

T.C.

İSTANBUL

10. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/983

KARAR NO : 2026/491

DAVACI : ADALAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. NİLÜFER HASANÇEBİ -UETS[16798-97771-46488]

DAVALI : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

VEKİLİ : AV. DİLARA VAROLAN YÜKSEL -UETS[35756-86578-37578]

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, İstanbul İli, Adalar İlçesi, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının iptali istemiyle açılan davada İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 15/10/2024 tarih ve E:2023/2413 sayılı kararı ile planların yürütmesi durdurulduğundan 2863 sayılı Kanun'un 17. maddesinin (a) fıkrasının 3. bendi doğrultusunda "Adalar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının" belirlenmesine ilişkin 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ile şartların özel mülkiyetteki yeni yapılanma taleplerini kapsayacak şekilde güncellenmesi talebiyle yaptığı başvurunun reddine ilişkin 26/03/2025 tarih ve 13723 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararının; özel mülkiyetteki parseller yönünden bir düzenleme yapılmadığı, vatandaşların plan sürecinde mağduriyet yaşadığı, plan öncesi dönemdeki geçiş sürecinde özel parsellere ilişkin yapılanmaya yer verildiği, mülkiyet hakkına kısıtlama getirildiği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : İstanbul ili, Adalar ilçesi, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 15.12.1973 tarih ve 7621 sayılı kararı ile sit alanı ilan edildiği, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.06.1992 tarih ve 4832 sayılı kararı ile sit sınırları belirlendiği, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.05.2021 tarih ve 8326 sayılı kararı ile kentsel sit sınırları revize edildiği, 05.11.2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen ve 07.09.2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı eki krokide sınırları revize edilen Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer aldığı, 05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanına ilişkin 04.11.2021 tarihli ve 4578 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararında "İstanbul İli, Adalar İlçesi (Prens Adaları) ile Balıkesir İli Erdek ve Marmara ilçeleri sınırlarındaki her türlü ölçekteki plan, plan kararları ve projeler konusunda mezkur Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz" hükmü getirilmiş olduğundan Adalar İlçesi Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına ilişkin değerlendirmenin Özel Çevre Koruma kararı kapsamında ilgili idarelerce yapılmasına karar verildiği, dava konusu kararın alanın tamamı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığından nihai değerlendirme yapılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletildiği, özel mülkiyetteki yapıların riskli durumda bulunması halinde güçlendirme yapılmasına olanak tanındığı, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının ruhuna uygun olarak aciliyet ya da önem arz eden durumların karşılandığı, dava konusu işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 10. İdare Mahkemesince, duruşma için önceden belirlenerek taraflara bildirilen 24/03/2026 tarihinde, davacı idare vekili Av. Tarık Değirmenci ile davalı idareyi temsilen Av. Özlem Çakır'ın geldiği görülerek yapılan açık duruşmada, taraflara usulüne uygun söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek işin esası hakkında gereği görüldü:



T.C.
İSTANBUL
10. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/983

KARAR NO : 2026/491

Öncelikle belirtmek gerekir ki, davalı idarece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 01/12/2025 tarih ve 14220728 sayılı Olur'u ile "İstanbul İli, Adalar İlçesi, Kentsel Sit Alanı Doğal Sit Alanı ve Çakışan Alanlarda Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının" düzenlendiği belirtilerek davanın ilgili Bakanlığa ihbar edilmesi gerektiği ileri sürülmüş ise de dava konusu işlemin doğrudan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararına yönelik olduğu anlaşıldığından ihbara yönelik ara karar kurulmasına gerek görülmemiş işin esasına geçildi.

Anayasanın 35. maddesinde: "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." hükmü yer almaktadır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 Nolu Protokolünün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesinde: "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez." hükmüne yer verilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3. maddesinin 8. bendinde; "Koruma amaçlı imar plânı"; 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, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır." hükmü, **17. maddesinde;** "....Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır. Sit alanlarına ilişkin tüm ölçeklerde yapılmış; koruma bölge kurullarının uygun görüşü alınarak yürürlüğe giren planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili koruma bölge kurulunca geçiş dönemi yapılanma şartları yeniden belirlenir. Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir. İlgili idareler, koruma amaçlı imar planını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Koruma bölge kurulunda bu hususlar değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle planlar ilgili idarelere onaylanmak üzere gönderilir. Planlar koruma bölge kurulunun uygun gördüğü şekliyle ilgili idarelerce altmış gün içinde onaylanmak zorundadır. Bu süre içinde görüşülmeyen ya da onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinde yapılacak değişiklikler yukarıdaki usullere tabidir." hükmü, **57. maddesinde;** " Koruma bölge kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde olmak kaydıyla aşağıdaki işleri yapmakla görevli ve yetkilidir. a)



10. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/983

KARAR NO : 2026/491

Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak, b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak, c) Sit alanlarının tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek, d) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip karar almak, e) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak, ... g) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak." hükmü kurala bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, 21/09/2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 30/11/2017 tarih ve E:2017/984 , K:2017/2628 sayılı kararı ile iptal edildiği, Adalar Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşullarının kapsamının yeni yapılanma taleplerini içerecek şekilde genişletilmesi amacıyla çalışma yapılarak, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 10/01/2020 tarih ve 6931 sayılı kararı ile İstanbul- Adalar Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanları Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının belirlendiği, 10/01/2020 tarih ve 6931 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescilli kültür varlığı bulunmayan parsellerde yeni yapı yapılabileceği kuralı getirilerek hangi alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyeceği açıkça sayılarak yapılaşmaya ilişkin sağlanması gerekli koşullar ve yapılaşma bakımından öngörülen yasakların düzenleme altına alındığı, sonrasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, İstanbul İli, Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, İstanbul İli, Adalar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı'nın 12/05/2023 tarih ve 6419988 sayılı işlemi ile onaylandığı, söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılan davada, İstanbul 8. İdare Mahkemesinin E.2023/2413 sayılı dosyasında 15/10/2024 tarihinde verilen yürütmenin durdurulmasına karar verildiği, akabinde ilgili Mahkemenin 15/01/2025 tarih ve E:2023/2413, K:2025/61 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği, Mahkemenin yürütmenin durdurulmasına yönelik kararına istinaden 2863 sayılı Kanun'un 17. maddesinin (a) fıkrasının 3. bendi doğrultusunda 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ile "*Adalar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının*" belirlendiği, davacı tarafından şartların özel mülkiyetteki yeni yapılanma taleplerini kapsayacak şekilde güncellenmesi talebiyle yaptığı başvuruda bulunduğu, başvurunun 26/03/2025 tarih ve 13723 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ile; söz konusu talebin detaylı analiz ve sentez çalışmaları gerektirdiği, Mahkemenin iptal kararı gerekçeleri, belirlenen şartların kamu projeleri ve riskli yapılara ilişkin aciliyet gerektiren hususlara cevap verir durumda olması ve belirlenecek şartların koruma amaçlı imar planı kararlarını etkilememesi gerektiği hususları göz önünde bulundurulduğunda uygun olmadığına ve 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararının geçerli olduğuna karar verildiği, davacı tarafından başvurunun reddine ilişkin Bölge Kurulu kararı ile "*Adalar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının*" belirlendiği 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararının özel mülkiyete ilişkin yeni yapılanmaya yönelik düzenleme içermediğinden bahisle iptaline karar verilmesi istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Davaya konu geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının, Adalar İlçesindeki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma planlarının mahkemece yürütmesinin durdurulması sonrasında bölgenin plansız alanda kalması nedeniyle koruma amaçlı imar planları onaylanana kadar mevzuat hükmü uyarınca yapıldığı, 2863 sayılı Kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamında kentsel sit alanında karar alma yetkisinin Koruma Bölge Kurulu'nda olduğu, Adalar Bölgesinin doğal, kentsel ve arkeolojik sit alanlarının bir arada olduğu karma sit bölgesi olan, doğal ve tarihi değerleri ile bütünlük gösteren bir bölge olduğu ve bölgede gelişen yerleşimin kentsel ve tarihi sit olarak, doğal alanların ise doğal sit olarak koruma altına alındığı, İstanbul Adalar bölgesi gibi kendine özgü nitelikleri olan bir bölgenin plansız



