AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

1. Grup ve 2. Grup Tescilli Yapı Arasındaki Fark Nedir?

MAKALE ÖZETİ

1. ve 2. grup kültür varlığı sınıflandırmasının anlamı, tadilat, restorasyon, proje izni ve grup kararına itiraz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

1. ve 2. grup yapılar 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma altındadır; hiçbirinde serbestçe yıkım veya esaslı onarım yapılamaz. 660 sayılı İlke Kararı uyarınca 1. grup, toplumun ortak gereksinimlerine hizmet eden ve dönemin mimari/sanat anlayışını yansıtan anıtsal veya simgesel değerli yapıları; 2. grup, kent ve çevre kimliğine katkı veren ve yöresel yaşam biçimini yansıtan yapıları kapsar. İzin usulü yalnızca grup numarasına değil **müdahalenin niteliğine ve taşınmazın idaresine** göre de belirlenir.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun **5 Kasım 1999 tarihli 660 sayılı ilke kararı**, 1. grubu **tarihsel, simgesel, anı ve estetik değerleri bakımından korunması zorunlu yapılar**, 2. grubu ise **kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan, yöresel yaşam biçimini yansıtan kültür varlığı niteliğindeki yapılar** olarak tanımlar.

1. grup tescilli yapı ne demektir?

1. grup yapılar, 660 sayılı İlke Kararı uyarınca toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan; yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan; simgesel, anı ve anıtsal nitelikleriyle korunması gereken yapılardır. Yaş veya büyüklük tek başına grubu belirlemez.

Örneğin önemli tarihî, mimari ya da simgesel özellikleri bulunan bir yapı, 660 sayılı ilke kararındaki ölçütler açısından değerlendirilir. **Grup kararı, yetkili koruma bölge kurulunca** tescil süreciyle bağlantılı olarak alınabilir.

Birinci grup sınıflandırma, malikin taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkının sona erdiği anlamına gelmez. Ancak yapılacak bakım, proje ve müdahalelerin ilgili koruma koşullarına uygunluğu denetlenir.

2. grup tescilli yapı ne demektir?

2. grup yapılar, bulundukları kentin ve çevrenin tarihî kimliğine katkıda bulunan, yerel yaşam biçimini yansıtan kültür varlıklarıdır. Bunların korunma gerekçesi, yalnızca tekil anıtsal değerleri değil çevre ve mimari doku içindeki katkıları da olabilir.

Bu kapsamda bir yapının 2. grup olarak tescillenmesi **koruma yükümlülüğünün hafif veya isteğe bağlı olduğu** anlamına gelmez. 2863 sayılı Kanun, ilgili kurul kararları ve ilke kararları uygulanmaya devam eder.

2. grup tescilli bina, ruhsatsız biçimde tamamen yıkılıp yerine daha büyük bina yapılabilir şeklindeki yorum hukuken yanlıştır. Yeni inşaat, esaslı değişiklik veya yıkım yönünden somut kurul kararları gerekir.

İki grup arasındaki fark nedir?

Temel fark, yapının kültür varlığı olarak hangi nitelikleriyle korunması gerektiğine ilişkin sınıflandırmadır. Her iki grup için de koruma kuralları geçerli olduğundan grupları “korunan ve korunmayan bina” şeklinde ayırmak doğru değildir.

Konu	1. grup yapı	2. grup yapı
Koruma değeri	Tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikler	Kent ve çevre kimliği ile yöresel yaşam biçimine katkı
Tescil	Koruma bölge kurulu kararıyla	Koruma bölge kurulu kararıyla
Esaslı onarım	Kurulun koruma esaslarına uygun proje/karar gerekir	Kurulun koruma esaslarına uygun proje/karar gerekir
Ruhsatsız yıkım	Serbest değildir	Serbest değildir
Basit bakım ve tamirat	Yetkili KUDEB, **ön izin öncesinde kurul görüşünü almak zorundadır** (KUDEB Yönetmeliği m.8)	KUDEB'in ön izin ve denetimi uygulanır; her basit onarımda aynı genel kurul görüşü zorunluluğu yoktur, özel kurul koşulları saklıdır

Vakıf taşınmazlarında ortak yetki notu: Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare veya denetimindeki **mazbut ve mülhak vakıflara ait tescilli yapılar**, **1. veya 2. grup olmalarından bağımsız olarak VGM/ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğünün özel tadilat-tamirat ve denetim rejimine** tabidir. Esaslı onarım için gerekli koruma kurulu karar ve proje onayı saklıdır.

