

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN ÖZEL MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ÖNGÖRDÜĞÜ HUKUKİ STATÜ*

Dr. Öğr. Üyesi Münevver Kübra BAKIRCI*

Öz

Temel bir hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkı ancak anayasal ve uluslararası güvenceler çerçevesinde sınırlandırılabilir. Türk Medeni Kanunu'nun 683/1. maddesinde, mülkiyet hakkının içeriği "... hukuk düzeninin sınırları içerisinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi" şeklinde ifade edilmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, amacını gerçekleştirmek için kapsamındaki taşınmazlar için bir hukuki statü kurgulamaktadır. Taşınmazın kültür veya tabiat varlığı olarak tespiti veya korunma alanında ya da sit alanında yer alması, özel hukuka tabi taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını yeni bir hukuki statüye tabi kılmaktadır. Bu yeni statü, kural olarak taşınmazın özel mülkiyete konu olma özelliğini muhafaza etmektedir. Ancak bir yandan

* Bu makale, 8-9 Kasım 2022 tarihinde Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi tarafından düzenlenen Hukukun Güncel Sorunları Sempozyumu III kapsamında sunulmuş "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Özel Mülkiyete Tabi Taşınmaz Üzerindeki Etkisi" başlıklı sözlü bildirinin genişletilmiş ve güncellenmiş halini içermektedir.

* Dr. Öğr. Üyesi. Balıkesir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Balıkesir, Türkiye ✉Asst. Prof., Balıkesir University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Balıkesir, Türkiye.

✉ mkubra.bakirci@balikesir.edu.tr • ORCID 0000-0002-5867-2382.

✉ **Atıf Şekli | Cite As:** BAKIRCI, Münevver Kübra: "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar İçin Öngördüğü Hukuki Statü", SÜHFD, C. 33, S. 3, 2025, s. 191 – 197.

✉ **İntihal | Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

mülkiyet hakkının kullanımını sınırlandırırken diğer yandan hak sahibi lehine yardım ve muafiyetler tanımaktadır.

Anahtar Kelimeler

• Mülkiyet Hakkı • Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu • Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlığı • Sit Alanı • Adil Denge

THE LEGAL STATUS PROVIDED BY THE LAW ON CONSERVATION OF CULTURAL AND NATURAL PROPERTY FOR IMMOVABLES SUBJECT TO PRIVATE OWNERSHIP

Abstract

The right to property, which is a fundamental right and freedom, could only be limited within the context of constitutional and international guarantees. According to Artikel 683/1 of The Turkish Civil Code, the right to property is defined as "... the authority to use, benefit from and dispose of that thing as one wishes, within the boundaries of the legal order.". The Law on Conservation of Cultural and Natural Property establishes a legal status for immovables within its context in order to achieve its purpose. The determination as cultural and natural property or is located in protected area or site of the immovable grants the right to property on immovable subject to private law a new legal status. The new status, as the rule, conservates the character to subject to private law of the immovable. However, on the one hand, is contains restrictive rules regarding the use of the right to property, and on the other hand, it contains assistances and exemptions in favor the right holder.

Key Words

• The Right to Property • The Law on Conservation of Cultural and Natural Property • Immovable Cultural and Natural Property • Site • Fair Balance

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, kişi ile eşya arasındaki¹ ilişkiyi düzenleyen ve malike eşya üzerinde en geniş yetkileri veren aynı bir haktır. Ancak kişi ile

¹ Mülkiyet, kişi ile eşya arasındaki egemenlik ilişkisi olarak ifade edilmektedir. Bkz. **ÖRÜCÜ**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976, s.3, 6-21; **OĞUZMAN**, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer /Saibe, **OKTAY-ÖZDEMİR**: Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015, s.2-4; **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik- Tapu Sicili- Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989, s.6-9; **BAŞGİL**, Ali Fuad: Hukukun Ana Mesele ve Müesseseleri, Siyasi ve Sivil Hukuk Üzerinde Etüdler, İstanbul 1946, s.378; **ŞAŞI**, Murat: Mülkiyet Hakkı İhlallerinde

eşya arasındaki bu ilişkinin toplumsal bir boyutu da bulunmaktadır². Toplumsal boyut, mülkiyet hakkına kamu yararı adı altında yükümlülükler/külfetler yüklenmesi, hakkın sınırlandırmalara konu olması ve hatta gerçek karşılığının ödenmesi suretiyle sona erdirilmesi imkânını vermektedir. Mülkiyet hakkını güvence altına alan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) Ek 1 Nolu Protokol’ün 1. maddesi ile Anayasa’nın 35. maddesi, mülkiyet hakkının toplumsal boyutuna işaret etmekte ve hakkın kamu yararı amacıyla usuli ve esasa dair güvencelere riayet edilmek kaydıyla sınırlandırılabilceğini öngörmektedir.

Mülkiyet hakkının kısıtlamalara maruz kaldığı alanların başında kültür ve tabiat varlıkları meselesi³ gelmektedir. Kültür ve tabiat

İdarenin Hukuki Sorumluluğu- Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Danıştay Kararları Işığında, Ankara 2019, s.20; **ETGÜ**, Mehmet Akif: Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin Mülkiyet Hakkına Bakışı, İstanbul 2009, s.12-13; **AYAN**, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016, s.27. *Serozan*, mülkiyeti, malik ile şey arasındaki egemenlik ilişkisi olarak ele alan bu yaklaşımı eleştirmektedir. Bkz. **SEROZAN**, Rona: “Mülkiyet Hakkının Öz, İşlevi ve Sınırları”, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay’ın Anısına Armağan I, İstanbul 1982, s.14. *Gemalmaz* da mülkiyetin tarifinde kullanılan egemenlik ilişkisinin kaçınılmaz olarak karşı bir iktidarı gerektirdiğini, eşyanın ise bir iradeye sahip olmaması sebebiyle hak öznesi karşısında karşı iktidar/muhatap olarak yer almasının mümkün olmadığını belirterek kişi ile şey arasındaki egemenlik ilişkisi tanımlamasını doğru bulmamaktadır. **GEMALMAZ**, Haydar Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2017, s.443, dn.1383.

² Bkz. **SİRMEN**, A. Lâle: Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, s.241-243. Pek çok yazar, mülkiyeti ikili bir ilişki olarak ele almakla birlikte bu ilişkinin toplumsal boyutu olduğunu da belirtmektedir. Bkz. **ETGÜ**, s.13-14; **ŞAŞI**, s.20-21; **AYAN**, s.27-29; **ÖZEL**, Sadullah: Mülkiyet, Kamulaştırma ve Gerçek Karşılık Hakkı, Ankara 2013, s.22, 25. Diğer bazı yazarlar ise mülkiyet ilişkisinin üçlü bir ilişki olduğunu belirtmektedir. **SEROZAN**, Mülkiyet Hakkı, s.14-20; **EREN**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2016, s.3-4; **ÖRÜCÜ**, s.11-16. *Gemalmaz*, AİHS kapsamında mülkiyet hakkının ikili bir ilişki doğurduğunu, bu ikili ilişkinin hakkın öznesi malik ile hakkın muhatapı devlet arasında kurulduğunu, bu iki irade arasındaki ilişkinin, kendileri dışında bir üçüncü varlık olan nesne ile ilgili olduğunu belirtmektedir. **GEMALMAZ**, Mülkiyet Hakkı, s. 443-444. Mülkiyet hakkının niteliğine ilişkin farklı görüşler bkz. **GÜNEŞ**, Yusuf: Orman ve Arazi Mülkiyeti Uyuşmazlıkları, 2. Baskı, İstanbul 2018, s.9-41.

³ “Kültür ve tabiat varlıkları” ifadesini birlikte kullansak da çalışmanın devamında görüleceği üzere, kültür varlığı ile tabiat varlığı ifadeleri farklı değerleri karşılamaktadır. Bu tarz birlikte kullanım, bu değerlerin korunması ihtiyacı ve uyulması gereken kuralların paralellik arz etmesi, kültür ve tabiat varlıkları arasında korunma zorunluluğu ve önceliği açısından fark bulunmamasından kaynaklanmaktadır. Bkz. **ÇOLAK**, Nusret İlker: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Hukuku, İstanbul 2015, s.6-7.

varlıklarını bir toplumun hatta tüm insanlığın ortak mirası niteliğinde, kişilerin geçmiş ile bağlarını kuran ve bugünden geleceğe uzanan köprü hükmündeki varlıklar olarak ifade edebiliriz. Kültür ve tabiat varlıkları uluslararası⁴ ve ulusal pek çok düzenleme ile koruma altına alınmıştır⁵. Anayasa da kültür ve tabiat varlıklarını ayrı bir başlık altında, “*Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması*” başlığını taşıyan 63. madde ile korumaktadır. Anayasa’nın 63. maddesi, “*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.*” hükmünü taşımaktadır. Bu düzenleme, bir yandan kültür ve tabiat varlıklarının Devlet tarafından korunmasını talep etme şeklinde anayasal düzlemde bir temel hak tanımakta; diğer yandan bu temel hakkı hayata geçirmek için Devlet tarafından kurulacak koruyucu mekanizma ile özel mülkiyet konusu varlıklara yönelebilecek kanuni sınırlandırmaların önünü açmaktadır. Ancak “*hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler*” ifadesi, mülkiyet hakkına yönelik sınırlandırmaların sınırını çizmektedir. Kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili temel kanuni düzenleme, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK)’dur.

KTVKK m. 3/a-1’de 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*

⁴ Uluslararası metinlerde kültür ve tabiat varlıkları kavramlarına dair genel bir tanım verilmediği görülmektedir. Konu ile ilgili değerlendirme için bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.7, 10. Kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili uluslararası düzenleme örnekleri için bkz. <https://korumakurullari.ktb.gov.tr/TR286398/uluslararasi-sozlesmeler.html>, Erişim Tarihi: 31.7.2024; <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263662/uluslararasi-sozlesmeler.html>, Erişim Tarihi: 31.7.2024. Korumaya ilişkin uluslararası sözleşmelere ilişkin bir değerlendirme için bkz. SANCARDAR, Oğuz: Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukuku (Teorik ve Uygulamalı Bir Yaklaşım), 2. Baskı, Ankara 2012, s.92-104; SÜSLÜ, Güven: “Kültür Varlıklarının Korunmasında Mali Kolaylıklar Rejimi”, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Sayı 2, 2018, s. 46-48; ÖZEL, Kadir Can: “Kültür Varlıklarına İlişkin Düzenlemelerin Anayasalardaki ve Uluslararası Sözleşmelerdeki Görünümü”, in Uygulamaya Yönelik, Disiplinlerarası Bir yaklaşımla Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2024, s.45-53.

⁵ Uluslararası gelişmelere bağlı olarak Türkiye’deki korumanın hukuki boyutu hakkında bir değerlendirme için bkz. ATILGAN, Cansu: “Ulusal ve Uluslararası Düzenlemeler Işığında Türkiye’de Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması Üzerine Bir Değerlendirme”, Art Sanat Dergisi, Sayı 6, Temmuz 2016, s.254-257.

değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıkları" şeklinde tanımlanırken aynı fıkranın 2. bendinde tabiat varlıkları⁶, *"jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerler"* şeklinde tanımlanmaktadır. Bu iki kavramla yakından bağlantılı diğer bir kavram da ören yeri ifadesi olup kavram, Kanun'un 3/a-7'de, *"tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlar"* olarak tanımlanmaktadır⁷.

KTVKK uyarınca, bir taşınmazın kültür ve tabiat varlığı olarak tespiti halinde hukuki statüsü değişmekte, insanlığın ortak değeri mahiyetindeki varlıklar olmaları hasebiyle koruma statüsü devreye girmektedir. Koruma statüsü gerekçesiyle gerçekleştirilecek işlem ve eylemler mülkiyet hakkını etkileyebilmektedir⁸. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, tescil kararı ile salt o varlık özelinde tekil ölçekte, sit alanı ilanı kararı ile belirli bir alan ölçeğinde korunabilmektedir. Bu temel bilgiler ışığında çalışmamızda kültür veya tabiat varlığı tespiti ile devreye giren tekil ölçekte ve alan ölçeğinde devreye giren koruma mekanizmaları üzerinden özel mülkiyete konu taşınmazlar için öngörülen hukuki statü belirginleştirilmek istenmektedir. Bu koruma mekanizmaları, taşınmaz üzerindeki hak sahipliğinin değişmesi sonucunu doğuran kamulaştırma, trampa ve imar haklarının aktarımı usulleri de uygulama alanı bulabilecektir. Ancak bu

⁶ Tabiat varlıkları ifadesi bir üst şemsiye kavram olarak kabul edilebilir. Tabiat varlıkları ifadesinin tekil bir değeri ifade edebildiği gibi doğal sit alanı, milli park, tabiat parkı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alanlar gibi belli bir coğrafi alanı kapsayıcı bir içeriğe sahip olduğunu belirtmeliyiz. Bkz. **ERSÖZ**, A. Kürşat: Türk İdare Hukuku Kapsamında Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması, İstanbul 2017, s.15-16. Tabiat varlığı kapsamında ele alınan bu alanların bir kısmı için özel kanuni düzenlemeler (Milli Parklar Kanunu gibi) mevcut olup bu çalışmamızda sadece Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri dikkate alınarak bir değerlendirme yapıldığını belirtmeliyiz.

⁷ Kültür ve tabiat varlıklarına dair tanımlamalar için bkz. **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.7-11; **ERSÖZ**, s.5-16.

⁸ Bkz. **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.148-154.

usullerin doğurdukları hukuki sonuç gereği ayrı bir çalışmada bağımsız olarak ele alınması uygun görülmüştür⁹.

