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

İMAR HUKUKU

Koruma Kurulu İzni Olmadan Yapılan Eklenti Kaldırılabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Sit ve korunma alanında izinsiz eklentinin kaldırılmasında kurul kararı, imar yıkımı ve tahliye işlemlerinin farkı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Sit alanında veya korunması gerekli kültür varlığında koruma izni gerektiren eklenti izinsiz yapılmışsa kaldırılması kararlaştırılabilir. Koruma bölge kurulu koruma yönünden aykırılığı ve gerekli işlemi belirler; **fiilî söküm veya yıkım**, hukuki dayanağa göre yetkili **belediye veya valilik** tarafından yürütülür. Kurul kararı ile uygulayıcı idarenin yıkım/kaldırma işlemi aynı belge değildir; her birinin yetkisi, tebligatı ve dava süresi ayrı incelenir.

Koruma kurulu kararı, belediyenin **3194 sayılı İmar Kanunu m.32 kapsamındaki yıkım kararı** ve **kamu taşınmazı işgali nedeniyle tahliye** ayrı idari işlemlerdir. Uygulamada en önemli dosya hatası, yalnızca kurul kararına itiraz edildiğinde belediyenin ayrıca tebliğ edilmiş yıkım kararına ilişkin dava süresinin de korunacağını sanmaktır.

Kurul kararı, belediye yıkımı ve tahliye nasıl ayrılır?

İşlem	Yetki ve temel dayanak	Dava incelemesinin odağı
Koruma bölge kurulu kararı	Kurulun **2863 sayılı Kanun** kapsamındaki koruma ve aykırılığa ilişkin değerlendirmesi	Tescil/sit statüsü, kurulun yetkisi, müdahalenin korunma koşullarına aykırılığı
Belediye veya valilik yıkımı	Yetkili idarenin **3194 sayılı Kanun m.32** kapsamında tesis ettiği işlem	Yapı tatil tutanağı, yıkım yetkisi, usul, süre ve imalatın sınırları
Kamu taşınmazından tahliye	Kamu alanında **işgale son vermeye yetkili idarenin** ilgili işgal/tahliye mevzuatına dayanan işlemi	Kamu mülkiyeti, kullanım izni, tahliye yetkisi ve işlemin konusu

Aynı eklenti hakkında birden fazla işlem bulunabilir. Her kararın muhatabı, tebliği ve iptal davası süresi ayrı incelenir; kurul kararına itiraz etmek belediyenin ayrı yıkım veya tahliye işlemini kendiliğinden durdurmaz.

İzinsiz eklenti hangi durumda koruma mevzuatına aykırıdır?

2863 sayılı Kanun m.9, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, korunma alanları ve sit alanlarında koruma kurulu kararlarına aykırı **inşai ve fiziki müdahaleleri** yasaklar. İnşaat, esaslı onarım, tesisat, kazı, kısmen veya tamamen yıkma gibi işler müdahale kapsamındadır.

Örneğin tescilli yapının cephesine sabit eklenti yapılması, sit alanındaki binanın önünün kapalı kullanım alanına dönüştürülmesi veya özgün mimari elemanın kaldırılması, yapılan işin niteliğine göre koruma hukuku yönünden değerlendirilebilir.

Ancak **her yeni eşya, sökülebilir tente veya dekorasyon uygulaması otomatik olarak aynı türde izinsiz inşai müdahale sayılmaz**. Uygulamanın somut fiziksel niteliği, koruma planı, kurul kararları ve izin kapsamı birlikte incelenmelidir.

Kurul kararında hangi eklentinin kaldırılacağı gösterilmeli mi?

Evet; kararın uygulanacak kısmı belirlenebilir ve denetlenebilir olmalıdır. Koruma bölge kurulu, izinsiz uygulama hakkında değerlendirme yaparken müdahalenin bulunduğu yeri, niteliğini ve hangi koruma koşuluna aykırı olduğunu dosya üzerinden ortaya koymalıdır.

Örneğin aynı iş yerinde **açılır kapanır tente, sabit yan camlar ve metal karkasla oluşturulan kapalı alan** bulunabilir. İdarenin yalnızca genel bir "aykırılıklar kaldırılacak" ifadesini kullanması hâlinde **hangi parçaların işlem konusu olduğu** araştırılmalıdır.

Kararın dayandığı **fotoğraf, kroki, kurul raporu ve önceki onaylı proje** bu nedenle önem taşır. Bununla birlikte karardaki her ifade eksikliği otomatik iptal sonucu doğurmaz; eksikliğin somut işlemin anlaşılmasını ve hukuki denetimini etkileyip etkilemediği incelenir.

Koruma kurulu kararı olmadan belediye yıkım kararı verebilir mi?

