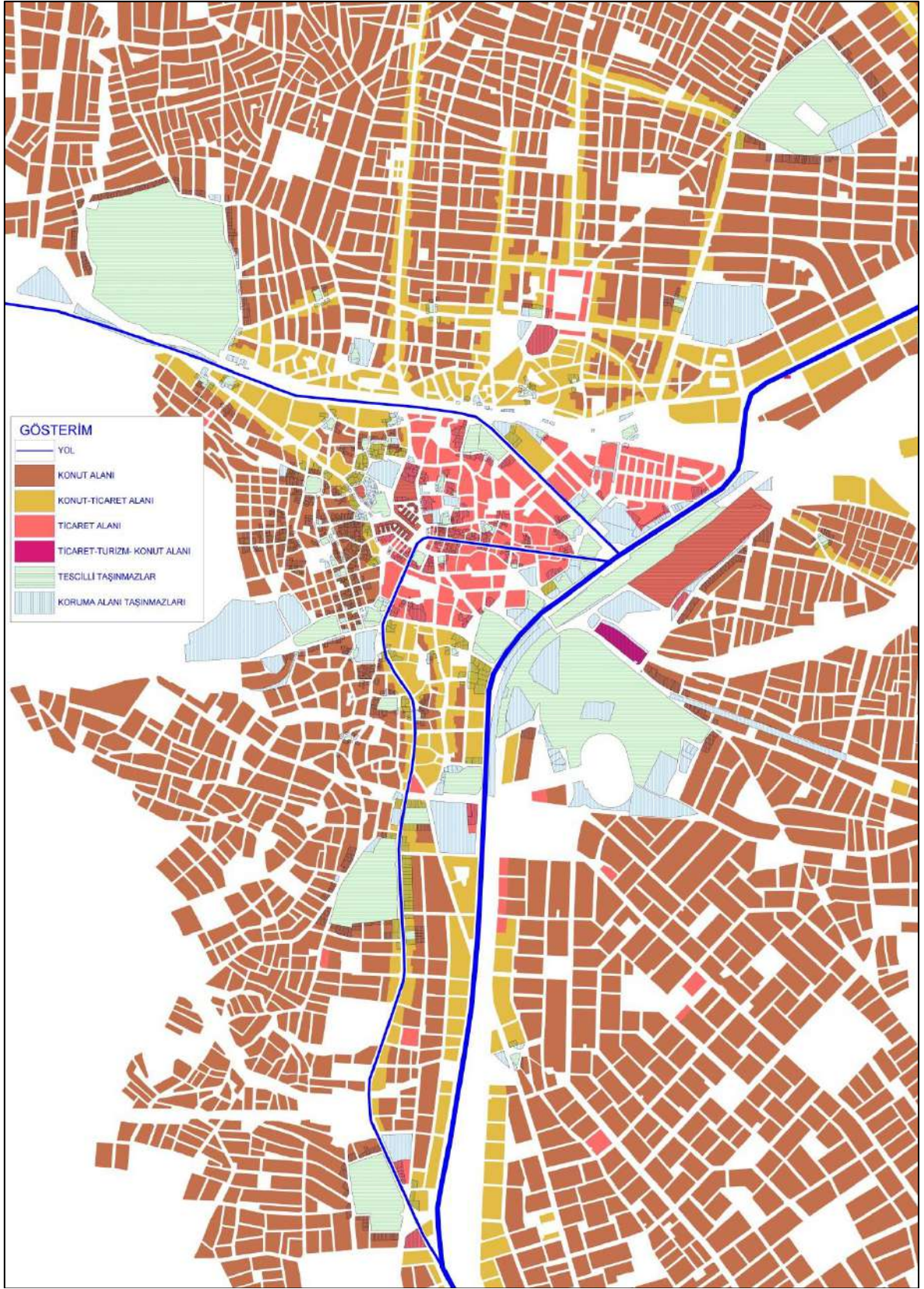
- ✓ Tüm tescilli taşınmazlardan ve koruma alanında kalan taşınmazlardan özel mülkiyete ait olanları tespit edilecektir.
- ✓ Özel mülkiyete ait bu taşınmazların imar planına göre inşaat alanı cinsinden genel imar hakları hesaplanacaktır.
- ✓ Tescilli ve koruma alanı taşınmazlarına ait kısıtlanabilecek olan toplam imar hakları hesaplanacaktır. Bunun için iki yöntem kullanılacaktır.
  - Birinci yöntem Koruma Kurulu kararlarına göre; tescilli yapıların saçak seviyesini geçmeyecek şekilde kat sayısı sınırlaması getirilerek toplam kısıtlanabilecek imar hakları hesaplanacaktır.
  - İkinci yöntem koruma amaçlı imar planı yapım tekniğine uygun olarak tescilli yapıların taban alanlarının (TAKS) ve toplam kat alanlarının (KAKS) imar parsellerine oranı kullanılarak toplam kısıtlanabilecek imar hakları hesaplanacaktır.

Tescilli taşınmazlarda ve koruma alanında kalan kamu mülkiyetine ait olanları dışında kalan özel mülkiyete ait taşınmazların kısıtlanmış imar haklarının aktarımı 2863 sayılı Kanun'a göre söz konusu olabilmektedir. Ayrıca alana ilişkin yapılan incelemelerde kamu mülkiyetindeki tescilli ve koruma alanındaki parsellerin imar planlarında genellikle imar hakkı getirmeyecek olan donatı alanları fonksiyonu ile planlanmış olduğu tespit edilmiştir.

İmar hakları hesaplanırken izlenen yöntem özel mülkiyete ait tescilli ve koruma alanında kalan her bir taşınmazın onaylı imar planında konut, ticaret ve konut-ticaret yapılaşma fonksiyonlarına göre, yolla terkleri yapıldıktan sonra oluşan imar parselleri üzerinden hesaplanmıştır. Bu imar parsellerinin imar planına göre yapılaşma nizamı (ayrık, bitişik ve emsal) ve kat yüksekliği değerlerine göre genel imar hakları hesaplanmıştır. Genel imar hakkı denilmesinin sebebi, imar hakkı kanun, yönetmelik, plan notlarına göre her bir parselin konumsal niteliklerine (parsel taban alanı büyüklüğü, çekme mesafeleri, yükseklik bölgelemesi vb.) göre özel olarak belirlenmesi gerekip sadece imar planı

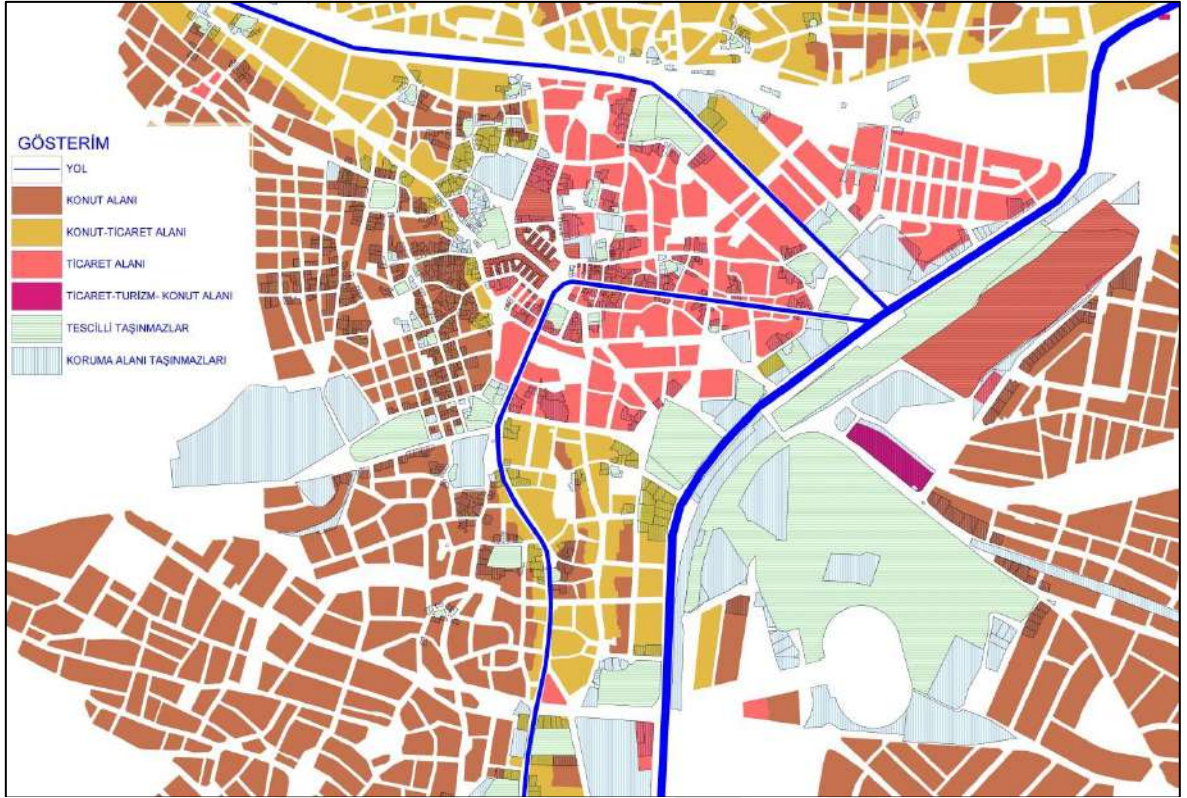
üzerinde hesaplanamayacağındandır. Plan notlarının ilgili özel hükümleri, ilgili idarenin (Belediye) düzenleyici hükümleri (yapı kotu belirlenmesi vb.) ve parselin yapısı gereği çekme mesafeleri içinde kalan yapı taban oturum alanına göre kullanabileceği imar hakkı her parselde özgü olup ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Özel mülkiyete ait tescilli taşınmazların ve koruma alanında kalan taşınmazların toplam imar hakkı hesaplanırken imar planında konut alanı, konut-ticaret alanı, ticaret-turizm-konut alanı, ticaret alanı fonksiyonlarına ait imar hakları hesaplanmıştır. Çünkü imar planında bu fonksiyonların dışında kalan diğer fonksiyonlar (eğitim alanı, sağlık alanı, park alanı, teknik altyapı alanı, mezarlık alanı, resmi kurum alanı vb. ) için genellikle yönetmelik gereği alan büyüklüğü bırakılıp ve emsal değeri tanımlanmadığından toplam imar haklarına etki etmeyecektir.



Şekil 98. Tescilli ve koruma alanı parsellerinin imar fonksiyonları





Şekil 99. Merkez doku tescilli ve koruma alanı parsellerinin imar fonksiyonları

Tablo 27. Mevcut imar planındaki fonksiyonlara göre toplam imar hakkı

TESCİLLİ VE KORUMA ALANI TAŞINMAZLARININ TOPLAM İMAR HAKLARI				
	Fonksiyon	Tescilli Parsellerin İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Koruma Alanı Parsellerinin İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Toplam İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )
<b>Karesi</b>	Konut	35.485	206.705	242.190
	Konut-Ticaret	1.719	99.713	90.432
	Ticaret	36.847	214.575	251.422
	<b>Toplam</b>	<b>74.051</b>	<b>520.993</b>	<b>595.044</b>
<b>Altıeylül</b>	Konut	2.547	117.793	120.340
	Konut-Ticaret	3.599	85.174	88.773
	Ticaret	-	8.617	8.617
	<b>Toplam</b>	<b>6.146</b>	<b>211.586</b>	<b>217.732</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>80.197</b>	<b>732.579</b>	<b>812.776</b>

Tablo 24’de tescilli ve koruma alanı taşınmazlarının mevcut imar planına göre hesaplanmış imar hakları (inşaat alanı) fonksiyonlarına göre verilmiştir. İmar haklarının aktarıldığı alıcı bölgede fonksiyonlarını da koruyarak karşılığının verilmesi uygun olacaktır. Bu sebeple uygulama imar planındaki mevcut imar haklarını fonksiyonlarına göre incelediğimizde Karesi İlçesi için 242.190 m<sup>2</sup> konut alanı, 90.432 m<sup>2</sup> konut-ticaret alanı, 251.422 m<sup>2</sup> ticaret alanı fonksiyonunda toplamda 595.044 m<sup>2</sup> imar hakkı (inşaat alanı) ve Altıeylül İlçesi için 120.340 m<sup>2</sup> konut alanı, 88.773 m<sup>2</sup> konut-ticaret alanı ve 8.617 m<sup>2</sup> ticaret alanı fonksiyonunda toplamda 217.732 m<sup>2</sup> imar hakkı (inşaat alanı) bulunmaktadır.

Altıeylül ve Karesi İlçelerinde tescilli taşınmaz ve koruma alanlarında kalan taşınmazlar için imar planları ile verilmiş toplam imar hakkını yapılaşma nizamına göre incelenmiştir. Çünkü bu alanlarda tescilli kültür varlıklarının kat yüksekliğine göre kısıtlılık değerlendirmesi yapılabilmesi için mevcut imar haklarının kat yüksekliklerine göre dağılımı bilinmesi gerekmektedir. Toplam imar hakkını yapılaşma nizamına göre değerlendirdiğimizde alanda varolan ayırık nizam, bitişik nizam ve emsal değeri olmak üzere üç ayrı yapılanma koşulu dikkate alınmıştır.

Yapılaşma nizamlarına göre imar hakkı hesaplanırken emsal ve bitişik nizamda terkleri yapıldıktan sonra oluşan imar parseli alanı ve yapılaşma değeri (B-2, B-5 vb.) üzerinden hesaplanmıştır. Ayırık nizam için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği genel hükümler başlıklı 5. maddesinde “Ayırık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” belirtildiği üzere imar planları üzerinde TAKS değeri açıkça belirtilmediği için parsel taban alanının %40’ı kullanılarak imar hakkı hesaplanmıştır.

Tablo 28. Yapılaşma nizamlarına göre toplam imar hakkı

YAPILAŞMA NİZAMLARINA GÖRE TOPLAM İMAR HAKKI						
Yapı Nizamı	Karesi			Altıeylül		
	Tescilli Taşınmazlar	Koruma Alanı Taşınmazları	Toplam (m <sup>2</sup> )	Tescilli Taşınmazlar	Koruma Alanı Taşınmazları	Toplam (m <sup>2</sup> )
	Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )		Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	
A-2	-	3.483	<b>3.483</b>	-	-	-
A-3	-	3.141	<b>3.141</b>	-	10.408	<b>10.408</b>
A-4	-	395	<b>395</b>	152	12.120	<b>12.272</b>
A-5	-	908	<b>908</b>	2395	12.300	<b>14.695</b>
B-1	-	565	<b>565</b>	-	-	-
B-2	9.128	9.294	<b>18.422</b>	-	-	-
B-3	-	2.034	<b>2.034</b>	-	3.153	<b>3.153</b>
B-4	19.028	86.872	<b>105.900</b>	-	36.440	<b>36.440</b>
B-5	23.765	182.640	<b>206.405</b>	-	93.465	<b>93.465</b>
B-6	4.728	101.256	<b>105.984</b>	1410	16.818	<b>18.228</b>
B-7	17.402	99.981	<b>117.383</b>	-	-	-
E=0.8	-	-	-	-	2.977	<b>2.977</b>
E=1	-	319	<b>319</b>	-	1.570	<b>1.570</b>
E=1.2	-	13.009	<b>13.009</b>	-	433	<b>433</b>
E=1.4	-	-	-	-	1.772	<b>1.772</b>
E=1.5	-	156	<b>156</b>	-	-	-
E=2	-	14.084	<b>14.084</b>	-	784	<b>784</b>
E=2.4	-	748	<b>748</b>	-	4.389	<b>4.389</b>
E=2.8	-	2.088	<b>2.088</b>	2.189	14.954	<b>17.143</b>
<b>Toplam</b>	<b>74.051</b>	<b>520.993</b>	<b>595.044</b>	<b>6.146</b>	<b>211.586</b>	<b>217.732</b>
<b>GENEL TOPLAM=812.776 m<sup>2</sup></b>						

Karesi İlçesinde tescilli ve koruma alanı taşınmazlarında bitişik nizamda 556.693 m<sup>2</sup>, ayrıık nizam 7.927 m<sup>2</sup> ve emsal olarak 30.404 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 595.044 m<sup>2</sup> imar hakkı bulunmaktadır. Altıeylül İlçesinde tescilli ve koruma alanı taşınmazlarında bitişik nizamda 151.286 m<sup>2</sup>, ayrıık nizam 37.375 m<sup>2</sup> ve emsal olarak 29.068 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 217.732 m<sup>2</sup> imar hakkı bulunmaktadır.

İncelenmiş yeni yapılanma projelerinde Koruma Kurulu'nun tescilli taşınmazların koruma alanlarında imar haklarını tanımlarken her tescilli yapıya ilişkin farklılık arz eden,

çok belirgin ve bağlayıcı koşullar olmamasına rağmen tescilli yapıyla kütle, gabari, siluet ilişkisine dikkat ettiği anlaşılmıştır. Bu yönüyle tescilli taşınmazların saçak seviyesini aşmayacak şekilde imar haklarını tanımlamaya yönelik kararlar aldığı görülmüştür. Bunu aksine saçak seviyesini geçen yeni yapılanma projelerine müsaade edildiği durumlar da görülmüştür. Bu durumda imar planları ile verilmiş imar haklarının toplamda ne kadar kısıtlanacağına ilişkin iki yönetime göre inceleme yapılacaktır. Birinci yöntem, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının saçak seviyesi dikkate alınarak kat sayısı kısıtlaması getirilerek ikinci yöntem, tescilli yapıların taban alanlarının (TAKS) ve toplam kat alanlarının (KAKS) imar parsellerine oranı dikkate alınarak kat sayısı ve çekme mesafeleri kısıtlaması getirerek tescilli ve koruma alanı taşınmazlarına yönelik kısıtlanabilecek toplam inşaat alanı cinsinde imar hakları hesaplanacaktır. İmar planları üzerinde imar hakkı aktarım alanı olarak planlanmış alanların yeterliliğine ilişkin değerlendirmeler de böylece yapılabilecektir.

#### Birinci Yöntem

Kat sayısına göre imar hakkı kısıtlılığını incelemek için çalışma alanındaki tescilli yapıların kat sayılarına bakıldığında bu yapılardan anıtsal nitelikte olanların bazıları simgesel değeri olup 3 ve üzerinde kat sayısına sahiptir. Sivil mimarlık örneği yapıların büyük çoğunluğu 2 katlıdır.

Tablo 29. Tescilli yapı kat sayıları dağılımı

<b>TESCİLLİ YAPI KAT SAYILARI DAĞILIMI</b>				
<b>Kat Sayısı</b>	<b>Tescilli Yapı Sayısı</b>			<b>Oran (%)</b>
	<b>Altteylül (Adet)</b>	<b>Karesi (Adet)</b>	<b>Toplam (Adet)</b>	
1 kat	2	12	14	% 7
2 kat	33	91	124	% 60
3 kat	3	39	42	% 20
4 kat		15	15	% 7.2
5 kat	3	7	10	% 4.8
6 kat		2	2	% 1
<b>TOPLAM</b>	41	184	207	% 100



Birincisi varsayım olarak kabul edilen tescilli taşınmaz kültür varlıklarının saçak seviyesi dikkate alınarak, için çalışma alanında yapılan incelemeler sonucunda tescilli yapıların kat sayısına göre dağılımına bakıldığında, yapıların %60'ı 2 katlı ve %20'si 3 katlı ve tescilli yapıların geri kalan %20'si ise 1, 4, 5 ve 6 katlı yapılardan oluşmaktadır. Koruma Kurulu tarafından tescilli taşınmazların koruma alanında kalan taşınmazlarda tescilli yapıların saçak seviyesini geçmeyecek şekilde yeni yapılanma projelerine izin verileceği varsayımı üzerinden toplam kısıtlanmış imar hakkı hesaplanmıştır. Bu nedenle tescilli ve koruma alanı taşınmazları için kısıtlanmış imar hakkı çalışma alanındaki tescilli yapıların % 60'ını oluşturan 2 katlı yapılar (saçak seviyesi) dikkate alınarak hesaplanacaktır. Çünkü bir tescilli taşınmazın ilke kararı gereği veya Koruma Kurulu kararı ile belirlenmiş koruma alanı aynı zamanda bir başka tescilli taşınmazın da koruma alanının oluşturmaktadır. Tescilli yapıların kat sayısı farklı olduğu için farklı kat sayısına sahip iki tescilli yapı için de ortak koruma alanı durumundaki taşınmaza ait yeni yapılanmaya yönelik kat sayısına karar vermek tescilli yapılar ile kütle, gabari, cephe vb. ilişkisine göre Koruma Kurulu kararı ile mümkün olacaktır. Bu nedenle çalışma alanında % 60 oranla çoğunlukla iki katlı yapılar olduğu için yeni yapılanma projelerine 2 kat imar hakkı verileceği kabul edilmiştir.