I. TEKİL KORUMA SAĞLAYAN TESCİL İŞLEMİ ÜZERİNE ÖNGÖRÜLEN HUKUKİ STATÜ

Kültür veya tabiat varlığı olarak tespit edilen¹⁰ taşınmaz hakkında tescil kararı¹¹ verilmekte ve bu karar, taşınmazın tapu siciline şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmektedir (KTVKK m.7/V). Tescil işlemi ile o taşınmaz özelinde bir koruma mekanizması devreye girmektedir. Ancak Kanun, o taşınmazı bulunduğu çevreden bağımsız görmemektedir. Kanun'un 8/3. maddesi, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümlerinin ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri

⁹ Bakınız Sonuç kısmındaki açıklamalarımıza.

¹⁰ Kültür varlıklarına dair yapılan araştırma sonucunda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, o taşınmaz hakkında tekil koruma sağlanmasını uygun görürse, taşınmazın, tekil kültür varlığı olarak tesciline karar vermektedir. Korunması gerekli kültür varlıklarının tespit ve tescili ile ilgili usul ve esaslar Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik'te düzenlenmektedir. Kültür varlıklarının tespiti ve tescil süreci ile ilgili olarak bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.159-161,163, 492-493; ERSÖZ, s.59-69; GÖK, s.20-22. Tabiat varlıklarının tespitine dair araştırmalar neticesinde ise Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ile diğer ilgili idari birimlerin kararı ile tescil kararı verilebilmektedir. Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan araştırmalar sonucunda korunması gerekli tabiat varlığının tespiti halinde ilgili idari usul işletilmek suretiyle tescil kararı verilmektedir. Tabiat varlıklarının tespiti ve tescili ile ilgili olarak bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s. 159-161, 163, 616, 618; ERSÖZ, s.139-165; GÖK, s.22-24.

¹¹ Tescil kararı, idarenin bir işlemidir. Tescil kararının, karar ile taşınmaz eşyanın KTVKK ve diğer ilgili mevzuat uyarınca yeni bir hukuki statüye girmesi sebebiyle kişisel koşul işlem mahiyetinde olduğu kabul edilmektedir. Bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.568-579, 620-621; ÇOLAK, Nusret İlker: "Kültür ve Tabiat Varlığı Olarak Tescil Kararı, Hukuki Niteliği ve Sonuçları", Kazancı Hukuk Dergisi (Hakemli), Sayı 81-82, Mayıs- Haziran 2011 (<https://www.ilkercolak.com.tr/kultur-ve-tabiat-varligi-olarak-tescil-karari-hukuki-niteliği-ve-sonuçları/>, Erişim Tarihi: 5.8.2024). Gök, tescil işlemini bağlayıcılık niteliği üzerinden değerlendirmektedir. GÖK, s.56-57, 67-68. Ersöz, tespit ve tescil işleminin inşai nitelikte olmadığını, kültür varlığının bu niteliğinin mevcut durum itibarıyla belgelenmiş olduğunu göstermesi bakımından gerekli bir idari süreç olduğunu, dolayısıyla tespit ve tescili yapılmamış taşınmazların da kültür varlığı olarak kabul edilip koruma rejimine tabi olacağını belirtmektedir. ERSÖZ, s.61.

kadar alanın “*korunma alanı*”¹² olarak belirlenmesini öngörmektedir¹³. Korunma alanı, kültür ve tabiat varlığı niteliğini taşımayan bir taşınmazın da koruma mekanizmasına dâhil olması neticesini doğurabilmektedir. Bu suretle taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bu varlıkları çevreleyen taşınmazları içerecek şekilde geniş bir alan koruma mekanizmasının konusu olabilmektedir.

Tescil kararı, tescil kararına konu taşınmaz ile koruma alanındaki taşınmazların hukuki statüsünü değiştirmekte; taşınmazlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma mevzuatı kapsamına girmektedir. KTVKK 5/1. maddesi uyarınca, “*Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.*”. Bu düzenlemeye göre ister kamu mülkiyetine ister özel mülkiyete konu olsun, bilinen veya şu an için bilinmese de ileride ortaya çıkacak olan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları devlet malı niteliğindedir.

Gök’e göre¹⁴, “*devlet malı niteliğinde olma*” ifadesi ile “*devlet malı*” ifadesi aynı anlama gelmemektedir. Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunsan bile kültür ve tabiat varlıkları üzerinde devletin gözetim ve denetim yetkisinin bulunduğunu, bu yetkinin, Anayasa ve çeşitli kanunlarda pek çok kez rastlanılan “*devletin hüküm ve tasarrufu altında olma*” ifadesine benzetilebileceğini, ancak bu ifade yerine “*devlet malı*” ifadesinin kullanılmasının terim kullanımı hususundaki özensizliğin bir örneği olduğunu ileri sürmektedir. Yazar¹⁵, Anayasa, KTVKK ve diğer yasal

¹² “*Korunma alanı*” ifadesi, KTVKK m. 3/a-5’te, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alan şeklinde tanımlanmaktadır.

¹³ Tescil edilen taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanının tespitine dair karar alma yetkisi KTVKK m. 8/1 uyarınca, Koruma Bölge Kurulu/Komisyonuna aittir. KTVKK m. 8/1’de geçen “*Koruma Kurulları*” ifadesi, aynı Kanun’un ek madde 1 hükmü gereğince “*Koruma Bölge Kurulu*” şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili olarak koruma bölge kurulları karar alma yetkisine sahipken tabiat varlıkları açısından bu yetki KTVKK ek madde 4/3 uyarınca koruma bölge komisyonlarınca kullanılmaktadır. Koruma bölge kurulları bağımsız karar alma yetkisine sahipken koruma bölge komisyonlarının aldığı kararlar ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın onayı ile yürürlüğe girmektedir.

¹⁴ GÖK, s.16-17.

¹⁵ Nitelendirme ve hukuki sonuçları için bkz. GÖK, s.16-20. Gök, devlet malı olma statüsüne ilişkin konum üzerinden korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının

mevzuatımızda kültür varlıklarına yönelik nitelendirmeler göz önüne alındığında korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının “*sahipsiz mal*” statüsünde değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatini paylaşmaktadır. *Sancakdar*¹⁶ da “*kamu malı*” ile “*kamu malı niteliğinde olma*” ifadelerinin farklı içeriğe sahip olduğunu, taşınmaz tabiat varlıklarının sahipsiz mal olarak düşünülebileceğini, bu mallar üzerinde devletin hüküm ve tasarrufu, bakım ve gözetim yetkisinden söz edilebileceği belirtmektedir. *Yazar*¹⁷, taşınmaz kültür varlıklarının da hizmet malı niteliğinde kabul edilebileceğini, bu varlıklar üzerinde özel hukuka tabi mülkiyetin kurulmasının mümkün olup olmadığı hususunda iki farklı kanaatin mevcut olduğunu, ancak mevzuat hükümleri dikkate alındığında bu varlıkların özel mülkiyete konu olabilmesine imkân tanındığı kanaatini paylaşırken malike tanınan hak ve yetkilerin sıkı surette kısıtlandığını, devletin sıkı denetim ve gözetiminin olduğunu belirtmektedir. *Çolak*¹⁸, devlet malı olmanın hukuki sonuçlarının kanun metninden açıkça anlaşılamadığı, bu varlıkların bir yandan özel hukuka konu olmaya devam ederken diğer yandan devlet malı niteliğine sahip kılınmak istendiğine vurgu yaparak

işbirliği içinde daha sağlıklı bir şekilde korunabileceğini belirtmektedir. Şöyle ki, “(2863 sayılı) Kanunda kültür ve tabiat varlıklarının ‘devlet malı niteliğinde’ olduğu belirtilerek, kimin elinde olursa olsun devletin egemenlik yetkisi çerçevesinde kültür ve tabiat varlıkları üzerinde denetim ve gözetim yetkisi bulunduğu vurgulanmıştır. Ancak kültür ve tabiat varlıklarını koruma yükümlülüğü sadece devlete ait bir yükümlülük olarak kabul edilemez. Kültür ve tabiat varlıklarının tüm insanlığın ortak değeri olduğu kabul edilmesinin sonucu olarak, her bir bireyin, devletten ve diğer bireylerden kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını talep etme hakkı olduğu gibi, aynı zamanda kültür ve tabiat varlıklarını yok etmeme, zarara uğratacak davranışlardan kaçınma yükümlülüğü de bulunmaktadır. Kültür ve tabiat varlıklarının korunması devlet ve bireylerin işbirliğini gerekli kıldığı gibi, alınacak kararların sağlıklı şekilde uygulanabilmesi de devlet, bireyler ve sivil toplum örgütlerinin işbirliğini gerekli kılmaktadır.”. Bkz. GÖK, s.71.

¹⁶ SANCAKDAR, s.89-91.

¹⁷ Bkz. SANCAKDAR, s.91-92.

¹⁸ Bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.592-593, dn.34. Çolak, konu ile ilgili daha eski tarihli makalesinde, kanunkoyucunun, kültür ve tabiat varlıklarının devlet malı niteliğinde olduğunu düzenlemekle mülkiyetin kamunun elinde olması zorunluluğunu ortadan kaldırdığını, bu varlıkların maliklerin elinde iken korunmasına imkân veren bir hukuki statü oluşturulmak istendiğini, kültür ve tabiat varlıklarının kullanım amacı doğrultusunda bir kamu hizmet ve görevinin konusu ve aracı olduklarından hareketle hizmet malı olduğunu belirtmiştir. ÇOLAK, Nusret İlker: “Kültür ve Tabiat Varlıklarının Devlet Malı Niteliği ve Sonuçları”, e-akademi, Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 89, Şubat 2009, s.5-7 (<http://www.e-akademi.org/arsiv.asp?sayi=84>, Erişim Tarihi: 1.11.2024).

Kanun'da malik için yükümlülükler ve muafiyetlerin birlikte öngörülmesinin bu varlıkların korunması için devlete yüklenen ekonomik yükün paylaştırılması olarak görülebileceği, Kanunda öngörülen yükümlülüklerle bakıldığında bu varlıkların kamunun ortak malı olarak kabul edildiği sonucuna ulaşılabileceği kanaatindedir. *Ersöz*¹⁹, kültür ve tabiat varlıklarının korunmaları, geliştirilmeleri ve gündelik hayat içerisinde kullanılabilmelerinin kural olarak kamu malları rejimini esas alan, ama aynı zamanda özel mülkiyeti belirli çerçevede kabul eden kendine özgü bir hukuki rejim içerisinde bulunmalarını gerektirdiğini; taşınmaz üzerindeki tarihi, doğal ve kültürel değerın eşyanın malikine ait olmadığı, kamuya ait olduğu ve bu bağlamda malikin söz konusu şey üzerinde mülkiyet hakkından kaynaklanan her türlü yetkiyi, kamu malı olma özelliğinden dolayı istediği gibi kullanamayacağı anlamına geldiğini ifade etmektedir. *Yazar*²⁰, kültür varlıklarının kamu malları için yapılan tasniflerden hareketle değerlendirilemeyeceği, ayrı bir başlık altında incelenmesi gerektiği fikrini paylaşmaktadır. *Özel*²¹, kültür varlıklarını konu aldığı çalışmasında, üzerinde özel mülkiyet kurulmamış ve kurulması mümkün olmayan bütün taşınmaz kültür varlıklarının kanun gereği devlet malı olarak nitelendirileceğini, kamu mülkiyetindeki taşınmaz kültür varlıklarının nitelikleri gereği korunmalarının zorunlu olduğunu ve bilimsel çalışmalara konu edinmeleri nedeniyle kamu yararı tahsis kıstasını bünyelerinde barındırdıkları için kamu malı olarak kabul edileceklerini, ancak sahipsiz, orta ya da hizmet malı olarak nitelendirilemeyecek kadar komplike bir yapıya sahip olduklarını; özel mülkiyete konu olanların ise ancak KTVKK m. 15 uyarınca kamulaştırma yoluyla devlet mülkiyetine geçebileceğini, kültür varlığı nitelendirmesi ile taşınmazın mülkiyet hakkının niteliğinde

¹⁹ **ERSÖZ**, s.165-167. *Yazar*, "...kültürel varlıkların sadece devlete veya kamuya emanet edilmesi değil; halkın da koruma bilincine sahip olması ve devletle birlikte katılımcı bir yöntemle kültür varlıklarının varlığını sürdürmesine yardımcı olmasıdır." kanaatini paylaşmaktadır. **ERSÖZ**, s.170.

²⁰ Bkz. **ERSÖZ**, s.175-178.

²¹ **ÖZEL**, Sibel: "Türk Hukukunda Kültür Varlıklarının Mülkiyeti", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 24, Sayı 1, Haziran 2018, s.224-226, 230, 234-235. *Yazar*, bir taşınmazın kültür varlığı olarak tescili ile devlet mülkiyetine geçişinin iki ayrı kavram olduğunu vurgulamaktadır. Bkz. **ÖZEL**, Kültür Varlıkları, s.234-235.

bir değişiklik meydana gelmediğini ifade etmektedir. Dülger²², devlet malı ifadesinin mülkiyet sahipliği anlamında olmadığını, yalnızca kültür ve tabiat varlıklarının korunması açısından yapılması gerekenler açısından devlete tanınan yetkiye ilişkin olduğunu belirtmektedir.

