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

İMAR HUKUKU

Tescilli Kültür Varlığının Korunma Alanında İnşaat İzni Nasıl Alınır?

MAKALE ÖZETİ

Tescilli yapının komşu parselinde korunma alanı sınırı, yeni inşaat ve tadilat izni, kurul kararı ve belediye ruhsatı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Korunma alanındaki komşu parselde inşaat, 2863 sayılı Kanun m.8 kapsamındaki koruma bölge kurulu koşulları ve imar mevzuatındaki ruhsat şartları birlikte sağlanırsa mümkündür. Korunma alanı henüz belirlenmemiş olması da serbest yapılaşma hakkı vermez: **26 Şubat 2026 tarihli 4032 sayılı İlke Kararı** gereğince sit dışındaki tescilli taşınmaza bitişik ve doğrudan etkileşim içindeki çevre parsellerde **koruma bölge kurulunun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz**.

Tescilli kültür varlığı, korunma alanı ve sit alanı farklı hukuki statülerdir. Bir parsel sit dışında bulunmasına rağmen korunma alanı veya 4032 sayılı kararın kapsadığı doğrudan etkileşim çevresinde olabilir. Kararların kapsamı, yalnızca tapu veya belediye imar durumu üzerinden belirlenemez.

Tescilli yapı, korunma alanı ve sit alanı arasındaki fark nedir?

Statü	Belirleyici işlem	İlk kontrol edilmesi gereken
Tescilli kültür varlığı	Yapının korunmasına ilişkin tescil kararı	Yapı grubu, özgün nitelik ve kurulun proje/onarım kararları
Korunma alanı	2863 m.8 uyarınca sınır ve koşulların belirlenmesi	Sınır paftası, koruma kurulu yapılaşma kararı
Sit alanı	Alan ölçeğinde sit ilanı	Sit türü, geçiş dönemi koşulları ve koruma amaçlı imar planı

Korunma alanı nedir ve nasıl belirlenir?

Korunma alanı, tescilli kültür varlığının tek başına veya tarihî çevresi içinde korunmasına hizmet eden, koruma ihtiyacı nedeniyle sınırlanan alandır. 2863 sayılı Kanun m.8, bu alanları belirleme ve alan içinde **inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı** konusunda karar alma yetkisini koruma kurullarına verir.

Korunma alanı her zaman tescilli yapının tapu parseliyle sınırlı olmaz. Komşu taşınmazların bir kısmı da koruma kararında tanımlanan alana girebilir.

Bir taşınmazın tarihî binaya yakınlığı, belirlenmiş korunma alanı sınırının tek başına kanıtı değildir; ancak koruma görüşünden muafiyet de sağlamaz. 5 Kasım 1999 tarihli **664 sayılı İlke Kararı**, korunma alanı henüz belirlenmemiş tescilli yapıların bitişik ve yol karşısındaki cephe veren parsellerini kapsıyordu. **Danıştay 4. Dairesinin 4 Kasım 2025 tarihli E.2023/13292, K.2025/5738 sayılı kararıyla iptal edildi.** Güncel **4032 sayılı İlke Kararı**, koruma alanının ivedilikle belirlenmesini ve bitişik veya doğrudan etkileşimdeki çevre parsellerde kurul görüşü alınmasını öngörür. Uygulamada ilk istenecek belge güncel kurul kararı ve varsa sınır paftasıdır.

Komşu parseldeki bina tescilli değilse de kurul izni gerekir mi?

Evet, gerekli koşullarda gerekir. Komşu binanın kültür varlığı olarak tescilli olmaması, **parselin korunma alanında bulunmasından doğan** koruma rejimini ortadan kaldırmaz.

Örneğin tescilli yapının hemen yanındaki boş parselde yeni bina yapılacaksa veya mevcut bina büyütülecekse, kararın koruma alanı içindeki yapılaşmayı nasıl düzenlediği araştırılmalıdır. İmar planında izin verilen emsal ve kat yüksekliği kadar tarihî yapının çevre ilişkisi, görünüm ve korunma koşulları da önem kazanabilir.

Ancak **her komşu parselde bütün basit bakım işlemleri için doğrudan kurul kararı gerekir** şeklinde genel bir sonuç da doğru değildir. Uygulamanın niteliği ve ilgili izin usulü ayrılmalıdır.

Korunma alanı sınırı nasıl öğrenilir?