Uygulanacak kesin müdahale şartları grup adından değil, ilgili yapının özellikleriyle birlikte verilmiş kurul ve proje kararlarından öğrenilir.

Vakıf taşınmazlarında onarım iznini hangi kurum verir?

2863 sayılı Kanun m.10 ve m.57 ile KUDEB Yönetmeliği m.15 gereğince, Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde olan mazbut/mülhak vakıflara ait tescilli kültür varlıklarının tadilat ve tamiratı VGM tarafından yürütülür. Tescilli **1. grup** yapıda VGM ve ilgili bölge müdürlüklerindeki uzman heyet, işin koşullarını içeren **onarım ön izin belgesi** düzenler. **Esaslı onarımda koruma bölge kurulu karar ve proje onayı** gerekliliği devam eder.

Bu nedenle bu özel statüde yalnızca belediye KUDEB'ine başvurmak yeterli kabul edilmemelidir. Önce **taşınmazın vakıf idaresi/denetimi kapsamında olup olmadığı** ve müdahalenin basit tamirat mı esaslı restorasyon mu olduğu belirlenmelidir. 19 Haziran 2007 tarihli **731 sayılı İlke Kararı**, vakıf idaresindeki tarihî ibadet yapıları yönünden bu ayrımın ayrıca değerlendirilmesini gerektirir.

1. grup tarihî binada tadilat yapılabilir mi?

Evet, gerekli koruma ve izin koşulları sağlanıyorsa bakım veya onarım yapılabilir. Birinci grup olmak, bütün bakım faaliyetlerinin yasak olduğu anlamına gelmez.

Basit tadilat ve tamirat ile **esaslı restorasyon** farklı işlemlerdir. Yapının özgün malzeme, cephe, plan şeması ve taşıyıcı niteliklerini etkileyen müdahalelerde daha kapsamlı proje ve kurul kararı gerekliliği doğabilir.

KUDEB Yönetmeliği uyarınca **birinci grup tescilli yapıların basit onarım ön izni süreçlerinde koruma bölge kurulunun görüşünün alınması** özellikle önem taşır. İşin adı değil, gerçek teknik kapsamı belirleyicidir.

2. grup yapıda iç mekân değişikliği serbest mi?

Her iç mekân değişikliğinin serbest olduğu söylenemez. Yapının özgün plan şeması, korunması gereken mimari elemanları ve yapısal özellikleri, yapılan müdahalenin hukuki niteliğini belirleyebilir.

Örneğin eski bir kaplama elemanının özgün biçimde onarılması ile tarihî bölücü duvarın kaldırılması, yeni döşeme oluşturulması veya taşıyıcı sisteme müdahale edilmesi aynı kapsamda değildir.

2. grup yapıda yalnızca dış cephenin korunduğu, içerinin bütünüyle değiştirilebileceği şeklinde genel bir varsayım doğru değildir. Onaylı rölöve, restorasyon projesi ve ilgili kurul kararları birlikte okunmalıdır.

Yapı grubu tapu kaydında görünür mü?

Evet, koruma grubuna ilişkin bilgi ilgili tapu kayıtlarında görülebilir. Tespit ve Tescil Yönetmeliği m.8, tescilli taşınmazın kültür varlığı niteliğinin ve **koruma grubunun tapu kütüğünün beyanlar hanesinde** yer almasına ilişkin düzenleme içerir.

Fakat tapudaki kısa ifade, **binaya yapılabilecek bütün müdahalelerin ayrıntılı listesi değildir**. Hangi kurul kararının yürürlükte olduğu, yapının tescil fişi, önceki onarım izinleri ve onaylı projeler ayrıca araştırılmalıdır.