Bu sorunun cevabı uygulanacak kanuna ve işlem türüne bağlıdır. 2863 sayılı Kanun m.16, koruma altındaki taşınmaz ve alanlarda **ruhsatsız inşaat** ile koruma amaçlı plana veya sit koşullarına aykırı yapılaşma hakkında **imar mevzuatına göre işlem yapılacağını** düzenler.

Dolayısıyla koruma statüsünün bulunması, belediyenin 3194 sayılı Kanundan kaynaklanan tüm görevlerini kendiliğinden sona erdirmez. Buna karşılık **koruma kurulunun karar ve onay yetkisinin**

bulunduğu bir müdahale bakımından belediyenin, gerekli kurul değerlendirmesini tamamen yok sayarak işlem tesis edip edemeyeceği de ayrıca incelenmelidir.

Belediye dosyasındaki işlemin **koruma kararını uygulama işlemi mi**, yoksa **ayrı bir ruhsatsız yapı tespiti üzerine verilen yıkım kararı mı** olduğu netleştirilmelidir. Uygulanacak usul ve dava stratejisi bu ayrımla değişebilir.

Ruhsata tabi olmayan tente için de kaldırma kararı verilebilir mi?

Bazı durumlarda mümkündür. İmar mevzuatına göre yapı ruhsatı gerektirmeyen bir uygulama, sit alanında **ayrı koruma iznine veya mevcut kurul koşullarına** tabi olabilir.

Örneğin yalnızca gölgelik işlevindeki, dikmesiz mafsallı bir tente için genel imar mevzuatındaki ruhsat istisnası ileri sürülebilir. Ancak tarihî cepheye müdahale, sit alanı görünümü veya belirli kurul kararlarına aykırılık bulunuyorsa **koruma mevzuatı bakımından değerlendirme** ayrıca yapılmalıdır.

Tersi de doğrudur: **Koruma alanında bulunması tek başına her tentenin kaldırılmasını haklı çıkarmaz.** Müdahalenin koruma kurallarına gerçekten aykırı olduğu ve işlemin dayanağı somutlaştırılmalıdır.

İmar mevzuatı yönünden tente ruhsatı ile sit alanında tadilat izni farklı aşamalara ilişkindir.

Eklenti tescilsiz binadaysa da kaldırılabilir mi?

Evet, tescilsiz bina da sit veya korunma alanındaki özel sınırlamalara tabi olabilir. Ancak tescilsiz bir binanın koruma alanında bulunmasıyla binanın kendisinin tek başına tescilli kültür varlığı olması birbirinden ayrılmalıdır.

Bu ayrım, hangi kurul kararının uygulanacağı ve gerekli izinlerin niteliği bakımından önemlidir. Özellikle korunma alanının **resmen belirlenip belirlenmediği**, sit kararının yürürlükte olup olmadığı ve taşınmazın hangi sınıra girdiği belgelendirilmelidir.

Sadece “tarihî binanın komşusudur” ifadesiyle koruma alanı sınırı ve kaldırma yetkisi varsayılamaz. Komşu parsel bakımından korunma alanında inşaat izni yazımız bu sorunu ayrıca inceler.

Kaldırma işlemi ile kamu taşınmazından tahliye aynı şey mi?

Hayır. Eklenti **özel mülkiyet sınırının dışında kalan bir kamu taşınmazı** üzerinde bulunuyorsa koruma mevzuatı dışında **işgalin sona erdirilmesine yönelik ayrı idari işlemler** de söz konusu olabilir.

Bir iş yerinin önündeki kamu alanı için **işgaliye bedeli ödenmiş olması**, tek başına koruma bölge kurulu izni veya yapı ruhsatı bulunduğunu göstermez. Öte yandan kamu alanındaki kullanıma ilişkin izin ve ödeme belgeleri, idari işlemin sebebi ve ilgili kişinin hukuki durumu bakımından incelenebilir.

Koruma kurulunun eklentiyi uygun bulmaması, idarenin her durumda doğrudan kamu taşınmazını tahliye yetkisine sahip olduğunu da kanıtlamaz. Tahliye kararında hangi taşınmazın, hangi kanuni yetki kapsamında ve hangi yöntemle boşaltılacağı ayrı gösterilmelidir.

İzinsiz eklenti hakkında sonradan izin almak mümkün mü?

Bazı imalatlar için uygunlaştırma veya yeni izin süreci değerlendirilebilir; ancak her aykırılık sonradan izinle korunamaz. Önce koruma statüsü, mevcut plan ve kurul kararları, eklentinin yapıldığı yer ve teknik özellikleri incelenir.

