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

İMAR HUKUKU

Tescilli Tarihî Binada Restorasyon ve Tadilat Süreci

MAKALE ÖZETİ

Tescilli tarihî binada bakım, basit onarım, esaslı restorasyon; rölöve, restitüsyon, kurul projesi ve uygulama denetimi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tescilli tarihî binada müdahalenin niteliği izin usulünü belirler: Ruhsata tabi olmayan basit tadilat ve tamiratta yetkili **KUDEB'in ön izin ve denetimi**, esaslı restorasyonda ise **koruma bölge kurulunun proje onayı** gerekir. Taşıyıcı sisteme, özgün cepheye veya plan şemasına esaslı müdahale, yalnızca "bakım" olarak adlandırılarak KUDEB ön izniyle yapılamaz.

Tescilli yapıda yapılacak her işlem için aynı belge yeterli değildir. Yalnızca belediye yapı ruhsatına sahip olunması koruma izinlerini ortadan kaldırmaz; buna karşılık kurulun proje onayı da her durumda yapı ruhsatı ve diğer teknik yükümlülüklerin yerine geçtiği anlamına gelmez.

Tarihî binada bakım, basit onarım ve restorasyon arasındaki fark nedir?

Bakım, yapının mevcut niteliklerinin korunması ve olağan yıpranmanın önlenmesine yönelik müdahaleleri; **basit onarım**, özgün malzeme ve biçim korunarak yapılan sınırlı tamiratları; **esaslı onarım** ise tarihî yapının korunması için bilimsel inceleme ve proje gerektiren daha kapsamlı müdahaleleri ifade eder.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun **660 sayılı ilke kararı**, taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması, bakım ve onarımlarıyla ilgili temel çerçeveyi düzenler.

Örneğin tarihî ahşap doğramanın özgün biçimini koruyarak tamir edilmesi ile taşıyıcı elemanların değiştirilmesi veya özgün cephe düzeninin yeniden kurulması aynı usule tabi değildir. **Uygulamanın adının "bakım" olması**, gerçek niteliği itibarıyla esaslı onarım olan işi basit müdahaleye dönüştürmez.

Tescilli binada basit onarım için hangi izin gerekir?

Ruhsata tabi olmayan ve koruma mevzuatının basit onarım tanımına giren işlerde, yetkili KUDEB üzerinden onarım ön izin belgesi alınması gündeme gelir. KUDEB Yönetmeliği, başvuru ve uygulamanın denetimi için özel koşullar düzenler.

İlk incelemede yapının mevcut durumu, korunacak özgün elemanlar, kullanılacak malzemeler ve yapılacak tamirat açıklanır. Yetkili uzmanlar uygulamanın gerçekten **basit tadilat ve tamirat** olup olmadığını değerlendirir.

Birinci grup tescilli kültür varlıklarında, KUDEB'in ön izin öncesinde ilgili koruma bölge kurulunun görüşünü alma gerekliliği ayrıca dikkate alınmalıdır.

Basit onarım izninin **bir yıllık geçerlilik süresi** ve uygulama sonrası uygunluk süreci için KUDEB izni rehberimize bakılabilir. Bu yazının esas konusu, **tescilli binanın bütüncül restorasyon hazırlığı ve uygulamasıdır**.

Esaslı restorasyonda hangi projeler hazırlanır?

Esaslı onarım için yapının mevcut durumu ve geçmişteki niteliği bilimsel belgelerle değerlendirilmelidir. Bu süreçte üç temel belge grubu öne çıkar:

Belge	Temel amacı
Rölöve	Yapının mevcut durumunu ölçü, çizim, fotoğraf ve gerekli teknik tespitlerle belgelemek
Restitüsyon	Güvenilir fiziksel ve arşiv verilerine dayanarak yapının geçmiş dönemlerdeki özgün veya tarihî niteliğini araştırmak
Restorasyon projesi	Yapıya hangi koruma, güçlendirme ve onarım müdahalelerinin hangi yöntemle uygulanacağını belirlemek

Bu belgeler **birbirinin yerine geçen üç farklı isim değil**, bütüncül koruma kararının farklı aşamalarına hizmet eden çalışmalardır.

660 sayılı ilke kararı ekindeki proje hazırlama esasları uyarınca yalnızca yeni yapım çizimi yeterli değildir. Yapının **malzemesi, bozulmaları, müdahale ihtiyaçları ve tarihsel gelişimi** de teknik belgelerde ortaya konulmalıdır.

Restorasyon projesini belediye mi, koruma kurulu mu onaylar?

