

**T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**DOKTORA TEZİ**

**YAPI RUHSATLARI AÇISINDAN KAZANILMIŞ  
HAK**

**SEVDA GÜLTEKİN GÖKTOLGA  
2502070165**

**TEZ DANIŞMANI  
PROF.DR. ZEHREDDİN ASLAN**

**İSTANBUL-2014**



T.C. İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER  
ENSTİTÜSÜ



DOKTORA

TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : SEVDA GÜLTEKİN GÖKTOLGA Numarası : 2502070165

Anabilim/Bilim Dalı : Kamu Hukuku Danışman : PROF.DR.ZEHREDDİN ASLAN

Tez Savunma Tarihi : 09.06.2014 Tez Savunma Saati : 15:30

Tez Başlığı : YAPRI RUHSATLARI AÇISINDAN KAZANILMIŞ İIAK

TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 50. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE / ~~ONDURULUĞUNA~~ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1. PROF.DR.ZEHREDDİN ASLAN		KABUL
2. PROF.DR.ERDOĞAN BÜLBÜL		
3. PROF.DR.AYDIN GÜLAN		RED
4. PROF.DR.CEMİL KAYA		RED
5. DOÇ.DR.KAHRAMAN BERK		KABUL

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1. DOÇ.DR.MELİKŞAH YASİN		
2. DOÇ.DR.EYÜP ÖZDEMİR		KABUL

## ÖZ

### YAPI RUHSATLARI AÇISINDAN KAZANILMIŞ HAK

**Sevda Gültekin Göktolga**

Mülkiyet hakkına dayalı olarak kullanılan yapılaşma hakkı yasal düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu hakkı kullanmak isteyenler istisnalar hariç yapı ruhsatı almak zorundadır. Yapı ruhsatı alma zorunluluğu mülkiyet hakkına getirilen bir kısıtlamadır. Ancak imar faaliyetlerinin düzenlenmesi ve denetlenmesiyle kamu düzeni korunmaktadır. Sağlıklı ve düzenli bir kentleşme bağlamında ise kamu yararı sağlanmaktadır.

Kazanılmış haklara saygı Hukuk Devletinin gereklerindedir. Kazanılmış hakkın hukuk düzeni tarafından korunmaması hukuki güveni sarsmakla birlikte idari istikrarı da bozacaktır. İmar hukukunda kazanılmış hak ilkesinin uygulanması oldukça güçtür. Çünkü imar düzeni korunması yani kamu yararı ile bireysel yarar çok bariz şekilde çakışmaktadır. Bu çalışmada yapı ruhsatına ilişkin hukuki süreç ve yapı ruhsatı- mülkiyet hakkı ilişkisinde kazanılmış hak değerlendirmesi yapılabilecek durumlar yargı kararlarıyla beraber ele alınmıştır.

## **ABSTRACT**

### **VESTED RIGHT IN THE PURPOSE OF CONSTRUCTION PERMITS**

**Sevda Gültekin Göktolga**

Right to structuring being used in terms of property right has been realised in accordance with legal arrangements. Save for the exceptions, people willing to use their this right should have construction permit. Being obliged of having construction permit is a restraining for property right. However, with regulation and supervision of zoning facilities, public order is tried to be protected. In terms of a healthy and steady urbanization, it is proved public interest.

Respect to vested rights is one of the requirements of rule of law. In the case that vested right is not protected by law order, both people's faith to judicial system will be broken and administrative stability will be violated. Practicability of vested right within zoning law is highly hard. Because, protection of zoning order, in other words public interest distinctly conflict with individual interest. At this study, the judicial process related to construction permit, the situations in which evaluation of vested right within the relation between construction permit-property right can be made, are dealt in light of adjudications.

## ÖNSÖZ

Kazanılmış hak, İmar Hukuku açısından önem arz eden bir kavramdır. Kentlerin düzenli gelişmesi ve bireylerin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşaması için imar planları yapılır. Genel düzenleyici işlem olarak kabul edilen imar planı yapı ruhsatının dayanağını teşkil etmektedir. Yapı ruhsatı imar planının uygulanmasına ilişkin bir işlemdir. Yapı ruhsatları yapılaşmaya ilişkin yeni düzenlemeler, yıkım kararları ve yargı mercilerinin verdiği iptal kararlarından etkilenmektedir. Söz konusu olan bu durumlar yapı ruhsatlarında kazanılmış hak değerlendirilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Bu çalışmanın esasını yapı ruhsatları bağlamında kazanılmış hak teşkil etmektedir. “Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak” başlıklı tezimizde yapı ruhsatı, kazanılmış hak kavramı, yapı ruhsatları açısından kazanılmış hakkın hangi hallerde değerlendirme konusu olacağı hem literatür taraması hem de yargı kararları ışığında incelenmiştir. Bu çalışma sırasında karşılaşılmış olan en önemli sorun konuya ilişkin kaynakların yetersiz olmasıdır. Bu çalışma sonucunda yapı ruhsatlarında kazanılmış hak konusunda yasal düzenleme olmamasının bir eksiklik olduğu, bu durumun da farklı yargı kararlarının ortaya çıkmasına yol açtığı görülmüştür.

Tezime sunmuş oldukları katkılardan dolayı tez danışmanım Prof. Dr. Zehreddin Aslan’a ve Doç. Dr. Kahraman Berk hocama sonsuz teşekkürler ediyorum. Tezimin yazımında ve düzeltmelerinde yardımlarını esirgemeyen eşim Oğuzhan ve beni manevi olarak destekleyen anne ve babama da teşekkürlerimi sunuyorum.

## İÇİNDEKİLER

ÖZ .....	i
ABSTRACT .....	ii
ÖNSÖZ .....	iii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	vii
GİRİŞ .....	1
BİRİNCİ BÖLÜM .....	3
KOLLUK FAALİYETİ OLARAK YAPI RUHSATI .....	3
1.KOLLUK VE KAMU DÜZENİ.....	3
1.1.Genel Olarak Kolluk .....	3
1.2.Kamu Düzeni Tanımı ve Unsurları .....	4
1.2.1.Güvenlik.....	6
1.2.2.Sağlık .....	7
1.2.3.Dirlik ve Esenlik .....	8
1.2.4.Genel Ahlâk .....	9
2.İMAR FAALİYETLERİ VE KOLLUK İLİŞKİSİ.....	10
2.1.İmar Faaliyetlerinin Denetim Zorunluluğu .....	10
2.2.İmar Denetiminin Mülkiyet Hakkına Etkisi.....	11
2.3.İmar Denetiminin Yerleşme Özgürlüğüne Etkisi.....	17
2.4.İmar Kolluğu .....	18
2.5.Re'sen İcra Yetkisi.....	21
3.YAPI RUHSATI.....	23
3.1.İmar Denetiminin Kapsamında Yapı Tanımı .....	23
3.2.Bina .....	26
3.3.Yapı Çeşitleri .....	31
3.3.1.Karada Yapılan Yapı.....	31
3.3.2.Suda Yapılan Yapı .....	31
3.3.4.Resmi Yapı.....	32
3.3.5.Umumi Bina .....	33
3.4.Yapı Yapmaya İlişkin Esaslar .....	33
3.4.1.Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma .....	33
3.4.2.İmar Planının Varlığı .....	34
3.4.3.İdareden İzin Alma Zorunluluğu.....	34
3.4.4.Uygulamanın Denetlenmesi ve Kullanma İzni .....	34

3.5.Ruhsat Kavramı.....	35
3.6.Yapı Ruhsatı Tanımı .....	35
3.6.1.Ruhsat Alma Zorunluluğu.....	37
3.6.2.Ruhsat Alma Zorunluluğunun İstisnaları .....	38
3.6.3.Ayrıcalıklı Ruhsat Usulü.....	43
3.7.Yapı Ruhsatının Hukuki Dayanağı .....	44
3.7.1.Düzenleyici İşlem Olarak İmar Planları.....	46
3.7.2.Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....	50
3.8.Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği .....	55
İKİNCİ BÖLÜM YAPI RUHSATININ HUKUKİ SÜRECİ.....	57
4.GENEL OLARAK YAPI RUHSATI ALINMASI USULÜ .....	57
4.1.Ruhsat Talep Edebilecekler.....	57
4.2.Ruhsat Vermeye Yetkili Makamlar .....	59
4.3.Yapı Ruhsatı Başvurusu.....	60
4.3.1.Başvurunun İlk Aşaması .....	61
4.3.2.Başvurunun İkinci Aşaması .....	62
4.3.3.Başvurunun Değerlendirilmesi.....	67
5.DİĞER YAPI RUHSATI DÜZENLEMELERİ .....	69
5.1.Gelişme Alanlarında.....	69
5.2.Sit Alanlarında .....	70
5.3.Organize Sanayi Bölgelerinde.....	73
5.4.Boğaziçi Alanında.....	78
5.5.Kıyılarda.....	78
5.6.Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde.....	81
5.7.Sulak Alanlarda.....	82
5.8.Su Taşkını Riski Altında Olan Yerlerde .....	83
5.9.Toplu Konut Alanlarında .....	83
5.10.Özel Çevre Koruma Alanlarında.....	84
5.11.Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri.....	86
5.12.Milli Parklarda .....	87
6.YAPI RUHSATI SÜRESİ .....	87
6.1.Genel Olarak .....	87
6.2.Geçici Yapılarda Süre .....	89
7.YAPININ BİTMESİ VE KULLANMA İZİNİ .....	91

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....	97
YAPI RUHSATINDA ZAMANSAL UYGULAMA SORUNU .....	97
8.KAZANILMIŞ HAK KAVRAMI .....	97
8.1.Genel Olarak .....	97
8.2.Kazanılmış Hak Tanımı .....	99
8.3.Kazanılmış Hakkın Özellikleri.....	102
8.4.Kazanılmış Hakkın Unsurları.....	104
9.KAZANILMIŞ HAK DEĞERLENDİRMESİ.....	107
9.1.Kolluk Yetkisi Olarak Yapı Ruhsatı ve Kazanılmış Hak .....	107
9.2.Kazanılmış Hakka İlişkin Tek Düzenleme: Ruhsat Süresi .....	109
9.3.Değerlendirmenin Ön Koşulu Olarak Hukuka Uygunluk ve İyiniyet .....	114
9.4.Anayasa Mahkemesi İptal Kararı Açısından.....	119
Değerlendirme.....	119
9.5.İmar Planı Açısından Değerlendirme.....	124
9.5.1.Plan Değişikliği ve Planın Kaldırılması .....	125
9.5.2.Planın İptali ve Geçici Yargısal Korunma .....	131
9.6.Arsa ve Arazi Düzenlemesi Açısından Değerlendirme .....	141
9.7.İmar Durumunun İptali .....	144
9.8.Çevredeki Yapılaşmalar Açısından Değerlendirme.....	145
9.9.Af Yasaları Açısından Değerlendirme .....	145
9.10.Yıkım Kararı Açısından Değerlendirme .....	150
9.11.Sit Alanı Açısından Değerlendirme .....	160
SONUÇ .....	164
KAYNAKÇA .....	171
ÖZGEÇMİŞ .....	179

## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>AIHM</b>	:Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>AIHS</b>	:Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
<b>AÜSBF</b>	:Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
<b>AYM</b>	:Anayasa Mahkemesi
<b>BBK.</b>	:Büyükşehir Belediyesi Kanunu
<b>bs.</b>	:Basım
<b>C.</b>	:Cilt
<b>ÇED</b>	:Çevresel Etki Değerlendirmesi
<b>D.</b>	:Daire
<b>DOP</b>	:Düzenleme Ortaklık Payı
<b>E.</b>	:Esas
<b>İDDGK</b>	:İdari Dava Daireleri Genel Kurulu
<b>İYUK</b>	:İdari Yargılama Usulü Kanunu
<b>K.</b>	:Karar
<b>KPS</b>	:Kimlik Paylaşım Sistemi
<b>KTVKK</b>	:Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
<b>m.</b>	:Madde
<b>MEB</b>	:Milli Eğitim Bakanlığı
<b>OSB</b>	:Organize Sanayi Bölgeleri
<b>PAİY</b>	:Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği
<b>PATİY</b>	:Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
<b>PYAEDY</b>	:Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
<b>RG</b>	:Resmi Gazete
<b>S.</b>	:Sayı
<b>s.</b>	:Sayfa
<b>ss.</b>	:Sıra sayfalar
<b>TAKBİS</b>	:Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
<b>TAKS</b>	:Taban Alan Kat Sayısı
<b>TBB</b>	:Türkiye Barolar Birliği

## GİRİŞ

“Hukuki güven” ve “idari istikrar” ilkeleri ile yasa ve idari işlemlerin kural olarak “geriye yürümezliği” ilkesi ve bu ilkelerle doğrudan ilişkili olan “kazanılmış haklara saygı” ilkesi Hukuk Devletinin temel unsurları arasında yer almaktadır. Kazanılmış haklara saygı ilkesi Hukuk Devletinin olmazsa olmaz ilkelerinden biridir.

İdare tüzük ve yönetmelik gibi düzenleyici işlemler tesis etmenin yanı sıra tek yanlı ve icrai birel işlemler de tesis etmektedir. Bu işlemler sonucunda kişilerin elde ettikleri hakların bu işlemlerin idare tarafından kaldırılması, değiştirilmesi, geri alınması veya yargı organları tarafından iptal edilmesi durumunda ne ölçüde korunacağı idare hukukunda kazanılmış hak sorununu oluşturmaktadır.

“Kazanılmış hak”, Kamu Hukukunda kamu yararının öncelikli olması dolayısıyla özel hukukta olduğundan farklı özelliklere sahiptir. Kazanılmış hak genel bir ifadeyle “doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği yada işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen hukuk düzenince korunması gereken haktır”<sup>1</sup>. Kazanılmış hakkın hukuk düzenince kabul görmeyecek olması, hukuki istikrarı bozmanın yanı sıra hukuki güveni de sarsacaktır.

Kazanılmış hak, İmar Hukuku açısından da önem arz eden bir kavramdır. Bu çalışmanın esasını yapı ruhsatları bağlamında kazanılmış hak teşkil etmektedir. Tez, içeriği ve niteliği gereği ampirik bir çalışma değildir. Bu nedenle, bu çalışmanın kaynağı ilgili literatür taramasına ve yargı kararlarının incelenmesine dayanacaktır.

“Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak” başlıklı tezimizde kolluk faaliyeti olarak yapı ruhsatı, kazanılmış hak kavramı, yapı ruhsatları açısından kazanılmış hak değerlendirmesi hem literatür taraması hem de yargı kararları ışığında ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

---

<sup>1</sup>Yücel Oğurlu, **İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu**, Ankara, Seçkin Kitabevi, 2003, s.28.

Tez, Giriş ve Sonuç bölümleri hariç üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kolluk faaliyeti olarak yapı ruhsatı; ikinci bölümde yapı ruhsatının hukuki süreci ele alınacak olup; üçüncü bölümde yapı ruhsatı bağlamında kazanılmış hak konusu incelenecektir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KOLLUK FAALİYETİ OLARAK YAPI RUHSATI

#### 1.KOLLUK VE KAMU DÜZENİ

##### 1.1.Genel Olarak Kolluk

Toplum içinde huzurlu ve güvenli ortak bir yaşam sürdürebilmek için bir düzen ve minimumda olsa bir disiplin gerekmektedir. İster doğal tehlikeler isterse yapay tehlikeler olsun, bu tehlikelerin canlarını ve mallarını tehdit etmemesi insanların başta gelen isteğidir. Bu tehlikeler deprem, sel gibi doğal afetler olabileceği gibi hırsızlık, gasp gibi insan kaynaklı tehlikeler de olabilir<sup>2</sup>. Tehlikelerin ortadan kaldırılması ya da insanlara vereceği zararın asgari düzeye indirilmesi, toplumsal yaşama ilişkin düzenin oluşturulması devletin görevidir. İnsanlara ve topluluklara güven ve huzur içinde bir yaşam sunmak da idarenin asli görevidir<sup>3</sup>.

Antik Yunan'da “*devlet*” in karşılığı olarak kullanılan “*polis*” kelimesi aynı zamanda “düzen” anlamına gelmekteydi. Bu nedenle, devlet düzen demek, bu da kamu düzeni demektir. Batı dillerinde, Yunanca'dan esinlenilerek *idarenin kamu düzeninin bozulmasını önlemek, bozulduğunda da yeniden sağlanmasına yönelik faaliyetlerini anlatmak için sürdürülen hizmet ile kullanılan örgüt ve personele “polis”* adı verilmektedir<sup>4</sup>. Günümüzde “polis” kelimesinin anlamını “kolluk” kavramı karşılamaktadır.

İdarenin kamu düzenini korumak ve sağlamak için yaptığı tüm faaliyetlere kolluk faaliyetleri adı verilmektedir<sup>5</sup>. Kolluğun genel bir tanımını yapacak olursak; idarenin kamu düzenini sağlamak, korumak ve bozulduğunda eski hale getirmek için yürüttüğü faaliyetler, bu faaliyetler için oluşturulan örgüt ve bu faaliyeti yerine getiren personele “kolluk” adı verilmektedir<sup>6</sup>. Görüldüğü üzere kolluk sadece bir faaliyeti değil, bu faaliyet için kullanılan örgüt ve bu faaliyeti yerine getiren

---

<sup>2</sup> Yıldızhan Yayla, **İdare Hukuku**, İstanbul, Beta, 2009, s. 37.

<sup>3</sup> Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer, Cemil Kaya, **Türk İdare Hukuku**, 3. bs., Ankara, Seçkin, 2012, s. 510.

<sup>4</sup> İl Han Özay, **Günışığında Yönetim**, İstanbul, Alfa, 1996, s. 474.

<sup>5</sup> Metin Günay, **İdare Hukuku**, 10. bs., Ankara, İmaj, 2011, s. 289.

<sup>6</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s.510.

personel<sup>7</sup> anlamında da kullanılan geniş bir kavramdır. Kolluk faaliyetini “*özelliği nedeniyle çok sıkı kural ve usullere bağlanmış bir kamu hizmeti*” saymak<sup>8</sup> gerektiği de belirtilmiştir.

Kolluk yetkisi siyasal amaçlarla, idareye gelir sağlamak ya da üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla kullanılamaz. Kolluk kamu otoriteleri tarafından, kamu düzenini sağlamak amacıyla, kamu özgürlüklerine getirilen sınırlamalardır. Kolluk, özgürlükleri düzene koymakta, verdiği izin ile izin dolayısıyla faaliyette bulunanı denetlemekte ve gerekirse yaptırım uygulamaktadır<sup>9</sup>.

## 1.2.Kamu Düzeni Tanımı ve Unsurları

Kolluğun amacı kamu düzenini korumak ve kamu düzeni bozulduğunda ise tekrar düzeni sağlamaktır. Kamu düzeni zamana ve mekâna göre değişkenlik gösterir ve bu nedenle de genel kabul gören bir tanımının yapılması da güçtür. Bununla birlikte, bir tanımlama yapmamız gerekirse; “kamu düzeni, umumi ve umuma açık yerlerde bireylerin sağlık, güvenlik, dirlik ve esenlik içinde yaşamlarının sağlanmasıdır”<sup>10</sup>. Anayasa Mahkemesinin bir kararında<sup>11</sup> da, “*kamu düzeni deyimini belli edilmesi güç bir anlam taşımakla birlikte, toplumun huzur ve sükûnunun sağlanmasını, devletin ve devlet teşkilâtının korunmasını amaç alan her şeyi ifade eder. Bir başka deyimle toplumun her alandaki düzeninin temelini oluşturan bütün kuralları kapsar*” denilmektedir.

Kamu düzeni konusundaki görüşler “klasik anlayış” ve “modern anlayış” olarak ikili bir ayırımla özetlenebilir. Maurice Hauriou tarafından 1900’lerin başında savunulmuş olan klasik anlayışa göre kamu düzeni “maddi ve dış düzen”dir. Klasik anlayışa göre, ahlaki düzensizlikler kolluğu ilgilendirmez ve kolluk yetkisi ahlakı korumak amacıyla kullanılamaz. Klasik anlayış, maddi ve dış düzen olarak kamu

---

<sup>7</sup> Kolluğa “zabıta” da denmektedir. Bakınız Şeref Gözübüyük, Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C. 1,6. bs., Ankara, Turhan, 2008, s.746.

<sup>8</sup> Aydın Gülan, “Kamu Hizmeti Kavramı”, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, Prof. Dr. Lütfi Duran Armağan Özel Sayısı, Cilt:5, S:1-3, 1988, s.152.

<sup>9</sup> İsmet Giritli, Pertev Bilgen, Tayfun Akgüner, Kahraman Berk, **İdare Hukuku**, 4. bs., İstanbul, Der Yayınları, 2011, s. 985.

<sup>10</sup> Lütfi, Duran, **İdare Hukuku Ders Notları**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1982, s. 255.

<sup>11</sup> AYM, 22.11.1976, E. 1976/27, K. 1976/5, [www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi](http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi). Erişim tarihi: 04.06.2011.

düzeni kavramını “geleneksel üçlü” olarak adlandırılan kamu güvenliği, kamu huzuru ve kamu sağlığı kavramları ile tanımlamaktadır<sup>12</sup>.

Modern anlayışta ise kamu düzeni tanımı bu üç unsura ilaveten ahlak, kamusal estetik, insan onuru gibi yeni unsurlar da dâhil edilerek yapılmaktadır. Kamu düzeni kavramının kapsamı modern anlayış bağlamında zamanla zenginleşmiştir. Bu zenginleşmeye bağlı olarak toplumsal gelişme ve teknolojik ilerlemeyle birlikte doğal ve tarihi sit alanlarının korunması<sup>13</sup>, ilan ve reklamlar<sup>14</sup> üzerindeki denetim de kolluk yetkisi içine dâhil edilmiştir. Belediyenin bir sokaktaki evlerin dış cephelerinin belli bir renge boyanmasına yönelik kararı kamusal estetiği korumak amacıyla kullanılan kolluk yetkisine bir diğer örnek olarak gösterilebilir<sup>15</sup>.

Genel ahlakta bazı durumlarda kamu düzeninin unsurları arasında yer alabilir. Kamu düzeninin üç unsurdan oluştuğu kabul edilmekle birlikte maddi dış düzeni tehlikeye sokması durumunda bireylerin ahlaki tutum ve davranışları da idari kolluğun konusu olabilir<sup>16</sup>. Mesela, gençlere yönelik yayınlar özellikle şiddet içeren ve pornografik içerikli filmler üzerindeki denetimler gibi.

İdare kolluk alanındaki faaliyetleri ve kullandığı yetkilerle, sadece “maddi kamu düzenini” sağlamaya, onun bozulmasını önlemeye ve şayet bozulursa da düzenin yeniden sağlanması için gerekli önlemleri almaya yönelik faaliyette bulunmalıdır. Aksi bir durumda idare yasal faaliyette bulunmuş olmaz<sup>17</sup>. Dolayısıyla toplumun veya bireylerin manevi gereksinimleri ile iç dünyalarına ilişkin konular idarenin kolluk işlev, yetki ve etkinlikleri arasında yer almaz.

Kolluk “idari kolluk” ve “adli kolluk”<sup>18</sup> olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İdari kolluğun ise “genel” ve “özel” idari kolluk<sup>19</sup> olmak üzere iki türü söz konusudur. İdare kolluk faaliyetlerini yerine getirirken kamu düzenini bir takım emir ve yasaklar

---

<sup>12</sup> Kemal Gözler, Gürsel Kaplan, **İdare Hukuku Dersleri**, 11.bs., Bursa, Ekin, 2011, s.578.

<sup>13</sup> Bakınız 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.

<sup>14</sup> Bakınız 6112 sayılı Radyo ve Televizyonların Kuruluş ve Yayın Hizmetleri Hakkında Kanun.

<sup>15</sup> Gözler, Kaplan, **op. cit.**, s. 579.

<sup>16</sup> Duran, **op. cit.**, s. 255.

<sup>17</sup> Özay, **op. cit.**, s. 476.

<sup>18</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s. 628. Özay adli kolluk terimi yerine suç kolluğu terimini kullanmaktadır. Ayrıntılar için bakınız, **op. cit.**, s.478.

<sup>19</sup> Gözübüyük, Tan, **op.cit.**, s.758.

koyarak korumakta ve bu şekilde de düzeni sağlamaktadır<sup>20</sup>. Mesela; belediye zabıtası, beldede esenlik, huzur, sağlık ve düzenin sağlanmasıyla görevli olup bu amaçla, belediye meclisi tarafından alınan ve belediye zabıtası tarafından yerine getirilmesi gereken emir ve yasaklarla bunlara uymayanlar hakkında mevzuatta öngörülen ceza ve diğer yaptırımları uygulamakla görevlidir<sup>21</sup>. İdari kolluk kamu düzenini korumak başka bir deyişle kamu düzenini bozacak her türlü tehdit veya tehlikeyi önleme amacıyla hareket eder<sup>22</sup>. İdari kolluğun kamu düzeninin korunmasına yönelik yetkileri, düzenleme yetkisi ve idari işlem yapma yetkisidir. Bir toplantı ve gösteri yürüyüşünün yasaklanması ya da verilmiş olan bir ruhsatın iptali şeklinde birel işlem tesis edilebilir<sup>23</sup>. Kolluk yetkileri çoğunlukla bağlı yetki olarak düzenlenmiş olup kolluk faaliyetlerinin büyük çoğunluğu izin verme işleminden ibarettir<sup>24</sup>.

Kolluk yasanın izin verdiği hallerde kamu düzenini tehdit eden eylem ve durumlarda kendiliğinden harekete geçer ve re'sen icra yetkisini kullanarak kamu düzenini korur. Kolluk görevini yaparken ağır ve kritik durumlarda kanuni şartlara uyarak son çare olarak silah kullanabilir<sup>25</sup>. Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu'nun (PVSK) çoğu maddesinde kolluğun re'sen icra yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir. Örnek verecek olursak; kumar oynanan veya uyuşturucu madde kullanılan yerleri polisin kapatması gibi<sup>26</sup>. İzin usulüyle yapılan bir faaliyet kamu düzenini bozucu nitelik kazanırsa "izin geri alınması" "faaliyetin durdurulması" ve sözkonusu yerin "kapatılması" yoluna gidilebilir.

### 1.2.1.Güvenlik

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan güvenlik, bireylerin can ve mallarının her türlü saldırı tehdit ve tehlikeye maruz kalmadan endişe duymadan yaşamalarıdır<sup>27</sup>. Kamu düzenini oluşturan unsurlardan biri olan güvenlik, "emniyet"

---

<sup>20</sup> Günday, **op. cit.**, s. 305.

<sup>21</sup> 5393 sayılı Belediye Kanunu madde 51.

<sup>22</sup> Ender Ethem Atay, **İdare Hukuku**, 3. bs., Ankara, Turhan, 2012, s.609.

<sup>23</sup> **Ibid.**, s.615.

<sup>24</sup> Hasan Nuri Yaşar, **İmar Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2008, s.234.

<sup>25</sup> Gözübüyük, Tan, **op. cit.**, s.772.

<sup>26</sup> 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu madde 7 ve 8.

<sup>27</sup> Günday, **op. cit.**, s. 292.

ve “asayiş” terimleriyle de ifade edilmektedir<sup>28</sup>. Kolluk örgüt ve personelini anlatmak için kullanılan emniyet yani güvenlik bireye ya da eşyaya zarar verecek kazaların bulunmaması halidir<sup>29</sup>. Güvenlik amaçlı kolluk faaliyetlerine örnek olarak; trafiğin düzenlenmesi, yıkılma tehlikesi bulunan binalara ilişkin alınan tedbirler, doğal afetlerden önce ve sonra alınması gereken tedbirleri verebiliriz<sup>30</sup>.

Güvenlik kavramını milli güvenlik kavramından ayrı düşünmek gerekmektedir. Milli güvenlikte rejime, devletin milleti ve ülkesiyle bölünmez bütünlüğüne karşı bir tehdit ve tehlikenin ülke içinden ve dışarıdan gelmesi söz konusudur<sup>31</sup>. Güvenlik ise devletin kolluk gücü vasıtasıyla bireylerin tehlike ve kazalara karşı korunmasını, can ve mal yönünden huzur içinde olmalarını sağlamasıdır<sup>32</sup>.

### 1.2.2.Sağlık

Genel sağlık, kamu düzeninin diğer bir unsurudur. Genel sağlık, toplumun bütünü açısından tehdit olan bulaşıcı ve salgın hastalıklarla mücadele etmek ve toplumsal yaşamın sağlıklı bir şekilde sürdürülmesi demektir<sup>33</sup>. Eskiden genel sağlığa “umumi hıfzıssıhha” adı verilirdi<sup>34</sup>. Sağlık kamu hizmeti ile kamu düzeninin bir unsuru olan genel sağlık birbirine karıştırılmamalıdır. Sağlık kamu hizmeti tek tek kişilerin hastalıklardan korunması ve iyileştirmesini esas alır. Kolluk faaliyeti olarak genel sağlık ise bir bütün olarak toplumun bulaşıcı ve salgın hastalıklardan korunmasını esas alır<sup>35</sup>. Genel sağlıkta önleyici tedbirler alınır. Toplum sağlığı için hijyen şartlarının ve standartlarının belirlenmesi, gıda maddelerinin üretim ve pazarlanmasının sağlık yönünden denetimi kolluk faaliyetine birer örnek olarak verilebilir<sup>36</sup>.

---

<sup>28</sup> Atay, **op. cit.**, s.618.

<sup>29</sup> Siddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. 3, 13. bs., İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1966, s.1482.

<sup>30</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s. 512.

<sup>31</sup> Atay, **op. cit.**, s.618-619.

<sup>32</sup> Gözübüyük, Tan, **op.cit.**, s.748.

<sup>33</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op.cit.**, s.512.

<sup>34</sup> Duran, **op. cit.**, s.255.

<sup>35</sup> Zehra Odyakmaz, Ümit Kaymak, İsmail Ercan, **İdare Hukuku Anayasa Hukuku**, 7. bs., İstanbul, İkinci Sayfa Dizisi, 2006, s.398.

<sup>36</sup> Atay, **op.cit.**, s.620.

1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile genel sağlığa ilişkin kolluk etkinlikleri düzenlenmiştir. Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 1. maddesinde ülkenin sağlık şartlarını iyileştirmenin ve milletin sağlığına zarar veren bütün hastalıklar veya diğer zararlı amillerle mücadele etmenin ve gelecek neslin sağlıklı yetişmesini sağlamak ve halkı tıbbi ve sosyal yardıma eriştirmenin genel Devlet hizmetlerinden olduğu hükmü yer almaktadır.

Genel sağlığa ilişkin alınan kararlara ve uyarılara ilgililerin uymaması, savaşlaması durumunda ortaya çıkması muhtemel zarara katlanmaları gerektiği kabul görmektedir<sup>37</sup>. Ortaya çıkan zararda kişinin davranışının etkili olduğu gerçeği karşısında idari etkinlikle zarar arasında illiyet bağının kopmuş olabileceği göz önüne alınmalıdır<sup>38</sup>.

### **1.2.3.Dirlik ve Esenlik**

Dirlik ve esenlik, günlük hayatı olumsuz etkileyen her türlü düzensizlik, gürültü, toz, kargaşadan toplumun uzak olması anlamına gelmektedir<sup>39</sup>. Kamu düzeninin bu unsuru “kamu huzuru”, “huzur ve sükûn” olarak da adlandırılmaktadır. Sükûn toplumda intizamsızlığın, karışıklığın olmadığı, hayatın normal seyrini takip ettiği ortamdır<sup>40</sup>.

Sosyal barışın olduğu, kavga ve gürültünün olmadığı huzurlu bir ortam dirlik ve esenliğin sağlandığı bir ortamdır. Toplumun dirlik ve esenliğini hangi davranışların bozduğu toplumların kültürüne, yer ve zamana göre değişiklik gösterebilir. Mesela; bir kıyı şehrinde çalgılı bir eğlence mekânı gece yarısına kadar toplumun esenliğini bozmayabilir ancak başka bir şehirde böyle bir mekân rahatsız edici olabilir ve esenliği bozabilir<sup>41</sup>. İdare, dirlik ve esenliği sağlamak gerekçesiyle özel hayata veya kişilerin ahlak anlayışlarına müdahale edemez<sup>42</sup>.

Dirlik ve esenlik ile genelde, toplumun toz, duman, ışık, koku vb. gibi düzeni bozucu unsurlardan uzak olması anlatılmaktadır. Bununla beraber toplum hayatının

---

<sup>37</sup> Yayla, **op. cit.**, s. 39.

<sup>38</sup> Atay, **op. cit.**, s. 621.

<sup>39</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s. 512.

<sup>40</sup> Onar, **op. cit.**, s. 1479.

<sup>41</sup> Yayla, **op. cit.**, s. 40.

<sup>42</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s.512.

bütününde gerekli önlemler alınmazsa infial yaratacak yeni alanlar ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda ekonominin, çevre sağlığının, rekabet düzenlemelerinin, televizyon yayınlarının ve benzerlerinin de dirlik ve esenlik unsuru içinde değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>43</sup>. Toplumun dirlik ve esenliğinin kapsamı gelişmişlik düzeyine göre şehir estetiğine, kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına kadar çeşitlilik gösterebilir<sup>44</sup>. Görüldüğü üzere kültür seviyesiyle dirlik ve esenlik arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır.

#### 1.2.4.Genel Ahlâk

Bireylerin ahlâki davranışları kural olarak kamu düzenini ilgilendirmez. Ancak toplumun dış düzenini maddi düzenini tehlikeye sokan, açığa vurulmuş ahlâki tutum ve davranışlar kolluk faaliyetinin konusuna girmektedir<sup>45</sup>.

Toplumun maddi düzenini sarsacak nitelikte olmayan davranışlara kolluğun müdahalesi söz konusu değildir. Mesela; 2559 sayılı PSVK'nun 11. maddesinde “polisin genel ahlak ve edep kurallarına aykırı olarak; utanç verici ve toplum düzeni bakımından tasvip edilmeyen tavır ve davranışta bulunanlar ile bu nitelikte söz, şarkı, müzik veya benzeri gösteri yapanları; çocuklar, kız ve kadınlar ile genç erkeklere sözle veya herhangi bir şekilde sarkıntılık edenleri, kötü alışkanlıklara ve her türlü ahlâksızlığa yönelten ve teşvik edenleri; genel ahlâk ve edebe aykırı mahiyette her türlü sesli ve görüntülü eserleri, kaydedildiği materyale bakılmaksızın üreten ve satanları herhangi bir müracaat veya şikâyet olmasa bile engelleyeceği, davranışlarının devamını durdurarak yasaklayacağı ve sanıklar hakkında tanzim olunacak evrakı derhal şikâyete bağlı suçlar hakkındaki evrakı da şikâyet ve müracaat vuku bulduğu takdirde adliyeye tevdi edeceği” hükme bağlanmıştır.

---

<sup>43</sup> Zehreddin Aslan, Kahraman Berk, **Rekabet Kurumunun Oluşumu, Görev ve Yetkileri ile Yargısal Denetimi**, İstanbul, Alfa, 2000, s.27.

<sup>44</sup> Yayla, **op. cit.**, s. 41.

<sup>45</sup> Gözübüyük, Tan, **op. cit.**, s.748.

## 2.İMAR FAALİYETLERİ VE KOLLUK İLİŞKİSİ

### 2.1.İmar Faaliyetlerinin Denetim Zorunluluğu

“İmar”, Arapça düzenlilik anlamına gelen “ümran” kelimesinden gelmektedir<sup>46</sup>. Sözlükte ise imar kelimesine karşılık “*bayındır kılma*”, “*geliştirme*”, “*mamur etme*”, “*bir yeri onarmak, yenilemek, düzeltmek*”, “*güzel hale getirme*” anlamları yer almaktadır<sup>47</sup>. Bu anlamlara bakıldığında imar kavramının geliştirmeye, güzelleştirmeye yönelik faaliyetleri içerdiği görülmektedir. Bu faaliyetlerin bir plan ve program dâhilinde; denetim ve gözetim altında yapılması gerekliliği imar planlamasını zorunlu kılmaktadır<sup>48</sup>.

3194 sayılı İmar Kanununda kanunun amacının<sup>49</sup>, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olduğu belirtilmiştir. Bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşamaları, planlı ve düzenli bir kentleşmeyle ve binaların fen ve sağlık koşullarına uygun olarak inşa edilmesiyle mümkündür. Bu durum ise imar faaliyetlerinin idare tarafından gözetim ve denetiminin gerçekleştirilmesiyle sağlanabilir.

Toplumsal yaşamda düzeni sağlamak için toprağın paylaşım ve kullanım düzeninin de belirlenmesi gerekir. Yerleşim yerlerinin imarı, arazilerin daha planlı kullanılması, bu kullanımların bir diğerini olumsuz etkilememesi için birtakım kuralların belirlenmesi gerekliliği imar faaliyetlerinin şekillenmesinde önemli rol oynamıştır. İmar faaliyetleri toplumsal yaşamı ilgilendirdiği için kamu düzeniyle de doğrudan ilgili faaliyetlerdir<sup>50</sup>.

Kentlerin hızlı büyümesi, konuta olan talebin artması kent topraklarında rantın yükselmesi imara aykırı yapılaşmayı artırmıştır. Sağlıklı ve düzenli bir çevrede yaşamayı tehdit eden bu gelişme, kamu düzenini de tehdit etmektedir. Kolluk faaliyetlerinin amacı kamu düzeninin korunmasıdır. İmar düzenin sağlanması da kolluk faaliyetleri kapsamındadır. İmar faaliyetlerinin gözetim ve denetimini

<sup>46</sup> Cafer Ergen, Veli Böke, **Kaçak Yapı**, Ankara, Seçkin, 2005, s. 21.

<sup>47</sup> Ejder Yılmaz, **Hukuk Sözlüğü**, 6. bs., Ankara, Yetkin, 2001, s. 410.

<sup>48</sup> İmar, kent topraklarının ve bunun üzerindeki yapılaşmaların ifadesi için kullanılıyorsa “imar düzeni” olarak ifade edilmelidir. Aydın Aybay, “İmar Düzeni”, www.arkitera.com, 30 Mart 2012.

<sup>49</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 1.

<sup>50</sup> Nusret İlker Çolak, **İmar Hukuku**, İstanbul, Oniki Levha, 2010, s.8-9.

doktrinde kamu hizmeti olarak görenler olmuştur. Bu şöyle açıklanmıştır<sup>51</sup>: “*Hızlı nüfus artışı, sanayileşme gibi nedenler sonucu hız kazanan kentleşme yeni sosyal ve ekonomik hakların tanınması ve sağlıklı bir çevre ihtiyacı gibi etkenler imar faaliyetlerinin artık kolluk önlemleri ile çözümlenemez hale getirmiştir. Devletin imar faaliyetlerini doğrudan ele alması ve sürekli uğraşması gereken önemli bir kamu hizmeti ya da hizmetleri haline gelmeye başlamıştır*”.

İmar faaliyetlerinin düzenlenmesi ve denetlenmesinde kamu yararı bulunmaktadır. Başka bir deyişle imar faaliyetleriyle hedeflenen kamu yararının sağlanmasıyla birlikte imar faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek olumsuzlukların doğuracağı sorunların önüne geçilerek kamu düzeninin bozulması engellenir. İmar faaliyetlerinin düzenlenmesi ve denetlenmesi, bireylerin mülkiyet, yerleşme gibi haklarını ilgilendiren yapılaşma hakkının kamu yararıyla bağdaştırılması anlamına gelmektedir<sup>52</sup>.

Yerleşim yerlerinin öncelikle plan dâhilinde şekillenmesi yani yerleşme ve kentleşmenin plana uygun olması öngörülmüştür. İmar planlamasının amacı doğrultusunda yerleşim alanlarının oluşturulması imar faaliyetlerinin denetimini de beraberinde getirmektedir. İdare tarafından denetimin gerçekleştirilmemesi planlamanın amacına ve kamu düzenine aykırılık teşkil edecektir<sup>53</sup>. Kanunun öngördüğü amacın gerçekleştirilmesi bağlamında imar planlarını uygulamanın en etkin araçlarından birisi olarak yerleşim alanları dâhilindeki imar ve inşaa faaliyetleri izne tabi tutulmuştur<sup>54</sup>.

## **2.2.İmar Denetiminin Mülkiyet Hakkına Etkisi**

Mülkiyet kavramı Arapça “*mulk*” kelimesinden türemiştir<sup>55</sup>. “*Mulk*”, “hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu, izzet, azamet, şevket”<sup>56</sup> anlamında kullanılmaktadır. Arapça, Yunanca ve Latince de mülkiyet anlamına gelen kelimelere bakıldığında mülkiyet kavramının güç, kuvvet ve egemenlik kavramlarıyla olan doğrudan

<sup>51</sup> Lutfi Duran, İdare Hukuku ve İmar Konuları”, **Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu**, Ankara, 1990, s.51, ss.49-51.

<sup>52</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 13-14.

<sup>53</sup> Eraslan Özkaya, **İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 1997, s.27.

<sup>54</sup> Çolak, **op.cit.**, s.349.

<sup>55</sup> Büyük Türkçe Sözlük, www.tdk.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>56</sup> www.osmanlicaturkce.com. Erişim tarihi: 23.06.2011.

bağlantısını görebiliriz<sup>57</sup>. Mesela; Latince’de mülkiyet anlamına gelen “*Dominium*” kelimesinin kökeni efendi sahip, yöneten anlamına gelen “*dominus*” kelimesidir. “*Dominus*” kelimesi ise ev, yuva, memleket anlamına gelen “*domus*” kelimesinden türemiştir<sup>58</sup>.

Hukuki bir kavram olarak mülkiyet; sahiplik, iyelik, maliklik, kişinin mal üzerindeki egemenliğidir<sup>59</sup>. Mülkiyet hakkı devlet iktidarı tarafından tanınıp hukuk düzeni aracılığıyla koruma altına alınmıştır.

Mülkiyet hakkı aynı bir haktır. Aynı hak herkese karşı ileri sürülebilir<sup>60</sup>. Bir başka deyişle mülkiyet hakkı herkese karşı ileri sürülebilen asli bir haktır. Mülkiyet hakkı ile kişiler eşya üzerinde herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir hâkimiyet kurarlar.

Anayasa Mahkemesi bir kararında<sup>61</sup> “*Temel bir insan hakkı olan mülkiyet hakkı bireyin eşya üzerindeki hâkimiyetini güvence altına almaktadır. Eşya üzerindeki hâkimiyet bir yönüyle bireye devletin müdahale edemeyeceği özel bir alan yaratırken, diğer taraftan emeğinin karşılığını güvence altına almakla bireye kendi hayatını yönlendirme ve geleceğini tasarlama olanağı sunmaktadır*” diye birey mülkiyet hakkı ilişkisini vurgulamıştır.

Mülkiyet hakkı Roma Hukukundan beri eşya üzerinde kullanma (*usus*), yararlanma (*fructus*) ve tasarruf etme (*abusus*) yetkisi veren bir haktır<sup>62</sup>. Roma hukukunda mülkiyetten anlaşılan bu üç yetkinin geniş kapsamlı kullanılmasıdır. Ancak Roma hukukunda mülkiyet hakkının kullanım yetkisi geniş olmasına rağmen tamamen sınırsız da değildi. Roma hukukunda mülkiyet kamu yararı (*utilitas publica*) doğrultusunda sınırlandırılmıştır<sup>63</sup>.

---

<sup>57</sup> Mehmet Akif Etkü, **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı**, İstanbul, Oniki Levha, 2009, s.11.

<sup>58</sup> Meltem Yılmaz, **Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 2010, s.11.

<sup>59</sup> MEB, **Örnekleriyle Türkçe Sözlük**, Ankara, Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları, Yayın No: 2967, 1996, s.2046.

<sup>60</sup> A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, Ankara, Yetkin, 2013, s.1.

<sup>61</sup> AYM, 24.09.2008, E. 2008/26, K. 2008/147. www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar. Erişim tarihi: 06.08.2013.

<sup>62</sup> Rona Aybay, Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s.122.

<sup>63</sup> Özcan Karadeniz-Çelebican, **Roma Hukuku**, 13. bs., Ankara, Yetkin, 2008, s. 251.

Mülkiyet hakkı 1961 Anayasasında “sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler” bölümünün 36. maddesinde sosyal bir hak olarak düzenlenmiştir. Bu maddenin devamında mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği hükmü yer almıştır. Bu durumda mülkiyet hakkına kamu yararı amacı dışında yapılan müdahaleler Anayasaya aykırılık teşkil edecektir.

1982 Anayasasında ise mülkiyet hakkı “Kişinin hakları ve ödevleri” bölümünde düzenlenmiştir. Böylece mülkiyet hakkı “birinci kuşak haklar”<sup>64</sup> arasında yer almıştır. 1982 Anayasasında mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme 1961 Anayasasındaki hükümlerle aynıdır. 1982 Anayasasının 35. maddesine göre “*herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” Bu hüküm mülkiyet hakkından toplum yararına faydalanmak konusunda maliklere pozitif bir yükümlülük getirmektedir. Bu da tabii ki mülkiyet hakkına yönelik bir sınırlama anlamına gelmektedir. Ancak temel hak ve özgürlüklere yönelik düzenlemelerin her zaman bir sınırlama olmadığı da belirtilmektedir<sup>65</sup>. Eğer bu düzenleme belli bir temel hak ve özgürlüğün güvence altına aldığı norm alanını daraltıyorsa bunun bir sınırlama olduğunu söyleyebiliriz.

Temel hak ve özgürlüklerin sınırını gösteren 13. maddesinde ise, temel hak ve hürriyetlerin, Anayasanın ilgili maddelerinde öngörülen sebeplere bağlı olarak kanunla sınırlanabileceği, sınırlamaların Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı belirtilmiştir.

Mülkiyet hakkının sınırlanmasında söz konusu olan kamu yararının amacı insanların bir arada yaşamalarını mümkün kılmak için toplumun yararı tercih edilmesidir. İnsanın maddi ve manevi varlığının gelişmesine yönelik şartları hazırlamaya çalışmak kamu yararı amacına yöneliktir. Mülkiyet hakkını sınırlandıran

---

<sup>64</sup> Birinci kuşak haklar; tarihsel olarak ilk ortaya çıkan haklardır. Kemal Gözler, **Türk Anayasa Hukuku Dersleri**, 12. bs., Bursa, Ekin, 2011, s. 113.

<sup>65</sup> Fazıl Sağlam, **Temel Hakların Sınırlanması ve Özü**, Ankara, AÜSBF Yayınları:506, 1982, s. 21-22.

düzenlemelerin Anayasaya uygunluğunu inceleyen Anayasa Mahkemesi kamu yararı kavramını kararlarında çok kez tanımlamıştır<sup>66</sup>.

“Mülkiyet hakkı, eski anlamında bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiş, mülkiyet anlayışı, bu hakkın bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi benimsenmiştir. Sosyal nitelik taşıyan mülkiyet hakkının toplum ve toplum yararı ile doğrudan ve yakından ilgili olması karşısında bu konuda, bireyle kamu yararının karşılaştığı durumlarda kamu yararı üstün tutulmalıdır<sup>67</sup>”. Kanuna dayanmayan bir sınırlama kamu yararı bulursa bile yapılamaz. Düzenleyici işlemlerle kanunda öngörülen sınırlama somutlaştırabilir fakat kanunda yer almayan bir sınırlama getirilemez<sup>68</sup>.

Mülkiyet hakkının düzenlendiği Anayasanın 35. maddesinde bu hakkın “kamu yararı amacıyla” “kanunla” sınırlanabileceğini ve “toplum yararına aykırı kullanılmayacağını” öngörmektedir. Mülkiyet hakkının ayrılmaz bir parçası olan yapılaşma bir düzen içerisinde gerçekleştirilmelidir. Bunun yanısıra hak sahipleri arasında dengenin sağlanması için imar faaliyetlerinin düzenlenmesi de gerekmektedir. Bu yapılan düzenlemeler ise mülkiyet hakkının kısıtlanması sonucunu doğuracaktır<sup>69</sup>.

Bu bağlamda mülkiyet hakkına imar planlarının uygulanmasıyla sınırlamalar getirilebilmektedir. Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla yani düzenli ve sağlıklı kentleşmenin sağlanması amacıyla sınırlanabileceği bu anayasal hüküm uyarınca açıktır<sup>70</sup>. İmar faaliyetlerinin denetimi mülkiyet hakkını kısıtlayıcı sonuçlar doğurur. Kişinin yapı yapma hakkı mülkiyet hakkının bir sonucudur. Ancak kişi bu hakkı kullanırken tamamen serbest değildir. Yapısını inşa etmek için öncelikle ilgili

---

<sup>66</sup> “Kamu yararı, bir hizmetin varlığı ve gerekliliğini ifade eder...”, AYM, 21.06.1989, E. 1988/34, K. 1989/26, [www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi](http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi).

<sup>67</sup> AYM, 21.06.1989, E. 1988/34, K. 1989/26, [www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi](http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi). Erişim tarihi: 22.07.2012.