Anayasa Mahkemesi²³, 2863 sayılı Kanun'un 5. maddesindeki "*devlet malı niteliğinde*" olma ifadesinin kültür ve tabiat varlıklarının özel mülkiyete konu olmasına engel teşkil etmediğini belirterek "... Kanun'un çeşitli maddelerinde taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarıyla ilgili olarak maliklerin yetkilerini kısıtlayan, devlete gözetim ve denetim yetkisi veren birtakım hükümler sevk edilmekle birlikte bunların hâlihazırda özel mülkiyette bulunanların üzerindeki özel mülkiyetin kalkmasını öngören veya kamu mülkiyetinde bulunanların özel mülkiyete geçmesini engelleyen açık bir hüküm bulunmamaktadır. Kanun koyucu kültür varlıklarının daha iyi korunabilmesi için bunlara devlet malı statüsü vermiş ise de özel mülkiyeti yasaklamış değildir. Devlet malı niteliği özel bir statü olup kamu mülkiyetini zorunlu kılmamaktadır. Devlet malı niteliğindeki varlıklara ilişkin olarak birçok kanunda devlete geniş gözetim ve denetim yetkisi bahşeden hükümler sevk edilmiştir. Devlet malı niteliğinde olma devletin denetim ve gözetim yetkisini genişleten bu hükümleri harekete geçiren bir statüden ibarettir. Dolayısıyla Türk hukuk sisteminde taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarının özel mülkiyete konu edilmesinin yasaklanmadığı anlaşılmıştır." şeklinde bir izahatta bulunmuştur.

Yukarıda belirttiğimiz hususlar ışığında kanaatimizi şu şekilde izah edebiliriz: KTVKK'nin 10. maddesi, "*Yetki ve Yöntem*" başlığı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yetkinin kimde olduğu ve bu yetkinin nasıl kullanılacağına dair yöntem belirlemesinde bulunmaktadır. Maddenin 1. fıkrası, "*her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun*" ifadesi ile korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının özel mülkiyete konu olabileceğine işaret etmektedir. Diğer yandan KTVKK'nin 11/2. maddesindeki "*Malikler bu varlıkların üzerindeki mülkiyet haklarının tabii icabı olan ve bu Kanunun hükümlerine aykırı bulunmayan bütün yetkilerini kullanabilirler.*" ifadesi ile 12/1. maddesindeki "*Özel hukuka tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat*

²² DÜLGER, Volkan Murat: "Kültür Varlığı Olmanın Hukuki Sonuçları", in Uygulamaya Yönelik, Disiplinlerarası Bir yaklaşımla Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2024, s.88.

²³ Bkz. AYM Alexandra Liana ve Diğerleri Başvurusu 13.1.2022, 2018/20732 Başvuru Numaralı kararı, prg.62 (<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 5.8.2024).

varlıklarının; korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığıınca aynı, nakdi ve teknik yardım yapılır.” hükmü, kültür ve tabiat varlıklarının özel hukuka tabi olabileceğini göstermektedir. Bu çerçevede KTVKK’nin 5. maddesindeki devlet malı niteliğinde olma ifadesinin, kültür ve tabiat varlığı niteliğindeki taşınmazın mutlak surette kamu hukukuna, kamu mülkiyetine tabi olacağı anlamına gelmediğini söylemek mümkündür. Taşınmaz ister özel hukuka ister kamu hukukuna tabi olsun, tescil ile KTVKK ve diğer ilgili mevzuat hükümleri (Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilke kararları gibi) uyarınca özgün bir mülkiyet rejimine konu olmaktadır. Malik, mülkiyetindeki kültür ve tabiat varlığı ancak KTVKK ve diğer mevzuat hükümleri ile uyduğu ölçüde kullanabilmekte, onsan yararlanabilmektedir. Tescil edilmiş kültür ve tabiat varlıkları, tescil öncesi hangi hukuka tabi ise o hukuka tabi olmaya devam etmekte, ancak tabi olduğu hukuk çerçevesinde mevcut olan hak ve yetkiler, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kısıtlanmaktadır. Bu sebeple de kültür ve tabiat varlığı olarak tescil sonrasında, kamu malı kavramı üzerinden, kamu mallarının kullanım ve tahsis şekillerine göre yapılan orta malı/hizmet malı/sahipsiz mal tasnifi yapılmasının uygun olmadığı kanaatindeyiz. Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen taşınmazın “devlet malı niteliğinde olması”, taşınmazın, kamu yararını sağlamaya özgülenmiş kamu hukukuna tabi eşyaların tabi olduğu rejime benzer, taşınmazın bir bütün olarak varlığının korunması için sınırlandırma ve yetkileri içeren özgün bir mülkiyet rejimine tabi olduğu anlamına gelmektedir²⁴. Bu yaklaşım, devlet malı nitelendirmesine konu olan “ileride meydana çıkacak olan” korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları üzerindeki hak sahipleri açısından hukuki güvenliği sağlamaya da hizmet edecek niteliktedir. “İleride meydana çıkacak olan” ifadesi, şu an için bilinmese de ileride kültür veya tabiat varlığı olma özelliği ortaya çıkabilecek, anlaşılabilir varlıkların da devlet malı niteliğinde olduğunu belirterek bu taşınmazların kültür ve tabiat varlığı olarak tescilinden veya bu varlıklar

²⁴ Ersöz, kültür ve tabiat varlığı olarak kabul edilen arazi parçaları ile taşınır şeyler üzerinde ne özel mülkiyet rejimindeki nesneler gibi sınırsız tasarruf imkânı sağlayan mülkiyet hakkı tanındığını, ne de bunları kamu mallarının tabi olduğu hukuki rejim içerisinde dâhil ederek değerlendirme yapmanın mümkün olduğunu belirtmektedir. **ERSÖZ**, s.189. Özel, kamu mülkiyetindeki taşınmaz kültür varlıklarının sahipsiz, orta ya da hizmet malı olarak nitelendirilemeyecek kadar komplike bir yapıya sahip olduğunu ifade ederken özel hukuka tabi taşınmaz kültür varlıkları üzerindeki mülkiyet hakkının KTVKK uyarınca sınırlandırıldığını ifade etmektedir. **ÖZEL**, Kültür Varlıkları, s.224-226, 234-235.

üzerinde hak sahibi olduğunu iddia eden kişinin iyiniyetli olup olmadığından, durumu bilip bilmemesinden bağımsız olarak devlet malı niteliğine vurgu yapmaktadır. Bu çerçevede de malik olunan taşınır veya taşınmazın sonradan kültür ve tabiat varlığı olarak tespiti, kendine özgü mülkiyet rejiminin devreye girmesine engel teşkil etmeyecektir²⁵.

Kültür ve tabiat varlıklarının tabi olduğu özgün mülkiyet rejimi uyarınca, mülkiyet hakkından doğan hak ve yetkilerin kullanımının usul ve esasları, sadece Kanun ile değil, Koruma Yüksek Kurulu/Koruma Merkez Komisyonu²⁶ tarafından Kanun'a dayanarak hazırlanan ilke kararları ve koruma bölge kurul/komisyonları tarafından alınan kararlara tabidir. İlke kararları ile bölge kurul/komisyonlarının kararlarına "*Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler*" uymak zorundadır (KTVKK m. 61/1).

KTVKK'nin "*İzinsiz Müdahale ve Kullanma Yasağı*" başlığını taşıyan 9. maddesi, Koruma Yüksek Kurulu/Koruma Merkez Komisyonu ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurulları/komisyonlarınca alınan kararlara aykırı olarak²⁷, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile koruma alanlarına inşai ve fiziki müdahalede²⁸ bulunulamayacağını, bunların kullanıma açılmayacağını veya kullanım amaçlarının değiştirilemeyeceğini öngörmektedir²⁹. Öngörülen bu yasaklara aykırı

²⁵ Vardığımız bu sonuç açısından zilyetlik yoluyla mülkiyet kazanımı meselesi ayrı ve özel bir öneme sahip olup çalışmanın ilerleyen sayfalarında ele alınmıştır.

²⁶ Kültür varlıkları ile ilgili ilke kararları alma yetkisi KTVKK m. 51/2 uyarınca Koruma Yüksek Kurulu'na ait iken tabiat varlıkları için bu yetki, KTVKK ek madde 4/3 uyarınca Koruma Merkez Komisyonu'na aittir. Ancak Koruma Merkez Komisyonu'nun kararı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayı ile yürürlüğe girecektir. Kültür varlıkları ile ilgili ilke kararları için bkz. <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-14322/ilke-kararlari.html>, Erişim Tarihi: 2.11.2022. Tabiat varlıkları ile ilgili ilke kararları için bkz. <https://tvk.csb.gov.tr/ilke-kararlari-i-497>, Erişim Tarihi: 2.11.2022.

²⁷ Bünyesinde Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları bulunduran belediye veya valiliklere özgü bir ayırım yapmakta fayda bulunmaktadır. KTVKK m. 57/7'ye göre, taşınmaz kültür varlığı taşınmaz üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratların yapılması, bünyesinde Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılacaktır.

²⁸ KTVKK'nin 9. maddesine göre, inşai ve fiziki müdahale, esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler manasına gelmektedir.

²⁹ Kültür ve tabiat varlıklarının kullanımını kısıtlayıcı bu süreç ile ilgili detaylar, 660 sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları İlke

hareketin yaptırımı aynı Kanun'un 65. maddesinde hapis ve/veya adli para cezası olarak belirtilmektedir. KTVKK'nin 16. maddesi ise korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında yapılacak herhangi bir yapının İmar Kanunu'nun 20 vd. maddelerindeki ruhsat usulüne tabi olduğunu, bu alanlarda ruhsatsız yapılacak inşaatlar ile koruma amaçlı imar planlarında plana, sit alanlarında sit şartlarına aykırı yapılar hakkında İmar Kanunu'nun kaçak yapılara ilişkin 32. ve 42. maddelerinin tatbik edileceğini belirtmektedir. Bu düzenlemeler, tescilli taşınmaz korunma alanıyla birlikte özgün haliyle korumayı amaçlarken, bu amaca aykırı olmayacak şekilde kullanma ve yararlanmanın önünü açmaktadır. Taşınmaz, düzensiz müdahalelere karşı korunarak kontrollü bir kullanım öngörülmektedir³⁰.

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı niteliğindeki taşınmazların bir kısmı, tabi oldukları hukuki statü gereği zilyetlik yoluyla edinilemeyecektir. KTVKK 11/1. maddesi uyarınca, koruma bölge kurullarınca birinci grup kapsamında tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar³¹, Türk Medeni Kanunu'nun 712 ve 713. maddelerindeki olağan ve olağanüstü zamanaşımı hükümleri uyarınca zilyetlik yoluyla iktisap edilemez^{32 33}. Bu çerçevede bu taşınmazlar TMK m. 715 uyarınca sahihsiz yer ve/veya yararı kamuya ait mal statüsünde kabul edilerek devletin hüküm ve tasarrufu altında, tapuda kayıtlı olsun veya olmasın Kadastro Kanunu'nun 18/2 maddesi uyarınca kazandırıcı zamanaşımı

Kararı ile Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik'te düzenlenmiştir. Bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.200-204; ERSÖZ, s.196-197. Orman Kanunu, Boğaziçi Kanunu, Milli Parklar Kanunu gibi konu ile ilgili özel kanun hükümleri saklıdır.

³⁰ Bkz. ERSÖZ, s.192, 195-196; TEZCAN, Murat: "Arkeolojik Sit Alanlarında Kamulaştırmasız El Atma", Ankara Barosu Dergisi, S.2, 2013, s.403.

³¹ KTVKK'nin 18. maddesine göre, taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, 660 sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarılması İlke Kararı uyarınca yapılmaktadır.

³² Zilyetlik yoluyla edinme yasağı, 2863 sayılı Kanun'un yayımlanan ilk versiyonunda "... korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları" ile sınırlı idi. Kanun'un 11. maddesinde, 5226 sayılı Kanun'un (RG T.27.7.2004 S.25535) 5. maddesi ile değişiklik yapılmış ve "korunma alanları" ifadesinden sonra "sit alanları" ifadesi eklenmiştir. Ancak 11. maddede 2007 yılında 5663 sayılı Kanun'un (RG T.30.5.2007 S.26537) 1. maddesi ile tekrar değişiklik yapılmış ve maddeye şu andaki son şekli verilmiştir.

