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

İMAR HUKUKU

Sit Alanında Tadilat ve Tente Yapmak İçin İzin Gerekir mi?

MAKALE ÖZETİ

Sit alanında tente, tadilat ve koruma izni koşulları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Sit alanında tadilat veya tente yapılabilmesi, yalnızca 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre ruhsat gerekip gerekmediğine bağlı değildir. Kültür varlıklarıyla ilgili **kentsel, tarihî ve arkeolojik sit alanlarında**, 2863 sayılı Kanun, koruma bölge kurulu kararları, koruma amaçlı imar planı ve KUDEB'in yetkileri ayrıca dikkate alınır. **Ruhsat gerektirmeyen bir uygulama için dahi koruma mevzuatında ön izin veya denetim gerekebilir.**

Özellikle iş yerinin önüne konulan **mafsallı tente**, mevcut cephenin boyanması veya sonradan **kapalı ticari alan** oluşturulması, yalnızca aynı yerde bulunuyor diye aynı hukuki rejime tabi değildir. Uygulamanın niteliği kadar taşınmazın **tescilli olup olmadığı ve sit sınırı içindeki konumu** önem taşır.

Bu yazı kültür varlıklarına ilişkin sit statülerini esas alır. **Doğal sit ve özel çevre koruma bölgelerinin** farklı yetkili kurumları ve özel düzenlemeleri bulunabilir.

Tescilsiz binada izin gerekir mi?

Evet, tescilsiz yapı da sit alanının koruma koşullarına tabi olabilir. Bir binanın tek başına kültür varlığı olarak tescil edilmemiş olması, bulunduğu alanın sit statüsünden doğan sınırlamaları kaldırmaz.

Örneğin kentsel sit içindeki sıradan bir iş yerinin dış cephesine yapılan uygulama, sit alanının görünümünü veya koruma amaçlı plan koşullarını etkiliyorsa ayrıca değerlendirme gerektirebilir. Bunun tersi de mümkündür: Uygulamanın gerçekten ruhsata tabi olmayan **tadilat ve tamirat** kapsamına girmesi hâlinde yetkili KUDEB veya kurul müdürlüğü üzerinden farklı bir ön izin ve denetim süreci uygulanabilir.

Kültür varlığının tescili, **sit sınırı** ve **tescilli yapının korunma alanı** ayrı kavramlardır. Taşınmazın hangisine girdiği karar ve haritalarla belirlenmelidir.

Arkeolojik sitin derecesi izni değiştirir mi?

Evet. Kentsel sit ile I., II. ve III. derece arkeolojik sitlerde izin koşulları aynı değildir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun **5 Kasım 1999 tarihli 658 sayılı İlke Kararı**, arkeolojik sitler bakımından şu ayrımı öngörür:

Derece	Yapılaşma ve onarımın hukuki çerçevesi
I. derece	**Yeni yapılaşma yasaktır;** korumaya yönelik bilimsel çalışmalar esastır. Zorunlu altyapı ve ören yeri ziyaretçi düzenlemeleri gibi ilke kararında sayılan **sınırlı uygulamalar kurul izniyle** değerlendirilebilir.
II. derece	**Yeni yapılaşma yasaktır;** halen kullanılan **tescilsiz yapılarda basit onarım**, ilgili ilke kararları ve yetkili koruma usulü çerçevesinde yapılabilir.
III. derece	Geçiş dönemi koşulları veya koruma amaçlı plan çerçevesinde **yeni uygulama mümkün olabilir**. İnşaat izninden önce kural olarak **müze müdürlüğü uzmanlarının sondaj incelemesi**, raporun kurula iletilmesi ve **kurul kararı** gerekir.

Derece tek başına bütün izinleri açıklamaz. Parselde ayrıca tescilli yapı bulunması, koruma planı veya kurulun özel kararı ek sınırlamalar getirebilir. Bu derece ayrımı doğal sitlerin ya da diğer koruma statülerinin yerine uygulanmaz. Güncellemeleri içeren resmî metin: 658 sayılı İlke Kararı.

Hangi tadilatlar KUDEB kapsamındadır?

Ruhsata tabi olmayan ve yapının özgün niteliğini koruyan basit tadilat/tamirat uygulamaları, yetkili KUDEB'in ön izni ve denetimi kapsamında olabilir. 2005 tarihli KUDEB Yönetmeliği m.4, m.7 ve m.8 bakımından örnek uygulamalar; belirli boya, badana, sıva, oluk, doğrama ve özgün malzemeye uygun sınırlı onarımlardır.

Ancak yalnızca işin küçük veya ucuz olması, onun hukuken basit onarım olduğu anlamına gelmez. **Tarihî cephede yeni açıklık açmak, taşıyıcı sisteme müdahale etmek, yeni kapalı alan oluşturmak veya yapının mimari niteliğini değiştirmek** farklı bir inceleme gerektirir.