<sup>68</sup> Gözler, **op. cit.**, s. 125.

<sup>69</sup> Çolak, **op. cit.**, s.18.

<sup>70</sup> Ayşegül Mengi, Ruşen Keleş, **İmar Hukukuna Giriş**, Ankara, İmge, 2003, s.22.

idareden izin alması gerekmektedir. İdare ise imar planı uyarınca yapı yapma iznini ilgisine verecektir.

Mülkiyet hakkının kullanımını kamu yararı uyarınca tamamen ortadan kaldıran ya da bu hakkı kısıtlama yetkisine sahip olan devlet ve kamu tüzelkişileri imar planlarının uygulanması aşamasında kamulaştırma yetkisine de sahiptir. Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir<sup>71</sup>.

Mülkiyet hakkı pek çok ülke anayasasında ve uluslararası sözleşmede yer almıştır. Mülkiyet hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) çerçevesinde korunan haklardan bir tanesidir. Mülkiyet hakkını düzenleyen AİHS Ek 1. Protokolün 1. maddesi şöyledir; *“her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve ancak yasanın öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip olduğu hakka halel getirmez”<sup>72</sup>*.

Ek protokolün 1. maddesindeki mal ve mülk dokunulmazlığı “mülkiyet dokunulmazlığı” olarak geniş anlam taşımaktadır. Burada mülkiyet, fiziki bir varlığa sahip, her türlü taşınır ve taşınmaz mal ile birlikte malvarlığına dâhil her türlü ekonomik değeri de içeren bir anlam içermektedir<sup>73</sup>.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM)’nin mülkiyet hakkını yorumlaması sürecinde üç kural ortaya çıkmıştır. Bu kuralların ilki mal ve mülkün dokunulmazlığıdır. Mal ve mülkün dokunulmazlığı asıl, sınırlandırma ise istisnadır. Kurallardan ikincisi, mal ve mülkten mahrum bırakmadır. Mülkiyet hakkı kamu

<sup>71</sup> 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda konu düzenlenmiştir.

<sup>72</sup> [www.anayasa.gov.tr/files/bireysel\\_basvuru/AIHS\\_tr.pdf](http://www.anayasa.gov.tr/files/bireysel_basvuru/AIHS_tr.pdf). Erişim tarihi: 12.08.2013.

<sup>73</sup> Durmuş Tezcan, M. Ruhan Erdem, Oğuz Sancakdar, R. Murat Önok, **İnsan Hakları El Kitabı**, 4.bs., Ankara, Seçkin, 2011, s.407.

yararı sebebiyle ancak kanunda yer alan şartlar uyarınca ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak sınırlandırılabilir. Kurallardan üçüncüsü ise mal ve mülkün kullanımının kontrolüdür. Malvarlığının kullanılmasını düzenlemek konusunda devlete tanınan bu yetki taşınmaz mallar hukuku açısından şehir planlaması kapsamındaki işlemleri de kapsamaktadır<sup>74</sup>.

İmar planları ve buna benzer işlemler, kişinin taşınmaz malından dilediği gibi faydalanmasına sınırlama getirmektedir. Ancak kamu yararı malvarlığı haklarına yapılan müdahalenin meşruiyetinin kaynağını oluşturmaktadır. Müdahalenin niteliğinin imar planlarında ilgili alanın tahsis edildiği amaca göre ileride kamulaştırılacağına ilişkin işlemlerde olduğu gibi, ağırlaşması durumunda AİHM'nin yaklaşımı şikâyeti üçüncü kural doğrultusunda değil, birinci kuraldaki genel prensip ışığında incelemek doğrultusundadır<sup>75</sup>. Yapılaşma yasağı veya sınırlaması devletin şehir planlaması konusundaki geniş takdir yetkisi çerçevesinde kişisel haklar açısından ağır bir yük oluşturmadığı oranda meşru kabul edilmektedir. Bu konuda “*Pine Valley*”<sup>76</sup> kararını örnek verebiliriz.

Taşınmaz malın kullanımını konusunda bireysel işlemler ile idarenin mülkiyet hakkına sınırlama getirdiği durumlarda da üçüncü kural çerçevesinde bir müdahale bulunmaktadır. “*Saliba*” davasında<sup>77</sup> olduğu gibi izinsiz ve ruhsatsız yapıların yıkılması şeklinde mülkiyet hakkına getirilen müdahale kamu yararı ile orantısız bir yük getirmemekte ve hakkı ihlal etmemektedir. Mahkemeye göre imar planlaması, şehircilik gibi alanlarda devletlerin çok geniş takdir ve düzenleme yapma yetkileri bulunmaktadır. Ancak bu meşru amaç ile yapılacak düzenlemeler vasıtasıyla özel mülkiyete getirilen sınırlamanın aşırı olması durumunda tazminat gibi telafi

---

<sup>74</sup> **Ibid.**, s.408.

<sup>75</sup> H. Gürbüz Sarı, **Malvarlığı Haklarının Korunması**, 2. bs., İstanbul, Oniki Levha, 2010, s.112.

<sup>76</sup> İrlanda da, çerçeve imar planında sanayi bölgesi içinde görülen bir taşınmazı yüksek meblağ ödeyerek satın alan bir şirket daha sonra taşınmazın bulunduğu alanın yeşil alana dönüştürülmesiyle büyük zarara uğramıştır. AİHM bu olayda, 1 numaralı protokolün 1.maddesinin “belli bir uygulamanın gerçekleştirilebileceği yönündeki meşru bir beklentiyi koruma altına alabileceği..” görüşüne varmıştır. Başvurucunun sanayi geliştirme çerçeve planındaki izne dayanarak 1978 yılında satın aldığı taşınmazla ilgili planın, 1982 yılında Yüksek Mahkeme tarafından iptali, mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirilmiştir. (Pine Valley Developments Ltd. ve diğerleri/İrlanda, 1991) Aktaran Güney Dinç, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Çevre ve İnsan**, Ankara, TBB Yayınları, 2008, s. 47.

<sup>77</sup> Case of Saliba and Others v. Malta, Application no:20287/10, <http://hudoc.echr.coe.int>. Erişim tarihi: 12.11.2012.

mekanizmalarının devreye girmesi ve kamu yararı ile özel yarar arasındaki dengeyi sağlanması gerekmektedir<sup>78</sup>.

“*Sporrong ve Lönnroth*” davasında<sup>79</sup> AİHM bir taşınmaza ilişkin olarak alınan sekiz yıl süreyle geçerli kamulaştırma izni ve on iki yıl süreyle yapılaşma yasağı getirilmesi kararının, mülkiyet hakkının korunmasıyla kamu yararının sağlanması arasında kurulması gereken dengeyi bozduğu gerekçesiyle davalı ülkeyi mahkûm etmiştir.

İmar planlamasında öncelikli olan kamu yararıdır. Bu sebeple kişinin taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkına kamu yararı için hukukun evrensel ilkelerine ters düşmeyecek şekilde genel, objektif esaslara göre hazırlanan imar planlarına uygun olarak müdahale edilebilmekte ve mülkiyet hakkı kısıtlanabilmektedir<sup>80</sup>.

### **2.3.İmar Denetiminin Yerleşme Özgürlüğüne Etkisi**

İmar faaliyetlerinin denetim altında olmasında kamu yararı bulunduğu gibi bireysel yarar da bulunmaktadır. İnsanlar maddi ve manevi varlıklarını geliştirebilecekleri sağlıklı ve düzenli bir ortamda hayat sürmek isteyeceklerdir<sup>81</sup>. Sağlıklı ve düzenli bir kentleşme ise bir plan dâhilinde gerçekleşebilir. İmar planları ve planların uygulamaya geçirilmesi yerleşme özgürlüğünü de etkilemektedir<sup>82</sup>.

Anayasal hak ve özgürlüklerin kullanılmasında serbestlik esastır. Ancak kolluk denetiminin ve gözetiminin zorunlu olduğu bazı durumlarda önceden idareye başvurup izin almak zorunlu olabilir. Bu durumların çoğunda idarenin takdir yetkisi değil bağlı yetkisi söz konusudur. Yapılacak işlemler yasal düzenlemelerle belirlenmiştir<sup>83</sup>. Kolluk yetkilerinin kullanılmasında idarenin kanuniliği ilkesi uyarınca kolluk makamları Anayasanın 13. maddesi dolayısıyla temel hak ve

---

<sup>78</sup> Sarı, **op. cit.**, s.115-116.

<sup>79</sup> Case of *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, Application no. 7151/75. <http://hudoc.echr.coe.int>. Erişim tarihi: 12.11.2012.

<sup>80</sup> Eraslan Özkaya, **İmar Hukuku Ders Notları**, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:9, 2007, s.26

<sup>81</sup> DİDDGK, 23.10.2008, E. 2005/1721, K. 2008/1837. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 22.08.2011.

<sup>82</sup> Çolak, **op. cit.**, s.33.

<sup>83</sup> Özay, **op. cit.**, s.491.

hürriyetleri sınırlandıracak bir düzenleme yapamaz ve müeyyide uygulayamaz. Kolluk makamları aksi bir durum gerçekleştirirlerse bu fonksiyon gasbı olur<sup>84</sup>.

Anayasanın 23. maddesinde yerleşme özgürlüğünün “suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak” amaçlarıyla sınırlanabileceği hükmü yer almaktadır. Görüldüğü üzere yerleşme hürriyeti “sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi sağlamak” amacıyla da sınırlanabilecektir.

Yerleşme özgürlüğünün kısıtlanması kamu yararına yöneliktir. Düzenli kentleşme ancak imar planlarına uygun yapılaşmayla gerçekleşecektir.

## 2.4.İmar Kolluğu

Kamu düzenine yönelik tehditler ve tehlikeler bazı durumlarda kendine özgü özellikler içerebilir. Bu özellikler dolayısıyla kolluk faaliyetinde bulunacak personelin belirlenmesi, niteliği ve eğitimi yönünden farklılıklar olması gerekecektir. Genel kolluğun dışında ama onunla işbirliği içinde olan orman, gümrük, imar, borsa, finans ve piyasa gibi birçok alanda özel idari kolluğun oluşturulması sonucunu doğuran ise bilim ve teknikteki gelişmeler gibi zorunluluklar olmuştur<sup>85</sup>.

Genel idari kolluk tüm ülkede kamu düzenini korur. Genel idari kolluk yanında bazı özel kanunlarda dirlik, esenlik, genel sağlığın korunması ve daha özel amaçlı konular için özel kolluk teşkilatı öngörülmüştür. Özel idari kolluk genel idari kolluğun özelliğe sahip olan alanlarının ondan ayrılarak meydana getirdiği kolluktur. Özel idari kollukta genel idari kolluk gibi ayrı bir hukuki düzene tabi olup, ayrı kolluk makamlarının emri altında yer almaktadır<sup>86</sup>. Özel idari kolluk yasal düzenlemeler çerçevesinde kamu düzeninin klasik unsurlarını aşan amaçlar için görevlidir. Özel idari kolluk önlemlerinin ihlal edilmesi halinde bu kolluğu düzenleyen özel kanuni düzenlemelerdeki öngörülen özel yaptırımlar uygulanır<sup>87</sup>.

İdarenin yapılaşma üzerindeki denetim yetkisi hak ve özgürlükleri etkilemektedir. İdarenin kanunilik ilkesine bağlı olarak kullandığı bu denetim yetkisi

---

<sup>84</sup> Atay, **op. cit.**, s.654.

<sup>85</sup> **Ibid.**, s.636.

<sup>86</sup> Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, **op. cit.**, s.922.

<sup>87</sup> Atay, **op.cit.**, s.639.

kolluk yetkisidir<sup>88</sup>. Kolluk yetkisi kamu düzenini korumak ve sağlamak amacıyla idarenin yapmış olduğu tüm etkinliklerdir. İmar düzeninin korunması da kamu düzeninin sağlanmasına yönelik olup bu da kolluğun görevidir<sup>89</sup>. İdarelerin teknik elemanları vasıtasıyla yapılaşma konusunda gerçekleştirdiği denetim özel idari kolluk olup buna “imar kolluğu” adı verilmektedir<sup>90</sup>.

Özel idari kolluk farklı bir hukuksal düzene tabidir<sup>91</sup>. İmar kolluğu, özel idari kolluklardan biridir. Mesela; yıkılmaya yüz tutmuş tehlikeli yapılar konusunda imar kolluğu güvenlik, sağlık, dirlik ve esenlik gibi genel idari kolluğun kapsamında yer alsa bile bu konuda İmar Kanununda özel bir düzenleme olması ve bu hususun yerel yönetimlerin görev ve yetkisinde kabul edilmesi imar kolluğunun özel idari kolluk olduğunu gösterir<sup>92</sup>.

İmar kolluğunun amacı, yapılaşma sürecinin imar mevzuatı ve imar planlarına uygunluğunu sağlamaktır. İmar kolluğu imar düzeninin korunmasını sağlar. İmar kolluğunun bu amaçla kullandığı en önemli yetki yapılaşmanın denetimine ilişkin yapı ruhsatıdır. İmar faaliyetlerinin denetiminde birincil öneme sahip olan imar planına uygunluk açısından yapılan denetimdir<sup>93</sup>. Bu nedenle kolluk faaliyetlerinin kapsamı da imar mevzuatı ve imar planlarıyla sınırlıdır. Yapılaşma faaliyetleri başlayıncaya kadar imar planı henüz gerçekleşmemiştir. İnşaata başlanmasıyla hukuken var olan plan kararları fiilen varlık göstermeye başlar. Bu uygulamaya geçiş aşamasında yapılaşmanın plan kararlarına uygunluğunun denetlenmesi gerekir<sup>94</sup>.

İdare tarafından, yapılaşma hakkının nasıl, ne oranda, hangi amaçla, ne zaman kullanılacağı gibi kısıtlamalar getirilir. Yapılaşma hakkına yapılan bu müdahale tabi ki; mülkiyet hakkına yapılmış bir müdahaledir. Bununla birlikte plan kararları doğrultusunda hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilmemesi durumu da ortaya çıkabilmektedir.

---

<sup>88</sup> Çolak, **op. cit.**, s.374

<sup>89</sup> Yaşar, **op. cit.**, s. 234.

<sup>90</sup> Çolak, **op. cit.**, s.474.

<sup>91</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s.519.

<sup>92</sup> Özay, **op. cit.**, s.487.

<sup>93</sup> Çolak, **op. cit.**, s.474.

<sup>94</sup> **Ibid**, s.471.

Belediyeler ve valilikler imar planı faaliyetini yürüten ve imar kolluk yetkilerini kullanan idarelerdir. İmar kolluğunun görev alanındaki konular genel idari kolluk birimlerinin görev alanına girmez<sup>95</sup>. Emniyet teşkilatı tarafından gerçekleştirilecek genel idari kolluk denetimlerinin kapsamı kamu düzenine olumsuz etki eden yapılaşma faaliyetleriyle sınırlıdır<sup>96</sup>.

İmar planları konusunda büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi arasında yetki paylaşımı yapılarak nazım imar planlarının büyükşehir belediyesi uygulama imar planlarının ise ilçe belediyesi tarafından hazırlanacağı düzenlenmiştir<sup>97</sup>. İmar uygulamaları ve yapılaşma konusunda büyükşehir belediyelerinin de denetim yetkileri bulunmakla birlikte asıl yetki uygulama imar planlarını hazırlayan ve bu doğrultuda yapı ruhsatı düzenleme yetkisine sahip ilçe belediyesine aittir<sup>98</sup>. İmar kolluğunun belediye sınırları içinde kolluk makamı belediye encümenidir ancak doğrudan denetim kolluk amirlerinin gözetiminde zabıta tarafından yerine getirilir. İl özel idarelerinde ise kolluk makamı il encümenidir ve valinin kolluk birimlerinden yardım almak yetkisi dâhilinde yerine getirilir<sup>99</sup>.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun amacı<sup>100</sup>; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek olarak tanımlanmıştır. Söz konusu Kanunda 3194 sayılı İmar Kanununda yer alan fenni mesul müessesesinin yerine tüzelkişiliğe sahip “yapı denetim kuruluşları” öngörülmüştür.

4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un 2., 4., 5., 6., 11. maddeleri ile 13. maddesinin (a) fıkrasının, Anayasa'nın 7., 9., 10., 11., 87., 127., 128., 138. ve 153. maddelerine aykırılığı savıyla iptali istemiyle açılan davada<sup>101</sup> Anayasa Mahkemesi; “imar kolluğunun 3194 sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlerin görev ve yetki alanında kabul edilerek özel idari kolluk şeklinde düzenlendiği ve yapı

<sup>95</sup> Atay, **op. cit.**, s. 637.

<sup>96</sup> Çolak, **op. cit.**, s.478.

<sup>97</sup> 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu madde 7/b.

<sup>98</sup> BBK. madde 11.

<sup>99</sup> Yaşar, **op. cit.**, s.237.

<sup>100</sup> 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun madde 1.

<sup>101</sup> AYM, 26.06.2002, E. 2001/377, K. 2002/59. [www.anayasa.gov.tr/karars](http://www.anayasa.gov.tr/karars). Erişim tarihi: 11.02.2012.

denetim kuruluşları merkezi yönetimden aldıkları izin belgesi ile faaliyet göstereceklerini, faaliyetlerinin merkezi yönetim tarafından denetleneceğini” belirtmiştir. Kamu güvenliği ve kamu yararı amacıyla yapılan bu düzenleme ile yapı denetim kuruluşlarına yerel yönetimlerin yerine geçme ve karar alma yetkisi verilmediği aksine mahalli nitelikteki müşterek ihtiyaçların karşılanması için teknik destek sağlandığı ve yerel yönetimlerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda var olan yapı denetim yetkileri de kaldırılmadığını vurgulamıştır. İmar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan ve yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma işlemleri yerel yönetimlerin yetkisinde olup, dava konusu düzenlemeyle yapı denetim kuruluşlarına idari işlem yapma yetkisi verilmiş olmadığı yani; yapı denetim kuruluşları, kamu gücü kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle görevlendirilmişlerdir gerekçesiyle istem reddedilmiştir.

Karşı oy yazısında ise; “yapı ruhsatının yapılan denetimin, mevzuata uygun olduğunu gösteren bir izin belgesi olduğu ve bu nedenle ruhsatın denetimden ayrı düşünülmesine olanak olmadığı; dava konusu düzenlemeyle idarenin 3194 sayılı İmar Kanununa göre kullandığı yapı denetim yetkisi kaldırılmamış ise de yalnız memurlar ve diğer kamu görevlileri eliyle yürütülebilecek bir hizmetin özel kişilerce de görülmesine olanak tanınması, Anayasa'ya aykırılığını kabulü için yeterli olduğu” belirtilmiştir.

Yapılan denetimler ile imar düzeni sağlanmaktadır. İmar kolluğu ile bu denetim gerçekleştirilmektedir.

## **2.5.Re’sen İcra Yetkisi**

Kanunda açıkça izin verilen durumlarda kamu düzenini tehdit eden eylem ve durumların kolluk tarafından doğrudan önlenmesi, durdurulması ve bozulan kamu düzeninin yeniden sağlanmasına doktrinde “re’sen icra yetkisi” adı verilmektedir<sup>102</sup>. Başka bir deyişle, re’sen icra yetkisi idareye kendiliğinden hareket ederek kamu düzenini tehdit eden veya tehlikeye sokan eylem ve durumları önlemek, durdurmak

---

<sup>102</sup> Turan Yıldırım, Melikşah Yasin, Nur Karan, H. Eyüp Özdemir, Gül Üstün, Özge Okay Tekinsoy, **İdare Hukuku**, 4. bs., İstanbul, 2012, Oniki levha, s.712.

ve bozulanı geri getirmek imkânı tanır<sup>103</sup>. Re'sen icra yetkisinin en çok ve açıkça kolluk alanında görülmektedir. Kolluk kanunsuz olarak toplanan bir kalabalığı dağıtabilir, yıkılmak üzere olan bir binayı yıkabilir, yani bunları kendisi yerine getirir<sup>104</sup>.

Kolluğun re'sen icra yetkisini kullanabilmesi için yasal düzenlemelerle buna açıkça izin verilmiş olması gerekmektedir<sup>105</sup>. Re'sen icra yetkisi istisnai bir yetkidir. Re'sen icra yetkisini kullanmadan önce kolluğun ilgilileri uyarması ve durumun gereğini yapmalarını buyurması gerekir. Şayet ilgililer uyarı ve emirlere uymadıkları takdirde kolluk re'sen icra yetkisini kullanabilecektir<sup>106</sup>.

Kolluk, müdahale edilmesi gereken durumun ağır ve acil olması ve bunun yanı sıra başka bir yasal yaptırımın öngörülmemiş olması durumunda re'sen icra yetkisini kullanabilir<sup>107</sup>. Zorunlu durumlarda kolluk görevini yaparken yada üstün emri doğrultusunda silah da kullanabilir<sup>108</sup>.

Re'sen icra yetkisinin kullanılmasında kolluk alanındaki işlem veya kararı uygulama yükümlülüğünde olan ilgilinin eylemli ya da pasif olarak bu yükümlülüğü yerine getirmemesi de söz konusu olabilir. Pasif olarak yükümlülüğü yerine getirmemeye örnek verecek olursak; maili inhidam bir yapının idarenin bildirimine rağmen tehlikeliliğinin ortadan kaldırılmaması gibi<sup>109</sup>.

İmar yaptırımları imar düzeninin ihlal edilmesinden önce önleyici işlev görmekte, bununla beraber imar düzeninin ihlalinden sonra ise bastırıcı, zorlayıcı nitelik taşımaktadır<sup>110</sup>. İmar yaptırımları teknik olarak bir ceza değildir ancak cezalandırma özelliği taşırlar. İmar para cezalarının tazmin edici, giderici yönü daha baskındır. Bununla birlikte koruma amacının da olduğu açıktır<sup>111</sup>.

---

<sup>103</sup> Duran, **op. cit.**, s. 273.

<sup>104</sup> Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, **op. cit.**, s.933.

<sup>105</sup> Özay, **op.cit.**, s. 494.

<sup>106</sup> Yıldırım, Yasin, Karan, Özdemir, Üstün, Tekinsoy, **op. cit.**, s.712.

<sup>107</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s. 527.

<sup>108</sup> Günday, **op. cit.**, s. 309.

<sup>109</sup> Özay, **op.cit.**, s. 494.

<sup>110</sup> Mustafa Yılmaz, **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**, Ankara, Seçkin, 2002, s.65.

<sup>111</sup> **Ibid**, s.66.

### 3.YAPI RUHSATI

#### 3.1.İmar Denetiminin Kapsamında Yapı Tanımı

Yapı kavramının içeriğinin belirlenmesi denetim ve hukuki çerçevenin belirlenmesi açısından önemlidir. İmar denetiminin kapsamında yapının tanımına geçmeden önce genel bir tanıma bakmak yerinde olacaktır. Yapı, Türkçe Sözlük<sup>112</sup>,te; “*bina, barınmak veya başka amaçlarla yapılmış her türlü mimari eser, yapılmakta olan bina, yol, köprü, ev vb; inşaat, esas, temel, asıl, yapma, meydana getirme imalat, imal, canlı bir varlığın vücut özelliklerinin tamamı, bünye, özellik, nitelik, bir insanın ruhi özelliklerinin tamamı; yaratılış, karakter, bir bütünü meydana getiren parçaların bir araya gelirken uydukları düzenleniş tarzı, unsurlarıyla somut bağımlılığı olan bütün*” olarak tanımlanmıştır. Tanımdan da görüleceği üzere yapı, birçok alanda farklı anlamlarda kullanılan bir kavramdır. Örnek verecek olursak fizyolojide hücre yapısı, anatomide insan yapısı gibi.

Kentbilim Terimleri Sözlüğünde ise yapı; “duvarlar ya da sütunlar üstüne oturtulmuş bir çatısı bulunan insanların, hayvanların ve malların barınması ya da başka ihtiyaçları karşılama amacıyla yapılmış bir mimarlık ürünü<sup>113</sup>” şeklinde tanımlanmıştır.

Hukuki anlamda yapı kavramı Özel Hukukta ve İmar Hukukunda kapsam bakımından birbirlerinden farklıdır. Özel hukukta yapı kavramına bakacak olursak Türk Medeni Kanunun haksız ve taşkın inşaatı düzenleyen 722. madde ve 725. maddelerindeki yapı kavramı daha dar kapsamlıdır.

Borçlar Kanunu madde 69’da<sup>114</sup>ise bina veya yapı eserinden söz edilmektedir. Bu maddede bahsedilen bina veya diğer yapı eserinden maksat yapıdır. Bina tanımı içinde yer almayan arza bağlı olan yapı eserleri de yapı kavramına dâhildir. Köprüler, yollar, barajlar, elektrik direkleri, tramvay veya demiryolu rayları da yapı

---

<sup>112</sup> MEB, **op. cit.**, s.3133.

<sup>113</sup> Ruşen Keleş, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2. bs., Ankara, İmge Kitabevi, 1998, s.131.

<sup>114</sup> Borçlar Kanunu madde 69: “Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür...”.

kavramına girer<sup>115</sup>. Bina veya diğer yapı açısından kullanılan malzemenin, kullanma amacının ve araziye bağlantı şeklinin önemli olmadığı kabul edilmektedir. Yapı *“dolaylı veya dolaysız bir şekilde toprağa bağlı sabit, insan veya hayvan gibi canlıların barınmasına, eşya gibi cansız şeylerin saklanması veya konulmasına ayrılmış etrafı veya üstü az çok kapalı insan gücüyle sun’i olarak yapılmış veya düzenlenmiş her türlü şeydir”* diye tanımlanabilir<sup>116</sup>.

Yapı, yerin üstünde olabileceği gibi yerin altında da olabilir. Mesela; yeraltındaki otopark ve benzin istasyonu da yapıya dâhildir. Yapının sabit olması ve insan eliyle yapılmış olması belirgin özelliğidir. İnsan eliyle yapılmamış; kayalar, tepeler gibi doğal oluşumlar yapı kavramına dâhil değildir. Ancak bu kaya oyularak bir tünel meydana getirilirse bu tünel insan eliyle yapılmış olduğundan yapı olarak tanımlanacaktır. Yapının arzla bağlantısının sürekli olması şartı da aranmamaktadır. Bu nedenle şantiye binaları, prefabrik binanın, büfe, çardak gibi kalıcı olmak amacıyla yapılmayan eserler de yapı kavramına dâhildir<sup>117</sup>.

İmar Hukukunda ise yapı kavramı özel hukuktan daha geniş bir anlam çerçevesine sahiptir. Mülga 6785 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde yapı; *“karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişikliklerine ve tamirlerine, sabit ve müteharrik tesislerine şamildir”* şeklinde tanımlanmıştır. Bu Kanun uyarınca çıkarılan İmar Tüzüğü’nün 1. maddesinde *“bina, köprü, tünel, rıhtım, yol, telgraf, telefon, kanalizasyon, elektrik hava gazı gibi yer altı ve yerüstüne yapılan tesisler<sup>118</sup>”* yapıya örnek olarak verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun *“Tanımlar”* başlıklı 5. maddesinde ise yapı; *“karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir”* şeklinde tanımlanmıştır. Yapı karada, suda, yeraltı ve yerüstünde bulunabilir yani karada ya da suda, yer altı ve yerüstünde olmasının bir önemi bulunmamaktadır.

<sup>115</sup> M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler**, 8. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s.615-616.

<sup>116</sup> Fikret Eren, **Borçlar Hukuku**, C.2, 4. bs., Ankara, Sevinç Matbaası, 1991, s. 209.

<sup>117</sup> M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 15. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2012, s.485.

<sup>118</sup> Özkaya, **op. cit.**, s. 301.

Ancak havada bulunan tesisler kanun kapsamında yapı olarak değerlendirilememektedir. İmar hukukunda tanımlanan yapı, sabit veya hareketli olabilecektir.

İlave, değişiklik ve tamir işlemleri de yapı kavramı kapsamına dâhildir. Danıştay'ın çeşitli kararlarında “merdivenlerin<sup>119</sup>”, “balkon<sup>120</sup>”, ve “direk<sup>121</sup>”lerin yapı kavramının kapsamında yer aldığı hükme bağlanmıştır. Danıştay bir kararında “taşınmaz zemininin hafredilerek tesfiye edilmesi, etrafının briket ve kuru taş duvarla çevrilmesi ve tekerlekli ahşap yazıhane konulmasının da yapı tabiri içine girdiğine<sup>122</sup>” hükmetmiştir.

Yukarıda anlatılanları özetleyecek olursak yapının unsurları şöyle sıralanabilir:

1-İlk olarak yapının insan irade ve emeğinin ürünü olması gerekir. Mesela; kayalar, tepeler gibi doğal oluşumlar yapı kavramına dâhil değilken, insan irade ve emeğinin ürünü olan tünel, köprü yapı kavramına dâhildir.

2-Yapı karada, suda ve yeraltında bulunabilir. İmar mevzuatı açısından havada bulunan tesislerin yapı olarak kabul edilmesi mümkün değildir.

3-Yapılar sabit veya hareketli, daimi veya geçici olabilirler. Sabit yapı karada, suda veya yeraltında bulunabilir. Ancak suda yapılan yapıların karayla bağlantısının bulunması gerekir. Hareketli tesislerin yapı olarak kabul edilebilmesi için imar mevzuatı dışında bir mevzuata tabi olmaması gerekir. Daimi yapılar kalıcı olan yapılardır. Geçici yapılar ise şantiye binaları gibi geçici süreyle yapılmış olan yapılardır.

---

<sup>119</sup> Danıştay 6. D., 07.11.1973, E. 72/111, K. 73/3994. Aktaran Halil Kalabalık, **İmar Hukuku Dersleri**, 3. bs., Ankara, Seçkin, 2011, s.468.

<sup>120</sup> Danıştay 6. D., 03.01.1974, E. 72/227, K. 74/7. **Ibid.**

<sup>121</sup> Danıştay 6. D., 20.11.1973, E. 1972/1152, K. 1973/4251. **Ibid.**

<sup>122</sup> “Girişin sol yanına 3x3 m2 ebadında kulübe yapıldığı ve demir direkler arasına tel örgü çekilmiş durumda inşai faaliyette bulunduğu anlaşıldığından taşınmaz zemininin hafredilerek tesfiye edilmesi, etrafının briket ve kuru taş duvarla çevrilmesi ve tekerlekli ahşap yazıhane konulmasının yukarıda belirtilen yasa kurallarına göre yapı tabiri içine girdiği, bu nedenlerle ruhsata tabi bulunduğu tartışmasız olduğundan yapılan işlerin ruhsata tabi olmadığı yolunda verilen mahkeme kararında isabet görülmemiştir”. Danıştay 6.D., 25.05.1993, E. 1992/4210, K. 1993/2148. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

4-Yapının kullanım amacı özel veya resmi olabilir. Bir askeri karargâh resmi amaçlarla kullanılırken, mesken olarak kullanılan bir apartman dairesi özel kullanım amacı taşımaktadır.

İmar hukuku kapsamında yapı tanımı bu özelliklere sahip olmalıdır.

### 3.2.Bina

İmar Hukukunda yapı kavramıyla, bina kavramı arasında fark olduğu kabul edilmektedir. Yapı, binayı da içine alan ondan daha geniş kapsamlı bir kavramdır<sup>123</sup>.

Bina, insanların içine girmesine elverişli bir şekle sahip ve insanların, hayvanların, eşyaların bakım veya korunmalarına tahsis edilmiş toprağa bağlı, onun altında veya üstünde kapalı alanı olan özel bir inşa eseridir<sup>124</sup>. Binanın mutlaka toprağın üstünde olması gerekmez. Toprağın altında yapılmış inşaat da bina kavramına dâhildir. Binalar insan ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmaktadır.

Binanın başlıca iki unsuru vardır. Bunlardan birincisi; sabit olması diğeri ise insan eliyle yapılmış, meydana getirilmiş veya düzenlenmiş eserler olmasıdır<sup>125</sup>.

Öğreti ve uygulamada ağır basan görüşe göre, binanın yapımının tamamlanmış olması zorunlu değildir. Henüz tamamlanmamış olan yapılar da bina kavramının kapsamındadır<sup>126</sup>.

İmar Kanununda yapı tanımı yer aldığı gibi bina tanımı da yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun “Tanımlar” başlıklı 5. maddesinde bina “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır” şeklinde tanımlanmıştır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte<sup>127</sup> binalar kullanım özelliklerine göre sınıflandırılmıştır. Binalar; konutlar, konaklama amaçlı binalar,

---

<sup>123</sup> Melikşah Yasin, **İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları**, İstanbul, Oniki Levha, 2009, s.4.

<sup>124</sup> M. Ali Erten, **Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk**, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 2000, s. 6.

<sup>125</sup> Eren, **op. cit.**, s. 210-211.

<sup>126</sup> Erten, **op. cit.**, s. 7.

<sup>127</sup> Bakanlar Kurulunun 27.11.2007 gün ve 2007/12937 sayılı kararı ile Resmi Gazetenin 19.12.2007 gün ve 26735 sayılı sayısında yayınlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”

kurumsal binalar, büro binaları, ticaret amaçlı binalar, endüstriyel yapılar, toplanma amaçlı binalar, depolama amaçlı tesisler, yüksek tehlikeli yerler olmak üzere sınıflandırılmıştır.

“Konutlar; bağımsız bölüm sayısına göre, en çok iki bağımsız bölümü olan bir ve iki ailelik evler ve üç veya daha çok bağımsız bölümü bulunan apartmanlar olarak tasnif edilir<sup>128</sup>. Konaklama amaçlı binalar; konaklama hizmeti veya konaklama hizmeti ile birlikte beslenme, eğlence, gösteri ve animasyon gibi hizmetlerden birinin veya birkaçının sunulduğu yerlerdir. Oteller, moteller, termal tesisler, tatil köyü ve pansiyonlar, kampingler, öğrenci yurtları, kamplar ve benzeri tesisler konaklama amaçlı binalardandır<sup>129</sup>”.

Kurumsal binalar ve bu binaların kullanım özellikleri aşağıda belirtilmiştir:

a) “Eğitim tesisleri: Eğitim ve öğretim faaliyetlerinin yürütüldüğü yerlerdir. Eğitim amaçlı binalar; ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve yüksek öğretim kurumları dâhil olmak üzere, altı veya daha fazla kişi tarafından günde 4 saat veya daha fazla bir süre ile veya haftada 12 saatten fazla bir süre ile eğitim amacı ile kullanılan binalar veya binaların bu amaçla kullanılan bölümlerini kapsar. Anaokulları, kreşler, çocuk kulüpleri, özel eğitim kurumları, ilköğretim okulları, ortaöğretim kurumları, dershaneler, kütüphaneler, yetiştirme yurtları, yatılı bölge okulları, yüksek öğretim kurumları ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

b) “Sağlık hizmeti amaçlı binalar: Bedensel veya zihinsel bir hastalığın veya yetersizliğin tedavisinin veya bakımının yapıldığı veyahut küçük çocuklar, nekahet hâlindeki kişiler veya bakıma muhtaç yaşlıların bakımları için kullanılan ve dört veya daha fazla kişinin yatırılabilirdiği binaları veya binaların bu amaçla kullanılan bölümlerini kapsar. Hastaneler, huzurevleri, çocuk bakım ve rehabilitasyon merkezleri, dispanserler ve benzeri yerler bu sınıfa girer. Sağlık ocakları, özel klinikler, revirler, teşhis ve tedavi merkezleri ve tıbbi laboratuvarlar da bu sınıftan sayılır”.

---

ve Bakanlar Kurulunun 10.08.2009 gün ve 2009/15316 sayılı kararı ile Resmi Gazetenin 09.09.2009 gün ve 27344 sayılı sayısında yayınlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümlerinden alınmıştır.

<sup>128</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 9 (1).

<sup>129</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 10 (1).

c) “Tutukevi, cezaevi ve ıslah evi binaları: Hürriyetleri kısıtlanmış veya güvenlik sebebiyle hareketleri sınırlandırılmış kişilerin barındırıldığı binalardır. Ceza ve tutukevleri, nezarethaneler, ıslah evleri ve benzeri yerler bu sınıfa girer<sup>130</sup>”.

“Büro binaları; ticaret amaçlı binaların kapsamına giren işler hariç olmak üzere, iş amacı ile her türlü büro hizmetlerinin yürütüldüğü, hesap ve kayıt işlemlerinin ve benzeri çalışmaların yapıldığı binalardır. Bankalar, borsalar, kamu hizmet binaları, genel büro binaları, doktor ve diş hekimi muayenehaneleri gibi yerler bu binalardandır. Başka bir binanın bünyesinde büro hizmetleri için kullanılan bölümler, ana binanın kullanım sınıflandırılmasına tabidir<sup>131</sup>”.

“Ticaret amaçlı binalar; gıda, giyim, sağlık ve diğer ihtiyaç maddelerinin toptan ve perakende olarak satıldığı yerlerdir. Mağazalar, dükkânlar, marketler, süpermarketler, toptancı siteleri, sebze, meyve ve balık halleri, et borsaları, kapalı çarşılar, pasajlar, tamirhaneler, yedek parça ve malzeme satış yerleri ile benzeri yerler ticaret amaçlı binalardır”.

“Ticari malların satışı ile bağlantılı olarak kullanılan ve aynı binanın içinde bulunan büro, depo ve hizmet amaçlı bölümler ticaret amaçlı bina sınıfına girer. Esas olarak başka bir kullanım sınıfına giren bir binada bulunan küçük ticaret amaçlı bölümler, binanın esas kullanım sınıflandırılmasına ilişkin hükümlere tabi olur<sup>132</sup>”.

“Endüstriyel yapılar; her çeşit ürünün yapıldığı fabrika ve işleme, montaj, karıştırma, temizleme, yıkama, paketleme, depolama, dağıtım ve onarım gibi işlemlere mahsus bina ve yapılarıdır. Her türlü fabrika, bıçkımhaneler, çamaşırhaneler, tekstil üretim tesisleri, enerji üretim tesisleri, gıda işleme tesisleri, dolum ve boşaltım tesisleri, kuru temizleme tesisleri, maden işleme tesisleri, rafineriler ve benzeri yerler bu sınıfa girer<sup>133</sup>”.

“Toplanma amaçlı binalar; tören, ibadet, eğlence, yeme, içme, ulaşım ve araç bekleme gibi sebeplerle, 50 veya daha fazla kişinin bir araya gelebildiği bütün

---

<sup>130</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 11 (1).

<sup>131</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 12 (1)-(2).

<sup>132</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 13 (1)-(2).

<sup>133</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 14 (1).

binaları veya bunların bu amaçla kullanılan bölümlerini ifade eder. Toplanma amaçlı binalar şunlardır:

a) “Yeme ve içme tesisleri: Beslenme ile ilgili hizmetlerin sunulduğu açık ve kapalı yerleri kapsar. Kahvehaneler, çay bahçeleri, pastaneler, lokantalar, lokaller, fırınlar, kafeterya ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

b) “Eğlence yerleri: Eğlence hizmeti veren açık ve kapalı yerleri kapsar. Sinemalar, tiyatrolar, pavyonlar, gazinolar, tavernalar, barlar, kokteyl salonları, gece kulüpleri, diskotekler, düğün ve nikâh salonları ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

c) “Müzeler ve sergi yerleri: Sanat ve bilim eserlerinin muhafaza ve teşhir edildiği yerleri kapsar. Müzeler, sergi yerleri, müzayede yerleri, fuarlar ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

ç) “İbadethaneler: İbadet yapılan alanları ve benzeri yerleri kapsar. Camiler, kiliseler, sinagoglar ile benzeri ibadet yerleri bu sınıfa girer”.

d) “Spor alanları: Spor yapılan alanları ve benzeri yerleri kapsar. Açık ve kapalı spor alanları ve salonları ile benzeri yerler bu sınıfa girer”.

e) “Terminal ve garlar: Kara ve demiryolu araçlarının yolcu ve yüklerini indirip bindirdikleri yerlerdir”.

f) “Hava alanları: Üzerindeki her türlü bina, tesis ve donanımlar dâhil olmak üzere, kısmen veya tamamen uçakların iniş, kalkış ve yer hareketlerini yaparken kullanabilmeleri için yapılmış alanlardır”.

g) “Limanlar: Gemilerin barındıkları, yük alıp boşalttıkları ve yolcu indirip bindirdikleri yerlerdir”.

Herhangi bir binada toplanma amaçlı olarak kullanılan, ancak 50'den az kişinin toplanmasına uygun olan bölümler, esas binanın kullanım sınıflandırılmasına tabidir<sup>134</sup>.”

---

<sup>134</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 15 (1)-(2).

“Depolama amaçlı tesisler; her türlü mal, eşya, ürün, araç veya hayvanın depolanması veya muhafazası için kullanılan bina ve yapıları ifade eder”. Depolama amaçlı tesisler şunlardır:

a) “Depolar: Çeşitli mal, malzeme ve maddelerin gerektiğinde kullanılmak üzere muhafaza edildiği yerlerdir. Silolar, tank çiftlikleri, basımevi depoları, antrepolar, ahırlar, ambarlar, eşya emanet ve muhafaza yerleri, arşivler ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

b) “Otoparklar: Motorlu ulaşım ve taşıma araçlarının bekletildiği ve muhafaza edildiği yerlerdir. Kapalı ve açık otoparklar, bina otoparkları, oto galerileri, kapalı taksi durakları ve benzeri yerler bu sınıfa girer”.

Bir binanın içerisinde bulunan 50 m<sup>2</sup>'den küçük depolama amaçlı bölümler esas binanın bir parçası olarak kabul edilir<sup>135</sup>.

“Parlayıcı ve patlayıcı maddeler ile akaryakıtların imal edildiği, depolandığı, doldurma-boşaltma ve satış işlerinin yapıldığı yerler yüksek tehlikeli yerler olarak değerlendirilir”. Aşağıda belirtilen yerler bu sınıfa girer.

a) “Parlayıcı ve patlayıcı gazlarla ilgili yerler, LPG, doğalgaz ve benzeri gazların depolama, taşıma, doldurma-boşaltma ve satış işlerinin yapıldığı yerlerdir”.

b) “Patlayıcı maddelerle ilgili yerler, ısı ve basınç tesiri ile kolay tutuşabilen ve patlayabilen maddelerin bulunduğu yerlerdir. Mermi, barut, dinamit kapsül ve benzeri maddelerin imal ve muhafaza edildiği ve satıldığı yerler bu yerlerdendir”.

c) “Yanıcı sıvılarla ilgili yerler, yanıcı sıvıların üretildiği, depolandığı ve hizmete sunulduğu satış tesisleri ve benzeri yerlerdir<sup>136</sup>”.

“Karışık kullanım amaçlı binalar: Bir binada iki veya daha fazla kullanım sınıflandırılmasına tabi olacak bölümler var ise ve bu bölümler birbirinden, daha yüksek tehlike sınıfına uygun bir yangın bölmesi ile ayrılamıyor veya iç içe olması sebebiyle ayrı korunma tedbirlerini uygulamak mümkün değil ise, daha yüksek

<sup>135</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 16 (1)-(2).

<sup>136</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 17 (1).

koruma tedbirleri gerektiren sınıflandırmaya ilişkin kurallar bütün bina için uygulanır<sup>137</sup>”.

Yönetmelikte binalar kullanım amaçlarına göre bir tasnife tabi tutulmuştur.

### 3.3.Yapı Çeşitleri

3194 sayılı İmar Kanunu’nda karada veya suda, daimi veya muvakkat resmi veya özel yapılar, mevcut yapılardaki tamirat ve tadilatlar ile ilaveler yapı olarak tanımlanmıştır. Bununla beraber İmar Kanununda yapı çeşitleri açısından doğrudan bir tasnif yapılmamıştır. Ancak kanunda kamu kurumlarına ait yapılar ve özel hukuk kişilerine ait yapılar ayrımının yapıldığını söyleyebiliriz. İmar Kanununda bu iki çeşit yapı arasında özellikle ruhsat alma konusunda farklı düzenleme getirilmesini bunun gerekçesi olarak açıklayabiliriz<sup>138</sup>. Yönetmeliklerde de binalar farklı sınıflandırmalara tabi tutulmuştur. Mesela; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin (PATİY) 16. maddesinde “resmi bina” ve “umumi bina” ayrımı yapılmıştır.

#### 3.3.1.Karada Yapılan Yapı

Karada yapılan yapılar arsa, arazi veya parsel gibi kara parçaları üzerine yapılan yapıdır<sup>139</sup>. Arsa, arazi ve parselin ne olduğuna bakacak olursak;

Arsa; imara açılmış olan arazi parçasıdır. 2013 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü’nün 9. maddesinde arazi tanımlanmıştır. Düzenlemeye göre arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin özelliği imara açılmamış toprak parçası olmasıdır. Parsel ise “*imar planlaması yönünden, kentin imar planına ve imar mevzuatına uygun olarak üzerinde yalnız bir yapının yapılabileceği kadar küçük toprak parçası, toprağın bölünebileceği en küçük birim*”<sup>140</sup> olarak tanımlanabilir.

#### 3.3.2.Suda Yapılan Yapı

3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca “deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyılarında yapılan yapılar suda yapılan yapı”dır. Deniz, göl veya akarsuların altında

<sup>137</sup> Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 18 (1).

<sup>138</sup> Yasin, **op. cit.**, s. 78.

<sup>139</sup> Ferruh İlter, **İmar Bilgisi**, 5.bs., Ankara, Nobel Yayın Dağıtım, 2007, s. 284.

<sup>140</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 170.

veya üstünde yapılan rıhtım, köprü, dalyan gibi yapılar suda yapılan yapılardır. Bu yapılarında toprakla bağlantısı olmalıdır. Yapının her surette arzla bir bağlantısının olması gerekmektedir<sup>141</sup>.

İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler<sup>142</sup> suda yapılan yapılar olarak sayılabilir.

1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda yer alan dalyanlar da suda yapılan yapılardandır<sup>143</sup>. Sabit dalyan; denizlerde ve iç sularda su ürünleri istihsal etmek için kazık, çit, çubuk, tel, taş veya beton ve benzeri manialarla çevrilmek suretiyle, sınırları değişmeyecek şekilde kurulan veya tabii olarak çevrilmiş su sahalarından meydana getirilen dipile irtibatlı tesislerdir. Muvakkat yani yüzer dalyan ise şamandıra, duba, tekne ve saireye bağlı ağlarla çevrilmek suretiyle kurulan su mahsulleri istihsaline özgü tesislerdir.

### **3.3.3.Daimi ve Muvakkat Yapı**

Sürekli kalmak üzere yapılan yapılar daimi yapılardır. Muvakkat yapılar ise geçici süre için yapılan yapılardır. Bunlara şantiye binaları, kulübeler gibi yapıları örnek olarak verebiliriz.

### **3.3.4.Resmi Yapı**

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde “resmi yapı” tanımı yer almamaktadır. Bununla birlikte yönetmelikte resmi bina tanımı yapılmıştır. PATİY’in 16. maddesinde resmi bina; “*genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir*” diye tanımlanmıştır. Yönetmelikte genel, katma ve özel bütçeli idarelerden bahsedilmiş olunmasına karşın 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda bütçeler yeni bir sınıflandırmaya tabi tutulmuştur.

---

<sup>141</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 333.

<sup>142</sup> 3621 Sayılı Kıyı Kanunu madde 6.

<sup>143</sup> 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu madde 2.

Öğretide ise resmi yapı; “devlet örgüt ve nizamında yer alan ve devletin yapmakla görevli olduğu hizmet ve faaliyetleri yerine getiren kurumlarca yada bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasına iştirak olunan kuruluşlara (teşekküllere) ait olup, bir kamu hizmetinde kullanılan yapılardır”<sup>144</sup> olarak tanımlanmıştır. Mesela; bir karakol resmi yapıdır.

### **3.3.5.Umumi Bina**

PATİY’in 16. maddesinde umumi bina; “kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır” diye tanımlanmıştır. Tanımdan da görüleceği üzere umumi binalar resmi ya da özel olabilirler. Mesela, bir özel okul ya da devlete ait bir okul umumi binadır.

### **3.4.Yapı Yapmaya İlişkin Esaslar**

Yapılaşma, insan eliyle bir şey yapılması, eldeki malzemelerin kullanılmasıyla yeni bir şey vücuda getirilmesi, bir şey meydana getirmek anlamına gelmektedir<sup>145</sup>. Yapılaşma kavramı inşaat faaliyetlerine karşılık gelmektedir.

Yapılaşmaya ilişkin birtakım temel ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeler, mülkiyet hakkına bağlı olarak kullanılma, imar planının yapılmış ve yürürlükte olması, idareden izin alma zorunluluğu ve uygulamanın denetlenmesi ve uygunluk belgesidir<sup>146</sup>.

