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

İMAR HUKUKU

Tente, Pergola ve Sundurma İçin Yapı Ruhsatı Gerekir mi?

MAKALE ÖZETİ

Mafsallı tente, pergola ve sundurma ruhsata tabi mi? Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.59, kapalı alan, emsal ve özel izinler.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tente, pergola veya sundurmanın ruhsat gerektirip gerektirmediği yalnızca ismine bağlı değildir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 59. maddesi belirli **basit tamir ve tadillerle pergola, çardak/kameriye ve benzeri uygulamaları** ruhsat gerektirmeyen işler arasında sayar. Ancak bu hüküm, kapalı ek kullanım alanı oluşturan her imalatı veya kamu alanındaki her eklentiyi izinli hâle getirmez.

Önce taşınmazın planlı alan, plansız alan veya özel koruma statüsündeki alan içinde kalıp kalmadığı belirlenmelidir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.59'daki ruhsat istisnası, başka bir alana veya sit/korunma alanına koşulsuz taşınamaz. Ardından **sistemin sabitliği, taşıyıcı sisteme/cepheye etkisi, yan kapatma, parsel sınırı ve kapalı kullanım alanı oluşumu** incelenir. Açılır kapanır mafsallı tente ile cam ve karkasla kapatılmış ticari bölüm aynı işlem değildir.

Açık gölgelik, kapalı eklenti ve kamu alanına taşan tente nasıl ayrılır?

Uygulama	İlk hukuki değerlendirme	Mutlaka kontrol edilecek husus
Açık gölgelik / pergola	Planlı alanda m.59'daki ruhsat istisnasına girebilir; **adı veya sökülebilirliği tek başına muafiyet sağlamaz**	Açık-kapalı niteliği, taşıyıcı sistem, proje ve özel koruma izni
Camlı veya sabit yanları olan kapalı eklenti	Yeni kapalı kullanım alanı yaratıyorsa **ruhsat ve projeye uygunluk** denetimi gerekir; gölgelik istisnası otomatik uygulanmaz	Kapalı alanın ölçüsü, bağlantı biçimi, emsal, yapı yaklaşma mesafeleri
Kaldırım / meydan / kamu alanına taşan tente	Ruhsat muafiyeti **kamu alanında kullanım hakkı doğurmaz**; ayrı işgal, kaldırma veya tahliye işlemleri gündeme gelebilir	Parsel sınırı, kamu alanı izni, işgaliye, varsa koruma statüsü

Özel koruma statüsü ayrı bir kontrol katmanıdır. İmar yönünden ruhsatsız yapılabilen gölgelik, sit veya korunma alanında ilgili kurul/KUDEB onayına tabi olabilir. Sit alanında tente ve tadilat izni ile izinsiz eklentinin kaldırılması farklı sonuçları ele alır.

Tente için belediyeden yapı ruhsatı almak zorunlu mu?

Her tente için yapı ruhsatı zorunlu değildir; fakat bütün tenteler koşulsuz olarak ruhsattan muaf da değildir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.59'daki ruhsat istisnaları ve 3194 sayılı Kanun'un yapı tanımı birlikte değerlendirilir.

Binanın cephesine bağlanan ve yalnızca gölgelik işlevi gören açılır kapanır tente ile bina önünde sürekli kullanılabilen yeni bir kapalı bölüm oluşturulması birbirinden ayrılmalıdır. Bir uygulamanın “tente” olarak satılması veya sökülebilir olması, onun imar mevzuatı bakımından mutlaka basit tadilat sayılacağı anlamına gelmez.

Ruhsatın gerekip gerekmediğini belirlemek için mevcut mimari projeye, imalatın ölçülerine, bağlantı biçimine, kaplama ve yan kapatma elemanlarına bakılır.

Mafsallı ve dikmesiz tente ruhsata tabi midir?

Mafsallı tentenin ayak veya dikme içermemesi, değerlendirmede önemli bir teknik özelliktir; tek başına kesin ruhsat muafiyeti sağlamaz. Tente binanın cephesine bağlanmış, açılır kapanır ve yalnız gölgeleme amaçlıysa ruhsat gerektirmeyen bir uygulama olduğu yönünde daha güçlü bir teknik değerlendirme yapılabilir.

Buna karşılık tente ile birlikte sabit yan paneller, sürgülü camlar, metal karkas veya sürekli kapalı kullanım alanı oluşturulmuşsa bu bütünün ruhsat ve projeye uygunluğu ayrıca incelenir. Sadece üst örtünün açılıp kapanması, altındaki uygulamanın tamamını ruhsattan istisna etmez.