Buna göre tescilli taşınmazlar ve koruma alanı taşınmazları için imar planı ile bitişik nizam bir, iki, üç, dört, beş, altı ve yedi kat sayısı (B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7) verilen imar hakları aynı fonksiyonlularında bitişik nizam iki kat (B-2) olarak kabul edilmiştir. Ayrık nizam iki, üç, dört ve beş kat sayısı (A-2, A-3, A-4, A-5) verilen imar hakları aynı fonksiyonlularında ayrık nizam iki kat (A-2) olarak kabul edilmiştir. Emsal değeri verilen adalarda TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) ve çekme mesafeleri belirtilmediği için bitişik nizam imar adası gibi imar parseli taban alanının tamamı kullanılabilir. İmar adasının tamamına yerleşmek koşuluyla emsal değeri kat sayısı yerine kullanılabilir. Bu sebeple Emsal değeri E=0.8, E=1, E=1.2, E=1.4, E=1.5, E=2, E=2.4, E=2.8 verilen imar hakları aynı fonksiyonlularında emsal değeri iki (E=2) olarak kabul edilmiştir.

Tablo 30. Kat sayısına göre toplam kısıtlanmış imar hakları

KAT SAYISINA GÖRE TOPLAM KISITLANMIŞ İMAR HAKLARI						
Yapı Nizamı	Tescilli ve Koruma Alanı Taşınmazları					
	Karesi Toplam			Altiyülül Toplam		
	Genel İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Tanımlanmış İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Kısıtlanmış İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Genel İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Tanımlanmış İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Kısıtlanmış İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )
A-2	3.483	3.483	0	-	-	-
A-3	3.141	2.094	1.047	10.408	6.939	3.469
A-4	395	197	197	12.272	6.060	6.060
A-5	908	363	544	14.695	4.920	7.380
B-1	565	565	0	-	-	-
B-2	18.422	18.422	0	-	-	-
B-3	2.034	1.356	678	3.153	2.102	1.051
B-4	105.900	52.950	52.950	36.440	18.296	18.296
B-5	206.405	82.562	123.843	93.465	38.344	57.516
B-6	105.984	35.328	70.656	18.228	6.076	12.152
B-7	117.383	33.538	83.845	-	-	-
E=0.8	-	-	-	2.977	2.977	0
E=1	319	319	0	1.570	1.570	0
E=1.2	13.009	13.009	0	433	433	0
E=1.4	-	-	-	1.772	1.772	0
E=1.5	156	156	0	-	-	-
E=2	14.084	14.084	0	784	784	0
E=2.4	748	624	124	4.389	3.658	731
E=2.8	2.088	1.492	596	17.143	12.246	4.898
<b>Toplam</b>	<b>595.044</b>	<b>260.561</b>	<b>334.483</b>	<b>217.732</b>	<b>106.178</b>	<b>111.554</b>
<b>TOPLAM KISITLANMIŞ İMAR HAKKI= 446.037 m<sup>2</sup></b>						

Söz konusu alanlarda kabul edilen 2 katlı yapılaşma hakkına göre, ayırık nizam 2 katlı (A-2) yapılaşma koşuluna sahip imar parseller için, bitişik nizam bir ve iki katlı (B-1 ve B-2) yapılaşma koşuluna sahip imar parselleri için ve E=0.8, E=1, E=1.2, E=1.4, E=1.5 ve E=2 yapılaşma koşuluna sahip imar parseller için imar hakkı kısıtlılığı söz konusu olmayıp imar planları ile tanımlanmış mevcut imar haklarını kullanabileceklerdir.

Çalışma alanında tescilli ve koruma alanında kalan özel mülkiyete ait taşınmazlardan A-3, A-4, A-5, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, E=2.4 ve E=2.8 yapılaşma koşullarına sahip taşınmazlar için imar hakkı aktarımına konu olabilecek kısıtlanmış imar hakları bulunmaktadır. Bu kapsamda kültür varlıklarına yönelik Altıeylül İlçesi uygulama imar planında toplamda 111.554 m<sup>2</sup> ve Karesi İlçesi merkez uygulama imar planında toplamda 334.483 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden imar hakkı kısıtlılığı oluşmaktadır. Merkez doku içerisinde inşaat alanı cinsinden toplam kısıtlanmış imar hakkı 446.037 m<sup>2</sup>'dir.

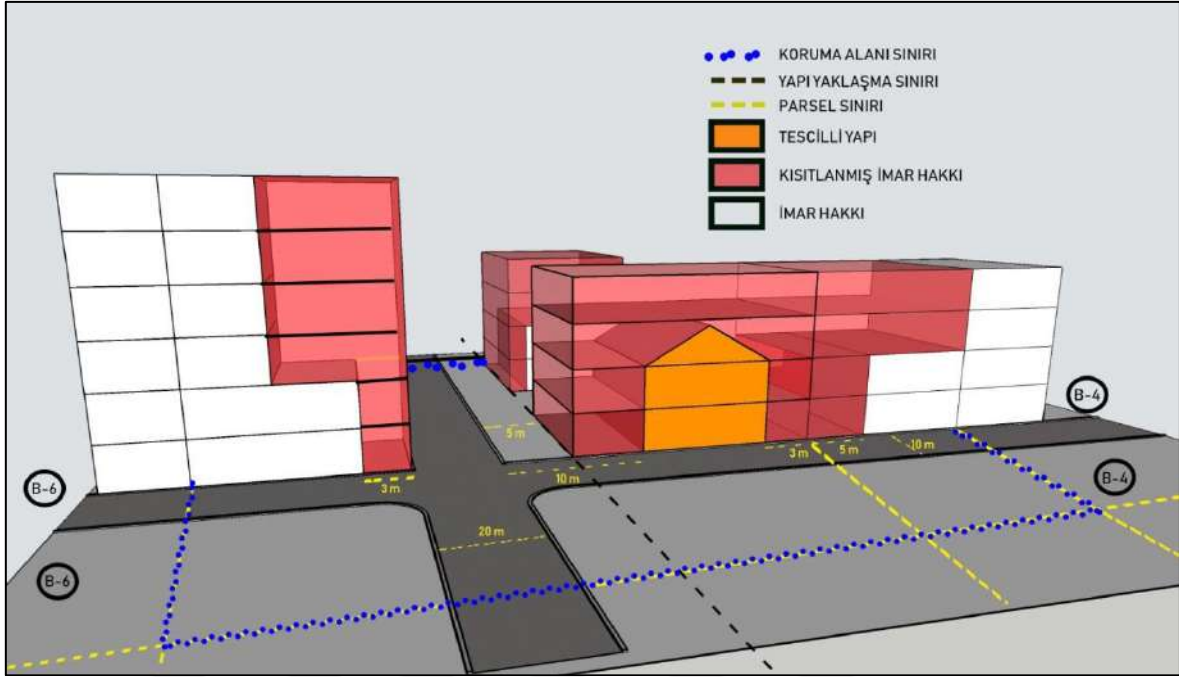
### İkinci Yöntem

Tescilli yapıların taban alanları ve kat alanlarının imar parseli alanına oranları üzerinden imar hakkı kısıtlılığını incelemek için tescilli yapıların taban alanlarının ve kat alanlarının parsellerine oranları hesaplanmıştır. Bu işlem sonucunda her tescilli parsel için taban alanı kullanım oranı (TAKS) ve katlar alanı kullanım oranı (KAKS) bulunmuştur. Bu katlar alanı oranı parsel üzerinde bulunan yapının kat sayısı ve çekme mesafeleri dahil kütesinin toplam alanını vermektedir. Tescilli yapıya ait bu kütle alanı parsel için toplam inşaat alanı kullanımını vermektedir. Tescilli parsellerde imar planı ile verilen genel imar haklarından tescilli yapı katlar alanı (toplam inşaat alanı) çıkarılarak tescilli taşınmazlara ait olan toplam inşaat alanı cinsinden kısıtlanmış imar hakları bulunmuştur.

Tescilli parsellerdeki toplam kat alanı kullanımına ait bu yapılaşma oranları (KAKS) kullanılarak koruma alanında kalan parseller içinde kısıtlanmış imar hakları hesaplanacaktır. Bunun için koruma amaçlı uygulama imar planı yapım tekniğine uygun olarak tescilli imar parselleri, alan büyüklüklerine göre gruplanmıştır. Her bir parsel büyüklüğü grubunda bulunan tescilli parsellerin KAKS değerlerinin ortalaması alınarak aynı parsel büyüklüğü grubunda bulunan koruma alanı taşınmazlarına bu oranda imar hakları tanımlanmıştır. Koruma alanında kalan parsellere aynı imar parseli büyüklüğü grubunda bulunan tescilli parsellerdeki ortalama KAKS değerlerine dikkat ederek tanımlanmış imar hakları ile imar planına göre hesaplanmış genel imar hakları arasındaki fark toplam inşaat alanı cinsinden kısıtlanmış imar haklarını oluşturmaktadır.

Tablo 31. Parsel büyüklüğüne göre toplam kısıtlanmış imar hakları

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE TOPLAM KISITLANMIŞ İMAR HAKLARI								
	İmar Parseli Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Genel İmar Hakkı (m <sup>2</sup> ) (A)	Tescilli Parsel Ortalama KAKS Değeri	Tanımlanmış İmar Hakkı				Kısıtlanmış İmar Hakkı (m <sup>2</sup> ) (A-(B+C))
				Koruma Alanı Parselleri Taban Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> )	Koruma Alanı Parselleri Katlar Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) (B)	Tescilli Parsellerin Katlar Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) (C)	Toplam (m <sup>2</sup> ) (B+C)	
Karesi	0-50	30.430	2.35	3.673	8.631	8.824	17.455	12.974
	51-100	80.890	2.55	13.785	35.151	6.442	41.593	39.296
	101-150	91.826	2.40	18.618	44.683	5.410	50.093	41.732
	151-200	96.802	1.95	20.284	39.553	4.946	44.499	52.302
	201-250	68.247	1.50	16.289	24.433	3.469	27.902	40.344
	251-300	41.722	2.4	7.675	18.420	3.264	21.684	20.038
	301-400	46.042	0.75	10.340	7.755	244	7.999	38.043
	401-500	28.459	0.85	6.418	5.455	362	5.817	22.641
	501-600	30.456	0.70	6.116	4.281	382	4.663	25.792
	601 ve üzeri	80.168	1.60	21.736	34.777	4.694	39.471	40.696
<b>Toplam</b>	<b>595.044</b>			<b>124.934</b>	<b>223.142</b>	<b>38.037</b>	<b>261.179</b>	<b>333.865</b>
Altreytil	0-50	2.484	2.35	529	1.243	92	1335	1148
	51-100	9.032	2.55	1.654	4.217	48	4265	4766
	101-150	18.411	2.40	4.196	10.070	428	10498	7912
	151-200	24.110	1.95	5.855	11.417	284	11701	12408
	201-250	26.098	1.50	10.276	15.414	0	15414	10684
	251-300	22.861	2.4	6.784	16.281	0	16281	6579
	301-400	36.292	0.75	11.815	8.861	0	8861	27430
	401-500	26.409	0.85	8.633	7.338	0	7338	19070
	501-600	8.772	0.70	4.280	2.996	0	2996	5776
	601 ve üzeri	43.259	1.60	16.445	26.312	440	26752	16507
<b>Toplam</b>	<b>217.732</b>			<b>70.467</b>	<b>104.151</b>	<b>1.292</b>	<b>105.443</b>	<b>112.289</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>812.776</b>			<b>195.401</b>	<b>327.293</b>	<b>39.329</b>	<b>366.622</b>	<b>446.154</b>



Şekil 100. Kısıtlanmış imar hakları modeli

Özel mülkiyete ait tescilli ve koruma alanı taşınmazlarına yönelik kısıtlanabilecek imar hakları iki farklı yöntemle hesaplanmıştır. Tescilli yapıların kat yükseklikleri dikkate alınarak yapılan birinci yöntem ile tescilli yapıların taban alanları ve toplam kat alanları dikkate alınarak yapılan ikinci yöntem sonucunda toplam kısıtlanabilecek imar hakları neredeyse aynı çıkmıştır. Bunun sebebi tescilli yapıların büyük çoğunlukla 2 katlı olması ve bitişik nizamda parsel alanlarının tamamını dolduruyor olmasıdır. Bu yüzden ikinci yöntemde kullanılan yapı taban alanı büyüklükleri birinci yöntemde kullanılan imar parseli alanına çok yakın ve birinci yöntem için kabul edilen ortalama kat sayısı olan 2 ikinci yöntem için hesaplanmış ortalama KAKS değerleri ile yakın olması kısıtlanmış imar haklarının yakın sonuç vermesini sağlamıştır. Her iki yöntemle de ulaşılan sonuç kısıtlanabilecek imar hakları miktarının büyük ölçüde doğru tespit edildiğini göstermektedir.

Tablo 32. Kısıtlanmış imar hakları karşılaştırması

KISITLANMIŞ İMAR HAKLARI KARŞILAŞTIRMASI		
	Yöntem 1 (m <sup>2</sup> )	Yöntem 2 (m <sup>2</sup> )
Altıeylül	111.554	112.289
Karesi	334.483	333.865
<b>Toplam</b>	<b>446.037</b>	<b>446.154</b>

İki yönteme göre elde edilen sonuçlar çok yakın olup bundan sonraki değerlendirmeler birinci yöntem sonucu elde edilen kısıtlanmış imar hakları üzerinden yapılmıştır.

Toplam kısıtlanmış imar hakları dikkate alındığında aktarımın yapılacak olduğu alan bölgenin mevcut imar hakları hariç olmak üzere ve emsal değeri 2 (E=2) olarak kabul edildiğinde Altıeylül için 5.5 hektar, Karesi için 16.5 hektar alana gereksinim bulunmaktadır. Çalışma alanını oluşturan Balıkesir İli Kent merkezi dokusu içerisinde kısıtlanmış 446.037 m<sup>2</sup> imar hakkının aktarılacağı emsal değeri 2 (E=2) olan 22 hektar büyüklüğünde alana gereksinim bulunmaktadır.

Ortalama konut birimi alanı büyüklüğü 125 m<sup>2</sup> olarak kabul edildiğinde Altıeylül İlçesi için 892 adet konut birimi (bağımsız bölüm), Karesi İlçesi için 2.675 adet konut birimi (bağımsız bölüm) olmak üzere toplamda 3.567 adet konut biriminin yapılaşması kısıtlanmıştır.

Konut birimi sayıları üzerinde Balıkesir İli için 2.8 olan ortalama hanehalkı büyüklüğünü (TÜİK, 2017) kullanarak Altıeylül İlçesi için 2.497 kişi ve Karesi İlçesi için 7.490 kişi olmak üzere toplamda 9.987 kişi gönderen bölgenin toplam nüfusunu oluşturmaktadır.

Tablo 33. Kısıtlanmış imar hakları donatı alanı ihtiyacı

<b>KISITLANMIŞ İMAR HAKLARI DONATI ALANI İHTİYACI</b>				
	<b>Kısıtlanmış İmar Hakkı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Konut Sayısı (Adet)</b>	<b>Nüfus (Kişi)</b>	<b>Toplam Donatı Alanı İhtiyacı (m<sup>2</sup>)</b>
Karesi	334.483	2.675	7.490	168.150
Altıeylül	111.554	892	2.497	56.057
<b>Toplam</b>	446.037	3.567	9.987	224.207

İmar planlarının yapımına dair kuralları tanımlayan 3194 sayılı imar kanununun ve bu kanuna dayanılarak hazırlanmış olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinde belirtilen "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara

ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükme göre yapılanmaya açık aktarım alanlarına ilave olarak gelen nüfus için yeni donatı alanları planlanmalıdır.

Söz konusu ek-2 tablodaki asgari standartlara ve alan büyüklüklerine toplandığında kişi başına tüm donatı alanları (Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Sosyal ve Kültürel Tesisler, İbadet Yeri, Teknik Altyapı ve Açık ve Yeşil Alanlar) dahil olmak üzere 22.45 m<sup>2</sup> alan ayrılması gerekmektedir.

Bu standartlar kullanıldığında Altıeylül İlçesinde aktarıma konu olan 2.497 kişi için 56.057 m<sup>2</sup> (5.6 ha) ve Karesi İlçesinde aktarıma konu olan 7.490 kişi için 168.150 m<sup>2</sup> (16 ha) olmak üzere toplamda 224.207 m<sup>2</sup> (22 ha) donatı alanı planlanması gerekmektedir.

Aktarım alanlarında ilave nüfus yoğunluğu karşılığında ayrılması gereken donatı alanlarına ilişkin açıklamalara “3.9 Balıkesir Altıeylül ve Karesi İlçe İmar Planlarında İmar Hakkı Aktarım Alanları” başlığında yer verilecektir.

İmar hakkı kısıtlılığında aktarıma konu olacak imar hakları metre kare olarak alıcı bölgelere aktarılmasından ziyade değer esaslı olarak aktarılması hem kanunu bir zorunluluk hem de hakkaniyet açısından vazgeçilmez bir gerçekliktir.

Aktarım işleminin değer esaslı aktarımına ilişkin 2863 sayılı kanununun 17/c maddesinde "Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır." belirtildiği üzere aktarıma konu imar haklarının bulunduğu alandaki metre kare değeri ile gönderilecek alandaki metre kare değerleri denkleştirilerek yapılacaktır. Bu rayiç değer denkleştirme işlemini gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılacaktır.

Çalışma alanına yönelik incelemelerde tespit edilmiş toplam kısıtlanmış imar haklarının kent merkezi gibi değerli aralarda bulunmasına karşılık İHA alanı olarak tespit edilmiş alanlar kent çeperinde arsa değerleri daha düşük olan bölgelerde bulunmaktadır. Yapılanmaya açık aktarım alanları ile yapılanma hakkı kısıtlanmış alanların rayiç değerleri arasındaki bu fark aktarım işleminin gerçekleşebilmesi için oldukça belirleyici bir unsur olacaktır. Balıkesir kent merkezindeki arsa rayiç değerlerinin İHA alanına göre daha yüksek olması nedeniyle o bölgede kısıtlanmış imar hakkı metre kare değerleri de yüksek olacaktır. Rayiç değeri yüksek olan bölgedeki bir konut birimi ile rayiç değeri düşük olan bölgedeki bir konut birimi aynı değerde olmayacaktır. Dolayısıyla aktarım işleminde yüksek rayiç bedelli kısıtlanmış alanlardaki bir konut birimi karşılığında düşük rayiç bedelli yapılanmaya açık alanlarda, rayiç bedelleri oranında birden fazla konutun hak edilmesi söz konusu olabilecektir.