T.C.
İSTANBUL
10. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/983

KARAR NO : 2026/491

durumda olması halinde düzenlenecek geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile "koruma kullanma" dengesinin sağlanması gerektiği açık olup *uyuşmazlık Koruma Bölge Kurulu'nun görevi, bölgede yaşayan kişilerin mülkiyet hakkı, koruma amaçlı imar planına ait planlama sürecinde geçen zaman ve bölgenin özelliği dikkate alınarak ilgili şartlar ile özel mülkiyete ilişkin düzenleme yapıp yapılmaması hususunda toplanmaktadır.*

Uyuşmazlıkta, dava konusu 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ile riskli yapılar ile ilgili, mülkiyeti kamu elinde olan veya kamusal kullanıma tahsis edilmiş alanlar ile tescilli kültür varlıklarının esaslı onarımına ilişkin düzenleme yapıldığı özel mülkiyette bulunan ve tescilli kültür varlığı bulunmayan taşınmazlara yönelik düzenleme yapılmadığı görülmektedir.

Bu durumda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesi uyarınca koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi gerektiği, söz konusu düzenleme ile tescilli kültür varlığı bulunan/bulunmayan parsel, kamu mülkiyeti/özel mülkiyet, yeni yapılanma/onarım gibi ayrımlar yapılmadığı ve düzenleme yapılacak alan ve yapılanma şartı bakımından herhangi bir sınırlama getirilmediği, dava konusu Koruma Bölge Kurulu kararı ile yalnızca riskli yapılar, kamunun mülkiyetindeki taşınmazlar ve tescilli kültür varlıklarının esaslı onarımına ilişkin düzenlemeler yapıldığı, bölgenin kendine özgü dokusu ve doğal ve tarihi değerleri dikkate alınsa dahi bölgedeki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına karşı açılan davada 15/10/2024 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği ve bu tarihten beri bölgenin plansız kaldığı ve alana ilişkin koruma amaçlı imar planına ait planlama sürecinde geçen zaman gözetildiğinde tescilli kültür varlığı bulunmayan taşınmazlarda yapılaşmanın tamamen sınırlandırılmasının mülkiyet hakkının ihlali anlamına geleceği, dava konusu işlemle söz konusu hususta düzenleme yapılabilmesi için detaylı analiz ve sentez çalışması yapılması gerektiği belirtilmiş ise de Koruma Bölge Kurulunca Adalar yerleşiminin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk vb. koşullar yönünden uygulamanın her aşamasının denetim altında tutulacağına açık olduğu, dolayısıyla koruma-kullanma dengesinin bu şekilde sağlanması gerektiği sonucuna varıldığından *bölgenin kendine özgü dokusu ile uyumlu olacak şekilde tescilli kültür varlığı bulunmayan özel mülkiyetteki parsellerde yeni yapılanma koşullarının belirlenmesi gerekirken* şartların özel mülkiyetteki yeni yapılanma taleplerini kapsayacak şekilde güncellenmesi talebiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 26/03/2025 tarih ve 13723 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararında ve bu hususa riayet edilmeksizin eksik şekilde *düzenlenen "Adalar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının"* belirlenmesine dair 11/12/2024 tarih ve 13246 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararında bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Nitekim, Adalar Bölgesine dair geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarını belirleyen 10/01/2020 tarih ve 6931 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararına karşı açılan davada İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 18/07/2022 tarih ve E:2022/41, K:2022/650 sayılı kararı da bu doğrultudadır.

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu işlemlerin **iptaline,**

2-Aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 40.000,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

3-Davaya ferî müdahale talebinde bulunan ve talebi kabul edilmeyen Ali İrfan Şanver tarafından karşılanan 45,00 TL posta giderinin ilgilinin üzerinde bırakılmasına, artan yargılama giderlerinin re'sen



T.C.
İSTANBUL
10. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/983
KARAR NO : 2026/491

İlgiliye iadesine,

4-Artan posta avansının talep edilmemesi halinde bu kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine,

5-Kararın taraflara tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içinde **İstanbul Bölge İdare Mahkemesine istinaf** yolu açık olmak üzere, 31/03/2026 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KUDRET DOĞAN
107207

Üye
AHMET YAPICI
192053

Üye
SAYNUR AMİL
216759

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>	
Başvurma Harcı :	615,40 TL
Karar Harcı :	615,40 TL
Y.D. Harcı :	2.697,00 TL
Vekalet Harcı :	175,00 TL
Posta Gideri :	226,00 TL
TOPLAM :	4.328,80 TL

S.A - Ö.A - 29.04.2026