#### **3.4.1.Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma**

Hukuka uygun bir yapının inşa edilebilmesi için öncelikle yapı ruhsatının alınması gerekmektedir. Yapı ruhsatı alabilmek için ise mülkiyet durumunun ortaya konulması gerekir. Mülkiyete ilişkin tapu yada bunun yerine geçen belgelere sahip bulunduğu takdirde yapı hakkı kullanılabilir. Ruhsat başvurularında mülkiyeti

---

<sup>144</sup> Ersin Şekerci, “İmar Hukukunda Yapı İzni”, web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/ilk/yil2sayi2/ Erişim tarihi: 30.11.2012.

<sup>145</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 330.

<sup>146</sup> **Ibid.**, s.346-348.

belirleyen veya geçiren kesinleşmiş mahkeme kararı, kesinleşmiş kamulaştırma kararı ve tapu tahsis belgeleri tapu yerine kullanılabilir<sup>147</sup>. Kişinin sahip olduğu parsel üzerinde imar mevzuatına uygun olarak yapı yapabilmesi mülkiyet hakkının kapsamı gereğidir.

### **3.4.2.İmar Planının Varlığı**

Yapılaşma faaliyetinde her parsel için imar planında getirilmiş olan düzenlemeler dikkate alınmaktadır. Bir parsel için yapı ruhsatı verilebilmesi için parselin bulunduğu imar adasına ilişkin olarak 18. madde uygulaması yapılmalı ve daha sonra tapuya tescil edilmelidir<sup>148</sup>.

Yapılaşma hakkı imar mevzuatına uygun kullanılmalıdır. İmar mevzuatına uygun yapılaşmanın amacı düzenli kentleşmeyi ve sağlıklı bir yapılaşmayı sağlamaktır.

### **3.4.3.İdareden İzin Alma Zorunluluğu**

Yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için istisnalar hariç ilgili idareden izin alınmalıdır. Bu izin yapı ruhsatının alınmasıyla gerçekleşmektedir. Yapı ruhsatını alan hak sahibi ruhsat uyarınca yapısını yapma yükümlülüğü altına girmektedir. Yapının imar planıyla belirlenmiş imar düzenine ve idarenin imar kolluk yetkilerine bağlı olarak izin, gözetim ve denetim altında gerçekleşmesi, tamir ve tadilatı idarenin kanuniliği ilkesi uyarınca ayrıntılı kurallara bağlanmıştır<sup>149</sup>.

### **3.4.4.Uygulamanın Denetlenmesi ve Kullanma İzni**

İmar planı ve mevzuatı uyarınca yapı ruhsatı alınarak başlanılan yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp yapılmadığının denetlenmesi gerekmektedir.

Can ve mal güvenliğini sağlamak, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için, proje ve yapı denetimini gerçekleştirerek ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek yapı denetiminin amaçları olarak sıralanmıştır<sup>150</sup>. Yapı ruhsatı imar düzeninin

---

<sup>147</sup> Özkaya, **op. cit.**, s.361.

<sup>148</sup> PATİY madde 24.

<sup>149</sup> Çolak, **op. cit.**, s.18-19.

<sup>150</sup> 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun madde 1.

korunmasında imar kolluğunun sahip olduğu önemli bir yetkidir. İdareden izin alınan yapı tamamlandığında ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edildiği takdirde ilgili idare tarafından yapı kullanma izni verilmektedir.

### 3.5.Ruhsat Kavramı

Ruhsat kelimesi sözlükte “*izin, müsaade, icazet, bir meslek veya sanatın yapılması, bir iş yerinin açılması, silah taşıma vb. gibi haller için alınan resmi izin, bu iznin alındığını gösteren resmi kâğıt, izin belgesi, ruhsatname*<sup>151</sup>” anlamlarına gelmektedir. Hukukta ruhsat, bir işin gerçekleştirilmesi amacıyla iş sahibine yetkili kişi ya da organ tarafından verilen izin yani o işe gösterilen rıza ve muvafakat anlamını taşımaktadır<sup>152</sup>.

İdarenin kamunun güvenliği, esenliği ve sağlığı nedeniyle kişi hak ve hürriyetlerini sınırladığı işlemlerden en çok karşılaşılanı ruhsatlardır. Bir mesleği icra etme izni mesela, avukatlık yapmak için avukatlık ruhsatı; tehlikeli bir aracı kullanma veya bulundurma izni mesela, silah taşıma ruhsatı; bir inşaatı belli bir takım kurallara ve planlara uygun olarak yapma izni, yani yapı ruhsatı gibi ruhsatları sıralayabiliriz.

Ruhsatlar sahiplerine sağladıkları hukuki imkânların sürekliliği, alınış şartları ve usullerinin zaman içerisinde değişebilmesi bakımından çeşitlilik gösterebilmektedir.

### 3.6.Yapı Ruhsatı Tanımı

Yapı ruhsatı imar düzeninin sağlanması araçlarından biri olarak kabul edilmektedir. İmar kolluğunun hukuki araçlarından biri olan yapı ruhsatı belirli bir plana uygun olarak fiziki yerleşimi denetim altına almaktadır<sup>153</sup>. Yapı ruhsatı, “yeni bir yapı yapılmasına veya mevcut bir yapının esaslı onarım, tadilat ve ilavesine ilgili idare tarafından izin verildiğine ilişkin belgedir<sup>154</sup>”. Bir başka tanım yapacak olursak;

---

<sup>151</sup> MEB, **op. cit.**, s. 2381.

<sup>152</sup> Celal Karavelioğlu, **Açıklamalı-Uygulamalı-İçtihatlı İmar Kanunu**, 2. bs., Ankara, Karavelioğlu Hukuk Yayınevi, 2007, s. 965.

<sup>153</sup> Yıldızhan Yayla, “Yeni İdari Düzenlemeler Karşısında Evvelce Alınmış Ruhsatların Durumu”, **Yiğit Okur’a Armağan**, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları 3, 1998, s. 401.

<sup>154</sup> Karavelioğlu, **op. cit.**, s. 965.

*“kullanılması özel şartlara bağlanmış bulunan yapılaşma hakkının kullanılabilceğini gösteren izne yapı ruhsatı adı verilmektedir”<sup>155</sup>.*

Yapıların imar planı, İmar Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelikler ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklere; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun yapılmasını sağlamak amacıyla istisnalar hariç bütün yapılar ruhsata tabi kılınmıştır.

İmar hukuku açısından yapı ile ruhsat kavramı arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Yapıya başlamadan önce ruhsat alınır ve yapı bittikten sonra da yapı kullanma ruhsatı alınmasına kadar aralarındaki ilişki devam eder. Ayrıca yapının esaslı tamir ve değişikliğinde de bu ilişki yeniden gündeme gelir<sup>156</sup>.

3194 sayılı İmar Kanununun 20. maddesinde yapının imar planı, yönetmelik ve eklerine uygun olarak yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Yapı ruhsatı veya diğer bir deyişle “inşaat ruhsatı” ile yapıya başlama izni alınmış olur. Bir yapının hukuka uygun bir yapı olması mevzuata, ruhsat ve eklerine uygun olarak başlanıp tamamlanmasına bağlıdır. Aksi takdirde yapı hukuka aykırı olacaktır<sup>157</sup>. Yapı ruhsatı alabilmek için öncelikle bir imar planının varlığı gereklidir. Yapı ruhsatları mevcut imar planlarına ve planlar ile getirilen yapılaşma koşullarına uygun olarak düzenlenir<sup>158</sup>.

Yapı ruhsatı, imar planlarına uygun olarak yapılaşma hakkı kazanmış alanlarda taşınmaz maliki veya taşınmaz üzerinde inşaat yapma hakkı veren aynı hak sahiplerinin yine imar planında belirlenen yapı kuralları ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatta belirlenen koşullara uygun olarak yapı yapmasını sağlar<sup>159</sup>. Böylece sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi denetim altına alır.

Anayasa Mahkemesi de verdiği bir iptal kararında<sup>160</sup> *“gerek sağlıklı ve dengeli bir çevre yaratılması ve gerek konut ihtiyacının bir plan çerçevesinde karşılanabilmesi; öncelikle yapılacak yapıların plana uygunluğunun denetlenmesini*

---

<sup>155</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 352.

<sup>156</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 24.

<sup>157</sup> Çolak, **op. cit.**, s.369.

<sup>158</sup> **Ibid**, s.390.

<sup>159</sup> Karavelioğlu, **op. cit.**, s. 966.

<sup>160</sup> AYM, 11.12.1986, E. 1985/11, K. 1986/29. www.kararlar.anayasa.gov.tr. Erişim tarihi:12.05.2011.

*gerektirir. Bu denetimin etkin araçlarından biri kuşkusuz ruhsattır” diye yapı ruhsatının önemini vurgulamıştır.*

Yapı ruhsatı verilmesinde esas olan yapının imar düzenine uygunluğu, teknik yeterliliğinin denetlenmesidir. Ruhsatın öncelikli amacı yapının imar planlarına ve yapılaşmaya ilişkin teknik koşullara uygun şekilde inşa edilmesini sağlamaktır<sup>161</sup>.

İmar Kanununda yapı ruhsatının alınması süreci ayrıntılı düzenlenmiştir. İdarenin yapılaşmaya ilişkin denetim yetkisini hukuki sınırlar dahilinde kullanılması zorunluluğu bunun gerekçesini teşkil etmektedir. İdarenin ruhsat konusundaki yetkisi bağlı yetkidir<sup>162</sup>. Yani idare yasadaki şartlar yerine getirildiği takdirde ilgisine yapı ruhsatı vermek zorundadır bu konuda takdir yetkisi kullanamaz.

### **3.6.1.Ruhsat Alma Zorunluluğu**

İmar Kanununun 2. maddesinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların İmar Kanunu hükümlerine tabi olduğu düzenlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması zorunludur. İmar Kanunu hükümleri kamu düzeni ile ilgilidir ve bu nedenle istisnalar hariç tüm yapılar için ruhsat alınması zorunludur<sup>163</sup>.

Yapı ruhsatı alınması yalnızca yeni başlanacak yapılarda zorunlu olmayıp, İmar Kanunu uyarınca ruhsat alınmış yapılarda esaslı tamir ve tadiller değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 61'e göre; *mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.*

Yine yönetmeliğin 62. maddesine göre; *Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında*

---

<sup>161</sup> Yasin, **op. cit.**, s.83.

<sup>162</sup> Çolak, **op. cit.**, s.376.

<sup>163</sup> Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 03.12.2001, E. 2001/3718, K. 2001/5575. [www.kararevi.com/karars](http://www.kararevi.com/karars). Erişim tarihi: 23.06.2013.

*da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.*

Danıştay bir kararında<sup>164</sup> “projesi hilafına sonradan yapılan havalandırma ve aydınlatma bacası kazısı, betonarme perde duvarı ile apartmana ait bodrum perde duvarının açılarak pencere yapılması işlerinin, ruhsata tabi olmayan basit tamir ve tadilat işleri kapsamında yer almadığı için ruhsat alma zorunluluğu bulunduğuna” hükmetmiştir.

Başka bir kararında ise, bağımsız bölümün arka cepheye bakan salon duvarının içeri çekilerek balkon meydana getirilmesini ruhsat gerektiren bir değişiklik olarak kabul etmiştir<sup>165</sup>. Aynı bağımsız bölüm içinde kalmak şartı ile bölme duvarlarının kaldırılması ruhsata tabi olmamasına rağmen iki ayrı bağımsız bölüm arasındaki duvarın kaldırılması ruhsata tabidir<sup>166</sup>.

### **3.6.2.Ruhsat Alma Zorunluluğunun İstisnaları**

3194 sayılı İmar Kanununda ruhsata tabi olmayan yapılar ve ruhsata tabi olmayan tamir ve tadilatlar istisna olarak düzenlenmiştir. Ruhsata tabi yapılar konusunda getirilen istisnai düzenleme 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesidir.

Bu maddenin ilk üç fıkrası Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1985/11 E., 1986/29 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Maddenin ilk fıkrasında imar planına göre toplam inşaat alanı bodrum kat hariç 1000 metrekare, saçak yüksekliği 650 metre ve bir bodrum ile iki katı aşmayan binalar için ruhsat alma zorunluluğunun olmadığı düzenlenmiştir. Anayasa Mahkemesi “*ruhsatla yapıların imar planına ve mevzuata uygunluğunun denetlendiği; bu istisnanın da kamu düzenini zedelemekte ve*

---

<sup>164</sup> “...Projesi hilafına sonradan yapılan havalandırma ve aydınlatma bacası kazısı, betonarme perde duvarı ile apartmana ait bodrum perde duvarının açılarak pencere yapılması işlerinin, İmar Yasası ile Ankara İmar Yönetmeliğinin ruhsata tabi olmayan basit tamir ve tadilat işleri kapsamında yer almadığı, anılan işler için ruhsat alma zorunluluğu olduğunun..” Danıştay 6.D., 11.06.1993, E. 1993/1750, K. 1993/2320. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>165</sup> “...Davacılar a ait bağımsız bölümün arka cepheye bakan salon duvarının içeri çekilerek balkon meydana getirilmesinin ruhsat gerektirmeyen bir değişiklik olarak kabulüne olanak bulunmadığından...” Danıştay. 6.D., 09.04.1990, E. 1988/1399, K. 1990/622. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>166</sup> “...Aynı bağımsız bölüm içinde kalmak şartı ile bölme duvarlarının kaldırılması ruhsata tabi olmadığından, olayda iki ayrı bağımsız bölüm arasında kalan duvarın kaldırıldığı sabit olması karşısında anılan tadilatın ruhsata tabi olduğu açıktır...” Danıştay 6.D., 23.11.2005, E. 2004/124, K. 2005/5760. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

*kamu yararının gerçekleşmesini engellemekte olduğu; söz konusu fıkra niteliği belirtilen bina küçük ve önemsiz olarak nitelendirilemeyeceği; yapılacak inşaatın büyüklüğünün ya da küçüklüğünün ruhsat alma zorunluluğunu etkileyecek bir faktör olmadığı<sup>167</sup>” gerekçesiyle iptal kararı vermiştir.*

Bu madde başlığı “12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanununun 73 üncü maddesiyle “*Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar*” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu düzenlemede “*Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisleredir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir....” hükmü yer almaktadır. Maddenin önceki halinde yer alan “köy nüfusuna kayıtlı olma ve köyde sürekli oturma” şartı değişiklikle ortadan kaldırılmıştır. Böylece sürekli köyde oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmayanlarda yapı yapabilme hakkına sahip olmuşlardır<sup>168</sup>.*

Köyde yapılacak yapılara ilişkin "Muhtarlık İzni" Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4/30 maddesinde; “*köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarında, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca, konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili köy ihtiyar heyetince verilen yazılı izin*” olarak tanımlanmıştır. Daha önce belirttiğimiz üzere köy nüfusuna kayıtlı olma ve köyde

<sup>167</sup> AYM, 11.12.1986, E. 1985/11, K. 1986/29. www.anayasa.gov.tr/karars. Erişim tarihi: 12.07.2011.

<sup>168</sup> Danıştay 14. D., E. 2011/3715, K. 2012/610. www.danistay.gov.tr/dergiler/130. Erişim tarihi: 06.11.2013.

sürekli oturma şartı kaldırılmıştır. Muhtarlık izniyle yapı ruhsatı alınmadan yapılan bu yapıların fen ve sağlık kurallarına uygun olup olmadıkları denetlenebilecektir. Mücavir alan dışında valiliklerin imar uygulamaları konusunda yetkili bulunması nedeniyle yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu valilikler tarafından denetlenecektir.

Köy konağı ve muhtarlık binası yasada sayılan yapılardan olmadığı için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir<sup>169</sup>. Danıştay bir kararında<sup>170</sup>; köy yerleşik alanında bulunduğu belirtilen taşınmaz üzerindeki yapı için yazılı olması zorunluluğu getirilen muhtarlık izninin alınmadığının ve aynı zamanda dosyadaki muhtarlık yazısına göre de davacının köyde sürekli ikamet etmediği anlaşıldığından şifahi muhtarlık izni verilebileceğinden bahisle verilen kararı hukuka uyar bulmamıştır. Muhtarlık izninin yazılı olması gerekmektedir. Sözlü izin verilmesi söz konusu değildir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde düzenlenen istisna ise yönetmeliğin 59/3 maddesinde yer almaktadır. Bu düzenleme uyarınca; *“Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağıının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda*

<sup>169</sup> “...Köy konağı ve muhtarlık binası 3194 sayılı yasanın 27.maddede sayılmadığından inşası için ruhsat gerektiren yapılardandır...” Danıştay 6.D., 13.03.2002, E. 2001/192, K. 2002/1517. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>170</sup> Danıştay 6.D., 16.02.2007, E. 2004/7536, K. 2007/955. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

*sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur*". Bu sayılanların yapımı için ilgili idareye mülkiyete ilişkin belge ile yazılı bildirimde bulunulması yeterli görülmektedir.

2.7.2004 tarihli 25510 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4.2.1924 günlü, 406 sayılı Telgraf ve Telefon Kanunu'nun 16.6.2004 günlü, 5189 sayılı Yasa ile eklenen ek 35. maddesiyle "*Elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan direk, kule, kulübe, konteynır, anten, dalga kılavuzu, enerji nakil hattı, alt yapı niteliğindeki tesisler gibi her türlü taşınır, taşınmaz mal ve teçhizat, kanun hükümlerine ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliklere uygun olarak kurulmak ve Kurumdan gerekli izin, ruhsat veya sertifikaları almak şartıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde belirtilen yapı ruhsatıyesine ve yapı kullanma iznine tâbi olmadığı*" düzenlenmiştir. Ancak, söz konusu kanun maddesinin iptali istemiyle Anayasa Mahkemesinde açılan iptal davasında<sup>171</sup>; "*yapı ruhsatıyesi ve yapı kullanma izninin imar hukuku yönünden planlamanın ve bu planlara uygunluk denetiminin yapılmasının ve bu suretle kamu yararının sağlanmasının başlıca araçlarından olduğu, elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan yapılara ayrıcalık tanınarak bunların yapı ruhsatından ve yapı kullanma izninden istisna tutulması bu yapıların imar mevzuatı kapsamı dışında tutulması anlamını taşıdığı, elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan taşınır, taşınmaz mal ve teçhizatlar yönünden imar hukukunda denetimsiz bir alan oluşturduğu ve Devletin bu konudaki gözetim ve denetim görevini yerine getirmemesine sebep olduğu*" gerekçesi ile yürürlüğünün durdurulmasına ve iptale hükmedilmiştir. Bu karardan da anlaşıldığı üzere imar hukukunda mümkün olduğunca denetimin etkin olması öngörülmektedir.

İmar Kanununun 21. maddesinin 3. fıkrasında; yapı ruhsatına tabi olmayan tadilat ve tamiratlar yer almıştır. Derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

<sup>171</sup> AYM, 01.10.2009, E. 2006/129, K. 2009/121, R.G. 08.01.2010 tarih-sayı:27456.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 63. maddesinde, basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirlerinin ruhsata tabi olmadığı belirtilmiştir.

Balkonun üzerinin saçla örtülmesi de ruhsat almayı gerektiren tadilat değildir<sup>172</sup>. Danıştay, işyerine yapılan ilave cam ve alüminyumdan yapılmış bir bölmenin bağımsız işyeri olarak kabulünün mümkün olmadığı gerekçesiyle ruhsat almayı gerektirecek nitelikte bulmamıştır<sup>173</sup>. Yine çatının sökülerek yerine eternit örtülü çelik konstrüksiyon yapılması ruhsata tabi işlerden değildir<sup>174</sup>.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde, “derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, paratoner, pergola ve benzerinin tamirleri ile bölme duvarı bahçe duvarı, baca ve saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması” ruhsata tabi olmayan faaliyetler olarak sayılmıştır.

İmar Kanununun 21. maddesinde belediyelere yönetmeliğe uygun olarak mahallin özelliklerine göre taşıyıcı unsuru etkilemeyen ruhsata tabi olmayan tamirat ve tadilatların kapsamını genişletme yetkisi verilmiştir. Taşınmaz üzerine ruhsatsız olarak yapılan havuz inşaatının İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yıktırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılan bir davada<sup>175</sup>, “İstanbul İmar Yönetmeliğine göre derinliği 1.00 metreyi geçmeyen süs havuzlarının ruhsata tabi olmadığı, 1.80 metre derinliğinde yapılan dava konusu yüzme havuzunun ise ruhsata tabi olduğu ve imar planı koşullarına göre yapı ruhsatı verilmesi de mümkün

---

<sup>172</sup> “..Davacının balkonunun üzerine örtmek amacıyla saçla yapmış olduğu tadilatın anılan Yasa ve Yönetmelik maddeleri karşısında ruhsata tabi olmayacağı açık olduğundan, ruhsatsız olduğu nedeniyle bu tadilatın yıkımı yolunda tesis edilen işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı...” Danıştay 6.D., 19.03.1990, E. 1988/1831, K. 1990/421. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>173</sup> Danıştay 6.D., 01.10.1982, E. 1982/1131, K. 1982/4350. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>174</sup> “...Çatının sökülerek yerine eternit örtülü çelik konstrüksiyon yapılması ruhsata tabi işler olmadığından yıktırılmasına ilişkin işlemi iptal eden mahkeme kararında isabetsizlik görülmediği...” Danıştay 6.D., 28.03.1989, E. 1988/858, K. 1989/659. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>175</sup> Danıştay 6.D., 15.12.2004, E. 2004/1834, K. 2004/6658. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.11.2011.

olmadığından yıkım işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı” yönünde karar verilmiştir.

### 3.6.3.Ayrıcalıklı Ruhsat Usulü

3194 sayılı İmar Kanununun 26. maddesinde; “kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verileceği” düzenlenmiştir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyeye veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22. maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verileceği kanunda hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeyle gizlilik arz eden yapılar için güvenlik gereği bu gizliliğin korunmasına esas teşkil eden belgeler olmadan -özellikle projeler olmadan- yapı ruhsatı verilebilecektir. Buradaki yapının gizlilik arz edip etmediğinin takdiri ruhsat talep eden ilgili idareye aittir<sup>176</sup>. Ruhsat veren idare bu konuda denetim hakkına sahip değildir.

İmar Kanunumuzda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar ile devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar bakımından ruhsat alma usulü bakımından ayrıcalık tanınması kamu yararı ve hizmetin gerekleri gerekçesine dayanır. Bu ayrıcalıkla milli güvenlik ve kamu hizmetinin sürekliliği sağlanır<sup>177</sup>.

Esasen İmar Kanununun 26. maddesi ile kamu kurumlarına ait tesislerin ruhsat dışı bırakıldığını söylemek pek doğru olmaz. İlgili idare bu kurumlarca tesis edilecek binalara da ruhsat verecektir. Ruhsat verilebilmesi için yapının inşa edildiği alanın imar planında o amaca tahsis edilmiş olması, plan ve mevzuata aykırı

---

<sup>176</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.486.

<sup>177</sup> Çolak, **op. cit.**, s.360.

olmaması gerekir. İnşa edilecek yapının imar planına ve mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirme yine ruhsatı verecek olan idarenin yetkisindedir. Özel hukuk kişilerinin müteahhit olarak yapacakları veya yükledikleri kamu hizmeti kapsamında inşa edecekleri yapıların ruhsatlarına ilişkin de bu usul uygulanacaktır<sup>178</sup>.

İmar Kanununun 26. maddesinin başlığında “*sanayi tesisleri*” ibaresi de kullanılmıştır. Ancak Anayasa Mahkemesi sanayi tesislerine ruhsat alma hususunda getirilen ayrıcalığı Anayasaya aykırı bulmuştur. Sanayi kuruluşlarının çevre sağlığının bozulması ve çevre kirliliği bakımından verecekleri zararın önlenmesinin bu kuruluşlara tanınan ayrıcalığın ortadan kaldırılması ile sağlanacağı; bu nedenle bu tesislerinde diğer yapılar gibi denetime tabi olmaları gerektiği<sup>179</sup> karar gerekçesinde yer almıştır. Sanayi tesislerinin denetime tabi olmasıyla ruhsat işlemiyle amaçlanan kamu yararı sağlanacaktır.

Ayrıcalıklı ruhsata tabi tutulan yapılarda dahi yapı ruhsatının düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıcalıklı yapı ruhsatı verilen inşai faaliyetlerde de ilgili idarenin yapılaşmaya ilişkin standartlara ve kurallara uygun hareket etmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Kamu idareleri de belirlenmiş olan fen ve teknik şartlara uygun hareket etmelidir<sup>180</sup>.

### **3.7.Yapı Ruhsatının Hukuki Dayanağı**

İdari işlem olarak yapı ruhsatları, hak sahibine imar ve yapılanma koşullarına göre yapı yapma hakkını verir. Yapı ruhsatının hukuki dayanağını imar planı oluşturmaktadır. Daha iyi yaşam şartları sağlamak için imar planlaması bir gerekliliktir<sup>181</sup>. Anayasamızın “sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması” başlıklı 56. maddesinde “*herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu*” hükmü yer almaktadır. Anayasa Mahkemesinin bir kararında<sup>182</sup> 56. madde de sözü edilen sağlıklı ve dengeli çevre kavramına, doğal güzelliklerin korunduğu, kentleşme

---

<sup>178</sup> Yasin, **op. cit.**, s. 87-88.

<sup>179</sup> AYM, 11.12.1986, E. 1985/11, K. 1986/29. [www.kararlar.anayasa.gov.tr](http://www.kararlar.anayasa.gov.tr). Erişim tarihi: 12.05.2011.

<sup>180</sup> Çolak, **op. cit.**, s.361.

<sup>181</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 49.

<sup>182</sup> AYM, 11.12.1986, E. 1985/11, K. 1986/29. [www.kararlar.anayasa.gov.tr](http://www.kararlar.anayasa.gov.tr). Erişim tarihi: 12.05.2011.

ve sanayileşmenin getirdiği hava ve su kirlenmesinin önlendiği bir çevre kadar, belli bir plan ve programa göre düzenlenmiş çevrenin de gireceğinin kuşkusuz olduğu belirtilmiştir.

İmar planları planlama ilkeleri çerçevesinde hazırlanmaktadır. İdari fonksiyon olarak planlama “içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yol ve yöntemleri belirleme eylemi”<sup>183</sup> olarak tanımlanmıştır. İmar planlaması ise, bir kentin yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı, gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek, bunların gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemidir<sup>184</sup>.

İmar planlarının başlıca amacı; çeşitli kentsel işlevler arasında var olan veya oluşturulacak olanaklar dâhilinde en iyi çözüm seçeneklerine ulaşmak, insan çevre toplum ilişkilerinde mutluluğu sağlamak ve fiziksel çevrenin sağlıklı yapılaşmasını sağlamak, yatırım ve toprak koruma alanlarını dengeli olarak tespit etmek, insanlara iyi yaşam koşulları sunmaktır<sup>185</sup>. Kısaca imar planlamasıyla mevzuat çerçevesinde yerleşim yerlerinin fiziksel mekânlarının şekillenmesi amaçlanır.

3194 sayılı İmar Kanununda imar planına ilişkin bir tanım bulunmamakla beraber, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik madde 3/11 de imar planı “belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belge” olarak tanımlanmıştır.

---

<sup>183</sup> Ömer Bozkurt, Turgay Ergun, Seriyse Sezen, **Kamu Yönetimi Sözlüğü**, Ankara, TODAİE, 1998, s.206.

<sup>184</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 24.

<sup>185</sup> Cafer Ergen, **Arazi ve Arsa Düzenlemeleri**, Ankara, Seçkin, 2004, s.110-111.

Danıştay'ın bir kararında<sup>186</sup> da imar planı; “kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilmiş birer belge niteliğinde olan imar planları mevzuatta ve yargı içtihatlarında yöre halkının sağlığını ve çevreyi korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama düzenini, çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla ülke, bölge ve şehir verilerine göre oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için varsa kadastro durumu da işlenmiş, onaylı haritaların kopyaları üzerine nazım plan ve uygulama planı olarak düzenlenip onaylanmış metinler” olarak belirtilmiştir.

İmar planı idarenin sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeyi sağlamasını, denetim altına almasını sağlayan bir belgedir. Yapılaşma imar planlarının belirlediği esas ve usullere uygun gerçekleştirilmek zorundadır. İdari işlemlerin nihai amacı kamu yararınıdır. İmar planında da amaç kamu yararınıdır. İdari işlem yapılırken kişiye özel amaçla yapılmışsa idari işlem amaç unsuru yönünden sakat olacaktır<sup>187</sup>. İmar planı yapılırken kişisel yarar gözetilmesi de imar planını amaç yönünden hukuka aykırı hale getirecektir<sup>188</sup>.

İmar planlarında yer alan karar ve hedefler İmar Kanununun 18. madde uygulaması yani arsa ve arazi düzenlemesi ile hayata geçirilir. İmar planları yapı ruhsatı işleminin sebep unsurunu oluşturmaktadır<sup>189</sup>.

### **3.7.1.Düzenleyici İşlem Olarak İmar Planları**

İmar planlarının hukuki niteliği konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. İlk görüşe göre; imar planları gücünü yasalardan alan ve onlara eşit güce sahip hukuki düzenlemelerdir. Her imar planı kendine özgü yasalar bütünüdür. İkinci görüşe göre, imar planları genel düzenleyici işlemdir. Üçüncü görüşe göre ise imar planları karma bir hukuki işlemdir<sup>190</sup>.

---

<sup>186</sup> Danıştay 6. D., 22.06.2000, E. 1998/6752, K. 2000/4201. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>187</sup> Günday, **op. cit.**, s.161.

<sup>188</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 249.

<sup>189</sup> Çolak, **op. cit.**, s.368.

<sup>190</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.242-243.

Genel kabul göre görüş ise; imar planlarının genel düzenleyici işlemler olduğudur. Düzenleyici işlemler genel, soyut, sürekli ve objektif olup bir defa uygulanmakla tükenmezler<sup>191</sup>. İmar planlarını gerçek bir düzenleyici işlem olmasını sağlayan imar planlarına ekli olan rapordur ve bu rapordaki açıklama ve hükümlerle imar planları bir bütün meydana getirmektedir<sup>192</sup>. Danıştay kararlarında da imar planlarının düzenleyici işlem olduğu yer almaktadır<sup>193</sup>. İmar planları normlar hiyerarşisinde imar yönetmeliklerinden önce gelirler<sup>194</sup>.

İmar planı şart işleme gerek kalmadan doğrudan statü değişikliği yapmaktadır. Mesela; imar planı tahsis işlemi yerine geçer. Bu tahsis ile kamulaştırmada “kamu yararı kararı” alınmasına da gerek yoktur<sup>195</sup>.

3194 sayılı İmar Kanununda kapsadıkları alan ve amaçları açısından planlar; bölge planları<sup>196</sup>, çevre düzeni planları<sup>197</sup> ve imar planları olarak üçe ayrılmaktadır<sup>198</sup>. Söz konusu Kanunun 6. maddesine göre imar planları ise “ nazım imar planları” ve “uygulama imar planları” olarak hazırlanır.

“Nazım İmar planı<sup>199</sup>; “varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve

---

<sup>191</sup> Özay, **op. cit.**, s.175-176.

<sup>192</sup> Yıldızhan Yayla, **Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1975, s. 107.

<sup>193</sup> Danıştay 6. D., 04.02.1992, E. 1991/532, K. 1992/447. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>194</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.244.

<sup>195</sup> **Ibid**, s.243.

<sup>196</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 8/a: “Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır”.

<sup>197</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 5: “Çevre Düzeni Planı; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır”.

<sup>198</sup> İter, **op. cit.**, s. 101.

<sup>199</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 5.

raporuyla beraber bütün olan plandır” şeklinde tanımlanmıştır. Nazım imar planının hazırlanmasından önce bir nazım plan raporu hazırlanır. Nazım plan bu rapor esas alınarak hazırlanır<sup>200</sup>. Nazım planlar uygulama imar planlarının hazırlanmasında esas alınır. Bu planlar genellikle 1/5.000 ve 1/10.000 ölçeklidir<sup>201</sup>.

Uygulama imar planı;<sup>202</sup> “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır”.

Uygulama imar planları genellikle 1/1000 ölçeklidir. Uygulama imar planlarında da bir rapor bulunur. Nazım imar planlarıyla uygulama imar planlarının ortak özellikleri; her ikisinin de halihazır haritalar üzerine işlenmeleri, her ikisinin de topraktan yararlanmayı düzenlemek amacıyla yapılmış olmalarıdır<sup>203</sup>.

Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir. Son nüfus sayımında, nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına, belediye meclisi karar verir<sup>204</sup>. İmar planının yapılmasıyla ilgili esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde yer almaktadır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan yerlerde imar planı yapma veya yaptırma yetkisi belediyelere aittir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediyelerin imar planı yapma ve değiştirme konusunda yetkili organı belediye meclisidir. Planlar Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer<sup>205</sup>.

---

<sup>200</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 41.

<sup>201</sup> Keleş, **op. cit.**, s. 150.

<sup>202</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 5.

<sup>203</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 43.

<sup>204</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 7/b.

<sup>205</sup> Çolak, **op. cit.**, s.222-223.

Belediye meclisince görüşülüp kabul edilmeden askıya çıkarılarak ilan edilen imar planı kesinleşmiş bir plan değildir<sup>206</sup>. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar<sup>207</sup>. Belediye ve mücavir alan dışında yapılacak olan planlar ise valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır.

Danıştay bir kararında<sup>208</sup> “hangi ölçekte olursa olsun imar planları genel düzenleyici işlemler olduklarından ilgilileri hakkında sonuç doğurabilmeleri için ilan edilmek suretiyle kesinleştirilmeleri zorunludur. Belediye meclisince kabul edilmekle veya Bakanlıkça onanmakla yürürlüğe giren 3194 sayılı yasada belirtilen imar planlarının kesinleşmeleri için aynı madde hükmü uyarınca bir ay süreyle askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilmeleri gerekmektedir” diye belirtmiştir. Onaylandıktan sonra ilan edilmeden uygulamaya konulan imar planı, yasada belirlenen kurala uyulmadan tesis edilmiş bir işlem olur<sup>209</sup>. Kural olarak gerek düzenleyici gerekse birel işlemler yürürlük tarihinden itibaren hukuki sonuç doğururlar. Bunların yayın yolu veya yazılı bildirim ile duyurulması gerçekleşme şartları olmayıp, yalnızca ilgililer ve üçüncü kişiler hakkında hüküm ve etkisini gösterebilmesinin koşuludur<sup>210</sup>.

İmar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içerisinde bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programı hazırlanmalıdır. İmar programı mülga 6785 sayılı İmar Kanunu uyarınca çıkarılan İmar Yönetmeliğinde; “belediyelerin imar planlarının tatbikat yapmak suretiyle gerçekleştirilmesini düşündükleri kısımları belli eden ve bu kısımlarda gerek istimlak ve gerekse yol, otopark gibi inşaat

---

<sup>206</sup> Danıştay 6. D., 13.10.2009, E. 2007/8653, K. 2009/9641. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>207</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 8/b.

<sup>208</sup> Danıştay 6. D., 11.05.2005,E. 2005/1682, K. 2005/1740. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>209</sup> DİDDGK, 07.10.2010, E. 2007/136, K. 2010/1358. www.danistay.gov.tr/dergiler/126. Erişim tarihi: 22.09.2013. Danıştay 6. D., 13.10.2009, E. 2007/8653, K. 2009/9641. www.danistay.gov.tr/dergiler/123. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>210</sup> Duran, **op. cit.**, s. 411.

masraflarını tahmini olarak belirten ve bunların yıllara dağılımını gösteren belge” olarak tanımlanmıştır.

Belediyeler imar planını uygulamakla yükümlüdür. 3194 sayılı İmar Kanununun 10/1 maddesinde “Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar.....beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur” hükmü yer almaktadır. Söz konusu düzenleme imar programını hazırlamayı yasal bir yükümlülük olarak belirtmiştir.

Kanundaki ifade dikkate alındığında imar programını yapma belediyenin takdir yetkisinde olan bir husus olmayıp bağlı yetki söz konusudur<sup>211</sup>. Bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde idarenin sorumluluğu doğacaktır.

### **3.7.2.Arsa ve Arazi Düzenlemesi**

Arsa ve arazi düzenlemesi<sup>212</sup> bu düzenlemeyi ilk uygulayan Frankfurt belediye başkanının ismi ile “*Addikes Yasası*” (*Lex Addikes*) olarak da bilinmektedir<sup>213</sup>. Arsa ve arazi düzenlemesine “parselasyon”, “şuyulandırma” ve “imar uygulaması” gibi çeşitli isimler de verilmektedir. Arsa ve arazi düzenlemesinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikte yapılmış bir tanımı bulunmamaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesiyle imar planlarının uygulanmasını sağlamak ve planlama ile gerçekleştirilmek istenen amaca ulaşmak için kadastral parseller birleştirilmekte bunların bir kısmı çeşitli işlevi olan ortak alanlara ayrıldıktan sonra kalan yerler hak sahiplerine dağıtılmaktadır<sup>214</sup>. İmar planı ile konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlendikten sonra bunların hayata geçirilmesi arazi ve arsa düzenlenmesiyle gerçekleşir. Arsa ve arazi düzenlemesinin de imar planında olduğu gibi birincil amacı planlı ve sağlıklı kentleşmeyi sağlamaktır. Bununla beraber ikinci

---

<sup>211</sup> Çolak, **op. cit.**, s.238.

<sup>212</sup> Tarihsel süreçte arsa ve arazi düzenlemesi hamur kuralı, tarla kuralı, çap kuralı gibi adlar almıştır.

<sup>213</sup> Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 4. bs., Ankara, İmge Kitabevi, 1996, s.173.

<sup>214</sup> Özkaya, **op. cit.**, s.215.

amacı ise; beldenin gelişim ve ihtiyacı da dikkate alınarak yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır duruma getirmektir. Arsa ve arazi düzenlemesi teknik bir çalışmadır. Ancak bunun mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlayıcı etkisi dolayısıyla ayrıntıları İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikte düzenlenmiştir<sup>215</sup>.

İmar uygulaması bir imar planına dayanır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır”* hükmü yer almaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinin temel özelliği taşınmaz maliklerinin rızasına dayalı olmadan yapılabilmesidir. Yapılaşmasına izin verilen ya da verilmeyen kentsel ve tarımsal toprakların tamamı arazi kavramı içinde yer alır. İmar hakkı bulunan topraklar ise arsa adını alır<sup>216</sup>.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 15. maddesinin 3. fıkrasında parselasyon planlarının uygulama imar planına uygun olarak düzenleneceği ve onların ayrılmaz parçası olduğu düzenlenmiştir. İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanabilmesi için uygulama imar planının bulunması gerekmektedir. 2981 sayılı yasa uyarınca da parselleme yapılabilir. İmar uygulaması sırasında yapılan işlemler tevhit, ifraz ve tahsis olarak sayılabilir.

1994 tarihli mülga Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65. maddesine göre ifraz; tapu kütüğünde tek parsel olan taşınmazın birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir. Arazilerin imar mevzuatına uygun adalara ve parsellere ayrılmasına ifraz denir. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde yeniden ifraz yapılamaz<sup>217</sup>.

---

<sup>215</sup> Çolak, **op. cit.**, s.280-281.

<sup>216</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.386.

<sup>217</sup> Danıştay 6. D., 14.09.2009, E. 2007/7463, K. 2009/8344. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

Tevhit yani birleştirme ise iki ya da daha çok parselin bir parsel haline getirilmesi olarak tanımlanabilir<sup>218</sup>. İfraz ve tevhit işlemleri ancak kamu yararı uyarınca tesis edilir. İfraz ya da tevhit işlemlerinden sonra oluşan yeni parsellerin imar adalarına ve daha sonra da maliklerine dağıtılır buna tahsis denir<sup>219</sup>. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, eski eser niteliğini etkileyecek biçimde ifraz ve tevhit edilemez<sup>220</sup>. İlgililerin kendi parselasyon hazırlıklarını yaparak idareye başvurmaları halinde idare de isteğe bağlı uygulama parselasyon uygulaması yapabilir.

Uygulamaya ilişkin ayrıntılar İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte düzenlenmiştir. Yönetmeliğin kapsamı “belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemeleri” olarak belirlenmiştir<sup>221</sup>. İmar sınırı içinde bulunan arsa ve arazilerin üzerinde bina olup olmaması düzenleme yapılması bakımından dikkate alınan bir husus değildir.

Arazi ve arsaların düzenlemeye tabi tutularak imar parsellerine ayrılabilmesi için düzenleme sahası belirlenir. Düzenleme sahasına<sup>222</sup> binalı veya binasız arsa ve araziler girebilir. Düzenleme sahasını belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile belirlemektedir. Yönetmeliğin 6. maddesi uyarınca “Düzenleme Sınırı<sup>223</sup>; a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel

<sup>218</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.351-352.

<sup>219</sup> Çolak, **op. cit.**, s.282.

<sup>220</sup> Kahraman Berk, “Türkiye’de Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Hukuki Rejimi İle Uygulama Sorunları”, **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan**, Yıl: 19-20, Sayı: 1-2, 1999-2000, s. 208.

<sup>221</sup> İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik madde 2.

<sup>222</sup> İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik madde 4/a uyarınca Düzenleme sahası; sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

<sup>223</sup> İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik madde 4/b uyarınca düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır”.

“Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir”.

Düzenleme Ortaklık Payı alınmasına “dolaylı kamulaştırma” adı da verilmektedir<sup>224</sup>. Yasal orandan fazla DOP kesintisi yapılamaz ancak daha az kesinti yapılabilir. Eşitlik ilkesine uygun olarak her taşınmaza DOP uygulanmalıdır. Düzenleme alanında uygulanan DOP oranı ile her bir taşınmaza uygulanan oran aynı olmalıdır<sup>225</sup>. Bir taşınmazdan ancak bir defa DOP alınabilir.

“İmar parselleri<sup>226</sup> oluşturulurken imar adaları, imar plânı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır.

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tesbit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro parselleri<sup>227</sup> ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtma Cetvelleri" üzerinde gösterilir<sup>228</sup>”.

İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır. Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir. Gerekğinde birden fazla binanın ve

---

<sup>224</sup> Yaşar, **op. cit.**, s.206.

<sup>225</sup> Danıştay 6. D., 26.04.2001, E. 2000/1407, K. 2001/2262. Aktaran Ergen, **op. cit.**, s. 210.

<sup>226</sup> İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

<sup>227</sup> Kadastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

<sup>228</sup> Yönetmelik madde 35.

tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir<sup>229</sup>.

Parselasyon arazi ve arsanın imarı için yapılan bir uygulama olduğundan koruma alanlarında imar uygulaması ya sınırlanır yada hiç mümkün olmaz. Parselasyon plânı, “imar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rövele ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır”<sup>230</sup>. İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir<sup>231</sup>. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır<sup>232</sup>.

Parselasyon işlemine yapılan itirazlar yine encümen tarafından karara bağlanır. Yapılan itirazların Belediye başkanlığınca reddedilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır<sup>233</sup>.

Arazi ve arsa düzenlemesi hak ve özgürlükler üzerinde kısıtlayıcı etkisi olan bir kolluk işlemidir. Düzenleme planı uygulanmakla birlikte hükmünü icra eder. Başka bir deyişle uygulanmakla tükenen, düzenleyici yönü bulunmayan bir işlemdir<sup>234</sup>.

---

<sup>229</sup> Yönetmelik madde 37.

<sup>230</sup> Yönetmelik madde 4/k.

<sup>231</sup> Yönetmelik madde 39.

<sup>232</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde19.

<sup>233</sup> Danıştay 6. D., 14.09.1999, E.1998/4017, K. 1999/3968. [www.kararevi.com/karars](http://www.kararevi.com/karars). Erişim tarihi: 17.08.2012.

<sup>234</sup> Çolak, **op. cit.**, s.310.

### 3.8.Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği

Yapı yapma hakkı imar kanunu, imar planı ve yönetmelikler uyarınca belirlenen kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu soyut kurallar yapı ruhsatının verilmesiyle somutlaşmaktadır.

Yapı ruhsatı her parselin kendi durumu dikkate alınarak hak sahibinin talebi uyarınca yapı yapma hakkı verdiğiinden yapı ruhsatının hukuki niteliği birel bir idari işlemdir. Birel işlem idarenin tek yanlı iradesiyle ilgililerin hukuki durumları üzerinde etki yapan, ilgililerin mevcut hukuki durumlarını değiştiren veya kaldıran, bir kere uygulanmakla tükenen idari işlemlerdir<sup>235</sup>. Başka bir deyişle genel düzenleyici işlemlerin belli bir kişiye, nesneye ya da olaya uygulanması sonucu yalnız bunlara özgü bir durum yaratan işlemlerdir<sup>236</sup>.

İmar planları genel düzenleyici işlem niteliğinde olup yapı ruhsatı ise genel düzenleyici işlem olan imar planına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan birel işlemdir. Bu bağlamda yapı ruhsatı işlemi imar planının uygulama işlemlerindedir<sup>237</sup>.

İmar parseli üzerinde bulunan binanın yıkılarak başka bir yapı inşası ya da var olan yapının fonksiyonunun değiştirilmesi ya da boş bir arsaya yeni yapı yapılması sonucunu içeren ruhsat işlemi de birel işlemdir. Parselin büyüklüğü, yol mesafesi, parselin rakımı, yoğunluk durumları gibi özellikler nazara alınarak inşaat alanının ve fonksiyonunun belirlenmesiyle işlem tesis edilmesi yanıyla da birel bir işlemdir<sup>238</sup>.

İzin işlemi, “imar sınırları içindeki bir yapıyı ya da yapılmış bir yapı üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımları, imar hukuku kurallarınca önceden düzenlenmiş bulunan objektif, kişilik dışı bir hukuki duruma soktuğu için maddi açıdan şart yani koşul işlem”<sup>239</sup>dir. Yapı ya da yapı kullanma izinlerinin geniş anlamda sübjektif işlemler olduğu söylenebilir çünkü inşaat yada yapı hakkında gerçek anlamda yeni bir hukuki durum yaratılmamaktadır. Yapılara yapı yada

<sup>235</sup> Ayrıntılı bilgi için bakınız Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s. 378 vd.

<sup>236</sup> Gözübüyük, Tan, **op. cit.**, s. 423.

<sup>237</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 116.

<sup>238</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 390.

<sup>239</sup> Ergen, Böke, **op.cit.**, s. 114.

kullanma izni verilmesi işlemi ile sade inşaat yada yapı önceden imar kanunu ve yönetmelikleriyle belirlenmiş, genel ve kişilik dışı hukuksal bir duruma sokulmakta söz konusu kuralların bunlara uygulanmasını sağlamaktadır<sup>240</sup>.

Açıklanan iradenin sayısına göre yapı ruhsatı basit işlemdir. İlgili idarenin iradesiyle ruhsat kişiye verilir. Ayrıca ruhsat verilmesi yararlandırıcı bir işlemdir<sup>241</sup>. Yararlandırıcı işlemler ilgisine bir hak sağlar ya bir hakkı kuvvetlendirir ya da bir yükümlülüğü ortadan kaldırır<sup>242</sup>. Yapı ruhsatının verilmesiyle ilgili yapı yapma hakkına sahip olur.

Birel özel işlem olan yapı ruhsatları bir süreye bağlı olarak verilir ve sürenin dolması yada yapının ruhsat uyarınca tamamlanmasıyla sona ererler. Sona eren ruhsata dayanılarak yeni bir inşaat faaliyeti yürütülemez ve yapı üzerine ilavelerin yapılması da mümkün olmayacaktır<sup>243</sup>.

---

<sup>240</sup> **Ibid.**

<sup>241</sup> Odyakmaz, Kaymaz, Ercan, **op. cit.**, s. 313.

<sup>242</sup> Gözler, Kaplan, **op. cit.**, s. 290.

<sup>243</sup> Çolak, **op. cit.**, s.369.

## İKİNCİ BÖLÜM

### YAPI RUHSATININ HUKUKİ SÜRECİ

#### 4.GENEL OLARAK YAPI RUHSATI ALINMASI USULÜ

##### 4.1.Ruhsat Talep Edebilecekler

3194 sayılı İmar Kanununda ruhsat alma şartları ve usulü ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bunun nedeni, bir yapıya başlarken veya esaslı tamir ve tadil yaparken ruhsat alma zorunluğunun bulunmasıdır. Ruhsat alma şartları İmar Kanununun 22. maddesinde düzenlenmiştir.

Yapı ruhsatını kimlerin talep edebileceği İmar Kanununun 20. maddesinde sayılmıştır. Bu düzenlemeye göre bunlar; *“kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde; kuruluş veya kişilerce kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri olanlar”* dır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilât yapmak üzere yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler. Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler ise şunlardır<sup>244</sup>;

a-“özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,

b- mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge

c- kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği

<sup>244</sup> PATİY madde 57. Söz konusu maddede değişiklik yapılmıştır. Değişiklik Resmi Gazetenin 03.04.2012 tarihli 28253 sayısında yayımlanmıştır.

veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir”.

