

**BOĞAZİÇİ'NDE KORUMA
PLANLAMA VE İMAR UYGULAMALARI**

Prof. Dr. Nusret İlker ÇOLAK

Prof. Dr. Nusret İlker ÇOLAK
Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi

BOĞAZİÇİ'NDE KORUMA PLANLAMA VE İMAR UYGULAMALARI

ÖNSÖZ

Kanun koyucu tarafından Boğaziçi Alanı olarak tanımlanan ve belirlenen coğrafi bölgenin korunması, özel bir Kanuni düzenleme yapılmasını gerektirecek kadar önemlidir. Örneği bulunmayan bir doğal oluşum ve tarih boyunca birçok olaya sahne olmuş bir tarihi yerleşim yeri olarak hep ön planda olmuştur. İstanbul, birçok farklı kültür, millet ve inanç açısından özel öneme sahip olan bir kent ise, bu kentin en önemli bileşenlerinden biri Boğaziçi'dir.

Boğaziçi Bölgesi, tarih, kültür ve tabiatın harman olduğu, adına şiirler, şarkılar, romanlar yazılan bir hayal diyarıdır. Tarihin akışını değiştiren tarihi olayların sahne aldığı bir mekândır. Özellikleri ve güzellikleri dillere destan olmuş bu coğrafi bölgenin korunması ve niteliklerini devam ettirmesi tabiata saygının bir gereği olduğu gibi, tarihi kültürel kimliğin korunması bakımından da vazgeçilmez bir zorunluluktur.

Boğaziçi Bölgesinin korunmasının zorunluluk olduğu noktasında tereddüt bulunmadığı gibi, koruma faaliyetlerinin yetersiz kaldığı, koruma amacına ulaşılma noktasında hedeften sapmalar olduğu noktasında duraksama yoktur.

Bu çalışma, Boğaziçi Bölgesinin korunması noktasında ilk kapsamlı çalışma olduğu gibi, korumayı hukuki yönden ele alan, sorunları irdeleyen ve çözümler arayışında olan tek eserdir. Bu eser, Boğaziçi'nin tarihi kimliğinin tarihçesini, korunmasına yönelik mevzuatı, idari yapılanmayı, yetki karmaşasını, koruma amaçlı plan çalışmalarını, koruma uygulamalarını ve yapılaşma faaliyetlerini etraflı olarak ele almaktadır. Yargı karar-

larıyla takviye edilen eserin Boğaziçi Bölgesinde Koruma, Planlama ve İmar Uygulamalarına katkı sağlayacağı kanaatindeyiz.

Bu çalışma, koruma bölge kurullarında uzun yıllar yapmış ve yapmakta olduğumuz görevlerin sağladığı tecrübeyi içerdiği gibi, koruma uygulamalarına ilişkin cezai yaptırımlar konusunda birbirinden bağımsız olarak, doktora öğrencisi Sayın Serhat BAYRAKTUTAN'ın Yargıtay İçtihatları ve değerlendirmeleri noktasında değerli katkılarını da sunmaktadır. Boğaziçi Bölgesine ilişkin cezai yaptırımlar konusunda uygulama tecrübesiyle, Sarıyer Belediye Başkan Danışmanı Sayın Av. Cesim PARLAK'ın yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri konusunda yaptığı katkılar ve kitabın editörlük desteğini vurgulamak gerekir. Kendilerine içtenlikle teşekkür ediyoruz.

Yararlı olması ve Boğaziçi'nde koruma çalışmalarına katkı sağlaması dileğiyle.

Sirkeci. Mayıs 2016

Prof. Dr. Nusret İlker ÇOLAK

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK VE BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KORUMA UYGULAMALARININ TARİHÇESİ

I. GENEL OLARAK TÜRKİYE’DE KORUMA ANLAYIŞININ TARİHSEL GELİŞİMİ	5
II. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KORUMA UYGULAMALARININ TARİHÇESİ	16
A. TARİHTE-FETİHTEN ÖNCE BOĞAZİÇİ BÖLGESİ	16
B. FETİHTEN SONRA BOĞAZİÇİ	18
C. BOĞAZİÇİ’NDE TOPLUMSAL YAPI	23
D. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KENTSEL KULLANIM	26
III. 19.YÜZYIL SONRASINDA VE GÜNÜMÜZDE BOĞAZİÇİ	27