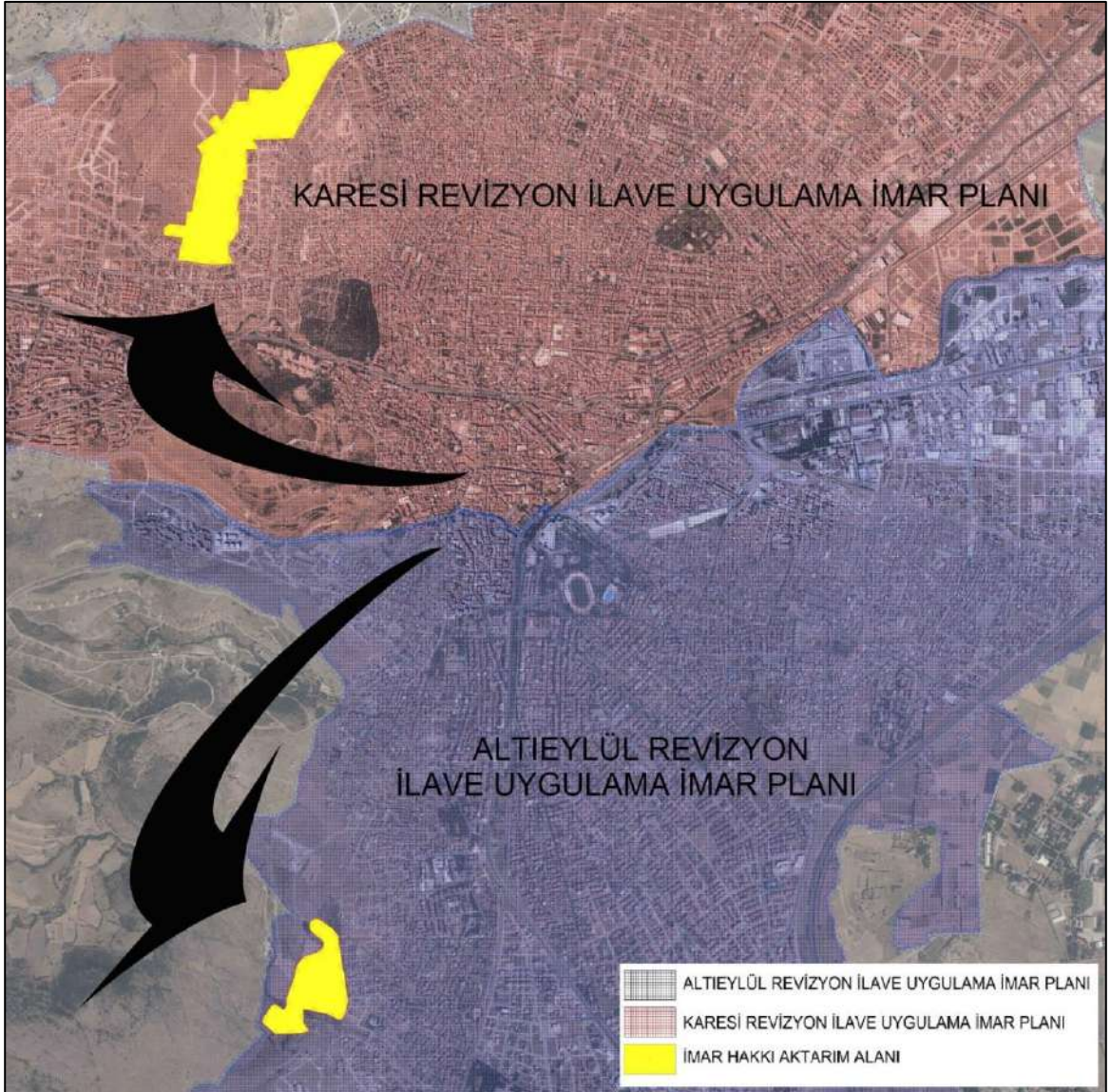
### 3.9. Balıkesir Altıeylül ve Karesi İlçe İmar Planlarında İmar Hakkı Aktarım Alanları

İmar hakkı aktarımı programında uygun aktarım alanların (gönderen bölge) tespit edilmesi kültürel mirasın korunması açısından olduğu kadar, aktarım işleminin talep edilmesi ve programın genel başarısına ilişkin de oldukça önemlidir. Bu yüzden pek çok programda, gönderen bölgedeki muhtemel imar haklarının arzına eşit veya daha fazla bir miktarı barındıracak alıcı bölgeler belirlenmeye çabalanmaktadır. Yapılanmaya açık aktarım alanları olarak belirlenen bölgeler sadece korumaya yönelik kısıtlılık durumunda kullanılacak alanlar olarak tanımlanması gerekir. Aksi durumda kamuya mal edilecek tüm uygulamalar (kamu alanları için) bu alanlara yönlendirilebilir.

İmar hakkı aktarımında 2863 Sayılı Kanun'a göre kısıtlanmış imar hakkı, imar-yapılaşma hakkı kısıtlanmış taşınmazın sahibine ait bir başka taşınmaz üzerine aktarılır veya imar planları ile belirlenmiş imar hakkı aktarım alanlarına gönderilmektedir. Kısıtlanmış imar hakkı bulunan taşınmaz sahibinin mülkiyetindeki bir başka taşınmaza bu kısıtlanmış imar hakkın aktarılması daha kolay bir aktarım süreci olacaktır. Çünkü 3. şahıslar bu aktarıma katılmayacak ve aktarım işlemi hem daha kısa sürede gerçekleşecek hem de kabul görmesi kolaylaştıracaktır. İmar planlarında imar hakkı aktarım alanı olarak belirlenmiş alanlara aktarım yapıldığı takdirde ise 3. şahısların müdahil olacağı biraz daha karmaşık bir süreç işleyecektir. İmar hakkı aktarımında bu her iki süreç için de en önemli unsurlardan biri gönderen bölge ile alan bölge arasında imar haklarının m<sup>2</sup> değerleridir. Tez kapsamında çalışma alanındaki imar planlarında imar hakkı aktarımı alanı olarak belirlenmiş bölgelere kısıtlanmış imar haklarının aktarımı incelenecektir.

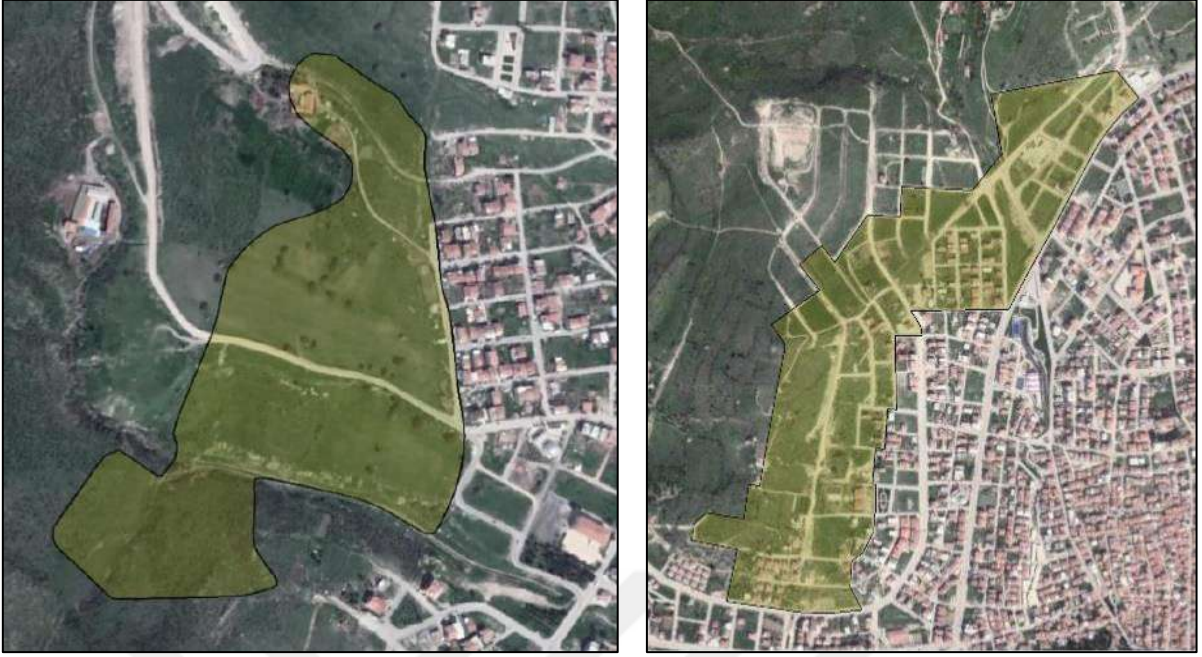
Çalışma alanında Altıeylül ve Karesi ile ilçe merkezlerinde hazırlanmış olan nazım ve uygulama imar planlarında imar hakkı aktarımı alanları belirlenmiştir. Balıkesir İli Karesi İlçesi Karesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı içerisinde bir adet imar hakkı aktarım alanı ve Altıeylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı içerisinde de bir adet imar hakkı aktarım alanı belirlenmiştir. Her planın kendi onay sınırı içerisinde imar hakkı aktarım alanının belirlenmiş olması plan bütününde yoğunluk değerlerinin korunması açısından oldukça önemlidir. Bu yoğunluk dağılımı imar hakkı aktarımı düşünülerek yapılanma hakkı kısıtlanmış ve yapılanmaya açık aktarım alanlarına ait alt bölge yoğunlukları dikkate alınarak plan bütününde bırakılırsa donatı alanlarına ek yük getirmeyecektir.





Şekil 101. İmar hakkı aktarım alanları uydu görüntüsü

Karesi (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki imar hakkı aktarım alanı  $373.944 \text{ m}^2$  ve Altieylül Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki imar hakkı aktarım alanı  $141.697 \text{ m}^2$  alan büyüklüğündedir (Şekil 101).



Şekil 102. Karesi (sol) ve Altıeylül (sağ) imar planı iha alanları hava fotoğrafı

Karesi ve Altıeylül imar planlarında belirlenmiş olan imar hakkı aktarım alanları henüz yapılaşmasını tamamlamamış, altyapısı yoğun yapılaşmaya uygun duruma getirilmiş ve yoğunluk artışına elverişli alanlar olması nedeniyle aktarım işleminde yapılanmaya açık aktarım alanı olarak uygun alanlardır.





Şekil 103. Karesi (Merkez) 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı imar hakkı aktarım alanı

Karesi İlçesindeki imar hakkı aktarım alanı düşük yoğunlukta mevcut konut alanı, orta yoğunlukta mevcut konut alanı, sosyal tesis alanı, ticaret alanı, park alanı, bakım akaryakıt alanı ve cami alanı fonksiyonları olacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 34. Karesi İHA alanı imar planı fonksiyon dağılımı

<b>KARESİ İHA ALANI İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI</b>		
<b>Fonksiyon</b>	<b>1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (m<sup>2</sup>)</b>
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	166.117	155.728
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	44.761	42.485
Sosyal Tesis Alanı	7.248	7.248
Ticaret Alanı	5.939	4.936
Park Alanı	47.330	29.596
Bakım Akaryakıt Alanı	3.215	3.211
Cami Alanı	1.831	1.831
<b>Toplam</b>	<b>276.441</b>	<b>245.035</b>

1/5000 ölçekli nazım imar planına göre orta yoğunluklu mevcut konut alanı 210 kişi/hektar ve düşük yoğunluklu mevcut konut alanı 150 kişi/hektardır. Buna göre 4.4 hektar büyüklüğünde orta yoğunluklu alanda 924 kişi ve 16.6 hektar büyüklüğünde düşük yoğunluklu alanda 2.490 kişi olmak üzere toplamda 3.414 kişinin yaşayacağı planlanmıştır.

Uygulama imar planında mevcut konut alanları ayrık nizam 2 kat (A-2), TAKS=0.25 ve KAKS=0.50 ve ayrık nizam 4 kat (A-4), TAKS=0.30 ve KAKS=1.20 yapılaşma koşulları ile planlanmıştır. Bu yapılaşma koşullarına göre mevcut imar planında imar hakkı aktarım alanı olarak planlanmış alanda A-4 yapılaşma koşullu 42.485 m<sup>2</sup> alanda 50.982 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve A-2 yapılaşma koşullu 155.728 m<sup>2</sup> alanda 77.864 m<sup>2</sup> inşaat alanı olmak üzere konut fonksiyonunda toplamda 128.846 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden imar hakkı bulunmaktadır.





Şekil 104. Altiytlül 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı imar hakkı aktarım alanı

Altıeylül İlçesindeki imar hakkı aktarım alanı düşük yoğunlukta gelişme konut alanı, kültürel tesis alanı, eğitim alanı ve park alanı fonksiyonları olacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 35. Altıeylül İHA alanı imar planı fonksiyon dağılımı

<b>ALTIEYLÜL İHA ALANI İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI</b>		
<b>Fonksiyon</b>	<b>1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (m<sup>2</sup>)</b>
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	61.085	61.261
Kültürel Tesis Alanı	4.779	4.779
Park Alanı	18.269	15.506
Eğitim Alanı	19.494	18.879
<b>Toplam</b>	<b>103.627</b>	<b>100.425</b>

1/5000 ölçekli nazım imar planına göre düşük yoğunluklu gelişme konut alanı 150 kişi/hektardır. Buna göre 6.1 hektar büyüklüğünde düşük yoğunluklu alanda 915 kişinin yaşayacağı planlanmıştır.

Gelişme konut alanları ayırık nizam 2 kat, TAKS=0.45 ve KAKS=0.90 yapılaşma koşulları ile planlanmıştır. Bu yapılaşma koşullarına göre mevcut imar planında imar hakkı aktarım alanı olarak planlanmış alanda konut fonksiyonlu 61.261 m<sup>2</sup> alanda 55.134 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden toplam imar hakkı bulunmaktadır.

Karesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı imar hakkı aktarım alanında 128.846 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden imar hakkı ve Altıeylül 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı İmar hakkı aktarım alanında 55.134 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden imar hakkı bulunmaktadır. Her iki imar planı için imar hakkı aktarım alanı olarak gösterilmiş alanlarda toplamda 183.980 m<sup>2</sup> inşaat alanı cinsinden imar hakkı bulunmaktadır. Bu toplam imar hakları mevcut imar planı ile tanımlanmış bir hak olup, imar yapılaşma hakları kısıtlanmış olan alanlardan aktarım ile alana gelecek olan yeni imar hakları ile daha da artacaktır.

Altıeylül ve Karesi ilçelerindeki tescilli taşınmazlar ve bunların koruma alanlarında kalan taşınmazlara ait inşaat alanı cinsinden toplamda 446.037 m<sup>2</sup> kısıtlanmış imar hakkı bulunmaktadır. Bu imar hakkının öncelikle kısıtlanmış imar hakkı bulunan kişilerin kendi mülkiyetindeki bir başka taşınmaz üzerinde kullanılması ideal olmalıdır. Bunun mümkün olmadığı durumda Karesi Merkez ve Altıeylül İmar Planı bütünde tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik kısıtlanmış imar haklarını öncelikli olarak bulunduğu bölgelerdeki imar planlarında önerilmiş imar hakkı aktarım alanlarına gönderilecektir. Söz konusu imar planlarında tescilli kültür varlıklarına yönelik kısıtlanmış imar haklarının imar hakkı aktarım alanı olarak belirlenmiş alanlara gönderilmesi durumunda bu aktarım alanlarının yeterli olup olmayacağı incelenecektir.

#### İHA Alanları İlave Yoğunluk Taşıma Kapasitesi

İmar hakkı aktarım alanlarında sosyal ve teknik altyapılarının yeterliliğine dikkat ederek ve üst ölçekli planların üst yoğunluk sınırlarına uygun olarak mevcut imar haklarının maksimum %35 fazlasına kadarı İHA alanının taşıma kapasitesi olarak kabul edilebilir (Yılmaz, 2018). Buna göre Altıeylül imar planında imar hakkı aktarım alanının taşıma kapasitesi 19.296 m<sup>2</sup> ve Karesi imar planında imar hakkı aktarım alanının taşıma kapasitesi 45.096 m<sup>2</sup> dir.

Tablo 36. İHA alanları ilave yoğunluk taşıma kapasitesi

<b>İHA ALANLARI İLAVE YOĞUNLUK TAŞIMA KAPASİTESİ</b>				
	<b>Toplam Kısıtlanmış İmar Hakkı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>İHA Alanı Mevut Kapasitesi</b>		<b>İHA Alanının İmar Hakkı Taşıma Kapasitesi (m<sup>2</sup>)</b>
		Nazım Plan Nüfusu (Kişi)	Uygulama Planı Mevcut İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	
		Nüfus		
<b>Altıeylül</b>	111.554	915	55.134	19.296
<b>Karesi</b>	334.483	3.414	128.846	45.096
<b>TOPLAM</b>	446.037	4.329	183.980	64.393

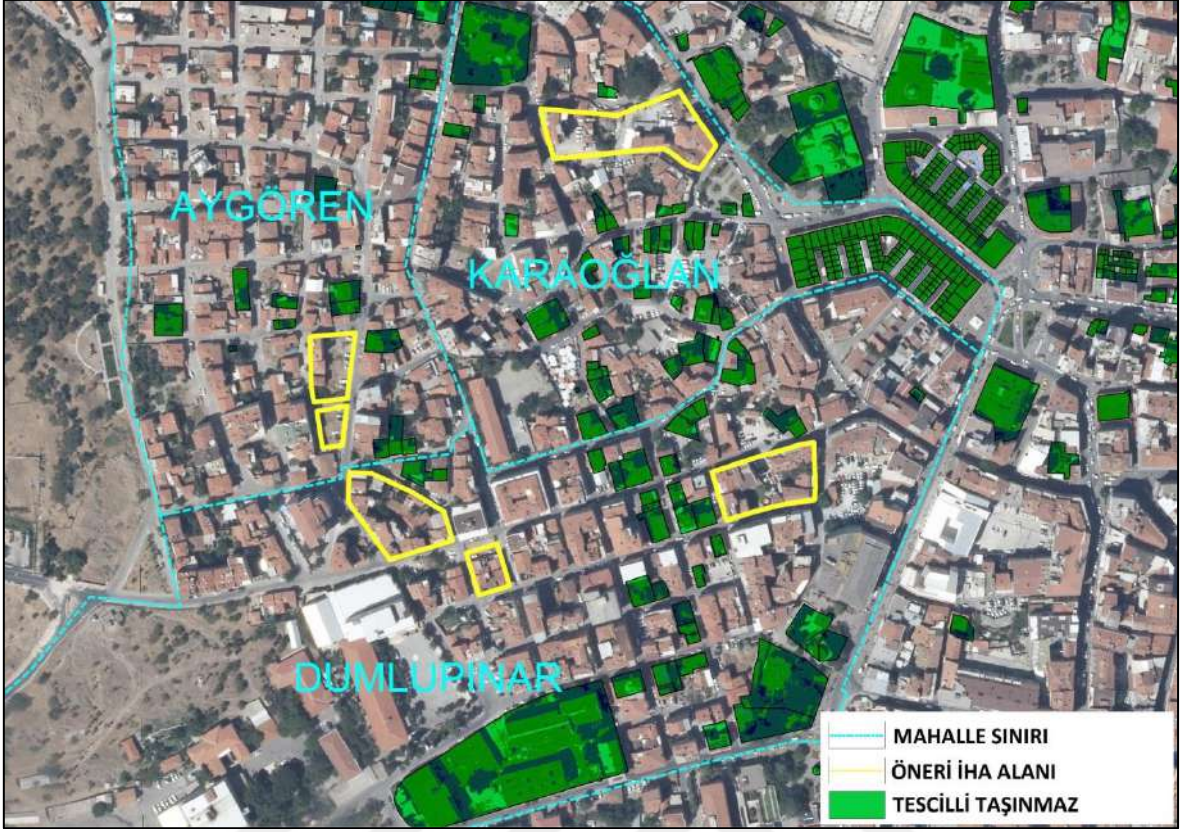
Bu kapsamda Karesi Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı imar hakkı aktarım alanında mevcut imar planı koşullarında 128.846 m<sup>2</sup> imar hakkı kullanımına izin verilmiş olup, hesaplanan 45.096 m<sup>2</sup> imar hakkı taşıma kapasitesi Karesi Merkez İmar Planı içerisindeki her iki yöntemle göre hesaplanan kısıtlanmış imar haklarını karşılamak için yeterli değildir. Altıeylül 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı imar hakkı aktarım alanında mevcut imar planı koşullarında 55.134 m<sup>2</sup> imar hakkı kullanımına izin verilmiş olup, hesaplanan 19.296 m<sup>2</sup> imar hakkı taşıma kapasitesi Altıeylül İmar Planı içerisindeki her iki yöntemle göre hesaplanan kısıtlanmış imar haklarını karşılamak için yeterli olmadığı görülmektedir.

Genel olarak çalışma alanında iki farklı imar planı içerisinde 64.393 m<sup>2</sup> toplam imar hakkı taşıma kapasitesine sahip olan imar hakkı aktarım alanları, kent merkezinde tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarında kalan taşınmazlara yönelik hesaplanmış toplam 446.037 m<sup>2</sup> kısıtlanmış imar hakkını karşılamaya yetecek kadar büyüklükte ve yoğunluk taşıma kapasitesinde değildir.