Düzenlemelerden görüldüğü üzere yapı ruhsatı talep edebilmek için öncelikle taşınmazın mülkiyet durumunun ortaya konulması gerekmektedir. Mülkiyet hakkı, sahibinin en geniş yetkiye sahip olduğu aynı haktır. Mülkiyet hakkı sahibi, eşya üzerinde kullanma, semerelerinden yararlanma, tüketme, mal üzerinde sınırlı aynı hak tesis etme, tahrip etme yetkilerine sahiptir<sup>245</sup>.

Mülkiyet hakkı birden fazla kişiye aitse buna “birlikte mülkiyet” denir. Bir mala birden çok kimse belli paylarla maliklerse “paylı mülkiyet”, paylar belli olmaksızın ortaklık olarak maliklerse “elbirliği mülkiyeti” söz konusu olur<sup>246</sup>. Paylı taşınmaz üzerinde yapı yapılabilmesi için tüm paydaşların izni gerekir<sup>247</sup>.

Danıştay taşınmazı satış vaadiyle satın alan kişiye de yapı ruhsatı verilebileceğini kabul etmektedir<sup>248</sup>. Taşınmaz ile mülkiyet ilişkisi bulunmayan kiracıların yapı ruhsatı istemelerine olanak bulunmamaktadır<sup>249</sup>. Kamuya ait araziler veya başkasının mülkiyetindeki arazilerde yapılaşma hakkının kullanılması söz konusu değildir; şayet bir yapı yapılmışsa bu da hukuka aykırı bir yapıdır.

Yapı yapacaklar taşınmazın maliki değilse yapı yapmaya yetki veren usulüne uygun tahsis belgesi veya irtifak hakkı tesis belgesine sahip olmalıdırlar. Burada söz konusu olan imar irtifakı değil medeni irtifaklardır<sup>250</sup>. İrtifak hakkı bir eşya üzerinde hak sahibine o eşyadan yararlanma veya kullanma veya her ikisine birden sahip olma yetkisi sağlayan sınırlı bir aynı haktır<sup>251</sup>. Ancak bu hak sahibine

---

<sup>245</sup> Bilge Öztan, **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, 37. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2012, s. 664.

<sup>246</sup> **Ibid.**, s. 665.

<sup>247</sup> Danıştay 6.D., 16.09.1993, E. 1992/4934, K. 1993/3171. [www.kararevi.com/karars](http://www.kararevi.com/karars). Erişim tarihi: 11.06.2012.

<sup>248</sup> Danıştay 6.D., 12.03.1975, E. 1974/1566, K. 1975/1481. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>249</sup> Danıştay 6.D., 10.04.1991, E. 1991/752, K. 1991/318. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>250</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.608-609.

<sup>251</sup> Öztan, **op. cit.**, s. 867.

sınırlı bir hâkimiyet sağlar<sup>252</sup>. Sınırlı aynı hak olan irtifak hakkı, sahibine yapı yapma hakkı verir. Taşınmazın maliki mülkiyet hakkını korur<sup>253</sup>.

Tapu tahsis belgesi, hukuki niteliği itibariyle ilgisine mülkiyet hakkı tanıyan bir belge olmayıp ıslah imar planları veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil etmek üzere yetkili idareler tarafından verilen belgedir<sup>254</sup>.

Uygulama imar planı olmadan yapı ruhsatı düzenlenemez. Uygulama imar planı olmadan nazım imar planına göre düzenlenen yapı ruhsatında hukuka uyarlık bulunmamaktadır<sup>255</sup>.

## 4.2.Ruhsat Vermeye Yetkili Makamlar

3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesine göre; yapı ruhsatını belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler; dışında ise valilikler vermeye yetkilidir. Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda ve gerekse 5393 sayılı Belediye Kanununda yapı ruhsatını verme yetkisini kimin kullanacağı konusunda açık bir hüküm yer almamıştır. Ruhsat verme işlemi “ıcraya ilişkin bir tasarruf”tur. Bu nedenle de bu tasarrufun belediye idaresinin başı olan belediye başkanı tarafından yapılması valiliklerde ise vali tarafından yapılması gerekir<sup>256</sup>. Bu makamlar dışındaki makamlar tarafından verilecek olan yapı ruhsatları kişi yönünden yetkisizlik gerekçesiyle hukuka aykırı olacaktır<sup>257</sup>. Hukuken geçerli nedenlerin varlığı halinde aynı şekilde ruhsatın geri alınması ve iptali işlemlerini yapmaya da yine belediye başkanı veya vali yetkilidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesinde kanunlarla büyükşehir belediyesinin yetkisine verilmiş alanlarda ruhsat verme yetkisinin büyükşehir belediyesine ait olduğu düzenlenmiştir.

<sup>252</sup> Oğuzman, Seliçi, Özdemir, **op. cit.**, s.634.

<sup>253</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, **Medeni Hukuk**, 3.bs., Ankara, Turhan, 2013, s. 470.

<sup>254</sup> 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun madde 10.

<sup>255</sup> Danıştay 6. D., 03.05.2010, E. 2008/7572, K. 2010/4351. www.danistay.gov.tr/dergiler/125. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>256</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 231.

<sup>257</sup> **Ibid.**, s.511.

Geçici yapılara<sup>258</sup> da belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar geçici inşaat veya tesisata izin verilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı ruhsatı verilir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği madde 58 uyarınca “57. madde<sup>259</sup>de sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar için yapı ruhsatı valiliklerce düzenlenir”. Valinin ruhsat verme yetkisi il özel idaresinin organı olması kapsamındadır.

### **4.3.Yapı Ruhsatı Başvurusu**

İmar Kanununun 22. maddesine göre; “Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler<sup>260</sup>.

Konuya ilişkin düzenlemelerde başvuru dilekçesinin verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yani yapı ruhsatı için sözlü başvuru geçerli olmayıp yazılı başvuru yapılması şarttır.

---

<sup>258</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 33.

<sup>259</sup> Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY) Madde 57: “Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.”

<sup>260</sup> PATİY madde 57.

Yapı ruhsatı sürecine ilişkin düzenlemeleri incelediğimizde bunun iki aşamalı olduğunu söyleyebiliriz. Yetkili idarelerden belge alınması ilk aşamayı, bu belgelere istinaden hazırlanan projeler ve diğer belgelerle birlikte ruhsat başvurusu yapılması ikinci aşamayı oluşturmaktadır.

### 4.3.1. Başvurunun İlk Aşaması

Başvuru sürecinde ruhsat talebinde bulunanlar öncelikle yapı yapacakları parselin imar hakkının idare tarafından belirlenerek kendilerine bildirilmesini talep ederler. Yani ilgili idareden aplikasyon krokisi, röperli kroki, bu yoksa ebatlı kroki veya imar durum belgesini almaları gerekmektedir<sup>261</sup>. Yapı ruhsatı başvurularına kroki eklenmesinde amaç imar parselinin yerinin ve sınırlarının doğru belirlenmesidir.

İmar durum belgesi, bir diğer adıyla “imar çapı”, imar parselinde mevcut imar planlarına göre yapılaşma şartlarını ve yapılaşma fonksiyonunu tanımlayan belgedir. İmar durum belgesi idari davaya konu olabilecek birel idari işlemdir<sup>262</sup>. Yapı ruhsatı alınması için gerekli bilgi ve belgelerin düzenlenebilmesi, başvuru üzerine idare tarafından verilecek imar çapı ile mümkündür<sup>263</sup>. İmar durum belgesi tek başına yapılaşma hakkı vermez.

Yapı ruhsatının verilmesi parselin imar durumunun müsait olup olmadığına göre değerlendirilir<sup>264</sup>. İdare tarafından hazırlanan imar çapı ile yapı yapılacak parselin imar planı kapsamında olup olmadığı, varsayılan ve yönetmeliğe uygun belirlenen kat adedi, bina yüksekliği, bina derinliği, ön bahçe, arka bahçe ve yan bahçe mesafeleri, çatı meyili, bina cephesi rakam ve kroki ile gösterilmektedir. Ayrıca imar çapında parsele ilişkin başka mevzuat açısından kısıtlılık durumunun ve alınması gereken izinler belirtilmektedir<sup>265</sup>.

İmar Kanunu uyarınca yapı ruhsatı alabilmek için idareye sunulması gereken belgeler, üzerine yapı yapılmak istenen taşınmazın imar planında gösterilen tahsis

---

<sup>261</sup> Kalabalık, **op.cit.**, s.473.

<sup>262</sup> Çolak, **op. cit.**, s.380.

<sup>263</sup> Danıştay 6.D., 21.03.1988, E. 1987/1369, K. 1988/416. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>264</sup> Sadık Artukmaç, **Türk İmar Hukuku**, 5. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 1979, s.12.

<sup>265</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 179.

şekli, yapı nizamı, binanın niteliği, kat adedi gibi bilgiler olmaksızın hazırlanamaz<sup>266</sup>. Koruma alanındaki yapılaşmalar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylı projeye göre inşa edilecektir<sup>267</sup>.

Bir yapının temel durumunun yapılacağı arsa üzerinde ayrıntılı olarak gösterildiği krokiye “aplikasyon krokisi” denir. Aplikasyon krokisinde haritalardaki parsel köşe noktaları zeminde yeniden gösterilir<sup>268</sup>. Aplikasyon belgesi Kadastro Müdürlüğünden talep edilir. Kadastro elemanları aplikasyon işlemini yaptıktan sonra iki nüsha düzenledikleri aplikasyon krokisinin bir suretini ilgililere verirler.

İmar ada ve parsellerinin değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerini gösteren krokiye röperli kroki denir<sup>269</sup>.

Ada ve parsellerin imar plan paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilen ölçülerinin yazılı olduğu krokiye ebatlı krokidir. İmar parsellerinin cephe ve derinlik ve parsel sınır ölçülerinin belirtildiği krokilere ebatlı kroki denir<sup>270</sup>.

#### **4.3.2. Başvurunun İkinci Aşaması**

Birinci aşamadaki belgeler alındıktan sonra ruhsata esas olan projeler hazırlanır. Yapı ruhsatı başvurusunda en önemli belgeler projelerdir. Yapı sahibi veya vekilince yukarıda belirtilen belgelere göre yürürlükteki kanun, plân, yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

“a) 1- Mimarî proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili

<sup>266</sup> Danıştay 6. D., 09.03.2007,E. 2005/214, K. 2007/1461. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 17.06.2011.

<sup>267</sup> Berk, **op. cit.**, s. 207.

<sup>268</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 475.

<sup>269</sup> Çolak, **op. cit.**, s.296.

<sup>270</sup> Karavelioğlu, **op. cit.**, s.1044.

mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir. Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

2- Yapı aplikasyon projesi; parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

“b) Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

1- Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgeleşmesi, yer kırıklıklarının hareketleri,

oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2- Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3- Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince, mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir”.

“c)Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister”.

“ç)Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister”.

“Beşinci fıkrada sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir”.

“Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur”.

“Mimari proje altı takım halinde, beşinci ve altıncı fıkralarda sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça belirlenecek esaslar dahilinde iki takım halinde elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur”.

“Bu projeler ilgili idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine yazılı olarak bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur. Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez”.

“İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanılmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlanıp, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemez ve sözkonusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek üst fıkrada yer aldığı şekilde yapı ruhsatı düzenlenir”.

“Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet

üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir”.

“Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür”.

“Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır”.

“Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27.1.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırımları gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden<sup>271</sup> ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1’de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili

---

<sup>271</sup> PATİY madde 16/28 “Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır”.

kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler”.

“3194 sayılı Kanununun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır”.

“Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17.6.1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerine tâbi değildir”.

### **4.3.3.Başvurunun Değerlendirilmesi**

İlgili idare tarafından yapı ruhsatı verilmesi işleminde kullanılan yetki mülkiyet hakkını sınırlandırdığından kanunkoyucu tarafından ayrıntılarıyla düzenlenmiştir. Böylece idarenin keyfiliğe kaçması önlenmiş olmakta ve hukuk devleti ilkesince hareket etmesi sağlanmaktadır. İdare takdir yetkisini kullanarak değil bağlı yetki çerçevesinde yapı ruhsatı verme yetkisini kullanmaktadır. Takdir

yetkisindeki yerindeliğin takdiri ve saptanması idare tarafından yapılmaktadır<sup>272</sup>. Bağlı yetki de ise idare önceden belirlenmiş kurallar çerçevesinde yetkisini kullanır.

Yapıya başlanmasının gecikmesini önlemek ve bu nedenle ilgililerin zarar görmesini engellemek amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununda kısa süreler öngörülmüştür<sup>273</sup>. Yapı ruhsatı için yapılan başvurudan sonra yetkili idare tarafından başvuru ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. İdare tarafından yapılan incelemede ruhsata esas olan belgelerin plan ve mevzuata uygunluğu denetlenir<sup>274</sup>.

Yapılan inceleme sonucu eksiklik veya yanlışlık tespit edilirse ilgiliye bu durumu gidermesi için ilgilinin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde bildirimde bulunulur. Eksiklik veya yanlışlıklar giderildikten sonra yapılan yeni müracaattan itibaren onbeş gün içerisinde ilgiliye yapı ruhsatı verilir<sup>275</sup>.

Henüz yapılmaya başlanmamış yapılar için idarenin yapı ruhsatı vermemesi işlemi yaptırım özelliği taşımayan bir red işlemidir. Ruhsatsız olarak başlanmış yapılar hakkındaki yapı ruhsatı verilmemesi işlemi yapı üzerine uygulanan bir imar yaptırımıdır<sup>276</sup>.

Yapı ruhsatı verilmemesi durumunda ruhsat talep eden kişi yönünden, yapı ruhsatı verilmesi halinde ise yapıya komşu ve üçüncü kişiler açısından zarar doğabilir. Şayet bir zarar doğarsa bu durumda tam yargı davası açılabilir<sup>277</sup>.

---

<sup>272</sup> Yaşar, **op. cit.**, s.258.

<sup>273</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 389.

<sup>274</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 512.

<sup>275</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 22.

<sup>276</sup> Yılmaz, **op. cit.**, s. 90.

<sup>277</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.115.

## 5.DİĞER YAPI RUHSATI DÜZENLEMELERİ

### 5.1.Gelişme Alanlarında

İmar sınırları içinde olup da, imar planında beldenin gelişimine ayrılmış bulunan alanlarda da yapı ruhsatı verilebilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi uyarınca her ne şekilde olursa olsun gelişme alanlarında yapı izni verilebilmesi için;

“a) Bu alanların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması şarttır.

Teknik alt yapısı yapılmış gelişme alanlarında yapı ruhsatı verilebilmesi mümkündür. Ancak parselasyon planları onaylanmış olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırınlara veya parselleri hisasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu konut alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü tamamlanan teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alındıktan sonra yapı ruhsatı verilir. Ödeme yapılmadığı taktirde kendilerine yapı ruhsatı verilmez. Toplu konut alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz. Alınan bu

paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri söz konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmal mecburiyeti yoktur.

İmar Kanununun 23. maddesi uyarınca mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlıdır ancak bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

İmar planlarında meskun alan olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumî fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumî fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitine göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır”.

## 5.2.Sit Alanlarında

Kültür ve tabiat varlıklarının korunarak gelecek nesillere aktarılması amacıyla çıkarılan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) uyarınca kentsel ve doğal sit alanlarında ruhsatsız yapılaşmanın yasak olduğu hükme bağlanmıştır. *Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlara “Sit” adı verilmektedir<sup>278</sup>.*

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

---

<sup>278</sup> KTVKK. madde 3(3).

aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır<sup>279</sup>. Koruma alanlarında da yapı ruhsatını verme yetkisi 3194 sayılı İmar Kanununda belirlenen idarelere aittir. Ancak yapılaşma Koruma Kurulunca onaylanan projeye göre gerçekleştirilecektir. Ruhsata aykırılık halinde Kurulun ruhsatın iptaline ya da yapının yıktırılmasına ilişkin yetkisi bulunmamaktadır. Bu işlemleri yetki ve usulde paralellik ilkesi uyarınca ruhsatı veren idarenin tesis etmesi gerekmektedir<sup>280</sup>.

Sit alanlarında yapı yapılması yada var olan yapılarda değişiklik yapılması 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca yapılmaktadır. KTVKK'nun 8. maddesinde tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisinin Koruma Kurullarına ait olduğu hükme bağlanmıştır. 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 inşâ 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 inşâ ve fizikî müdahale sayılır<sup>281</sup>.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması, maliklerinin müracaat tarihinden itibaren üç ay içinde koruma bölge kurulunca yapılır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Gruplandırma yapılmadıkça, onarım ve yapı esasları belirlenemez.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmeliğin 6. Maddesinde de taşınmaz kültür varlıklarının bakım, onarım ve yapı esasları ile proje uygulamaları Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları ve koruma bölge kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda yürütüleceği hükme bağlanmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları uyarınca korunacak yapılara müdahaleler, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacaktır.

---

<sup>279</sup> KTVKK madde 16.

<sup>280</sup> Berk, **op. cit.**, s.208.

<sup>281</sup> KTVKK madde 9.

“Bakım, sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. Mesela; çatı aktarımı, oluk onarımı, boya badana gibi işlemler. Bakım izin ve denetiminde, varsa koruma kurulu müdürlüğü yoksa müze müdürlüğü yetkilidir. Bakım öncesi ve sonrası durumun rapor ve fotoğraflarla saptanarak ilgili koruma kuruluna sunulması, uygun görülmeyen bakım uygulamalarının yenilenmesi veya değiştirilmesi gerekmektedir”<sup>282</sup>.

“Onarım ise yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir. Basit onarım; yapıların ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen yada bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır”<sup>283</sup>.

“Basit onarım uygulaması, koruma kurulu kararı doğrultusunda; belediyelerce ve / veya varsa koruma kurulu müdürlüğünce yoksa ilgili müze müdürlüğünce denetlenerek yapılanmasına, uygulama bitince ona ilişkin rapor ve fotografik belgelerin koruma kuruluna iletilmesine, uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesidir”<sup>284</sup>.

“Esaslı Onarım (Restorasyon): Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)]. Projelerin bu ilke kararı ekinde verilen "Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon - Proje Hazırlama Esasları" na göre hazırlanmasına, ilan edilmiş turizm alanları ve merkezlerinde yer alan tescilli yapıların, turizm amacıyla kullanılması halinde projelerin, Turizm Bakanlığından görüş alınarak koruma kurulunca karara bağlanmalıdır”<sup>285</sup>.

“Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):Korunması gerekli taşınmaz kültür

---

<sup>282</sup> Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu 5.11.1999 tarih ve 660 nolu kararı.

<sup>283</sup> **Ibid.**

<sup>284</sup> **Ibid.**

<sup>285</sup> **Ibid.**

varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmalıdır”<sup>286</sup>.

“Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez ve tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerekmektedir”<sup>287</sup>.

### **5.3.Organize Sanayi Bölgelerinde**

Organize Sanayi Bölgeleri (OSB);<sup>288</sup> “sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve 4562 sayılı Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleridir”.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesine göre; “Organize Sanayi Bölgeleri sınırları içerisinde yapılacak imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri, OSB tarafından yönetmeliğe uygun olarak hazırlanır ve

---

<sup>286</sup> **Ibid.**

<sup>287</sup> **Ibid.**

<sup>288</sup> 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu madde 3/b.

Bakanlığın onayına sunularak, İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girer. Onaylı OSB imar planları ilgili kurumlara bilgi için gönderilir. Yürürlüğe giren imar plânına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler OSB tarafından verilir ve denetlenir”.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine göre<sup>289</sup>; katılımcı<sup>290</sup> Yönetmelikte belirtilen şartlarda hazırlatacağı projelerle ve gerekli belgelerle OSB’ye müracaat eder ve inşaat ruhsatını alır. Ruhsatsız inşaat başlanmaz. Ruhsatsız inşaat kaçak inşaat muamelesi görür.

Yapı ruhsat işleri aşağıdaki koşullara göre yapılır:

“a) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince tapu kayıt örneği veya OSB tarafından verilen tapu kayıt örneği yerine geçen arsa tahsis sözleşmesi, 29.6.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamına giren illerde katılımcı ile yapı müteahhidi arasında, yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında, yapı denetim kuruluşu ile katılımcı arasında yapılan sözleşmeler ile yapı denetim kuruluşuna ait izin belgesine dair belge ile başvurulur. Ayrıca, dilekçeye, parselin durumunu belirleyen jeolojik etüt raporu, zemin etüt raporu, mimari proje, statik proje, elektrik tesisatı ve mekanik tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki, 17.7.2008 tarihli ve 26939 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Olumlu Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı” içeren belgenin eklenmesi gereklidir.

b) OSB tarafından projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin 1/500 veya 1/1000 ölçekli genel vaziyet planı ve Yönetmelik hükümlerine ve onaylı imar planı, plan kararlarına göre yapılanma şartlarını gösterir imar durumu, aplikasyon krokisi yol kotu tutanağı, alt yapı bilgileri, varsa imar planının yapımına veri teşkil eden jeolojik-jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alanı da kapsayan bölümü ve benzeri belgeler düzenlenerek katılımcıya verilir.

---

<sup>289</sup> OSB Uygulama Yönetmeliği madde 85.

<sup>290</sup> Katılımcı, OSB’de, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve 4562 sayılı Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişidir.

c) Yapı sahibi veya kanuni vekillerince bu maddenin (a) ve (b) alt bentlerindeki belgelere göre yürürlükteki kanun, plan, yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kuralları ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır:

1) Mimari proje: Mimarlar tarafından hazırlanan vaziyet planı, bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin en az 2 adet kesit ve tüm cephe görünüşleri, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan tatbikat projeleri ile ilgili mühendisler tarafından hazırlanan ısı yalıtım projesi ve/veya raporu, aplikasyon belgesi, yerleşme ve yapının özelliği nedeniyle OSB tarafından istenecek peyzaj projelerinden oluşur.

2) Statik proje: Mimari projeye uygun olarak, inşaat mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren bodrum kat dahil tüm kat planları, çatı planları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Bu hesaplarda zeminin fiziksel parametreleri, zemin, temel, yapı etkileşimi ve temel tasarımının belirlenmesinde, mühendislik hizmetleri içeren standartlara ve 14.7.2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe uyulur.

3) Elektrik projesi: Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, kuvvetli ve zayıf akım elektrik iç tesisatı ile elektrik-elektronik ve makine mühendislerinin müştereken hazırladıkları asansör projeleridir. OSB, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

4) Mekanik tesisat projesi: Mimari projeye uygun olarak makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma-havalandırma projeleri ve ısı yalıtım projesi ve/veya raporudur. OSB, yapının özelliğine göre gerekli olanları ister.

5) Atık su arıtma tesisi projesi: OSB atık su yönetiminde belirlenen esaslara göre, atık sularını kanala deşarj standartlarına getirme zorunluluğu bulunan katılımcılar, hazırlayacakları arıtma tesisi proje dosyasında; çevre mühendisleri

tarafından hazırlanacak olan proses raporu, proses projesi, hidrolik profil, P&I diyagramı, mimarlar tarafından hazırlanacak olan yerleşim planı ve arıtma tesisi yapılarına ait mimari projeler, inşaat mühendisleri tarafından hazırlanacak olan statik projeler, makine mühendisleri tarafından hazırlanacak olan mekanik tesisat projeleri ve elektrik mühendisleri tarafından hazırlanacak olan kuvvetli ve zayıf akım projeleri ile otomatik kontrol projelerini bulunduracaklardır.

6) Yangın sistemi projesi: Mimari projeye uygun olarak elektrik ve makine mühendisleri tarafından hazırlanan ölçekleri yapının büyüklüğüne, özelliğine ve üretim şekline göre hazırlanan yangın algılama, alarm-ikaz sistemleri ile sabit sulu-gazlı otomatik veya manuel yangın tesisatı, duman-alev yönlendirme sistem projeleridir. OSB, yapının özelliğine göre gerekli olanları ister.

Yukarıda adı geçen projeler ile ayrıca yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre OSB tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.

Projelerin başında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı, özel durumlarda varsa içerdiği yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, bina ve yapı inşaat alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri, teknik uygulama sorumluları hakkındaki gerekli bilgileri içeren bilgi tablosu yer alır.

Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 27.1.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları ve yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her proje için sicil durum belgesi almaları gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler onaylanmaz. OSB projeleri incelerken, 5.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler.

Ancak, 3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır”.

Yönetmeliğin 86. maddesi uyarınca; “mevcut yapının, OSB imar planı ile yürürlükteki ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyması koşulu ile ilave esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave esaslı tamir ve tadilatlarında OSB’ce ilgili proje müellifinin uygun görüşü gerekmektedir.

Ruhsatı alınmış yapılarda ilave esaslı tamir ve tadilat ve benzeri herhangi bir değişiklik yapılması halinde; yapılacak değişiklik binanın tümünde ise tüm mimari projeler, bu değişiklik yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde yapı ruhsatı için istenen projelerden gerekenlerin değiştirilmesi gereklidir. Yapılan değişiklik, belirli bir veya birkaç katı etkiliyorsa sadece değiştirilmesi istenen katların planları, gerekirse statik hesap ve projeleri, bir katın belirli bir kısmında değişiklik yapılması gerektiği takdirde; sadece bu kısmın tadil planı OSB’ye ibraz olunur”.

Yine yönetmeliğin 87. maddesi uyarınca, “proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri en az 3 takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, OSB’ye teslim edilir. Bununla birlikte yürürlükte bulunan imar ve yapı denetimi mevzuatına göre gerekli sözleşmeler, izin belgesi, sigorta poliçesi, taahhütnameler, gerekli bedellerin ödendiğine dair belgeler ve benzeri belgeler ile başvurulur. Ayrıca, başvuru evrakına parselin durumunu belirleyen jeolojik etüt raporu, zemin etüt raporu, mimari proje, statik proje, elektrik tesisatı ve mekanik tesisat projeleri, resim ve hesapları, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Olumlu Kararı” veya “ÇED Gerekli Değildir Kararı” eklenir. Ruhsata esas belgeler, plan ve mevzuat hükümlerine göre, OSB tarafından incelenir. Eksik veya yanlış bulunmuyor ise başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. Eksik veya yanlış bulunuyor ise başvuru tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yazı ile bildirilerek iade edilir. Eksik veya yanlışlar giderildikten sonra yapılacak başvurudan itibaren 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce yapıyla ilgili Fenni mesuliyet, sürveyanlık hizmetleri ve sicil konusunda 3194 sayılı Kanun uyarınca çıkarılan 2.11.1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesinin Yönetmeliğe

aykırı olmayan hususları uygulanır. Kurulacak işletmelere ait projelerin tasdiki ve vizesi için OSB tarafından hizmet karşılığı bedel alınır.

Ruhsat verildiği tarihten itibaren 2 yıl geçerlidir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Makul sebeplerle bu süre yönetim kurulu tarafından 2 yılı geçmemek üzere uzatılabilir”.

#### **5.4.Boğaziçi Alanında**

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, Boğaziçi alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı uyarınca korumak ve geliştirmek, nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak amacını taşımaktadır<sup>291</sup>. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 10. maddesinde "Gerigörünüm<sup>292</sup>" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı azami %15 ve 4 katı (H = 12.50 m. irtifai), "Etkilenme<sup>293</sup>" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) %15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabileceği hükmü yer almaktadır. Daha önce belediyeye bilabedel terk edilmiş veya edilecek olan alanlar bu hesaba dahil edilir. Hesabat brüt alan üzerinden yapılır. 01.01.1982 den sonra alınmış "Yüksek Anıtlar Kurulunun" kararları ile 22.07.1983 onay tarihli planda kazanılmış haklar saklıdır.

Ancak, kat alanı ve irtifa ne olursa olsun İmar Kanununun ilgili maddelerine göre yapı sahipleri ruhsat ve iskan alma mecburiyetinde olup, bu işlemler yalnızca ilgili ilçe belediye başkanlıklarınca avan ve tatbikat projelerine göre verilir.

#### **5.5.Kıyılarda**

Anayasanın 43. maddesinde kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu hükme bağlanmıştır. Bunun nedeni ise kıyılardan yararlanmada kamu yararı ve kıyıların önemidir<sup>294</sup>.

3621 sayılı Kıyı Kanununun 11. maddesi uyarınca, kıyıda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılması mümkün olan yapı ve

---

<sup>291</sup> 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu madde 1.

<sup>292</sup> 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu madde 2/d uyarınca geri görünüm bölgesi; öngörünüm bölgesine bitişik olan ve 22.7.1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen coğrafi bölgedir.

<sup>293</sup> 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu madde 2/e uyarınca etkilenme bölgesi; öngörünüm ve geri görünüm bölgeleri dışında 22.7.1983 tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen ve Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm ve geri görünüm bölgelerinden etkilenen bölgedir.

<sup>294</sup> Yasin, **op. cit.**, s.44.

tesislerin yapılabilmesi için, Maliye ve Gümrük Bakanlığından gerekli iznin alınması zorunludur. Yapı ruhsatı verilmesinde bu izin belgesi yeterlidir. İzin verilme şekil ve şartları Bayındırlık ve İskan ve Maliye ve Gümrük bakanlıklarınca birlikte tespit edilerek çıkarılacak uygulama yönetmeliğinde belirtilir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13. maddesine göre; “kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesisler yapılabilir.

a) Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacına yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.

b) Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan yapı ve tesisler:<sup>295</sup> Tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri.

c) Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m<sup>2</sup> 'yi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ve ahşap iskeleler yapılabilir.

(a) ve (b) bendlerinde sayılan yapı ve tesis alanlarında, bu kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı ve tesisleri yapılabilir. Gününbirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz. Hangar, atölye, kontrol kulesi ve deniz feneri gibi bakım-onarım ve teknik altyapı yapılarının yükseklikleri ve yapılaşma şartları, teknik gerekçeler ve uluslararası standartlar gözetilerek imar planı kararları ile belirlenir. Ancak taban alanı 6 metrekareyi geçmeyen kontrol kulesi ve deniz fenerleri için yapının fenni ve teknik sorumluluğu ilgili idaresinde olmak kaydıyla imar planı aranmaz.

---

<sup>295</sup> Resmi Gazetenin 02.04.2013 tarih ve 28606 sayısında yönetmelikte yapılan değişiklik yayımlanmıştır.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir.

Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler, yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

Kıyıda kalan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tescil edilen yapılar korunur; bu yapıların kullanım kararları ve yapılaşma şartları, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından belirlenir ve uygulama imar plânları hazırlanırken bu kararlar esas alınır”.

“Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13 üncü maddesi ile 14 üncü maddesinin (e) bendinde sayılan yapı ve tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca gerekli iznin alınması zorunludur<sup>296</sup>.

Maliye Bakanlığı'nca bu iznin verilebilmesi için yatırımcı kişi veya kuruluşça yatırıma ilişkin, onaylı uygulama imar planının, dolgu veya kurutmanın plân ve projesine uygun olarak gerçekleştirildiğine ilişkin plân ve projeyi onaylayan ilgili idare yazısının, turizm alan ve merkezlerinde yer alan yapılar için Turizm Bakanlığı'ndan alınacak yatırım belgesinin, bu Bakanlığa verilmesi şarttır.

Yapı ruhsatı verilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca kiralama, irtifak hakkı tesisi veya tahsis işleminin yapılmış olması şarttır. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edilir. Yapı ruhsatı işlemleri 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümlerine göre yürütülür”.

“Belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz. Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için, onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların, kamu eline geçmesi şarttır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Sahil şeridinde inşaat başlanabilmesi için, yapılacak

---

<sup>296</sup> Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik madde 15.

yapıların toplumun yararlanmasına ayrılmış yapı olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur<sup>297</sup>”.

## 5.6. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde

Teknoloji Geliştirme Bölgesi; “yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da Araştırma ve Geliştirme (AR-GE)<sup>298</sup> merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği site veya bu özelliklere sahip teknoparktır<sup>299</sup>”.

Bakanlık tarafından onaylanarak yürürlüğe giren uygulama imar planına göre; arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ile ilgili ruhsat ve izinler, bedelsiz olarak, arazi malikinin kamu kurum ya da kuruluşu olması halinde veya Bölge yönetici şirketinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında kamu niteliğini haiz şirket olması durumunda 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi doğrultusunda Bakanlık tarafından verilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni dışındaki diğer tüm ruhsat ve izinler ilgili mevzuatları dahilinde ilgili kurum ve kuruluşlarınca verilir.

(2) Bölge alanı içerisinde yer alan müstakil kadastral parsel üzerinde, ihtiyaç olması halinde, imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni verilebilir<sup>300</sup>.

---

<sup>297</sup> Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik madde 18.

<sup>298</sup> 12 Mart 2014 tarihli Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği madde 4/a uyarınca Araştırma ve Geliştirme (AR-GE): Araştırma ve geliştirme, kültür, insan ve toplumun bilgisinden oluşan bilgi dağarcığının artırılması ve bunun yazılım dahil yeni süreç, sistem ve uygulamalar tasarlamak üzere kullanılması için sistematik bir temelde yürütülen yaratıcı çalışmalardır.

<sup>299</sup> 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu madde 3/b.

<sup>300</sup> 12 Mart 2014 tarihli Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği madde 24/1-2.

## 5.7.Sulak Alanlarda

4 Nisan 2014 tarihli Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 4/ü maddesinde sulak alan; “tabii veya suni, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerler” olarak tanımlanmıştır. Sulak alanların korunması açısından yapılaşma bu alanlarda birtakım koşullara tabi tutulmuş koruma bölgeleri oluşturulmuştur. Yönetmelik uyarınca koruma bölgeleri; habitatların ve türlerin korunma önemine göre belirlenmiş olan mutlak koruma bölgesi, hassas koruma bölgesi, tampon bölge, kontrollü kullanım bölgesi ve sürdürülebilir kullanım bölgesinin kapsadığı alandan oluşmaktadır.

“Mutlak koruma bölgelerinde”<sup>301</sup> hiçbir yapıya izin verilmez. Hassas koruma bölgesinde<sup>302</sup> ve sürdürülebilir kullanım bölgesinde<sup>303</sup> ise yönetmelikte izin verilenler dışında hiçbir faaliyete ve yapılaşmaya izin verilmez.

Sulak alan havzasının coğrafi durumu, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafi olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım

---

<sup>301</sup> 4 Nisan 2014 tarihli Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 4/r maddesi uyarınca Mutlak Koruma Bölgesi; koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı ve kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede veya dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

<sup>302</sup> Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 4/ı maddesi uyarınca Hassas Koruma Bölgesi; varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

<sup>303</sup> Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 4/aa maddesi uyarınca Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi; doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazçılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

bölgesi, yoksa hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölge olan Tampon bölgeye ilişkin koşullar yönetmeliğin 24. maddesinde düzenlenmiştir. Bu bölgede;

“a) Katı atık düzenli depolama alanına, katı atık bertaraf tesislerine, bu Yönetmelikle izin verilenlerin dışında maden ocaklarının açılmasına ve işletilmesine, endüstri bölgesi ilan edilmesine, organize sanayi bölgesi ve serbest bölge sanayi alanı kurulmasına ve yönetmelik Ek-1'de belirtilen faaliyetlerin yapılmasına izin verilemez.

b) Yönetmelik Ek-2 de belirtilen faaliyetlerin yapımı Genel Müdürlüğün iznine tabidir”.

### **5.8.Su Taşkın Riski Altında Olan Yerlerde**

4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu su taşkınlarıyla mücadele etmek, bu taşkınlar nedeniyle meydana gelebilecek olan zararların önlenmesi amacıyla çıkarılmıştır. Taşkın bölgesinde kalan yapı ve binaların kamulaştırılması hükme bağlanmıştır.

4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanununun 3. maddesine göre; “kanun hükümleri dairesinde tespit ve ilan edilmiş olan taşkın alan sınırları içinde tesisat, inşaat veya tadilat yapmak, fidan veya ağaç dikmek yasaktır. İzin verilmesi, Su İşleri Müdürünün, bulunmayan yerlerde Bayındırlık Müdürünün fenni mahzur olmadığı hakkında rapor vermiş olmasına bağlıdır.

Birinci fıkra hükmüne muhalif olarak izin istihsal edilmeden yapılan ve suyun akmasına veya su seviyesinin yükselmesine tesiri olan tesisat, inşaat veya tadilat, dikilen fidan veya ağaçlar mahalli Su İşleri Müdürünün, yoksa Bayındırlık Müdürünün teklifi üzerine valinin kararıyla yıktırılır veya kaldırılır ve bu hususta yapılan masraflar sahiplerinden alınır”.

### **5.9.Toplu Konut Alanlarında**

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 9. maddesine göre, “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o

maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir”.

“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26.5.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır”.

### **5.10.Özel Çevre Koruma Alanlarında**

Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin<sup>304</sup> 19. maddesine göre; “bölgede yapılacak her türlü yapı ve tesis Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde Başkanlığın iznine ve denetimine tabidir.

a) Yapılan tahsisler, verilmiş ön izinler ve ruhsatlar ile her ölçekteki projeler Başkanlığın amaç ve ilkeleri doğrultusunda yeniden değerlendirilir. Bölge içerisinde uygulanmakta olan planlar için kat ve yoğunluk sınırlaması konulabilir. Kanalizasyon atık ve artıklarının çevreyi ve denizi kirletmeyecek şekilde yapılması mecburidir. Altyapı atık ve artıkların arıtılmasını veya açık denize atılmasını sağlayacak şekilde düzenlenir.

b) Bölge sınırları dahilinde Belediye ve mücavir alanlar dışında, köy yerleşik alanları içinde ve civarında ve mezralarda yapılacak konut, hayvancılık veya tarımsal

---

<sup>304</sup> 19.10.1989 tarih ve 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname.

amaçlı yapılar için Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünden inşaat ve iskan ruhsatı alınması gerekir.

c) Doğayı bozmamak ve doğa ile uyum sağlamak ve kıyı mevzuatına aykırı olmamak şartıyla restoran, kafeterya, büfe, plaj, satış yeri, ofis, iskele, yat ikmal, bakım ve onarım yerleri ile bölgenin gerektirdiği diğer tesisler, günübirlik hizmet tesisleri ve müştemilatı ile yat yolcularının kısa süre içinde dinlenmesini sağlamak üzere az sayıda sınırlı yatak kapasitesine sahip yatoteller (yatel) için inşaat ve işletme izni verilebilir.

d) Mevcut nazım ve uygulama imar planlarına ve mevzuata aykırı her türlü yapı 3194 Sayılı İmar Kanunundaki esaslar dahilinde yıktırılır. Mevzuata aykırı yapının inşasının durdurulması veya yıktırılması için gerekli işlemler ilgili kuruluşlarca yürütülür. Kanunda öngörülen sürelerde yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça masrafı yapı sahibinden alınarak, Bölgedeki Kamu Kurum ve Kuruluşlarının imkanlarından yararlanmak suretiyle yıktırılır. İşlemleri geciktiren sorumlular hakkında kanuni takibat yapılır.

e) Bölge sınırları dahilinde madencilik faaliyetlerinde bulunulması, taş ve kum ocağı işletilmesi ile deniz doldurulmak suretiyle kıyı genişletilmesi yapılabilmesi için Başkanlıktan izin alınması gerekir.

Bu kanunun yürürlük tarihinden önce başlayıp, halen devam etmekte olan madencilik faaliyetleri, taş ve kum ocağı işletmeleri koruma ve kullanma esasları yönünden Başkanlıkça yeniden değerlendirilir.

f) 2863 Sayılı Tabiat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde Sit kararları saklıdır. Ancak Kurumca hazırlanan plan ve projelere göre gerektiğinde Sit kararı içinde yer alabilecek yeni yapılaşmalara ilişkin bina yüksekliği, taban alanı ve kat alanı katsayısı gibi değerlerde azaltmaya gidilebilir; veya bu yapılaşma şartları tümüyle kaldırılabilir. Yapılan veya revize edilen planların hazırlanması aşamasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulundan görüş alınır. Yüksek Kurul da Sit alanlarının iptalinden ve tescilinden önce Başkanlıktan görüş ister.

g) Kamu kuruluşlarınca bu alanlarda yapılacak her türlü yapı ve tesis için Başkanlığın görüşü alınır.

h) Bölgede 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybettiğinden orman sınırları dışına çıkartılan alanlar hakkında Başkanlığa bilgi verilir.

Başkanlık aynı kanunun 3. maddesine göre orman rejimine alınması gerekli görülen alanları Bakanlar Kuruluna teklif edilmek üzere Çevre Bakanlığı'na sunar.

ı) Koruma ve yapılaşma esaslarına dair diğer hususlar yönetmelikle düzenlenir”.

### **5.11.Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri**

2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, ülke savunması ve güvenliği ve toplum hayatı bakımından önemli olan askerî yasak bölgeleri ve güvenlik bölgeleri oluşturulması, kaldırılması ve gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir. Genelkurmay Başkanlığının göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile askerî yasak bölgeler kurulabilir veya kaldırılabilir.

Askerî yasak bölgeler 1 inci ve 2nci derece askerî yasak bölge olmak üzere ikiye ayrılır. Birinci derece kara askerî yasak bölgelerinde bulunan taşınmazlar kamulaştırılır. İkinci derece kara askerî yasak bölgelerinde ise<sup>305</sup> “bölgenin savunma gücü ve gizliliğini ihlal etmemek şartıyla, taşınmaz mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirmek veya kesmek, bataklık ihdas etmek veya kurutmak gibi hususlarda özel kanunlarına göre ilgili mercilerce izin ve ruhsat verilmeden önce, bölgenin savunma gücü ve gizliliği yönünden yetkili komutanlığın izninin alınması zorunludur. Yetkili komutanlıktan izin isteminde bulunulurken verilecek dilekçede yapılacak işin niteliği açıklanarak ilgili belge ve planların tasdikli birer örneği eklenir. Yetkili komutanlık bu istemi kabule değer görmediği takdirde ret sebebini gerekçesiyle birlikte yazılı olarak dilekçe sahibine bildirir. İtiraz vukuunda konu bir kere de Genelkurmay Başkanlığınca tetkik edilerek sonuçlandırılır. İzin ve ruhsata tabi olmayan mahal veya işlerde de yukarıdaki fıkra hükümleri uygulanır. Bu şekilde başlatılmış olan işlerde yapılacak tadilat istekleri hakkında da aynı usul ve esaslar uygulanır.

<sup>305</sup> 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu madde 9.

Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen veya komutanlıkça kabul edilen şartlara uymayan her türlü inşaat ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, komutanlığın tayin ve tebliğ edeceği süre içinde sahipleri tarafından yıktırılır. Süresi içinde yıkılmaması halinde yetkili komutanlığın istemi üzerine mahalli mülki idare amirliğince başkaca bir işlem ve karara gerek kalmadan yıktırılır ve masrafı sahiplerinden alınır”.

Ruhsat alma askeri makamların iznine tabi tutulmuştur. Böylece yapılaşmanın güvenlik açısından tehlike arz edip etmediği ruhsatın ön koşulu olarak düzenlenmiştir. Ruhsat verme yetkisi yine yetkili makamda kalmaktadır<sup>306</sup>.

## **5.12.Milli Parklarda**

Milli Parklar Kanunu, yurdumuzdaki milli ve milletlerarası düzeyde değerlere sahip milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanlarının seçilip belirlenmesine, özellik ve karakterleri bozulmadan korunmasına, geliştirilmesine ve yönetilmesine ilişkin esasları düzenlemek amacını taşımaktadır. Milli park; “bilimsel ve estetik bakımından, milli ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını ifade etmektedir”.

Onaylanmış planlarda belirtilen yapı ve tesisler ve Genelkurmay Başkanlığınca ihtiyaç duyulacak savunma sistemi için gerekli tesisler dışında kamu yararı açısından vazgeçilmez ve kesin bir zorunluluk bulunmadıkça her ne suretle olursa olsun hiçbir yapı ve tesis kurulamaz ve işletilemez veya bu alanlarda var olan yerleşim sahaları dışında iskan yapılamaz<sup>307</sup>.

## **6.YAPI RUHSATI SÜRESİ**

### **6.1.Genel Olarak**

Ruhsat alınan yapıya hemen başlanılmasında ve tamamlanmasında hem yapı sahibinin hem de kamunun yararı bulunmaktadır. Yapı sahibinin bu süreci uzatması maliyet açısından, estetik ve imar düzeni açısından sakıncalar doğurabilir. Bu

---

<sup>306</sup> Yasin, **op. cit.**, s.31.

<sup>307</sup> 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu madde 14/e.

nedenle ruhsatın belli bir süreye bağlanmasında zorunluluk bulunmaktadır diyebiliriz<sup>308</sup>.

İmar Kanununun 29. maddesine göre; “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır”.

İmar Kanununda ruhsat süresi açısından iki farklı süre öngörülmüştür. Bunlardan ilki yapıya başlama süresi diğeri ise yapıyı bitirme süresidir.

Yapıya başlama süresi ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. 6785 sayılı eski İmar Kanununda bu süre bir yıl olarak düzenlenmişti<sup>309</sup>.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde başlanmayan yapılar için alınan ruhsatlar İmar Kanunu uyarınca hükümsüz hale gelir. Bu durumda yeniden ruhsat alınması gerekecektir. Yapı ruhsat yenilemesinde tekrar harç alınmaz. İdare yeni ruhsat talebi olduğu takdirde yeni talep tarihindeki duruma göre değerlendirme yapacaktır. Dolayısıyla, imar planında, yapılaşma koşullarında diğeri bir ifade ile ruhsat alma koşullarındaki değişiklikler yeni ruhsat verilmesinde göz önünde bulundurulacaktır. Yeni ruhsat koşullarına uyulmaması durumunda ruhsat talebi reddedilebilecektir<sup>310</sup>. Yapıya başlayamama nedeni herhangi bir hukuki ve fiili imkânsızlıktan kaynaklanıyorsa bu durumda ilgiliye yüklenecek bir kusur olmamalıdır. Dolayısıyla ruhsatın hükümsüz sayılmaması gerekir<sup>311</sup>.

Yapıya başlanmışsa ruhsat tarihinden itibaren beş yıl içinde bitirilmelidir. 6785 sayılı eski İmar Kanununda bu süre dört yıl olarak düzenlenmişti<sup>312</sup>. Bu beş yıllık sürenin başlangıcı ruhsatın alındığı tarihtir. Beş yıllık süre içerisinde yapı tamamlanmadığı takdirde de ruhsatın yenilenmesi gerekir. İlk yapı ruhsatı verilmesinden sonra ruhsatın yenilenebilmesi için beş yılın dolmasına kalan sürede ruhsat yenilemesi için ilgili idareye başvuru yapılmalıdır. Başvuru yapılmışsa daha

---

<sup>308</sup> Çolak, **op. cit.**, s.385.

<sup>309</sup> Mülga 6785 sayılı İmar Kanunu madde 10.

<sup>310</sup> Yasin, **op. cit.**, s. 96.

<sup>311</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 245

<sup>312</sup> Karavelioğlu, **op. cit.**, s. 1167.

sonra yeniden ruhsat alırken ruhsat alma tarihindeki yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin uygulanması gerekmektedir<sup>313</sup>.

Beş yıllık ruhsat süresi geçtiği halde tamamlanmayan yapılar için verilen ruhsatlar hükümsüz olacağından yapı da ruhsatsız hale gelecektir. Bu durumda yetkili idarenin ruhsatsız yapıya ilişkin gerekli işlemleri yapması diğer bir ifade ile yapının usulüne uygun tutanak düzenlenerek mühürlenmesi gerekecektir. Beş yıllık sürede tamamlanmayan yapı için İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yıkım işlemi uygulanamaz<sup>314</sup>. Ancak Danıştay'ın bazı kararlarında beş yıl içinde bitirilemeyen veya bu süre içinde bitirilemeyeceği anlaşılan ve ruhsatsız duruma düşen yapıların yeniden ruhsat almaması durumunda 3194 sayılı yasanın 32. maddesi uyarınca işlem yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir<sup>315</sup>.

## 6.2.Geçici Yapılarda Süre

İmar Kanununun 33. maddesi uyarınca, “İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı ruhsatı verilir”.

“Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'den, kat adedi 2'den ve yükseklikleri asma katlı binalarda (9.30) m.den, asma katsız binalarda (8.30) m. den fazla olamaz. İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle

<sup>313</sup> Danıştay 6. D., 13.02.2008, E. 2006/1409, K. 2008/933. <http://khyk.kazanci.com>. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>314</sup> Danıştay 6. D., 12.04.2006, E. 2004/1434, K.2006/1891. [www.khyk.kazancihukuk.com](http://www.khyk.kazancihukuk.com). Erişim tarihi: 01.04.2011.

<sup>315</sup> “Beş yıl içinde bitirilmeyen veya bu süre içinde bitirilemeyeceği anlaşılan ve ruhsatsız duruma düşen yapılar için yeniden ruhsat alınması yasa gereğidir. Aksi durumda, 3194 sayılı yasanın 32. maddesi uyarınca işlem yapılması zorunludur”. Danıştay 6. D., 01.05.2001, E. 1999/6465, K. 2001/2286. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi:23.06.2011.

tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkrada belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişğinde bu parselde tevhide mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhide edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır<sup>316</sup>.