İKİNCİ BÖLÜM
BOĞAZİÇİ BÖLGESİNİN NİTELİĞİ KORUMA
GEREKLİLİĞİ VE KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANLAMASI

I. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNİN KORUNMASI GEREKLİLİĞİ.....	30
II. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNİN TESPİTİ.....	31
A. BOĞAZİÇİ KIYI VE SAHİL ŞERİDİ.....	35
B. BOĞAZİÇİ ÖNGÖRÜNÜM BÖLGESİ.....	37
C. BOĞAZİÇİ GERİ GÖRÜNÜM BÖLGESİ.....	38
D. BOĞAZİÇİ ETKİLENME BÖLGESİ.....	39
III. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KORUMA ESASLARI.....	39
A. BOĞAZİÇİ'NDE KORUMANIN GENEL ESASLARI	40
B. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE ORMAN ALANLARI.....	44
C. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE YEŞİL ALANLAR	46
IV. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KORUMA PLANLAMASI	48
A. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE İMAR PLANLAMASININ TARİHÇESİ.....	48
1. Boğaziçi Bölgesine İlişkin Plan Çalışmalarının Gelişimi	49
2. Boğaziçi Bölgesinin Korunmasına Yönelik Yapılan Uygulamaların Kronolojisi	55
B. GÜNÜMÜZDE BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE PLANLAMA.....	58
V. BOĞAZİÇİ ALANININ STATÜSÜNÜN BELİRLENMESİ BAĞLAMINDA GEEAYK KARARINDA TEMEL İLKELER	62

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BOĞAZİÇİ BÖLGESİ KORUMA VE
UYGULAMADA İDARİ TEŞKİLATLANMA

I. İMAR YÜKSEK KOORDİNASYON KURULU	68
A. İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun Oluşumu.....	69

B. İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun Görevleri ve Çalışma Şekli	70
C. İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu Yapılanmasının Yerinden Yönetim İlkesine ve Koruma Amacına Uygunluğu	72
II. BOĞAZİÇİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	75
III. BOĞAZİÇİ ALANINDA BELEDİYELER	79
IV. BOĞAZİÇİ ALANINDA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ BAĞLAMINDA KORUMA UYGULAMALARI	81
V. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONLARI VE KORUMA BÖLGE KURULLARIYLA GÖREV PAYLAŞIMI	84
VI. BOĞAZİÇİ ALANINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN TEMEL GÖREV BAŞLIKLARI	87
A. KORUMA AMAÇLI İMAR PLAN KARARLARI	88
B. KORUMA STATÜSÜNÜ BELİRLEYEN KARARLAR	89
1. Sit Alanı İlan Edilecek Alanı Belirleme ve Sit Derecelendirme Kararları	89
2. Kültür ve Tabiat Varlığı Olarak Tescil Kararları ve Koruma Alanının Belirlenmesine Yönelik Kararlar	89
C. KORUMA UYGULAMALARINA ESAS ALINAN KARARLAR	91
D. KORUMA GEREKLERİNE AYKIRI DURUMLARIN ORTADAN KALDIRILMASINA YÖNELİK KARARLAR	92
E. KORUMA BÖLGE KURULLARININ VE KORUMA BÖLGE KOMİSYONLARININ SUÇ DUYURUSUNDA BULUNMA KARARLARI	94

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE KORUMA VE İMAR
UYGULAMALARI

I. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE MEVCUT YAPILARIN UYGUNLUK BAKIMINDAN DENETLENMESİ.....	97
II. BOĞAZİÇİ ALANINDA YENİ YAPILAŞMALAR VE DENETLENMESİ	103
A. BOĞAZİÇİ SAHİL ŞERİDİ VE ÖNGÖRÜNÜM BÖLGELERİNDE YAPILAŞMA FAALİYETLERİ	103
1. Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Yapılaşma Faaliyetleri.....	111
2. Boğaziçi Bölgesinde Tescilsiz Taşınmazlarla İlgili Yapılaşma Faaliyetleri.....	113
B. BOĞAZİÇİ GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİNDE YAPILAŞMA FAALİYETLERİ	129
1. Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Yapılaşma Faaliyetleri.....	129
2. Tescilsiz Taşınmazlarla İlgili Yapılaşma Faaliyetleri	130
III. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE YAPILAŞMALARIN DENETİMİ VE HUKUKA AYKIRI YAPILARIN YIKILMASI.	131
A. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE YAPILAŞMA FAALİYETLERİNİN DENETİMİ.....	131
B. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMALARIN YIKILMASI	133
IV. BOĞAZİÇİ ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA KARAR ALMA YETKİSİNİN KULLANIMI	135