³³ Konu ile ilgili değerlendirmeler için bkz. ERSÖZ, s.178-183; Gök, s.18-20.

yoluyla elde edilemeyecek taşınmaz niteliğinde kabul edilmiştir. Bu türden kültür varlıkları, TMK 999. maddesi çerçevesinde, üzerlerinde tescili gereken bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça tapu kütüğüne kaydolunmayacaktır³⁴. Hükmün mefhumu muhalifinden, Kanun'da zikredilenler dışında kalan ikinci veya üçüncü grup taşınmaz kültür varlıkları ile tabiat varlıkları üzerinde zilyetlik yoluyla aynı hak kazanımının mümkün olduğu sonucuna ulaşılabilir³⁵. Bu hususta ikili bir ayrıma gidilerek taşınmazın Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesi uyarınca sahipsiz yer ve/veya yararı kamuya ait mal niteliğinde olup olmadığına göre

³⁴ Özel mülkiyete konu olamayacak kültür ve tabiat varlıklarının bir şekilde tapuda özel mülkiyete konu olacak şekilde tescil edilmiş olmalarının hukuki neticeleri meselesi bağımsız ve detaylı bir çalışmayı gerektirdiği için burada ele alınmayacaktır. Bu tür taşınmazların tapuda özel mülkiyete konu olması bazen memurun hatasına dayanabildiği gibi bazen de hukuki bir sebebe dayanabilmektedir. Bir taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu 2. maddesi B bendi uyarınca özel mülkiyete konu olması örneği, hukuki bir sebebe örnek olarak verilebilir. Diğer yandan mülga 2981 sayılı Kanunu'nun (İmar Affı Kanunu olarak bilinen) 3. maddesindeki imar affı uygulamasına konu olamayacak istisnalar arasında KTVKK uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek olan yerler sayılmıştır. Bu kapsamda kültür ve tabiat varlıklarının 2981 sayılı Kanun uyarınca kazanımı söz konusu olamayacaktır. Konu ile ilgili kararlar için bkz. Y. 14. HD, 5.11.2018, E. 2016/5914, K. 2018/7304; Y. 14. HD, 24.12.2018, E. 2016/9847, K. 2018/9354 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024). Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İpseftel v. Türkiye davasında, başvuranın haklı beklentisinin, bu beklentinin oluşum şartlarından sonra yürürlüğe giren KTVKK'deki taşınmaz kültür varlıklarının zilyetlik yolu ile kazanımının mümkün olmadığı hükmü gerekçe gösterilerek tazminatsız geri çevrilmesini mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiştir (AIHM İpseftel v. Türkiye Kararı, 26.5.2015, B. No. 18638/05, <https://hudoc.echr.coe.int/eng>, Erişim Tarihi: 14.10.2024). Zilyetlikle edinme yasağına dayanarak verilen mahkeme hükümlerinin mülkiyet hakkı ihlali sonucu doğurduğuna ilişkin AYM kararları için bkz. AYM Kemal Yılmaz v. Türkiye Kararı, 24.10.2019, B. No. 2016/6320, <https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/6320>, Erişim Tarihi: 14.10.2024).

³⁵ 5663 sayılı Kanun ile KTVKK'nin 11. maddesinde yapılan değişiklik öncesinde korunması gerekli bütün kültür ve tabiat varlıklarını kapsayan zilyetlik ile edinme yasağı, değişiklik sonrasında kültür varlıklarından birinci grup kapsamında kalanlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar ile sınırlandırılarak zilyetler lehine bir düzenlemeye gidilmiştir. 5663 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile KTVKK'ye eklenen geçici 7. madde, söz konusu değişikliğin, kadastrosu devam eden taşınmazların sınırlandırma ve tespiti işleri ile devam eden davalarda uygulanacağını hükme bağlamıştır. Bu suretle birinci grup kültür varlığı dışındaki diğer bir kültür veya tabiat varlığı niteliğindeki taşınmazın zilyetlik ile edinme şartlarının varlığı halinde iktisap edilmesi önünde herhangi bir engel kalmamıştır. Kanun değişikliği yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla mevcut bütün uyumsuzluklara uygulanacaktır.

değerlendirme yapılmasının uygun olacağı kanaatindeyiz. KTVKK 11/1. maddesinin öngördüğü yasağın dışında kalan kültür ve tabiat varlıkları, aksi ispat edilinceye kadar, niteliği gereği sahiplenmeye elverişli değil veya yararı kamuya ait mal niteliğinde ise özel mülkiyete konu olamayacak eşya statüsü gereği zilyetlik ile edinme yasasına konu olmalıdır. Bu özelliği taşımayan kültür ve tabiat varlıklarının ise zilyetlik yoluyla kazınma konu olacağını kabul etmek gerekmektedir.

KTVKK m. 18/7'e göre, *“Korunması gerekli kültür varlıklarının bulunduğu parseller, mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz (ifraz edilemez) ve birleştirilemez (tevhit edilemez)”*. Aynı Kanun'un 19. maddesi de taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının maliklerinin birtakım iş ve işlemler için yetkililere izin vermekle ve gerekli kolaylıkları sağlamakla yükümlü olduklarını belirtmektedir.

KTVKK, koruma rejimi ile maliklere yükümlülük ve sınırlandırmalar yanında bazı imkânlar da sunmaktadır. KTVKK 11/1. maddesi, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bakım ve onarımlarının ilgili Bakanlığın talimatına uygun olarak yapıldığı sürece maliklerinin, bu Kanun'un tanıdığı hak ve muafiyetlerden yararlanacağını belirtmektedir. Maddenin devam eden fıkralarında (m. 11/2-3), maliklerin bu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının tabii icabı olan ve bu Kanunun hükümlerine aykırı bulunmayan bütün yetkilerini kullanabileceği, ancak bu Kanunun belirlediği bakım onarım sorumluluklarını yerine getirmekte aczi olanların mülklerinin usulüne göre kamulaştırılacağı öngörülmektedir. *“Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı”* başlığını taşıyan KTVKK 12. maddesi, özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığı/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca³⁶ ayni, nakdi ve teknik yardım yapılacağını, katkı payı tahakkuk ettirileceğini belirtmekte ve detaylara hüküm içerisinde yer vermektedir³⁷. Konu, kültür varlıkları açısından Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan ve yürütülen Taşınmaz Kültür Varlıklarına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik'te³⁸ ele

³⁶ KTVKK ek madde 4/1 uyarınca, tabiat varlıkları ile ilgili hususlarda görevli ve yetkili bakanlık Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.

³⁷ Yardımlar ile ilgili olarak bkz. SÜSLÜ, s.50-59; ÇOLAK, Devlet Mali.

³⁸ RG. T. 27.5.2015, S. 29368. Konu, bu Yönetmelik öncesinde 17.5.2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik ile, bu Yönetmelik öncesinde de 24.6.1985

alınmıştır. Ancak bu hususu tabiat varlıkları açısından ele alan genel düzenleyici bir işlem tespit edilememiştir. Diğer yandan KTVKK m. 21’de³⁹, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı malikleri için her türlü vergi, resim ve harçtan muafiyet tanımaktadır⁴⁰. Bu düzenleme, kültür varlıkları için bir vergi muafiyeti getirirken kültür varlığının koruma alanındaki

tarihli ve 18791 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Özel Hukuka Tabi Gerçek ve Tüzel Kişilerin Mülkiyetinde Bulunan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Katkı Fonu Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

39 KTVKK m. 21:

“Tapu kütüğüne ‘korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır’ kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz.

Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılmaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz. 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’na göre Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya işyeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıkları yukarıdaki fıkradaki muafiyetten yararlanamazlar.

Kültür varlıklarının korunması amacıyla tespit, proje, bakım, onarım, restorasyon ve kazı ile müzelerin güvenliği için kullanılmak şartıyla, Cumhurbaşkanlığı, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Milli Savunma Bakanlığı, Bakanlıkça ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne dışardan getirilecek her türlü araç, gereç, makine, teknik malzeme ve kimyevi maddeler ile altın ve gümüş varak, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.^[16]

Koruma bölge kurulları kararına uygun olarak bu taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işleri Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır.

Bu Kanun kapsamında tescil edilen taşınmaz kültür varlıkları için 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.”.

Konu ile ilgili detaylı bilgi için bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.871-874. Çolak, KTVKK m.21/1’deki, “Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz.” hükmünün, hukuka aykırı olduğunu belirtmekte; bu kanaatinin devamında taşınmazın kullanım fonksiyonundan ziyade mülkiyet hakkının tamamlayıcısı mahiyetindeki yapılaşma hakkının tanınıp tanınmamasının ölçü alınması gerektiğini vurgulamaktadır. Bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.588.

40 Vergi muafiyeti ile ilgili olarak bkz. SÜSLÜ, s.61-65; ÇOLAK, Devlet Mali.

veya taşınmaz tabiat varlığı ve/veya koruma alanındaki taşınmaz maliki için herhangi bir muafiyet veya indirim imkânı öngörmemektedir⁴¹.

II. ALAN ÖLÇEĞİNDE BÜTÜNCÜL KORUMA SAĞLAYAN SİT ALANI İLANI KARARI ÜZERİNE ÖNGÖRÜLEN HUKUKİ STATÜ

Kültür ve tabiat varlıkları mevzuatının taşınmazın tabi olduğu hukuki statünün değişmesini sonucunu doğurduğu bir diğer koruma mekanizması, sit alanı ilanı kararıdır⁴². KTVKK m. 3/a-3' te sit alanı örnekler verilmek suretiyle izah edilmiştir⁴³. Sit alanı ilanı kararını, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, sınırları belirli bir arazi parçası baz alınarak alan ölçeğinde bütüncül şekilde⁴⁴ koruma altına alınması şeklinde ifade edebiliriz. Sit alanı ilanı kararı, bu alan içerisinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescil edilme gerekliliğini ortadan kaldırmamaktadır. Her bir varlık ayrı ayrı tescile konu olmaya devam etmektedir⁴⁵. Geniş bir coğrafi alandaki taşınmazların bir bütün olarak koruma altına alındığı sit alanları için belirlenen “*etkileşim-geçiş sahası*”⁴⁶ ise sit alanlarının dışında kalmasına rağmen sit alanı ile doğrudan etkileşim halindeki

⁴¹ Konuyu bu açıdan ele alan bir çalışma için bkz. **ÇOLAK**, Tescil Kararı.

⁴² Sit alanı ilanı kararının hukuki niteliği hakkında bkz. **GÖK**, s.80; **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s. 564-565, 621; **ÇOLAK**, Nusret İlker: “Sit Alanı İlanı Kararı, Hukuki Niteliği ve Sonuçları”, Kazancı Hukuk Dergisi (Hakemli), Sayı 77-78, Ocak-Şubat 2011 (<https://www.ilkercolak.com.tr/sit-alani-ilani-karari-hukuki-niteligi-ve-sonuclari/>, Erişim Tarihi: 5.8.2024). Sit alanı ilanı kararının, kurucu bir karar olmadığı, açıklayıcı bir karar olduğu ifade edilmektedir. **GÖK**, s.82-83.

⁴³ KTVKK 3/a-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 alanlar*” şeklinde tarif edilmektedir.

⁴⁴ Alan ölçeğinde bütüncül koruma, sınırları belirlenmiş arazi üzerindeki kültür ve tabiat varlığı niteliği taşısın veya taşımasın bütün taşınır ve taşınmaz varlıkların koruma rejimine tabi olması anlamına gelmektedir. Bkz. **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.494-495.

⁴⁵ **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.495.

⁴⁶ “*Etkileşim-geçiş sahası*” ifadesi, KTVKK m. 3/a-16’ da, “... 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, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlar” olarak tanımlanmaktadır.

bir coğrafi alanın da koruma mekanizmasına dâhil olması anlamına gelmektedir.

Alan ölçeğinde yapılan tespit çalışmaları⁴⁷ sırasında, sit alanı olarak kabul edilebilecek bir arazi parçasının olup olmadığı değerlendirilecek ve sit alanının varlığı kanaatine ulaşırsa ilgili mevzuat hükümleri uyarınca sit alanının türü ve gerekiyorsa derecesi belirlenecektir. Kültür ve tabiat varlıklarının korunması mevzuatı, sit alanlarını kültürel sit alanları, doğal (tabiat) sit alanları ve karma sit alanları şeklinde ayırmaktadır⁴⁸. Kültürel nitelikteki sit alanlarının tespit, tescil, diğer işlem ve uygulamaları, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılmaktadır. Yönetmelik uyarınca kültürel sit alanları kendi içerisinde kentsel sit⁴⁹, arkeolojik sit⁵⁰ ve tarihi sit⁵¹ şeklinde ayrılmakta, arkeolojik sitler de kendi arasında birinci, ikinci ve üçüncü şekilde derecelendirilmektedir⁵². Kültürel varlık niteliğindeki kültürel sit alanlarına ilişkin tespit çalışmalarının değerlendirilmesi ve bu çerçevede sit alanı olarak tescil işlemleri, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca gerçekleştirilmektedir (Yönetmelik m.7/I).

⁴⁷ Tespit çalışmaları ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.634-658; GÖK, s.77-80; ERSÖZ, s.74-79.

⁴⁸ Sit türleri için bkz. ERSÖZ, s.79-130, 164-175; GÖK, s.83-111; ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.164-173.

⁴⁹ Kentsel sit ifadesi, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik'in 3/1-f maddesinde, "*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, v.b.) birlikte bulundukları alanları*" şeklinde tanımlanmaktadır.

⁵⁰ Arkeolojik sit ifadesi, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik'in 3/1-a maddesinde, "*İnsanlığın 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 alanları*" şeklinde tanımlanmaktadır.

⁵¹ Tarihi sit ifadesi, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m. 3/1-İ'de, "*İnsanlık tarihi, milli tarihimiz veya askeri harp tarihi açısından çok önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerleri*" şeklinde tanımlanmaktadır.

⁵² Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m. 4/1-d'de, arkeolojik sit alanlarının birinci, ikinci ve üçüncü derece şeklinde sınıflandırılmasına dair kriterler belirtilmektedir.

Doğal sit alanlarının tespit, tescil, onay ve diğer işlem ve uygulamaları ise Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmektedir⁵³. Doğal sit alanları⁵⁴ da kendi içinde kesin korunacak hassas alan⁵⁵, nitelikli doğal koruma alanı⁵⁶ ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı⁵⁷ şeklinde üç ana

⁵³ Doğal sit alanlarına ilişkin tespit çalışmalarının değerlendirilmesi ve bu çerçevede sit alanı ilanı kararını alma yetkisi, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na ait olup, Komisyon'un kararının bağlayıcılık kazanabilmesi KTVKK ek madde 4/3 uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayına tabidir. Bu çerçevede Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik'in 17. maddesi uyarınca Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, İl Müdürlüğü ve Bakanlık makamlarınca bir dizi işlemin yapılması icap etmektedir.

⁵⁴ Doğal (tabii) sit kavramı KTVKK m. 3/a-13'te, *"jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır."* şeklinde tanımlanmaktadır. Benzer tanım, Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m. 4/1-f bendinde de yer almaktadır.

