

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**2. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2025/544  
**KARAR NO** : 2025/2589

**DAVACI** : ADALAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI -UETS  
**VEKİLİ** : AV. NİLÜFER HASANÇEBİ (Aynı Yerde)

**DAVALI** : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI -UETS  
**VEKİLİ** : AV. TULİN ÇERİBAŞ (Aynı Adreste)

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı idare tarafından, İstanbul İli, Adalar İlçesi, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılan davada, İstanbul 8.İdare Mahkemesinin E.2023/2413 sayılı dosyasında verilen yürütmenin durdurulması kararına istinaden 2863 sayılı Yasanın 17/(a) fıkrasının 3.bendi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartlarının belirlenmesine ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 11.12.2024 gün ve 13246 sayılı karar (ekinde mevcut Adalar Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları başlıklı 7 maddeden müteşekkil kararın ilk maddesi) ile anılan karara yapılan itirazın reddine dair Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 13.02.2025 gün ve 3496 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu, söz konusu hükmün, Adalar ilçesinin fiziki/idari ve hukuki durumuna ters olduğu, uygulamayı güçleştireceği ve acil reflex gerektiren işlerin uzamasına neden olacağı, Kurul'un yapıları statik olarak incelemeyeceği, asıl denetimin özellikle statik konularda ilgili belediyesince ve yapı denetim birimi tarafından yapıldığı, ayrıca normlar hiyerarşisinde kanunların ilke kararından üstün olduğu ve 6306 sayılı Kanunun özel kanun olması nedeniyle hükmedici özelliğinin bulunduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** :Dava dilekçesinde yer verilen mevzuat hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde bulunduğu, Adalar ilçesinde yürürlükte olan koruma amaçlı imar planlarının mahkeme kararı ile yürürlüğünün durdurulması üzerine kentsel-sitler için itiraza konu koruma bölge kurulu kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlendiği, dolayısı ile alan plansız kaldığından planlı alanlar imar mevzuatı hükümlerinden bahsedilemeyeceği, 681 sayılı İlke Kararında, alanda onaylı koruma amaçlı imar planı bulunması durumunda tescilsiz taşınmazlarda esaslı onarıma, bünyesinde KUDEB bulunan idaresince izin verildiği görüldürken, aynı Kararının 2.3.maddesi kapsamında, kentsel sit alanında tescilsiz taşınmazlarda esaslı onarım ve yeni yapılaşmada izin yetkisinin Koruma Bölge Kurulu'nda olduğunun açık olduğu, davacının iddiasının aksine, ilgili mevzuat kapsamında can ve mal güvenliği açısından tehlike arz ettiği ilgili idaresince tespit edilen yasal tescilsiz yapılardaki güçlendirmeye yönelik müdahalelerin ilgili idaresince incelendiği, idarenin uygunluk görüşü ile birlikte iletilen projelerin koruma bölge kurullarınca 2863 sayılı Kanun ve alt mevzuat kapsamında değerlendirilerek, Kurul kararı ile uygun bulunan projelere inşaat ruhsatı düzenlenmesi ve yapılaşmanın tamamlanması sonrası iskan izni düzenlenmesinin yine ilgili idarelerce gerçekleştirildiği belirtilerek, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren İstanbul 2.İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenerek taraflara bildirilen 24/12/2025 tarihinde, davacı idare vekili Av. Nilüfer Hasançebi ile davalı idareyi temsilen Av.Ali Ziybek'in geldiği görülerek yapılan açık duruşmada, taraflara usulüne uygun söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek işin esası hakkında gereği görüldü:

**2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "İzinsiz müdahale ve kullanma yasağı"**



T.C.  
İSTANBUL  
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/544

KARAR NO : 2025/2589

başlıklı 9.maddesinde, "(Değişik:14/7/2004-5226/3 md.) Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaat ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaat ve fizikî müdahale sayılır." hükmüne,

"Ruhsatsız yapı yasağı" başlıklı 16.maddesinde, "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır." hükmüne,

"Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar plânı" başlıklı 17.maddesinde, "a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır. (Değişik ikinci paragraf: 8/8/2011-KHK-648/42 md.) Koruma amaçlı imar planı yapılmaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır. (Değişik üçüncü paragraf: 8/8/2011-KHK-648/42 md.) Sit alanlarına ilişkin tüm ölçeklerde yapılmış; koruma bölge kurullarının uygun görüşü alınarak yürürlüğe giren planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili koruma bölge kurulunca geçiş dönemi yapılanma şartları yeniden belirlenir..." hükmüne,

"Koruma Bölge Kurullarının görev, yetki ve çalışma şekli" başlıklı 57.maddesinin 7.fıkrasında, "...(Ek fıkra:14/7/2004-5226/11 md.) Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır. Bunların dışında her türlü inşaat ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır." hükmüne, aynı maddenin 9.fıkrasında, "(Ek fıkra:14/7/2004-5226/11 md.) Ancak, koruma amaçlı imar plânı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki inşaat ve fizikî müdahaleler, koruma amaçlı imar plânı hükümleri doğrultusunda, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır." hükmüne yer verilmiş olup,

**Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına dair 681 sayılı İlke Kararı'nın 2.maddesinde,** geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş alanlarda, tevhid, ifraz vb. uygulamalar ile alt yapı uygulamalarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda ilgili koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceği,