Tescilli kültür varlığında esaslı onarım ve restorasyon projesinin koruma yönünden uygunluğu, ilgili koruma bölge kurulu tarafından değerlendirilir. 2863 sayılı Kanun ve koruma kurulları mevzuatı kapsamında kurulun karar yetkisi esastır.

Projenin imar mevzuatına uygunluk yönünden ilgili idarece incelenmesi, kurulun **koruma esasları bakımından** yapacağı değerlendirmeyle aynı şey değildir. Kurulun onayladığı projeye uygulama sırasında esaslı değişiklik yapılmak istenirse bunun da ilgili izin usulünden geçirilmesi gerekir.

Kurul onayı alınmadan fiilî restorasyona başlanması, sonradan uygun proje sunulacağı düşüncesiyle güvenli bir yol hâline gelmez.

Rölöve ve restorasyon projesi için hangi belgeler gerekir?

Başvurunun kapsamı yapının tescil grubu, mevcut durumu ve müdahalenin büyüklüğüne göre değişir. Ön hazırlıkta genellikle şu belgeler önemlidir:

1. Taşınmazın **tescil ve gruplandırma kararı**, tapu ve ada-parsel bilgileri.
2. Mevcut yapının **ölçülü rölövesi, fotoğrafları ve teknik hasar tespitleri**.
3. Özgün yapı malzemeleri, yapım teknikleri ve tarihî aşamalarına ilişkin incelemeler.
4. Varsa eski fotoğraflar, yazılı arşiv belgeleri, önceki kurul kararları ve onaylı projeler.
5. Restitüsyon çalışması ve bunun hangi kanıtlara dayandığını gösteren açıklamalar.
6. Önerilen müdahaleleri açıklayan **restorasyon projesi ve gerekli teknik raporlar**.
7. **Apartman, iş hanı veya pasajın ortak mahallerinde**, uygulamaya başvurma yetkisini gösteren **ilgili yönetim kararı veya paydaş muvafakatnameleri**.
8. **İşin niteliğine göre idarece isteniyorsa**, mimar veya inşaat mühendisine ait **Teknik Uygulama Sorumlusu (TUS) belgeleri**.

Yapının yalnızca yeni hâlini gösteren çizimler yeterli değildir; özgün öğelerin nasıl korunacağı teknik olarak açıklanmalıdır. Ortak alanlarda yönetim kararının ilgili iş için yeterli yetki verip vermediği kontrol edilmelidir; **her yönetim kararı bütün paydaşların gerekli muvafakatini ikame etmez**. TUS belgesi ise tüm başvurularda koşulsuz değil, **idarenin işin kapsamına göre aradığı hâllerde** sunulur. Eksik imza veya yetki belgesi, işlemin esası incelenmeden dosyanın tamamlatılmasına neden olabilir.

Restorasyonda taşıyıcı sistem güçlendirmesi nasıl değerlendirilir?

Güçlendirme ihtiyacı, tarihî yapının özgün taşıyıcı niteliklerinin korunmasıyla birlikte incelenmelidir. Yapının güvenliği için teknik müdahale gerekli olabilir; fakat bunun kapsamı koruma projesi ve gerektiğinde statik incelemelerle ortaya konulmalıdır.

Her çatlak veya oturma belirtisi, yapının tamamen yıkılıp yeniden yapılmasını gerektirmez. **Güçlendirme, esaslı onarım ve yeniden yapım (rekonstrüksiyon)** farklı uygulamalardır. Mevcut yapının koruma değeri ile güvenlik gerekleri birlikte değerlendirilir.

Rekonstrüksiyon, olağan güçlendirme veya restorasyonla aynı işlem değildir. 27 Aralık 2023 tarihli 2878 sayılı İlke Kararı, tescilli yapıların **yıkılmadan korunmasını esas alır**. Kurulun, yapının yıkılacak ölçüde tehlikeli olduğunu, güçlendirilemeyeceğini ve yıkılabileceğini değerlendirdiği

hâllerde rekonstrüksiyon için **yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf ve arşiv kayıtlarına dayalı kapsamlı restitüsyon etüdü** aranır; özgün konum, kütle, gabari, plan, cephe ve malzeme özelliklerinin korunması esastır.

Danıştay 4. Dairesi 30 Aralık 2025 tarihli E.2024/1051, K.2025/7132 sayılı kararıyla 2878 sayılı kararın yalnızca son paragrafındaki "antik dönem yapıları ile" ibaresini iptal etmiştir; kararın tamamı iptal edilmemiştir. Bunun üzerine **24 Haziran 2026 tarihli 4250 sayılı İlke Kararıyla** değiştirilen ve **18 Temmuz 2026 tarihli Resmî Gazete'de** yayımlanan düzenleme uyarınca, **I. ve II. derece arkeolojik sitlerdeki tescilli taşınmazların restorasyonu veya rekonstrüksiyonu ile uygulamaya esas zemin etüdü gerekliliği, kazı başkanlığının uygun görüşü alınarak koruma bölge kurulunca değerlendirilir**. Bu özel süreç, yeniden yapımın otomatik olarak serbest olduğu anlamına gelmez.