Çalışma alanını oluşturan Balıkesir ili kent merkezi dokusu içerisinde tescilli kültür varlığı taşınmazları ve koruma alanlarındaki taşınmazlara ait kısıtlanmış imar haklarının imar planları ile belirlenmiş İHA alanları kullanılarak karşılanamayacağı anlaşılmıştır. Bu yönüyle kısıtlanmış imar hakları, buldukları imar planlarında veya buldukları imar planlarının dışında aynı veya farklı idari sınırlar içerisinde yeni imar hakkı aktarım alanları belirlenmesi yöntemiyle karşılanması gerekmektedir.

İmar planları içerisinde yeni imar hakkı aktarım alanları belirlenirken teknik altyapı alanları tamamlanmış ve içerisinde tescilli kültür varlıklarının bulunmadığı kent merkezindeki imar adalarından oluşan eskimiş dokular seçilmiştir. İHA alanı olarak tespit edilen bu alanlar kent çeperinde değil, kent merkezi dokusu içerisinde olmasının temel sebebi; kısıtlanmış imar haklarının bulunduğu gönderen bölgeler ile yapılaşmaya elverişli alıcı bölgelerin aynı yoğunluk ve donatı alt bölgesinde iç içe olmasıdır. Alıcı ve gönderici bölgelerin aynı alt bölge içinde bulunması imar haklarının aktarımı ile alt bölgelerdeki yoğunluk dengesinin korunmasını sağlamaktadır.





Şekil 105. Öneri İHA alanları

Tescilli taşınmaz kültür varlıkları arasında eskimiş kent dokusunun bulunduğu imar adaları öneri imar hakkı aktarım alanları olarak değerlendirilmiştir. Bu koşullara uygun 6 imar adası belirlenmiştir. Bu imar adaları 8830 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alandan oluşmaktadır.

#### İHA Alanları İlave Yoğunluk Donatı Alanları

İmar hakkı aktarım alanlarına gelen ilave imar hakları ve yoğunluk o bölgede yaşayan kişi sayısını artıracığı için mevcut imar haklarına göre düzenlenmiş donatı alanlarına yönelik iyileştirmeler yapılması gerekmektedir.

Yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarından yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarılan imar hakları nedeniyle alıcı bölgelerdeki yoğunluk artışı karşılığında toplamda kişi başına 22.45 m<sup>2</sup> donatı alan ayrılması gerekmektedir. Bu donatı alanları eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yeri, teknik altyapı ve açık ve yeşil alan olmak üzere altyapı alanları fonksiyonlarına göre aktarım tabi olacak kişi başına m<sup>2</sup> oranında planlanması bir zorunluluktur.

Tablo 37 İHA Alanları İlave Yoğunluk Donatı Alanları

<b>İHA ALANLARI İLAVE YOĞUNLUK DONATI ALANLARI</b>						
<b>Altyapı Alanları</b>	<b>m<sup>2</sup>/kişi</b>	<b>Altıeylül</b>		<b>Karesi</b>		<b>Toplam (m<sup>2</sup>)</b>
		<b>İlave Nüfus (Kişi)</b>	<b>Gerekli Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>İlave Nüfus (Kişi)</b>	<b>Gerekli Alan (m<sup>2</sup>)</b>	
Eğitim Tesisleri Alanı	6.6	2.497	16.480	7.490	49.434	65.914
Açık ve Yeşil Alanlar	10		24.970		74.900	102.870
Sağlık Tesisleri Alanı	1.6		3.995		11.984	15.979
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	1.5		3.745		11.235	14.980
İbadet Yeri	0.75		1.872		5.617	7.489
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark Hariç)	2		4.994		14.980	19.974
<b>Toplam</b>	<b>22.45</b>				<b>56.057</b>	

İmar planları yapılanma hakkı kısıtlanmış alanlar ve yapılanmaya açık aktarım alanları birlikte düşünülerek hazırlandığında yapılanma hakkı kısıtlanmış alanlarda yoğunluk değerleri düşerken yapılanmaya açık aktarım alanlarında yoğunluk değerleri yükselecektir. Plan bütününde korunan yoğunluk değeri alt bölgelerde bu şekilde farklılık gösterecektir. Plan bütününde nüfus yoğunluğu ve donatı alanları yeterli olmasına rağmen yoğunluğu yüksek olan alt bölgelerde donatı alanları ihtiyacı artarken yoğunluğu düşük bölgelerde donatı alanları ihtiyacı azalacaktır.

İmar planlarında yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanları ve yapılanmaya açık aktarım alanları karşılıklı imar hakkı ve yoğunluk aktarımları bir bütünlük içinde düşünülerek hazırlanmalıdır. Plan bütününde yapılanma hakkı kısıtlanmış alanlar ve yapılanmaya açık aktarım alanları tespit edilerek hangi bölgeden hangi bölgeye ne kadar imar hakkı aktarımı yapılacağına analizi yapılarak plan kararları buna yönelik oluşturulmalıdır. Mevcut imar planları kullanılarak sadece imar haklarının bir bölgeden bir

bölgeye aktarımı şeklinde imar hakkı aktarımı uygulaması yapılması yoğunluk ve erişim mesafelerine göre donatı alanları dağılımını ve yeterliliğine ilişkin dengesini bozacaktır. Mevcut imar planlarında plan notları düzenlemesi veya plan değişiklikleri ile imar hakkı aktarımı uygulamasına gidilmesi plan bütünlüğünü bozacaktır. Bu yüzden imar hakkı aktarım alanları plan bütünlüğünü koruyarak yapılanma hakları kısıtlanmış alanları ve yapılanmaya açık aktarım alanlarını ilgili mevzuat hükümleri, hukuki durumu, nüfus yoğunluğu, taşıma kapasitesi, donatı alanları ve genel planlama yaklaşımı gibi yönleri ile değerlendirerek imar planlarını yenilemek suretiyle revizyon imar planları ile belirlenmesi gerekmektedir.

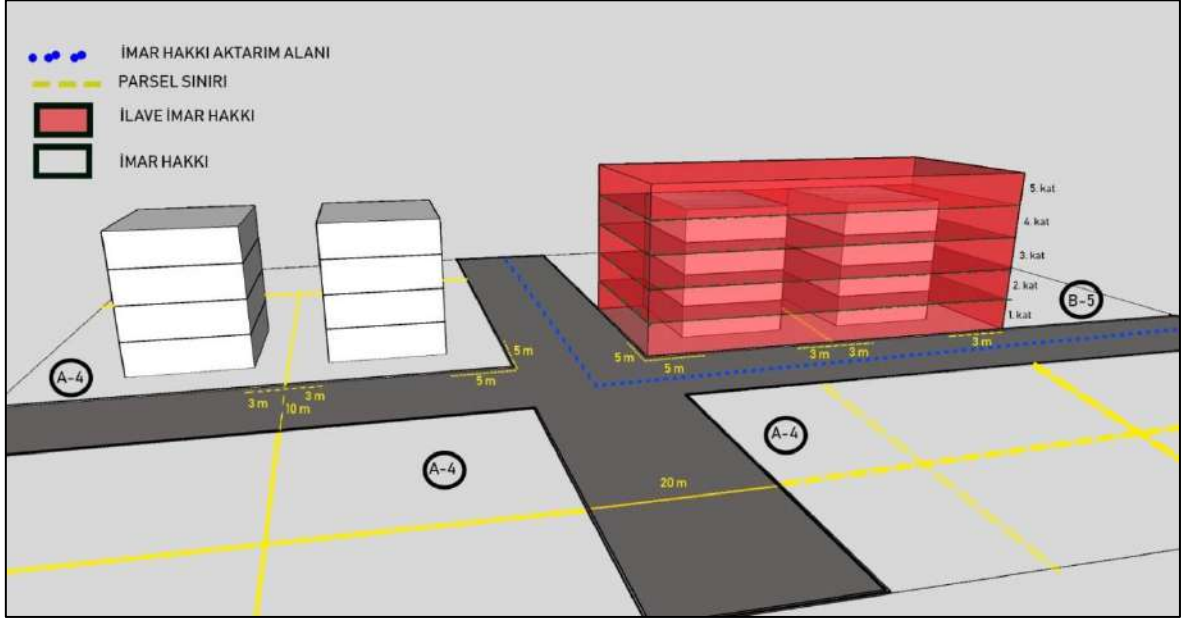
Ayrıca çalışma alanı olarak seçilmiş Balıkesir İl genelinde yapılan araştırmada çok sayıda arkeolojik ve kentsel sit alanı olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlarda mülkiyet hakkı ihlal edilerek imar hakkı kısıtlılıkları doğurmaktadır. İl genelinde bu gibi alanlardaki kısıtlanmış imar hakları yukarıdaki imar hakkı aktarım alanlarına gönderileceği düşünülürse bu aktarım alanlarının çok yetersiz olacağı görülmektedir. Kaldı ki her iki ilçede de bırakılan imar hakkı aktarım alanı tescilli ve koruma alanında kalan parsellerde oluşabilecek bir kısıtlılığı karşılamaya yönelik olmadığı, bu gibi alanlar genellikle ilgili belediyelerin meskun alanlarda bulunan kamusal alanların özellikle 18. Madde uygulaması ve kamulaştırma yapamadığı yerlere karşılık bırakıldığı bilinmektedir.

Mevcut imar hakkı bulunan taşınmazlar üzerine kısıtlanmış imar yapılaşma haklarından oluşan ilave imar haklarının eklenmesi ile oluşacağı ve imar hakkı müstakil parsel olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre çözülmesi uygun olacağı düşünülmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Kurulan bu bağımsız mülkiyet hakkı ile kısıtlanmış imar hakkının karşılığı olarak yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapı için kat irtifakı şeklinde hak sahibi (kat irtifak sahibi) adına; tamamlanmış bir yapı için kat mülkiyeti şeklinde hak sahibi (kat maliki) adına kısıtlanmış imar hakkının değeri kadar bağımsız bölüm tapuya tescillenir.

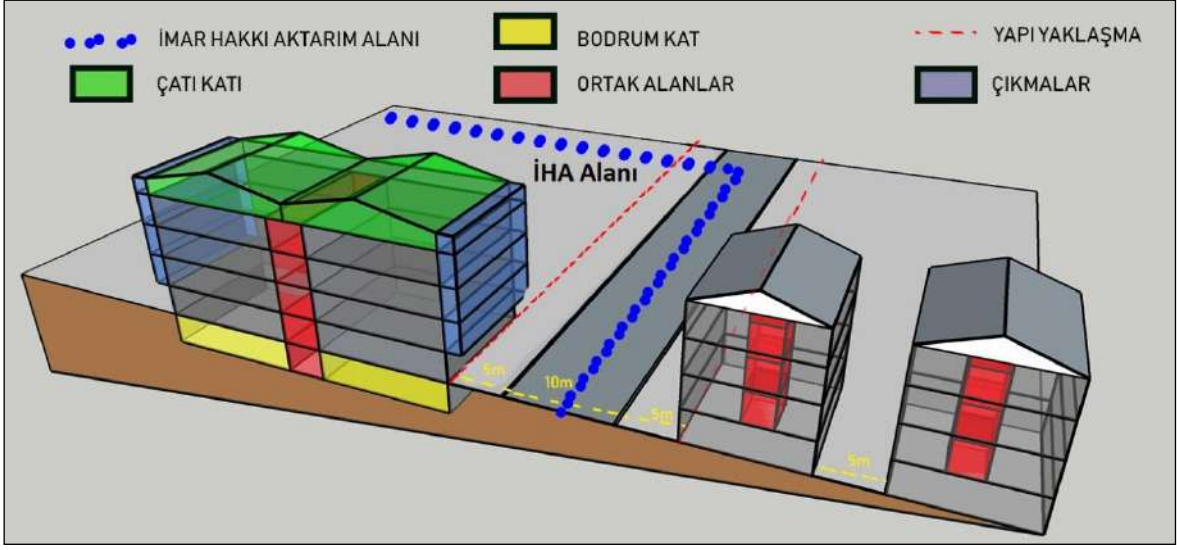
İmar planlarında yapılanmaya açık aktarım alanı olarak tanımlanan imar hakkı aktarım alanlarına ilişkin mevcut imar hakları ve kısıtlanmış imar haklarının kat mülkiyeti esasına göre birlikte kullanılmasının yöntem ve şekli belirlenmelidir.

İmar hakkı aktarımı alanında yaklaşık olarak %35 olarak ön görülen yoğunluk artışı ayırık nizam yapılaşma koşulunun, yapı taban alanı oturumunu artıracak olan bitişik nizam olarak planlanması ile sağlanacaktır. Böylece parselde ön ve yan bahçe mesafeleri kaldırılıp yapı imar sınırına kadar genişletilerek yapı taban alanı kullanımı artırılabilecektir. Bununla birlikte söz konusu yoğunluk artışı, imar hakkı aktarımı alanında mevcut imar planının ön gördüğü kat sayısının artırılması ile de sağlanacaktır. Mevcut imar planında ayırık nizam dört kat (A-4) yapılaşma izni verilmiş imar adasına bitişik nizam beş kat (B-5) yapılaşma hakkı tanımlanarak yapılanma hakkı kısıtlanmış taşınmaz alanlarından gelecek olan imar hakları yoğunluk ve altyapı uygun olan yapılanmaya açık aktarım alanlarında kullanılabilir.



Şekil 106. İHA Alanı Yapılaşma Modeli

Ayrıca iyi tasarım yöntemleri ile İHA alanında bodrum kat kullanımı, ortak alanların birleştirilmesi, kütleli çıkımlar, yapı derinliği, çatı katı kullanımı gibi özelliklerle yoğunluk artışı sağlanabilir. İyi tasarım yöntemleri ile emsal alanı cinsinde kullanılan imar hakkı artırılmış olacaktır.



Şekil 107: İHA Alanı İyi Tasarım Yaklaşımı

Uygulama imar planlarında bulunan aktarım alanları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında yoğunluklar açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Aktarım işleminin, yapılanmaya açık aktarım alanlarına (alan bölge-imar hakkı aktarım alanı) gelen yeni imar haklarının mevcut planın üst yoğunluk değerlerinin aşmayacak ve taşıma kapasitesini geçmeyecek şekilde planlanmasına dikkat edilmelidir. Bunun için aktarım işlemi öncelikle nüfus, yoğunluk ve donatı alanı hesaplarının birlikte düşünülerek bir bütün halinde planlanmış aynı imar planı içerisinde yapılmalıdır. Kısıtlanmış imar hakları kısıtlılığın doğduğu imar planı içerisinde çözümlenmesi genel mevzuat hükümleri, şehircilik ilke ve esasları ve genel planlama yaklaşımı açısından yoğunluk değerlerini ve plan bütünlüğünü koruyacak bir yaklaşım olacaktır. Hatta mümkünse aynı imar planı içerisinde yakın bölgelerde imar hakkı aktarımı işleminin uygulanması daha uygun olacaktır. Bunların mümkün olmadığı durumlarda aynı veya farklı idari sınırlar içerisinde yakın imar planlarında yoğunluk değerlerine dikkate edilerek söz konusu imar haklarının değeri (maddi) esas alınarak yapılmalıdır.

Balıkesir kent merkezi gibi kültür varlığının yoğun olarak bulunduğu alanlarda imar haklarına yönelik bu gibi kısıtlılıkların söz konusu olduğu bilinen bir gerçekliktir. Fakat imar hakkı kısıtlılığı sorununa yönelik henüz gerçekçi bir çözüm bulunamamıştır. Bu durum geçen zaman içerisinde hem kurumları hem de uzun yıllardan beri birikmiş olan zengin kültürel mirası yıpratmaya devam etmektedir. Mülkiyet hakkının önemeli bir unsuru olan imar-yapılaşma haklarının kullanımına yönelik kısıtlılık durumları mülkiyet hakkının özüne yapılmış bir müdahale anlamı taşımaktadır. Her ne kadar kültürel mirasın

ulusal ve uluslararası değeri ve koruma yaklaşımları açısından muhafazası vazgeçilemez olsa da kişinin mülkiyet hakkı ve bileşenlerini kullanma ve onlardan yararlanma ve istifade etme özgürlüğünün karşılığı verilmeksizin kısıtlanması ulusal ve uluslararası hukuk kurallarına göre mülkiyet hakkı ihlalidir.





#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

İHA kavramı başta Avrupa ülkeleri olmak üzere Dünya'da uygulamaya konulmasından bu yana pek çok ülke tarafından yoğun olarak kullanılmaya başlanmıştır. Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkının temel bileşenlerinden olan imar hakkının, bağlı olduğu taşınmaz üzerinden ayrılarak yapılaşmaya uygun başka bir taşınmaza aktarılması işlemi olarak tanımlayabileceğimiz imar hakkı aktarımı ilk uygulandığı günden itibaren sürekli değişerek ve gelişerek günümüzde daha da önem kazanmıştır.

Geçmişten günümüze gelen kentsel miras, kent belleğin önemli bir parçasıdır. Kent belleğinin korunması, tarihi kentsel dokunun yeniden canlandırılması, sosyal, ekonomik ve fiziki mekânların birlikte bütüncül ele alınması ve planlanması ile mümkün olabilecektir. Günümüzde tarihi kent dokularının birçok yerde kentin merkezinde kalması ve değişen yaşam koşulları sonucu bu bölgelerin yoğun yapılaşmanın olduğu ticaret merkezi veya konaklama bölgesi olarak kullanma talepleri korunması gereken varlıklar üzerinde yoğun bir baskı ve yok olma tehlikesi yaratmaktadır.

Yeni kentsel gelişmenin fonksiyonları ve talep ettiği yaşam biçimi bölgenin geleneksel yapısına aykırı düşen, trafik sorunları, otopark arayışları, yol genişletme çalışmaları sonucu zarar gören ve yükselen arsa değerleri karşısında "kısıtlanan" kentsel dokulardaki yaşamlar yer değiştirmeye zorlanmakta veya ekonomik kaygılarla yeni yapılaşmayı büyük bir istekle desteklemektedir.

Kent merkezinde kalmış tarihi dokularda, yenilenen çevrelerdeki olumsuzluklar ve karmaşık mekânlar tarihi çevrelerin bütünlüğünü bozmaktadır. Mevcut doku ile bağlantısı düşünülmeden tasarlanan, "komşu" veya "komşularına" imar-yapılaşma hakları (konum, kütle, gabari, cephe) yönüyle değer verilmeden oluşturulan yeni yapılar günümüzde kentlerinin ve özellikle de tarihi çevrelerin önemli sorunlarından biri haline gelmiştir (Özden, E., Ö., 2016).

İmar planlarının getirdiği haklar doğrultusunda yeniden üretilen yapılı çevre içinde tescilli taşınmaz ve bu tescilli taşınmazın koruma alanında kalan taşınmazların mevcut imar hakkından yararlanma noktasında kısıtlılıklar yaşadığı görülmüştür. Doku bütünlüğü kaybolmuş, tek başına kalmış tescilli yapıyı korumak da ayrı bir sorundur. Tescilli yapılar



için sağlanan vergi muafiyeti, çevredeki yapıların imar haklarının sağladığı rant artışı ile kıyaslanabilir düzeyde değildir.

Kültürel mirasın korunmasına yönelik mevzuattan kaynaklı, idareden kaynaklı, uygulamadan kaynaklı birçok sorun bulunmaktadır. Bunlardan mevzuattan kaynaklı olanları arasında öncelikli olarak imar planı uygulama araçlarının (18. madde uygulaması, kamulaştırma vb.) yetersiz kalması, imar hakkı aktarımının yöntem ve şeklini tanımlayacak yönetmeliğinin hazırlanmamış olması, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının ilke kararı gereği veya koruma bölge kurulları tarafından koruma alanlarının belirlenmesi ve bu alanlarda imar-yapılaşma haklarının tanımlanmasına ilişkin sorunlar mevcuttur.

İdareden kaynaklı olanları arasında öncelikli olarak tescilli taşınmaz ve koruma alanına yönelik imar planı yapım sürecinde yapılaşma haklarını tanımlayacak karar altlıklarının eksik bırakılması, koruma bölge kurullarının belirlediği koruma alanlarının koruma yaklaşımları doğrultusunda ilkeli olmaması, sit sınırı tanımlandıktan sonra koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi yapılaşma koşullarının sürekli uzatılarak koruma amaçlı imar planının yapımının geciktirilmesi sayılabilir.