İmar Kanunundaki bu düzenlemeyle amaçlanan malikin geçici yapılarla da olsa taşınmazından yararlanmasını sağlamaktır. Geçici yapının bulunduğu alanın daha sonra yapılan imar planı değişikliği ile kamu hizmetine ayrılan yerler dışına çıkarılması durumunda geçici ruhsatla inşa edilen yapıya daimi ruhsat verilmesi gerekir<sup>317</sup>.

---

<sup>316</sup> PATİY madde 21.

<sup>317</sup> Yasin, **op. cit.**, s. 99

## 7.YAPININ BİTMESİ VE KULLANMA İZİNİ

Yapı kullanma izni bir yapının yapımının tamamlanmış olduğunun yasal olarak göstergesi olan belgedir<sup>318</sup>. Yapı kullanma izni yapının hukuka uygun olarak gözetim ve denetim altında tamamlanmış olduğu ve kullanıma hazır olduğu anlamına gelir<sup>319</sup>. Yapı kullanma izni yapı işlerinin izne bağlı olmasının yapı ruhsatı dışında başka bir uygulama şeklidir. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması yeterli olmayıp aynı zamanda yapının kullanılmasında fen bakımından mahzur bulunmaması gerekir.

3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesinde yapı kullanma izni düzenlenmiştir. “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır”.

30. maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Yapı kullanma izninin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir. İlgili idareler, yapı

<sup>318</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 522.

<sup>319</sup> Çolak, **op. cit.**, s.406.

kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkan veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını denetlemek zorundadır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

Mücadir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m<sup>2</sup>'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanununun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.

Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur<sup>320</sup>.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir. Ancak ilgili idare 30 gün içinde yapı kullanma iznine ilişkin talebe karşı suskun kalırsa bu sürenin sonunda

---

<sup>320</sup> PATİY madde 64.

yapının kullanılmasına izin vermiş sayılır<sup>321</sup>. Hukukumuzda idarenin bir şey yapmaması, susması bile bir işlem olarak kabul edilmektedir. Genel olarak idarenin susmasının başvuruyu reddettiği anlamına gelmesine “zımni red” adı verilmektedir. İstisnai hallerde ise idarenin suskunluğu kabul anlamına gelmekte ve buna “zımni kabul” adı verilmektedir<sup>322</sup>. Burada da zımni kabul söz konusudur.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin “yapı kullanma izin belgesi” verilir<sup>323</sup>.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar PATİY madde 64/A<sup>324</sup>da düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

---

<sup>321</sup> Özkaya, **op. cit.**, s.383.

<sup>322</sup> Odyakmaz, Kaymak, Ercan, **op. cit.**, s. 314.

<sup>323</sup> PATİY madde 12.

<sup>324</sup> Ek madde: 03.04.2012 tarih, 28253 sayılı Resmi Gazete.

Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşımına açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez.

İlgili idareler, bu maddenin yayımından itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Kat mülkiyetinde ise bağımsız bölümlerin hepsi ya da bir kısmı tamamlanmış olsa da merdiven, asansör, kapıcı dairesi, çatı, bacalar gibi ortak yerler yapılmamışsa

“yapı kullanma izni” başvurusu kabul edilmez<sup>325</sup>. Kat Mülkiyeti Kanununa göre ana gayrimenkulün tümünün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi için o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi. proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje, yönetim planı ve yapı kullanma izin belgesi ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir<sup>326</sup>.

Yapı kullanma izninin verilmesiyle yapının kısmen yada tamamen ruhsat ve eklerine uygun bulunduğu ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık açısından sakınca olmadığı belirlenmektedir. Yapı kullanma izninin verilmesi tek yanlı işlemlerden birel işlemler grubuna girmektedir.

---

<sup>325</sup> Şekerci, web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/ilk/yil2sayi2/. Erişim tarihi: 30 Kasım 2012.

<sup>326</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu madde 12.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### YAPI RUHSATINDA ZAMANSAL UYGULAMA SORUNU

#### 8.KAZANILMIŞ HAK KAVRAMI

##### 8.1.Genel Olarak

Hukuk devleti, eylem ve işlemlerinde hukuk kurallarına bağlı olan, yönetilenlere hukuki güvence sağlayan devlettir<sup>327</sup>. Hukuk devletinde temel hak ve özgürlüklerin tanınması ve güvence altına alınması, idarenin yargısal denetimi, mahkemelerin bağımsızlığı, hâkimlik teminatı, idarenin mali sorumluluğu, hukuki güvenlik ve belirlilik esastır<sup>328</sup>.

1982 Anayasasının 2. maddesinde Türkiye Cumhuriyeti'nin bir hukuk devleti olduğu belirtilmiştir. Hukuk Devleti tanımlarının ortak noktası üstün devlet kudretinin zorlayıcılığı karşısında kişilerin ve temel hak ve özgürlüklerin korunmasıdır<sup>329</sup>. Hukuk Devletinde bütün devlet faaliyetlerinin hukuk kurallarına uygun olması önemli ve temel bir ilkedir. Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin bir gereğidir<sup>330</sup>.

Anayasa Mahkemesi 3194 sayılı İmar Kanununun 13. maddesinin 3. fıkrasının iptali istemiyle açılan davada<sup>331</sup> hukuk devletini şöyle tanımlamıştır; “*Anayasa Mahkemesinin birçok kararında belirtildiği üzere Hukuk devletinin temel koşulu bütün devlet işlem ve eylemlerinin hukuk kurallarına uygun olmasıdır. Hukuk Devleti, insan haklarına saygı gösteren, her eylem ve işlemi hukuka uygun olan, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, anayasaya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlı sayıp yargı denetimine açık olan, yasaların üstünde yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkeleri ve*

<sup>327</sup> Gözübüyük, Tan, **op. cit.**, s. 39.

<sup>328</sup> Günday, **op. cit.**, s. 39.

<sup>329</sup> Atay, **op. cit.**, s. 103.

<sup>330</sup> Danıştay 1. D., 04.10.1991, E. 1991/211, K. 1991/289. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 11.08.2011.

<sup>331</sup> AYM, 29.12.1999, E. 1999/33, K. 1999/51. www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi. Erişim tarihi:09.05.2011.

*Anayasanın bulunduğu bilincinden uzaklaştığında geçersiz kalacağını bilen devlettir”.*

Kazanılmış hak kavramı, idare hukukunda hukuki bir işlem neticesinde oluşan durumun, statünün devamını sağlamak için kullanılmaktadır. Kazanılmış hak hukuk normunun zaman içinde değişimi sonucunda uygulanabilirliğine ilişkin bir kavramdır<sup>332</sup>. Kişilerin kazanmış oldukları hakları sonradan yapılacak olan mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlerle ortadan kaldırmak Hukuk Devleti ilkesiyle bağdaşmaz.

Kazanılmış haklar hukuki güvenlik ve hukuki belirlilik ilkeleriyle birlikte Hukuk Devletinin var olmasını sağlayan ilkedir<sup>333</sup>. İdari işlemlerin devamlılığı idari istikrar açısından önemlidir. İdari işlemlerin bir süre ile bağlı olunmaksızın her zaman geri alınabilmesi, değiştirilmesi hukuki güvenlik ve istikrarı sarsacaktır. İdari işlemlerde kural olan devamlılık ve istikrardır değiştirme ve geri alma ise bunun istisnalarıdır<sup>334</sup>.

İdari istikrar ilkesi kazanılmış hak ile aynı düzlemde yer almaktadır. Danıştay 3. Dairesinin bir kararında bu birliktelik şöyle ifade edilmiştir: *“idare hukuku ilkelerine göre, idari işlemler tesis edildikleri andan itibaren yürürlük kuvvetini ve doğruluk karinesini haizdirler. Bu husus idarenin tek taraflı kararlarına kişinin uyma zorunluluğunu doğurur. Bu ilkenin tabii sonucu olarak da idari işlemlerde devamlılık ve istikrar esastır. Kamu düzeninin bozulmaması için idari istikrar prensibine o kadar önem verilmiştir ki bu işlemler aleyhine açılacak idari davalar 90 gün süre ile sınırlandırılmıştır. Buna paralel olarak, idarenin sakat tasarruflarını her zaman geri alabileceği yolundaki genel prensipte kazanılmış haklarla müesses durumları korumak ve hukuki münasebetlerde istikrar sağlamak ihtiyaç ve zarureti nedeniyle zaman içinde değişime uğramış ve sakat idari işlemlerin ne şekilde geri alınabileceği belirli kurallara bağlanmıştır...”*<sup>335</sup>.

---

<sup>332</sup> Atay, **op. cit.**, s.124.

<sup>333</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 40.

<sup>334</sup> Zuhul Bereket, **Hukukun Genel İlkeleri ve Danıştay**, Ankara, Yetkin, 1996, s. 122.

<sup>335</sup> Danıştay 3.D., 28.05.1981, E. 1981/83, K. 1981/100. www.hukukturk.com. Erişim tarihi: 27.03.2012.

Toplumsal değişime paralel olarak hukuk düzeni de değişimi yakalamak zorundadır ve bunun sonucunda da mevzuatta değişiklikler yapılması gerekecektir. Bireylerin bu değişikliklerden olumsuz etkilenmemesi ve korunmaları gerekir. Bu durum toplumsal yaşamın sağlıklı devam etmesini sağlar. Bütün bu gerekçeler kazanılmış hakkın var olmasının gerekçeleridir<sup>336</sup>.

Mülkiyet hakkının kullanılmasına yönelik olarak malikin sahip olduğu en önemli haklardan biri yapı yapma hakkıdır. Ancak malik bu hakkını kullanmak istediğinde ilgili idareden izin almak ve verilen bu izin uyarınca hakkını kullanmak yükümlülüğündedir<sup>337</sup>. Yapı ruhsatı, imar ve yapılanma koşullarına göre ruhsat alan ilgiliye yapı yapma hakkını verir. Ancak kent yaşamının dinamikleri bazı değişiklikler yapılmasını zorunlu kılabilir. Yapı ruhsatı açısından kazanılmış hak imar hukukunda önem arzeden bir konudur.

## 8.2.Kazanılmış Hak Tanımı

Kazanılmış hak kavramına geçmeden önce hakkın ne olduğuna bakmak gerekir. Hak kavramına ilişkin birçok tanım bulunmaktadır. Hak; “çok genel bir ifade ile kişilere hukuk tarafından tanınan menfaat ve ondan yararlanmak konusunda verilen bir yetki”<sup>338</sup>, “hukuk kuralının korunmaya değer içeriği”<sup>339</sup>, “hukuken korunan beşeri çıkarların gerçekleştirilmesi amacıyla, kişiye hukuk düzeni tarafından verilen ve kullanılması onun iradesine bırakılan bir hukuk kudreti”<sup>340</sup>, “hukuk objektif olup genel bir kuraldır. Hak ise sübjektif olup bu genel kuralın verdiği yetkilendir. O halde hak, bir kişiye bağlanmış veya bağlanabilir duruma gelmiş hukuki bir iradeyi koyabilme gücüdür”<sup>341</sup> şeklinde tanımlanmıştır.

Terminolojik olarak hak *hukuki bir müessese* anlamına da gelmektedir ve hukuk ise Arapça hak kavramının çoğuludur<sup>342</sup>. Danıştay hakkın en genel tanımıyla “hukuken tanınan ve korunan menfaatler olduğu ve bu nedenle hakkın Anayasa ve

<sup>336</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.29.

<sup>337</sup> Çolak, **op. cit.**, s.17.

<sup>338</sup> Turgut Tan, **İdari İşlemin Geri Alınması**, Ankara, AÜSBF Yayınları, No: 298, 1970, s. 61.

<sup>339</sup> Yasemin Işıktaç, **Hukuk Felsefesi**, 2. bs., İstanbul, Filiz, 2006, s. 460.

<sup>340</sup> Ergun Özsunay, **Medeni Hukuka Giriş**, 4. bs., İstanbul, Güryay, 1981, s. 265.

<sup>341</sup> Kemal Doğu Tolon, “İptal ve Tam Yargı Davalarında Kazanılmış Hak”, **İdare Hukuku ve İdari Yargı ile İlgili İncelemeler 3**, Ankara, Danıştay Başkanlığı Yayınları No:29, 1980, s. 170.

<sup>342</sup> Yonca F. Yücel, “Hak ve Menfaatler Üzerine Bir İnceleme”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl:23, Sayı:91, Kasım-Aralık 2010, s.335.

*kanun gibi hukuk kurallarına dayalı olması gerektiği*”ni belirtmiştir<sup>343</sup>. Başka bir deyişle hak, hukuk düzeni tarafından kişilere tanınmış olan yetkiler olup, hukuken tanınmayan bir yetki ya da korunmayan bir menfaat hak olarak nitelendirilemez<sup>344</sup>.

Türkçe “hak” kelimesi ile ifade ettiğimiz yetki ve menfaatler gerek Almanca, gerek Fransızca ve gerek İtalyancada “sübjektif hak” olarak adlandırılmaktadır. Bunun nedeni söz konusu dillerde “hak” ile “hukuk” kavramlarının aynı kelime ile karşılanıyor olmasıdır. Türkçede hak ve hukuk kavramları iki farklı kelimeyle ifade edilmektedir bu nedenle Türk hukukunda hak kelimesinin başına bir “sübjektif” sıfatı koymaya gerek bulunmamaktadır<sup>345</sup>.

Kazanılmış hak, 20. yüzyılın başlarında Leon Duguit tarafından “*boş ve içeriği olmayan*” bir kavram olarak tanımlanmıştır<sup>346</sup>.

Doktrinde ve yargı kararlarında tam anlamıyla üzerinde uzlaşmış olan bir kazanılmış hak tanımı bulunmamaktadır. Kazanılmış hak kavramı hukukun en karmaşık ve karanlık<sup>347</sup> kavramı olarak da tanımlanmıştır. Kavramın geniş bir içeriğe sahip olması, sınırlarının çizilmesini zorlaştırmıştır<sup>348</sup>. Yapılacak olan her tanım somut olaydaki kazanılmış hakkı koruma dışı bırakma olasılığını da içermektedir. Bu nedenle kazanılmış hak teoriden çok yargı kararlarıyla şekillenen ve uygulanabilen bir kavram olmuştur. Yargı mercilerinin de kesin bir kazanılmış hak tanımı yapmamaları ve somut olay çerçevesinde değerlendirme yapmaları kavrama fonksiyonel ve esnek bir nitelik kazandırmıştır<sup>349</sup>.

Ancak, yine de bir tanım yapmak gerekirse, kazanılmış hak “*doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen hukuk düzeni tarafından korunması gereken hak*” olarak tanımlanabilir<sup>350</sup>.

---

<sup>343</sup> Danıştay 10. D., 25.04.2007, E. 2006/5584, K. 2007/2233. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>344</sup> Turgut Akıntürk, **Medeni Hukuk**, 9. bs., İstanbul, Beta, 2003, s. 29.

<sup>345</sup> Özsunay, **op. cit.**, s. 265.

<sup>346</sup> Aktaran Erdoğan Bülbül, **İdari İşlemlerin Yürürlükten Kaldırılması**, İstanbul, Beta, 2010, s.52.

<sup>347</sup> Onar, **op. cit.**, s.480-483.

<sup>348</sup> Tolon, **op. cit.**, s. 171.

<sup>349</sup> Gürsel Kaplan, “İdari Yargılama Hukukunda Usulü Kazanılmış Hak”, **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, No:1-2, 2004, s. 118.

<sup>350</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 28.

Anayasa Mahkemesi bir kararında kazanılmış hakkı “*kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş hak*” olarak tanımlamıştır<sup>351</sup>.

Yukarıda değindiğimiz gibi hukuken korunan bir menfaat, haktır. Kazanılmış hak “müktesep hak<sup>352</sup>” olarak da kaynaklarda geçmektedir. Kazanılmış hak, kazanılmış olma niteliği ile haktan ayrılmaktadır<sup>353</sup>. Kural olarak kazanılmış hakkın doğması için hak doğurucu bir işlemin ve bir hakkın varlığı gerekmektedir. Ancak, her hak doğumunda kazanılmış hak sorunu ortaya çıkmaz. Kazanılmış hak kavramındaki “hak”, korunmadığı ve tanınmadığı durumlarda hukuki güvenlik ve istikrarın bozulacağından çıkarsamasının yapıldığı bir menfaattir. Kazanılmış hak kavramının içeriğinde yer alan bu menfaat, diğer kişilere karşı ileri sürülebilen ve ilgilisinin lehine olarak tamamlanmış birel bir idari işlemin konusu olan ve dolayısıyla hukukun koruması altına girmiş olan menfaattir<sup>354</sup>.

Birel ve düzenleyici işlemler sonucunda kişilerin elde etmeyi bekledikleri veya elde ettikleri hakların, bu işlemlerin idare tarafından kaldırılması, değiştirilmesi, geri alınması ya da yargı organlarının iptal edilmesi halinde ne derece korunacağı kazanılmış hak sorununu oluşturmaktadır<sup>355</sup>. Mevzuatın zamanla güncelleştirilmesi gerekse de hukuk kuralları sık sık ve keyfi olarak değiştirilmemelidir. Kazanılmış haklara saygı gösterilmesi hukuki istikrar ve hukuki güven açısından vazgeçilmez bir şarttır. İlgililer hukuka uygun olan işlem ve davranışlarının bütün hukuki sonuçları ile tanınacağına ve bu durumda korunacağına güvenebilmelidir. Yeni düzenlemelerin yürürlüğe girmesiyle ya da idari işlemin geri alınması gibi usullerde hukuki istikrar ve güven açısından kazanılmış hak ilkesine ihtiyaç duyulmaktadır<sup>356</sup>.

---

<sup>351</sup> AYM, 03.04.2001, E. 1999/50, K. 2001/67. www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi. Erişim tarihi: 09.05.2011.

<sup>352</sup> Müktesep hak: iktisap olunmuş hak, Tolon, **op. cit.**, s.173.

<sup>353</sup> Tan, **op. cit.**, s. 63.

<sup>354</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 30.

<sup>355</sup> Özge Aksoylu, “Yargıcın Bakış Açısıyla İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı”, **Yıldızhan Yayla’ya Armağan**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Armağan Serisi No:4, 2003, s. 65.

<sup>356</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 28.

Kazanılmış hak insan haklarıyla doğrudan ilişkili değildir. Bu iki kavram birbirinden farklıdır<sup>357</sup>. İnsan hakları insanın doğuştan gelen insan olmaları dolayısıyla sahip oldukları haklardır. Oysa kazanılmış hak doğuştan sahip olunmayan kazanımlara bağlı olarak sonradan doğan ve sahip olunan haktır<sup>358</sup>. Kazanılmış hak temelde birel idari işlemleri ve bu işlemlerin sonuçlarını ilgilendiren bir kavramdır<sup>359</sup>.

İdare hukukunun statülere dayanan objektif, düzenleyici işlemlerle meydana gelen yapısında kazanılmış haktan söz edilemez. Kazanılmış hak ancak statünün şartları çerçevesinde kişisel bir durum oluştuktan başka kazanılmış hak ancak statünün şartları çerçevesinde kişisel bir durum oluştuktan başka bir deyişle genel durum birel duruma dönüşünce kazanılmış haktan bahsedilebilir<sup>360</sup>.

Haklı beklenti ile kazanılmış hak ilişkisine bakacak olursak; haklı beklentide kazanılmış hakta olduğu gibi bir “hak”kın varlığı gerekmez. Haklı beklenti “*bireyin hukuka uygun olmak kaydıyla, idareye, kamu görevlilerinin görevlerini yerine getirirlerken yine yetkileri içerisinde yaptıkları işlem ve eylemler, hukuki açıklamalar, buldukları taahhütlerin yada süregelen idari uygulamaların hukuk güvenliği gerekçesiyle kendilerine de uygulanacağı beklentisidir*<sup>361</sup>” diye tanımlanabilir.

İdarenin süreklilik arzeden uygulamaları, işlemleri ve eylemleri bireylerde bunun kendileri içinde sözkonusu olduğu düşüncesini doğuruyorsa haklı beklenti oluşmuştur denilebilir<sup>362</sup>.

### 8.3.Kazanılmış Hakkın Özellikleri

Kazanılmış hakkın fonksiyonel olması ve kişiye bağlı olması iki belirgin özelliği olarak sıralanabilir.

---

<sup>357</sup> Ancak Anayasa Mahkemesinin bazı kararlarında temel hakları kazanılmış hakla aynı düzlemde değerlendirmiştir. Bkz. AYM., 10.06.1971, E. 1971/22, K. 1971/54 , AYM, 11.05.1999, E. 1998/59, K. 1999/14. [www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi](http://www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi). Erişim tarihi: 09.05.2011.

<sup>358</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.33.

<sup>359</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.56.

<sup>360</sup> Onar, **op. cit.**, s.480-483.

<sup>361</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 221.

<sup>362</sup> **Ibid**, s.222.

Kazanılmış hakkın fonksiyonel ve esnek olması kavramın en önemli niteliği hatta varlık nedenidir denilebilir<sup>363</sup>. Kazanılmış hak her olaya göre değişebilen ve bununla birlikte her somut olaya göre incelenmesi ve değerlendirilmesi gereken bir kavramdır. Bu nedenle kazanılmış hak teoriden öte yargı kararlarıyla açıklanan bir kavram olmuştur<sup>364</sup>. Kazanılmış hak kavramının içeriği net bir biçimde ortaya konulmamıştır. Yapılacak her tanım çabası, somut olaydaki kazanılmış hakkı bu korumanın dışında tutma olasılığını taşımaktadır. Bu içerik her olayın somut özelliklerine göre yargı mercilerince ortaya konmaktadır<sup>365</sup>. Yargı merci kazanılmış hakkın varlığını her uyumsuzluğun özelliklerini inceleyerek tespit etmektedir. Belirli bir tanımla bağlı olmadan yargı mercinin her olayın somut özelliğine göre kazanılmış hakkı tespit ederek karar vermesi kavrama fonksiyonellik kazandırmıştır<sup>366</sup>. Özellikle imar hukuku ve memur hukukunda her olaya göre kazanılmış hakkın doğru doğmadığı incelenmelidir<sup>367</sup>.

Yargı mercii idari nitelikteki hukuki durumların ve kazandırıcı içeriklerinin ve kazanılmış hakkın içeriği ve sınırlarının ne kadar korunacağını belirlemede kamu yararının elverdiği ölçüde değerlendirme yapabilecektir. Ancak hakimin takdir yetkisinin teorik çerçevesi yerindelik denetimiyle sınırlıdır. Her ne kadar fonksiyonellik yargıya değerlendirme yaparken esneklik sağlasa da yine de hukukun genel bir ilkesi kabul edilen bir ilkenin kavramın içeriğinden herkesin genel olarak anlayacağı ana hatlarının bulunması gerekir<sup>368</sup>.

Yargı mercii idari nitelikteki hukuki durumların ve kazandırıcı içeriklerinin ve kazanılmış hakkın içeriği ve sınırlarının ne kadar korunacağını belirlemede kamu yararının elverdiği ölçüde değerlendirme yapabilecektir. Her ne kadar fonksiyonellik yargı mercilerine değerlendirme yaparken esneklik sağlasa da yine de hukukun genel bir ilkesi kabul edilen bir ilkenin kavramın içeriğinden herkesin genel olarak anlayacağı ana hatlarının bulunması gerekir<sup>369</sup>.

---

<sup>363</sup> Tan, **op. cit.**, s. 65.

<sup>364</sup> Aksoylu, **op. cit.**, s. 66.

<sup>365</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 110.

<sup>366</sup> Tan, **op. cit.**, s. 64-65.

<sup>367</sup> Tolon, **op. cit.**, s.172.

<sup>368</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 114.

<sup>369</sup> **Ibid.**

Kazanılmış hak sadece söz konusu hakkın kendisi lehine tanındığı kişi açısından yani hakkı elde eden kişi açısından var olmaktadır. Özellikle ruhsat ve izinler yönünden hakkın başka kişilere devri imkânı bulunmamalıdır<sup>370</sup>.

Danıştay kazanılmış hakkın varlığını tespit ederken genel hukuki durumların kişi hakkında uygulanarak kişiselleşmiş olup olmadığı hususuna dikkat etmektedir<sup>371</sup>. Bazı kararlarında ise Danıştay haktan bir süre yararlanmış olmasını kazanılmış hakkın mevcudiyeti için gerekli görmüştür. Ancak bu durum ancak hukuka aykırı işlemlerin kişiler lehine doğurdukları hukuki durumların korunmaya değer hale gelmesi yönünden bir anlam ifade edebilir<sup>372</sup>.

#### 8.4.Kazanılmış Hakkın Unsurları

Doktrin ve yargı kararlarında kazanılmış hakkın doğması açısından, hakkın birel bir işlem tesisıyla kişiselleşmesi yani somutlaşması, işlemin ve hukuki durumun tamamlanması sonucu fiilen elde edilen bir hak olması ve bu hakkın hukuka uygun olarak kazanılması aranmaktadır<sup>373</sup>.

İdare hukuku statülere dayanan objektif düzenleyici işlemler içermektedir ve sadece bu statünün koşullarına uygun olarak kişisel bir durum ortaya çıktığı takdirde kazanılmış haktan söz edilebilir<sup>374</sup>. Kural olarak düzenleyici işlemler tek başlarına kazanılmış hak doğurmazlar. Genel düzenleyici işlemler genel, soyut, kişisel olmayan ve uygulanmakla tükenmeyen niteliğe sahip işlemlerdir<sup>375</sup>. Bu nedenle objektif genel bir hukuk normunun öznel bir işlemle uygulanması gerekir. Kazanılmış hakkın var olması için genel düzenleyici işlemin kişinin şahsında somutlaşan sonuçlar doğurması gerekmektedir<sup>376</sup>. Aksi durumda her bir düzenlemenin o düzenlemeden yararlanma ihtimali olan tüm kişiler için bir hak kazandırması gibi karmaşık bir durum yaratması söz konusudur<sup>377</sup>. Objektif, genel

---

<sup>370</sup> **Ibid.**

<sup>371</sup> Tan, **op. cit.**, s. 68.

<sup>372</sup> **Ibid.**

<sup>373</sup> Fatih Birtek, “Kazanılmış Hak Kavramı Bağlamında İdari İşlemin Geri Alınması”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt:82, sayı:2, 2008, s.761.

<sup>374</sup> Şebnem Sayhan, “İdare Hukuku Doktrin ve İçtihatlarında Hukukun Genel İlkeleri”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, No:2, 2003, s. 116.

<sup>375</sup> İl Han Özay, **Günışığında Yönetim II Yargısal Korunma**, İstanbul, Oniki Levha, 2010, s.174.

<sup>376</sup> Birtek, **op. cit.**, s.766.

<sup>377</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 93.

bir hukuk kuralının bir birel işlem ile uygulanması gerekir. Bir hak yeni düzenlemeden önce yürürlükte olan hükümlere göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmişse bu durumda kişilerin kazanılmış hakkından sözedilir<sup>378</sup>.

Daha önce de anlatıldığı üzere kazanılmış hak yürürlükteki hukuk kurallarına göre elde edilen kişisel durumların somutlaşması neticesinde doğmaktadır. Birel işlem sonucu hakkın kazanılması gerçek bir kazanmadır<sup>379</sup>. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki, tüm birel işlemler kazanılmış hak bahsetmez yani kazanılmış haktan söz edebilmek için sadece birel bir işlemin bulunması tek başına yeterli değildir<sup>380</sup>. Danıştay'da kazanılmış hakka ilişkin değerlendirme yaparken öncelikli olarak birel işlem vasıtasıyla hakkın kişiselleşmiş olup olmadığına bakmaktadır.

Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun bir kararında<sup>381</sup> *“hukuk ilkelerine göre kazanılmış hak objektif bir hukuk kuralının kendiliğinden uygulanacak hale gelmesi ya da kişilere uygulanması, böylece objektif ve genel hukuki durumun kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesi olması ve genel hukuki düzenlemeler ile bu düzenlemelerde yapılan değişikliklerin genel nitelik taşıdığından kendiliğinden bir kazanılmış hak doğurmayacağı”* ifade edilmiştir.

Hukuki güven ve istikrar ilkesi işlemin birey lehine meydana getirdiği durumların korunmasını zorunlu kılar<sup>382</sup>. Başka bir deyişle somutlaşma kazanılmış hakkın doğumu için öncelikli unsurdur. Soyut işlemler olan düzenleyici işlemlerin birel işlem vasıtasıyla somutlaşması ve ilgilisi lehine kazanılmış hak doğurması söz konusu olabilmektedir.

Kazanılmış hakkın doğumu için ilgili yasal düzenlemenin yürürlük tarihinde bir hukuk normuna uygun olarak bütün sonuçlarıyla hakkın elde edilmiş olması

---

<sup>378</sup> Danıştay 10. D., 22.02.2010, E. 2007/8872, K. 2010/1389. [www.danistay.gov.tr/dergiler/124](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/124). Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>379</sup> Tan, **op. cit.**, s. 67.

<sup>380</sup> Bülbül, **op. cit.**, s. 56.

<sup>381</sup> “...kanun koyucunun eskiden başlayıp devam etmesini uygun görmesi halinde yeni statüye kazanılmış hakkın korunması içinde hüküm koyması gerekeceğinden ve dava konusu işlemin dayanağı düzenlemede de böyle bir hükme de yer verilmediğinden davacının bu yoldaki iddiasının da yerinde görülmediği gerekçesiyle ilk kararında ısrar etmesi doğrudur...”. DİDDGK, 28.03.2003, E. 2003/56, K. 2003/154. <http://khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>382</sup> Özay, **op. cit.**, s. 465.

gerekir<sup>383</sup>. Hak bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmediği takdirde kazanılmış haktan bahsedilemez<sup>384</sup>.

Anayasa Mahkemesine göre kazanılmış haktan söz edilebilmesi için hakkın yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla eylemli biçimde elde edilmiş olması gerekmektedir<sup>385</sup>.

Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 14.06.1989 tarih ve 1989/1/2-2 sayılı kararında *“kişilerin hukuki statülerini belirlemiş ve buna dayalı olarak da yeni hukuki durumların ve hakların elde edilmesine neden olmuş yani hukuki sonuçlarını doğurmuş olan durumların artık geriye dönülmez olduğu ve kazanılmış hak teşkil ettiği”* belirtilmiştir<sup>386</sup>.

Bir hakkın kazanılmış hak olarak kabul edilebilmesi için hakkın doğduğu zaman yürürlükte olan mevzuata uygun olması gerekmektedir. Açık hata ve hile ile elde edilen haklar kazanılmış hak kapsamında yer almazlar. Anayasa Mahkemesinin bir kararında yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasının öne sürülemeyeceğini sadece meşru haklar için bu iddianın öne sürülebileceği belirtilmiştir<sup>387</sup>.

İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun yeni bir kararında *“ilgililerin kazanılmış haklarının söz konusu olabilmesi için, elde etmiş oldukları bu hakların meşru bir zeminden kaynaklanmış olması gerektiği, meşruiyet zemini bulunmaksızın elde edilmiş herhangi bir hak veya belgenin yok hükmünde sayılacağı”* hükme bağlanmıştır<sup>388</sup>.

---

<sup>383</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 96.

<sup>384</sup> Danıştay 13. D., 22.02.2011, E. 2010/1001, K. 2011/729. [www.danistay.gov.tr/dergiler/127](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/127). Erişim tarihi: 22.07.2013.

<sup>385</sup> AYM, 08.10.1991, E. 1991/09 E., K. 1991/36. [www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi](http://www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi). Erişim tarihi: 11.04.2011.

<sup>386</sup> Resmi Gazete 30 Temmuz 1989, sayı:20237.

<sup>387</sup> “...Anayasa'nın 43/1. maddesindeki “Kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu”nu belirleyen hükmü karşısında, özel mülkiyete konu olamayan kıyıda, 1972 yılından önce mevzuata aykırı olarak yapılan yapılar yönünden “kazanılmış hakların saklı tutulacağı kuralı uygulanamaz. Çünkü yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağı, hukukun temel ilkelerinden birini teşkil etmektedir...”. AYM, 25.02.1986, E. 1985/01, K. 1986/04. [www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi](http://www.anayasa.gov.tr/kararlarbilgibankasi). Erişim tarihi: 11.04.2011.

<sup>388</sup> DİDDGK, 11.04.2008, E. 2005/2493, K. 2008/1095. <http://khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 31.03.2011.

Kazanılmış hak mevzuatla çelişmedikçe ya da hakkında olumsuz bir kesin hüküm bulunmadığı sürece söz konusu olabilecektir<sup>389</sup>. Hukuka aykırı işlem ve eylemlerin kazanılmış hak doğurmayacağı kabul edilmektedir. Danıştay da “mevzuatın açık hükümlerine aykırı bir şekilde tesis edilen idari işlemin geri alınabileceğini ve bu işleme dayalı olarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağını” ifade etmektedir<sup>390</sup>.

## 9.KAZANILMIŞ HAK DEĞERLENDİRMESİ

### 9.1.Kolluk Yetkisi Olarak Yapı Ruhsatı ve Kazanılmış Hak

Kolluk işlemlerinin kazanılmış hakka esas olmayacağı ve ilgililer lehine kazanılmış hak doğurmayacağı kabul edilmektedir. Kolluk işlemleri çoğu kez bireyleri sınırlayan eylem ve işlemlerdir. Bu sebeple de hak kazandırıcı işlemler olmadığı söylenebilir. Başka bir deyişle; kolluk işlemleri hem sınırlandırıcı olmaları hem de çoğu zaman geçici önlemler niteliğinde olmaları sebebiyle kazanılmış hak bahşetmezler<sup>391</sup>. Ancak bu kazanılmış hak bahşetmeme durumu ilgililerin bu işlemlerin sürekli olmasını isteme haklarının olmadığı şeklindedir<sup>392</sup>. Kolluk yetkisinin kullanılması çerçevesinde verilen izinler doğası gereği geçici işlemlerdir<sup>393</sup>.

Ruhsatlar kolluk alanında birel işlemlerin başta gelen örneklerindedir<sup>394</sup>. İzin ve ruhsatların bir kere verilmekle süresiz ve sınırsız bir hakka dönüştüğü ileri sürülemez. Ruhsatlarda zaman içinde değişen kurallardan etkilenebilir. Ruhsatları bu bağlamda gruplandırırsak üç grup oluşturabiliriz.

Bunlardan ilki; “Değişen Kurallardan Etkilenmeyen Ruhsatlar”dır. Bu tür ruhsatlar ruhsat sahibine belli bir faaliyette bulunmak; bir mesleği icra etmek veya belli bir işi yapıp tamamlamak amacıyla verilir. Avukatlık ruhsatı, yapı kullanma

---

<sup>389</sup> Danıştay 6.D., 22.06.1987,E. 1986/1386, K. 1987/648. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>390</sup> Birtek, **op. cit.**, s. 767.

<sup>391</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.136.

<sup>392</sup> **Ibid.**, s.133.

<sup>393</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.57.

<sup>394</sup> Özay, **op. cit.**, s. 491.

ruhsatı bu tür ruhsatlara örnek olarak verilebilir. Bu tür bir ruhsatın sonradan değişen kurallardan olumsuz etkilenmesi hukuki güven ve istikrarla bağdaşmaz<sup>395</sup>.

İkincisi ise “Değişen Kurallardan Şartlı Olarak Etkilenebilen Ruhsatlar”dır. Bu tür izin veya ruhsatlar yeni hükümlerden bazı şartların varlığı halinde etkilenirler. Mesela yapı ruhsatında yapının, ruhsat uyarınca tamamlanmasının ardından ruhsatın işlevi sona ermektedir. Yapı ruhsatı yapı tamamlandıktan sonra yapılan düzenlemelerin kapsamına girmez. Fakat aynı yapı ruhsatı, inşaat henüz fiilen başlamadan önce hatta bazen başladıktan sonra çıkan yeni düzenlemelerden etkilenebilirler<sup>396</sup>.

Sonuncusu ise “Değişen Kurallardan Etkilenen Ruhsatlar”: Bazı ruhsatların kamunun güvenliği, sağlığı ve esenliğinin korunması amacıyla değişikliğe uğraması baştan öngörülebilir. Çünkü yürütülen faaliyetin niteliği gereği ruhsatta değişiklik yapılması kuvvetle muhtemeldir. Silah taşıma ruhsatı olanlar; seyahat acentası olarak çalışanlar ve tarihi eser restorasyonu yetki belgesine sahip bulunanlar bunlara örnek olarak verilebilir<sup>397</sup>. Bu sebeple söz konusu ruhsatlar çalışma, kamu mallarını kullanma veya benzeri imkânlardan yararlanma şartları değiştiğinde bu yeni şartlara uymak zorundadır.

Bunlarda ilgililer lehine hukuki durumlar yaratmaktadır. Ancak kamu yararı bireysel yarar dengesinde kamu yararının ağır basması durumunda oluşacak zararın tazmini şartıyla işlemin geri alınması mümkündür<sup>398</sup>. Başka bir deyişle, kolluk işlemlerinden izin ve ruhsatların geri alınması çoğunlukla kaldırma anlamına geldiğinden hukuka uygun olsalar bile geri alınabilmesi söz konusudur<sup>399</sup>. Ayrıca idare her zaman ruhsatları fesih ve iptal edebilir. Bunun gerekçesi ise idarenin kamu yararı ve kamu düzeni amacıyla bu işlemlere son verebilmesidir<sup>400</sup>.

Yapı ruhsatı düzenlenmesi bir kolluk işlemidir ve verilen bu ruhsatta tanınan yapılaşma izninin süresiz olması kolluk yetkisinin niteliğiyle bağdaşmaz. Kent

---

<sup>395</sup> Yayla, **op. cit.**, s. 401.

<sup>396</sup> **Ibid.**

<sup>397</sup> **Ibid.**, s.402.

<sup>398</sup> Tan, **op. cit.**, s.85.

<sup>399</sup> **Ibid.**, s.41.

<sup>400</sup> **Ibid.**, s.42.

yaşamının dinamizmi yapılaşma koşullarında değişiklikleri zorunlu kılabilir. Yapılaşma koşullarındaki değişikliklerde kamu düzenine ilişkindir ve yapı ruhsatı alan kişi sadece ruhsat almakla kazanılmış hak sahibi olmaz<sup>401</sup>. Başka bir anlatımla yapı ruhsatı tek başına kazanılmış hak doğurmaz. Danıştay'ın yaklaşımı da bu yöndedir<sup>402</sup>.

Danıştay kazanılmış hakkın doğumu için yapının hukuka uygun izinlere dayanılarak yapılmış olmasını aramakta ve yapılar için kazanılmış hak ölçütü olarak hukuki duruma uygun fiili durumu kabul etmektedir. Yani inşaatın yargı kararı verilirken fiilen bulunduğu aşama esas alınmaktadır<sup>403</sup>.

Değişen koşullarla beraber Danıştay 6. Dairesinin de kazanılmış hak konusunda kararları farklılaşmıştır. Yapı ruhsatı almak kazanılmış hak için yeterli görülmeyip, inşaata başlanmış olması aranırken son kararlarında ise yapı kullanma izni almış olmak aranmaktadır<sup>404</sup>.

Danıştay da kararlarında ilgilinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapı ruhsatı verilmiş ve yapının inşasına devam edilmişse bu durumda ilgilinin iyi niyeti korunarak kazanılmış hak değerlendirmesi yapılmaktadır.

## **9.2.Kazanılmış Hakka İlişkin Tek Düzenleme: Ruhsat Süresi**

Yapı ruhsatları, ilgisine imar ve yapılanma koşullarına göre yapı yapma hakkını vermektedir. Yapı ruhsatı düzenlenmesi bir kolluk işlemidir ve verilen bu ruhsatta tanınan yapılaşma izninin süresiz olması kolluk yetkisinin niteliğiyle bağdaşmaz. 3194 sayılı İmar Kanununun “ruhsat süresi” başlıklı 29. maddesi hükmüne göre “ *Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet*

<sup>401</sup> Yayla, **op. cit.**, s.403.

<sup>402</sup> Bakınız örnek kararlar; Danıştay 6. D., 19.10.2005, E. 2005/3489, K.2005/4902. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011; Danıştay 6. D., 14.01.2009, E. 2008/8568, K. 2009/200 (yayınlanmamıştır).

<sup>403</sup> Aksoylu, **op. cit.**, s. 78.

<sup>404</sup> “...davacı, imar planında konut alanında kalan taşınmazı üzerinde yaptırmak istediği inşaat nedeniyle davalı idareye başvurmuş, 31.12.1994 gününde inşaat ruhsatı almış, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 22.09.1996 gününde de yapı kullanma izni belgesini almıştır. Bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi sözkonusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edilmek suretiyle kullanılabilir hale gelmiştir. Böyle bir yapı nedeniyle yapı kullanma izni belgesini de almış olan davacının artık kazanılmış hakkı doğmuştur...” Danıştay 6. D., 03.12.1998, E. 1997/6294, K. 1998/5931. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011. Aynı şekilde Danıştay 6. D., 14.01.2009, E. 2008/8868, K. 2009/200 (yayınlanmamıştır).

*zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır”.* 3194 sayılı İmar Kanununda kazanılmış hakka ilişkin tek düzenleme, ruhsat süresine ilişkin 29. maddede yer almaktadır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur<sup>405</sup>.

Amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde<sup>406</sup>; ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinin uygulanacağı hükmü yer almaktadır.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra belirli bir zaman aralığında söz konusu izin uyarınca faaliyet gerçekleştirilmelidir. Yapı ruhsatı belirli bir süre için verilir ve zaman ilerledikçe tükenir. Kanun hükmüne göre yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde yapıya başlanılmalıdır. Bu iki yıl içerisinde eğer yapıya başlanılmamışsa yapı ruhsatı hükümsüz hale gelecektir. İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar,

---

<sup>405</sup> PATİY değişik madde 12. Resmi Gazete tarih: 01.06.2013, sayı:28664.

<sup>406</sup> PAİY madde 12.

ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır<sup>407</sup>.

1993 yılında alınan yapı ruhsatı ile başlanan yapının beş yıl içinde tamamlanamaması ve 2000 yılında yapılan ruhsat yenileme başvurusunun reddedilmesi üzerine açılan bir davada Danıştay “*inşaat ruhsatının verildiği tarihten itibaren 5 yıl içinde tamamlanmadığı, bu 5 yıllık süre içerisinde de ruhsatın yenilenmesi talebiyle başvuruda bulunulmaması nedeniyle eski ruhsat hukuki geçerliliğini yitirdiğinden davacının ruhsat başvurusunun, başvuru tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin uygulanması suretiyle çözümlenmesi gerektiğine*” hükmetmiştir<sup>408</sup>.

İnşaata iki yıl içinde başlanmaması ya da başlanmışsa beş yıl içinde yapının tamamlanması olayları kanunda vade olarak kabul edilmiştir<sup>409</sup>. Kanunda belirtilen zamanlarda inşaata başlanmaması yada başlanan inşaatın bitirilememesi halinde ruhsat hükümsüz olacaktır. Bu durumda yapıya başlamak için ruhsatın yeniden alınması gerekmektedir. İmar Kanununda yapı sahiplerine ruhsatın uzatılması şeklinde bir hak tanınmamış ve inşaata devam edip tamamlayabilmek için yeniden ruhsat alma zorunluluğu getirilmiştir<sup>410</sup>. Yapı ruhsatının bir kere verilmekle süresiz ve sınırsız bir hakka dönüştüğü ileri sürülemez<sup>411</sup>.

Yeni ruhsat başvurusunda imar durumunda bir değişiklik olmuşsa bunlar göz önünde bulundurulur. Yeniden ruhsat alınmadan önce imar planında, kanunda, yönetmelikte değişiklik olmuşsa bütün bunların dikkate alınması gerekir. Yeni oluşan durum yapılaşmaya ilişkin bir kısıtlılık getirmiyorsa yeni yapı ruhsatında etkilenme olmaz. Ancak bu durum yeniden ruhsat alınması gerekmediği şeklinde anlaşılmalıdır<sup>412</sup>.

---

<sup>407</sup> Danıştay 6. D., 04.12.2012, E.2009/7458, K. 2012/7199. www.danistay.gov.tr/dergiler/132. Erişim tarihi: 06.12.2013.

<sup>408</sup> “..Bu durumda, davacının taşınmazı, ruhsat yenileme istemiyle yapılan başvuru tarihinde yürürlükte olan imar planında yeşil alanda kalması nedeniyle ruhsat verilmesi mümkün olmadığından dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmamaktadır”. Danıştay 6.D., 06.01.2004, E. 2002/3991, K. 2004/418. http://khyk.kazancihukuk.com. Erişim tarihi:01.04.2011.

<sup>409</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.25.

<sup>410</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.246.

<sup>411</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.133.

<sup>412</sup> Danıştay 6. D., 04.05.2010, E. 2008/3542, K. 2010/4412. www.danistay.gov.tr/dergiler/125. Erişim tarihi: 22.09.2013.

İmar Kanunu uyarınca inşaatın bitirildiği tarih yapı kullanma ruhsatının verildiği tarihtir. Yapı kullanma ruhsatı almamış yapı hukuken bitmiş sayılmaz. Yapı kullanma ruhsatında beş yıllık süre içinde alınması gerekmektedir. Eğer yapı bu beş yıl içinde bitirilmiş ancak bu süre içinde yapı kullanma izni alınmamışsa, bu durumda yeniden yapı ruhsatı alınmalıdır. Çünkü yapı kullanma izni olmadan yasal olarak tamamlanmış bir yapıdan bahsetmek mümkün olmayacaktır<sup>413</sup>.

Yeni yapı ruhsatı başvuru tarihindeki imar durumu dikkate alınarak değerlendirilir. Bu durumda ruhsat süresi doluncaya kadar yapılan yapı kazanılmış hak olarak korunur. Yasadaki “başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu” ifadesinden ilk kez alınan yapı ruhsatındaki yapılaşma haklarının kazanılmış hak olduğu şeklinde bir anlam çıkarılmamalıdır. Yapı yapılacak parselin imar durumundaki değişiklikler ruhsat başvurusu sırasında değerlendirilir. Yapı ruhsatının mevcut durum uyarınca yenilenmesi mümkün değilse yapı ruhsatı yenilenmez ancak yapılmış olan kısım kazanılmış hak olarak korunur<sup>414</sup>.

Beş yıl içinde bitirilmeyerek ruhsatsız duruma düşen yapılar için yeniden ruhsat alınması, aksi halde aynı Kanunun 32. maddesine göre işlem yapılması gerekli olup, beş yıllık süreyi geçtiği halde yapılmayan yapı bölümleri için kazanılmış hak zaten Kanun hükümleri kapsamında söz konusu değildir. Kazanılmış hak başlanmış ruhsatlı ve mevzuata uygun yapılarla sınırlıdır<sup>415</sup>.

Daha önce konut alanında bulunan taşınmazın ruhsat yenileme istemiyle yapılan başvuru tarihinde yürürlükte olan imar planında yeşil alanda kaldığı gerekçesiyle ruhsat verilmemesi üzerine işlemin iptali istemli davada İdare mahkemesi, “belediye meclisi kararıyla yapılan imar planı değişikliği ile taşınmazın bulunduğu yer konut alanından çıkarılarak yeşil alan olarak belirlenmiş ise de, davacıya ait ruhsatın verildiği tarihteki imar planına uygun olduğu bu nedenle davacının kazanılmış hakkının doğduğunu” belirtmiştir. Bu nedenle ruhsat yenilenmesi isteminin reddedilmesi işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı

---

<sup>413</sup> Danıştay 6. D., 29.11.2010, E. 2008/12154, K. 2010/10561. www.danistay.gov.tr/dergiler/126. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>414</sup> Çolak, **op. cit.**, s.387.

<sup>415</sup> Danıştay 6.D., 01.05.2001, E. 1999/6465, K. 2001/2286. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

gerekçesiyle işlemin iptaline karar vermiştir. Danıştay ise “*yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren inşaatın tamamlanmadığı ve bu süre içinde de ruhsatın yenilenmesi talebinde bulunulmadığı için eski ruhsatın hukuki geçerliğini yitirdiğini belirtmiştir. Ve davacının ruhsat başvurusunun başvuru tarihinde yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümleri uyarınca çözümlenmesi gerektiği, başvuru tarihinde yürürlükte olan imar planında taşınmaz yeşil alanda kaldığından başvurunun reddine ilişkin işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı*<sup>416</sup>” gerekçesiyle kararı bozmuştur. Başka bir deyişle yapının tamamlanan kısmını kazanılmış hak olarak kabul etmemiştir.