Tentenin özel mülkiyette mi, ortak alanda mı yoksa kaldırım veya kıyı gibi kamu kullanımına açık bir yerde mi bulunduğu da ayrı ve belirleyici bir konudur.

Pergola için ruhsat gerekir mi?

Ruhsat gerektirmeyen pergola uygulamaları vardır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.59/1, pergola ve çardak/kameriye yapımını belirli ruhsat istisnaları arasında düzenler. Ancak imalatın gerçekten pergola niteliğinde bulunması gerekir.

Kitaplarda ele alınan Danıştay uygulamasına göre, bir pergolanın **kapalı alan meydana getirip getirmediği, gölgelik amacı, çevresinin açıklığı, hafif yapı malzemeleriyle kurulması ve bina cephesini değiştirip değiştirmediği** önem taşır.

Örneğin **Danıştay 6. Dairesinin 06.11.2019 tarihli, E.2019/6109, K.2019/10346 sayılı kararında** pergola olarak adlandırılan uygulamanın niteliği ve projeye aykırılık tartışılmış; bütün imalatların sırf açılır kapanır nitelikte olduğu için otomatik ruhsat dışı sayılamayacağı ortaya konulmuştur.

Dolayısıyla açık bir gölgelik, tamamen kapatılmış kış bahçesi veya bağımsız bir oda gibi değerlendirilemez. İdarenin yapı tatil tutanağında hangi fiziki unsurun neden ruhsata tabi olduğunu somutlaştırması gerekir.

Sundurma ruhsatsız yapılabilir mi?

Sundurmanın hukuki durumu da imalatın niteliğine ve ilgili plan/yönetmelik koşullarına bağlıdır. Her sundurma, biçimi ve işlevi ne olursa olsun m.59 kapsamında ruhsatsız yapılabilecek pergola ile eş tutulamaz.

Sundurmanın taşıyıcı ayakları, sabit çatısı, ölçüleri, bina ile bağlantısı ve kapalı alan oluşturan elemanları önem taşır. Bazı sundurmalar proje ve yapılaşma sınırlarına etki edebileceğinden ruhsat veya tadilat ruhsatı ihtiyacı doğurabilir.

İdarenin değerlendirmesinde **yapı taban alanı, bahçe mesafeleri, parsel sınırı ve projeye uygunluk** ayrı ayrı incelenmelidir.

1 Temmuz 2026 yönetmelik değişikliği pergolaları tamamen serbest bıraktı mı?

Hayır. 1 Temmuz 2026 tarihli, 33297 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliğiyle, **bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi oluşturmayan, ana taşıyıcı sistemle bütünleşmeyen ve bahçede peyzaj niteliğinde yapılan pergolaların belirli şartlarla emsal hesabı dışında kalmasına** ilişkin düzenleme yapıldı.

Bu düzenlemede, ilgili diğer bahçe kullanımlarıyla birlikte **bahçe alanının %20'sini geçmeme** koşulu da önemlidir. Ancak:

- **Emsal hesabına katılmamak** ile **yapı ruhsatından muaf olmak** farklı hukuki sonuçlardır.
- Pergola için emsal istisnasının bulunması, kamuya ait alanda kullanma hakkı yaratmaz.
- Koruma alanında bulunması veya ortak alanda yapılması hâlinde özel izin ve onay koşulları ayrıca uygulanabilir.

Bu nedenle 2026 değişikliği, “artık her pergola, tente ve sundurma sınırsızca yapılabilir” şeklinde yorumlanmamalıdır.

Apartmanda veya sitede tente ve pergola için kat maliklerinin onayı gerekir mi?

Yapı ruhsatından muaf olmak, kat mülkiyeti hukukundaki izin yükümlülüklerinden muaf olmak anlamına gelmez. Uygulama ana yapının dış cephesine, ortak çatıya, bahçeye veya başka ortak alanlara müdahale ediyorsa 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı ve somut uygulamanın niteliği incelenmelidir.

Bir bağımsız bölüm malikinin kendi iş yerinin önünde tente kullanmak istemesi, ortak alan veya cephe üzerinde tek başına sınırsız tasarruf yetkisi bulunduğu anlamına gelmez. **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/2'ye göre, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yaptırılması için kural olarak bütün kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızası gerekir.** Ortak cepheye sabit pergola, sundurma veya kapatma elemanı eklenmesi bu hüküm kapsamında değerlendirilebilir.