⁵⁵ Kesin korunacak hassas alanların özellikleri Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m.7/1'de şu şekilde ifade edilmektedir: *"Kaynak değerlerinin korunması için; alan kullanımı ve alana tüm etkilerin sınırlandırıldığı, gerektiğinde insanların bölgeye girişlerinin engellendiği, bilimsel araştırmalar, eğitim ya da çevresel izleme amacıyla özel önlemler alınarak korunacak kara, su, deniz alanları olup, Cumhurbaşkanlığı kararı ile ilan edilerek yapı yasağı getirilen mutlak korunması gereken alanlardır."* Gök, bir arazinin, kesin korunacak hassas alan olarak tescil edilebilmesi için öngörülen usulün karar alma sürecinin uzamasına yol açacağını ve bunun da koruma gayesini olumsuz etkileyeceğini belirtmektedir. GÖK, s.103.

⁵⁶ Nitelikli doğal koruma alanları ise Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m.8/1'de, *"Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanları"* şeklinde tarif edilmektedir. Gök, nitelikli koruma alanlarında imar faaliyetleri ile ilgili öngörülen sınırlandırmaların koruma amacına uygun olduğunu belirtmektedir. Bkz. GÖK, s.105.

⁵⁷ Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları, Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m.9/1'de, *"...bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silüeti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak faaliyetlerin niteliğine ve içeriğine ilişkin Bölge Komisyonu tarafından yapılacak değerlendirmeye göre; kesin korunacak hassas alanlarda ve nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetlere ek olarak doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, tarım ve hayvancılık amaçlı entegre tesislere, rüzgâr ve güneş enerji santralleri ile turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlar"* şeklinde tanımlanmaktadır. Gök, bu alan ölçeğinde de kullanımın oldukça sınırlı olmasının olumlu olduğunu; ancak

kategoriye ayrılmaktadır. Karma sit alanları ise bünyesinde hem kültürel hem de doğal sit alanı özelliklerini barındıran alanlar şeklinde tarif edilebilir. Karma sit kapsamında Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik'e konu olan karma sit türü, kentsel arkeolojik sit alanıdır⁵⁸. Ancak karma sit, sadece bununla sınırlı değildir. Kültürel sit alanları ile doğal sit alanlarının iç içe geçtiği, bütünlük arz ettiği pek çok karma sit ile karşılaşmamız mümkündür. Karma sit alanları ile ilgili en temel problem, böyle bir coğrafi alanda karar alma yetkisine sahip idare veya idarelerin kim olduğu ile ilgili olarak herhangi bir mevzuat düzenlemesinin bulunmamasıdır⁵⁹.

Sit alanı ilanı ile sit alanı içerisinde bulunan tescilli veya tescilsiz, kültür ve tabiat varlığı niteliğinde olan veya olmayan bütün malvarlığı değerlerinin tabi olduğu hukuki rejim değişmektedir. Bu çerçevede KTVKK 61/1. maddesi uyarınca, Koruma Yüksek Kurulu/Koruma Merkez Komisyonu ilke kararları ile koruma bölge kurul ve komisyonlarının aldığı kararlar mülkiyet hakkının kullanımında bağlayıcıdır.

Sit alanı ilanı kararının etki ve sonuçları, her bir sit türü ve varsa derecesine göre değişebilmektedir⁶⁰. Ancak sit alanı ilanının genel

aranan kriterler sebebiyle çok sınırlı alanın doğal sit alanı olarak nitelendirileceğini belirterek bu husustaki çelişkiye odaklanmaktadır. **GÖK**, s.106.

⁵⁸ Kentsel arkeolojik sit ifadesi, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m.3/1-e'de, "2863 sayılı Kanun kapsamına giren arkeolojik sitlerle birlikte korunması gerekli kentsel dokuları içeren ve bu özellikleri ile bütünlük arz eden alanları" şeklinde tanımlanmaktadır.

⁵⁹ *Gök*, koruma hukukunda iki farklı Bakanlığın yetkili olmasının belirsizliğe sebebiyet verdiğini, gerek 2863 sayılı KTVKK'de gerekse de 644 sayılı KHK'de karma sit özelliği gösteren alanlarındaki yetkiye dair bir hükmün bulunmamasının büyük bir eksiklik olduğunu, mevcut yasal durumun meydana getirdiği sorunların iki bakanlık arasında imzalanan protokol ile çözümlenmeye çalışılmasının protokolün yasal dayanağı olmaması sebebiyle idarenin kanuniliği ilkesi ile bağdaşmadığını belirtmektedir. **GÖK**, s.110-111. *Yazar*, s.130-131'de ise 644 sayılı KHK m.13/A-1-ç'de Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne, karma sit olarak ifade edilebilecek alanlarda "... her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak" yetkisi verilmesini eleştirmekte; karma sit alanlarında koruma bölge kurul/komisyonlarının birleştirilmek suretiyle, bu alanlarda plan yapım sürecinin KTVKK'de düzenlenmesi gerektiği kanaatini paylaşmaktadır.

⁶⁰ Bu çerçevede çeşitli ilke kararları söz konusudur. 720 sayılı İlke Kararı, kentsel sit alanlarındaki geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarında dair temel kriterleri, bu alandaki imar uygulama esaslarını, koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ve denetimi esaslarını içermektedir. Tarihi sit alanları için 271 sayılı İlke Kararı'nda, arkeolojik sit alanları için ise 658 sayılı İlke Kararı'nda benzer hususlarla

sonucu, her ölçekte plan uygulamasının durması neticesidir. KTVKK 17/a-1. maddesi uyarınca, *“Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur.”*

Bir alanın sit alanı olarak ilan edilmesi ile o alandaki her ölçekteki plan uygulamasının durmasını, planın yürürlükten kalkmasını ifade etmektedir⁶¹. *“Her ölçekteki plan”* ifadesinin, İmar Mevzuatı çerçevesinde çevre düzeni planı, nazım ve/veya uygulamalı imar planı gibi o arazi parçası için söz konusu olan bütün planları kapsadığı kabul edilmektedir⁶².

Sit alanı ilan edilmesiyle birlikte duran ve yürürlükten kalkan her ölçekteki planın, bu planı yapma ile yetkilendirilmiş idare tarafından gözden geçirilmesi ve sit statüsünün gereklerine uygun, sit alanı ile varsa etkileşim-geçiş sahasını⁶³ da kapsayacak şekilde koruma amacı

ilgili ilke ve esaslar yer almaktadır. Doğal sit alanlarına ilişkin ilke kararı, esas itibarıyla ilga olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 728 sayılı İlke Kararı'dır. Ancak 648 sayılı KHK'nin 1. maddesi ile KTVKK'ye eklenen ek madde 4 uyarınca yaşanan tabiat varlıklarına ilişkin yetkili idare değişikliğinin ardından Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik ile doğal sit alanlarına ilişkin derecelendirme güncellenmiştir. Bu çerçevede de 113 sayılı İlke Kararı yürürlüğe girmiştir.

⁶¹ Çolak, sit alanı ilan edilen yerlerde imar planlarının uygulamasının durması ifadesinin imar planlarının hükümsüz hale gelmesi anlamına geldiğini belirtmektedir. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.573-574; ÇOLAK, Sit Alanı. Gök, planlarının uygulamasının durmasının, planların *“hukuk aleminden kalkması”* anlamında olduğunu, yürürlük tarihi itibarıyla hukuka uygun olan bir planın sit kararının ilanı ile hukuka aykırı olarak nitelendirilemeyeceğini, ancak KTVKK uyarınca uygulama imkânının ortadan kalktığını belirtmekte ve *“Sit kararı ile birlikte imar planlarının durması ise ileriye dönük olarak sonuç doğurur ve imar planına uygun olarak sit kararına kadar tamamlanmış uygulamalar bu durumdan etkilenmez.”* demektedir. GÖK, s.111-112.

⁶² ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.571-572; ÇOLAK, Sit Alanı. Ancak Gök, *“her ölçekteki plan”* ifadesini, her ölçekteki imar planı olarak değerlendirmektedir. GÖK, s.111-112.

⁶³ KTVKK m.17/a-1'in devamında, *“Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.”* hükmüne yer verilmiştir. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa o bölgeyi de kapsayıcı şekilde plan karar ve notlarının, sit statüsünün gerektirdiklerine göre gözden geçirilmesi ve bu suretle koruma esası üzerine yeniden yapılandırılan planların ilgili idarelerce onaylanması gerekmektedir. Dolayısıyla sit alanı ilanı ile gözden geçirilmesi gereken planların kapsadığı alan, sit alanının dışına taşmakta, etkileşim-geçiş alanını da içermektedir. Konu ile ilgili olarak bkz. GÖK, s.126.

doğrultusunda koruma amaçlı imar planının⁶⁴ hazırlanması gerekmektedir^{65 66}. Koruma amaçlı imar planlarının konusu, sit alanındaki taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, etkileşim-geçiş sahasını da dikkate alarak, hayatın akışı içerisinde korunma ve kullanılma koşulları ile alan içerisindeki genel kullanım koşul ve şekilleridir. Koruma amaçlı imar planları ile kültürel veya tabii değerlerimizin özgün yapısının oluşturduğu bütünlük içerisinde koruma altına alınması amaçlanırken⁶⁷ gerek sit alanı içerisinde gerekse de etkileşim geçiş alanında koruma maksadıyla uyulacak ölçü ve içerikte yapılaşma imkânlarına yer verilmek suretiyle mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlılıkların ölçülü olması da amaçlanmaktadır.

⁶⁴ KTVKK m. 3/a-8'e göre koruma amaçlı imar planı, "... 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, sağlıklılaştırma, 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.". Söz konusu tanımın, karmaşık olduğu, kanun yapma tekniği açısından sorunlu olduğu, uygulamanın plansız yürütülmesi gibi bir sonuca yol açabileceği gibi eleştirel değerlendirmesi için bkz. GÖK, s.123-124.

⁶⁵ Koruma amaçlı imar planlarının hukuki niteliği hakkında bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.541-542, 566-568, 439-441, 621; GÖK, s.124-125; ERSÖZ, s.88.

⁶⁶ Çolak, çevre düzeni plan hükümleri ve notlarının şekillendirilmesinde ya uygulama sürecine ilişkin konuların koruma amaçlı imar planlarına bırakılması ya da sit alanına ilişkin kısımlarla ilgili olarak koruma bölge kurulundan görüş alınması gerektiğini belirtmektedir. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.572-573. Gök ise sit alanı ilanı kararı ile duran planları, sadece imar planları olarak değerlendirdiği için bütüncül bir koruma sağlayabilmek için üst ölçekli planların belirlediği temel ilkelerin koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması sırasında dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. GÖK, s.144-146.

⁶⁷ Söz konusu amacın gerçekleşmesi için koruma amaçlı imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığı, bütünselik korumanın genel amaçlı imar planları ile gerçekleştirilmenin mümkün olup olmadığı ile ilgili görüşler için bkz. ERSÖZ, s.88-92; GÖK, s.121-122. Koruma amaçlı imar planlarının sağlayacağı faydalar için bkz. ERSÖZ, s.95-97. Koruma amaçlı imar planı esasları için bkz. ERSÖZ, s.92-94, 97-98.

Koruma amaçlı imar planlarının diğer planlar ile arasındaki ilişkiye dair farklı kanaatler bulunmaktadır. *Gök'e* göre⁶⁸ bütünleşik koruma yaklaşımı uyarınca koruma amaçlı imar planları ile diğer bütün planlar etkileşim içerisinde bulunmalı; koruma amaçlı imar planlarının gerek hazırlanması gerekse de uygulanması sırasında üst ölçekli planlarda belirtilen temel ilkeler dikkate alınmalıdır. *Yazar*⁶⁹, koruma amacı ile özel nitelikli planların çatışması halinde, planların yasal dayanağında öngörülen çözüm uyarınca hareket edilebileceği, yasal dayanakta herhangi bir çözümün olmadığı hallerde ise “*sonraki kanun önceki kanunu ilga eder*” ilkesinin uygulanabileceği, ancak bu çıkarımın her sorunu çözemeyeceği kanaatini paylaşmaktadır. *Çolak*⁷⁰, plan hiyerarşisi içerisinde çevre düzeni planlarının alt ölçekli planlarda belirleyici olması kuralının koruma amaçlı imar planları bakımından tam olarak uygulanamayacağını, koruma faaliyetlerinin dışında kalan idarelerce hazırlanan çevre düzeni planlarının koruma amaçlı imar planlarında dikkate alınmasının koruma faaliyetlerinde zorluklara yol açacağını belirtmektedir. *Ersöz* ise⁷¹ koruma amaçlı imar planlarının, plan hiyerarşisi veya planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde, bir planın altında veya üstünde olduğuna dair tespitte bulunulamayacağını, bu sebeple de koruma amaçlı imar planı gibi özel bir imar planı tipi yaratmak yerine koruma ve kullanma ilkelerini esas alan genel imar planlarının kullanılmasının planlar arası çatışmayı önleyeceğini ifade etmektedir.

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe girmesi süreci, ikili yetkilendirme üzerinden ve zamana yayılmış şekilde gerçekleşmektedir. Koruma amaçlı imar planı, KTVKK m. 17/a-2'ye göre, İmar Mevzuatı uyarınca plan hazırlamakla görevli ilgili idare tarafından üç yıl içerisinde hazırlanmalı⁷² ve değerlendirilmek üzere ilgili koruma bölge kurul/komisyonuna sunulmalıdır. KTVKK'nin 17/a-4 ve 5. maddesi

⁶⁸ Bkz. **GÖK**, s.143-149.