Örneğin özgün mimariye zarar vermeden değiştirilebilecek uygulama ile **kamu alanında kalıcı kapalı bölüm oluşturulması** aynı durumda değildir. Bir müdahalenin teknik olarak sökülebilir olması, mevcut hâlinin mutlaka onaylanabileceği anlamına gelmez.

Daha önce izin verilmemiş bir imalat için belediyeye veya kurula **başvuru yapmak**, yürürlükteki kaldırma kararının uygulamasını kendiliğinden durdurmaz.

İzinsiz eklenti nedeniyle ceza soruşturması açılabilir mi?

Evet. İdari kaldırma kararı ile ceza sorumluluğu birbirinden bağımsızdır. 2863 sayılı Kanun **m.65/1** gereğince, gerekli koruma izni olmadan **inşai ve fiziki müdahale** yapan veya yaptıran kişi bakımından suçun unsurları oluşursa **iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezası** riski vardır. Aykırılığın tespit edilmesi üzerine ilgili birimler, hazırladıkları teknik belgelerle **Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda** bulunabilir; suçu ve sorumluyu adli makam belirler.

Basit tadilat ile inşai müdahale aynı kategoriye konulmaz. 2863 sayılı Kanun **m.65/4** ruhsata tabi olmayan basit tadilat ve tamiratın izin şartlarının ihlaline ilişkin ayrı düzenleme içerir. Sadece "belediye ruhsatı gerekmiyordu" savunması yeterli olmaz; **sit/tescil statüsü, kurul veya KUDEB izni, fotoğraflar, ölçüler ve fiil tarihi** birlikte değerlendirilmelidir.

Kaldırma kararına karşı hangi dava açılır?

Kesin ve icrai kaldırma veya yıkım işlemi, şartları oluşmuşsa idare mahkemesinde **iptal davasına** konu edilebilir. İYUK m.2 uyarınca işlem **yetki, şekil, sebep, konu ve maksat** yönlerinden denetlenir.

Dava açılmadan önce **kurul kararı**, **belediyenin ayrıca verdiği yıkım/kaldırma kararı** ve varsa **kamu alanını tahliye işlemi** ayrı ayrı belirlenmelidir. Bu belgelerin tebliğ tarihleri ve dava açma süreleri de farklılaşabilir.

Özel süre yoksa genel idari dava süresi **60 gündür** (İYUK m.7). Fakat dava açılması işlemi kendiliğinden durdurmaz. Yakın kaldırma riski varsa **açık hukuka aykırılık** ve **telafisi güç veya imkânsız zarar** şartları somutlaştırılarak İYUK m.27 kapsamında **yürütmenin durdurulması** istenmelidir.

Koruma bölge kurulu kararına karşı iptal davası yazımız kurul kararının yargısal denetimine; yıkım kararı yazımız 3194 sayılı Kanun m.32 uygulamasına odaklanır.

Kaldırma talebinde önce hangi belgeler incelenmeli?

İşlemin dayanağı anlaşılmadan yalnızca eklentinin fotoğrafı üzerinden hukuki görüş oluşturulamaz. Özellikle şu belgeler önemlidir:

1. Taşınmazın tescil, sit ve korunma alanı kararları.
2. İzinsiz müdahaleyi değerlendiren **koruma bölge kurulu kararının tamamı**.
3. Kurulun değerlendirmesine sunulan **teknik rapor, kroki ve tarihli fotoğraflar**.
4. Belediyenin ayrı bir **yıkım veya kaldırma kararı** ve varsa yapı tatil tutanağı.
5. Mevcut ruhsat, onaylı proje ve önceki kurul/KUDEB izinleri.
6. Eklentinin **parsel sınırı içinde mi, kamu alanında mı** kaldığını gösteren belge ve ölçümler.
7. İşlemlerin **tebliğ ve uygulama tarihlerine** ilişkin kayıtlar.

Uygulamada kurul kararı, belediye yıkımı ve olası ceza soruşturmasını tek işlem sanmak ciddi hak kaybı riskidir. Tebligatın asıl işlemi mi yoksa yalnızca bildirimi mi olduğu belirlenmeden tek bir karara başvurulması, ayrı yıkım işleminin dava süresinin kaçırılmasına yol açabilir.

Sonuç

Koruma kurulu izni olmadan yapılan eklentinin kaldırılması **hukuken mümkün olabilir**, ancak uygulamanın koruma statüsüne aykırılığı, yetkili makam ve işlem türü somut dosyadan belirlenmelidir.

Koruma kurulu kararı, imar yıkım kararı ve kamu taşınmazını tahliye işlemi birbiri yerine kullanılamaz. Eklentinin fiziki niteliği, hangi alanda bulunduğu ve kaldırılacak kısmın açıklığı, dava ve yürütmenin durdurulması değerlendirmesinde belirleyicidir.

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” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.