Uygulamadan kaynaklı sorunlar koruma alanı belirlenirken herhangi bir kentsel doku analizi yapılmaksızın sadece ilke kararına bağlı kalınması; koruma alanı içinde ve dışında kalan (yakın çevresi) alanlara kıyasla imar-yapılanma hakları azalması, imar hakkı kısıtlılıklarının ilkelere bağlı kalmadığı sürece kişi/kişilere bağlı farklı değerlendirilebileceği, neler olabileceği ve bu imar hakkı kısıtlamalarını etkileyen unsurların neler olduğu net olarak tanımlanmamış olması, alıcı ve gönderici bölgeler arası değer farklılıklarının olmasıdır.

Bu genel sorun başlıkları içerisinde özellikle koruma altında olan alanlarda sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilanı öncesi ve sonrası imar koşullarındaki değişikliklerin, koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçici yapılanma koşulları ile getirilen yapılanma koşulları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki imar planlarına yapılan müdahalelerin imar-yapılaşma haklarında kısıtlılık olup olmadığı araştırılmıştır. Balıkesir İli, Havran Kentsel Sit Alanı üzerinde yapılan araştırmalar ile sit alanı (kentsel, arkeolojik vb.) ilanı öncesi, sonrası sit alanı içi ile dışı arasında imar koşullarındaki değişikliklerin, Karesi İlçesi Paşaalı Arkeolojik Sit Alanı ve Kyzikos Antik Kenti Arkeolojik Sit alanları üzerinde yapılan araştırmalar ile koruma amaçlı imar planı elde etme sürecinde geçici yapılanma koşulları ile getirilen yapılanma koşullarının ve

sit dışı alanlarda tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarındaki imar planlarına yapılan müdahalelerin imar-yapılaşma haklarında kısıtlılıklar oluşturduğu tespit edilmiştir.

Tez çalışması kapsamında birinci bölümünde Dünya'da ve Türkiye'de kültürel miras ve koruma sürecine ilişkin genel bilgilere yer verilerek kültür varlıklarına yönelik korumanın öneminden bahsedilmiştir. 2863 sayılı Kanun kapsamında korunan alanlar içerisinde bulunan sit alanları, kültür varlıkları ve bunların koruma alanları hakkında bilgiler verilmiş olup, sit alanlarının türlerine göre sahip oldukları özelliklere değinilmiştir. Sit alanları türlerine göre doğal, kentsel, arkeolojik, tarihi sit ve kentsel arkeolojik olup kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına göre 1. derece doğal sit, 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları ve tarihi sit alanları kesin yapılaşma yasaklı alanlardır. Koruma kurulları tarafından tescil edilen kültür varlıkları ve 664 sayılı ilke kararı gereği veya yine kurul kararı ile belirlenen koruma alanları belirlenir. Bu koruma alanlarında koruma kurulları 536 sayılı ilke kararı gereği kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurarak tescilli yapı ve /veya yapılarla olan cephe, kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirerek imar-yapılaşma haklarının tanımlayacak kararları almaktadır. Sit alanlarında koruma amaçlı imar planları üretilmeden önce kullanılan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ve uygulamaya geçilebilmesi için koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasının önem ve zorunluluğu anlatılmıştır. Tez çalışmasında üzerinde önemle durulmuş olan kültür varlıkları ve bunların koruma alanları hakkında mevzuat kaynaklı bilgilere yer verilmiştir.

Korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarına dair karar alma yetkisine sahip olan tabiat varlıklarını koruma komisyonları ve kültür varlıklarını koruma kurullarının yapısı güncel mevzuat kapsamında anlatılmıştır. 2863 sayılı Koruma Kanunu kapsamında koruma amaçlı imar planları, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına ilişkin imar haklarının belirlenmeye ve imar hakkı aktarımına dair kısıtlık kararlarını almaya yetkili olan bu kurumların görev tanımları ve idari yapıları eleştirel bir yaklaşımla incelenmiştir.

İmar hakkı aktarımının yapılabilmesi için özel mülkiyete ait taşınmazlarda mülkiyet hakkının ve bu hakkın önemli bir bileşeni olan imar hakkının tanımı mevzuat hükümleri incelenerek ve akademik çalışmalar araştırılarak yapılmaya çalışılmıştır. İmar hakkının tanımlanabilmesi için hukukta sıkça karşılaşılan kazanılmış hak ve meşru beklenti kavramlarına yer verilmiştir. Bu kavramların mevzuat sistemimizde tanımları olmadığı için mahkeme kararları incelenerek imar hakkı tanımlanmaya çalışılmıştır.

2863 sayılı kanun kapsamında imar hakkı aktarımda çözülmesi gereken en önemli konu kısıtlılık kavramının tanımlanmasıdır. Bu tanımlamanın yapılabilmesi için sit

alanları, kültür varlıkları ve bunların koruma alanları, koruma amaçlı imar planları ve imar hakkı kavramları tartışılmıştır. Bu bilgiler, konuyla ilgili mevzuat hükümleri ve ulusal ve uluslararası mahkeme kararları incelenerek mülkiyet hakkı ihlali doğurabilecek imar-yapılaşma hakkı kısıtlılığının tanımı yapılmıştır.

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında imar - yapılaşma hakkı kısıtlılığı koruma amaçlı imar planları ile doğan kısıtlılıklar ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarında kısıtlılıklar olmak üzere iki şekilde gerçekleşmektedir. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda ve koruma amaçlı imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki taşınmazların maruz kaldığı imar-yapılanma haklarındaki kısıtlılıklardır.

Sit dışı alanlardaki imar planlarında kalan tescilli kültür varlıkları taşınmazları ve ilke kararı gereği veya koruma kurulu tarafından belirlenmiş koruma alanı taşınmazlarında koruma kurulları tarafından yeni yapılaşmaya ilişkin mimari projeler üzerinden mevcut imar haklarına kıyasla kısıtlılık durumları gerçekleşmektedir. İmar planı ile tanımlanmış imar haklarının kazanılmış hak ve meşru beklenti oluşturma durumlarına rağmen mevcut hakların kısıtlanması söz konusudur.

Yapılan çalışmaların anlatıldığı ikinci bölümde 2863 sayılı kanun kapsamında imar planı uygulama araçları ve sorunlarına yer verilerek bu araçlara alternatif olabilecek imar hakkı aktarımı uygulama aracından bahsedilmiştir. Bugüne değin kullanılan bu uygulama araçlarının yetersiz kaldığı ve sorunlara çözüm olamadığı konulara değinilmiştir. Bu kapsamda kamulaştırma, trampa/takas, 18. madde uygulaması, sit sertifikası gibi uygulama araçlarına alternatif yeni bir uygulama olarak imar hakkı aktarımının geliştirilmesinin önemi anlaşılmıştır.

2863 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırma işlemine yönelik ödenek yetersizliği nedeniyle kamulaştırma yapılamayarak kısıtlılığın giderilememesi, kamulaştırma kanununun geçici 6. maddeye istinaden tazminat davaları açılması; trampa/takas işlemine yönelik eş değer hazine taşınmazlarının bulunamaması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmamış olması, yönetmelikle tanımlı trampa edilebilecek taşınmaz koşullarının sağlanamaması; sit sertifikası işlemine yönelik bu yöntemin uygulamadan kaldırılmış olması; imar hakkı aktarımı işlemine yönelik uygulama yapılabilmesi için yönetmeliği henüz hazırlanmamış olması; 3194 sayılı imar kanununun kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi işlemine yönelik hamur kuralı sonrası taşınmazların "taşınmaza sağlanan

değer" odaklı yer değiştirmemesi, düzenleme ortaklık payı oranının yüksek olması, korunan alanlarda yapılaşmış doku nedeniyle uygulama yapılmasında güçlükler yaşanması en sık karşılaşılan sorunlardır.

“2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na” eklenen ek 1 maddesine göre tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar için kamulaştırma yapılmasını yapılamadığı takdirde plan değişikliği yapılarak, geçici 6. maddesine göre imar planlarında kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların (kamulaştırmasız el atma) bedel tespitine yönelik olarak idareye ait başka bir taşınmaz ile trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel ödenmek suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunan kısıtlılık durumu kaldırılmaya çalışılmaktadır. Fakat kamulaştırma işlemlerinin ödenek yetersizliği, sit alanına yönelik kısıtlılıklarında mevzuata belirtildiği üzere 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının henüz tamamlanmamış olması ve takas işlemi için uygun ve yeteri kadar hazine taşınmazının bulunmaması gibi nedenler ile takas aracının kullanılamaması gibi nedenlerle mülkiyet hakkı kısıtlılıkları tazminat davaları ile sonuçlanmakta bu da devlet bütçesine maddi yük olarak yansımaktadır. İmar planları yapıldıktan sonra arsa ve arazi düzenlemesi (18. madde) uygulama aracıyla parselasyon planları hazırlanmaktadır. Fakat imar mevzuatında yapılan son düzenlemeler ile imar planı bulunan alanlarda parselasyon planının hazırlanmasının esas olmasına rağmen planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlarda, koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında 18. madde uygulama şartı bulunmamaktadır.

Bu uygulama araçları mülkiyet hakkı kısıtlılığı önlemekte yetersiz kalmaktadır. Mevcut uygulama araçlarının çözümsüz kaldığı durumlarda, özellikle koruma kaygısıyla üretilen ve sınırlı yapılaşma ve kullanım getiren koruma amaçlı imar planlarında mülkiyet hakkı ihlaline neden olan bu kısıtlılıkların diğer uygulama araçları ile birlikte kullanılacak şekilde imar hakkı aktarımı ile önenebileceği değerlendirilmektedir.

2863 sayılı kanun kapsamında yer verilen diğer uygulama araçlarından bahsettikten sonra imar hakkı aktarımı hakkında tarihi gelişimi, uygulama alanları, genel özellikleri, planlama ile ilişkisi başarı şartları avantaj ve dezavantajları anlatılmıştır.

Çalışma alanının belirlenmesi başlıklı üçüncü bölümde Balıkesir kentine ilişkin kentin kısaca tarihi gelişimine, yapılmış imar planı çalışmalarına, sit alanlarına, kent

merkezindeki tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına, bu alanlarda Koruma Bölge Kurullarının tescilli taşınmaz kültür varlığı ve koruma alanlarında yeni yapılanmaya ilişkin örnek kararlar üzerinde tanımlanmış imar hakları ve imar planlarında imar hakkı aktarım alanı olarak gösterilmiş bölgelere yönelik incelemeler yapılmıştır.

Koruma bölge kurullarının tescilli taşınmazlar ve koruma alanında kalan taşınmazlara yönelik imar planlarına göre taşınmazlara tanımlanmış imar haklarını ( kat yüksekliği, inşaat alanı büyüklüğü, taban alanı büyüklüğü vb. ) azaltmak suretiyle idari kısıtlılık yetkilerini kullanarak imar yapılaşma haklarında kısıtlılık oluşturacak kararlar alındığı anlaşılmıştır. İmar hakkında getirilen bu kısıtlılıklar Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkı zedelemekte ve kültür varlıklarını koruma zorunluluğuna rağmen karşılığının verilmesi gereken bir haktır.

Bu incelemeler sonucunda örnek inceleme alanı olarak seçilmiş olan Balıkesir kent merkezindeki imar planlarında imar hakkı aktarım alanlarının tespit edilmiş olduğunu ve merkez doku içerisinde de tescilli taşınmazlardan dolayı idari kısıtlılık yetkisini kullanan kurullar tarafından imar haklarının kısıtlanmakta olduğu anlaşılmaktadır. Bu yönüyle imar planları ile belirlenmiş olan imar hakkı aktarım alanları yeterli görünmemekle birlikte çalışma alanı imar hakkı aktarımının uygulanabileceği bir alandır. Hiç şüphesiz yapılan araştırmalar ve kabuller doğrultusunda imar hakkı aktarımı Balıkesir gibi zengin kültür varlığına sahip kent merkezlerinde gerekli mevzuat ve idari düzenlemler yapıldıktan sonra uygulanabilir bir araç olduğu anlaşılmaktadır.

Kısıtlılık durumlarının oluşabileceği tescilli taşınmazlara ait koruma alanların ilke kararlarına göre veya koruma bölge kurulları tarafından belirlenirken karşılaşılan sorunlara yönelik örnekler incelenmiştir. Bu koruma alanları doku analizi yapılmaksızın ilke kararlarına bağlı olarak belirlenmesi tescilli eserlerin korunmasına ilişkin yeterli ve gerekli alanın tespit edilememesine neden olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca belirlenen koruma alanı sınırı imar hakkı aktarımına konu olabilecek kısıtlanmış imar hakları doğuracağından oldukça önemlidir.

Bu çalışma sonucunda sit alanlarında henüz imar planı üretilmeden geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile veya koruma amaçlı uygulama imar planları üretildikten sonra mülkiyet hakkına müdahalelerin yapıldığı görülmüştür. Bu alanlarda imar planları ile tanımlanmış imar haklarının kısıtlandığı tespit edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmelerin sonrasında imar hakkı aktarımına yönelik genel ve “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında korunan alanlarda

mevzuat sistemine, koruma kurullarının yapısına ve imar hakkı aktarımı sürecine yönelik sorunlara ilişkin önerilere aşağıda yer verilmiştir.

- Koruma amaçlı imar planları hazırlanırken planda verilen yükseklik kararlarının alandaki tarihi doku ile uyumuna mutlaka arazi kesitleri de göz önüne alınarak dikkate edilmesi gerekmektedir. Plan üzerinde birbiri ile uyumlu gibi görünen yükseklikler, arazi yapısı, binanın giriş aldığı kot, bodrum katlar, çatı eğimi gibi faktörler ile siluet açısından koruma adına olumsuzluklara neden olabilmektedir.

- Bu gibi özellikli kent dokularında kentsel tasarım çalışmasının yapılması bir zorunluluk olarak tanımlanmalı, sonuçları plana yansıtılmalı ve süreç içinde izlenmelidir. Benzer şekilde tarihi doku içinde yeni yapının korunacak yapı ile ilişkisinin kurgulanması da oluşturulacak kentsel tasarım rehberi ile yönlendirilmelidir (Özden, E., Ö., 2016).

- Koruma amaçlı imar planları genel planın bir parçası olarak ele alınmalı, koruma politika ve yaklaşımları kentsel bütünün planlanması ile birlikte düşünülmelidir. İmar planlarında gözardı edilen tarihi çevre ve kent ilişkisi kurulmalı ve koruma planları bu planlar içinde daha ayrıntılı ve temel amacı tarihi çevreleri korumak olan planlar olarak hazırlanmalıdır.

- Gerek planlanması (kat yüksekliği, taban oturma alanı, parseldeki konumu, çekme mesafeleri gibi), gerekse yeni yapı ile korunacak yapı ilişkisinin kurgulanması açısından hassas davranılması gerekmektedir. Bu hassasiyet kentsel tasarım çalışmasının bir ürünü olmalı ve sonuçları planlama sistemi içinde koruma amaçlı uygulama imar planlarına yansıtılmalıdır.

- Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının yoğun bulunduğu kent merkezlerinde kültür varlıklarına yönelik kültür varlığı ve koruma alanına yönelik koruma çabalarından ziyade alansal korumaya önem verilerek kentsel sit alanı tanımına uygun böyle dokuların kentsel sit olarak belirlenmesi uygun olacaktır. Koruma kavramının tarihsel gelişim sürecine bakıldığında da kültürel mirasların korunmasında alansal korumanın daha etkili olduğu görülmektedir. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının korumayı değil de yapılaşmayı önceleyen imar planları içerisinde korumaya çalışmaktansa koruma amacına uygun detay ve nitelikte hazırlanacak koruma amaçlı imar planları ile bir bütün içerisinde koruma kullanma dengesine dikkat edilerek planlanması daha isabetli olacağı düşünülmektedir.

Mevzuat sistemine ilişkin öneriler;

- "İmar Hakkı" kavramının mevzuat sistemimizde tanımının yapılması gerekmektedir. İmar hakkının ne zaman ve hangi durumlarda kesin olarak kazanılmış olacağına dair hükümler net olarak belirlenmelidir. İmar hakkının elde edilmesi noktasında kazanılmış hak ve meşru beklenti durumlarına açıklık getirilerek bu konunun farklı kararlar alınan örnek olaylara göre hukuk sistemi içerisinde çözümlenmeye bırakılarak toplum güvenini zedeleyecek uygulamalardan kurtarılması adeta bir zorunluluktur.

- Aktarıma ilişkin kısıtlanmış imar hakkından bahsedebilmek için "kısıtlılık" kavramının tanımlanması gerekmektedir. Bu kavramı özellikle imar hakkı aktarımı uygulaması yapılacak gönderen bölgelerin farklı hukuki ve kanuni özelliklerine göre ilgili mevzuatlarında tanımlanmış olması gerekmektedir.

- İmar hakkı aktarımı aracının kullanılabilmesi için uygulamaya dönük hükümleri içeren yönetmeliğinin hazırlanması kesin bir zorunluluktur. Aksi takdirde idarelerin kısıtlanmış imar haklarını koruma adına imar hakkı aktarımı uygulaması yürütmeleri yeni sorunlar doğuracak olup hem hukuki olarak hem de pratikte imkansız görülmektedir.

- 2863 sayılı Kültür Varlıkları Koruma Kanunu'nda söz edilen imar hakkı aktarımı yönetmeliği en kısa sürede hazırlanmalı ve yasal düzenlemelerde öncelikle "İmar hakkı", "kısıtlılık" ve "İmar hakkı aktarımı" kavramları tanımlanmalıdır.

- İmar planlarının uygulama araçları arasında kamulaştırma, trampa (takas), 15. ve 16. maddesinde ifraz ve tevhit, 18. maddesinde arazi ve arsa düzenlemesi ve 2863 sayılı kanunun kapsamında sit sertifikası uygulama araçları kullanıla gelmiştir. Günümüzde bu uygulama araçlarının yetersiz kaldığı noktalarda yeni bir uygulama aracı olarak imar hakkı aktarımı gündeme gelmiştir. İmar hakları aktarımı aracı, diğer iki önemli koruma aracı olan takas ve kamulaştırma araçlarına rakip olarak değil; bu üç aracın birlikte çalışması ile kurulacak bütünleşik bir sistemin bir parçası olarak benimsenmeli ve kurgulanmalıdır.

- İmar planlarında yapılanmaya açık aktarım alanlarına (Alan bölge) yönelik belirlenmiş mevcut imar hakları ve yapılanma hakkı kısıtlanmış alanlardan (Gönderen bölge) aktarılan kısıtlanmış imar haklarının kat mülkiyeti esasına göre birlikte kullanılmasının yöntem ve şeklini belirleyecek gerekli düzenlemeler Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılmalıdır.



Koruma kurullarına ilişkin öneriler;

- Koruma kurulu üyelerin bir kuruldaki üyelik görevlerinin süreksizliğinin önüne geçilmesi, karmaşık mevzuat sistemine hakim olmayı ve güçlü bir koruma bilinci gerektiren koruma kurulu üyeliğinde tecrübesizlik ve deneyimsizliklerin önüne geçilmesi ve karar alıcıların daha özenle seçilmesi gerekmektedir.

- Korumada etkin olan tüm birimlerin (Koruma Kurulları, Belediyeler, Bakanlıklar) uzman, bilgi, tecrübe ve teknik donanım ve korunacak varlıklara ait dijital ve sorgulanabilir ve her daim güncel envanter sistemi eksiklerinin giderilmesi, maddi olanaksızlıklarının bir an önce ortadan kaldırılması gerekmektedir. Yine bu birimlerin bilimsel yaklaşımları, akademik bilgi ve enerjiyi doğru kullanmaları, yapılan bilimsel çalışmaları kendi uygulamalarına aktarabilmelidirler.

- Korumada karar alıcı ve uygulayıcı birimler üzerindeki siyasi politikanın ve çıkar gruplarının baskılarının engellenmesi ve karar alıcıların ve uygulayıcıların buna karşı dikkatli davranmaları gerekmektedir.

- Sit alanı dışında tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu alanlarda imar planlarının üretimi aşamasında kurullardan istenen imar planına altık oluşturacak kurum görüşlerinin, sadece tescilli taşınmazların imar planlarına işlenmesini istemekten ziyade, kazanılmış hak ve meşru beklenti doğurmayacak nitelikte imar-yapılanma haklarını tanımlamaya yönelik hassasiyette oluşturulması gerekmektedir.