Ancak **onaylı mimari projede zaten öngörülen bir unsurun kullanılması** ile ortak yere sonradan yeni bir tesis yapılması aynı işlem değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki **mahkemece tespit edilmiş zorunlu onarım veya güçlendirme** gibi istisnalar da kendi şartlarıyla uygulanır. Bu sebeple her açılır kapanır tentenin mutlaka 4/5 rızaya tabi olduğu sonucuna varılamaz. Ayrıca kat maliklerinin rızası, tek başına imar ruhsatı veya koruma kurulu izni yerine geçmez.

Sit alanında tente ve pergola yapılabilir mi?

İmar mevzuatında ruhsat gerekmemesi, sit alanında koruma kurulu veya ilgili koruma idaresi izni gerekmeyeceği anlamına gelmez. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili koruma kurulu kararları, geçiş dönemi koruma esasları ve koruma amaçlı plan hükümleri ayrıca incelenmelidir.

Özellikle tarihi cepheye, tescilli yapıya veya kentsel sit alanının görünümüne müdahale eden eklemeler için yalnızca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.59'a dayanmak eksik bir değerlendirme olur.

Koruma statüsü bulunan taşınmazda KUDEB ve koruma kurulu yetkilerinin hangi işlem bakımından geçerli olduğu somut belgelere göre belirlenmelidir.

Tente iş yerinin önündeki kaldırıma uzanıyorsa ne olur?

Ruhsat muafiyeti, kamu taşınmazını işgal etme hakkı vermez. Tente veya sundurma kaldırıma, meydan alanına ya da kıyıya uzanıyorsa parsel ve mülkiyet sınırı, kamu alanının tahsisi, varsa işgaliye koşulları ve ilgili özel kanunlar araştırılmalıdır.

İşgaliye ücreti ödenmesi de tek başına 3194 sayılı Kanun bakımından yapı ruhsatı veya 2863 sayılı Kanun bakımından koruma izni verilmiş olduğu anlamına gelmez.

Bu tür durumlarda idare, yalnızca yıkım kararı değil; özel mevzuata dayalı kaldırma veya tahliye işlemi de tesis edebilir. Bu işlemlerin hukuki dayanağı ve dava usulü aynı kabul edilmemelidir.

Belediye tente veya pergolayı ruhsatsız sayarsa hangi belgeler incelenmeli?

Aykırılığı gösteren **yapı tatil tutanağı**, varsa encümen kararı, onaylı proje ve mevcut uygulamanın fotoğrafları birlikte değerlendirilmelidir. Özellikle şu sorular önem taşır:

1. Uygulama yalnızca güneşten koruyan açık bir üst örtü müdür, yoksa kapalı kullanım alanı mı oluşturuyor?
2. Cepheye veya taşıyıcı sisteme kalıcı bir müdahale var mı?
3. İmalatın ölçüleri ve parsel sınırına göre konumu doğru tespit edilmiş mi?
4. Koruma alanı, ortak alan veya kamu taşınmazı nedeniyle ayrıca izin gerekiyor mu?
5. İdare, ruhsat gerekliliğini hangi kanun ve yönetmelik hükmüne dayandırıyor?

Tespit doğru yapılmamışsa yapı tatil tutanağına itiraz ve varsa yıkım kararına karşı iptal davası gündeme gelebilir. Ancak ilgili belgelere karşı dava açılması, kaldırma işlemini kendiliğinden durdurmaz.

Sonuç

Tente, pergola ve sundurma bakımından **tek bir evet-hayır kuralı yoktur**. Yönetmelikte ruhsat istisnaları bulunsa da uygulamanın gerçekten bu istisna kapsamına girip girmediği **fiziki niteliği, mevcut proje, kapalı alan oluşumu, parsel sınırı ve özel koruma mevzuatı** üzerinden belirlenir.

Özellikle mafsallı ve dikmesiz tente, ruhsat dışı gölgelik olduğu yönünde değerlendirmeye elverişli olabilir; fakat **sabit kapatma elemanları veya kamu alanındaki kullanım** bu değerlendirmeden ayrı tutulamaz.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında güncellenmiş 4. baskısı yayımlanan, Ali Rıza İlgezdi tarafından kaleme alınan *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*
2. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın tarafından kaleme alınan *İmar Hukuku Yaptırımları*

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.