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

İMAR HUKUKU

KUDEB İzni Nedir? Hangi Tadilatlar İçin Gereklidir?

MAKALE ÖZETİ

KUDEB ön izin süreci, geçerlilik ve uygunluk belgesi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

KUDEB izni, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarında ve koruma mevzuatına tabi belirli alanlarda yapılacak ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamiratın önceden incelenmesi için uygulanan özel izin ve denetim sürecidir. KUDEB, **Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu** anlamına gelir. Yapının her türlü esaslı onarımına tek başına izin veren bir makam değildir.

2005 tarihli **Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik** uyarınca KUDEB, şartları gerçekleşen başvuruda **onarım ön izin belgesi**, uygulama uygun tamamlanmışsa **onarım uygunluk belgesi** düzenler. KUDEB bulunmayan yerlerde belirli izin ve denetim görevleri **koruma bölge kurulu müdürlüğünce** yürütülür.

KUDEB hangi kuruma bağlıdır?

KUDEB; il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri ve Bakanlıkça yetkilendirilen belediyeler bünyesinde kurulan uzman birimdir. Hangi KUDEB'in belirli taşınmaz için yetkili olduğu, yalnızca ilçenin adına bakılarak değil, belediyenin yetki ve görevlendirme durumu üzerinden belirlenmelidir.

KUDEB'in görevlerinin temeli 2863 sayılı Kanun'un 10. maddesi ve 2005 tarihli yönetmeliğin 5-8. maddeleridir.

Her belediyenin mutlaka kendi KUDEB'i bulunduğu varsayılmamalıdır. İlgili yerde KUDEB yoksa, yönetmelik kapsamındaki ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamirat için koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetim yetkisi gündeme gelir. **Vakıflar Genel Müdürlüğü idare veya denetimindeki mazbut ve mülhak vakıf taşınmazları**, 2863 sayılı Kanun m.57 uyarınca özel tadilat ve tamirat rejimine tabidir; vakıf taşınmazlarında yetki ve 1.–2. grup ayrımı bu istisnayı açıklar.

Hangi işler KUDEB izni gerektirir?

Ön izin kapsamı esas olarak yapının özgün niteliğini koruyan, 3194 sayılı İmar Kanunu m.21 bakımından yapı ruhsatı gerektirmeyen tadilat ve tamirat işleridir. Ancak her basit görünen uygulama kendiliğinden bu kapsama girmez.

Yönetmelik m.4 bakımından örnek işler arasında **belirli sıva, boya-badana, oluk, doğrama ve döşeme onarımları, uygun çatı onarımı ve özgün mimari malzemenin aslına uygun biçimde sınırlı değiştirilmesi** bulunur. İşin taşıyıcı unsuru, tarihî değeri veya özgün cephe karakterini etkileyip etkilemediği önemlidir.

Örneğin tarihî yapının mevcut doğramasını özgün biçimde onarmak ile duvarında yeni büyük bir açıklık oluşturmak aynı uygulama değildir. **İşin küçük olması değil, koruma mevzuatındaki hukuki niteliği** belirleyicidir.

Onarım ön izni nasıl alınır?

İlgili kişi, uygulamaya başlamadan önce yetkili KUDEB'e yapının mevcut durumunu ve planlanan tadilatı açıklayan başvuruyu yapar. Yönetmelik m.8'e göre tescilli taşınmazlardaki uygulamalarda mülkiyetle ilgili belge, mevcut fotoğraflar ve yapılacak işin açıklayıcı bilgileri temel belgelerdir.

Başvuru, **en az iki uzman** tarafından değerlendirilir; uzmanlardan birinin mimar olması gerekir. Gerekli inceleme sonrasında yapılacak işin kapsamını ve koşullarını gösteren **onarım ön izin belgesi** düzenlenir.

Ön izin, yapının her türlü imalata açık olduğu anlamına gelmez. Başvuruda tarif edilen uygulama dışına çıkılması veya onarım sırasında daha kapsamlı müdahale gereksinimi ortaya çıkması hâlinde yeni değerlendirme gerekir.

KUDEB izni ne kadar geçerli?

KUDEB tarafından tadilat ve tamirat için verilen izinler bir yıl geçerlidir (2005 tarihli KUDEB Yönetmeliği m.8). Bu süre içinde uygulama yapılmazsa ilgilinin yeniden başvurması gerekir. **İzin süresi dolmuş ve iş henüz tamamlanmamışsa, kalan imalatın eski izinle sürdürülebileceği varsayılmamalı; çalışmaya devam edilmeden KUDEB'den yeni izin veya yazılı değerlendirme alınmalıdır.** Süresi biten izinle devam edilmesi, izinsiz uygulama değerlendirmesine yol açabilir.