Koruma Yüksek Kurulunun **660 sayılı İlke Kararı**, özellikle tescilli taşınmaz kültür varlıklarında **bakım, basit onarım ve esaslı onarım** ayrımının önemli dayanağıdır. **Bakım**, tasarım ve malzemeyi değiştirmeden yapının yaşamasını sağlayan işlemleri; **basit onarım**, bozulmuş unsurların özgün biçim ve malzemeye uygun sınırlı yenilenmesini kapsar. **Esaslı onarım** ise yapının korunması ve değerlendirilmesine ilişkin projelendirme ve koruma kurulu incelemesi gerektiren daha kapsamlı müdahalelerdir. Bu ayrım, her sit alanındaki tescilsiz yapının kendiliğinden tescilli eser sayılması anlamına gelmez.

KUDEB bulunmayan yerlerde ruhsata tabi olmayan bu tür tadilat ve tamiratların izin ve denetimi **koruma bölge kurulu müdürlüğü** tarafından yürütülür.

Mafsallı tente için izin gerekir mi?

Mafsallı, dikmesiz ve açılır kapanır bir tente otomatik olarak bütün koruma izinlerinden muaf değildir. Önce tentenin **mevcut cephenin özgün niteliğini değiştirip değiştirmediği**, koruma amaçlı plan veya kurul kararlarında görünüm ve kullanım yönünden bir sınırlama bulunup bulunmadığı değerlendirilir.

Örneğin geçici gölgelik işlevindeki ve yeni kapalı alan oluşturmayan bir sistemin hukuki niteliği, **sabit metal taşıyıcılar, cam paneller ve sürekli ticari kullanım alanıyla bütünleşmiş bir kapatma** sisteminden farklı olabilir.

Yalnızca "tente ruhsatsız yapılabilir" önermesiyle hareket etmek yeterli değildir. **Tentenin cepheye bağlantısı, konumu, ölçüsü, açılır kapanır olması, yanal kapama unsurları ve ilgili sit kararları** birlikte incelenmelidir.

Genel imar mevzuatında ruhsat gerekliliğine ilişkin ayrım için tente, pergola ve sundurma için yapı ruhsatı yazımıza bakılabilir. Bu yazı ise **koruma mevzuatından doğan ek izinlere** odaklanır.

Tente ile kapalı eklenti aynı mı?

Açık bir gölgelikle yeni kapalı alan oluşturan sabit eklenti aynı müdahale değildir. 2863 sayılı Kanun m.9, koruma kurulu kararlarına aykırı **inşai ve fiziki müdahaleleri** yasaklar. Mevcut yapının dışında yeni bir kapalı bölüm yapılması, plan veya kurul kararlarına aykırılık iddiasını güçlendirebilir.

Bir işletmenin önünde yalnızca tentenin bulunduğu söylenmesine rağmen **vitrin, cam kapama, platform, yan duvar veya sabit karkas** mevcutsa, idarenin işlem dosyasında bunların hangisini aykırılık saydığının belirlenmesi gerekir.

Ayrıca kapalı bölümün bir kısmı **özel mülkiyet dışındaki kamu kullanımına açık alanda** bulunuyorsa, koruma izni tartışmasının yanında farklı bir kullanım ve tahliye hukuku problemi de ortaya çıkar.

Koruma planı varsa ne değişir?

Yürürlükte bir koruma amaçlı imar planı varsa plan kararları ve uygulama hükümleri izin değerlendirmesinin önemli dayanağıdır. Ancak planın bulunması, tescilli taşınmazlarda veya kurul kararının gerekli olduğu müdahalelerde bütün kurumsal onayların kendiliğinden ortadan kalktığı anlamına gelmez.

Koruma Kurulları Yönetmeliği m.11, **planı onaylanmış sit alanında tescilli kültür varlığı parselindeki** müdahaleler ile **planı bulunmayan sit alanındaki** müdahaleler bakımından kurulun karar yetkilerini ayrı düzenler. Ayrıca 3194 sayılı Kanun m.21 kapsamındaki ruhsat gerektirmeyen tadilat/tamirat istisnası ve KUDEB'in görevleri birlikte değerlendirilir.

Önce **planın yürürlükte olup olmadığı**, varsa iptal veya yürütmenin durdurulması kararı, geçiş dönemi koşulları ve somut parselin koruma statüsü incelenmelidir.

Koruma planı yoksa tadilat yasak mı?

Hayır. Planı bulunmayan sit alanında da **ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamirat** için KUDEB veya yetkili kurul müdürlüğü üzerinden izin ve denetim yolu mümkündür. Buna karşılık 2005 tarihli KUDEB Yönetmeliği m.8, **tadilat/tamirat dışındaki uygulamalar** için koruma bölge kurulu izni aranacağını düzenler.

Dolayısıyla koruma amaçlı planın bulunmaması, tüm basit bakım işlerinin yasak olduğu anlamına gelmez; fakat yeni yapı veya esaslı müdahale için yalnızca belediyeye başvuru yapılmasını yeterli kılmaz.

Hangi işin basit tadilat, hangisinin esaslı müdahale sayıldığı öncelikle teknik belgeler ve özgün mimari nitelikler ışığında belirlenmelidir.