"Tadilat ve Tamirat" başlıklı 2.1.maddesinde, "a) 1.grup tescilli yapılarda uygulamanın, ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa KUDEB yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabileceği, b) 1.grup dışındaki tescilli yapılar ile mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılardaki uygulamaların, ilgili Yönetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü izin ve denetiminde yapılabileceği, c) Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgelerin, KUDEB tarafından bir ay içerisinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletileceği",

"Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım" başlıklı 2.2.maddesinde, tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve



**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**2. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2025/544

**KARAR NO** : 2025/2589

restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceği, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebileceği,

**"Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma"** başlıklı 2.3.maddesinde, mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmaların, sit alanındaki doku bütünlüğünü zedelemeyecek ve çevresi ile birlikte ettü edilerek hazırlanacak mimari projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulanabileceği, onaylı projesine göre tamamlanan uygulamalara ilişkin varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilmesine, koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesinin verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

**Dosyanın incelenmesinden**, davacı tarafından, İstanbul İli, Adalar İlçesi, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılan davada, İstanbul 8.İdare Mahkemesinin E.2023/2413 sayılı dosyasında verilen yürütmenin durdurulması kararına istinaden 2863 sayılı Yasanın 17/(a) fıkrasının 3.bendi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartlarının belirlenmesine ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 11.12.2024 gün ve 13246 sayılı karar ekinde mevcut Adalar Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları başlıklı 7 maddeden müteşekkil kararın uyuşmazlık konusu edilen 1.maddesindeki **"Can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden riskli yapılarda güçlendirme gerekmesi durumunda, güçlendirme projeleri ve statik raporları, yapının onaylı ruhsat projesi ve güncel rölövesi ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir"** şeklindeki düzenleme ile anılan karara yapılan itirazın reddine dair Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 13.02.2025 gün ve 3496 sayılı kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

**Uyuşmazlıkta**, davaya konu geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının, Adalar İlçesindeki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma planlarının mahkemece yürütmesinin durdurulması nedeniyle ve bölgenin plansız alanda kalması nedeniyle koruma amaçlı imar planları onaylanana kadar mevzuat hükmü uyarınca yapıldığı, 2863 sayılı Kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamında kentsel sit alanında karar alma yetkisinin Koruma Bölge Kurulu'nda olduğu, tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile uygulanabileceği, mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre sit alanında ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmaların ise, sadece mimari projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulanabileceği, bu kapsamda, dava konusu işlemle, uyuşmazlığa konu geçiş esasları yönünden kentsel sit alanındaki tescilli ve tescilsiz yapılara ilişkin herhangi bir ayırım yapılmadığının görüldüğü, öte yandan, risk teşkil eden ve/veya hasarlı yapılara ilişkin temel düzenlemelere 7269 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun olmak üzere iki ayrı mevzuatta yer verildiği, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılacak teknik işler ile güçlendirme süreçlerinin kendi mevzuatları kapsamında farklı usul ve sürelerle tabi olması nedeniyle geçiş dönemi koruma esaslarının bu yönüyle de belirsizlik arz ettiği, Kanun'un amacına uygun olarak, yeniden inşa veya esaslı onarım için yapılacak ruhsat başvurularında Kurul onayının zorunluluk arz ettiği, bir başka deyişle Koruma Bölge Kurulu olmaksızın kentsel sit alanında her ne şartla olursa olsun yeniden inşa veya esaslı onarım yapılmasına kanunen olanak bulunmadığı, uyuşmazlığa konu geçiş dönemi koruma esaslarında yer verilen **"Can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden riskli yapılarda güçlendirme gerekmesi durumunda, güçlendirme**



T.C.  
İSTANBUL  
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/544

KARAR NO : 2025/2589

projeleri ve statik raporları, yapının onaylı ruhsat projesi ve güncel rölövesi ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir" şeklindeki düzenlemeyle, Kurul'un onay verip vermeyeceğinin dahi belirsiz olduğu bir süreçte, güçlendirme projeleri, statik raporlar, ruhsat projesi ve rölövelerin peşinen hazırlanarak onay için Kurul'a sunulma şartı getirilmesinin 2863 sayılı Kanun'un amacına aykırılık teşkil ettiği, ayrıca, yapı ilgilisi ile davacı idare yönünden ayrı bir külfete neden olacağı gibi riskli yapılar yönünden güçlendirme sürecinde zaman kaybını da beraberinde getireceği, bu durumun ise kamu hizmetinin etkinliği ve sürekliliğini etkileyeceği, bu yönüyle kamu menfaatine de aykırılık teşkil ettiği değerlendirilmekte, 2863 sayılı Yasanın 17/(a) fıkrasının 3.bendi uyarınca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartlarının belirlenmesine ilişkin dava konusu işlemin ilgili kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

**Açıklanan nedenlerle;** dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 4.195,50-TL yargılama gideri ile karar tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı davalar için belirlenen 40.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacı idareye verilmesine, artan posta avansının talep edilmemesi halinde karar kesinleştikten sonra davacı idareye iadesine, kararın tebliği tarihini izleyen günden itibaren otuz (30) gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 29/12/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
KADRİ ERGÜN  
101818

Üye  
ŞENOL AKÇA  
191734

Üye  
MELİKE ARSLAN ÖZCANAN  
191761

YARGILAMA GİDERİ:

Başvuru Harcı	:	615,40 TL
Karar Harcı	:	615,40 TL
YD Harcı	:	1.013,90 TL
YD İtiraz Harcı	:	1.683,10 TL
Vekalet S.Harcı	:	87,50 TL
Posta Gideri	:	181,00 TL
TOPLAM	:	4.195,50 TL