İzin süresinin devam etmesi, işin **ön izin belgesinde tanımlanan kapsamdan farklı şekilde yapılabileceği** anlamına gelmez. Örneğin eski bir doğramanın onarımı için verilen izin, aynı cepheye yeni kapalı oda eklenmesini de kapsamaz.

Yapının bu arada başka bir kurul kararına, yeni koruma koşuluna veya değişen proje şartına tabi hâle gelip gelmediği de başvuru gününde kontrol edilmelidir.

KUDEB izni ile kurul onayı farklı mı?

KUDEB, belirli tadilat ve tamiratlara ön izin vererek uygulamayı denetler; esaslı onarımları tek başına onaylayan koruma kurulu yerine geçmez. KUDEB Yönetmeliği m.4'te **esaslı onarım**, bilimsel esaslarla hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayanan müdahaleler olarak ayrı tanımlanır.

Tescilli yapının taşıyıcı sistemini, gabarisini (yükseklik ve kütle ölçülerini), özgün plan şemasını veya cephenin doluluk-boşluk oranını değiştiren müdahale, kural olarak basit tadilat ve tamiratın sınırını aşar. Bu tür işler için 660 sayılı İlke Kararı ve 2863 sayılı Kanun çerçevesinde gerekli **rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleriyle koruma bölge kurulu değerlendirmesi ve onayı** aranır. Her müdahalede hangi projelerin gerekli olduğu, yapının niteliğine ve yapılacak işin kapsamına göre belirlenir. Buna ek olarak genel imar mevzuatı kapsamında yapı ruhsatı da gerekebilir.

Koruma bölge kurulunun onayladığı restorasyon projesinin uygulanması sırasında KUDEB'in **uygulama denetimi** yapması, proje onay yetkisinin de KUDEB'e geçtiği anlamına gelmez.

Esaslı onarım gerekirse ne olur?

KUDEB, tadilat ve tamirat olarak başlayan işte esaslı onarım gerekliliğini tespit ederse uygulamayı durdurarak konuyu belgeleriyle koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletir (KUDEB Yönetmeliği m.7 ve m.8).

Örneğin boya ve sıva yenilemesi sırasında taşıyıcı duvarın, özgün ahşap elemanın veya tarihî kaplamanın ciddi müdahale gerektirdiği ortaya çıkabilir. Bu durumda ilk ön izin belgesi bütün yeni uygulamaları kapsar denilemez.

İşin devamı için gerekli proje ve kurul değerlendirmesinin tamamlanması, hem koruma niteliğinin sürdürülmesi hem de izinsiz müdahale iddiasından kaçınmak bakımından önemlidir.

Tescilli birinci grup kültür varlığında KUDEB izni yeterli mi?

Birinci grup tescilli yapılarda KUDEB'in ön izin vermeden önce koruma bölge kurulunun görüşünü alması gerekir. Yönetmelik m.8, alınan kurul görüşüne uyulmasını zorunlu tutar.

Dolayısıyla tescilli birinci grup yapıda da KUDEB süreci bulunabilir; ancak işlemin yalnızca KUDEB personelinin kendi değerlendirmesiyle tamamlanacağı varsayılmamalıdır.

Yapının tescil grubu ve ilgili onarımın niteliği başvuru öncesinde netleştirilmelidir. Bu gruplandırma kararı görülmeden yapılacak açıklamalar eksik kalabilir.

Sit alanındaki tescilsiz binada KUDEB'e başvurulur mu?

Evet, belirli tadilat ve tamiratlarda KUDEB süreci tescilsiz taşınmazlar bakımından da gündeme gelebilir. Yönetmelik m.7 ve m.8, **tescilli parselin bitişiği, koruma alanı veya sit alanında bulunan ve hukuken ruhsatlı olan tescilsiz yapılar** bakımından da görevler düzenler.

Ancak yapının tescilsiz olması bütün uygulamaları serbest kılmaz. **Koruma amaçlı imar planı, koruma kurulu kararları ve gerekiyorsa genel yapı ruhsatı** ayrıca incelenir.

Planı bulunmayan sit alanlarında ise yönetmelik m.8 uyarınca **tadilat ve tamirat dışındaki bütün uygulamalar için koruma bölge kurulundan izin alınması zorunludur**.

KUDEB onarım uygunluk belgesi nedir?

Onarım uygunluk belgesi, başvuruyla izin verilen tadilat ve tamiratın ön izin koşullarına uygun tamamlandığının denetim sonucunda tespit edilmesine ilişkin belgedir. KUDEB Yönetmeliği m.7 ve m.8 bu süreci düzenler.