Hisseli bir taşınmaza ilişkin verilen diğer bir kararda davacı ½ hisseye sahip olduğu parsel üzerine yaptırmak istediği inşaat için 1970 yılında ruhsat almış 5 yıl içinde yenileme işlemi için idareye başvurmadığından ruhsat hükümsüz kalmıştır. 1989 yılında idareye sunduğu yeni projenin ise imar planı ve mevzuatına aykırı olduğu belirtilmiştir. Alınan bilirkişi raporunda 1970 yılında alınan ruhsat gereği yapılacak olan yapının sonradan yapılan parselasyon planına göre inşaat emsali ile imar yönetmeliğine aykırı olduğu belirtilmiştir. Danıştay ise “*İmar Kanunu madde 29 gereği kazanılmış hak açısından aynı kadastro parselinin ½ hisse itibarıyla iki eşit parçaya ayrılıp her bir parçaya hissedarlar tarafından ayrı ayrı yapı yapılmış olsa bile diğer hissedar tarafından alınmış ruhsatla yapılan yapı sebebiyle “inşaatın başlanmış olması” şartı gerçekleştiğinden 1970 tarihli ruhsata göre davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabul edilmesi gerektiğini*” hükme bağlamıştır<sup>417</sup>. Bu kararda kazanılmış hak yorumu daha geniş yapılmıştır.

Ancak yapı beş yıllık yasal süre içinde tamamlamış ancak yapı kullanma izni alınmamışsa ne olacaktır? PATİY’in değişik 12. maddesinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara;

1-Denetimi yapan fenni mesul, mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanması

---

<sup>416</sup> Danıştay 6.D., 06.01.2004, E. 2002/3991, K. 2004/418. <http://khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 01.04.2011.

<sup>417</sup> Danıştay 6.D., 30.01.1992, E. 1990/2227, K. 1992/390. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

2-Ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılması

koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verileceği düzenlenmiştir. Böylece tamamlanan yapının ruhsatsız yapı statüsüne girmesi engellenmiş ve uygulamaya ilişkin büyük bir kolaylık getirilmiştir.

Hukuki dayanakları uyarınca belirli bir süreye bağlı olan işlemlerde kazanılmış hak doğurmazlar<sup>418</sup>. Ruhsat alınmasından itibaren iki yıl içinde inşaata başlanılmaması halinde yapı ruhsatı hükümsüz olacaktır. Bu nedenle yapı ruhsatı almasına rağmen yapının inşasına başlama konusunda kararlılığı olmayan ruhsat sahibine tanınan bu hak süreli olup dilediği zaman bu hakkını kullanabilme açısından kazanılmış hakkının doğmayacağı açıktır<sup>419</sup>.

### **9.3.Değerlendirmenin Ön Koşulu Olarak Hukuka Uygunluk ve İyiniyet**

Bir hakkın kazanılmış haklara saygı ilkesi, hukuki güvenlik ve istikrar ilkeleri bağlamında korunabilmesi için bu hakkın mutlak olarak hukuka uygun kazanılmış olması şarttır<sup>420</sup>. Kazanılmış hakkın varlığından söz edebilmek için elde edilen hakkın meşru bir zeminden kaynaklanmış olması gerekir<sup>421</sup>.

Yapı ruhsatında kazanılmış hak değerlendirmesi yapabilmek için öncelikle yapı ruhsatının hukuka uygun olması gerekmektedir. Bu hukuka uygunluk yapı ruhsatının dayanağı olan imar planı ve arsa ve arazi düzenlemesi açısından da geçerlidir. Kazanılmış haktan bahsedebilmek için düzenlendiği tarih itibariyle imar planına ve imar yönetmeliğine uygun bir projenin ve buna dayanılarak verilmiş olan

---

<sup>418</sup> Tolon, **op. cit.**, s.185.

<sup>419</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.140.

<sup>420</sup> Birtek, **op. cit.**, s.767.

<sup>421</sup> "...kurum açma ve öğretime başlama izninde ingilizce programı ve kurs açma izni bulunmayan Özel...kursunun açtığı kursa devam edip sınavları başarması sonrasında kendisine ingilizce sertifikası verilen davacının bu sertifikasının yok hükmünde sayılarak iptal edilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemi iptal eden, temyize konu İdare mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir...". DİDDGK., 11.04.2008, E. 2005/2493, K. 2008/1095. <http://.khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 31.03.2011.

bir yapı ruhsatının varlığı gereklidir<sup>422</sup>. Hukuken geçerli olmayan bir imar planı uyarınca verilmiş olan yapı ruhsatı da kazanılmış hak bahşetmez.

Yapı ruhsatının verildiği tarihte yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlenerek inşaatla başlanılmış olması, yapı sahibinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapımına devam edilmesi, ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda idare tarafından yapılmış herhangi bir saptamanın da bulunmaması karşısında yapının kazanılmış hak teşkil ettiği konusunda tereddüt olmayacaktır<sup>423</sup>.

Kazanılmış hakka konu olacak yapının hukuka uygun bir yapı ruhsatıyla inşa edilmiş olması gerektiğinden bu durumda ruhsatsız başlanan yapı kazanılmış hak bahşetmez. Mesela; ruhsat verilmesi istemiyle ilgili idareye başvuru ancak inşaatın enerji nakil hattına yakın olması sebebiyle idare tarafından ruhsat verilemeyen yapının, ruhsatsız inşasına başlanmış olması karşısında kazanılmış haktan söz edilemez<sup>424</sup>. Kazanılmış hakkın varlığından bahsedebilmek için usulüne uygun olarak verilmiş yapı ruhsatının varlığı gerekir. Dolayısıyla ruhsat almadan yapının inşasına başlanması durumunda hukuka aykırı yapılaşma söz konusu olacaktır<sup>425</sup>. Hukuken aykırı yapının tamamlanmış olması da kazanılmış hak sağlamaz. Yapı ruhsatı alınmadan başlanan yapıya ilişkin yapı ruhsatı için başvuruda bulunulması kazanılmış hak bahşetmez<sup>426</sup>.

Yok hükmünde olan veya hile ile yapılması sağlanan ya da kesin hükmü ihlal anlamına gelen işlemlerin kazanılmış hak bahşetmesi söz konusu değildir<sup>427</sup>.

Danıştay, yürürlükte olmayan bir yönetmeliğe dayanılarak ruhsat verilen binanın yıkımına ilişkin alınan kararın iptalinin talep edildiği davada; “*Uyuşmazlıkta*

<sup>422</sup> Çolak, **op. cit.**, s.375-376.

<sup>423</sup> Danıştay 6. D., 26.02.2007, E. 2006/1293, K.. 2007/1158. (yayımlanmamıştır).

<sup>424</sup> “Davacı her ne kadar 1988 tarihinde de ruhsat verilmesi istemiyle başvuruda bulunmuşsa da, inşaatın enerji nakil hattına yakın olması nedeniyle ruhsat verilememiş olması karşısında yapının ruhsatsız olarak inşasına başlanılmış olmasının kazanılmış hak doğurmayacağı açıktır. Bu nedenle yasal dayanağı bulunmayan davanın reddi gerekirken, İdareMahkemesince dava konusu işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir...”. Danıştay 6.D., 22.12.1993, E. 1993/619, K. 1993/5620. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>425</sup> Çolak, **op. cit.**, s. 416.

<sup>426</sup> “...İmar hukukunda ruhsat alınmak suretiyle yapımına başlanması halinde inşaatın ulaştığı seviye esas alınarak kazanılmış hakkın değerlendirilmesinin zorunlu olduğu...”. Danıştay 6. D., 05.10.1999, E. 1998/5103, K. 1999/4284. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>427</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.60.

*bir müktesep haktan söz edilebilmesi için; düzenlendiği tarih itibariyle imar planına ve imar yönetmeliğine uygun bir projenin buna dayanılarak verilmiş olan bir ruhsatın varlığı gereklidir”* diyerek yıkım işleminin hukuka aykırı olmadığına hükmetmiştir<sup>428</sup>. Burada her ne kadar açıkça belirtilmese de işlemdeki sakatlık yokluk hükmünde kabul edilmektedir. Yokluk hükmünde işlemler ağır ve ciddi hukuka aykırılık taşıyan işlemlerdir<sup>429</sup>. Yoklukla malul olan işlemin hukuk alanında hiç doğmadığı kabul edilir.

Hatalı işlem sonucu yapı ruhsatı alınması halinde kazanılmış hak doğar mı? Bilindiği üzere irade beyanındaki sakatlıklardan hata, irade ile beyan arasında meydana gelen uyumsuzluk olarak tanımlanabilir<sup>430</sup>. İşlemdeki hata esaslı unsurlara ilişkin değilse işlem hukuka uygun kabul edilir. Ancak idari işlemin sakatlığı sonucunu doğuran esaslı hatalar “açık hata” olarak adlandırılır. Açık hata basit bir yanılma değildir<sup>431</sup>. İdarenin açık hatası ise “*mevzuat hükmünün yorumuna ihtiyaç göstermeyecek kadar açık olduğu, idare edenlerin kasıt ya da ihmal içinde olmadıkları sürece, hükmü uygularken hataya düşmelerinin beklenemeyeceği hallerde, maddi olaya ve mevzuatın açık hükmüne aykırı davranılmış ve bu durumda işlemi yok denilecek kadar sakatlamış ise idarenin açık hatasından söz edilir*” şeklinde tanımlanmaktadır<sup>432</sup>.

Mahkeme kararı ile iptal edilen kıyı kenar çizgisi yerine yeni kıyı kenar çizgisi çizilmeden belediye tarafından yapı ruhsatı verilmiş ve daha sonra yeni tespit edilen kıyı kenar çizgisinin davacının taşınmazından geçtiği anlaşılarak inşaatın mühürlendiği bir davada yerel mahkeme “dava konusu inşaatın ruhsat ve eklerine uygun yapıldığını ve inşaatın durdurulduğu tarihte yapılaşmanın kısmen tamamlandığını ve belli bir ekonomik değere ulaştığı” gerekçesiyle işlemin iptaline karar vermiştir. Danıştay ise “*mahkemenin iptal kararı üzerine kıyı kenar çizgisinin*

---

<sup>428</sup> “...usulüne uygun olarak verilmiş inşaat ruhsatı olmadan bitirilen bina kazanılmış hak sağlamayacağından ruhsatı ve projesi iptal edilen yapı ilaveleri yıkılabilir...”. Danıştay 6.D., 16.10.1991,E. 1990/2978, K. 1991/2045. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>429</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Celal Erkut, “İdare Hukukunda Yokluk Teorisi”, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, Prof. Dr. Lutfi Duran’a Armağan Özel Sayısı, S. 1-3, 1988, ss. 69-91.

<sup>430</sup> Günday, **op. cit.**, s. 150.

<sup>431</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.127.

<sup>432</sup> Danıştay 10. D., 18.05.2005, E. 2003/4745, K.2005/2591. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 06.06.2011.

yeniden tespitine kadar yapılaşmaya izin verilmemesi gerekirken hatalı olarak verilen ve kazanılmış hak doğurmayan ruhsatlarla devam eden inşaatların durdurulmasında mevzuata aykırılık olmadığına<sup>433</sup> hükmetmiştir. Danıştay'ın hak doğurup doğurmadığına bakmadan “hatalı” işlemlerin geri alınmasını hukuka uygun bulduğu birçok kararı bulunmaktadır<sup>434</sup>.

İradeyi sakatlayan hallerden hile ise iki şekilde ortaya çıkabilir; kişinin gerçek olmayan beyan ve bilgilerle idareyi aldatarak istediği işlemi yaptırması ya da gerçeği saklamak için susması sonucu idarenin kendi istediği yönde işlem yapmasını sağlamasıdır. Bununla birlikte idarenin yapılan beyanların ve verilen bilgilerin doğruluklarını araştırması da görevidir<sup>435</sup>. İlgililer lehine kazanılmış hakkın doğabilmesi için ilgilinin gerçek dışı beyanı veya hilesi bulunmamalıdır. Burada korunan çıkar idarenin aldatılmasının engellenmesi dolayısıyla kamu yararının sağlanmasıdır<sup>436</sup>. İlgilinin hileli beyanı üzerine tesis edilmiş işlemler kişilerin lehine kazanılmış hak doğurmaz ve her zaman geri alınabilir<sup>437</sup>. İlgilinin hilesi ve yalan beyanı dışında idare tarafından yapılan hata ve usulsüzlükler işlemin yapıldığı tarihten itibaren dava açma süresi içinde geri alınması suretiyle mümkündür<sup>438</sup>.

Hukuka uygun olarak yapı ruhsatı alınmış olması tek başına hak kazandırmaya yeterli sayılamaz. Hiç inşaaata başlanmamış olması halinde ilgililer

---

<sup>433</sup> “Dava, sayılı taşınmaz üzerindeki inşaatın kıyı kenar çizgisinin yeniden çizilmesine değin durdurulmasına ilişkin valilik işlemi ile belediye başkanlığı işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; T.C. Anayasasının 43.maddesinde, kıyıların devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu; deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği öngörüldüğü, davacı parselinden geçen kıyı kenar çizgisinin mahkemelerinin 10.11.1989 günlü, 1989/962 sayılı kararı ile iptal edilerek bu kararın kesinleştiği, davalı belediyece yeni kıyı kenar çizgisi çizilmeden inşaat ruhsatının verildiği ve valiliğin yeni kıyı kenar çizgisi çizilinceye kadar inşaatların durdurulması yolundaki istemi üzerine dava konusu işlemin tesis edildiği, mahkemelerinin 28.2.1991 günlü ara kararına verilen yanıtta yeni tesbit edilen kıyı kenar çizgisinde davacı taşınmazından geçtiğinin anlaşıldığı, bu durumda, mahkemelerinin iptal kararı üzerine kıyı kenar çizgisinin yeniden tesbitine kadar yapılaşmaya izin verilmemesi gerekirken hatalı olarak verilen ve kazanılmış hak doğurmayan ruhsatlarla devam eden inşaatların durdurulmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir”. Danıştay 6. D., 03.05.1993, E. 1992/3405, K. 1993/1747. Danıştay 6. D., 25.01.1993, E. 1992/1664, K. 1993/154. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011

<sup>434</sup> Tan, **op. cit.**, s. 79.

<sup>435</sup> **Ibid.**, s. 77-78.

<sup>436</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.127.

<sup>437</sup> Danıştay 5. D., 14.02.1983, E. 1981/1970, K. 1983/839. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 02.05.2011.

<sup>438</sup> Danıştay 12. D., 26.04.2005, E.1995/2951, K. 1995/1071. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 02.05.2011.

lehine kazanılmış bir haktan söz edilemez. Hata, hile yada ilgiliye isnat edilebilecek bir kusurla yapı ruhsatı alınıp yapıya başlanmış ve hatta yapı tamamlanmış olsa bile kazanılmış hak doğmamıştır.

Hukuka aykırı bir idari işlemin varlığı söz konusuysa kazanılmış haktan bahsedilemez. *Dame Cachet* kararı Fransız Danıştayının istikrar kazanan bu içtihadının kaynağını oluşturmaktadır. Türk doktrini ve Danıştay kararlarında aynı husus açıkça kabul edilmektedir<sup>439</sup>.

Bazen hukuka aykırı da olsa belirli bir süre geçtikten sonra kişilerin lehine oluşmuş olan durumların iyiniyetin korunması ve idari istikrar gerekçeleriyle korunması gerekebilir. Buna müesses durum adı verilmektedir. Kazanılmış hakta ise hukuka uygun kazanımların korunması esastır<sup>440</sup>.

Müesses durum kazanılmış haktan farklı bir kavramdır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 27.1.1973 tarih 1972/6-1973/2 sayılı kararında kazanılmış hak ile müesses durum kavramları arasındaki fark şöyle anlatılmıştır: *“kazanılmış hak, hukuka uygun bir işlemde doğar ve bu işlem geri alınsa bile ilerisi için de devam eder. Müesses durum ise hukuka aykırı bir işlemin belirli bir süre geçtikten sonra geri alınması üzerine artık ilerisi için işlemin hüküm ifade etmeyeceğini fakat geçmişte kalan durumunun da tanınmasını ifade eder. Yani işlemin ilerisi için değiştirildiği, düzeltildiği anlamına gelir. Onun için hukuka aykırı işlem yukarıda açıklanan süreler geçtikten sonra geri alınırsa sonrası için kişiye bir hak bahsetmez, yalnızca geçmişteki durumun parasal da olsa tanınması sonucunu doğurur<sup>441</sup>”*.

Müesses durumun unsurları şöyle sırlanabilir: bir idari işlemin varlığı gerekir, bu işlem hukuka aykırı olmalıdır, bu işlem ilgisine yararlandırıcı sonuçlar doğurmalıdır, ilgili iyiniyetli olmalıdır, yararlanma belli bir süre devam etmelidir, işlemin geri alınması ya da düzeltilmesi durumunda idari istikrar ve hukuki güvenliğin bozulması ihtimali olmalıdır<sup>442</sup>.

---

<sup>439</sup> Atay, **op. cit.**, s.127.

<sup>440</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.33.

<sup>441</sup> Mehmet Ali Oğan, “Kazanılmış Hak Sorunu”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl: 1976, No: 4, s. 636.

<sup>442</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.200.

Sonuç olarak, hukuka aykırı işlem ilgilinin iyiniyetli olması halinde korunabilirken, ilgilinin kötüniyetli olması hukuken korunan bir durum değildir.

## 9.4.Anayasa Mahkemesi İptal Kararı Açısından

### Değerlendirme

Anayasa Mahkemesince iptal edilen bir yasa, yürürlüğe girdiği tarihten Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihe kadar olan sürede Anayasaya uygun olarak kabul edilir. İptal hükmünün yürürlüğe girdiği tarihe kadar iptal edilen yasa hükmüne uygun olarak doğmuş hukuki durumlar korunur. 1961 ve 1982 Anayasalarında iptal kararlarının geriye yürümezliği ilkesi kabul edilmiştir<sup>443</sup>. Anayasanın 153. maddesinde yer alan ve iptal kararlarının geriye yürümeyeceğine ilişkin kural, iptal edilen hükümlere göre kazanılmış olan hakların ortadan kaldırılmasını önlemek amacıyla kabul edilmiştir<sup>444</sup>. İdari yargıda iptal kararları geriye yürürken Anayasa Mahkemesinin iptal kararları geriye yürümezler. Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarının geriye yürümemesi kazanılmış hakların korunmasının yansıra hukuki güvenliğin sarsılmamasını da sağlar. Kazanılmış hakların korunması da Hukuk Devletinin gereğidir<sup>445</sup>. Ancak iptal edilen hükme dayanılarak ileriye yönelik olarak kazanılmış hak ileri sürülemez.

Anayasa Mahkemesinin yapılaşmaya ilişkin yasa iptalleri yapı ruhsatına bağlı yapılaşma hakkını nasıl etkileyecektir? Buna ilişkin Danıştay kararları verilecek cevapta yol gösterici olacaktır.

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3. maddesinin (g) bendinin, 3194 sayılı İmar Kanununun 47. maddesiyle<sup>446</sup> değişik hükümlerinin ve Boğaziçinde imar affını

<sup>443</sup> Ergun Özbudun, **Türk Anayasa Hukuku**, 4. bs., Ankara, Yetkin, 1995, s.384.

<sup>444</sup> Danıştay 2.D., 18.01.2006, E. 2005/2612, K. 2006/39. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>445</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.75.

<sup>446</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 47- 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin "f" ve "g" fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

f) Boğaziçi alanında mevcut planda nüfus ve yapı yoğunluğu göz-önüne alınmak kaydı ile plan değişikliği yapılabilir.

g) Boğaziçi öngörünüm bölgesinde parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'den az olmamak, ifraz işlemleri yapılmamak ve T.A.K.S. (Taban Alanı Kat Sayısı) azami % 6 ve 2 katı (H = 650 m. irtifai) geçmemek şartı ile "konut" inşaatı yapılabilir. Blok adedi serbesttir.

Orman, koru, ağaçlandırma ve yeşil alanlar da yukarıdaki esasa tabidir. Yalnız bu alanların tabii vasıflarının korunmalarına özen gösterilir.

öngören 3194 sayılı yasanın geçici 7. maddesinin<sup>447</sup> 1. fıkrasının Anayasa Mahkemesinin 1985/11 E.-1986/29 K.ve 11.12.1986 tarihli kararıyla iptali üzerine nasıl bir uygulama yapılacağı konusunda Danıştay'dan görüş alma ihtiyacı doğmuştur. Kazanılmış hakların ne şekilde değerlendirileceği konusunda Danıştay 1. Dairesinin verdiği mütalaada<sup>448</sup> süreç ikiye ayrılarak kazanılmış haklar yönünden değerlendirme yapılmıştır<sup>449</sup>.

A-Birinci süreci 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 9.5.1985 tarihi ile iptal kararının verildiği 11.12.1986 tarihine kadar olan süre oluşturmaktadır;

---

Ancak, kat alanı ve irtifa ne olursa olsun İmar Kanununun ilgili maddelerine göre yapı sahipleri ruhsat ve iskân alma mecburiyetinde olup, bu işlemler yalnızca İstanbul Büyük Şehir Belediyesince avan ve tatbikat projelerine göre yapılır"

Anayasa Mahkemesinin sözkonusu kararında ise "3194 sayılı Yasa ile getirilen değişiklikte; 2960 sayılı Yasadaki düzenlemede yer alan kıyı ve sahil şeritlerinden söz edilmemekte, öngörünüm bölgesi; orman, koru, ağaçlandırma ve yeşil alanlar da dahil olmak üzere bazı sınırlandırmalarla özel yapılanmaya açılmaktadır. 2960 sayılı Yasanın 5. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında, Boğaziçi alanında orman sayılmayan kamu kurum ve kuruluşlarına veya özel mülkiyete ait koru, koruya katılacak alan, çayır, mesire yeri, bostan ve benzeri alanların yeşil alan sayılacağı ve bitki varlıklarının geliştirilerek muhafaza edileceği, bu alanlardaki bitki varlıklarının yok edilmesi veya tahrip edilmesinin yasak olduğu belirtilmektedir. Yapılan değişiklikle öngörünüm bölgesi yönünden bu yasaklama da etkisiz hale getirilmektedir. Bu koşullarda, 3194 sayılı Yasa ile getirilen değişikliğin "kamu yararını" gerçekleştirmek amacına yönelik olduğu kabul edilemez" olduğu belirtilmiştir.

<sup>447</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 7- İstanbul ve Çanakkale Boğazlarında 2981 sayılı İmar Affı Kanununa göre başvuru yapılar, aynı Kanunun 3 üncü maddesinin İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile ilgili kısmı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 2981 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasına göre ve bitmiş olmaları koşulu ile ve 5 misli bina inşaat harcı alınarak af kapsamına dahil edilir. Aynı Kanunun ilgili ekli cetveline göre harç ayrıca tahsil edilir. Afla ilgili Boğaziçi alanındaki tespit ve değerlendirme işlemleri mutlaka ilgili belediyelere yapılır ve en geç 6 ay içinde tamamlanarak sonuçlandırılır.

Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı gaberide içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nispetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine millî bir bankaya yatırılır"

Anayasa Mahkemesinin sözkonusu kararında "Geçici 7.maddenin birinci fıkrasında, bu yerlerdeki yapılar için mevzuata ve imar planına uygun olma koşulu aranmadığına göre, bu bölgede mevzuata aykırı olarak yapılan yapıların da işbu fıkra kapsamına girdiği anlaşılmaktadır. Yukarıda fıkranın anlam ve kapsamı açıklanırken belirtildiği gibi; Boğazlar, kıyı ve sahil şeridi yönünden hiç bir ayırımı tabi tutulmaksızın af kapsamına alınmakta" olmasını hukuka aykırı bulmuştur.

<sup>448</sup> Danıştay 1. D., 19.12.1988, E. 1988/336, K. 1988/355. <http://www.danistay.gov.tr>. Erişim tarihi:11.08.2011.

<sup>449</sup> Bakınız aynı konuya ilişkin kararlar, Danıştay 6. D., 24.12.1991, E. 1991/482, K. 1991/3229; Danıştay 6. D., 06.11.1991, E. 1991/749, K. 1991/2306; Danıştay 6. D., 29.03.1990, E. 1989/1703, K. 1990/534 . [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 29.07.2011.

1-Öncelikle kanunun yürürlüğe girdiği tarihten Anayasa Mahkemesinin iptal kararı verdiği tarihe kadar olan sürede ruhsatı verilen ve tamamlanan yapılar için kazanılmış hak doğduğunu;

2-İptal kararından önce yapımına başlanmış ancak henüz tamamlanmamış yapılarda durum tespiti yapılarak kazanılmış hakkın değerlendirilmesi gerektiği;

3-Yapı ruhsatı alınmış olmasına rağmen yapıya hiç başlanmamışsa kazanılmış hakkın söz konusu olmadığı değerlendirilmesi yapılmıştır.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararları Resmi Gazetede yayımlandıktan sonra iptal hükmü yürürlüğe girer. Verilen iptal kararının duyurulması ile Resmi Gazetede yayımlanması arasında belirli bir süre geçebilir. Bu süre içinde Anayasaya aykırı yasa hala yürürlükte olacaktır. 1. Daire ikinci olarak bu süre içindeki durumu değerlendirmiştir.

B-Anayasa Mahkemesinin iptal kararı verdiği tarih (11.12.1986) ile iptal kararının Resmi Gazetede yayınlandığı tarihe (18.4.1987) kadar olan sürede;

1-Öncelikle idarenin iptal kararının kamuoyuna duyurulduğu tarihten itibaren yapı ruhsatı vermemesi gerektiği, şayet yapı ruhsatı verilmişse yapımına başlanan inşaatların iptal kararının Resmi Gazetede yayım tarihinde bulunduğu fiili duruma göre değerlendirilmesi gerektiği,

2-Başlanmamış yapılar için ise kazanılmış hak doğmadığı değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yine Anayasa Mahkemesinin aynı iptal kararına ilişkin yapı ruhsatının iptali davasında; Danıştay 6. Dairesi, “*Anayasa Mahkemesinin iptal kararının kamuoyuna duyurulmasından sonra verilen yapı ruhsatının yasal koşullara uygun ve iyiniyetle elde edilmiş bir hak olmadığından kazanılmış hak doğurmadığına*” karar vermiştir. Anayasaya aykırı bulunarak iptal edildiği bilinen bir yasa hükmüne dayanarak idarenin işlem tesis etmeye devam etmesinin Hukuk devleti ilkesine ters düştüğü gibi kamu yararına uygun davranma zorunluluğu kuralına da aykırı olduğunu karar gerekçesinde belirtmiştir. İptal kararına rağmen yapı ruhsatı düzenlenmesi işleminde açık hata olduğunu bu nedenle de yapı ruhsatının geri alınmasının hukuka uyar olduğuna ilişkin hüküm verilmiştir. Kazanılmış hak ancak yasal koşullara uygun

olarak tesis edilmiş ve iyiniyetle elde edilmiş bir hak olduğu taktirde söz konusudur. Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edildiği bilinen bir kanun hükmüne dayanılarak idarece verilmiş olan yapı ruhsatlarının mevzuata uygun olmadığı, dolayısıyla bu işlemde yararlanan yapı sahibi lehine kazanılmış hak sağlamayacağı yönünde karar vermiştir<sup>450</sup>.

Kazanılmış hakkın unsurları arasında hakkın hukuka uygun ve iyiniyetle elde edilmiş olması yer almaktadır. Anayasa Mahkemesinin ilgili yasayı iptal ettiği bilinmesine rağmen idarenin yapı ruhsatı vermeye devam etmesi “iptal kararının Resmi Gazete’de yayımlanmasıyla yürürlüğe gireceği” hükmü doğrultusunda hukuka uygundur. Söz konusu kararda Anayasaya aykırılığı kamuoyuna durulan yasaya göre verilen ruhsatlar açık hata kapsamında değerlendirilmiştir. Hukuka aykırı işlemlerin belirli koşulların var olması halinde idarece geri alınabileceği kuralı idare hukukunun genel esaslarındandır. İdarelerin açık hata, yokluk gibi hallerde işlemlerini süre şartı aranmaksızın geri alabilecekleri hususuna Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun 22.12.1973 günlü, E:1968/8, K:1973/14 sayılı kararıyla da açıklık getirilmiştir. Danıştay idarenin açık hataya dayalı tesis ettiği işlemlerin kişiler lehine kazanılmış hak oluşturmatacaklarını ve bu tür işlemlerin her zaman geri alınabileceğine karar vermektedir<sup>451</sup>.

Ancak Anayasanın 153. maddesi uyarınca iptal edilen yasa Resmi Gazetede yayımlandığı tarih itibariyle yürürlükten kalkacaktır. 6. Dairenin kararı bu bağlamda Anayasaya uygunluk açısından tartışılabilir.

Yine Anayasa Mahkemesinin yasa iptal kararına ilişkin farklı bir olayda; Anayasa Mahkemesinin 10.07.1986 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan kararıyla 3086 sayılı Kıyı Kanununun tümü iptal edilmiş ve iptal hükmünün 10.1.1987 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. 3621 sayılı yeni Kıyı Kanununda doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilerin özel mülkiyete konu olamayacağı yolunda bir hüküm getirilmiştir. Bu düzenlemeyle kıyı ve denizden dolgu yoluyla

---

<sup>450</sup> Danıştay 6. D., 26.02.2010, E. 2009/11838, K. 2010/1746. [www.danistay.gov.tr/dergiler/124](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/124). Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>451</sup> Danıştay 5. D., 24.05.1999, E. 1998/4622, K. 1999/1685. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011. Danıştay 6. D., 26.10.2009, E. 2007/7721, K. 2009/10295. [www.danistay.gov.tr/dergiler/123](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/123). Erişim tarihi: 22.09.2013.

kazanılan arazi üzerinde iptal kararının yayımlandığı tarihten sonra yatırımcı şirket tarafından yapılan işlemler uyarınca otel, tatil köyü gibi yapıların yapılıp yapılamayacağı konusunda Danıştay 1. Dairesinden mütalaa istenmiştir. Verilen mütalaa da Anayasa Mahkemesi kararının 10.07.1986 tarihinde Resmi Gazetede yayımlandığı dikkate alındığında bu tarihten sonra yapılan işlemlerin hukuka uygun olmadığı ve yapılan bu işlemlerin ilgilileri için kazanılmış bir hak doğurmadığı sonucuna varılmıştır<sup>452</sup>.

Anayasanın 153. maddesi uyarınca Anayasa Mahkemesi iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırabilir. Anayasa Mahkemesi tarafından bir yasanın veya Kanun Hükmünde Kararnamenin ya da bunların belirli hükümlerinin Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiş olduğu bilindiği halde eldeki davaların Anayasaya aykırılığı saptanmış olan kurallara göre görüşülüp çözümlenmesi, anayasanın üstünlüğü ilkesine ve hukuk devleti ilkesine aykırı düşeceği için uygun görülemez. Anayasa Mahkemesinin iptal kararını yürürlüğe gireceği tarihi ileriye dönük olarak ertelemiş olması öncelikle yasama organına aynı konuda, iptal kararının gerekçesine uygun olarak yeni bir düzenleme yapması için olanak tanımak ve ortada hukuki bir boşluk yaratmamak amacına yönelik olduğu kararlarda belirtilmektedir.

Anayasanın 153. maddesinde yer alan ve iptal kararlarının geriye yürümezliğine ilişkin bulunan kural, iptal edilen hükümlere göre kazanılmış olan hakların ortadan kaldırılmasına veya toplum huzurunun bozulmasına yol açacak sonuçları önlemek amacıyla kabul edilmiştir. Ancak Danıştay bu kuralın mutlak anlamda anlaşılıp uygulanamayacağı görüşündedir. Özellikle davaya bakmakta olan mahkeme tarafından itiraz yoluyla Anayasa Mahkemesine götürülen konularda uygulanmasının mümkün olmadığı, aksi durumda Anayasanın 152. maddesinde düzenlenmiş olan “Anayasaya aykırılığın diğer mahkemelerde ileri sürülmesi yolunun hukuk ve uygulama yönünden sonuçsuz kalacağı” vurgulanmıştır<sup>453</sup>.

---

<sup>452</sup> Danıştay 1. D., 04.10.1991, E. 1991/211, K. 1991/289. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 01.08.2011.

<sup>453</sup> Danıştay 6.D., 11.11.2009, E. 2007/2125, K. 2009/6646. http://khyk.kazanci.com. Erişim tarihi: 23.06.2011.

Günümüz artık iletişim çağıdır. En ufak bir haber internet yoluyla hızla yayılmaktadır. Anayasa Mahkemesinin iptal kararının internet ortamında birkaç dakika içinde binlerce kişiye ulaşması söz konusudur. Bu durumda iptal kararının Resmi Gazete’de yayımlanmasına kadar geçen sürede işlem yapan ilgililer hukuka uygun işlem yapmalarına rağmen yapılan işlemin açık hata olarak değerlendirilmesi hukuk devletiyle bağdaşmaz.

### 9.5.İmar Planı Açısından Değerlendirme

Yapı ruhsatlarının hukuki dayanağı olan imar planları beldenin geleceğini ilgilendiren, uzun vadede gelişmesini denetim altına alan ve gelişmeyi o belde de yaşayanların amaçlarına uygun olarak yönlendiren planlardır. Yapı ruhsatları mevcut imar planlarına ve planlar ile getirilen yapılaşma koşullarına uygun olarak düzenlenir.

Yapı ruhsatının sebep unsurunu imar planları oluşturmaktadır. İmar planları genel düzenleyici işlem olarak kabul edilmektedir. Düzenleyici işlemler soyut, genel ve uygulanmakla tükenmeyen kurallar içerirler. İmar planlarına ekli olan rapor planın bir düzenleyici işlem olmasını sağlar ve rapordaki açıklama ve hükümlerle imar planı bir bütün oluşturur<sup>454</sup>.

Düzenleyici işlemlerin yürürlükte oldukları sürede, bireylerin kişisel durumlara dönüşmeyen hakları kazanılmış hak doğurmazlar. Yani düzenleyici işlemlerin içerdiği soyut kurallar uygulanmadıkça doğrudan kazanılmış hak yaratmazlar<sup>455</sup>. Düzenleyici işlemlerin kişilere uygulanması suretiyle bireyselleşmesi halinde kazanılmış hak yaratacakları ve bu durumda da düzenleyici işlemlerde yapılacak değişikliklerde idari istikrarın ve kazanılmış hakların korunması gerekeceği hukuk devleti ilkesinin sonucudur<sup>456</sup>.

Bu başlık altında plan değişikliği, planın kaldırılması ve plan iptalinin kazanılmış hak açısından değerlendirmesi yapılmıştır.

---

<sup>454</sup> Keleş, **op. cit.**, s.119.

<sup>455</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.211.

<sup>456</sup> DİDDGK, 23.10.2008, E. 2005/1988, K. 2008/1826. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 22.08.2011.

### 9.5.1. Plan Değişikliği ve Planın Kaldırılması

Hızlı kentleşme ve ekonomik, toplumsal ve teknolojik gelişmeler imar planlarında değişiklik yapmayı zorunlu kılmış ve planların uygulanma süresini azaltan etki yapmıştır<sup>457</sup>. Ancak toplumsal, ekonomik ve teknolojik gelişmelere paralel planların da yeni koşullara uyarlanması gerekmektedir. Düzenli ve sağlıklı kentleşme değişen şartlara uyum sağlayabilecek bir imar planının varlığı ile gerçekleşir. Bununla birlikte imar planları değiştirilemeyecek katı belgeler olmamakla birlikte aynı zamanda sık sık değiştirilecek belgeler de olmamalıdır. Değişiklikler haklı gerekçelere dayanan, planı tamamlayıcı nitelikler taşımalıdır<sup>458</sup>.

Danıştay bir kararında<sup>459</sup> “İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebileceğini” ifade etmiştir.

Onaylanmış planların değiştirilerek yeni ihtiyaçlara uygun hale getirilmesine yönelik tadilatlarla “plan değişikliği” adı verilmektedir<sup>460</sup>. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin<sup>461</sup> (PYAEDY) 3/6. maddesinde plan değişikliği, “plan

---

<sup>457</sup> Keleş, **op. cit.**, s. 124.

<sup>458</sup> **Ibid.**

<sup>459</sup> Danıştay 6. D., 18.12.2009, E. 2007/8058, K. 2009/12254. www.aghukuk.org.tr. Erişim tarihi: 11.03.2012.

<sup>460</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.189.

<sup>461</sup> Bu Yönetmeliğin adı “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslar Hakkında Yönetmelik” iken 17/3/2001 tarihli ve 24345 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik ile “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” şeklinde değiştirilmiştir.

*ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir” şeklinde tanımlanmıştır.*

İmar planlarındaki kararlar ve fonksiyonlarda değişiklik yapılması birtakım koşullara bağlanmıştır. Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelikte belirtilen asgari standartlara uyulmalıdır<sup>462</sup>. PYAEDY madde 27 hükmüne göre ise; *“İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz”.*

Yapılacak olan plan değişiklikleri gerekçeli olmalıdır. Yani plan değişikliğinde öncelikle değerlendirme yapılması gereken husus, değişikliğe gerek olup olmadığıdır. Yapılacak olan değişiklik şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı uyarınca yapılmalıdır. Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun bir kararında<sup>463</sup> *“plan değişikliğine ilişkin bir uyumsuzlukta öncelikle değerlendirilmesi gereken husus böyle bir değişikliğe gerek olup olmadığı ve bu değişiklikte kamu yararı bulunup bulunmadığıdır. Değişikliğin genel ve kamusal bir gereksinimden mi yoksa belli bir parsel için özel düzenleme getirmek amacıyla mı kaynaklandığı hususu ise bu değerlendirmenin başlangıç noktasını oluşturmaktadır”* diye belirtmiştir. Danıştay bir yerin iskana açılması başlıca yoğunluk artırma nedeni olduğundan, imar planında yeşil yol olarak ayrılan yerin yapılan bir değişiklikte iskana açılması şehircilik ve planlama ilkelerine uygun ve kamu yararına uygun olmadığına karar vermiştir<sup>464</sup>.

---

<sup>462</sup> PYAEDY madde 16.

<sup>463</sup> DİDDGK., 27.03.1998, E. 1996/465, K. 1998/159. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.08.2011.

<sup>464</sup> Danıştay 6. D., 04.05.1982, E. 1980/1430, K. 1982/1353. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 21.05.2011. “...nüfus ve yapı artırıcı altyapı ve arazinin doğal yapısını olumsuz etkileyecek plan değişikliği yapılamaz...” Danıştay 6. D., 22.06.2000, E. 1998/6752, K. 2000/4201. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

Plan değişikliği yapılırken planın bütünlüğünün bozulmamasına dikkat etmek gerekir<sup>465</sup>. Usulde paralellik ilkesi uyarınca imar planlarının da ancak tesis edildikleri makam tarafından ve tesis edildikleri usulde değiştirilmesi mümkündür<sup>466</sup>.

İmar planları değiştirildiğinde önceki plana göre kişilerin kazanılmış haklarının korunup korunmayacağı hususunda imar mevzuatımızda açık bir hüküm bulunmamaktadır. İmar planları genel düzenleyici işlem olarak kabul edilmektedir. Düzenleyici işlemler soyut, genel ve uygulanmakla tükenmeyen kurallar içerirler. İmar planlarına ekli olan rapor planın bir düzenleyici işlem olmasını sağlar ve rapordaki açıklama ve hükümlerle imar planı bir bütün oluşturur<sup>467</sup>.

Düzenleyici işlemlerin değiştirilmesi durumunda kazanılan hakların korunup korunmayacağı konusundaki çözüm yolu imar planları açısından da çözüm noktasıdır. Başka bir deyişle; imar planlarının değiştirilmesi, düzenleyici işlemlerin kaldırılması gibi hüküm ve sonuç doğurur<sup>468</sup>. Düzenleyici işlemlerin kaldırılması konusunda uyarlanma ilkesi ön plana çıkmaktadır. Kamu hizmetlerinin değişen koşullara uyarlanması gerekliliği bu hizmetlerin düzenlenmesi ve işleyişini sağlayan düzenleyici işlemlere de yansımaktadır<sup>469</sup>. Kaldırma ise bir idari işlemin başka bir idari işlem ile geleceğe yönelik olarak yürürlüğüne son verilmesidir. Hem hukuka uygun olan hem de hukuka aykırı idari işlemler kaldırmanın sebep unsurunu oluşturabilir. Hukuka uygun idari işlemler ancak yasada belirtilen koşulların varlığı halinde tersine bir işlem ile kaldırılabilirler<sup>470</sup>.

İmar planlarının değiştirilmesi geleceğe yönelik olarak ortadan kaldırılmasını aynı zamanda kaldırılan planın yerine yeni bir imar planının yapılması anlamına

---

<sup>465</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.197-198.

<sup>466</sup> "...uyuşmazlık konusu olayda ...günlü 1/50.000ölçekli planın ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak onaylandığı, iptali istenilen ...günlü 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin ise ....Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylandığı anlaşıldığından, yukarıda anılan usulde paralellik ilkesi gereğince Bakanlık tarafından onaylanan nazım imar planı ancak Bakanlık tarafından değiştirilebileceğinden ...Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliğinin hukuki geçerliliği bulunmamaktadır...". Danıştay 6.D., 14.12.1999, E. 1999/161, K. 1999/6523. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>467</sup> Keleş, **op. cit.**, s.119.

<sup>468</sup> Yayla, **op. cit.**, s. 205.

<sup>469</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.28.

<sup>470</sup> Günday, **op. cit.**, s. 182.

gelir. İmar planının değiştirilmesi düzenleyici işlemlerin kaldırılmasının etki ve sonuçlarını doğurur<sup>471</sup>.

Düzenleyici işlemlerin kural olarak kazanılmış hak doğurmayacağı kaldırılmaları veya değiştirilmelerinin her zaman olanaklı olduğu idare hukukunun bilinen ilkelerindedir. İdare kamu yararı doğrultusunda faaliyette bulunurken her zaman bu tür işlemleri kaldırabilir. Hukuka aykırı bir düzenleyici işlem varsa zaten bunun kaldırılması idare açısından bir yükümlülüktür<sup>472</sup>. Kural olarak birel işlem sonucu bir hak doğmuşsa bunların kaldırılması mümkün değildir ancak hak doğurmadığı durumda kaldırılabilir<sup>473</sup>. Kural olarak kazanılmış hak yaratmayan işlemlerin yürürlükten kaldırılması bakımından idarenin geniş bir takdir yetkisinin olduğu söylenebilir<sup>474</sup>. Kaldırma mutlaka karşı-işlemlerle gerçekleştirilmelidir. Mesela; bir işletmenin açılmasına ruhsat verilmesi gibi hak doğuran bir durumda kaldırma ancak işletmenin kapatılması işlemiyle gerçekleştirilir<sup>475</sup>.

İmar planları da düzenleyici işlem olarak kabul edilince kazanılmış hak doğurmadığı açıktır. Plan değişikliğinin birel işlemlere etkisi kazanılmış haklara saygı ilkesini gündeme getirir. Plan değişikliği sebebiyle bireylerin uğradığı maddi veya manevi zarar bulunmaktaysa bunlar idarenin sorumluluğu ilkesi uyarınca ilgili idare tarafından tazmin edilmelidir<sup>476</sup>.

İmar planları da doğrudan ilgililer için kazanılmış hak veya korunması gerekli bireysel hukuki durum yaratmazlar. İmar planı uygulamaya geçilmeden sadece planın var olması kazanılmış hak doğumunu sağlamaz. Bu nedenle imar planlarının değiştirilmesinde (veya kaldırılmasında) idare herhangi bir süre ile bağlı değildir. Hukuka aykırı bir imar planının geri alınması söz konusu iken imar planı hukuka uygun olsa da değiştirme veya kaldırma mümkündür<sup>477</sup>. Değiştirilen imar planlarının sebep unsurunu daha önce yapılmış ve değiştirilecek olan imar planı oluşturur. Hukuka uygun imar planının geçerli bir sebep olmadan kaldırılmaması

---

<sup>471</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.190.

<sup>472</sup> Günday, **op. cit.**, s.182.

<sup>473</sup> Atay, **op. cit.**, s. 128.

<sup>474</sup> Bülbül, **op. cit.**, s. 70.

<sup>475</sup> **Ibid.**, s.100.

<sup>476</sup> Oğuz Sancakdar, **Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirilmesi ve İptal Davası**, Ankara, Yetkin, 1996, s.154-155.

<sup>477</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.164.

gerekir<sup>478</sup>. İmar planlarının koşulların değişmesiyle ortaya çıkan zorunlu durumlarda yeni durumun ve kamu yararının gereklerine göre değiştirilmeleri esastır<sup>479</sup>.

Bir imar planı yürürlüğe girdiğinde söz konusu plan kapsamındaki taşınmazlar plan kararlarından etkilenirler. Ancak hukuka uygun elde edilen hakların korunması gerekmektedir. Bu durumda hukuka uygun imar planları uyarınca verilen yapı ruhsatları imar planlarının sonradan değiştirilmesi veya kaldırılması durumunda hukuki geçerliliğini sürdürecektir. İmar planı değişikliğinden önceki plana dayanılarak yapılan birel işlemler kazanılmış hak doğurabilir<sup>480</sup>. Önceki imar planında konut sahasında kalan parselde verilen yapı ruhsatına istinaden yapılan binanın daha sonra yapılan plan değişikliği ile umumi hizmetlere ayrılan yerde kalması nedeniyle ruhsatın iptal edilmesine karşı açılan davada Danıştay “*dava konusu ruhsatın inşaatın tamamlanan 2 katı için kazanılmış hak teşkil ettiği, henüz yapılmamış 3. kat için ruhsatın iptalinde hukuka aykırılık bulunmadığına*” hükmetmiştir<sup>481</sup>.

Yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış bir binanın yıkılarak yerine yeni bir bina yapılması durumunda yıkılan binaya bağlanmış kazanılmış haklar plan değişikliği yoksa yeni binanın yapımında varlığını korur. Ancak planda aleyhe değişiklikler varsa yeni yapılacak bina yürürlükteki mevzuat ve plana uygun olmalıdır<sup>482</sup>. Değişiklikler daha lehe ise mesela kat sayısının artırılması gibi yeni yapılacak bina bu haklardan yararlanacaktır.

Yapıya başladıktan sonra imar planında usulüne uygun olarak değişiklik yapılmış olması durumunda başlanmış olan inşaatı söz konusu değişiklik olumsuz etkilemekteyse değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapılmış olan kısım

---

<sup>478</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.191.

<sup>479</sup> “...Söz konusu alanlarda 1966 yılındaki plan esaslarına dönülmesini gerektirecek açık ve yasal bir zorunluluk bulunmadığı halde 1984 yılından sonra yapılan plan değişiklikleri sonucu meydana gelen uygulamanın yanlış olduğu, bu durumun getirdiği ve getireceği hukuki sorunlar olarak nitelenen soyut ifadelerle imar planı değişikliğine gidilmesinde haklı bir neden bulunmadığı açıktır. Mevcut imar planına uygun olarak gerçekleşme aşamasında olan yatırımları tamamen ortadan kaldıran sonuçlar doğuran plan değişikliğinin yaratacağı hukuki sorunlar da nazara alındığında plan değişikliğinin kamu yararı gereklerine uygun olarak yapıldığından söz etmek mümkün değildir...”. Danıştay 1. D., 23.06.1989, E. 1989/71, K. 1989/87. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 03.08.2011.

<sup>480</sup> Kalabalık, **op.cit.**, s.107.

<sup>481</sup> Danıştay 6. D., 03.03.1983, E. 1981/2808, K. 1983/939. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>482</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.248.

kazanılmış hak teşkil edecektir. Danıştay ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış ve kabası biten inşaatın ruhsatının imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle iptaline gidilmesinin kazanılmış hakların korunması ilkesiyle bağdaşmadığına karar vermiştir<sup>483</sup>.

İmar planı yapan veya yaptıran kurumlarda yargı organlarının da kararlarının etkisiyle imar planında yapılacak değişiklikte kentsel arsa üzerinde yapı yoğunluğunu azaltacak öneriler getirilemeyeceği yönünde bir inanç olduğu doktrinde ileri sürülmüştür. Bunun nedeni ise önceki planda yer alan yapı yoğunluğunun kazanılmış hak olarak kabul edilmesi ve yapılacak değişikliğinde yoğunluk artırıcı yönde olması gerektiği yönündeki görüş olarak açıklanmıştır. Böyle bir anlayışın doğal sonucu ise her plan değişikliği ile daha yoğun yaşam alanlarının oluşturulması ve sürekli daha olumsuzla doğru bir gidiş yaşandığı belirtilmiştir<sup>484</sup>.

Danıştay kazanılmış hak değerlendirmesini somut olayın özelliklerine göre yapmaktadır ve bu kazanılmış hak ilkesinin önemli özelliklerinden biridir. Bununla beraber Danıştay iyiniyetli kişinin kazanılmış hak bağlamında durumunu değerlendirirken her koşulda geçerli, hukuka uygun bir imar planının varlığını aramaktadır. İdari Dava Daireleri verdiği bir kararda ilgililerin kazanılmış haklarının söz konusu olabilmesi için elde etmiş oldukları bu hakların meşru bir zeminden kaynaklanmış olması gerektiğini, meşruiyet zemini olmaksızın elde edilmiş herhangi bir hak veya belgenin yok hükmünde sayılacağına açık olduğunu vurgulamıştır<sup>485</sup>.