⁶⁹ *Gök*, imar planlamasının bir bütün olmasına rağmen, mevzuat uyarınca pek çok idarenin özel nitelikli imar planı yapabilmekle yetkisine sahip olmasının, bu bütünlüğü bozduğunu, bu sebeple özel amaçlı imar planlarının sınırlandırılması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. **GÖK**, s.147-149.

⁷⁰ Bkz. **ÇOLAK**, *Koruma Hukuku*, s.573.

⁷¹ Bkz. **ERSÖZ**, s.88-92.

⁷² “Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir.” (KTVKK m.17/a-2). Üç yıllık sürenin sağlıklı bir şekilde işletilebilmesi için *Gök*, çeşitli öneriler sunmaktadır. Bkz. **GÖK**, s.136-138.

uyarınca, koruma bölge kurul/komisyonunda görüşülen ve uygun görülen imar planları onaylanmak üzere ilgili idareye gönderilir; onaylanmak üzere kendisine gönderilen koruma amaçlı imar planı ilgili idare tarafından en geç iki ay içerisinde görüşülür ve değişmesi istenilen hususlar var ise bunlar koruma bölge kurul/komisyonu bildirilir. Nihai olarak kurul/komisyon tarafından bu talepler değerlendirilir ve koruma amaçlı imar planı kurul/komisyon tarafından uygun görülen şekliyle onaylanmak üzere ilgili idareye gönderilir. Görülmektedir ki, imar planı yapmak ve yürütmekle görevli idareler, İmar Mevzuatı uyarınca sahip oldukları yetki ve yükümlülükleri⁷³ koruma amacına uygun düştüğü çerçevede ve ölçüde kullanabilmektedir. İmar planı yapmaya yetkili idarelerin süreçteki görevleri devam etmekte ancak koruma bölge kurul/komisyonları da mahiyetleri gereği süreç içerisinde etkin bir rol almaktadır⁷⁴.

İmar planının koruma amaçlarına uygunluğu, bu konuda uzman ilgili bölge kurul/komisyonlarının kendilerine sunulan imar planlarına dair değerlendirmeleri ile ortaya çıkacaktır. Koruma bölge kurulu/komisyonu tarafından yapılacak değerlendirmenin içeriği ve etkisi ile ilgili KTVKK'de net bir hüküm mevcut değildir. Ancak Kanun'un 17/a-4-5. bentlerindeki "...uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere" ve "...kurul tarafından uygun görülen haliyle planlar ilgili idarelere onaylanmak üzere" ifadelerinden, koruma amaçlı imar planlarının ilgili idarelerce onaylanmasının, koruma bölge kurul/komisyonlarının⁷⁵ ilgili imar

⁷³ Gök, İmar Kanunu'nun 10. maddesindeki idarelere yüklenen imar programı hazırlama yükümlülüğünün koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması açısından da geçerli olduğunu belirtmektedir. Yazar, "Kanun'da herhangi bir açıklık olmamakla birlikte, hazırlanacak imar programlarının yetkili koruma kuruluna/komisyonuna gönderilerek kurulun/komisyonun görüşünün alınması faydalı olacaktır. Böylece programa alınan uygulama işlemlerinin daha ilk aşamada kurul/komisyon denetiminden geçmesi, programda yer alan parselasyon haritaları, imar program çizelgesi gibi hususların koruma esasları bakımından değerlendirilmesi sağlanacaktır. İmar Kanunu'ndaki açık hükümlere rağmen, imar programlarının hazırlanmamış olması, uygulama işlemlerinin tesis edilmesini engellemeyecektir. Bir diğer ifade ile, imar programı ortaya konulmasa bile, uygulamaya yönelik işlemler plan çerçevesinde hayata geçirilebilecektir." demektedir. GÖK, s.157-158.

⁷⁴ Bkz. ÇOLAK, Sit Alanı.

⁷⁵ Doğal sit alanlarının söz konusu olduğu hallerde, KTVKK ek madde 4/3 uyarınca, koruma bölge komisyonlarının kararlarının ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayı ile yürürlüğe gireceğini unutmamalıyız.

planıyla ilgili uygun görüş beyan etmesi şartına bağlı olduğu anlaşılmaktadır⁷⁶.

Koruma amaçlı imar planlarının üç yıl içerisinde hazırlanıp koruma bölge kurul/komisyonlarına sunulması gerekliliği çerçevesinde (KTVKK m. 17/a-2), koruma bölge kurul/komisyonlarınca uygun görülen planların altmış gün içerisinde ilgili idarelerce onaylanmasının gerektiği, bu süre içerisinde görüşülmeyen veya onaylanmayan planların kesinleşerek yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır (KTVKK m. 17/a-5). Bu suretle Kanun, ikili yetkilendirme sebebiyle yaşanabilecek olası çatışma ve belirsizliği önlemeyi amaçlamaktadır. Ancak koruma amaçlı imar planının hazırlanması için öngörülen üç yıllık sürenin⁷⁷ hangi andan itibaren işlemeye başlayacağı, Kanun'daki ifadeden anlaşılmamaktadır. Bu sürenin sit alanı ilanı kararından itibaren işlemeye başlayacağı kabul edilebileceği gibi bölge kurulunun geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına dair karar verdiği tarihten itibaren işlemeye başlayacağı da kabul edilebilir⁷⁸.

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe girmesi, oldukça uzun bir zaman dilimini kapsamaktadır. Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmaması, bu süreçte yürürlükten kalkan imar planları sebebiyle alan içerisindeki taşınmazların kullanma ve koruma esas ve koşullarını belirsiz hale getirmektedir. Bu hal de taşınmaz malikleri nezdinde mülkiyet hakkı ihlallerine sebebiyet vermektedir. Bu çerçevede KTVKK m. 17/a-2⁷⁹, koruma amaçlı imar planlarının yürürlüğe girinceye kadarki zaman diliminde geçerli olacak şekilde sit alanındaki malvarlıkları için geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının⁸⁰

⁷⁶ Çolak, değerlendirmenin içeriğinin, kendisine sunulan planlarla ilgili değişiklik yapabilmeyi, eksiklikleri tamamlamayı, var olanı çıkarmayı, planın paftaları ve notları üzerinde gereken düzeltmeleri yapabilmeyi kapsadığını belirtmektedir. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.512-513. Gök, imar planı yapmakla yükümlü idarelerin, ilgili kurul/komisyonun değerlendirmesinin dışına çıkamayacağını, ancak değerlendirmenin yeniden gözden geçirilmesini, değişiklik teklifleri ile talep edebileceğini belirtmektedirler. GÖK, s.127-128.

⁷⁷ Üç yıllık sürenin emredici mahiyette olduğuna dair bkz. ERSÖZ, s.239.

⁷⁸ Çolak, üç yıllık sürenin, geçiş dönemi uygulamasının fiilen başlamasına bağlanabileceğini belirtmektedir. Bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.497-499.

⁷⁹ KTVKK m. 17/1-2: "Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir."

⁸⁰ Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının hukuki niteliği hakkında bkz. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.566-568, 438-439, 621. Belirlenecek esas ve koşulların,

belirlenmesini öngörmektedir⁸¹. Bu düzenlemenin sit alanı ilanı kararından itibaren üç aylık süre içerisinde yapılması gerekmektedir⁸². Yetkili kurul/komisyon tarafından⁸³ sit alanının türü ve derecesi dikkate alınarak o alana ilişkin geçiş dönemi esas ve şartları belirlenmektedir. Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları, “*Koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle ... ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.*” (KTVKK m. 17/a-5). Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları sit alanı ilanı ile duran imar planlarının yerini alacak olan koruma amaçlı imar planları yürürlüğe girinceye kadarki süreçte malik ve diğer hak sahiplerinin yetki ve sorumlulukları ile ilgili belirsizlik yaşamamaları için elzem bir düzenlemedir⁸⁴.

Sit alanı ilanı ile mevcut imar planlarının durması, bu imar planlarına göre yürütülmekte olan mevcut yapılaşma faaliyetlerini etkileyecektir. KTVKK m. 17/a-11’e göre, sit alanı içerisinde kesin yapılanma yasağının bulunmadığı sit alanlarında yürürlükten kalkan imar planına göre yapı ruhsatı almış ve bitmiş yapılara herhangi bir müdahalede bulunulmayacaktır. Henüz bitmemiş yapılarda ise subasman seviyesini tamamlamış olanların inşaatlarına devam etmesi, subasman seviyesini

geçiş dönemi uygulamalarını aşan mahiyette kapsamlı bir faaliyet olmaması gerektiğine dikkat çekilmektedir. **GÖK**, s.118.

⁸¹ “*Koruma esasları ve kullanma şartları*” ifadesine dikkat edilmesinde fayda vardır. Bir yandan kültür ve tabiat varlığı olarak kabul edilen değerlerle birlikte alan ölçeğinde koruma amacıyla hareket edilirken diğer yandan bu alan içerisindeki değerlerin koruma amacı gözetilmek suretiyle kullanılması amaçlanmaktadır. **Çolak**, bu hususu şu şekilde ifade etmektedir: “*Koruma olmadan kullanma, kamu yararına ve kamu hizmetlerinin gereklerine aykırı olduğu gibi kullanma olmadan salt koruma yapmaya kalkmak temel hak ve özgürlüklerin güvenceye alınması gerekliliğine aykırı olacaktır.*” **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.525.

⁸² Üç aylık sürenin emredici mahiyette olduğuna dair bkz. **ERSÖZ**, s.239.

⁸³ Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarını belirleme yetkisi, kültürel sit alanları için Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’dur. Doğal sit alanları için KTVKK ek madde 4/3 uyarınca Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından hazırlanacak geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmak suretiyle yürürlüğe girecektir. Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik’in m. 5/1-b uyarınca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının Bakanlığın onayı ile yürürlüğe girecek olmasının KTVKK hükümlerine aykırı olduğuna dair kanaat için bkz. **GÖK**, s.117.

⁸⁴ Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarının belirlenmesi gerekliliği için bkz. **ÇOLAK**, Koruma Hukuku, s.664-675; **GÖK**, s.116-120.

tamamlamamış olanların ise yapı ruhsatlarının iptal edilmesi öngörülmektedir⁸⁵. Ancak ilgili koruma bölge kurul/komisyonu, subasman seviyesini tamamlamış yapıların da yapı ruhsatını iptal etme yetkisine sahiptir⁸⁶. Kesin yapılanma yasağının bulunduğu sit alanlarındaki yapı ruhsatlarının ise bu hükümden yararlanmayacağı öngörülmüştür (KTVKK m. 17/a-11 son cümle). Diğer bir deyişle yürürlükten kalkan imar planına göre tesis edilmiş yapı ruhsatları hükümsüz hale gelecek ve bu alanda herhangi bir yapının yapılmasına müsaade edilmeyecektir⁸⁷.

Sit alanı ilanının diğer sonucu, KTVKK m. 9 uyarınca, sit alanı ilan edilen bölgede, ilgili koruma bölge kurul/komisyonu kararı olmadığı sürece herhangi bir inşai ve fiziki müdahalelerde bulunma yasağıdır. Maddeye göre, izin verilmediği sürece sit alanında “... esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler” şeklinde inşai veya fizikî girişimler yapılamayacaktır. Yine ilgili kurul/komisyon kararına aykırı olarak kullanıma kapatılan yerlerin kullanıma açılması veya mevcut kullanım türünün/amacının değişmesi mümkün değildir. KTVKK’nin 9. maddesindeki düzenlemelere aykırı olarak yapılan yapılar ile koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar, 16. madde uyarınca kaçak yapıya ilişkin hükümlerin tatbikini gerektirdiği gibi KKVKK m. 65 uyarınca cezai yaptırıma muhatap olabilecektir.

⁸⁵ Gök, yapı ruhsatının iptali için subasman seviyesinin tek kriter olarak ele alınmasının hakkaniyete aykırı olduğu, sit alanındaki tüm yapı ruhsatlarının ilgili koruma bölge kurul/komisyonu tarafından sit kararının gereklerine uygun olup olmadığı açısından kontrol edilmesi ve bu çerçevede iptal sonucunun işletilmesine imkân tanınması gerektiği kanaatindedir. Bkz. GÖK, s.114-116.

⁸⁶ Bu konuda bkz. GÖK, s.115; ÇOLAK, Sit Alanı.

⁸⁷ Bu yöndeki kanaat için bkz. ÖZKAYA ÖZLÜER Ilgın: “Sit Kararının Yargısal Denetiminde Başlıca Konular ve Sorunlar”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 70, S. 2, 2021, s.468. Kesin yapılaşma yasağının bulunduğu bir sit alanında yapılan yapıların kaldırılmasına ilişkin idari işlemlerin hukuka uygun olduğuna ilişkin bkz. Danıştay 6. D, 28.12.2021, E. 2021/8041, K. 2021/14565 (<https://karararama.danistay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 10.11.2024). Kesin yapılaşma yasağı bulunan sit alanlarında kazanılmış hak ile ilgili değerlendirme için bkz. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu 17.2.2021, E. 2020/2139, K. 2021/310 (<https://karararama.danistay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 10.11.2024).