Uygulama bittikten sonra KUDEB uzmanları yerinde inceleme yapar; yapılan işin **ön izin belgesindeki kapsam ve koşullara uygun olduğunu** belirlerlerse uygunluk belgesi düzenlenir.

Ön izin belgesi, sonradan hazırlanan denetim raporları, onarımın önceki ve sonraki fotoğrafları ile uygunluk belgesi, yönetmelikte öngörülen usule göre ilgili **koruma bölge kurulu müdürlüğüne** gönderilir. Böylece uygulamanın koruma dosyasında izlenebilmesi sağlanır.

KUDEB izni olmadan tadilat yapılırsa ne olur?

İzin gerektiren bir müdahalenin izinsiz yapılması, imar ve koruma mevzuatı yönünden idari işlem riskini doğurabilir. Ancak uygulanacak işlem, yapılan işin **basit tadilat mı yoksa inşai/fiziki müdahale mi** olduğuna, yapının tescil durumuna ve ilgili kurul kararlarına göre değişir.

İzin süresi dolduğu hâlde yeni izin veya gerekli değerlendirme alınmadan sürdürülen imalatlar da izinsiz müdahale incelemesine konu olabilir. KUDEB, yönetmelik m.7 ve m.8 uyarınca plan veya kurul kararlarına aykırı uygulamayı **durdurarak** durumu belgeleriyle **koruma bölge kurulu müdürlüğüne bildirir**. Ayrıca somut olayda imar mevzuatının koşulları gerçekleşmişse yetkili idare tarafından **mühürleme** dâhil işlemler uygulanabilir. **Her süre aşımında KUDEB'in kendiliğinden mühürleme yapacağı** yönünde genel bir kural bulunmadığından, bu yaptırımın yetkisi ve dayanağı ayrıca incelenmelidir.

İzinsiz uygulama adli ceza sorumluluğu da doğurabilir. 2863 sayılı Kanun **m.65/1** uyarınca koruma izni alınmaksızın yapılan **inşai veya fiziki müdahaleler**, suçun unsurları oluştuğunda **iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezası** yaptırımına konu olur. **3194 sayılı Kanun m.21 kapsamında ruhsata tabi olmayan basit tadilat ve tamiratların** gerekli KUDEB veya kurul müdürlüğü izni alınmadan ya da izne aykırı yapılması ise **2863 sayılı Kanun m.65/4** kapsamında **altı aydan üç yıla kadar hapis veya adli para cezası** gerektirebilir. **Basit onarımın izinsizliği ile esaslı**

inşai müdahale aynı ceza hükmüne otomatik olarak sokulamaz; fiilin teknik niteliği ve suçun koşulları ayrı belirlenir.

İzinsiz tadilat tespiti ile izinsiz yapının yıkım veya kaldırma kararı aynı işlem değildir. Koruma kuruluna ilişkin itiraz ve iptal davası ile genel yıkım kararına karşı dava farklı hukuki incelemeler gerektirir.

KUDEB başvurusunda hangi belgeler hazırlanmalı?

Ön izin başvurusu, müdahalenin sınırlarının uzman tarafından denetlenebilmesine elverişli olmalıdır. Genel olarak şu belgeler önem taşır:

1. Taşınmazın adresi, ada-parsel bilgileri ve tescil/sit kararları.
2. Mülkiyet veya kullanma durumunu gösteren belgeler.
3. Yapının mevcut hâlinin **tarihli ve yeterli ayrıntıdaki fotoğrafları**.
4. Planlanan onarımın malzeme, ölçü ve müdahale niteliğini açıklayan bilgiler.
5. Varsa daha önceki **onarım ön izni, onarım uygunluk belgesi, kurul kararı ve onaylı proje**.
6. Başvuru türü veya somut taşınmaz için istenen ek teknik belgeler.

Yalnızca bir iş kaleminin fatura veya teklifini sunmak, özgün mimari unsurlara ne yapılacağını açıklamaya yetmeyebilir.

Sonuç

KUDEB izni, **koruma mevzuatına tabi taşınmazların ruhsata tabi olmayan uygun tadilat ve tamiratlarına ilişkin ön izin ve denetim mekanizmasıdır**. KUDEB'in yetkisi her yeni yapı veya esaslı restorasyon işini tek başına onaylayacak kadar geniş değildir.

Başvuru sırasında **uygulamanın kapsamı, tescil/sit statüsü ve yetkili idare** belirlenmeli; ön izin belgesinin verdiği yetki dışına çıkılmamalıdır. İş tamamlandıktan sonra gerekli denetim ve **onarım uygunluk belgesi** işlemleri de takip edilmelidir.

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 Ayşe Ünal tarafından kaleme alınan “Kültür Varlıklarına Dair İdareler ve İmar İşlemlerinin Temel İşleyişi” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.