BEŞİNCİ BÖLÜM
BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE HUKUKA AYKIRI
UYGULAMALAR VE YAPTIRIMLAR

I.	BOĞAZİÇİ ALANINDA HUKUKA AYKIRI	
	UYGULAMALARDA CEZASI YAPTIRIMLAR VE	
	BOĞAZİÇİ KANUNUNDA DÜZENLENEN SUÇLAR.....	137
A.	GENEL OLARAK BOĞAZİÇİ ALANINDA SUÇLAR	138
B.	SUÇLA KORUNAN HUKUKİ YARAR.....	138
C.	SUÇ TEŞKİL EDEN EYLEMLER.....	138
1.	GENEL OLARAK.....	139
2.	RUHSATSIZ VE RUHSATA AYKIRI YAPI	
	YAPILMASI.....	139
a.	Boğaziçi Alanı	140
b.	Yapı ve Bina Kavramları.....	141
c.	Yapı Ruhsatı.....	144
d.	Ruhsat Gerektirmeyen Faaliyetler	145
e.	İçtima İlişkisi.....	147
f.	Etkin Pişmanlık	151
3.	RUHSAT İŞLEMLERİNDE GÖREVİN KÖTÜYE	
	KULLANILMASI.....	154
4.	BOĞAZİÇİ ALANINDA DOĞAL YAPININ	
	TAHRİP EDİLMESİ VEYA BOZULMASI.....	157
D.	FAİL	158
E.	YAPTIRIMLAR.....	160
F.	GÖREVLİ MAHKEME.....	161
II.	BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE HUKUKA AYKIRI	
	UYGULAMALAR VE İDARİ YAPTIRIMLAR	161
A.	BOĞAZİÇİ KANUNUNA GÖRE HUKUKA AYKIRI	
	YAPILAŞMALARA UYGULANACAK İDARİ	
	YAPTIRIMLAR.....	162
1.	Boğaziçi Alanında Yapı Denetimi.....	162

a. Yeni Yapılaşmanın Denetimi	162
b. Mevcut Yapıların Denetimi.....	164
2. Hukuka Aykırı Yapıların Yıkım İşleri.....	166
B. İMAR MEVZUATINA GÖRE HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMALARA UYGULANACAK İDARİ YAPTIRIMLAR.....	167
1. İdari Yaptırımlarda İdarenin Takdir Yetkisi	168
2. Hukuka Aykırı Yapı Yapanlara İdari Para Cezası Verilmesi.176	
a. İdari Para Cezalarının Temel İlkeleri	176
b. İdari Para Cezaları.....	177
b.1.Hukuka Aykırı Yapılaşma Alanı Üzerinden Hesaplanan İdari Para Cezaları	177
b.2.Maktu İdari Para Cezaları.....	184
3. Hukuka Aykırı Yapılaşma Nedeniyle Mesleki Faaliyet Üzerinde İdari Yaptırımlar.....	186
a. Müteahhidin Yetki Belgesinin İptali.....	186
b. Teknik Personle Meslek Kuruluşunca Yaptırım Uygulanması.....	188
4. Hukuka Aykırı Yapılaşmalarda Mükerrer Ceza Sorunu	189

ALTINCI BÖLÜM

BOĞAZİÇİ BÖLGESİNİN KORUNMASINDA SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

I. UYGULAMACILARIN GÖZÜNDE BOĞAZİÇİ BÖLGESİNDE SORUMLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	193
II. BOĞAZİÇİ ALANINDA MÜLKİYET HAKKI SORUNLARI VE ÖNERİLER	199
III. BOĞAZİÇİ BÖLGESİNİN SİT STATÜSÜNÜN YENİDEN DÜZENLENMESİ GEREKLİLİĞİ	203

IV. BOĞAZIÇI ALANINDA KARAR ALMA VE UYGULAMA SÜRECİNDE YETKİ KARMAŞASININ ÖNLENMESİ GEREĞİ.....	205
KAYNAKÇA	211