Önce tescilli yapıya ilişkin kurulun tescil ve korunma alanı kararları temin edilmelidir. Sadece belediyenin verdiği imar durumu belgesi, bütün özel koruma kararlarını göstermeyebilir.

İncelemede şu kayıtlar bir arada değerlendirilir:

1. Tescilli kültür varlığının **tescil kararı** ve varsa grubuna ilişkin karar.
2. Korunma alanını belirleyen **koruma bölge kurulu kararı ve ekli pafta/kroki**.
3. Komşu taşınmazın **ada-parsel ve tapu bilgileri**.
4. Uygulama imar planı, plan notları ve varsa koruma amaçlı imar planı.
5. Parselde daha önce verilmiş ruhsatlar ve proje/uygulama kararları.

Sınır ihtilafı varsa kurul kararındaki paftanın güncel kadastro verileriyle doğru çakıştırılıp çakıştırılmadığı önem taşır. İdarenin kararı, haritadaki sınır ve yerinde uygulamanın kapsamı birbirini karşılamalıdır.

Korunma alanında yeni bina için hangi makamdan izin alınır?

Koruma bölge kurulunun koruma yönünden değerlendirmesi ile belediyenin yapı ruhsatı işlemi ayrı işlevler görür. 2863 sayılı Kanun m.8 ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği m.11 kapsamında kurul, korunma alanındaki yapılaşmaya ilişkin karar alabilir.

Kurul incelemesi gereken proje ve belgeler, ilgili idarenin imar mevzuatına uygunluk yönünden ön incelemesi ve kurul müdürlüğünün teknik değerlendirmesi çerçevesinde ele alınır. Proje kurul kararıyla uygun bulunsa bile **genel yapı ruhsatı koşullarından muaf olunduğu** sonucu çıkmaz.

Tersine, yalnızca belediye ruhsatının varlığı da **gerekli koruma onayı eksikse** bütün sorunu gidermiş sayılmaz. Hangi onayın hangi aşamada ve hangi makamca verileceği somut parsel ve proje türünden belirlenmelidir.

İnşaat bittikten sonra yapı kullanma izni nasıl alınır?

14 Kasım 2002 tarihli 696 sayılı İlke Kararı, kapsamındaki sit ve korunma alanlarındaki **tescilsiz parsellerde** tamamlanan yapılar için, **koruma amaçlı imar planında veya geçiş dönemi yapılanma koşullarında farklı bir hüküm yoksa**, iki ayrı iskân denetimi öngörür:

Yapılaşma izninin dayanağı	Yapı kullanma izni için gereken uygunluk belgeleri
Koruma bölge kurulunca onaylanmış proje	Onaylı projeye uygunluğu gösteren **fenni mesul ve belediye/valilik teknik raporu** ile uygulama sonrası fotoğraflar koruma bölge kurulu müdürlüğünce incelenir.
Belediye veya valilikçe onaylanmış proje	Projeye, geçiş dönemi koşullarına ve koruma amaçlı plana uygunluğu gösteren **ilgili idarenin teknik raporu** ile uygulama sonrası fotoğraflar kurul müdürlüğüne iletilir.

Her iki yolda da iskân, koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüşü yazısı doğrultusunda verilebilir. Koruma planındaki özel hüküm, bu genel ilke kararının önüne geçebilir. **Aykırılık varsa**, ilgili teknik rapor ve fotoğraflar koruma kuruluna gönderilir: **tamamlanmış aykırı yapıya iskân verilemez; yarım kalan aykırı inşaata kurul kararı olmadan devam edilemez.** Yapının geleceği hakkında koruma kurulu karar verir. Bu özel denetimi KUDEB'in genel görevleriyle veya belediye ruhsatının varlığıyla ikame etmek doğru değildir.

Korunma alanında kat çıkmak veya binayı büyütmek mümkün mü?

Kat ilavesi ancak imar planındaki yapılaşma hakkı ile uygulanabilir koruma koşulları birlikte sağlanıyorsa yapılabilir. Parselin imar planında yapılaşma hakkı bulunması, önerilen her kütle, yükseklik veya cephe değişikliğinin tarihî çevre bakımından uygun olduğu anlamına gelmez.

Örneğin komşu bina için önerilen ilave katın tescilli yapının mimari algısını veya tarihî çevresini nasıl etkilediği kurul kararları kapsamında incelenebilir. Bu hususta değerlendirme yapılmadan yalnızca "emsalim var" denilerek kesin sonuç çıkarılamaz.