- Koruma Kurulları tarafından koruma alanı sınırları belirlenirken uygulamaya yönelik sorunlarla karşılaşılması adına parsel bütünlüğünün korunmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

- Gerek ilke kararı eliyle, gerek koruma kurulu eliyle koruma alanı belirlenirken, tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yönelik gerçek korumanın sağlanabilmesi için yapılaşmaya elverişli taşınmazların koruma alanı olarak belirlenmesi gerekmektedir.

- Sit alanında koruma amaçlı imar planı hazırlanana kadar yapılaşmayı yönlendirmek üzere belirlenen geçici dönem yapılaşma koşulları kanunlarda ön görülen süresi dolduktan sonra tekrar süreleri uzatılmamalı ve alan ilişkin koruma amaçlı imar planının hazırlanması teşvik edilmelidir. Geçiş dönemi yapılaşma koşulları koruma amaçlı imar planına olan ihtiyacı ortadan kaldıracak nitelikte olamamalı ve plan üretilmesini geciktirmemek için plan yapılıncaya kadar geçen süreçte yapılaşmayı teşvik edici değil, kısıtlayıcı olmalıdır. Plan yapım sürecinin çok uzun zamana yayılması, geçiş dönemi yapılaşma koşulları ile uygulamaların çok uzun süreler devam etmesi, yarattığı belirsizlik ortamlarının yanısıra

çelişkili kararlara ve yanlış uygulamalara neden olduğu gibi denetimsizliği de beraberinde getirmektedir.

- Üst ölçekli mevcut planı hiç olmayan yerlerde geçiş dönemi yapılaşma koşulları tanımlanmamalıdır. Geçiş dönemi yapılaşma koşulları sadece tescilli taşınmaz, tescilli taşınmaz bitişiği, tescilli bina, tescilli bina bitişiği, anıt eser, anıt ağaç gibi sadece korunması gereken değerler için karar üretecek, bunun dışındaki talepleri yapılacak olan planla değerlendirecek şekilde daha katı hazırlanabilir (Örnek, 2005).

- Sit alanı ilan edildikten sonra mevzuatın tanımladığı sürelerde kanuni bir zorunluluk olan koruma amaçlı imar planlarının üretilmesi gerekmektedir. Ancak yasal süresi içinde üretilmeyen planların sorumluları için ödenek kısıtlaması, yetki kısıtlaması gibi caydırıcı cezalar getirilmelidir. Böylece mahkeme kararlarında belirtilen mülkiyet haklarının süresi belirsiz bir şekilde kısıtlılığa uğraması önlenmiş olacaktır. İmar planının hazırlanmiş olması mülkiyet hakkı ihlallerinin ortadan kaldıracak uygulamasına yönelik araçların (özellikle imar hakkı aktarımı ve takas ) çalıştırılabilmesini sağlayacaktır.

- 2863 sayılı kanun kapsamında kısıtlanmiş imar hakkı bulunan alanlara ilişkin imar hakkı aktarımı uygulaması yapılırken Koruma Kurullarının aktarım sürecine ilişkin almış olduğu kararlar ve vermiş olduğu kurum görüşleri imar planlarına aktarılarak plan kararı haline getirilmelidir. Aksi takdirde koruma kurullarının yapısında ve üyelerindeki değişimler imar hakkı aktarımına ilişkin kararların sürekliliğini ve eş güdümünü bozacaktır.

İmar hakkı aktarımı sürecine yönelik öneriler;

- İmar hakkı aktarımında gönderen ve alan bölgeler aynı yerel idare sınırları (yerel yönetim) içerisinde ve hatta öncelikle aynı imar planı içerisinde, donatı alanlarının erişim mesafeleri dikkate alınarak yapılmalıdır. Aynı imar planı içerisinde alan bölge olma özelliği taşıyan uygun alan bulunamaması durumunda insanlara kolay ulaşım, kolay uygulama ve tanıtım gibi sebeplerden aynı idari sınırlar içerisinde farklı bir imar planında, bunun da olamadığı koşullarda farklı idari sınırlar (yerel yönetimler) arasında aktarım işlemi uygulanmalıdır.

- İmar planlarında imar hakkı aktarımının yapılabileceği, üst yoğunluk sınırına ulaşmamış alanlar tanımlanmalıdır. Mevcut durumda imar planı hazırlanmiş, altyapısı ve gerekli kamu hizmetleri bulunan ama gelişmesini tamamlamamış alanlardan (gelişime alanları) seçilmelidir. Bu aktarım sürecini, farklı türlerdeki gönderen bölgelere ( 2863 sayılı kanun kapsamında korunacak alanlar, imar planlarında donatı alanlarına ayrılmış

alanlarda kamulaştırmasız el atmalarda, afet maruz alanları, kentsel dönüşüm alanları, tarım alanları, kıyı alanları vb.) özel olmak üzere tanımlayacak plan hükümlerinin kesin olarak ortaya koyulması gerekmektedir. İHA programlarında, gönderen bölge ve alan bölgeler birlikte düşünülmelidir.

- Yetkili idareler (Belediye) her yapılanmaya açık aktarım alanlarını için özel olarak belirlenmekle birlikte imar planı uyarınca öngörülen yapılaşmanın (toplam imar hakkı) en fazla %35'ine, kadar gönderen bölgelerden gelecek olan kısıtlanmış imar haklarının kullanımına izin vermelidir.

- Belediyeler güncel nazım ve uygulama imar planlarında imar hakkı aktarımına yönelik yapılanma hakkı kısıtlanmış alanları ve yapılanmaya açık alanlar için bütünsel bir değerlendirme yaptıktan sonra mevzuata uygun gerekli düzenlemeleri yaparak imar hakkı aktarımı uygulamalarına başlaması plan bütünlüğünün, yoğunluk ve donatı dengesinin korunması için bir zorunluluktur.

- Aktaran (gönderen bölge) alanlar, kalıcı olarak yapılaşmadan kurtarılmak istenen veya kısmi yapılaşma hakkı tanınan alanlar biçiminde Koruma Amaçlı İmar Planları ile veya sit dışı alanlarda tescilli kültür varlıkları ve koruma alanlarında Uygulama imar planları ile detaylı biçimde tasarlanmalıdır. Aktarım (alan bölge) alanları ise, gelecekte korumayı gerektirmeyecek biçimde, net hükümler ve belirgin ilkeler kapsamında, yine imar planları ile tasarlanmalıdır.

- İmar haklarının eşdeğerliğinin belirlenmesinde ekonomik değerinin yanı sıra, sosyal ve kültürel değerleri de göz önüne alınmalı, eşdeğerlik için buna göre ayrıca bir model tasarlanmalıdır.

- İmar hakların aktarımı sürecinde oluşabilecek fırsatçılık sorunlarını ortadan kaldıracak şeffaf ve herkes tarafından anlaşılır engelleyici denetim mekanizmaları oluşturulmalıdır. Bu denetim mekanizmaları imar haklarının ekonomik değişim değerinin belirlenmesi, hak sahiplerinin bilgi yoksunluğunun giderilmesi rolleri ile birlikte, süreci takip etme ve geri bildirimde bulunma görevlerini üstlenmelidir.

- İmar hakkı aktarımının gönüllü program veya zorunlu program olarak uygulanması toplum tarafından kabul edilmesi açısından olması gerektirir. Özellikle korunan alanlarda imar hakkı aktarımı teşvik uygulamaları yapılarak "zorunlu program" olarak uygulanmalıdır. "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında imar hakkı aktarımının temel amacının kültür varlıklarını koruma olmasına rağmen, bu

amacı gerçekleştirebilmek kısıtlanan mülkiyet haklarının telafi edilebilmesi ile gerçekleşebilecektir.

- İmar hakkı aktarımı programı zorunlu program şeklinde uygulanan bölgelerde olsa bile toplum tarafından kabul görmesi ve uygulanabilir olması açısından imar hakkı kısıtlananlar tarafından ve imar haklarını talep edecek yatırımcılar tarafından kabul görecektir. Alıcı bölgedeki ve gönderici bölgedeki mülkiye sahiplerine plan üst yoğunluk sınırını aşmayacak şekilde teşvik uygulanmalıdır. Eğer mevcut plan kararlarıyla elde edilebilen imar hakları zaten o bölge için plan üst yoğunluk sınırına ulaşmış ise talep oluşmayacaktır. Aksi takdirde, gönderilen alandaki imar hakları piyasada işlem göremeyecek ve program işlevsiz bir hal alabilecektir.

- Alan bölgelerin, belirlenmiş gönderen bölgeden ayrıştırılan imar hakları miktarını veya fazlasını (teşvik) karşılayabilecek kapasitede alanlar olması gerekmektedir.

- İmar hakkı aktarımı programlarının uzun yıllara yayılabilmektedir. Hak sahipleri, yerel yönetimlerden İmar Hakkı aktarımı programlarına sahip çıkmalarını beklerler ve program sonuçlarının değerlendirilmesinde güven faktörüne çok ihtiyaç duyarlar. İmar hakkı aktarım sürecinin şeffaf ve hak sahiplerine bilgi verilir ve katılımcı bir şekilde yürütülmesine özen gösterilmesi gerekmektedir.

- İmar hakkı aktarımı programında başarının yakalanabilmesi, özellikle rekabetçi piyasaların olmadığı durumlarda, alıcı ve satıcı tarafların her ikisini birden memnun edecek tek bir piyasa fiyatının oluşabilmesi ve tarafların kendilerini güvence altında hissetmeleri devletin, aktif şekilde rol alması ile gerçekleşebilir. Devlet bu noktada broker anlaşmaları, imar hakkı aktarım bankası veya piyasa fiyatına direkt müdahale gibi yöntemlerle yönetim maliyetlerini arıtmadan ve programın verimliliğini düşürmeden süreçte tarafların zarar görmesine engel olmaya çalışmalıdır.

Özetle bu tez çalışması ile “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında imar-yapılaşma hakları kısıtlanmış alanlarda imar hakkı aktarımı üzerine bir inceleme yapılmıştır. İmar hakkı aktarımında bahsedebilmek için öncelikle imar hakkı, imar hakkına yönelik kısıtlılık durumu, aktarıma konu kısıtlanmış imar hakkı kavramları tanımlanmıştır. Sit alanlarına, koruma amaçlı imar planlarına ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarına yönelik kısıtlanmış imar hakları örnek inceleme alanında koruma kurulu kararları üzerinden araştırmalar yapılarak imar hakkı aktarımına yönelik imar-yapılaşma haklarında bir kısıtlılığın söz konusu olduğu tespit edilmiştir. Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkının ve onun güçlü bir bileşeni olan imar

hakkının kısıtlanması çözülmesi gerek bir sorundur. Mevcut uygulama araçlarının (kamulaştırma, trampa/takas) bu sorunu çözmekte yetersiz kaldığı ve yeni bir uygulama aracına ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Bu uygulama aracının da incelenen araştırmalar, yapılan çalışmalar neticesinde ve 2863 sayılı Koruma Kanunu da sınırlıda olsa yer alan imar hakkı aktarımı olduğu anlaşılmaktadır. Bu Kanunda yer alan imar hakkı aktarımının hayata geçirilmesine ve yönetmeliğinin hazırlanmasına yönelik önerilerle çalışmaya son verilmiştir.



## 5. KAYNAKLAR

- Alpar, E., 2007. İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması, Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Dergisi, Sayı 15.
- Altan, A., 2008. Mülkiyet Hakkı, Güvencesi ve Korunması, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara.
- Akyılmaz, B., Sezginer, M. ve Kaya, C., 2009. Türk İdare Hukuku, Ankara, 516.
- Aliefendioğlu, Y., ve Duman, İ., Temmuz 2017. İmar Hakları Transferinde Değer Esaslı Uygulama Olanakları: Van İli Örneği, Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt 5, 49, 163-193.
- Aydın Ö., 2018. İmar Planlarında Kamu Kullanımına Ayrılacak Alanlardaki Mülkiyet Hakkı Uyuşmazlıkları Üzerine Bir İnceleme, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi, İstanbul.
- Anayasa Mahkemesi, 2001. 595 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin İptali İle İlgili Olarak Verdiği 24.05.2001 Tarihli ve E: 2000/35, K: 2001/90 Sayılı Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 2018. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanun'un Geçici 11. Maddesinin İptali İle İlgili Olarak Verdiği 28.03.2018 Tarihli ve E: 2016/196, K: 2018/34 Sayılı Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 2017. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 11. Maddesinin Birinci Fıkrasının, İkinci Cümlesinin İptali İle İlgili Olarak Verdiği 28.12.2017 Tarihli ve E: 2016/49, K: 2016/200 Sayılı Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 2001 Tarihli, E.1999/50, K.2001/67 Sayılı Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 2016. 2013/9381 Başvuru Numaralı ve 03.03.2016 Tarihli Bireysel Başvuruya İlişkin Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 1989. 3.5.1985 Günlü 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Anayasa'nın 2., 10., 13. ve 35. Maddelerine Aykırılığı Nedeniyle İptali İstemiyle İlgili Olarak Verdiği 21.6.1989 Tarihli ve E: 1988/34, K: 1989/26 Sayılı Kararı.
- Anayasa Mahkemesi, 1999. 3.5.1985 Günlü 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. Maddesinin Birinci ve Üçüncü Fıkrasının Anayasa'nın 2.ve 35. Maddelerine Aykırılığı Nedeniyle İptali İstemiyle İlgili Olarak Verdiği 29.12.1999 Tarihli ve E: 1999/33 K: 1999/51 ve Açılan Dava Hakkındaki Kararı.

- Anayasa Mahkemesi, 2014. 2863 Sayılı Kanununun 15/F Bendindeki "...Aynı Ada İçerisindeki Bütün Parsel Maliklerinin Başvurusu..." İbarenin Anayasa'nın 35. Maddesine Aykırı Olduğunu Onayan 3.7.2014 Tarihli ve E:2014/50, K:2014/124 Sayılı Kararı.
- Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013. Balıkesir Kent Tarihi, ISBN:978-605-359-993-7.
- Başpınar V., 2009. Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Basımevi, ISBN 978-975-464-530-9, Ankara.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009. Kentleşme Şurası 2009 Kentsel Miras, Mekan Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyonu Raporu, Yayın No:5, Ankara.
- Böke V. ve Tanrıvermiş H., 2017. İmar Hakkı Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları ile Türkiye'de İmar Hakkı Transferi Uygulama Olanaklarının Değerlendirilmesi, İşletme & Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, 6, 2, Özel Sayı ISSN: 2147-4478, 52-86.
- Bademli, R., 1997. Ulusal Çevre Eylem Planı: Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunması, DPT, Ankara, 36.
- Colas, V., C., 1999. The Transfer of Development Rights: Preserving Rural Land and Promoting Urban Renewal Strategies for Implementation in Rhode Island, Doctoral Dissertation, Brown University, Rhode Island. 25.
- Çelik, B., 2010. Koruma Amaçlı Planlama ve Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla İlgili İdari Yargı Kararları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Kentleşme ve Çevre Bilim Dalı, Ankara.
- Çelik, M., S., Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma – Türk İdarî Yargı Uygulamasının Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında İrdelenmesi, 4-5.
- Çekül Akademi, Eylül 2010. Koruma Bilincinin Gelişim Süreci.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, Kasım 2014. İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu, Ankara.
- Çeçener, B., 1972. Kentleşme Açısından Eski Eser ve Çevre Korumasında İmar Mevzuatı, Mimarlık Dergisi, 10, İstanbul.
- Çoban, A., 2005. İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Dündar, S., 2010. İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.



- Duygulu, F., 2014. 2014 Yerel Seçimlerine Doğru İmar (Sürecinin Yeni) Araçları, Mimarlık Dergisi, 375.
- Daniels, T., L., 1991. The Purchase of Development Rights: Preserving Agricultural Land and Open Space, *Journal of the American Planning Association*. 57, 4, 421-431.
- Danıştay 6. Daire Esas No:2011/2617 Karar No:2015/235 sayılı kararı.
- Danıştay 1. Daire 4.10.1991 Tarihli, Esas No: 1991/211, Karar No: 1991/289 sayılı kararı.
- Danıştay 6. Daire Esas No:2013/276, Karar No:2013/1030 sayılı kararı.
- Danıştay 1. Daire 4.10.1991 Tarihli, Esas No:1991/211, Karar No:1991/289 sayılı kararı.
- Danıştay 6. Dairesi 13.11.2015 Tarihli, Esas No: 2015/4974, K: 2015/6691 sayılı kararı.
- Danıştay 6. Dairesi 19.06.2015 Tarihli, Esas No: 2014/668, K: 2015/4416 sayılı kararı.
- Danıştay 6. Dairesi, 16.3.1998 Tarihli, Esas No: 1987/903, K: 1988/389 sayılı kararı. (Kazancı Bilişim – İctihat Bilgi Bankası / 08.09.2018).
- Danıştay 6. Dairesi, 12.01.2004 Tarihli, Esas No: 2003/1709, K. 2004/26 sayılı kararı.
- Danıştay 6. Dairesi, 08.03.2016 Tarihli, Esas No: 2015/1565, K.2016/1022 sayılı kararı.
- Erdoğan, M., 2015. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Gaygusuz Kararı: Mülkiyet Hakkının Geniş Yorumu ve Ayrımcılık Yasağı, Gazi Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Anayasa Hukuku Anabilim Dalı, Ankara.
- Eren H., 2012. Bir İdari İşlem Olarak Kamulaştırma, Melikşah Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, Kayseri.
- Ersoy, M., 2001. Fiziksel Planlama Sistemimiz ve Doğal Afetler, Planlama Dergisi, 3, 8, İstanbul.
- Ersoy, M., 2002. Kentleşme ve İmarla İlgili Üç Yasa Taslağı'nın Düşündürdükleri, Ulusal Fiziki Planlama, TMMOB Semineri Kitabı, Ankara.
- Ersoy M., 2005. Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 135-156 s, Ankara.
- Fendoğlu, H., T., 2002. "2001 Anayasa Değişikliği Bağlamında Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması AY. m. 13", Anayasa Yargısı Dergisi, 19, 127,130-131.
- Göksu, F., 2003. Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTR.-Menkulleştirme), Planlama Dergisi, İstanbul.
- Göksu, F., 2005. İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul, 99-105

- Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R., 2003. Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report, USA.
- Henricht, M., M., 2006. Transfer Of Development Rights: A Feasibility Study For Skagit County, Washington.
- Işıldak, F., M., 2012. Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Kalabalık, H., 2016. İmar Planlarının Uygulanmasında Kamulaştırma-Kısıtlılık İlişkisi ve Karşılaşılan Sorunlar, Sakarya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Sakarya.
- Koçak H., 2009. İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildiri Özetleri Kitabı, Ankara.
- Kulaklı, E., 2014. İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kaman A., F., Z., 2016. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Kocalar, A., C., 2009. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kocalar, A., C., 2016. İmar Planı Uygulama Araçlarından “Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarım Modeli” (MİHAM), 6. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2016), Adana.
- Kayran, B., 2012. Türk Medeni Kanununda Vesayet Hukuku, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Kaynaş, H., B., 2018. III. Derece Arkeolojik Sitlerde Yer Alan Yeni Yapılarda Mekânsal Biçimleniş Analizi, Yüksek Lisans Tezi Necmettin Erbakan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Konya.
- Kültür Bakanlığı, 2002 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Türkiye'de Tarihî Kent Dokularının Korunması ve Geleceğe Taşınması Sempozyumu, Antalya.
- Kuban, D., 2000. Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu Kuram ve Uygulama, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları.

- Koca, F., 2015. Türkiye’de Geleneksel Yerleşim Örüntülerinin Özgün Karakter ve Kültürel Mirasını Koruma Anlayışına Ontolojik Bir Yaklaşım, *Planlama Dergisi*, 2015; 25, 1, İstanbul.
- Lee, F., G., 1998. Transferable Development Rights and the Deprivation of All Economically Beneficial Use: Can TDRs Salvage Regulations that Would Otherwise Constitute a Taking? *University of Idaho Law Review*, 34, 679-688.
- Mataracı O., Haznedar H., Şahin N. ve Bayraktar Ş., Mayıs 2017. Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Marquitz, P., J., 2004. Transfer of Development Rights, The Agricultural Law Resource and Reference Center, PA, U.S.A.
- Maliye Bakanlığı, 2010 Milli Emlak Genel Müdürlüğü. Temel Mesleki Eğitim Ders Notları 1, Ankara.
- Maliye Bakanlığı, 2018, Millî Emlak Genel Müdürlüğü. 2017 Faaliyet Raporu.
- Messer, Kent D., 2007. Transferable development rights programs: An economic framework for success, *Journal of Conservation Planning*, 3, 47-56.
- Meck, S., 2002. Growing Smart Legislative Guidebook: Model Statutes for Planning and the Management of Change. The American Planning Association, Washington, D.C., USA.
- Madran, E. ve Özgönül N., 2005. Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları.
- Naramore, J. ve S. Finnegan, S., 2015. Transfer of Development Rights,
- Niyazoğlu, Z., 2008. İmar Hukuku’nda Kazanılmış Haklar Sorunu, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Trabzon.
- Oğurlu, Y., 2003. İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Örnek, E., 1996. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Korunma Kurullarının İşleyişinde Bir Örnek Olay İncelemesi: Edirne KTVKK, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özden, E., Ö., 2005. Planlama-Koruma Üzerine Çözüm Arayışları Marmara Takımadaları, Beykoz, Tarihi Yarımada Sit Alanlarına İlişkin Çözümleme, *Planlama Dergisi*, 2, İstanbul.