KTVKK 11/1. maddesine göre, “...birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez”^{88 89 90}. Bu hükmün

⁸⁸ Zilyetlik yoluyla edinme yasağı, dn.29’da belirttiğimiz üzere, 2863 sayılı Kanun’un yayımlanan ilk versiyonunda “... korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları” ile sınırlı idi. Kanun’un 11. maddesinde, 5226 sayılı Kanun’un (RG T.27.7.2004 S.25535) 5. maddesi ile değişiklik yapılmış ve “korunma alanları” ifadesinden sonra “sit alanları” ifadesi eklenmiştir. Ancak 11. maddede 2007 yılında 5663 sayılı Kanun’un (RG T.30.5.2007 S.26537) 1. maddesi ile tekrar değişiklik yapılmış ve maddeye şu andaki son şekli verilmiştir. Bu çerçevede 5226 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği 27.7.2004 tarihinden itibaren sit alanları için zamanaşımı yoluyla edinme yasağı öngörülmüşken 5663 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği 30.5.2007 tarihinden itibaren zilyetlik ile kazanma yasağının kapsamı daraltılmış; sadece ve sadece I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar için zilyetlik yoluyla kazanma engeli öngörülmüştür. 5663 sayılı Kanun’un 2. maddesi ile KTVKK’ye eklenen geçici 7. madde, bu çerçevede şu hükmü içermektedir: “Kadastro devam eden taşınmazların sınırlandırma ve tespiti işleri ile devam eden davalarda da bu Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrası hükmü uygulanır. Sınırlandırma ve tespitleri henüz askı ilanına alınmamış taşınmazların kadastro tutanakları kadastro komisyonuna intikal ettirilmek suretiyle bu Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasına uygun hale getirilir. 27/7/2004 tarihinden itibaren yapılan kadastro çalışmaları sonucu zilyetlik şartları olduğu halde sit alanlarında kalması nedeniyle Hazine adına tespit ve tescili yapılmış taşınmazlardan 1 ve 2 nci derece arkeolojik sit alanları dışında kalan sit alanlarındaki taşınmazların kadastro tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının, Kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde mahalli Maliye kuruluşlarına müracaatları halinde Maliye kuruluşunun talebi ile harca tâbi olmadan re’sen ilgilisi adına tescilleri yapılır.”. Söz konusu geçici 7. madde, 5226 sayılı Kanun ile 5663 sayılı Kanun’da sit alanlarında iktisap yasağını düzenleyen hüküm değişikliklerinden herhangi bir hak ihlalinin yaşanmaması amacıyla özel bir geçiş hükmüne yer vermiştir. Bu suretle aslında 2004-2007 arasında yürürlükte olan ve bütün sit alanlarını kapsayan zilyetlik yasağının herhangi bir zaman dilimi için herhangi bir hukuki hükmü kalmamıştır. Konuyu ele alan Y. 16. HD, 23.9.2020, E. 2017/1456, K. 2020/3290, “2863 sayılı Kanunu’nun 11. maddesinin ilk metninde derece ayrımı yapılmaksızın sit alanlarının koşulları olduğu takdirde kazanılması mümkün bulunmakta iken 27.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5226 sayılı Kanunu’nun 5. maddesiyle 2863 sayılı Kanun’un 11. fıkrasında yer alan koruma alanları ibaresinden sonra gelmek üzere ‘... sit alanları’ sözcüğü eklenmiş ve bu tarihten itibaren sit alanlarının da zilyetlik yoluyla kazanılması yasaklanmıştır. Mahkemece, sözü edilen yasal düzenlemelere göre davanın reddine karar verilmiş ise de, 30.05.2007 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren 22.05.2007 tarihli 5663 sayılı Kanunla 11. maddenin 2. cümlesi değiştirilerek, ‘Ancak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez’ hükmüne yer verilmiş olup, 11. maddenin değişik son şekline göre, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarının zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün bulunmamaktadır. Bunlar dışında kalan arkeolojik sit alanları ile doğal sit alanlarının, diğer iktisap koşulları olduğu takdirde zilyetlikle kazanılması ve tescili mümkün olmaktadır. Bu durum karşısında uyumsuzluğun

mefhumu muhalifinden çıkan, doğal, kentsel, tarihi sit alanlarındaki ya da üçüncü derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazların şartların gerçekleşmesi halinde zilyetlik yoluyla kazanılabileceğine dair anlam⁹¹,

değişik bu hüküm çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerekmekte olup, anılan yasa hükmüne göre, bir taşınmazın 1. derece doğal sit alanında bulunmuş olması diğer koşulların da oluştuğunun belirlenmesi halinde zilyetlik yoluyla kazanıma engel teşkil etmemektedir.” şeklinde bir değerlendirme ile hüküm tarihinde yürürlükte olan hükme göre karar verilmesi gerektiğini vurgulamıştır (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 8.8.2024). Benzer nitelikteki kararlar için bkz. Y. 8. HD, 21.6.2007, E. 2005/7558, K. 2007/3925; Y. 8. HD, 21.6.2007, E. 2005/6940, K. 2007/3926 K; Y. 8. HD, 26.1.2011, E. 2010/3224, K. 2011/391; Y. 20. HD, 2.6.2011, E. 2011/3346, K. 2011/6666; Y. 16. HD, 23.9.2020, E. 2017/1455, K. 2020/3289; Y. 16. HD, 23.9.2020, E. 2017/1450, K. 2020/3284 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 8.8.2024). Bu kararlar ışığında belirtmeliyiz ki, KTVKK geçici madde 7'deki bir yıllık süre içerisinde başvuru yapmamış hak sahipleri de açacakları dava ile zilyetlik yoluyla mülkiyetin kazanıldığı iddiasıyla tapunun kendi adlarına tescilini talep edebilecektir.

⁸⁹ Birinci veya ikinci derece arkeolojik sit alanındaki taşınmazların zilyetlik yoluyla edinelemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Y. 16. HD, 29.5.2018, E. 2017/2853, K. 2018/3615; Y. 16 HD, 19.3.2019, E. 2019/655, K. 2019/1930 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024).

⁹⁰ KTVKK m. 11/1'in birinci derece arkeolojik sit alanlarının zilyetlik yoluyla elde edilemeyeceğine ilişkin kısmı, Anayasa'ya aykırılık gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından incelenmiştir. AYM, 28.12.2016, E. 2016/49, K. 2016/200 kararında, “...Ülkemiz ve hatta aralarında bütün insanlığın ortak mirası kabul edilen evrensel değerlere sahip bulunan kültür varlıklarının, korunması amacıyla birinci derece arkeolojik sit alanlarının zilyetlikle kazanılamamasının, belirtilen amacı gerçekleştirmek için elverişli ve gerekli olduğu, bu nedenle kuralın Anayasa'nın 13. maddesi kapsamında demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırılık teşkil etmediği anlaşılmaktadır.” gerekçesine dayanmak suretiyle iptal talebini reddetmiştir (RG T.18.1.2017, S.29952).

⁹¹ Yargıtay pek çok kararında bu şekildeki bir yoruma dayanarak karar vermiştir. Y. 2. HD, 17.1.2013, E. 2012/8192, K. 2013/132 kararda, “... taşınmaz üzerinde korunması gerekli ‘tabiat ve kültür varlığı’ bulunmadığı, doğal sit alanlarının zilyetlikle iktisap edilebilen yerlerden olduğu ...” ifadesine yer verilmiştir (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 8.8.2024). YHGK 6.11.2015, E. 2014/201, K. 2015/2436 kararda, “... dava konusu ... Kocatepe Tarihi Sit Alanı içerisinde kalmakta ise de, taşınmaz üzerinde birinci grup olarak tarif edilen korunması gerekli kültür varlığı bulunmadığı, birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlardan olmadığı sabittir. Öte yandan; kazanılmış haklar hukuk devleti kavramının temelini oluşturan en önemli unsurlardandır. Kazanılmış hakları ortadan kaldırıci nitelikte sonuçlara yol açan yorumlar Anayasanın 2.maddesinde açıklanan “Türkiye Cumhuriyeti sosyal bir hukuk devletidir” hükmüne aykırılık oluşturacağı gibi toplumsal kararlılığı ve hukuksal güvenceyi ortadan kaldırarak belirsizlik ortamına neden olacağından kabul edilemez.” denilerek “... çok önce davacı lehine 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde öngörülen kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği ile edinme koşulları gerçekleştiğinden, sonradan milli park olarak ilan edilen ve statüsü değişen taşınmazda kazanılmış hakların korunması ilkesi gereğince davacının da haklarının korunması ve kendisine

eleştirilere konu olmaktadır⁹². Burada da TMK m. 715 doğrultusunda aksi ispat edilmediği sürece sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait alanların özel mülkiyete konu olamayacağı gerçeği dikkate alınarak somut olay özelinde değerlendirme yapılması gerekmektedir⁹³

KTVKK m. 21 ise taşınmaz kültür varlıkları yanında arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle kesin yapılaşma yasağına tabi taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları malikleri için öngörülen şartlara riayet edilmesi kaydıyla vergi, resim ve harçtan muafiyet tanınmaktadır.

mülkiyet hakkı tanınarak taşınmazın adına tescili gerektiği sonucuna varılmıştır.” şeklindeki hükme çoğunluk oyu ile varılmıştır (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024). Y. 1. HD, 5.4.2022, E. 2020/9813, K. 2022/2786 kararda “*Ancak, doğal sit alanı olarak tescilli taşınmazlar ile 3. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmazların yasal koşulların oluşması halinde zilyetlik yoluyla kazanılmaları mümkündür.*” ifadesine yer verilmiştir (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, 9.8.2024). Benzer kararlar için bkz. Y. 16. HD, 26.4.2013, E. 2013/3884, K. 2013/4456; Y. 20. HD, 14.1.2014, E. 2013/8532, K. 2014/466 (www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 2.2.2021); Y. 7. HD, 13.2.2013, E. 2012/9538, K. 2013/999 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024).

Ancak Y. 8. HD, 10.5.2011, E. 2010/6374, K. 2011/2837 kararına konu olan Kelebekler Vadisi ile ilgili uyumsuzlukta, “2863 sayılı Kanunda 22.05.2007 tarihinde 5663 sayılı Kanunla yapılan değişiklik mutlak manada birinci ve ikinci derece arkeolojik alanların dışındaki taşınmazların zilyetlik yoluyla kazanılacağı manasına gelmez.” ifadesine yer vererek kurallın zıddından çıkan anlamın mutlak surette uygulanamayacağı yönünde karar vermiştir (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024). Aynı mevki ile ilgili diğer bir kararda Yargıtay yine aynı ifadeyi kullanmıştır. Bkz. Y. 8. HD, 6.12.2011, E. 2011/2982, K. 2011/6652; Y. 8. HD, 6.12.2011, E. 2011/2979, K. 2011/6653; Y. 8. HD, 16.2.2012, E. 2011/3061, K. 2012/843; Y. 8. HD, 16.2.1012, E. 2011/2981, K. 2012/844; Y. 8. HD, 6.11.2012, E. 2012/7587, K. 2012/9930; Y. 8. HD, 17.4.2014, E. 2014/2156, K. 2014/7390 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 9.8.2024). Yargıtay’ın tarihi sit alanı içerisindeki Milli Parklar Kanunu’na tabi taşınmazların zilyetlik yoluyla mülk edinilemeyeceği yönünde kararları da bulunmaktadır. Bkz. Y. 20. HD, 27.1.2011, E. 2010/16018, K. 2011/950; Y. 20. HD, 16.1.2012, E. 2011/11241, K. 2012/150 (www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 2.2.2021).

⁹² Gök, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı dışında diğer sit alanları ile etkileşim geçiş alanlarındaki taşınmazların zilyetlik yoluyla edinimine imkân veren düzenlemenin doğru olmadığını, bu taşınmazları koruma gayesinin doğasına uygun zilyetlik yoluyla edinilememenin önemli olduğunu ve bu yönde kanun değişikliği yapılmasının uygun olacağını belirtmektedir. **GÖK**, s.19-20. *Ersöz*, Yargıtay’ın bazı kararlarında göze çarpan, KTVKK m. 11’deki sınıflandırma ile bağlı olmaksızın sit alanlarının zilyetlik yoluyla kazanılmasının mümkün olmadığı yönündeki içtihatlarının, KTVKK’nin çıkarılış amacı ile Anayasa’nın 63. maddesinin konuluş gerekçelerine uygun bir içtihat olduğu kanaatindedir. **ERSÖZ**, s.181-183.

⁹³ Bkz. I. Bölüm.

Dolayısıyla vergi muafiyeti sadece kesin yapılaşma yasağının söz konusu olduğu arkeolojik ve doğal sit alanlarındaki taşınmaz malikleri için kabul edilmiştir. Diğer sit alanlarında sınırlandırmalara tabi olan taşınmaz malikleri için herhangi bir vergi muafiyeti veya indirim öngörülmemiştir.

SONUÇ

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gerek bireysel koruma öngören tescil kararına konu taşınmaz ve korunma alanlarındaki gerekse alan ölçeğinde koruma sağlayan sit alanı ile etkileşim geçiş sahasındaki taşınmazlar için çeşitli ölçü ve şekillerde kısıtlamalar öngörmektedir. Mülkiyet hakkına yönelik sınırlandırmaların hukukilik sınırı, “kanunilik”, “meşru amaç”, “ölçülülük/adil denge” şeklinde üç temel kriter baz alarak değerlendirilmektedir. Ulusal veya evrensel mahiyette taşıdığı kültürel ve tabii değerlerin korunması amacıyla Kanun’da öngörülen sınırlandırmaların meşru amaç ve kanunilik kriterlerini sağladığını kabul ettiğimizde, mülkiyet hakkına yönelik sınırlandırmaların hukuka uygun olabilmesi için hakkın özüne dokunmaması, ölçülü olması, diğer bir deyişle kamusal menfaat ile bireysel menfaat arasında adil dengenin gözetilmesi gerekmektedir. Anayasa’nın 63/2. maddesinde, kültür ve tabiat varlıklarını koruyabilmek için özel mülkiyete kanunla sınırlandırma getirilebileceği belirtilirken bu sınırlandırmalar nedeniyle hak sahiplerine yapılacak yardım ve tanınacak muafiyetlerin de kanunla düzenleneceği öngörülmektedir. Bu ifade ile kamu yararıyla bireysel yarar arasında adil bir denge kurulması gerekliliğine vurgu yapılmıştır.