Sit alanında boya, cephe yenileme ve doğrama değişikliği yapılabilir mi?

Yapılabilir; ancak mevcut malzemenin ve mimari özelliklerin korunması şartları önemlidir. Örneğin özgün rengi ve malzemesi korunarak yapılan sınırlı yenileme ile cephenin tüm karakterini değiştiren müdahale aynı değerlendirilemez.

2005 tarihli KUDEB Yönetmeliği m.4, **tadilat ve tamiratın** kapsamını belirlerken özgün malzemeye uygun değişim ve yapı yaşamının sürdürülmesi amacını esas alır. Bu nedenle tadilattan önce mevcut durumu gösteren fotoğraflar, yapılacak işlemin açıklaması ve varsa önceki onarım kayıtları hazırlanmalıdır.

Daha ayrıntılı ön izin ve onarım uygunluk süreci için KUDEB izni hakkındaki yazımız incelenebilir.

Sit alanındaki tadilat için belediye ruhsatı ve KUDEB izni ayrı mı?

Evet, birbirinin yerine geçen belgeler değildir. Bir uygulama 3194 sayılı Kanun bakımından yapı ruhsatına tabi olabileceği gibi 2863 sayılı Kanun bakımından **koruma bölge kurulu onayı** da gerektirebilir.

Buna karşılık ruhsata tabi olmayan ve KUDEB yönetmeliğindeki **tadilat ve tamirat** tanımına giren uygulamalarda, genel yapı ruhsatı alınmasa da koruma mevzuatından doğan ön izin ve denetim süreci bulunabilir.

KUDEB'in onarım ön izni, gerektiği hâlde koruma kurulu onayı veya yapı ruhsatı bulunması yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Bu belgeler farklı hukuki yetkilere dayanır.

İzin alınmadan yapılan tente veya tadilat kaldırılabilir mi?

Kanuni koşulları oluşmuşsa izinsiz inşai/fiziki uygulamanın kaldırılması gündeme gelebilir. Ancak idarenin hangi imalatı aykırı gördüğü, hangi korunma statüsüne ve karara dayandığı ve kaldırma yetkisinin hangi usulle kullanıldığı ayrı ayrı incelenmelidir.

İdari kaldırma veya yıkım işlemi, tek hukuki risk değildir. 2863 sayılı Kanun'un **65. maddesi**, gerekli izin alınmadan yapılan inşai ve fiziki müdahaleler için **iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezası** öngörür. **3194 sayılı Kanun m.21 kapsamında ruhsata tabi olmayan basit tadilat ve tamiratın** gerekli koruma izni olmadan veya izne aykırı yapılması ise 2863 sayılı Kanun **m.65/4** kapsamında, koşullarına göre **altı aydan üç yıla kadar hapis veya adli para cezası** gerektirebilir. Hangi hükmün uygulanacağı, müdahalenin niteliğine ve suçun unsurlarına bağlıdır; her izinsiz işlem otomatik olarak aynı suçu oluşturmaz.

Koruma bölge kurulu kararı, belediyenin 3194 sayılı Kanun kapsamında tesis ettiği **yıkım kararı** ve kamu taşınmazının işgaline ilişkin **tahliye işlemi** aynı şey değildir. Farklı kararlar varsa her biri bakımından görevli idare, dava süresi ve yürütmenin durdurulması ihtiyacı değerlendirilir.

Koruma bölge kurulu kararının iptali ve genel yıkım davası yazılarımız bu farklı işlemlerin yargısal yönlerine odaklanır.

Başvuru öncesinde hangi belgeler kontrol edilmeli?

İzin süreci başlamadan önce taşınmazın hem hukuki statüsü hem mevcut uygulaması netleştirilmelidir. Özellikle şu belgeler önemlidir:

- Tescil, sit ve korunma alanı kararları ile parseli gösteren harita.
- Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma şartları.
- Yapının ruhsatı, onaylı projesi ve varsa restorasyon projesi.
- Uygulamanın mevcut fotoğrafları, ölçüleri ve bağlantı ayrıntıları.
- Önceki kurul veya KUDEB kararları.
- İmalatın özel mülkiyet/ortak alan/kamu alanı üzerindeki konumunu gösteren belgeler.

Sonuç

Sit alanında **tescilsiz bir binanın bile koruma mevzuatına tabi olabileceği** unutulmamalıdır. Mafsallı tente, basit bakım ve sabit kapalı eklenti farklı müdahale türleridir; hepsine otomatik olarak aynı izin kuralı uygulanamaz.

Güvenli yol, **uygulama başlamadan önce** parselin koruma statüsünü, varsa plan hükümlerini ve yetkili KUDEB/koruma bölge kurulu sürecini belirlemektir. Sonradan yalnızca yapı ruhsatından muafiyet ileri sürmek, eksik bir koruma iznini kendiliğinden tamamlamaz.

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" ve Mehriban Karaaslan tarafından kaleme alınan "Yüksek Kurul ve Bölge Kurullarının Oluşumu, İşleyişi ve Kararları" bölümlerinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.