- Özen, S., L., 2005. Koruma Yaklaşımlarına Yeni Bir Bakış Açısı Olarak “Bütünleşik Koruma”- Trabzon Örneği, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Trabzon.
- Öncü, F., 2010. Tarihi Balıkesir Evleri, TMMOB Mimarlar Odası Balıkesir Şubesi, ISBN 978-9944-89-991-8, Balıkesir.
- Özbilen N., Şubat 2017. Kentsel Planlama Sürecinde Mülkiyet Haklarının Değerlendirilmesinde Kullanılabilecek Bir Uygulama Aracı Önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Özlüer, I., Ö., 2018. Sit Alanlarının Planlanması, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara.
- Öztoprak, S., 2018. Kamu Ortaklık Payı: “İmar Hukuku Uygulamaları İçindeki Yeri ve Düzenleme Ortaklık Payı Uygulaması ile Karşılaştırılması”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 26, 1, 87-127.
- Rick P, 2003. Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges, California :Arje Press, 64 s.
- Ryan, S., P., 2004. Transferable Development Rights For Natural Heritage Conservation In Queensland, Master of Philosophy Thesis, The University of Queensland, Australia.
- Riggs, E., 2007. Potential Impacts of Transfer of Development Rights for Michigan Communities. A Project of the Huron River Watershed Council.
- Resuloğlu, S., 2005. Koruma Olgusu ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının Yaklaşımları, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Anabilim Dalı, İzmir.
- Sever, Ç., D., 2006. Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Şimşek, S., 2010. Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz –I, TBB Dergisi, 91, 181-228.
- Şimşek, S., 2015. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkının Kapsamı Açısından Mevcut Mülk ve Meşru Beklenti Kavramları, Adalet Dergisi, 53.
- Topçu, F., H., 2011. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Çağdaş Yerel Yönetimler, 20, 3, 23-45.

- Tezcan M. ve Çırakoğlu N., 2018. Arkeolojik Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Trampası, LHD, 16, 183.
- Tavares, A., 2003. Can The Market Be Used To Preserve Land? The Case For Transfer of Development Rights, European Regional Science Association.
- Yıldız, F., 1999. İmar Bilgisi, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 114 s.
- Yılmaz M., 2010. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları, Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Hukuk Araştırmaları Dergisi, 16, 3-4.
- Yiğit, B., 2016. İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar.
- Yamak, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model-Uygulama Alanları ve Sorunlar, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 35, 1 ISSN 1300-7319, 63-75 s., Ankara.
- URL-1, <http://www.tdk.gov.tr> . 12 Kasım 2018.
- URL-2, [http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=3260](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=3260) . 23 Şubat 2019.
- URL-3, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr>. 20 Mart 2019.
- URL-4, <http://www.says.gov.tr/istatistik>. 17 Nisan 2019.
- URL-5, <http://kentarsivi.balikesir.bel.tr/>. 20 Nisan 2019.
- URL-6, <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>. 24 Nisan 2019.

## 6. EKLER

### EK 1

<b>SİT ALANI TÜR VE DERECELERİNE GÖRE YAPI YASAKLILIK DURUMU</b> <b>AÇIKLAMA TABLOSU</b>
<p>“(1) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı veya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı gününbirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yapıların (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve benzeri) yapılabileceğine, hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı gününbirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yapıların (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve benzeri) yapılabileceğine,”</p>
<p>“(2) Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine, ç) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,”</p>
<p>“(3) Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacaktır, a) Bu alanlarda, kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak koruma kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa 1 /25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya 1/5.000 ölçekli nazım planı kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine, b) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine”</p>

<p>“(4) Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;</p> <p>b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,</p> <p>f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,”</p>
<p>“(5) Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;</p> <p>a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,</p> <p>* 05.11.1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararının b ve f maddeleri”</p>
<p>“(6) Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.”</p>
<p>“(7) a) Milli Park bulunan yerlerde uzun devreli gelişim planı, milli park bulunmayan yerlerde alanın tarihi ve kültürel değerlerini koruyan koruma amaçlı imar planları ilgili koruma bölge kurulunca uygun görülünceye kadar zorunlu altyapı uygulamaları ve kamu hizmet yapıları dışında, bitki örtüsünü, topografik yapıyı, siluet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir inşai ve fiziki uygulamada bulunulamayacağına,</p> <p>f) Önceden süregelen tarımsal faaliyet ile bağ ve bahçeciliğin devam ettirilebileceğine, koruma amaçlı imar planları onaylanmadan bu alanların bu amaç dışında kesinlikle kullanılamayacağına,”</p>
<p>“(8) Bu alanlarda her ne surette olursa olsun yeni yapı ve tescilsiz yapılarda esaslı onarım yapılamayacağına; ancak zorunlu alt yapı uygulamaları ile sınır düzenlemeleri için gerekli ifraz, tevhit vb. uygulamaların ilgili koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabileceğine,</p> <p>* Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım ve tüm yapılarda tadilat ve tamirat yapılabileceğine,”</p>
<p>“(9) Bu alanlarda; tevhit, ifraz vb. uygulamalar ile alt yapı uygulamalarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda ilgili koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,</p> <p>* Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım, tüm yapılarda tadilat ve tamirat ve Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma yapılabileceğine”</p>

“(10) Tüm yapılarada Tadilat ve Tamirat, Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım, Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma yapılabileceğine (Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanmaların; gabari, kütle, malzeme, renk, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örnekleri ile birlikte koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunan koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, bünyesinde KUDEB kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılabileceğine, söz konusu uygulamalarda, kontur, gabari, fonksiyon vb. değişiklik olması halinde konunun koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi olarak)”





# UYGULAMA ARAÇLARI

	KANUNİ DAYANAKLARI		YÖNETMELİK	YETKİLİ KURUM	UYGULAMA ALANI	MAHKEME KARARLARI	DEĞER		SORUN	ÖNERİ
	İLGİLİ MADDE	METİN								
2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KAMULAŞTIRMA	2863 SAYILI KANUNUN 15-A MADDESİ 1. FIKRA	Kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerle mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara uygun olarak kamulaştırılır.	XXXX	Kültür ve Turizm Bakanlığı	taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları	Danıştay 6. Dairesi E: 2015/4974 K: 2015/6691 13.11.2015 tarihli Kararına göre kamulaştırma işlemleri <b>ödenek yetersizliğinden</b> yapılamıyor.(1 derece arkeolojik)	2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre yapılır.		1-) ÖDENEK YETERSİZLİĞİ NEDENİYLE KAMULAŞTIRMA YAPILAMAYARAK KISITLILIĞIN GİDERİLEMESİ 2-) KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN GEÇİCİ 6. MADDEYE İSTİNADEN TAZMİNAT DAVALARI	
	2863 SAYILI KANUNUN 15-A MADDESİ 2. FIKRA (Değişik:14/7/2004 – 5226/7 md.)	Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler.		Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birlikleri	taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları	Danıştay Altıncı Dairesi E: 2014/668 K: 2015/4416 19.06.2015 tarihli kararına göre kamulaştırma işlemleri <b>ödenek yetersizliğinden</b> yapılamıyor.(1 derece doğal sit)				
	2863 SAYILI KANUNUN 15-B MADDESİ	Menşei vakıf olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine geçen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılmaları, Vakıflar Genel Müdürlüğüne yapılır.		Vakıflar Genel Müdürlüğü	Menşei vakıf olan taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları	XXXX				
	2863 SAYILI KANUNUN 15-C MADDESİ	Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelere; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kültür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması esastır.		Belediye, İlgili Kurum ve Kuruluşlar	korunma alanları, imar planında; yola, otoparka, yeşil sahaya	XXXX				
2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TRAMPA/TAKAS	2863 SAYILI KANUNUN 15/F MADDESİ (HAZİNE TAŞINMAZLARI İLE DEĞİŞTİRİLMESİ)	Sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir. Sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölümüne bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinilenlerin talepleri değerlendirilmez. Ancak, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazaların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parselde yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz. Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Bu bentle ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikle belirlenir.	19/6/2007 TARİHLİ 26557 SAYILI HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde	Danıştay Altıncı Dairesi E: 2014/668 K: 2015/4416 19.06.2015 tarihli kararına göre koruma amaçlı imar planının bulunmaması nedeniyle yapılamıyor.(1 derece doğal sit)	Taşınmazların bedelleri 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik	Bina, ağaç ve tesisler için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir.	1-) EŞ DEĞER HAZİNE TAŞINMAZLARININ BULUNAMAMASI 2-)YÖNETMELİKLE TANIMLI TRAMPA EDİLEBİLEÇEK TAŞINMAZ KOŞULLARININ SAĞLANAMAMASI	
					I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen taşınmaz					Danıştay 6. Dairesi E: 2015/4974 K: 2015/6691 13.11.2015 tarihli Kararına göre kamulaştırma işlemleri <b>ödenek yetersizliğinden</b> yapılamıyor.(1 derece arkeolojik)
	2863 SAYILI KANUNUN 17/B MADDESİ	Koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.		Belediye ve İl Özel İdaresine	Koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında	XXXX		XXXX		XXXX
3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN KAPSAMINDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ	18. MADDE	İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlalatları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.	İMAR KANUNUNUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK	Belediye ve Valilikler	uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsalarda ve veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılan arsa ve arazilerde			1-) HAMUR KURALI SONRASI TAŞINMAZLARIN "TAŞINMAZA SAĞLANAN DEĞER" ODAKLI YER DEĞİŞTİRMESİ. 2-) DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANININ YÜKSEK OLMASI. 3-) KORUNAN ALANLARDA YAPILMIŞ DOKU NEDENİYLE UYGULAMA YAPILMASINDA YAŞANILAN GÜÇLÜKLER.		
2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA SİT SERTİFİKASI	29/6/2001 TARİHLİ VE 4706 SAYILI HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ( 6. MADDESİ )	21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmeleri halinde, Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere, taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilir.	19/6/2007 TARİHLİ 26557 SAYILI HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK	Maliye Bakanlığı	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin,		Taşınmazların bedelleri 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 9 ve 13 üncü maddelerine göre kıymet takdirı yapılacaktır.	1-) UYGULAMADAN KALDIRILMIŞTIR.		
2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İMAR HAKKI AKTARIMI	2863 SAYILI KANUN 17/A MADDESİ	Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.	YOK	Belediye ve Valilikler	Sit alanı ilan edilen yerler		Gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır	1-) UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN YÖNETMELİĞİ HENÜZ HAZIRLANMAMIŞTIR.		
	2863 SAYILI KANUN 17/C MADDESİ	Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların korunma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.			Tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların korunma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlar.					

K I S I T L A N M I Ş M Ü L K İ Y E T H A K K I

İ M A R H A K K I A K T A R I M I

## EK 3

TESCİLLİ ANITSAL TAŞINMAZLAR					
İLÇE	MAHALLE	ADI	ADA/ PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	TESCİL KARAR TARİHİ
KARESİ	Akıncılar	Eski Gazhane Binası (Yıldırım Beyazıt İmaretı)	7702/1	444.74	09.09.1972
	Akıncılar	Eski Elektrik Santral Binası	7708/5	3381.58	19.06.1981
	Yıldırım	Gazi İlkokulu	7744/3	4370.55	24.06.1989
	Yıldırım	Subay Ordu Evi	7750/1	3037.33	10.02.1990
	Yıldırım	Taş Mağaza	7770/4	35.43	10.02.1990
	Eski Kuyumcular	Astsubay Ordu Evi	7994/2	1570.41	10.02.1990
	Eski Kuyumcular	Orman Misafirhanesi (Eski Orman Müdürlüğü Binası)	7994/5	1812.45	17.09.1987
	Eski Kuyumcular	Eski Un Fabrikası	7995/2	2195.36	14.09.2007
	Eski Kuyumcular	Valilik Binası	7998/1	11711.76	21.12.2018
	Eski Kuyumcular	Kurtdereli Mehmet Pehlivan Anıtı	7998/2	1504.92	19.06.1981
	Eski Kuyumcular	Ziraat Bankası Hizmet Binası	8008/1	1117.24	10.02.1990
	Hisariçi	Halk Bankası Binası	8308/21	195.11	10.02.1990
	Hisariçi	Bedesten	8309 Ada 1-18, 22- 26 parseller	387.21	29.05.1990
	Hisariçi	Yeni Çarşı	8315 Ada 1-87 arası parseller ve 8316 Ada 1-24 arası parseller	2638.03	21.03.2012
	Karaoğlan	Yeni Çarşı	8671 Ada 1-122 arası parseller	2846.98	21.03.2012
	Hisariçi	Sümer Bank Binası	8332/16	658.75	23.05.2003
	Dumlupınar	İzci Evi Hizmet Binası	8457/4	338.17	28.05.2015
Dumlupınar	Eski Belediye Binası	8471/5	1554.16	14.03.1986	
Dumlupınar	Saat Kulesi	8471/6	733.37	14.03.1986	

	Dumlupınar	Ziraat Bankası Binası	8472/3	213.51	10.02.1996
	Dumlupınar	Mühendislik Fakültesi (Balıkesir Sultan-ı İdadisi-Eski Balıkesir Lisesi)	8477/1	7128.36	14.03.1986
	Karesi	İmarat Kalıntısı	8641/14	64.47	14.03.1986
	Karaoğlan	Hacı İlbey İlkokulu	8679/2	2083.15	14.03.1986
ALTEYLÜL	Hasan Basri Çantay	Atatürk Parkı Atatürk Anıtı Ermiş Mezarı	8043/9	127362.11	14.03.1986
	Sütlüce	Atatürk Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası	7930/1	26953.88	27.09.2012
	Kasaplar	Göğüs Hastalıkları Hastanesi	8340/9	8025.67	19.11.1994
	Kasaplar	Tekel Binası, Deposu ve Ek Binası	8349/7	3572.72	31.01.2014
	Dinkçiler	Necatibey Eğitim Fakültesi (Karesi Darulmuallimin)	7969/6	36955.56	29.03.2013
	Gümüşçeşme	İstasyon (Gar) Binası	10003/5	2383.73	19.06.1981
	Gümüşçeşme	İstasyon (Gar) Binası	10003/3	30124.98	19.06.1981
	Gümüşçeşme	İstasyon (Gar) Binası	10004/1	46155.02	19.06.1981
	Gümüşçeşme	İstasyon (Gar) Binası	10004/2	3844.98	19.06.1981
	Hacılbey	Eski Öğretmen Okulu (Sabiha Gökçen Anaokulu)	8439/3	2248.39	24.06.1989
	<b>TOPLAM TAŞINMAZ ALANI</b>				<b>337.650</b>

## EK 4

TESCİLLİ ANITSAL CAMİ TAŞINMAZLARI					
İLÇE	MAHALLE	ADI	ADA/ PARSEL	TAPU ALAN (m <sup>2</sup> )	TESCİL KARAR TARİHİ
KARESİ	Akıncılar	Hamidiye Cami	7715/2	983.09	16.06.1981
	Yıldırım	Eski Yıldırım Cami	7744/2	3256.46	16.06.1981
			7772/1	176.53	
	Yıldırım	Şeyh Lütfullah Cami	7749/2	1901.19	19.06.1981
	Yıldırım	Alacamescid Cami	7757/3	397.3	19.06.1981
	Ege	Hacı Sefer Cami (Avarlar Sokak)	7815/23	51.56	19.06.1981
			7815/24	132.37	19.06.1981
			7815/25	230.06	19.06.1981
	Ege	Çınarlı Cami	7818/18	180.4	14.03.1986
	Mirzabey	Yoğurtçu Cami	7830/3	709.99	19.06.1981
	Mirzabey	Kırımlı (Aziziye) Cami	7850/1	395.43	19.06.1981
			7850/4	122.97	19.06.1981
	Ali Hikmet Paşa	Bozokoğlu Cami	7914/2	689.25	27.06.2009
	Hacı İsmail	Eminağa Cami	7936/3	525.6	19.06.1981
	Eski Kuyumcular	Umurbey Cami	7990/7	210.54	19.06.1981
	Eski Kuyumcular	Yeşilli Cami	8011/1	306.7	19.06.1981
	Hisariçi	İbrahimbey Cami	8331/4	493.29	14.03.1986
	Vicdaniye	Vicdaniye Cami	8394/14	683.19	14.03.1986
	Kayabey	Çırpılı/Kayabey Cami	8414/13	683.84	15.6.1974
					16.06.1981
	Dumlupınar	Hacı Alibey Cami	8470/4	238.74	14.03.1986
			8470/6	517.86	14.03.1986
	Karesi	Okçu Kara Cami	8630/5	417.74	19.06.1981
	Karesi	Zağnos Paşa Cami	8637/10	2688.53	16.06.1981
			8637/11	15.99	22.06.2012
	Karesi	Hacı Kaya Cami	8646/6	553.72	19.06.1981
Karaoğlan	Karaoğlan Cami	8682/1	415.73	19.06.1981	
1.Oruçgazi	Mecidiye Cami	8702/4	327.6	14.03.1986	
ALTIEYLÜL	Hacılbey	Marlı Cami (Hacı Ömer)	6055/1	340.21	19.06.1981
	Dinkçiler	Tahtalı Camii (Dinkçiler Eski Camii)	7976/1	245.2	19.06.1981
	Altieylül	İbrahim Ağa Cami	8127/1	236.04	19.06.1981
	Altieylül	Kasaplar Cami	8133/11	413.01	19.06.1981
	Gümüşçeşme	Hakkı Çavuş Cami	8162/4	391.59	19.06.1981
	Kasaplar	Urgancı Cami	8366/22	708.6	16.12.2017
<b>TOPLAM TAŞINMAZ ALANI</b>				<b>19.640</b>	

## EK 5

TESCİLLİ ANITSAL HAZİRE, TÜRBE VE MEZARLIK TAŞINMAZLARI					
İLÇE	MAHALLE	ADI	ADA/ PARSE L	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	TESCİL KARAR TARİHİ
KARESİ	Ali Hikmet Paşa	Sinan Efendi Türbesi (Kız dedesi)	7924/13	945.95	16.06.1981
	1.Sakarya	Pir Ali Efendi Mezarı (Baş Çeşme Mezarlığı)	8119/1	170642.19	19.06.1981
	Atatürk	Asri Mezarlık	8254/6	73319.98	14.03.1986
	Hisariçi	Karamani Mehmet Efendi Mezarlığı	8307/14	32.15	09.02.1991
	Hisariçi	Ali Şuuri Efendi Mezarlığı	8307/3	268.04	14.03.1986
	Hisariçi	Hasan Baba Mezarı	8317/12	3017.16	16.06.1981
	Kayabey	Çırpılı Dede Türbesi	8414/13	683.84	15.06.1974 16.06.1981
	Dumlupınar	Hacı Ali Bey Cami (Avlu Mezar)	8470/6	517.86	14.03.1986
	Karesi	Zağnos Paşa Türbesi	8637/10	2688.53	16.06.1981
	Karesi	Zağnos Paşa Haziresi	8637/11	15.99	16.06.1981
	Karesi	Karesi Bey Türbesi	8647/6	94.11	19.06.1981
	Karaoğlan	Paşa Sultan Türbesi (Karaoğlan Camii Yanı)	8680/14	102.14	16.06.1981 14.03.1986
	Yıldırım	Şey Lütfullah Efendi Haziresi	7749/2	1901.19	16.06.1981
	ALTIEYLÜL	Hacıilbey	Balım Sultan Türbesi		
Gümüşçeşme		Ayakedede Mezarı			14.03.1986
Altıeylül		Salih Dede Mezarı (Atalar cad.)			16.06.1981
		Hayrettin Efendi Türbesi			14.03.1986 23.11.1991
<b>TOPLAM TAŞINMAZ ALANI</b>				<b>252.326</b>	