Uygulama sırasında projeden farklı bir işlem gerekirse ne olur?

Onaylı restorasyon projesinin dışına çıkılması, yeni kurul değerlendirmesi ve proje değişikliği gerektirebilir. Örneğin duvar içindeki beklenmeyen özgün malzeme, gizli yapı elemanı veya farklı taşıyıcı durum ortaya çıktığında müdahale yöntemi değişebilir.

Bu durumda uygulamanın kapsamına göre **işin durdurulması, yeni teknik tespit yapılması ve ilgili idare/kurul önünde onay sürecinin tamamlanması** gerekebilir. "Zaten restorasyon iznimiz var" denilerek yeni ve esaslı müdahalelerin tamamı serbestçe yapılamaz.

KUDEB, yetkisi kapsamında uygulamanın denetimiyle ilgili görevler üstlenebilir; ancak **koruma kurulunun projeye ilişkin karar yetkisi** bundan ayrı kalır.

Tarihî binada cephe, pencere ve kullanım değişikliği serbest mi?

Hayır, herhangi bir cephe veya kullanım değişikliği serbest kabul edilemez. Tescilli yapının özgün karakterini oluşturan cephe düzeni, pencere oranları, malzemeler ve tarihî plan şeması koruma değerlendirmesinde önem taşır.

Bir binanın konut olarak kullanılırken iş yerine dönüştürülmesi ya da yeni vitrin açıklığı oluşturulması, yalnızca özel hukuk ilişkisi değildir. Yapının **koruma statüsü, kullanım şartları ve gerekli proje/onay süreçleri** bakımından ayrıca incelenmelidir.

Basit bakım kapsamında mevcut özgün unsurun onarımı ile özgün cephe düzenini değiştiren yeni açıklık yapılması aynı hukuki işlem değildir.

Restorasyon tamamlanınca hangi denetim ve belgeler gerekir?

Uygulamanın onaylı projeye ve izin koşullarına uygun tamamlandığının denetlenmesi gerekir. Basit tadilat/tamirat izinlerinde KUDEB'in **onarım uygunluk belgesi** söz konusu olabilir; esaslı restorasyonun tamamlanmasında ise kurulun onayladığı projenin ve ilgili yapı/uygulama mevzuatının gerektirdiği kontroller ayrı değerlendirilir.

Yapının önceki ve sonraki hâlini gösteren fotoğraflar, uygulama raporları ve varsa proje değişikliklerine ilişkin kararlar, dosyanın ileride denetlenebilmesi bakımından önemlidir.

Onarım ön izin belgesi ile restorasyon projesinin onayı aynı belge olmadığı gibi, bunların kapanış/uygunluk süreci de her dosyada aynı değildir.

İzin verilmezse veya kurul projeyi reddederse hangi yol izlenir?

Kesin ve icrai nitelikteki proje ret veya uygun bulmama kararlarına karşı hukuki başvuru yolları değerlendirilebilir. Koruma bölge kurulu kararına karşı **Koruma Yüksek Kuruluna itiraz** ve şartları varsa **idare mahkemesinde iptal davası** ayrı yollar oluşturur.

Dava açma süresi, kararın tebliğ/ilanı ve varsa özel hukuki durumlara göre belirlenmelidir. Özel süre bulunmayan idari davalarda genel **60 günlük süre** gündeme gelir (İYUK m.7).

Ancak işlemin hukuka aykırılığını tartışırken projenin **hangi somut koruma gerekçesiyle uygun bulunmadığı**, dayanak teknik rapor ve kararın kapsamı değerlendirilmelidir. Koruma bölge kurulu kararına karşı iptal davası yazımız bu süreci ayrıntılı açıklar.

Sonuç

Tescilli tarihî binada restorasyonun temel ilkesi, **önce yapının özgün ve mevcut hâlini bilimsel belgelerle ortaya koymak, sonra müdahale projesini koruma usulüne uygun şekilde onaylatmaktır**.

Basit onarım, esaslı restorasyon ve yeniden yapım birbirine karıştırılmamalıdır. Rölöve, restitüsyon ve restorasyon çalışmaları ile kurul onayı, gerekli belediye işlemleri ve uygulama denetimi 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 Alidost Ertuğrul tarafından kaleme alınan “Basit ve Esaslı Onarım İşleri ve Süreci” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.