Bir taşınmazı satın almadan önce **grup bilgisiyle yetinmek**, özellikle restorasyon maliyeti ve kullanım planı açısından önemli risk doğurabilir.

Grup kararı değiştirilebilir mi veya iptal edilebilir mi?

Yapı grubunun yeniden değerlendirilmesi mümkündür; ancak değişiklik tapu müdürlüğüne yapılan tek taraflı taleple gerçekleşmez. Koruma değerine ilişkin teknik tespit ve yetkili kurul değerlendirmesi gerekir.

Örneğin ilk tescil sırasında yeterince incelenmemiş mimari özellikler veya sonradan ortaya çıkan tarihî belgeler sınıflandırmanın yeniden değerlendirilmesini gerektirebilir. Buna karşılık **binanın ekonomik olarak daha değerli kullanılmak istenmesi**, tek başına grup değişikliği için teknik koruma gerekçesi değildir.

Grup kararı hakkında idari itiraz ile **iptal davası** da değerlendirilebilir. Başvurularda kararın tebliğ veya ilanı ve yasal süreler önem taşır. Genel kurul davası süreci koruma bölge kurulu kararına karşı iptal davası yazımızda açıklanmıştır.

Birinci veya ikinci grup yapıda restorasyon süreci farklı mı?

Restorasyonun içeriği ve izin ihtiyaçları, grubun yanında yapının özgün özelliklerine, hasarına ve önerilen müdahaleye göre belirlenir. 660 sayılı ilke kararı, bakım, basit onarım ve esaslı onarımı farklı müdahale türleri olarak düzenler.

Örneğin birinci grup yapıda gerekli rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleriyle ilgili kapsamlı değerlendirme yapılabilir. İkinci grup yapıda da **esaslı onarım** proje ve kurul değerlendirmesi gerektirebilir.

Bu nedenle **“1. grup bütün restorasyonları, 2. grup yalnız basit onarımları kapsar”** şeklinde kesin ayrım yapılmamalıdır. Proje ve onay sürecini tescilli tarihî binada restorasyon yazımızda açıklıyoruz.

Satın almadan veya tadilattan önce hangi belgeler incelenmeli?

Grup sınıflandırmasının fiilî etkisini anlamak için yalnızca satış ilanındaki bilgi yeterli değildir. Şu belgeler birlikte incelenmelidir:

1. **Taşınmazın tescil ve grup kararı**.
2. Tapu kaydının **beyanlar hanesi** ve ada-parsel bilgileri.
3. Yapının özgün özelliklerini gösteren **tespit fişi ve mevcut fotoğraflar**.
4. Varsa önceki **rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri**.
5. Koruma bölge kurulunun uygulanması gereken diğer kararları.
6. KUDEB veya diğer yetkili birimlerden alınan **ön izin ve onarım belgeleri**.

Yapı grubu, bakım ve restorasyon bütçesine ilişkin değerlendirmede önemlidir; ancak **gerçek maliyet ve izin süresi**, teknik projenin kapsamı görülmeden yalnızca sınıflandırmaya bakılarak tahmin edilemez.

Sonuç

1. grup ile 2. grup tescilli yapı arasındaki fark, kültür varlığının hangi özellikleri nedeniyle korunduğuna ilişkin sınıflandırmadır; **ikisi de koruma altındadır**.

Malik, kiracı veya yatırımcı açısından belirleyici olan **grup kararı, yapının özgün nitelikleri, uygulanacak ilke kararları, onaylı proje ve gerekli izinlerdir**. Grup adından hareketle otomatik ruhsat muafiyeti, yıkım hakkı veya tadilat serbestliği sonucuna varılmamalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında genişletilmiş 2. baskısı yayımlanan, Evindar Yeşilbaş ve Cüneyd Altıparmak editörlüğündeki *Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku* adlı eserin Mehriban Karaaslan tarafından kaleme alınan “Yüksek Kurul ve Bölge Kurullarının Oluşumu, İşleyişi ve Kararları” ve Alidost Ertuğrul tarafından kaleme alınan “Basit ve Esaslı Onarım İşleri ve Süreci” bölümlerinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.