Hukuka uygun olarak hazırlanmış imar planları ve bu planlara göre verilmiş olan yapı ruhsatlarının geri alınması mümkün değildir. İdare bazen ilgilinin hatası, hilesi veya yanıltıcı beyanı olmadan da hatalı ruhsat verebilir. Bu durumda idarenin hukuka aykırı işlemlerini dava açma süresi içinde geri alabileceği görüşü uyarınca 60 günlük dava açma süresi içinde hatalı ruhsat geri alınabilir. Fakat bu 60 günlük süre geçmişse ruhsatın geri alınıp alınamayacağı konusunda farklı görüşler

---

<sup>483</sup> Danıştay 6. D., 24.10.1991, E. 1991/1704, K. 1991/2144. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 01.08.2011.

<sup>484</sup> İlhan Tekeli, "Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine", **Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu**, Ankara, 1990,s.45, ss.37-46.

<sup>485</sup> DİDDGK, 11.04.2008, E. 2005/2493, K. 2008/1095.www.khyk.kazancihukuk.com. Erişim tarihi: 23.06.2012.

bulunmaktadır. Yapı ruhsatının alınması tek başına kazanılmış hak doğurmadığından hatalı ruhsat verildikten sonra henüz inşaaata başlanmamışsa idare ruhsatı geri alabilir. Ancak hata idareden kaynaklandığı için ruhsatın geri alınması durumunda kişinin uğrayacağı zararın idare tarafından karşılanması gerekir<sup>486</sup>.

### 9.5.2. Planın İptali ve Geçici Yargısal Korunma

İmar planlarının yargı kararıyla iptalinin yapı ruhsatları üzerindeki etkisi de üzerinde durulması gereken bir diğer konudur. İdari işlemlerin yargı mercilerince denetime tabi tutulması hukuk devletinin gereklerindedir. Bu bağlamda idarenin yargısal denetimini gerçekleştiren en önemli araç ise iptal davalarıdır<sup>487</sup>. İptal davaları İdare Hukukuna özgü ve özel hukukta mevcut olmayan davalardır. İptal davası idarenin hukuka aykırı işlem tesis etmesini önlemekte ve hukuk düzeninin korunmasını sağlamaktadır<sup>488</sup>. Hukuk devleti açısından çok önemli olan iptal davası idareyi hukuka uygun işlem tesis etme yönünde zorlayıcı etkiye sahiptir.

İdarenin tek yanlı irade açıklaması ile hukuki sonuç doğuran yani hukuk düzeninde değişiklik yapan işlemlere idari işlemler denir<sup>489</sup>. Diğer bir tanımla, İdare Hukukunda kural olarak “yazılı şekilde yapılan ve hukuki sonuç doğuran irade beyanına idari işlem denir”<sup>490</sup>.

İdari yargı mercileri tarafından verilen iptal kararları idari işlemleri sona erdirmektedir. Yargı merci iptal davasını görürken dava konusu işlemin hukuka uygun olup olmadığını davanın görüldüğü tarih itibariyle değil işlemin yapıldığı tarih itibariyle değerlendirmektedir. Bundan dolayı iptal kararları işlemin yapıldığı tarihten itibaren hüküm ifade etmekte ve geriye etkili olmaktadır<sup>491</sup>. İptal davası ile hukuka aykırı olduğu ileri sürülen idari işlemleri geçmişe etkili olarak ortadan kalkar ve iptal kararı genel etkilidir. İptal davasındaki hukuka aykırılık işlemin yapıldığı anda doğmuş ve işlemin geçerliliğini etkilemiş hukuka aykırılıktır. İptal kararıyla

---

<sup>486</sup> Yasin, **op. cit.**, s.109.

<sup>487</sup> Yıldırım Uler, **İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları**, Ankara, Sevinç, 1970, s. 1.

<sup>488</sup> Zehreddin Aslan, **İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması**, 2. bs., İstanbul, Alfa, 1994, s.11-12.

<sup>489</sup> Akyılmaz, Sezginer, Kaya, **op. cit.**, s.359.

<sup>490</sup> Sait Güran, “İdari İşlem”, **Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaşgünü Armağanı**, C.2, 2001, s.1276.

<sup>491</sup> Bülbül, **op. cit.**, s.11.

birlikte bu hukuka aykırılık doğum anından başlayarak ortadan kalkar<sup>492</sup>. Danıştay'ın istikrar kazanan içtihatlarına göre “iptal kararları dava konusu işlemi hiç tesis edilmemiş kılan ve önceki hukuki durumun geri gelmesini sağlayan kararlardır”. Eğer birel bir idari işlem iptal edilmişse idare bireyin eski hukuki durumunu kazanması için gereken işlemleri yapmakla yükümlüdür.

Anayasa Mahkemesi'nin bir yasayı yürürlükten kaldıran yasanın iptal edilmiş olmasının yürürlükten kalkan yasanın kendiliğinden yürürlüğe girmesi sonucunu doğurmayacağı yolundaki içtihadının idari yargıda iptal ve yürütmenin durdurulması kararlarının hukuki sonuçları bakımından kabulü imkânsızdır. Çünkü Anayasa Mahkemesi'nin söz konusu içtihadı Anayasanın 153. maddesinde ifadesini bulan ve Anayasa Mahkemesince verilen iptal kararlarının geriye yürümeyeceği yolundaki kuralın zorunlu ve doğal sonucudur<sup>493</sup>. Oysa idari yargıda iptal kararları (ve buna bağlı olarak yürütmenin durdurulması kararları) bilimsel ve yargısal içtihatlarda tartışmasız kabul edildiği gibi, dava konusu işlemin tesis edildiği andan itibaren hukuki sonuç doğurmaktadır. Bu nedenle bir düzenleyici işlemi kaldıran veya değiştiren yeni bir düzenleyici işlemin, idari yargı yerince iptal edilmesi veya yürütmesinin durdurulması halinde eski düzenleyici işlem hiç değiştirilmemiş ve kaldırılmamış gibi uygulanma niteliğini sürdürür<sup>494</sup>.

Düzenleyici bir işlem iptal edilmişse ortada hukuken doldurulması zorunlu bir boşluk oluşmadıkça verilen yargı kararı idarenin herhangi bir uygulama işlemine gerek kalmaksızın iptal edilen düzenleyici işlemin icrailik niteliği son bulur ve işlemin yapılmasından önceki hukuki durum yürürlük kazanır. Aksi bir durum hukuka aykırılığı işlemin tesis anından itibaren ortadan kaldırma amacını taşıyan iptal davasıyla bağdaşmaz<sup>495</sup>. Mesela; herhangi bir tüzük veya yönetmeliğin belli bir

---

<sup>492</sup> Ramazan Çağlayan, **İdari Yargı Kararlarının Sonuçları ve Uygulanması**, Ankara, Seçkin, 2000, s. 110.

<sup>493</sup> “...eğer bireysel bir idari işlem iptal edilmişse idare bireyin eski hukuki durumunu kazanması için gereken işlemleri yapmakla yükümlüdür. Düzenleyici bir işlem iptal edilmişse ortada hukuken doldurulması zorunlu bir boşluk oluşmadıkça verilen yargı kararı idarenin herhangi bir uygulama işlemine gerek kalmaksızın hukuki sonuçlarını ortaya koyar. İptal edilen düzenleyici işlemin icrailik niteliği son bulur ve işlemin yapılmasından önceki hukuki durum yürürlük kazanır...”. Danıştay 5. D., 24.11.1998, E. 1998/1979, K. 1998/2760. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 01.06.2011.

<sup>494</sup> Danıştay 5. D., 25.02.1998, E. 1997/13, K. 1998/515. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.08.2011.

<sup>495</sup> Aksoylu, **op. cit.**, s. 81.

maddesini kaldıran veya değiştiren bir tüzük veya yönetmelik için iptal kararı verilmişse değişiklik yapan hüküm uygulanmaz ve değiştirilen hüküm yürürlükte kalır. Yani eski düzenleyici işlem hiç değiştirilmemiş ve kaldırılmamış gibi uygulanma niteliğini sürdürür”<sup>496</sup>.

Hukuka aykırılığı yargı kararı ile saptanmış bazı genel düzenleyici işlemlerin iptali ile bu genel düzenleyici işleme dayanarak tesis edilen işlemlerin bütün hukuksal sonuçları ile ortadan kaldırılması bazı durumlarda imkânsız olmakta veya haksız sonuçlara neden olabilmektedir<sup>497</sup>. İptal kararından sonra önceki durum kendiliğinden veya idarenin müdahalesiyle geri gelebilir. Bazı durumlarda idarenin hareketsiz kalması kararın uygulanması bakımından yeterlidir. Bazı durumlarda ise idarenin iptal kararı doğrultusunda yeni işlem ve eylem tesisi gerekebilir<sup>498</sup>. Eski durumun yerine gelmesi açısından hukuki veya fiili bir engel varsa idare bu engeli kaldırmak için gerekli işlemleri yapmakla yükümlüdür<sup>499</sup>. İdare iptal edilen düzenleyici işlem yerine her zaman için hukuka uygun yeni bir düzenleyici işlem tesis edebilir. İdarenin iptal kararından sonra yeni bir düzenleme yapması gerekiyor ve bunu yapmıyorsa Alman ve İngiliz hukukunda buna yönelik kurumlar bulunmaktadır. Alman hukukunda idare işlem yapması gerekirken şayet hareketsiz kalmışsa ilgililerin “*hareketsizlik davası*” açabileceği kabul edilmiştir. Bu davada yargı idarenin hareketsizliğinin hukuka aykırı olduğunu tespit ederek yapması gerekeni belirtir<sup>500</sup>. İngiltere’de ise “*mandamus*” adı verilen denetim yolu bulunmaktadır. Bu yolla idareye kamu görevini yerine getirmesi emredilir<sup>501</sup>. Bizim yargı sistemimizde idareyi işlem yapmaya zorlama anlamında bunlara benzer kurum bulunmamaktadır.

Genel düzenleyici işlem olan imar planının veya plan değişikliğinin yargı kararıyla iptali durumunda eski plan yürürlüğe girecek midir? Genel düzenleyici

---

<sup>496</sup> Danıştay 5. D., 24.05.1999, E. 1998/4622, K. 1999/1685. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.08.2011.

<sup>497</sup> Danıştay 8. D., 17.02.1998, E. 1996/3855, K. 1998/460. www.kararevi.com/karars. Erişim tarihi: 12.03.2012.

<sup>498</sup> Çağlayan, **op. cit.**, s. 145.

<sup>499</sup> şeref Gözübüyük, Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C.2, 3. bs., Ankara, Turhan, 2008, s. 674.

<sup>500</sup> Çağlayan, **op. cit.**, s. 154.

<sup>501</sup> Zehreddin Aslan, “İngiliz Hukukunda İdarenin Yargısal Denetimi ve Bu Denetim Sonucunda Verilen Kararların Niteliği”, **İstanbul Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, No:10, Ocak 1995, s. 22.

işlemler ilan edilmek suretiyle ilgililere duyurulur. İdari işlemler yetkililer tarafından kabul ve imza edilmekle tamamlanır ve yürürlüğe girer. Bunların yayınlanması yada yazılı bildirimde bulunulması sadece ilgililer ve üçüncü kişiler açısından hüküm ifade edebilmesinin koşuludur<sup>502</sup>. İmar planına karşı açılacak olan iptal davasında dava süresi askı süresinin bitiminden itibaren başlar. Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına göre imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi durumunda eski plan kendiliğinden yürürlüğe girmeyecektir<sup>503</sup>. Plan değişikliğinin iptali durumunda eski plan yeniden yürürlüğe girmeyecekse plan kapsamında ki; söz konusu alan plansız sayılacak ve idare bu durumda iptal gerekçelerini göz önüne alarak yeniden plan yapma yükümlülüğü altına girecektir.

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca imar planları arasında hiyerarşik ilişki olması sebebiyle alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olması gerekmektedir<sup>504</sup>. Üst ölçekli plan iptal edilse de alt ölçekli plan yürürlükte kalacaktır. Üst ölçekli planın iptali durumunda alt ölçekli plan bu iptalden etkilememektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve buna bağlı uygulama işlemlerinin idarece ya da yargı kararıyla iptal edilmeksizin üst ölçekli planlar olan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edilmiş olmasıyla kendiliğinden hukuki

---

<sup>502</sup> Duran, **op. cit.**, s.411.

<sup>503</sup> "...Dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesinden,... ili, ... caddesine açılan kısımdaki yol genişliğinin, 17.12.1987günlü 463 sayılı Belediye Meclisi kararı ile 6 m. olarak düzenlendiği, daha sonra 8.12.1989 günlü, 131 sayılı belediye meclisi kararı ile yolun genişliğinin önce 5 m.ye indirildiği 15.8.1990 günlü 267 sayılı belediye meclisi kararı ile de 4 metreye indirildiği, her iki işlemkarşı davacı tarafından açılan davalar sonucu İdare Mahkemesince iptal kararı verildiği ve bu kararların Danıştay 6.Dairesinin 25.5.1992 günlü, 1992/2376 ve 25.5.1992 günlü, 1992/2377 sayılı kararları ile onanarak kesinleştiği anlaşılmaktadır. İmar planı değişikliğine ilişkin meclis kararlarının idari yargı yerleri tarafından iptal edilmesi üzerine, eski plan kendiliğinden yürürlüğe girmeyeceğinden ve yeni bir işlem tesis edilmesi gerekeceğinden, dava konusu 5.2.1992 günlü, 483 sayılı belediye meclisi kararının alındığı; bu kararda ise, daha önceki tadilatların idari yargıyerlerinin kesinleşen kararları ile iptal edildiğinden bahisle, yol genişliğinin tekrar 6 metreye çıkarılmasına ve 17.12.1987günlü 463sayılı Meclis Kararının uygulanmasına karar verildiği açıktır.Bu durum karşısında, belediye meclisinin dava konusu kararı ile, eski 17.12.1987 günlü, 463 sayılı Belediye Meclisi Kararının uygulanması suretiyle ve yargı kararları doğrultusunda yolun genişliğinin 6 m.ye çıkarıldığı, idari yargı yerlerince iptal edilen imar planıdeğişikliği işlemlerinden önceki, ihtilaf konusu yapılmamış eski genişliğine ve konumuna getirildiği anlaşıldığından, İdare Mahkemesinedava konusu işlemin iptal edilmesinde isabet görülmemiştir." D.6.D. 23.06.1994, 1993/2911 E. 1994/2704 K. Aktaran: Zehreddin Aslan, Kahraman Berk, **İdare Hukuku ve İdari Yargıya İlişkin Temel Kanunlar (İçtihadlı)**, 5. bs., İstanbul, Alfa, 2011.

<sup>504</sup> Danıştay 6. D., 30.09.2009, E. 2007/7095, K. 2009/8894. www.danistay.gov.tr/dergiler/123. Erişim tarihi: 22.09.2013.

geçerliğini yitirdiği gerekçesiyle yürürlükten kalktığından söz edilemeyecektir<sup>505</sup>. Ancak üst ölçekli bir planın mahkeme tarafından iptal edilmesi durumunda iptal gerekçesine göre alt ölçekli planlarda da idare tarafından değişiklik yapılabilir<sup>506</sup>.

İmar planlarının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda yapı ruhsatı bu durumdan doğrudan etkilenmez<sup>507</sup>. Bir düzenleyici işlem iptal edildiğinde iptalden önce bu düzenleyici işleme dayanılarak yapılan birel işlemler açısından kazanılmış hak doğmaktadır. Düzenleyici işlemin iptaliyle birlikte bunun dayanak yapıldığı birel işleminde kendiliğinden ortadan kalkması kazanılmış haklara saygı ilkesine aykırılık teşkil eder<sup>508</sup>. Genel düzenleyici işlem olan imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda birel işlem olan yapı ruhsatının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilememesi gerekir. Genel düzenleyici işlem olan imar planının yargı merciince iptal edilmesi bu plana uygun olarak alınmış yapı ruhsatlarını kendiliğinden ortadan kaldırmaz<sup>509</sup>. Danıştay bir kararında “...taşınmaz üzerinde ruhsatlı olarak yapılan inşaatla ilişkin 20.9.1999 günlü yapı tespit tutanağının, yapı tatil zaptının ve mühürleme tutanağının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, davacının imar planında konut alanına ayrılan bölgede bulunan taşınmazı için aldığı 9.8.1996 günlü, 1996/1538 sayılı yapı ruhsatına uygun olarak inşaatını sürdürdüğü, taşınmazın bulunduğu alanı da içine alan imar planlarının idari yargı yerince iptal edildiğinden bahisle dava konusu işlemler tesis edilmiş ise de, planların iptal edilmesinin bu planlara uygun olarak alınmış ruhsatları kendiliğinden ortadan kaldırmayacağı...” belirtilmiştir.

İmar planları olmayan veya imar planları iptal edilmiş bir bölgede ruhsatsız olarak inşasına başlanan yapılar için yıkım kararı verilebilir.

---

<sup>505</sup> Danıştay 6.D., 24.10.2007, E. 2005/3669, K. 2007/5774. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>506</sup> Danıştay 1. D., 05.07.2007, E., 2006/765, K.2007/79. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 03.08.2011.

<sup>507</sup> Çolak, **op. cit.**, s.395.

<sup>508</sup> Çağlayan, **op. cit.**, s. 164.

<sup>509</sup> “...bu durumda, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri dayanak alınmak suretiyle inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş bu karar davalı idare ve davalı idare yanında katılan vekilleri tarafından temyiz edilmiştir... bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının ONANMASINA...” Danıştay 6. D., 11.2.2004,E. 2002/4645, K. 2004/685.

İmar planının iptali halinde idarenin iptal kararı uyarınca işlem yapması gerekir. Yani mahkeme kararından sonra idare tarafından inşaatın mühürlenmesi gerekir. Yapının fiili durumu da kazanılmış hak olarak kabul edilmelidir. Yapı tamamlanmış ise kazanılmış hak doğduğu için artık yapının mühürlenmesine hukuken olanak bulunmamaktadır<sup>510</sup>. İmar planının iptalinden sonra yeni yapılan imar planında taşınmaz için öngörülen duruma göre değerlendirme yapılarak ruhsatın plana uygun olduğu ve inşaaata devam edilmesinde sakınca olmadığı tespit edilirse mühürlenmiş inşaatın devamına izin verilmelidir. Aksi bir değerlendirme yapılırsa ruhsatın iptali yoluna gidilmelidir<sup>511</sup>. Danıştay bazı kararlarında idari yargı merciince verilen iptal kararını takiben yapı ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi gerektiğine hükmetmiştir.

Danıştay'ın kararlarında kazanılmış hak değerlendirmesi son zamanlarda değişiklik göstermektedir. Bu bağlamda 2008 tarihli Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun bir kararıyla<sup>512</sup> Danıştay 14. Dairesinin 2013 tarihli bir kararı<sup>513</sup> karşılaştıracak olursak;

#### 1-İdari Dava Daireleri Kurulu Kararı:

a- İmar planında B-5 yapılaşma koşullarında kalan taşınmaz üzerinde ilave kat yapımı için 16.1.1998 gününde yapı ruhsatı verilmiş, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 25.12.1998 gününde yapı kullanma izni düzenlenmiştir. Verilen yapı ruhsatının yapı bittikten sonra, sözkonusu taşınmazın bulunduğu yerde kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenmiştir. Bu duruma ilişkin açılan davada İdare Mahkemesi dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir.

---

<sup>510</sup> Danıştay 6.D., 08.12.2004, E. 2003/3435, K. 2004/6378. <http://khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 01.04.2011.

<sup>511</sup> Danıştay 6. D., 11.01.2010, E. 2009/7811, K. 2010/5. [www.danistay.gov.tr/dergiler/124](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/124). Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>512</sup> DİDDGK, 23.10.2008, E. 2005/1721, K. 2008/1837. [www.danistay.gov.tr/dergiler/121](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/121). Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>513</sup> Danıştay 14. D., 28.02.2013, E. 2011/14794, K. 2013/1444. [www.danistay.gov.tr/dergiler/133](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/133). Erişim tarihi: 02.12.2013.

b-Kararın temyiz incelemesinde Danıştay 6. Dairesi, inşaatın o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edildiği, yapı kullanma izin belgesini de almış olan, hatası hilesi ya da kusuru olmayan davacının artık kazanılmış hakkının doğduğu sonucuna varmıştır. Ve verilen yapı ruhsatının yapı bittikten sonra, imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmesinde ve 25.1.2001 günü düzenlenen yapı tatil tutanağında hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle kararı bozmuştur.

c- İdare Mahkemesi bir hakkın kazanılmış olduğundan söz edilebilmesi için doğduğu tarihte mevcut ve aynı zamanda hukuka uygun olan kural veya düzenlemelere göre elde edilmiş olması gerektiğini, hukuka aykırılığı yargı kararı ile saptanmış bir düzenlemeye göre elde edilmiş hakkın kazanılmış hak niteliğinde olmadığını belirtmiştir. Ve akabinde imar mevzuatına aykırı olduğu yargı kararıyla sabit bulunan imar planı değişikliğine dayalı ruhsatın hukuka açıkça aykırı olduğundan, olayda davacının hukuka aykırı bir ruhsata dayalı olarak yapılan inşaat dolayısıyla elde ettiği hakkın kazanılmış hak teşkil etmeyeceğini, aksi bir düşünceyle ilave katın kazanılmış hak kapsamında korunmasının, yargı kararıyla çarpık yapılaşmaya sebep olabilecek olumsuz bir sonuç da ortaya çıkaracaktır diyerek ruhsatın iptaline ve ruhsatsız konuma düşmesi nedeniyle İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yapı tatil tutanağı düzenlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle ilk kararında ısrar etmiştir.

d-İdari Dava Daireleri Kurulu ise, İdare Hukukunda kazanılmış hak sorununun çözümünde, hukuki güvenlik ilkesi ile hukuka uygun idare arasındaki dengenin gözetilmesi zorunlu olduğunu ve İmar hukukunda yürürlükteki imar planlarına duyulan güven ile daha sonra iptal edilen plan dolayısıyla korunması gereken kamu yararı, sağlıklı kentleşme, yargı kararlarının gereğini yerine getirme zorunluluğu birlikte değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Yapı ruhsatı alınmasının tek başına kazanılmış hak teşkil etmeyeceği; imar işlerinde, kazanılmış hakkın saptanmasında, inşaatın yargı kararı verilirken fiilen bulunduğu aşamanın dikkate alınması gerektiğini ifade etmiştir. Kazanılmış hak, verildiği anda hukuka uygun olan inşaat izninin tamamı için değil; yürütmenin durdurulması veya iptal kararı verilinceye kadar binanın fiilen yapılan kısmı için kabul edilmelidir. Bu

nedenle imar işlerinde kazanılmış hakkın ölçütü olarak, hukuki duruma uygun fiili durumlar esas alınmalıdır. Uyuşmazlıkta ise yürürlükteki imar planı uyarınca yapı ruhsatı alınmış ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapı tamamlanıp yapı kullanma izni alınmıştır. İptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapı tatil tutanağı ile inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesinin ısrar kararının Danıştay 6. Dairesinin kararı doğrultusunda bozulmasına oy çokluğu ile karar vermiştir.

#### 2-Ondördüncü Daire Kararı:

a-Davaya konu yapılara ait yapı ruhsatı ve dayanağı olan imar planları İdare Mahkemesince iptal edilmiş ve anılan kararlar Danıştayca onanarak kesinleşmiştir. Bu durumda yargı kararları gereğince ruhsatsız duruma düşen yapılara ilişkin yıkım kararı tesis edilmiştir. Yıkım kararının iptaline ilişkin davada İdare Mahkemesi en dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir.

b-Kararın temyizi üzerine Ondördüncü Daire, kazanılmış hakka ilişkin genel bir açıklama yaparak tartışmanın esas konusuna girmiştir. Düzenleyici işlem niteliğindeki imar planlarının, idarece kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda, bu planların yürürlükte oldukları süre içerisinde ve bu planlara dayalı olarak tesis edilen bireysel işlemlerin kişiler bakımından sübjektif nitelikte kazanılmış hak doğuracağı vurgulanmıştır. İdari işlemlerin geriye yürümeyeceğine ilişkin idare hukuku ilkesi ile buna benzer durumlarda kazanılmış hakların korunması ve idari istikrarın sağlanması amaçlanmıştır. Kazanılmış hakkın var olduğu hallerde idari işlemin ve dayanağı olan düzenleyici işlemin hukuka uygun olduğu konusunda bir tartışmanın bulunmadığı belirtilmiştir.

Tartışma; idari işlemin dayanağı olan düzenleyici işlemin yargı merci tarafından iptal edilmesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Bu durumda iptal davasına konu işlemin hukuka aykırılığı tespit edilerek iptal edilmiştir. Bunun sonucunda,

işlem tesis edildiği tarih itibariyle hiç var olmamış gibi bütün sonuçlarıyla ortadan kalkmaktadır. İdare Mahkemesince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan yapı ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde; her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de, hukuka aykırılığı saptanan plana ilişkin olarak verilen iptal kararı nedeniyle imar planı tesis tarihi itibariyle yürürlükten kalkacaktır. Bu durumda yapı ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacak ve iptali gerekeceği gibi, ruhsatsız konuma düşen yapının da yıkılması gerekmektedir. Aksi görüş; yargı yerince hukuka aykırılığı tespit edilerek iptal edilen ve tesis edildiği tarih itibariyle yürürlükten kalkan bir düzenleyici işleme dayanılarak tesis edilmiş ve dava konusu da edilmiş bir işleme rağmen ileriye yönelik bir kazanılmış hakkın tanınması sonucunu doğurur ki, bu durum tüm işlem ve eylemlerinin hukuka uygun olduğu devlet biçimi olarak tanımlayabileceğimiz Hukuk Devleti ilkesiyle bağdaşmayacağına açık olduğu sonucuna varılmıştır.

Mevzuat ve AİHM kararlarının birlikte değerlendirilmesinden; sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması bakımından, yürürlükte bulunan plan hükümlerine aykırı olarak inşa edilen yapıların, yapının inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek yargı merciince iptal edilmesi durumunda kazanılmış hakkın bulunmaması nedeniyle yıkılması gerekmektedir.

Ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle, iyi niyetli kişilere yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerektiğinden, taşınmazın bedelinin davacıya ödenmeden ruhsatsız yapının yıkımı yolunda tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmamıştır.

c-Karşı oy yazısında ise; kazanılmış hakka ilişkin genel görüşler tekrarlanmış ancak tazmin konusunda farklı bir gerekçe ortaya konmuştur. Açık hata, ilgilinin hilesi veya kusuru ile tesis edilmemiş olması şartıyla hukuka aykırı olan işlemlerin yürürlükte oldukları zaman içerisinde ilgili kişiler bakımından geçmişe dönük olarak sağladıkları subjektif hakların parasal olarak karşılığının idarece tazmini, bir başka deyişle, kişilerin bu işlemler sebebiyle uğradıkları zararlarının hizmet kusuruna

dayandırarak açacakları tam yargı davasına konu etmeleri mümkün olduğundan İdare Mahkemesi kararının onanması gerektiği belirtilmiştir.

Her iki karar benzer uyuşmazlıklara ilişkin olmasına rağmen ikinci karar Danıştay'ın "İlgilinin hatası hilesi ya da kusuru olmaksızın verildiği zaman hukuka uygun yapı ruhsatı uyarınca yapının tamamlanan kısmının kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerektiği" yönündeki kökleşmiş içtihadına zıt bir karardır.

Bilindiği üzere iptal davaları geçmişe etkilidir. İptal kararıyla birlikte işlemin hukuki varlığı yapıldığı an itibariyle sona ermektedir. Sayın Dairenin imar planı ve yapı ruhsatının iptaline ilişkin açıklamaları mevzuat doğrultusundadır. Sonuç itibariyle iptal sonrası hukuka aykırı bir imar planı ve yapı ruhsatının varlığına son verilmektedir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun bir kararında<sup>514</sup>, "*Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin bir gereği olup, İdare Hukukunda kazanılmış hak sorununun çözümünde, hukuki güvenlik ilkesi ile hukuka uygun idare arasındaki dengenin gözetilmesi zorunludur. İmar hukukunda kazanılmış haktan bahsedildiğinde, yürürlükteki imar planlarına duyulan güven ile daha sonra iptal edilen plan dolayısıyla korunması gereken kamu yararı, sağlıklı kentleşme, yargı kararlarının gereğini yerine getirme zorunluluğu birlikte değerlendirilmelidir*" denilerek kazanılmış hak kamu yararı arasındaki dengenin kurulmasının önemi belirtilmiştir.

Ancak tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış olan yapıların kazanılmış hak olarak değerlendirilmemesi hukuki güven ve istikrar açısından sakıncalıdır. Anayasa Mahkemesinin birçok kararında<sup>515</sup> belirttiği üzere "*Hukuk devletinin temel ilkelerinden biri 'belirlilik'tir. Bu ilkeye göre, yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi de gereklidir. Belirlilik ilkesi, hukuksal güvenlikle bağlantılı olup birey, yasadan, belirli bir kesinlik içinde, hangi*

<sup>514</sup> DİDDGK, 23.10.2008, E. 2005/1721, K. 2008/1837. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.08.2011.

<sup>515</sup> AYM, 11.10.2012, E. 2012/37, K. 2012/148. www.yenikararlar.anayasa.gov.tr. Erişim Tarihi: 22.09.2013.

*somut eylem ve olguya hangi hukuksal sonucun bağlandığını bilmelidir. Ancak bu durumda kendisine düşen yükümlülükleri öngörebilir ve davranışlarını ayarlar. Hukuk güvenliği, normların öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar”.* Belirliliğin olmadığı durumlarda hukuki güven sarsılacaktır. Hukuki güven ve istikrar da Hukuk Devletinin olmazsa olmazlarındandır.

### **9.6.Arsa ve Arazi Düzenlemesi Açısından Değerlendirme**

Yapı hakkının kullanılabilmesi için öncelikli olarak imar planı uyarınca imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. İmar parselleri ise arsa ve arazi düzenlemesiyle oluşturulmaktadır<sup>516</sup>. Arsa ve arazi düzenlemesi hukuki nitelik olarak birel bir işlemdir. İmar kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaza karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya hisseli imar parsellerinin parsel büyüklükleri, hisse miktarı, parsellerin konumu gibi ayrı ayrı gösterilmektedir. Bu da düzenleme işleminin öznel ve birel işlem olduğunun açık göstergesidir<sup>517</sup>.

Arsa ve arazi düzenlemesi işleminin idare tarafından geri alınabilmesi mümkündür. Ancak düzenlemenin geri alınabilmesi için hukuka aykırı olması gerekmektedir. Hukuka uygun arsa ve arazi düzenlemesi işlemi geri alınamaz. Hukuka aykırı düzenlemenin geri alınmasında yetki ve usulde paralellik ilkesi uyarınca hareket edilmelidir. Geri alma ancak dava açma süresi içinde gerçekleştirilmelidir. Ancak yoklukla sakat olan ya da ilgililerin idareyi yanıltması, hilesi, gerçek dışı beyanlarıyla düzenleme gerçekleşmişse idare süreye bağlı olmaksızın işlemi geri alabilir<sup>518</sup>.

Kadastral parseller arsa ve arazi düzenlemesiyle imar parsellerine dönüşmektedir. Tapu siciline imar parselleri olarak kaydedilen kadastral parseller hukuki geçerliklerini kaybetmektedir. Bundan böyle tapu işlemlerinde yeni oluşan

---

<sup>516</sup> Çolak, **op. cit.**, s.280.

<sup>517</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.394.

<sup>518</sup> Tan, **op. cit.**, s. 75.

imar parselleri esas alınır. İdarenin düzenlemeyi geri alması sırasında tapu kaydına güven ilkesi uyarınca aynı veya şahsi hak sahibi olan ilgililer dikkate alınmalıdır<sup>519</sup>.

Birel bir işlem olan arsa ve arazi düzenlemesi de iptal davasına konu olabilir. Bilindiği üzere iptal davası, idarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan davalardır<sup>520</sup>. Düzenlemeye ilişkin iptal davalarında görevli mahkeme idare mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 34. maddesi uyarınca “*imar, ....gibi taşınmazlarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara ilişkin davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir*”. Arsa ve arazi düzenlemesi birel işlem olduğundan bunların ilgililere tebliğ edilmesi gerekmektedir. Ve tabi ki düzenlemeye ilişkin dava açma süresi ilgililere yapılan yazılı tebliğden itibaren başlayacaktır. Ancak çoğu zaman ilgililere tebligat yapılmadan sadece askıya çıkarılarak işlemin kesinleşmesi sağlanmaktadır. İptal davası askı süresi içinde itiraz edilmişse itirazın reddine ilişkin işlemin tebliğ tarihinden yada itiraz edilmemişse askı süresinin bitiminden itibaren yada ilgililerin düzenlemeden hiç haberi olmamışsa öğrenmelerinden itibaren yasal süresi içinde açılır<sup>521</sup>.

Arazi ve arsa uygulamasının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda yapı ruhsatı imar planında olduğu gibi bu karardan doğrudan etkilenmez. İdare imar uygulaması hakkında yargı merciin verdiği iptal kararının gerekçesi doğrultusunda yapı ruhsatının durumunu değerlendirerek bir karar vermek zorundadır<sup>522</sup>. İmar uygulamasının iptal edilmiş olması imar planının yürürlüğünü etkilemez. İptal kararı uyarınca arsa ve arazi düzenlenmesi tekrar yapılırsa ve bundan yapı ruhsatı -parsel fonksiyonunun değiştirilmesi gibi-etkilenirse ruhsatın iptal edilmesi ve yapı seviyesinin tespit edilerek inşaatın durdurulması gerekir<sup>523</sup>. Durdurma kararına kadar yapının geldiği seviye itibariyle korunması gerekmektedir.

---

<sup>519</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 462.

<sup>520</sup> İYUK madde 2/a.

<sup>521</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.463.

<sup>522</sup> Ergen, **op. cit.**, s.477-478.

<sup>523</sup> Çolak, **op. cit.**, s.401.

Danıştay, öncelikle parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmiş olmasının, bu işleme dayalı olarak verilmiş yapı ruhsatlarının iptalini gerektirmediğine karar vermektedir. İdare tarafından yargı kararının gereğinin yerine getirilmesi amacıyla tesis edilecek yeni parselasyon işlemi sonrasında inşaatların durumunun değerlendirilmesi gerektiğine; bu yeni parselasyon işlemine göre yapıların ruhsata bağlanması mümkün değilse, kazanılmış hak ilkesi de göz önünde bulundurularak bu aşamadan sonra yapı ruhsatlarının iptali edilmesi gerektiğine işaret etmektedir<sup>524</sup>.

Parselasyon işleminin iptali sonrasında yargı kararının uygulanması bağlamında karar gerekçesi de göz önüne alınarak yeni bir parselasyon işlemi yapılmalıdır. Yeni yapılan düzenlemeye uygunluk açısından yapı denetlenmeli tamamlanmış kısımlar kazanılmış hak ilkesi doğrultusunda değerlendirilmelidir. Kazanılmış hak yönünden ancak ayrıntılı bir değerlendirme sonrasında sonuç olumsuzsa ruhsatın iptali söz konusu olacaktır. Kazanılmış hak yapının fiili durumuna göre belirlenecektir<sup>525</sup>.

---

<sup>524</sup> “..İstanbul, Küçükçekmece, Yenimahalle, Engin Sokak, ?pafta, ? parsel sayılı taşınmaz için verilen 21.5.1998 günlü, 3/30 sayılı inşaat ruhsatının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; dosyanın incelenmesinden, dava konusu inşaat ruhsatının dayanağını oluşturan parselasyon işleminin İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.9.2001 günlü, E:1998/434, K:2001/1013 sayılı kararıyla iptal edildiği anlaşıldığından, dayanağı kalmayan inşaat ruhsatında da hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmiş olması, bu işleme dayalı olarak verilmiş inşaat ruhsatlarının iptalini gerektirmez.İdarece, yargı kararının gereğinin yerine getirilmesi amacıyla tesis edilecek yeni parselasyon işlemi sonrasında inşaatların durumunun değerlendirilmesi, bu yeni parselasyon işlemine göre yapıların ruhsata bağlanması mümkün değilse, kazanılmış hak ilkesi de gözönünde bulundurularak bu aşamadan sonra inşaat ruhsatlarının iptal edilmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, uyuşmazlık konusu taşınmaz için 21.5.1998 gününde yapı ruhsatı verildiği, söz konusu ruhsatın dayanağı parselasyon işleminin 13.9.2001 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği, bunun üzerine komşu parsel sahibi olan davacılar tarafından anılan inşaat ruhsatının iptali istemiyle görülmekte olan bu davanın açıldığı, İdare Mahkemesince, dayanağı parselasyon işlemi iptal edildiğinden bahisle dava konusu inşaat ruhsatının da iptaline karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, İdare Mahkemesince, salt dayanağı parselasyon işlemi iptal edildiği gerekçesiyle inşaat ruhsatının iptaline karar verilmesinde hukuki isabet görülmemiştir.

Öte yandan, davalı idarece, yargı kararının gereği yerine getirilmek suretiyle yeni bir parselasyon işlemi tesis edilmesinden sonra, uyuşmazlık konusu inşaat ruhsatının durumunun yeniden değerlendirilmesi gerektiği tartışmasızdır”. Danıştay 6.D., 04.11.2004, E. 2004/968, K. 2004/5379. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>525</sup> Danıştay 6.D., 04.11.2004, E. 2004/968, K. 2004/5379. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

## 9.7.İmar Durumunun İptali

İmar durumu imar planının bir parselle ilişkin yapılaşma koşullarını düzenleyen ve ilgisine verilmesi gereken bir belgedir<sup>526</sup>. İdare tarafından hazırlanacak bu belgede; yapılaşmanın söz konusu olduğu taşınmazın imar planı kapsamında olup olmadığı, varsa imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen kat adedi, bina yüksekliği, bina derinliği, ön-arka-yan bahçe mesafeleri, çatı eğimi, bina cephesi gibi hususlar rakam ve kroki ile gösterilmektedir<sup>527</sup>. Bunların yanı sıra parselin yapılaşma hakkı ile ilgili olarak diğer mevzuatlar açısından kısıtlılık varsa bu kısıtlılık ve alınması gereken izinler varsa bunlar belirtilmektedir. İmar durumu belgesi düzenleyici işlem olan imar planının uygulanması niteliğindedir. İmar planları ilan edilmesi gereken düzenleyici işlem olmasına karşın imar durumu planının uygulanması niteliğinde birel işlemdir<sup>528</sup>.

İmar durumu tek başına idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlemdir. İmar durum belgesinin iptal edilmesi yapı ruhsatını etkilemeyebilir. Çünkü asıl olan yapının mevzuata uygun olmasıdır<sup>529</sup>. Ancak imar durumu belgesi imar planına aykırı olarak düzenlenmiş ve yapıda buna göre inşa edilmişse yapı ruhsatı açısından kazanılmış hak doğmayacaktır. Çünkü imar durumu imar planına uygun olarak verilmelidir. Hukuken geçerli bir imar planına dayalı olmayan imar durumu da kazanılmış hak bahşetmez<sup>530</sup>.

---

<sup>526</sup> Karavelioğlu, **op. cit.**, s.1044.

<sup>527</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s.238.

<sup>528</sup> Danıştay 6.D., 09.03.2007, E. 2005/214, K. 2007/1461. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 17.06.2011.

<sup>529</sup> "...Davacıların yukarıda sözü edilen Büyükşehir Belediye Başkanının onanmasından sonra elde ettikleri 30,50 m.yüksekliği kullanmak amacıyla otel iki yatak katı ilavesi için inşaat ruhsatı almaksızın sadece imar durumuyla inşaata devam ettikleri ve 1.8.1988 günlü yapı tatil zaptı ile inşaatın durdurulduğu tarihte de anılan ilave katların ruhsatsız olduğu konusunda taraflar arasında anlaşmazlık bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, hukuken geçerli bir imar planına dayalı olmayan imar durumunun kazanılmış hak bahşetmesi düşünülemeyeceği cihetle ruhsatsız inşaatın durdurulması ve yasal usul izlenerek yürürlüğe girmiş bulunan 24,50 m.yükseklik öngören imar planının uygulanmasının istenmesi yolundaki işlemlerde mevzuata aykırılıktan söz edilemez..." Danıştay 6.D., 26.04.1991, E. 1990/2786, K. 1991/871. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>530</sup> "...İmar planı değişikliği dava konusu edilmemiş olmakla birlikte, bu değişikliğin yasal olarak geçerli olmadığı anlaşıldığından, hukuken geçerli bir plana dayalı olmadığı anlaşılan imar durumu kazanılmış hak sağlamaz..." Danıştay 6.D., 18.10.1994, E. 1994/183, K. 1994/3626. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

## 9.8.Çevredeki Yapılaşmalar Açısından Değerlendirme

3194 sayılı İmar Kanununun 20. maddesinde yapının uyması gereken hususlar sayılmış ancak bunlar arasında çevredeki yapılaşmalar belirtilmemiştir. Çevredeki yapılaşmaların özellikleri yeni yapılacak bir yapı için kazanılmış hak teşkil etmez<sup>531</sup>. Ancak Danıştay'ın aksi yönde kararları da bulunmaktadır. Mesela; dörder kat 3 blok için alınan inşaat ruhsatının daha sonraki plan değişikliği ile parselin bulunduğu alanda kat sayısının üç kat olarak belirlenmesi nedeniyle ruhsatın 4. kata ilişkin bölümü iptal edilmiştir. Mahkeme aracılığıyla yapılan tespitte dava konusu inşaata tahmini 25-30 metre uzaklıkta bulunan binaların dört kat olarak yapılıp bitirildiği davacı kooperatife ait üç bloktan ikisinin de dört kat olarak tamamlandığı görülmüştür. Danıştay inşaatları biten 1. ve 2. bloklar için kazanılmış hakların, 4. katına yeni başlanacak olan 3. blok içinde teşekkül etmiş nizam nedeniyle yeni planın uygulanarak ruhsatın 4. katına ilişkin bölümünün geri alınması işlemini isabetli bulmamıştır<sup>532</sup>.

## 9.9.Af Yasaları Açısından Değerlendirme

Hızlı kentleşme birtakım sebeplerle imar mevzuatına aykırı olarak kuralsız yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir. Hukuka aykırı yapılaşmaların toplumda sıkça görülmesi konut sahibi olmanın yanı sıra bunun bir gelir elde etme yöntemi olması gerekçesine de dayanmaktadır. Önemli imar sorunlarından biri de hukuk dışı yapılanmada en çok başvurulan yöntemlerden biri olan gecekondudur<sup>533</sup>. 775 sayılı Gecekondur Kanununda gecekondur<sup>534</sup>; “*imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar*” olarak tanımlanmıştır. Kanun koyucu bazen bu yapılaşmaların önüne geçmek için yasal önlemlere başvurmakta bazen ise fiili duruma hukukilik kazandırmak amacıyla yasal düzenlemeler yapmaktadır.

<sup>531</sup> “...çevredeki yapılaşmaların kazanılmış hak doğurmayacağı kuralı irdelenmeden ..” Danıştay, 14. D., 26.09.2012, E. 2012/4335, K. 2012/6049. www.danistay.gov.tr/dergiler/132. Erişim tarihi: 24.12.2013.

<sup>532</sup> Danıştay 6.D., 16.02.1982, E. 1979/4313, K. 1982/140. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 01.08.2011.

<sup>533</sup> Ergen. Böke, **op. cit.**, s. 299-302.

<sup>534</sup> 775 sayılı Gecekondur Kanunu madde 2.

Ülkemizde kentsel popülizmin en önemli sonuçlarından biri imar affi uygulamalarıdır. Bu uygulamayla devlet hukuka aykırı yapılaşmaları kamu yararı temeline dayandırarak yasal hale getirmektedir<sup>535</sup>. İmar affi yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarih kesitine kadar meydana getirilen yapılaşmanın, durum ve konum itibarıyla yasada belirtilen koşullara uygun olanlarının bağışlanması ve korunmasıdır<sup>536</sup>. Hukuka aykırı yapılaşmalara yönelik imar afları hukuka aykırılığa dayalı bir mülkiyet hakkı doğmasına neden olmaktadır. Bu durum hukuka aykırı hareket edenlerin ödüllendirilmesi olarak algılandığından toplum vicdanını da yaralamaktadır. Hukuka aykırı yapılaşmalara yaptırım uygulanması gerekirken imar aflarının çıkarılması yeni hukuka aykırılıklara sebebiyet vermektedir. Hukuka aykırılık bir defa affedildiğinde daha sonra yapılacak olan hukuka aykırı yapılaşmalarında affedileceği beklentisini doğurmaktadır. Bu durum ise mevzuata uygun yapılaşma hakkını kullanan bireylerin hukuka olan güvenini sarsmaktadır<sup>537</sup>. İmar affinin kişilere rant sağlamaktan çok kentleşme ve sosyal politika açısından değerlendirmesi yapılmalıdır<sup>538</sup>.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 9/a maddesinde daha önce mevzuata aykırı ruhsat verilip de bu ruhsat ve eklerine göre inşa edilen ve inşa halindeki yapılarla her ne sebeple ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için (tehlike arz edenler hariç) daha önce verilmiş bulunan ruhsat ve kullanma izinlerinin kazanılmış hak kabul edildiği hüküm altına alınmıştır. Başka bir deyişle; imar mevzuatına aykırı verilen ruhsatlar uyarınca inşa edilen yapılar 2981 sayılı yasanın 9/a maddesi uyarınca kazanılmış hak olarak kabul edilmektedir. Danıştay, “*dava konusu olan turistik motel için verilen inşaat ruhsatının yargı kararıyla iptali durumunda söz konusu inşaatın 2981 sayılı yasanın 9/a maddesi uyarınca kazanılmış hak sayılmasının mümkün olmadığını belirtmiştir. Ve bu hükmün idare tarafından verilen ruhsatın yine idare tarafından geri alınması veya iptali durumunda uygulanabileceğini ve inşaat ruhsatın mahkeme kararıyla*

---

<sup>535</sup> Aydın Aybay, “İmar Affi”, **Tapu ve Kadastro Dergisi**, C.II, S.4, Şubat, 1989, s.29.

<sup>536</sup> **Ibid**, s.4.

<sup>537</sup> Çolak, **op. cit.**, s.490.

<sup>538</sup> **Ibid**, s.492-493.

*iptal edilmesi durumunda yapının kazanılmış hak olarak kabulünün mümkün olmadığını*” karara bağlamıştır<sup>539</sup>.

Danıştay,“*mülga Kâğıthane Belediyesi tarafından kendi sınırları dışındaki taşınmaz için verilen ruhsatın 2981 sayılı yasanın 9/a maddesi kapsamında değerlendirilmesine olanak bulunmadığını bu madde hükmü ile ancak yetkili belediye tarafından imar mevzuatına aykırı olarak verilen ruhsatların kazanılmış hak olarak kabul edileceğinin açık olduğunu*” hükme bağlamıştır<sup>540</sup>.

Bilindiği üzere tapu tahsis belgesi, hukuki niteliği itibariyle ilgisine mülkiyet hakkı tanıyan bir belge olmayıp ıslah imar planları veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil etmek üzere yetkili idareler tarafından verilen belgedir<sup>541</sup>.

Düzenlenmiş tapu tahsis belgesinin geri alınmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada Danıştay “Boğaziçi sit alanında kalan gecekondü için düzenlenen tapu tahsis belgesi nedeniyle davacının kazanılmış hakkından söz edilemeyeceğini” karara bağlamıştır<sup>542</sup>.

Dava konusu taşınmazın 13.12.1982 onay günlü, 1/5000 ölçekli imar planında yeşil alanda kaldığı ancak davacının onay tarihinden önce temel ruhsatı olarak arsa hafriyata başladığı, bu durumda 3290 sayılı yasanın 3/2. fıkrasında imar mevzuatına aykırı olarak verilen ruhsatların dahi kazanılmış hak olarak kabul

---

<sup>539</sup> “...Olayda da 2527 sayılı parselde turistik motel için verilen 8.7.1980 günlü, inşaat ruhsatının Danıştay Altıncı Dairesinin 8.3.1983 günlü, kararı ile iptal edilmiş olması karşısında 2981 sayılı Yasanın 9/a maddesi uyarınca müktesep hak sayılması mümkün değildir. Bu nedenle temyize konu Mahkeme kararının, mahkemelerce verilen iptal kararlarını da anılan madde kapsamına sokan bölümünde isabet bulunmamaktadır. Öte yandan 8.7.1980 günlü, inşaat ruhsatının Danıştay kararı ile iptal edilmesi üzerine hiç ruhsat verilmemiş duruma düşen turistik motel inşaatına davalı idarece 2981 sayılı Yasanın 12/C maddesine göre 5 yıllık geçici ruhsat verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmamaktadır..”. Danıştay 6.D., 22.06.1987, E. 1986/1368, K. 1987/648. <http://www.danistay.gov.tr>. Erişim tarihi: 22.04.2011.