Ayrıca **mevcut ve geçerli bir ruhsat**, sonradan yapılması istenen bütün değişiklikleri kendiliğinden kapsamaz. Ruhsat eki proje ile yeni teklif karşılaştırılmalıdır.

Korunma alanındaki her tadilat aynı izne mi tabi?

Hayır. Yapının dış görünüşünü, taşıyıcı sistemini veya kullanımını önemli ölçüde etkileyen müdahalelerle **ruhsata tabi olmayan sınırlı bakım ve tamirat** aynı hukuki işlem değildir.

İmar Kanunu m.21 kapsamında ruhsat gerektirmeyen tadilatlar için de koruma mevzuatındaki izin ve denetim kuralları uygulanabilir. Yetkili **KUDEB veya koruma bölge kurulu müdürlüğü**, somut işin niteliğine göre devreye girebilir.

KUDEB izni ve onarım ön izni yazımız bu ayrımı inceler. Bu makalenin odağı ise **tescilli yapının korunma alanında kalan komşu parselin yapılaşma hakkıdır**.

Korunma alanı kararı mülkiyet hakkını tamamen ortadan kaldırır mı?

Korunma alanı belirlenmesi, kendiliğinden taşınmazın mülkiyetinin idareye geçmesi anlamına gelmez. Bununla birlikte taşınmazdan yararlanma ve yeni yapı yapma imkânına hukuki sınırlamalar getirebilir.

Bu sınırlamaların dayanağı, uygulanma biçimi ve kapsamı **koruma kararı ile parsel üzerindeki etkisi** dikkate alınarak değerlendirilir. Koruma amacıyla getirilen sınırlama ile doğrudan kamulaştırma veya mülkiyet devri aynı işlem değildir.

Belli bir projeye izin verilmemesi, o taşınmazda hukuken mümkün olan **bütün yapılaşma seçeneklerinin** kapandığı anlamına da gelmeyebilir. Kurul kararındaki gerekçe ve farklı proje seçenekleri değerlendirilmelidir.

Koruma alanı kararına veya inşaat izninin reddine karşı dava açılabilir mi?

Kesin ve icrai nitelikteki kurul kararları ile izin verilmemesine ilişkin işlemler, şartları varsa idari yargıda iptal davasına konu edilebilir. İşlem, 2577 sayılı İYUK m.2 kapsamında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden incelenir.

Kurulun **korunma alanı belirleme kararı**, somut **projenin uygun bulunmaması kararı** ve belediyenin **yapı ruhsatı vermeme işlemi** ayrı işlemler olabilir. Hangi işleme karşı hangi süre içinde dava açılacağı, kararların tebliği ve hukuki niteliği üzerinden belirlenmelidir.

Özel süre yoksa **genel iptal davası süresi 60 gündür** (İYUK m.7). Ayrıca kurul kararlarına karşı Koruma Yüksek Kuruluna itiraz yolu bulunabilir. İtirazın süre ve uygulamaya etkileri kurul kararının iptali hakkındaki yazımızda açıklanmıştır.

Başvuru öncesi hangi belgeler hazırlanmalı?

En kritik belge korunma alanını gösteren, yürürlükteki kurul kararı ve paftasıdır. Bunun yanında tapu, güncel imar durumu, proje, eski ruhsatlar, fotoğraflar, varsa yapılaşma koşulları ve kurulun önceki yazışmaları incelenmelidir.

Komşu parseldeki projenin tarihî yapıyla ilişkisi teknik olarak önemliyse **kütle, cephe ve yükseklik ilişkisini gösteren yeterli çizim ve rapor** hazırlanması gerekebilir. Başvuru ve karar dosyalarının tarihleri ile ekleri birbirine karıştırılmamalıdır.

Sonuç

Tescilli tarihî yapıya komşu parselde yeni bina yapılması **mutlak olarak yasak değildir**. Belirleyici soru, komşu taşınmazın **2863 sayılı Kanun m.8 kapsamındaki korunma alanında kalıp kalmadığı** ve kurulun bu alanda ne tür uygulamaları hangi koşullarla uygun gördüğüdür.

Yapılaşma hakkının doğru değerlendirilmesi için **korunma alanı kararı, parsel sınırı, imar planı, kurul onayı ve belediye ruhsatı** birlikte ele alınmalıdır.

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.