KTVKK’nin öngördüğü mülkiyet rejimi çerçevesinde, özel mülkiyete konu taşınmaz hak sahipleri, İlke Kararları uyarınca kısmen veya tamamen yapılanma yasağı, kullanım, bakım ve onarımını öngördüğü şekilde yapma, hatta bakım ve onarım sorumluluğunu gereği gibi yerine getirmeme halinde kamulaştırma gibi sınırlandırmalara maruz kalmaktadır. Ancak diğer yandan bazı yardım ve muafiyetlerden de yararlanabilmektedir⁹⁴. Kültür ve tabiat varlığının mevcudiyetine bağlı olarak taşınmaz mülkiyetine yönelik olarak getirilen sınırlandırmalar, taşınmazın kullanımının, ondan yararlanılmasının, tasarruf edilmesinin düzenlenmesi mahiyetinde, kontrol tipi müdahale modelini aşmadığı sürece aynı,

⁹⁴ Ersöz, mülkiyet hakkı kısıtlamalarından kaynaklı maliklere bazı imkânlar tanıdığını, bu imkânlar ile kültür ve tabiat varlıklarının daha görünür hale gelmelerini, günlük hayatın akışı içerisinde korunarak yaşatılmalarını sağlamanın da amaçlandığını belirtmektedir. Ersöz, s.209. Muafiyet ve yardımlar için bkz. Ersöz, s.189-215; Çolak, Koruma Hukuku, s.586-589.

nakdi, teknik yardım temini ile vergi, resim, harç muafiyetleri, adil bir denge kurulmasını temin edebilir. Ancak adil bir dengenin kurulup kurulmadığına dair yargıya her bir taşınmaz özelinde ayrı ayrı yapılacak değerlendirme ile varılmalıdır. Bazı hallerde yapılan yardım veya tanınan muafiyetler, hakkın sınırlanması sebebiyle elde edilen kamusal yarar ile hak sahibinin uğradığı bireysel zarar arasında ölçülülük ilkesinin sağlanması neticesi doğurmayabilir. Diğer yandan sınırlandırmalar, malikin taşınmazı kullanmasını, ondan yararlanmasını, tasarruf etmesini imkânsız kılacak veya aşırı ölçüde güçleştirecek bir yoğunlukta ise taşınmaz mülkiyetine yönelik müdahalenin ölçülü olabilmesi ve hakkın özüne dokunmaması için mülkiyetin kamu mülkiyetine geçişini sağlayacak veya diğer bir şekilde mevcut kısıtlılığı telafi edecek muafiyet ve yardımlar dışında başka birtakım mekanizmaların devreye sokulması gerekmektedir. Bu çerçevede KTVKK’de öngörülen ve malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona ermesi neticesini doğuran kamulaştırma, trampa ve imar haklarının aktarımı usullerinin taşınmaz mülkiyeti üzerindeki kısıtlılığı telafi ederek ölçülülük ilkesine uygunluğu sağlama potansiyeline sahip olup olmadığının ayrı bir çalışmada detaylı şekilde değerlendirilmesinin gerektiği kanaatindeyiz.

KTVKK’de taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları için öngörülen “*devlet malı niteliğinde*” olma ifadesinin anlam ve kapsamının kanun düzeyinde belirlenmesi yerinde olacaktır. Diğer yandan Kanun’da sıklıkla kültür ve tabiat varlığı ifadesi birlikte kullanılırken 11/1 (zilyetlik ile edinme yasağı) veya 17/c-1 (imar haklarının aktarımı imkânı) gibi maddelerde taşınmaz tabiat varlıklarına yer verilmemesinin bilinçli bir tercih olup olmadığı, bilinçli bir tercih ise taşınmaz tabiat varlıkları için nasıl bir uygulamanın geçerli olacağının Kanun’da öngörülmesi gerekmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu’nun konusunu oluşturan ve çoğunlukla iç içe geçmiş ve bir bütün olarak karşılaştığımız kültür varlığı ve tabiat varlığı şeklindeki bu iki değerden kültürel varlıklarının Kültür ve Turizm Bakanlığı, tabiat varlıklarının ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın kontrolünde olması pek çok sorunu gündeme getirebilir. Özellikle de kültür varlıkları için öngörülen Koruma Yüksek Kurulu ile koruma bölge kurulları⁹⁵ nispeten özerk bir yapıya ve bağlayıcı karar alma yetkisine sahipken tabiat varlıkları için öngörülen

⁹⁵ Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği, ilgili hususları düzenlemektedir.

Koruma Merkez Komisyonu ile koruma bölge komisyonlarının⁹⁶ Bakanlık teşkilatı içerisinde kurgulanması önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. İlke kararları gibi kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakımı, onarımı ve kullanılma usul ve esaslarını belirleme yetkisi olan kurul ve komisyonların özerk yapıya sahip olması, uzman ve bağımsız kişilerden oluşması gerekmektedir.

Kültür ve tabiat varlıkları tescil veya sit alanı ilanı kararı ile koruma kapsamına alındığından itibaren ilgili süreç ilke kararları, kurul/komisyon kararları, koruma amaçlı imar planları, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları şeklinde idari işlemler üzerinden yürütülmektedir. Bu idari işlemlerin taşınması gereken kriterlere dair Kanun'da yeterli açıklıkta hükümlere yer verilmesi önem arz etmektedir.

Sit alanı ilanı kararı ile çok geniş bir çerçevede etkisini gösterebilecek mülkiyet hakkı sınırlandırmaları açısından geçiş dönemi korunma esas ve kullanım koşullarının sit ilanı kararından itibaren üç aylık sürede hazırlanması, sit alanı ilanından itibaren üç yıllık süre içerisinde koruma amaçlı imar planlarının ilgili idareler tarafından hazırlanması⁹⁷ çok büyük

⁹⁶ Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ek madde 4/2 uyarınca, Koruma Merkez Komisyonu merkez teşkilatı, koruma bölge kurulları ise taşra teşkilatı içerisinde kurgulanmıştır. Konu ile ilgili ayrıntılı hükümler için bkz. Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kurulu ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik.

⁹⁷ Çolak, "Koruma amaçlı imar planı yapılmaması nedeniyle, sit alanında bulunan parseller ya da tescilsiz yapılar üzerinde tasarruf kısıtlaması sonucunun doğması da mülkiyet hakkının hukuk dışı kısıtlanması sonucunu doğurur. Sit alanı ilan edilmesiyle birlikte, geçiş dönemi yapılaşma koşullarının ve koruma esaslarının belirlenmesi ve en geç üç yıl içerisinde koruma amaçlı imar planlarının yapılması gerekir. Üç yıl içerisinde koruma amaçlı imar planlarının yapılması durumunda mülkiyet hakkının kullanımına yönelik uygulamalar duracaktır. Koruma esaslarının genel esaslara göre sürdürülmesi mümkün iken, koruma dışında kalan faaliyetler, koruma amaçlı imar planı yapılmadığından, geçiş dönemi kullanma koşullarının da süresi sona erdiğinden dolayı yapılamayacaktır. Bu durum, mülkiyet hakkı üzerinde ağır baskılar oluşturacaktır." görüşünü paylaşmaktadır. ÇOLAK, Koruma Hukuku, s.554-555'te. Ersöz, koruma amaçlı imar planının hazırlanabilmesi için verilen üç yıllık sürenin belirsiz bir süre için uzatılabilmesinin mümkün olduğunu, bu durumun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13. maddesini bu gerekçe ile iptal eden AYM kararına aykırı olduğunu belirtmektedir. ERSÖZ, s.239-240. Danıştay 6. D, 19.6.2015, E. 2014/668, K. 2015/4416 kararında, "... koruma amaçlı uygulama imar planı yapılmayarak davacının mülkiyetini ne şekilde kullanacağı ya da kullanamayacağını ortaya çıknaması suretiyle yasal zorunluluğun yerine getirilmediği, davalı idarenin eylemsizliğinden kaynaklanan belirsizliğin kişisel yarar ile 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, bu görev

önem arz etmektedir. Bu idari işlemler, koruma altındaki taşınmazların hak sahipleri tarafından kullanılmasının mümkün olup olmadığı, mümkünse ne ölçüde ve ne şekilde kullanılacağı ile ilgili somut kuralları içermektedirler. İlgili işlemlerin Kanun'da belirtilen sürelerde yapılmaması mülkiyet hakkının belirsiz bir süre için kısıtlanması, diğer bir deyişle hakkın özüne müdahale sonucunu doğurabilmektedir.

KAYNAKLAR

- ATILGAN**, Cansu: “Ulusal ve Uluslararası Düzenlemeler Işığında Türkiye’de Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması Üzerine Bir Değerlendirme”, Art Sanat Dergisi, Sayı 6, Temmuz 2016, s.249-261.
- AYAN**, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016.
- BAŞGİL**, Ali Fuad: Hukukun Ana Mesele ve Müesseseleri, Siyasi ve Sivil Hukuk Üzerinde Etüdler, İstanbul 1946.
- ÇOLAK**, Nusret İlker: “Kültür ve Tabiat Varlığı Olarak Tescil Kararı, Hukuki Niteliği ve Sonuçları”, Kazancı Hukuk Dergisi (Hakemli), Sayı 81-82, Mayıs- Haziran 2011 (<https://www.ilkercolak.com.tr/kultur-ve-tabiat-varligi-olarak-tescil-karari-hukuki-niteligi-ve-sonuclari/>, Erişim Tarihi: 5.8.2024).
- ÇOLAK**, Nusret İlker: “Kültür ve Tabiat Varlıklarının Devlet Malı Niteliği ve Sonuçları”, e-akademi, Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 89, Şubat 2009, s.5-7 (<http://www.e-akademi.org/arsiv.asp?sayi=84>, Erişim Tarihi: 1.11.2024).
- ÇOLAK**, Nusret İlker: “Sit Alanı İlanı Kararı, Hukuki Niteliği ve Sonuçları”, Kazancı Hukuk Dergisi (Hakemli), Sayı 77-78, Ocak-Şubat 2011 (<https://www.ilkercolak.com.tr/sit-alani-ilani-karari-hukuki-niteligi-ve-sonuclari/>, Erişim Tarihi: 5.8.2024).
- ÇOLAK**, Nusret İlker: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Hukuku, İstanbul 2015.
- DÜLGER**, Volkan Murat: “Kültür Varlığı Olmanın Hukuki Sonuçları”, in Uygulamaya Yönelik, Disiplinlerarası Bir yaklaşımla Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2024, s.87-95.
- EREN**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2016.

- ✎ **Atıf Şekli** | Cite As: **BAKIRCI**, Münevver Kübra: “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar İçin Öngördüğü Hukuki Statü”, SÜHFD, C. 33, S. 3, 2025, s. 1921 – 1957.
- ✎ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.
- ✎ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



- ERSÖZ**, A. Kürşat: Türk İdare Hukuku Kapsamında Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması, İstanbul 2017.
- ETGÜ**, Mehmet Akif: Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı, İstanbul 2009.
- GEMALMAZ**, Haydar Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2017.
- GÜNEŞ**, Yusuf: Orman ve Arazi Mülkiyeti Uyuşmazlıkları, 2. Baskı, İstanbul 2018.
- OĞUZMAN**, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer /Saibe, **OKTAY-ÖZDEMİR**: Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015.
- ÖRÜCÜ**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976.
- ÖZEL**, Sadullah: Mülkiyet, Kamulaştırma ve Gerçek Karşılık Hakkı, Ankara 2013.
- ÖZEL**, Sibel: "Türk Hukukunda Kültür Varlıklarının Mülkiyeti", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 24, Sayı 1, Haziran 2018, s.215-238. (ÖZEL, Kültür Varlıkları).
- ÖZEL**, Kadir Can: "Kültür Varlıklarına İlişkin Düzenlemelerin Anayasalardaki ve Uluslararası Sözleşmelerdeki Görünümü", in Uygulamaya Yönelik, Disiplinlerarası Bir yaklaşımla Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2024, s.40-59.
- ÖZKAYA ÖZLÜER** Ilgın: "Sit Kararının Yargısal Denetiminde Başlıca Konular ve Sorunlar", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 70, S. 2, 2021, s.429-474.
- SANCAKDAR**, Oğuz: Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukuku (Teorik ve Uygulamalı Bir Yaklaşım), 2. Baskı, Ankara 2012.
- SARI**, H. Gürbüz: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek Protokole Göre Malvarlığı Haklarının Korunması, İstanbul 2010.
- SEROZAN**, Rona: "Mülkiyet Hakkının Özü, İşlevi ve Sınırları", Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan I, İstanbul 1982, s. 239-254.
- SİRMEN**, A. Lâle: Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.
- SÜSLÜ**, Güven: "Kültür Varlıklarının Korunmasında Mali Kolaylıklar Rejimi", Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Sayı 2, 2018, s. 37-84.

ŞAŞI, Murat: Mülkiyet Hakkı İhlallerinde İdarenin Hukuki Sorumluluğu- Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Danıştay Kararları Işığında, Ankara 2019.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik- Tapu Sicili- Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989.

TEZCAN, Murat: “Arkeolojik Sit Alanlarında Kamulaştırmasız El Atma”, Ankara Barosu Dergisi, S.2, 2013, s.399-408.