## EK 6

TESCİLLİ ANITSAL HAMAM TAŞINMAZLARI					
İLÇE	MAHALLE	ADI	ADA/ PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	TESCİL KARAR TARİHİ
KARESİ	Eski Kuyumcular	Yeşilli Hamamı	8009/9	267.87	16.06.1981 14.03.1986
	Hisariçi	Yıldırım Hamamı	8302/8	421.96	19.06.1981 14.03.1986 21.02.1989
	Hisariçi	Çarşı Hamamı	8308/27	164.20	16.06.1981 14.03.1986
	Hisariçi	Lazlar Hamamı	8328/10	529.64	09.04.1977 14.03.1986 28.08.1986 21.02.1989
	Karesi	Zağnos Paşa Hamamı	8640/1	790.89	19.06.1981 14.03.1986 26.10.2007
<b>TOPLAM TAŞINMAZ ALANI</b>				<b>2.174</b>	

## EK 7

TESCİLLİ ANITSAL ÇEŞMELER				
NO	ADI	MAHALLE	TESCİL EDEN KURUM	TESCİL KARAR TARİH/SAYI
1	Sülüklü Çeşme (Pınar Sokak)	(Alti Eylül) Dinkçiler	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
2	Fatı Çeşmesi (Yağcılar Sokak)	(Alti Eylül) Dinkçiler	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
3	Çeşme	(Alti Eylül) Dinkçiler	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
4	Adil Efendi Çeşmesi	(Alti Eylül) Hacı İlbey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
5	Çeşme (Kasaplar Cami Bitişiği)	(Alti Eylül) Kasaplar	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
6	Çeşme Atalar Cad.(Keçeci)	Alti Eylül	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
7	Çeşme Sadettin Efendi (Sırlı Sok.)	(Alti Eylül) Hacı İlbey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
8	Meydan Çeşme (Anafartalar Cad. Şadırvan)	(Alti Eylül) Hacı İlbey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
9	Çeşme Ali Hikmet Paşa Cad.	Dumlupınar	BUTVKK TKTVYK	10.06.1981 14.03.1986
10	Çeşme-Özalp Koca Okul Sok.	Dumlupınar	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
11	Karaoğlan Çeşme (Sancar Sok)	Karaoğlan	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
12	Çeşme (Ulus Sok.)	Karaoğlan	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
13	Umurbey Çeşmesi	Eski Kuyumcular	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
14	Çeşme Balıkesir Lisesi Yurdu Önü (Örnek Sok.)	Aygören	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
15	Memiş Hacı Mehmet Çeşme (Yıldırım Camii Bitişiği)	Yıldırım	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
16	Hasan Hoca Çeşmesi	Hisariçi	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
17	Çeşme Kayabey (Türbe Sok.)	Kayabey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
18	Çeşme (Pınar Sok.)	Mirzabey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
19	Aziziye Çeşme (Eski Edremit Cad.)	Mirzabey	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981 14.03.1986
20	Mızıkça Çeşmesi (Pınar Sok.)	Aygören	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981/12854 14.03.1986/2134
21	Karaoğlan Meydan Çeşmesi	Karaoğlan	BUTVKK	16.06.1981/12854 23.11.1991/ 2134
22	Sıra Çeşmeleri	Ege	TKTVYK BUTVKK	14.03.1986/2134 11.08.1989/ 660

23	Çeşme-Çamlıca	Aygören	GEEAYK TKTVYK	16.06.1981/12854 14.03.1986/2134
24	II. Kol ordu Çeşmesi	Atatürk	BUTVKK	23.11.1991/ 2334
25	Kurtuluş Çeşmesi	Hisariçi	BUTVKK	23.11.1991/ 2334
26	Çarşı Çeşmesi	Hisariçi	BUTVKK	23.11.1991/ 2334
27	Hacı Süleyman Efendi Çeşme	Dumlupınar	BUTVKK	23.11.1991/ 2334
28	Habibe Hatun (Fazlı) Çeşmesi (Çatal Sokak Çeşmesi)	(Altiyölül) Plevne	BKTVKK	13.02.1992/ 2282
29	Merkez Dumlupınar Mah. Çeşmesi	Dumlupınar	BKTVKKBK	28.05.2009/ 4673
30	Çeşme (Yeşilli Camiye Bitişik)	Eski Kuyumcular	BKTVKKBK	03.08.1988/102
31	Hacı Ahmet Çeşmesi (Hacı Ali Cami Bitişiği)	Dumlupınar	BLK KVKBK	18.04.2018 311





## EK 8

TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ								
NO	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL	YENİ ADA	YENİ PARSEL	TESCİL EDEN KURUM	TESCİL KARAR TARİH/SAYI
1	Karesi	Karesi	252	9	8637	2	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
2	Karesi	Karesi	252	11	8637	4	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
3	Karesi	Boyluca	253	11	8640	2	GEEAYK	08.01.1983 24.06.1983 22.11.2016
4	Karesi	Kaya	256	17	8648	11	BKTVKK	14.3.1986
5	Karesi	Yaya	263	35	8634	7		İmar Planında Var
6	Yıldırım	Milli Kuvvetler	328	4	7752	8	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
7	Yıldırım	Başaran	335	1 ve 2	7771	2	GEEAYK TKTVYK BKTVKK	19.06.1981 14.03.1986 21.02.1989
8	Yıldırım	Milli Kuvvetler	332	3	7757	9	BKTVKK	10.02.1990
9	Yıldırım	Milli Kuvvetler	332	2	7757	8	BKTVKK	10.02.1990
10	Yıldırım	Çiviçiler	337	29	7769	12	BKTVKK	12.10.1992
11	Yıldırım	Milli Kuvvetler	333	13	7758	2		İmar Planında Var
12	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	2	8308	20	GEEAYK TKTVYK BKTVKK	19.06.1981 14.03.1986 10.06.1988
13	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	3	8308	21	GEEAYK TKTVYK BKTVKK	19.06.1981 14.03.1986 10.06.1988
14	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	4	8308	21	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
15	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	5	8308	21	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
16	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	6	8308	22	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
17	Hisariçi	Milli Kuvvetler	273	7	8308	23	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 10.06.1983 14.03.1986
18	Hisariçi	Örücüler	309	42	8332	3	BKTVKK ÇKVBK	10.02.1990 01.08.2003
19	Hisariçi	Bozkurt	323 (1763)	1 (1)	8329	5	BKTVKK	14.07.1991
20	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	90	17	7985	1	TKTVYK	14.03.1986
21	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	90	21(26)	7985	5	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
22	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	90	31	7985	3	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
23	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	93	7	7988	4	BKTVKK	10.12.1992
24	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	93	8	7988	5	BKTVKK	10.12.1992
25	Eski	Milli	93	9	7988	6	BKTVKK	10.12.1992

	Kuyumcular	Kuvvetler						
26	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	89	21	7984	2	BKTVYK	14.03.1986
27	Eski Kuyumcular	Milli Kuvvetler	89	22	7984	3	BKTVYK	14.3.1986 27.09.1990
28	Eski Kuyumcular	Işintılı	1238	30	8005	1	ÇKTVKK	24.05.2002 19.07.2002
29	Dumlupınar	Eski Sunak	1	14	8466	6	BKTVKK	10.02.1990
30	Dumlupınar	Sümer	14	3	8453	2	BKTVKK	27.09.1990
31	Dumlupınar	Sümer Ortaokul	14	5	8453	3	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 11.04.2012
32	Dumlupınar	Sunak	19	2	8457	5	BKTVKK	27.09.1990
33	Dumlupınar	Dindiren	19	5	8457	1	BKTVKK	27.09.1990
34	Dumlupınar	Saman	20	44	8459	14	GEEAYK BKVKBK	13.01.1978 16.4.2009
35	Dumlupınar	Sunak	20	2	8459	15	BKVKBK	28.05.2009
36	Dumlupınar	Kazım Özalp	20	12	8458	11	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 24.02.2007
37	Dumlupınar	Ulus	20	15	8458	3	BKTVKK	27.09.1990
38	Dumlupınar	Ulus	20	40	8458	4	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 11.04.1012
39	Dumlupınar	Ulus	20	41	8458	5	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 11.04.1012
40	Dumlupınar	Ulus	20	20	8459	2	BKTVKK	27.09.1990
41	Dumlupınar	Ulus	20	22	8459	4	BKTVKK	27.09.1990
42	Dumlupınar	Yazıcı	26	5	8467	3	BKVKBK	10.04.2015
43	Dumlupınar	Koca Okul	30	2	8473	1	BKTVKK	27.09.1990
44	Dumlupınar	Koca Okul	30	3	8473	2	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 29.04.2010
45	Dumlupınar	Koca Okul	30	4	8473	3	BKTVKK	27.09.1990
46	Dumlupınar	Örnek	36	2	8481	6	BKTVKK	14.3.1986
47	Dumlupınar	Kazım Özalp	40	1	8485	7	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
48	Dumlupınar	Kazım Özalp	40	10	8485	4	BKTVKK	27.09.1990
49	Dumlupınar	Kazım Özalp	40	11	8485	5	TKTVYK BKVTKK BKVKBK	14.03.1986 27.09.1990 14.10.2006
50	Dumlupınar	Tabak Sokak	41	1	8486	4	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
51	Dumlupınar	Kazım Özalp	41	2	8486	5	GEEAYK TKTVYK ÇKVKBK	19.06.1981 14.03.1986 05.05.2006
52	Dumlupınar	Kazım Özalp	41	3	8486	1	BKTVKK	27.09.1990
53	Dumlupınar	Hızır	42	3	8499	7	GEEAYK TKTVYK	İmar Planında Var
54	Dumlupınar	Hızır	42	6	8499	3	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
55	Dumlupınar	Kazım Özalp	43	7	8490	3	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 16.05.2012
56	Dumlupınar	Kazım Özalp	43	1	8490	5	BKTVKK	27.09.1990
57	Dumlupınar	Kazım Özalp	43	8	8490	4	BKTVKK	27.09.1990
58	Dumlupınar	Kor	46	3	8498	7	BKTVKK	27.09.1990
59	Dumlupınar	Kor	46	10	8498	6	BKTVKK	27.09.1990
60	Aygören	Sümer	50	3	7873	12	BKTVKK	27.09.1990
61	Aygören	Sümer	50	4	7873	13	BKTVKK	27.09.1990

62	Aygören	Sümer	50	5	7873	14	BKTVKK	27.09.1990
63	Aygören	Cami	56 (1060)	1 (1)	7880	2	BKTVKK	14.03.1986
64	Aygören	Cami	56 (1060)	1 (2)	7880	3	BKTVKK	14.03.1986
65	Aygören	Aygören	57	5	7893	3	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
66	Aygören	Güney	58	1	7892	9	BKVKBK	16.05.2012
67	Aygören	Güney	58	11	7892	7	BKVKBK	16.05.2012
68	Aygören	Örnek	59	10	7891	5	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
69	Aygören	Örnek	59	11	7891	6	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
70	Aygören	Örnek	60	5	7872	14	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
71	Aygören	Kız Ortaokul	72	21	7870	6	BKTVKK	23.11.1991
72	Aygören		80	15	7869	5	BKTVKK	23.05.1991
73	Karaoğlan	Balık avdan	114	14	8672	43	BKTVKK	27.09.1990
74	Karaoğlan	Balık Avdan	114	17	8672	46	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
75	Karaoğlan	İğneci	114	33	8672	10	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
76	Karaoğlan	İğneci	114	34	8672	11	BKTVKK	İmar Planında Var
77	Karaoğlan	İğneci	114	35	8672	12	BKTVKK	07.01.1983
78	Karaoğlan	İğneci	114	36	8672	13	GEEAYK BKTVKK	07.01.1983 27.09.1990
79	Karaoğlan	İğneci	114	37	8672	14	GEEAYK	07.01.1983
80	Karaoğlan	İğneci	114	38	8672	15	GEEAYK	07.01.1983
81	Karaoğlan	İğneci	114	40	8672	17	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 07.01.1983 14.03.1986
82	Karaoğlan	İğneci	114	41	8672	18	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 07.01.1983 14.03.1986
83	Karaoğlan	İğneci	114	42	8672	19	GEEAYK	07.01.1983
84	Karaoğlan	İğneci	114	43	8672	20	GEEAYK BKTVKK BKTVKK	07.01.1983 27.09.1990 29.01.1999
85	Karaoğlan	Balık avdan	114	73	8672	38	BKTVKK	27.09.1990
86	Karaoğlan	İğneci	114	74	8672	22	GEEAYK	07.01.1983
87	Karaoğlan	İğneci	114	76	8672	21	GEEAYK	07.01.1983
89	Karaoğlan	Balık avdan	114	77	8672	40	BKTVKK	27.09.1990
90	Karaoğlan	Balık avdan	114	78	8672	37	BKTVKK	27.09.1990
91	Karaoğlan	Balık avdan	114	81	8672	5	BKTVKK	İmar Planında Var
92	Karaoğlan	Karaoğlan	115	13	8673	30	BKTVKK	27.04.2017
93	Karaoğlan	Karaoğlan	115	15	8673	28	GEEAYK TKTVYK BKVKBK	19.06.1981 14.03.1986 02.11.1996

94	Karaoğlan	Karaoğlan	115	16	8673	27	BKTVKK	27.09.1990
95	Karaoğlan	Karaoğlan	115	17	8673	26	BKTVKK	27.09.1990
96	Karaoğlan	Balık Avdan	115	24	8673	2	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
97	Karaoğlan	Balık avdan	115	25	8673	3	BKTVKK	27.09.1990
98	Karaoğlan	Balık avdan	115	33	8673	10	BKTVKK	26.10.2007
99	Karaoğlan	Balık avdan	115	34	8673	12	BKTVKK	3.08.1988
100	Karaoğlan	Dindiren	116	1	8674	2	BKTVKK BKVKBK	27.09.1990 23.01.2009
101	Karaoğlan	Kız Ortaokulu	121	18	8678	31	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
102	Karaoğlan	Karaoğlan	125	1	8667	6	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 11.12.1982 14.03.1986
103	Hacıismail	Şamlı	211	19	7945	10	BKVKBK	29.03.2013
104	Altıeylül	Serenli Kuyu	176	22	8133	1	BKTVKK	10.02.1990
105	Altıeylül	Çiğdem	689	134	8128	16	BKTVKK	2.10.2010
106	Altıeylül	Murat Göçer	178	43	8140	1		İmar Planında Var
107	Hacılbey	Anafartalar	203	16	8435	2	BKTVKK	12.10.1992 31.01.2014
108	Hacılbey	Mehmet Akif	202	24	8434	3	TKTVYK	14.03.1986
109	Hacılbey	Sırlı	202	2	8434	8	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
110	Hacılbey	Sırlı	202	3	8434	9	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986
111	Hacılbey	Sırlı	202	4	8434	10	GEEAYK TKTVYK	19.06.1981 14.03.1986



1.SAKARYA

ALİ HİLMET PAŞA

ATATÜRK

VİCDANIYE

KAYABEY

1.ORUÇGAZI

ÇAY

2.ORUÇGAZI

EGE

MİRZABEY

HACIİSMAIL

KARESİ

HİSARİÇİ

AKINCILAR

AYGÖREN

KARAOĞLAN

YILDIRIM

ESKİKUYUMCULAR

DUMLUPINAR

HACIİLBEY

ALTIEYLÜL

DİNKÇİLER

KASAPLAR

BAHÇELİEVLER

SÜTLÜCE

## GÖSTERİM

- PARSEL SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- TESCİLLİ ANITSAL TAŞINMAZLARI
- TESCİLLİ CAMİ TAŞINMAZLARI
- TESCİLLİ HAMAM TAŞINMAZLARI
- TESCİLLİ MEZAR TAŞINMAZLARI
- TESCİLLİ ÇESME TAŞINMAZLARI



## EK 10

ZAĞNOS PAŞA CAMİİ KORUMA ALANINDAKİ PARSELER							
İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )
8317/2	589	8634/24	280				
8317/3	53	8634/25	149				
8317/4	78	8634/26	98				
8317/5	232	8634/27	248				
8317/6	165	8634/28	130				
8317/7	174	8634/29	1				
8317/8	149	8634/30	109				
8317/9	59	8634/31	128				
8317/10	566	8634/32	153				
8317/11	30	8634/33	540				
8317/13	139	8634/34	11				
8317/14	15	8635/1	5.393				
8317/15	15	8636/1	14				
8317/16	12	8637/1	72				
8317/17	15	8637/3	64				
8317/19	15	8637/5	276				
8317/20	136	8637/6	49				
8317/21	92	8637/7	44				
8317/22	96	8637/8	78				
8317/23	36	8637/9	81				
8317/24	32	8637/12	103				
8317/25	75	8637/13	134				
8318/1	252	8637/14	34				
KARAOĞLAN	8668/9	93	8637/15	69			
	8668/10	99	8637/16	216			
	8668/11	86	8637/17	241			
	8668/12	21	8637/18	202			
	8668/13	75	8638/1	104			
	8669/22	149	8638/2	15			
	8669/23	35	8638/3	15			
	8669/24	5	8638/4	7			
	8669/25	34	8638/5	5			
	8669/26	46	8638/6	8			
	8669/27	384	8638/7	9			
	8669/28	136	8638/8	17			
	8669/29	101	8639/1	9			
	8669/38	134	8639/2	12			
8669/39	59	8639/3	12				

		8669/40	167			8639/4	55
		8669/41	46			8639/5	14
		8669/42	59			8639/6	32
		8670/1	92			8639/7	11
		8670/2	84			8639/8	6
		8670/3	111			8639/9	6
		8670/4	94			8639/10	11
		8670/5	100			8639/11	12
		8670/6	63			8640/3	42
		8670/7	177			8640/4	60
		8670/8	84			8640/5	34
		8672/10	68			8640/6	19
		8672/11	59			8640/7	20
		8672/12	82			8640/8	12
		8672/13	120			8640/9	24
		8672/14	484			8641/1	1
		8672/15	83			8641/2	82
		8672/16	3			8641/3	934
		8672/17	88			8641/4	117
		8672/18	11			8641/5	113
		8672/19	36			8641/6	104
		8672/20	32			8641/7	207
		8672/21	197			8641/9	219
		8672/22	255			8641/10	39
		8672/23	188			8641/11	68
		8672/24	151			8641/12	33
		8683/1	35			8641/13	33
		8683/2	23			8641/15	35
		8683/3	37			8641/16	333
	<b>KARESİ</b>	8634/8	436			8641/17	50
		8634/9	166			8647/1	464
		8634/10	190			8647/2	110
		8634/11	62			8647/3	141
		8634/12	59			8647/4	195
		8634/13	103			8647/5	121
		8634/14	161			8647/7	3
		8634/15	231			8647/8	252
		8634/16	104			8647/9	103
		8634/17	214			8647/10	115
		8634/18	96			8647/11	68
		8634/19	70				
		8634/20	122				
		8634/21	118				
		8634/22	45				
			<b>GENEL TOPLAM: 18.088 m<sup>2</sup> (1.8 HA)</b>				

## ÖZGEÇMİŞ

Yunus MESOHORLİ 1990 yılında Trabzon İli, Yomra ilçesinde doğdu. Orta öğrenimini Yomra Merkez İlköğretim Okulu'nda, lise öğrenimini Yomra Lisesi'nde 2007 yılında tamamladı.

2008 yılında Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nü kazanarak 1 yıllık yabancı dil eğitimi almıştır. 2010-2011 eğitim-öğretim döneminde değişim programı ile Karadeniz Teknik Üniversitesinde 1 yıllık eğitimini tamamlamıştır. 2014 yılında Erciyes Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden şehir ve bölge plancısı unvanı ile mezun oldu.

Mezuniyetten sonra özel sektörde şehir plancısı olarak görev yapmıştır. Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yerel Yönetimler Ön Lisans Programını 2016 yılında tamamlamıştır. 2015 yılında KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda yüksek lisans eğitimine başladı. 2017 yılı mayıs ayı itibariyle Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nde şehir plancısı olarak görev yapmaktadır.