<sup>540</sup> Danıştay 6.D., 09.04.1990, E. 1990/295, K. 1990/626. <http://www.danistay.gov.tr>. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>541</sup> 2981 sayılı Kanun madde 10.

<sup>542</sup> “...davalı idareye ait olup üzerindeki gecekondü nedeniyle davacı adına tapu tahsis belgesi düzenlenen taşınmazın Boğaziçi Sit Alanında kaldığı anlaşılmiş olup yukarıda açıklanan yasal düzenleme karşısında dava konusu gecekondünün af kapsamında değerlendirilemeyeceği ve esasen tapu tahsis belgesi verilemeyeceği açıktır...”. Danıştay 6.D., 08.10.1992, E. 1991/1885, K. 1992/3484. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

edilmesi ve inşaaata devam izni verilmesi gerekirken aksine tesis edilen işlemdede mevzuata uyarlılık görülmeyerek işlem iptal edilmiştir.

3290 sayılı yasanın 7. maddesinde 10.11.1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve İstanbul Boğazı Sahil Şeridi ve öngörünüm bölgeleri ile Çanakkale boğazında 01.10.1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu yasa hükümlerinden yararlanamayacağı belirtilmiştir. Aynı yasanın geçici 3. maddesinde ise İstanbul ve Çanakkale Boğazında 2981 sayılı yasa hükümlerinden yararlanacak yapılarda “tavan beton veya betonları dökülmüş olmak” şartı getirilmiş olduğu anılan yasa hükümleri karşısında, Boğaziçi’nde bulunan durdurulduğu tarihte tavan betonu kapatılmamış yapının imar affi kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığı ve imar planında yeşil alanda kalan taşınmazda yapı yapılamayacağı nedeniyle tesis edilen işlemdede mevzuata aykırılık bulunmamıştır<sup>543</sup>.

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin hükümleri karşısında sahil şeridinde yer alan binaların korunabilmesi için 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik band içerisinde kalan kesimde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında yapılaşmanın gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Daha önce kanunla düzenlenmiş hakların korunması ve kişisel mağduriyetlerin yaşanmaması amaçlanmıştır. Ancak imar hukukunda müktesep hak olarak belli bir ölçütün Kıyı Kanununun amacına uygun olarak belirlenmesi zorunludur. Dava konusu taşınmaz 1985 onay tarihli planda yeşil alanda kalmaktayken 1986 yılında yapılan plan değişikliği ile blok nizam 3 katlı turizm alanına alınmış 2000 yılında ise belediye meclisi kararı ile onaylanan imar planı değişikliği ile söz konusu inşaatın bulunduğu imar adasında kat adedi 5’e çıkarılmış davacıya imar planına uygun inşaat ruhsatı verilmiş ve inşaaata başlanmıştır. Daha sonra ise inşaatın bulunduğu alanın yürürlükteki imar ve kıyı mevzuatına aykırı

---

<sup>543</sup> “...yasal düzenlemelerle anılan Anayasa Mahkemesi kararları gözönünde bulundurulduğundan Boğaziçi alanının kıyı ve sahil şeridi ile öngörünüm bölgesinde bulunan mevzuata aykırı yapıların imar affından yararlandırılması mümkün bulunmamaktadır...” Danıştay 6. D., 29.03.1990, E.1989/1703, K. 1990/534. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 29.07.2011.

olarak planlandığı ve yapı ruhsatının da buna istinaden verildiği gerekçesiyle usulsüz verilen inşaat ruhsatının iptali yoluna gidilmiştir. İptal işlemine karşı açılan davada idare mahkemesi dava konusu parselin yer aldığı imar adası bazında kısmi yapılaşma gerçekleşmediğinden kazanılmış hak bulunmadığı sonucuna ulaşmış ise de Danıştay “taşınmazın uygulama imar planı kapsamında kaldığı ve idarece yapılan tespite göre uygulama imar planının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik band içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında yapılaşmanın gerçekleştiğini böylece davanın reddinde isabet bulunmadığına hükmetmiştir. Yönetmeliğin 16. maddesinin c fıkrasının 4. bendinde “Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az su basman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılardaki müktesep haklar saklıdır” hükmü yer almaktadır. Karşı oy yazısında ise “Anılan hüküm ve kanun hükmü beraber değerlendirildiğinde kanunla belirlenen sahil şeridi içinde kalan ve daha önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak yapılmış veya ruhsat alınarak 11.07.1992 gününde en az su basman seviyesine gelmiş yapıların kazanılmış hakları bulunmaktadır. Dava konusu parselde 3830 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 11.07.1992 tarihinden önce yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine göre alınan inşaat ruhsatına göre subasman seviyesine gelmiş bir inşaat olmadığından kısmi yapılaşma tanımına girmemekte ve kazanılmış hakkı bulunmadığı”<sup>544</sup> değerlendirmesi yapılmıştır.

Hukuka aykırı olarak yapılmış bir yapı ruhsatlı yapılabilecek bir yapı için emsal olmaz. Komşu parsellerdeki yapıların imar plan ve mevzuatına aykırı olması veya bu yapıların aftan yararlanmış olması yeni yapılacak yapı için emsal olarak kazanılmış hak oluşturmaz. Af yasası sebebiyle ruhsata bağlanmış olan yapılar doğal ömürlerini tamamlayıncaya kadar kazanılmış hakka sahiptir. Ancak yapı doğal ömrünü tamamladığında yeniden yapı yapılmasının istenmesinin durumunda ya da mevcut yapıya ilave bir kısım yapılmak istenmesi durumunda bunların mevcut imar

---

<sup>544</sup> Danıştay 6. D., 23.02.2005, E. 2004/7361, K. 2005/1115. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

planına uygun olması gerekir. İmar affından yararlanarak ruhsata bağlanan yapılar dikkate alınarak imar planı yapılamaz<sup>545</sup>.

## 9.10.Yıkım Kararı Açısından Değerlendirme

Hukuk kuralları genel bir emir ve yasak içermekle birlikte bu emir ve yasağa uyulmaması durumunda bir yaptırım da öngörmektedir. Devlet, hukuk kurallarına uyulmasını sağlamak için cebir, zorlama vasıtaları ve önlemleri uygulayabilir<sup>546</sup>.

İdare de kamu düzenini korumak için idari yaptırımlar uygulayabilmektedir. İdari yaptırımlar “*yasaların açıkça yetki verdiği veya yasaklamadığı durumlarda, araya yargı kararı girmeden, idarenin doğrudan doğruya bir işlemi ile ve idare hukukuna özgü usullerle vermiş olduğu cezalar*”<sup>547</sup> dır. Anayasa Mahkemesinin bir kararında<sup>548</sup> da “idari yaptırım” idarenin bir yargı kararı olmadan yasaların açıkça verdiği yetkiye dayanarak İdare Hukukuna özgü yöntemlerle doğrudan uyguladığı yaptırımlar olarak tanımlanmıştır. İdari yaptırımların çeşitli ayırımı bulunmaktadır<sup>549</sup>.

İdari yaptırımların uygulandığı alanlardan biri de imar hukukudur. İdare imar düzenini korumak amacıyla bazı yaptırımlar uygulayabilir. İmar yaptırımlarının konusu, *imar mevzuatının açıkça izin verdiği veya yasaklamadığı durumlarda idari makamların uyguladığı yaptırımlardır*<sup>550</sup>. Yani imar yaptırımları, idarenin imar hukukuna yönelik olan kolluk faaliyet ve yetkileri içerisinde idari merciler tarafından alınan kararlardan oluşmaktadır. Bu idari kararlar idari işlemlerin bütün özelliklerini taşımaktadır<sup>551</sup>.

İmar yaptırımlarının en ağırı yıkım kararıdır. Yıkım kararları kamu düzenini ihlal edenlere karşı idarenin uyguladığı mali nitelikteki idari yaptırımlar arasında sayılmaktadır<sup>552</sup>. Yıkımla yapının fiziksel ve ekonomik varlığı ortadan kaldırılır.

<sup>545</sup> Danıştay 6. D., 23.05.2000, E. 1999/5620, K. 2000/3259. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 21.05.2011.

<sup>546</sup> Yılmaz, **op. cit.**, s. 25.

<sup>547</sup> İdari yaptırımların kabul edilen iki özelliği; idare tarafından idare hukuku usullerine göre kararlaştırılmaları ve uygulanmalarıdır. Ayrıntılı bilgi için bakınız; İl Han Özay, **İdari Yaptırımlar**, İstanbul, Özlem Kardeşler Matbaası, 1985, s. 35-36.

<sup>548</sup> AYM, 13.05.2004, E. 2000/43, K. 2004/60. www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>549</sup> Yücel Oğurlu, **İdari Yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma**, Ankara, Seçkin, 2000, s.100.

<sup>550</sup> Yılmaz, **op. cit.**, s.36.

<sup>551</sup> **Ibid.**

<sup>552</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s.100.

İdare yıkım yetkisini kullanarak kamu güvenliği, esenliği ve sağlığını tesis eder. Mesela; mail-i inhidam yapıların yıkılması kamu güvenliğini sağlamaya yöneliktir. Yıkım, imar yaptırımı olarak cezalandırıcı ve önleyici etkiye sahiptir. Yıkımın gerçekleşmesiyle imar düzenine aykırılık giderilerek eski durum yeniden sağlanır<sup>553</sup>.

Yıkım yetkisini imar kolluğu kullanır. Yıkım işlemi temel hak ve özgürlüklere getirilen bir sınırlama olduğundan idarenin bu kolluk yetkisi kanunda düzenlenmiştir. Böylece yıkım konusunda keyfiliğe yer verilmemiştir. İmar düzenine aykırı yapıların yıkımı 3194 sayılı İmar Kanununda düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinde, “*Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.*

*Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.*

*Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.*

*Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir” hükmü yer almaktadır.*

Düzenlemeden açıkça anlaşıldığı üzere İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca belirli aşamalardan sonra yıkım gerçekleşmektedir. Yıkım kararı ile kişilerin mülkiyet ve yapılaşma haklarına müdahale söz konusudur. Bu maddede düzenlenen yıkım kararı 33. maddede düzenlenen geçici yapılar hakkında verilen yıkım kararı ile 39. maddede düzenlenen ve yıkılacak derecede tehlikeli olması

---

<sup>553</sup> Yasin, **op. cit.**, s.7.

nedeniyle verilen yıkım kararı ile Gecekondu Kanununa göre verilen yıkım kararından farklılık arz etmektedir<sup>554</sup>.

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinde belirtilen yıkım kararını belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu alır. İmar Kanununun 32. maddesine göre belediye başkanı ve valilere acil durum veya çok önemli durumlarda dahi yıkım konusunda yetki tanınmamıştır. Ancak 04.03.2005 tarih ve 25745 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında yetkinin il idare kurulu tarafından mı yoksa il encümeni tarafından mı kullanılacağı hususunda sorun çıkmıştır. İmar Kanunu’ndan çok sonra yayınlanarak yürürlüğe giren İl Özel İdaresi Kanunu ile yeni düzenlemeler getirilmesine karşı 3194 sayılı İmar Kanunu bu kanuna uygun hale getirilmemiştir. 09.12.2009 tarih ve 5940 sayılı Kanunla 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinde yapılan geniş çaplı değişikle imar para cezaları yeniden düzenlenmiş ve madde hükmünde imar para cezasına yönelik kararın alınmasında yetkili makamla ilgili madde hükmünde *“Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.”* hükmü yer almıştır. Başka bir deyişle işlem tesis etme yetkisi “ilgili idare encümeni”ne bırakılmıştır. Danıştay 5302 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra verdiği bir kararında, *“...3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32.maddesinde yer alan düzenlemenin, 04.03.2005 günlü ve 25745 sayılı Resmi Gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 6.maddesinde getirilen düzenlemeye aykırı olması nedeniyle ruhsatsız olarak inşa edilen yapılarla ilgili olarak 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun ilgili hükümlerinin uygulaması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından inşa edilen yapının ruhsatsız olduğu gerekçesiyle 3194 sayılı Kanun’un 32. maddesi uyarınca yıktırılmasına ilişkin Giresun Valiliği İl İdare Kurulu’nun 26.10.2005 günlü, 507 sayılı işlemin, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun yürürlükte bulunduğu sırada tesis edilmiş olduğu anlaşıldığından, bu*

---

<sup>554</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.281.

*husussu dikkate alınmaksızın dava konusu işlemi tesis etmeye yetkili makamın il idare kurulu olduğu kabul edilerek verilmesinde hukuki isabet görülmemiştir.*<sup>555</sup> ifadelerine yer vermiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışından yıkım kararı alma ve para cezası verme yetkisinin artık il encümeninde olduğu sonucuna varmıştır. Faaliyete geçmiş bir Organize Sanayi Bölgesinde izinler ve ruhsatların verilmesi ve denetlenmesi dışında bir yapı hakkında yıkım kararı alınması veya imar para cezası verilmesi hususlarında 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde belirtilen "ilgili İdareler" yetkilidir<sup>556</sup>.

Bir yapının imar mevzuatına aykırı olmadığı sürece ruhsatsız olması yıkım sebebi değildir. Böyle bir durumda doğrudan yıkım kararı alınmaz. 3194 sayılı İmar Kanununun hükümlerine göre, yapı ruhsatı alınmadan yapılabilecek yapılar hariç ruhsat alınmadan yapıya başlandığının ve ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu durumun ilgili idarece öğrenilmesi halinde belediye veya valilikçe o andaki inşaat durumu tespit edilir. Gerekliğinde tutanağa kroki ve fotoğraf eklenir<sup>557</sup>. Yapılan tespitte ruhsat ve eklerine aykırılık tutanağa geçirilir. Yapılan mühürleme gerekçeli olmalıdır. Yapılan tespit sonucu yapının ruhsat alınmadan yapıldığı veya ruhsat ve eklerine aykırı olduğu saptanırsa yapı mühürlenir ve inşaat durdurulur.

Yapı tatil zaptında yasaya aykırılıklar somut ve ayrıntılı olarak yeralmalıdır<sup>558</sup>. Yapı tatil zaptına karşı dava açma süresi tutanağın yapı yerine asıldığı tarihten itibaren başlar. İnşaatın durumunu tespit ve mühürleme ekibinde inceleme yapabilecek fen elemanlarının bulunması gerekir<sup>559</sup>.

İlgiliye en çok bir ay içinde tutanak altına alınan aykırılığın tebliğden itibaren en çok bir ay içerisinde ruhsat alması veya eksikliği gidermesi istenir. Bu süre yapıda giderilecek aykırılığın durumuna göre değişebilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre tanınan bir aylık süre idare tarafından yapı sahibine verilecek sürenin

---

<sup>555</sup> Danıştay 6. D., 29.01.2008, E. 2007/6159, K. 2008/533. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 21.08.2012.

<sup>556</sup> Danıştay 6. D., 20.11.2002, E. 2001/4866, K. 2002/5400. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>557</sup> Özkaya, **op. cit.**, s.391.

<sup>558</sup> Danıştay 14. D., 01.06.2011, E. 2011/5192, K. 2011/5. www.danistay.gov.tr/dergiler/128. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>559</sup> Özkaya, **op. cit.**, s. 391.

üst sınırdır. Olayın durumuna göre bir aylık süreden daha kısa süre verilebilir<sup>560</sup>. Verilen süre içerisinde eksiklikler giderilip ruhsat başvurusunda bulunmaz ve yapı ruhsatı almazsa yıkım kararı verilir<sup>561</sup>. İlgilinin tutanağı imzadan imtina etmesi tebligatın yasallığına etki etmez<sup>562</sup>.

Ruhsata bağlanma olanağı mevcut olan bir yapı için sadece ruhsatsız olduğundan bahisle doğrudan yıkım kararı verilemez<sup>563</sup>. Ruhsata bağlanma olanağı bulunmayan ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı inşaatlar hakkında bir süre öngörülmemesi yıkım işlemini sakatlamaz. Mesela, köy konağı ve muhtarlık binası 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde ruhsata tabi olmayan yapılar arasında sayılmadığından bunların inşası için yapı ruhsatı gerekmektedir. Böyle bir yapı dere yatağı içine inşa edilmişse ruhsata da bağlanması mümkün olmadığından yıkımına karar verilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır<sup>564</sup>.

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre yıkım kararı verilmesi hususunda 32. madde de diğer kanun maddelerinde de belirli bir süre öngörülmemiştir. Yıkım kararı alınması halinde karar idare tarafından icra edilerek inşaatın yıkımı gerçekleştirilir ve masrafı da yapı sahibinden alınır.

Yapıdaki aykırılığın ruhsata bağlanması mümkün iken yapılan tebligata rağmen bu aykırılık yapı sahibince giderilmemişse yıkım kararı verilir. Yapı kullanma iznine aykırı kullanım nedeniyle yıkım kararı verilmez<sup>565</sup>.

Yıkım kararı en son başvuru olan idari yaptırımdır. Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen yapı yapım amacına uygun olarak kullanılmıyorsa bu durum yapının yıkımını gerektirmez. Yıkımın amacı imar düzenine uyumun sağlanması olduğuna göre, yapının amacı dışında kullanılması imar düzenine aykırılık teşkil etmez. Bu hukuka aykırılık başka bir kolluk yetkisinin konusunu oluşturur<sup>566</sup>.

---

<sup>560</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.279.

<sup>561</sup> Danıştay 14. D., 24.06.2011, E. 2011/9985, K. 2011/272. [www.danistay.gov.tr/dergiler/128](http://www.danistay.gov.tr/dergiler/128). Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>562</sup> Özkaya, **op. cit.**, s.403.

<sup>563</sup> Oğurlu, **op. cit.**, s. 100.

<sup>564</sup> Danıştay 6. D., 13.03.2002, E. 2001/192, K. 2002/1517. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>565</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s.286.

<sup>566</sup> Yasin, **op. cit.**, s.107.

Yargı kararıyla ruhsatı iptal edilen inşaat ruhsatsız duruma düşeceği için başlangıçta ruhsatı olan yapının mahkeme tarafından daha sonra ruhsatının iptal edilmiş olması ya da kazanılmış hak kapsamında korunmayan yapı da 32. madde kapsamında değerlendirilir. Ruhsatları mahkeme kararı ya da idare tarafından iptal edilen yapıda ruhsatlı yapı olmaktan çıkıp ruhsatsız yapı olacaktır<sup>567</sup>.

İmar planının iptali üzerine davalı idare tarafından yeniden plan yapılacağından yapılacak planla getirilecek kullanım kararlarına ve yapılaşma koşullarına göre yapının durumunun yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden bu aşamada yıkım kararı verilemez<sup>568</sup>.

İdari yargı denetiminde idari işlemlerin tesis edildikleri gündeki durumları göz önüne alınır. Ancak bu kural yıkım açısından uygulanmamalıdır<sup>569</sup>. Yapının yıktırılmasına karar verilmesinin nedeni inşaatın ruhsatsız olması ise inşaatın daha sonra ruhsatlı hale getirilmesi sonucunda işlemin neden unsuru ortadan kalktığı için yıkım kararının uygulanmaması gerekir. Yıkma kararından sonra ruhsat verilmesi yıkma kararının geri alınması anlamını taşır.

Yıkım kararı idarenin yaptığı birel-koşul işlemlerdendir. Yıkım kararı sonucunda yıkım eyleminin uygulanması yıkım kararının icrası niteliğinde olup idari işlem niteliğindedir. Dolayısıyla da yıkım kararının uygulanması bir eylem değil idari işlemin icrasına yönelik bir harekettir<sup>570</sup>. Ancak öncesinde herhangi bir yıkım kararına dayanmayan yıkım uygulaması bir idari eylem oluşturabilmektedir.

Yıkım işlemi, kişi adına değil hukuka aykırı yapı için tesis edilen ve o yapıyı kamu düzeninin bozulmasını önlemek amacıyla ortadan kaldırmayı amaç edinen bir işlemdir. Bu yüzden de yıkım işleminin, aykırılık kimin tarafından yapılırsa yapılsın, ilgili yapı adına tesis edilmesi gereklidir. Bu takdirde kural olarak ruhsat alınarak inşa edilen ancak sonradan ruhsata aykırı olarak yapılan yapılar için ruhsat sahibi, ruhsatı hiç olmayan yapılar için ise taşınmaz sahibinin muhatab alınacağı

---

<sup>567</sup> Kalabalık, **op. cit.**, s. 578.

<sup>568</sup> Danıştay 6. D., 15.11.2002, E. 2001/5263, K. 2002/5185. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>569</sup> Kalabalık, **op. cit.**,

<sup>570</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 290-291.

söylenbilir<sup>571</sup>. Hisseli taşınmazlarda ise yapıyı inşa eden belli değil ise tüm paydaşlar sorumlu tutulur<sup>572</sup>.

Davacıya ait yapının bulunduğu alanda yapılaşma koşullarının B-4 nizamdan B-5 nizama çıkarılmasına ilişkin imar planı değişikliğinin mahkemece iptal edilmesi üzerine, yapı ruhsatı iptal edilerek ruhsatsız duruma gelen yapının yıktırılması yolunda işlem tesis edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki ilave kat ruhsata uygun tamamlanmış ve inşaat o tarihte yürürlükte olan plana da uygun olarak inşa edilmiştir. Danıştay, *“inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da, idare mahkemesince iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi gerektiği, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerektiğine”* hükmetmiştir<sup>573</sup>.

---

<sup>571</sup> Yasin, **op. cit.**, s.60.

<sup>572</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 285.

<sup>573</sup> “İzmir ... Sokak, No: ... adresinde ve tapunun ... ada, ... sayılı parselinde kayıtlı taşınmazda mevcut zemin + 3 katlı yapının bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında B - 4 nizam olan yapılaşma koşulunun B - 5 nizama çıkarılmasına ilişkin 14.2.1997 tarihli plan değişikliğinde ısrar edilmesine yönelik 16.10.1997 günlü, 4007/4206 sayılı tadilat ruhsatı ve 25.12.1998 günlü, 1518 sayılı yapı kullanma izin belgesi verildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kat yüksekliğinin artırılmasına yönelik değişiklik yapılmasına ilişkin 16.10.1997 günlü, 4007/4206 sayılı belediye meclis kararına karşı İzmir 2. İdare Mahkemesinin E:1997/799 sayılı esasına kayden açılan davada anılan Mahkemece 17.3.1998 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği ve mahkemenin 10.11.1998 günlü, K:1998/812 sayılı kararı ile de işlemin iptal edildiği, anılan kararın Danıştay Altıncı Dairesince onandığı, bunun üzerine gabarinin 15.80 m.den 12.80 m.ye indirilmesine ilişkin olarak yapılan plan değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.10.2000 günlü 17969 sayılı işlemi ile onaylanarak yürürlüğe girdiği, 4. kat ilavesine ilişkin 16.1.1998 günlü, 155/1994 sayılı tadilat ruhsatının da Belediye Başkanının 1.11.2000 tarihli oluru ile iptal edildiği, 25.1.2001 tarihli yapı tatil tutanağı ile de ruhsat iptali yapılan ilave 4. katın mühürlendiği anlaşılmaktadır. Uyuşmazlıkta, İmar planında B-5 yapılaşma koşullarında kalan taşınmaz üzerinde ilave kat yapımı için 16.1.1998 gününde inşaat ruhsatı verilmiş, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 25.12.1998 gününde yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiştir. Bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi sözkonusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına da uygun olarak inşa edilmiştir. Yukarıda da belirtildiği üzere inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesince iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Olayda ise imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin İdare Mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 25.12.1998 tarihinde yapı kullanma izni düzenlenmesine karşın davalı idarece yapı bittikten sonra 1.11.2000 günlü işlemle inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapı tatil tutanağının 25.1.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulü zorunludur. Bu durumda, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü, mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı

Danıştay görüldüğü üzere fiili durumu esas almakta ve ilgilinin hatası, hilesi ya da kusurunun olmamasını kazanılmış hakkın varlığı konusunda değerlendirme yaparken gözönünde bulundurmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki yapının bir bölümünün yıktırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış bir davada İdare Mahkemesince, “*proje ve ruhsata uygun yapı bittikten sonra ruhsatın bir kısmının iptal edilmesinin kazanılmış hak ve subjektif hak kavramlarıyla bağdaşmayacağı, idarece tesis edilen işlem sonucu fiili bir durum yaratıldıktan ve bu fiili durum aşamasında idarece verilen ruhsata uygun olarak yapı yapıldıktan sonra işlemin hatalı olması keyfiyetine dayanarak işlemin geri alınmasının davacının kazanılmış subjektif hakkını ihlal ettiği*” gerekçesiyle yıkım işleminin iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay ise, “*uyuşmazlıkta bir müktesep haktan söz edilebilmesi için; düzenlendiği tarih itibariyle imar planına ve imar yönetmeliğine uygun bir projenin buna dayanılarak verilmiş olan bir ruhsatın varlığı gereklidir. Oysa olayda yürürlükte olmayan bir yönetmeliğe dayanılarak ruhsat verildiği, bu konuda yapılmak istenen plan değişikliğinin de sonuçsuz kaldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda daha başlangıçta usulüne uygun olarak verilmiş bir ruhsatın varlığından bahsedilemeyeceğine göre binanın bitmiş olması da davacıya müktesep hak sayılmayacaktır. Projesi ve ruhsatı iptal edilen ve bu işlemlere karşı dava açılmadığı için ruhsatsız hale gelen bodrum+zemin+asma kattaki ilavelerin yıkım yolunda tesis edilen işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığından mahkemece aksi yolda verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir<sup>574</sup>*” diye karar vermiştir.

İmar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olsa dahi yapı ruhsatı alınmadan inşaat başlanmaz. Usulüne uygun olarak verilmiş olan yapı ruhsatına

---

iptal edilerek yapı tatil tutanağı ile inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığından, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesinin ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir...”. Danıştay 6.D., 02.06.2004, E. 2002/6073, K. 2004/3442. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 25.07.2011; Danıştay 6. D., 08.12.2004, E. 2003/3435, K. 2004/6378. <http://khyk.kazancihukuk.com>. Erişim tarihi: 01.04.2011.

<sup>574</sup> Danıştay 6.D., 16.10.1991, E. 1990/2978, K. 1991/2045. [www.danistay.gov.tr](http://www.danistay.gov.tr). Erişim tarihi: 23.06.2011.

dayanılarak yapılan inşaatın imar mevzuatına hangi bakımdan aykırı olduğu belirtilmeksizin durdurulamaz<sup>575</sup>.

Davacı 27.01.1993 tarihinde zemin +3 kat için ruhsat almış, 06.05.1994 tarihinde belediye meclisi kararıyla gabariye bir kat ilave inşaat imkanı tanınması üzerine ilave kat içinde 14.2.1995 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. Ancak bir kat ilave inşaat hakkı tanıyan belediye meclis kararı açılan dava sonucu iptal edilmiştir. Bunun üzerine 13.01.2000 tarihinde yapı mühürlenmiş ve 4. katın ruhsatsız duruma düştüğü gerekçesiyle yıkım kararı verilmiştir. Yıkım kararının iptali istemiyle açılan davada idare mahkemesi *“davacının usulüne uygun olarak aldığı inşaat ruhsatının kazanılmış hak sağlamayacağı”* gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Kararın temyizi üzerine Danıştay *“plan değişikliğinin iptalinin inşaat ruhsatının kendiliğinden iptali sonucunu doğurmayacağı açık olduğundan hukuken geçerli inşaat ruhsatına dayalı olarak yapılan 4. katın yıkımına ilişkin işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığına”*<sup>576</sup> hükmetmiştir.

Hukuka uygun yapı ruhsatına istinaden inşa edilen yapının 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmesi işleminin iptali istemiyle açılan davada idare mahkemesi *“imar planının iptal edilmesinin daha önce alınan yapı ruhsatını hukuken geçersiz sayılmasını gerektirmediği ayrıca davacıların hatası, hilesi yada kusuru bulunmadığındantis edilmiş işlemde hukuka uyarlık olmadığı”* gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Kararın temyizi üzerine Danıştay ise *“dava konusu parselde yürürlükteki imar planına göre alınan yapı ruhsatına göre inşa edilen yapıların dayanağı olan imar planı hakkında verilen yürütmenin durdurulması kararı üzerine yapı tatil tutanağı ile yapılmakta olan inşaatın seviyesinin tespiti ile inşaatın bu aşamadakalması amacına yönelik olarak tesis edilen işlemde hukuka aykırılık görülmediğine”*<sup>577</sup> hükmetmiştir.

---

<sup>575</sup> Danıştay 6. D., 2.2.1974, E. 1973/8, K. 1974/478. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>576</sup> Danıştay 6. D., 21.11.2002, E. 2001/4142, K. 2002/5462. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>577</sup> Danıştay 6. D., 22.10.2008, E. 2006/7357, K. 2008/6955. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 17.06.2011.

2577 sayılı yasanın 28. maddesi uyarınca yapıların yapımına dayanak oluşturan imar planının yürütmesinin durdurulması kararı üzerine idare tarafından bu kararın gereği gecikmeksizin uygulanması amacıyla plana göre yapılmakta olan yapıların mevcut durumunun tespitine yönelik olarak 3194 sayılı yasanın 32. maddesine göre inşai faaliyete devam edilmesinin tedbir olarak mühürlenerek durdurulması gerekmektedir<sup>578</sup>.

İmar planına karşı açılan davanın yargılama süreci içerisinde verilecek kararlar ile bu kararlar üzerine yeniden yapılacak olan planda inşai faaliyeti durdurulan yapılar için öngörülen durumun mevcut ruhsatın bu plana uygun olduğu ve inşai faaliyetin devam edilmesini engelleyen bir yönünün bulunmadığının tespiti halinde mühürlemenin sona erdirilerek inşai faaliyete mevcut ruhsatına göre devamına izin verilmesi gerektiği, aksine bir durumun tespitinde ise yeni plana aykırı olan yapı ruhsatının iptali yoluna gidilir. İmar planlarına karşı açılan davada yürütmenin durdurulması kararının tebliği üzerine ileride planların iptal edilmesi olasılığının da göz önünde bulundurulması suretiyle yürütmenin durdurulması aşamasında tedbir amaçlı olarak inşaatın durdurulmasına yönelik işlemde kamu yararı bulunmaktadır<sup>579</sup>.

Mühürleme tek başına idari davaya konu olabilecek kesin ve icrai bir işlemdir. Mühürleme işleminin tebliğinden itibaren idari dava açma süresi içinde iptal davası açılabilir. Açılan iptal davasında koşulları gerçekleşmişse yürütmenin durdurulması kararı verilir. Yürütmenin durdurulması kararı idare tarafından 2577 sayılı yasanın 28. maddesi uyarınca en geç otuz gün içinde inşaattaki mühür kaldırılacaktır. Mühürleme ile yıkım kararı birbirini takip eden işlemlerdir. Durdurma işleminin usulsüz olması ve bu durumun yapı sahibi için bir zarar doğurması durumunda idare hizmet kusuru nedeniyle sorumlu olur. Bu durumda idarenin zararı tazmin etme sorumluluğu doğar<sup>580</sup>.

---

<sup>578</sup> Danıştay 6. D., 07.03.2011, E. 2010/9076, K. 2011/469. www.danistay.gov.tr/dergiler/127. Erişim tarihi: 22.07.2013.

<sup>579</sup> Danıştay 6.D., 23.01.2009, E. 2008/10824, K. 2009/608. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 17.06.2011.

<sup>580</sup> Ergen, Böke, **op. cit.**, s. 277.

Kazanılmış hak iptal ve yıkım kararları üzerine incelenmektedir<sup>581</sup>. Taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin mahkeme kararıyla iptal edildiği gerekçesiyle yapı bittikten sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin iptal edilerek yapının mühürlenmesi ve yapının yıktırılmasına yönelik karar alınmasına ilişkin işlem kazanılmış haklara saygı ilkesi uyarınca hukuka aykırıdır<sup>582</sup>.

İdare tarafından yapı bittikten sonra yapıyı mühürlemesi ve ardından yıkım kararı alması durumunda inşaatın o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak ilgilinin hatası hilesi ve kusuru olmadan inşa edildiğinden yıkım kararı alınan yapının tümü için kazanılmış hak doğmaktadır<sup>583</sup>.

Yapı tamamlanmış ise kazanılmış hak doğduğu için yapının yıkımına hukuken olanak bulunmamaktadır.

### **9.11.Sit Alanı Açısından Değerlendirme**

1982 Anayasasının 63. maddesinde devletin, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlayacağı, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alacağı; bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetlerin kanunla düzenleneceği hükme bağlanmıştır. Bu bağlamda ise koruma amaçlı imar planının hazırlanması gerekmektedir.

Kültür ve tabiat varlıklarını koruma amaçlı imar planı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda düzenlenmiştir. Koruma amaçlı imar plânı<sup>584</sup>; “KTVKK uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına

<sup>581</sup> “...kazanılmış hakkın ancak başlanılmış bir yapıya ilişkin olarak ruhsat iptali yada yıkım sözkonusu olduğunda inceleme konusu olabileceğinden...”. Danıştay 6. D., 21.04.1993, E. 1992/2971, K. 1993/1632. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>582</sup> “...her ne kadar davada ruhsatın iptaline ilişkin işlem dava edilmemişse de ruhsatın iptaline ilişkin işlem yıkım işleminin sebep unsurunu oluşturduğu için hukuki denetiminin yapılması gerekmektedir...”. Danıştay 6. D., 02.06.2004, E. 2002/6073, K. 2004/3442. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 25.07.2011.

<sup>583</sup> “...yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapının yıkımına ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından...”. Danıştay 6. D., 19.10.2005, E. 2005/3489, K. 2005/4902; Danıştay 6. D., 17.06.2005, E. 2003/6692, K. 2005/3650. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 23.06.2011.

<sup>584</sup> KTVKK madde 3(8).

dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır”. Bu planlar kentsel sit alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar geliştirilmesi ile buçevrelere yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken şartları ayrıntılarıyla düzenlemektedir<sup>585</sup>.

Bir alanın sit olarak ilan edilmesiyle birlikte hukuki statüsü değişmektedir. Bölge koruma kurulu tarafından sit alanı edilen alanda her ölçekteki imar planı uygulaması durdurulur. Uygulaması durdurulan planlar uyarınca yapılan işlemler hukuki geçerliliklerini korurlar. Ancak sit ilanından sonra bu planın uygulanması ve bu plan uyarınca imar uygulaması yapmak mümkün olmayacaktır. İmar planının uygulanmasının durdurulması iptalin hukuki sonuçlarını doğurmaz<sup>586</sup>. Anayasa Mahkemesinin bir kararında<sup>587</sup> “imar planı uygulamasının durdurulduğu alanlarda bu durdurmadan önce, kanunla edinilmiş haklar varsa bu müktesep hakların korunması da hukukun ana ilkelerine uygun düşer” hükmüne varmıştır.

KTVKK madde 7’de korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olunacağı, madde 8’de ise yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tesbiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına ait olduğu düzenlenmiştir. Koruma alanları ve sit alanlarında yapı ruhsatı verme aşamasında

<sup>585</sup> Cafer Ergen, **İmar Planları**, Ankara, Seçkin, 2006, s. 21.

<sup>586</sup> Melikşah Yasin, “Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapılış Süreci”, **e-akademi Dergisi**, Ocak, sayı:59, 2007. Erişim tarihi: 12.09.2012.

<sup>587</sup> AYM, 28.06.1988, E. 1987/21, K. 1988/25. www.anayasa.gov.tr. Erişim tarihi: 12.10.2011.

Koruma Bölge Kurullarından izin alınmalıdır. Ancak Belediye mücavir alan sınırları içinde yapı kullanma izin belgesi verme görev ve yetkisi belediyelere aittir<sup>588</sup>. Koruma bölge kurulları tarafından koruma alanına ilişkin uygulamaya yönelik alınan kararlar kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve gerçek ve tüzel kişiler bakımından bakımından bağlayıcıdır<sup>589</sup>.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır<sup>590</sup>. Kanuna göre,<sup>591</sup> koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde, bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onaylı imar planlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebileceği kabul edilmiştir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Dolayısıyla ruhsat alınmış olması sit kararından sonra tek başına kazanılmış hak doğurmaz.

Sit alanında kalan yapının TAKS değerinin imar planındaki TAKS değerine uymadığı gerekçesiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının iptali ile 3194 sayılı yasanın 32. maddesi uyarınca yıktırılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada idare mahkemesince “uyuşmazlık konusu binanın bulunduğu alanı da kapsayan imar planında TAKS değeri 0.75 olarak belirlenmiş olmakla birlikte Yenifoça Kentsel Sit Alanı Yapılanma Hükümlerinin 3.2. maddesinde yapının mevcut TAKS değerinin planla getirilen TAKS değerinden büyük olması halinde yapının mevcut TAKS değerinin yapılaşmaya esas alınacağı hükmü yer almaktadır. Yıkılıp yeniden inşa edilen uyuşmazlık konusu yapının TAKS değeri imar planında öngörülen TAKS değerinden büyük olmakla yukarıda anılan yapılanma hükümlerine uygun olduğu görüşü bilirkişi tarafından ortaya konulmuşsa da bu hükmün plandaki TAKS değerinden fazla TAKS değerine sahip mevcut yapıları korumayı amaçladığı bu yapıların arsaları için TAKS değeri yönünden kazanılmış bir hak getirmediği” gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Danıştay ise “*sit alanında kalan*

---

<sup>588</sup> Danıştay 6. D., 07.05.2010, E. 2008/6978, K. 2010/4666. www.danistay.gov.tr/dergiler/125. Erişim tarihi: 22.09.2013.

<sup>589</sup> Danıştay 14. D., 28.11.2011, E. 2011/14463, K. 2011/3588. www.danistay.gov.tr/dergiler/129. Erişim tarihi: 05.11.2013.

<sup>590</sup> KTVKK madde 16.

<sup>591</sup> KTVKK madde 17.

*yapıların yıkılmış olsa bile aslına uygun olarak yeniden inşa edilebilmesi için bu yapıların TAKS değerinin imar planında öngörülen TAKS değerinden büyük olması halinde imar planı ile getirilen TAKS değerinin istisnası olarak yapının TAKS“ sonucuna vararak davanın reddine ilişkin kararda hukuki isabet görmemiştir<sup>592</sup>.*

Koruma amaçlı plan yapılan alanlarda esas olan kültür ve tabiat varlıklarının korunması olduğundan yapılaşmada bu husus gözönünde bulundurulur. Kesin yapılaşma yasağı bulunan sit alanlarında kazanılmış hak sözkonusu değildir<sup>593</sup>.

---

<sup>592</sup>Danıştay 6. D., 15.05.2006, E. 2004/2444, K. 2006/2685. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 01.04.2011.

<sup>593</sup> KTVKK madde 17/a.

## SONUÇ

Bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşamaları, sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeyle ve binaların fen ve sağlık koşullarına uygun olarak inşa edilmesiyle mümkündür. 3194 sayılı İmar Kanununda kanunun amacının, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olduğu belirtilmiştir.

İnsanların bir arada yaşaması ve bunun sonucu olarak ihtiyaç duydukları mekânların ve ortamın oluşturulabilmesi için yerleşim alanlarının belli bir düzene tabi tutulması yani imar düzeninin sağlanması zorunludur. Kentlerin düzenli gelişmesi ve bireylerin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşaması için imar planları yapılmaktadır. Yerleşim alanlarının öncelikle imar planına göre şekillenmesi yani yerleşimin ve kentleşmenin plana uygun olması öngörülmüştür. Bu durum ise imar faaliyetlerinin idare tarafından gözetim ve denetiminin gerçekleştirilmesiyle sağlanabilmektedir.

Kolluk faaliyetlerinin amacı kamu düzeninin korunmasıdır. İmar düzeninin sağlanması da kolluk faaliyetleri kapsamındadır. İmar faaliyetlerinin düzenlenmesi ve denetlenmesinde kamu yararı bulunmaktadır. İmar faaliyetlerinin denetlenmesiyle imar faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek olumsuzlukların doğuracağı sorunların önüne geçilerek kamu düzeninin bozulması önlenir.

Mülkiyet hakkının ayrılmaz bir parçası olan yapılaşma bir düzen içerisinde gerçekleştirilmelidir. İmar faaliyetleri için yapılan düzenlemeler ise mülkiyet hakkının kısıtlanması sonucunu doğurmaktadır. 1982 Anayasasının 35. maddesinde; *“herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”* hükmü yer almaktadır. Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla yani düzenli ve sağlıklı kentleşmenin sağlanması amacıyla sınırlanabileceği bu anayasal hüküm uyarınca açıktır. İmar planları bireylerin mülkiyet hakkının kullanılmasına sınırlamalar getirmektedir. Bu sınırlama ya da kısıtlamalar kentin planlı bir şekilde

gelişmesi ve kent sakinlerinin rahat ve huzur içinde yaşaması ve kent işlevlerinin daha etkin olmasına yöneliktir<sup>594</sup>.

Kişinin yapı yapma hakkı mülkiyet hakkına dayanmaktadır. Ancak kişi bu hakkı kullanırken tamamen serbest değildir. Yapısını inşa etmek için öncelikle ilgili idareden izin alması gerekmektedir. Yapılaşma hakkını kullanmak için istisnalar hariç ilgili idareden yapı ruhsatı alma zorunluluğu bulunmaktadır. Yapı ruhsatı hukuki dayanağı imar planları olan, yeni bir yapı yapılmasına veya mevcut bir yapının esaslı onarım, tadilat ve ilavesine ilgili idare tarafından izin verildiğine ilişkin belgedir. Yapı ruhsatı da imar düzenini sağlayan bir kolluk yetkisidir. Yapılaşmanın izne bağlanmasında amaç kamu yararı ve kamu düzeninin sağlanmasıdır.

Yapı yapma hakkı, kanun, imar planı ve yönetmelikler uyarınca belirlenen kurallar çerçevesinde gerçekleştirilir. Bu konuda idarenin takdir yetkisi sözkonusu değildir. Yapı ruhsatları genel düzenleyici işlem olan imar planlarının uygulanması niteliğinde birel işlemlerdir. Yani genel düzenleyici işlem olan imar planlarını somutlaştıran bir işlemdir.

Toplumsal değişimle birlikte hukuk düzeni de değişimi yakalamak zorundadır ve bu bağlamda mevzuatta da illa ki değişiklikler yapılacaktır. Ancak ilgililerin bu değişikliklerden olumsuz etkilenmemesi ve korunması, toplumsal yaşamın sağlıklı devam etmesini sağlar.

Ülkemizde de imar planlarının sık sık değiştirilmesinin önemli bir sorun olduğu söylenebilir. Genel düzenleyici işlem olan imar planlarının “*süreklilik*”, “*uzun süreli olma*”, “*zorunluluk olmadıkça değiştirilmeme*” ilkelerinin bir gereği olarak devamlılığının sağlanması gerekirken, planlarda sürekli tadilatlar yapılması, hem mevcut planların bütünlüğünün bozulması gibi imar ve şehircilik problemlerine yol açmakta, hem de kişilerin kazanılmış haklarının korunması açısından sorunlara neden olabilmektedir.

Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin bir gereğidir. Kişilerin kazanmış oldukları hakları sonradan yapılacak olan mevzuat değişikliği ya

---

<sup>594</sup> Keleş, **op. cit.**, s.128.

da işlemin geri alınması gibi nedenlerle ortadan kaldırmak Hukuk Devleti ilkesiyle bağdaşmaz. Hukuk devleti, eylem ve işlemlerinde hukuk kurallarına bağlı olan, yönetilenlere hukuki güvence sağlayan devlettir. Hukuk devletinde temel hak ve özgürlüklerin tanınması ve güvence altına alınması, idarenin yargısal denetimi, mahkemelerin bağımsızlığı, hâkimlik teminatı, idarenin mali sorumluluğu, hukuki güvenlik ve belirlilik esastır. Hukuk devletinde kazanılmış hakların korunması da gerekmektedir. Kazanılmış haklar hukuki güvenlik ve hukuki belirlilik ilkeleriyle birlikte Hukuk Devletinin var olmasını sağlayan ilkedir.

Kazanılmış hak kavramının içeriği net bir biçimde ortaya konulmamıştır. Bu içerik her olayın somut özelliklerine göre yargı mercilerince belirlenmektedir. Kazanılmış hakkın fonksiyonel ve esnek olması kavramın en önemli niteliği hatta varlık nedenidir denilebilir. Yerleşik Danıştay içtihatlarında da kazanılmış hak kavramının kapsamının kesin sınırlarının çizilmediği ve her somut olayın özelliğine göre kazanılmış hak değerlendirilmesi yoluna gidildiği görülmektedir.

Kazanılmış hak “*doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen hukuk düzeni tarafından korunması gereken hak*<sup>595</sup>” olarak tanımlanabilir. Kazanılmış hak, objektif bir hukuk kuralının kişilere uygulanmasıyla objektif ve genel hukuki durumun kişiye özel bir hukuki duruma dönüşmesidir. Kazanılmış hakkın hukuk düzeni tarafından kabul görmemesi hukuki güveni sarsacağı gibi hukuki istikrarı da bozacaktır.

Düzenleyici işlemler soyut, genel ve uygulanmakla tükenmeyen kurallar içerirler. Düzenleyici işlemlerin içerdiği soyut kurallar uygulanmadıkça doğrudan kazanılmış hak doğurmazlar. Birel işlem sonucu hakkın kazanılması gerçek bir kazanmadır. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki, tüm birel işlemler kazanılmış hak bahsetmez yani kazanılmış haktan söz edebilmek için ortada birel bir işlemin bulunması tek başına yeterli değildir.

İmar planları değiştirildiğinde veya kaldırıldığında önceki plana göre kişilerin kazanılmış haklarının korunup korunmayacağı hususunda imar mevzuatımızda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Genel düzenleyici işlem olan imar planları da doğrudan

---

<sup>595</sup> Oğurlu, **op.cit.**, s.28.

İlgililer için kazanılmış hak veya korunması gerekli bireysel hukuki durum yaratmazlar. İmar planı uygulamaya geçilmeden sadece planın var olması kazanılmış hak doğumunu sağlamaz. Yapı ruhsatı ise genel düzenleyici işlem olan imar planına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan birel işlem niteliğindedir. Yani genel düzenleyici işlem olan imar planlarını somutlaştıran bir işlemdir. Yapı ruhsatı tek başına kazanılmış hak bahşetmez.

Yapı ruhsatında kazanılmış hak değerlendirmesi yapabilmek için öncelikle yapı ruhsatının hukuka uygun olması gerekmektedir. Yapı ruhsatının verildiği tarihte yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlenerek inşaata başlanılmış olması, yapı sahibinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapıma devam edilmesi, yapının ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda idare tarafından yapılmış herhangi bir saptamanın da bulunmaması karşısında yapının kazanılmış hak teşkil ettiği kabul edilmektedir.

Hukuki dayanakları uyarınca belirli bir süreye bağlı olan işlemler kazanılmış hak doğurmazlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra belirli bir zaman aralığında söz konusu izin uyarınca faaliyet gerçekleştirilmelidir. Yapı ruhsatı belirli bir süre için verilir ve zaman ilerledikçe tükenir. Yapı ruhsatı alındıktan itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmalı ve ruhsat alım tarihinden itibaren beş yıl içerisinde de yapı tamamlanmalıdır. Aksi takdirde alınmış olan yapı ruhsatı hükümsüzdür.

Kazanılmış hak iptal, yıkım ve geri alma sözkonusu olduğunda yargı merciince değerlendirilmektedir. Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına göre hukuki duruma uygun fiili durum yani yapının tamamlanmış kısmı kazanılmış hak bahşetmektedir. Danıştay'ın yapı ruhsatları açısından yaptığı kazanılmış hak değerlendirmesini genel olarak özetleyecek olursak;

1-Yapı ruhsatının düzenlenmiş olması tek başına ilgisine kazanılmış hak bahşetmez.

2-Hukuka uygun düzenlenmeyen yapı ruhsatı ilgisine kazanılmış hak bahşetmez.

3-İlgilinin hatası, hilesi ile verilmiş olan yapı ruhsatı kazanılmış hak bahşetmez.

4-İmar planının yargı kararıyla iptali yapı ruhsatını hükümsüz kılmaz.

5-Parselasyon işleminin yargı kararıyla iptali yapı ruhsatını hükümsüz kılmaz.

6-Hukuki duruma uygun fiili durum yani yapının tamamlanmış kısmı kazanılmış hak bahşeder.

7-Anayasa mahkemesinin yapılaşmaya ilişkin iptal kararı üzerine iptal kararından önce verilmiş olan yapı ruhsatı idare tarafından geri alınabilir. Yapıya başlanmışsa tamamlanan kısım kazanılmış hak bahşeder.

Danıştay Ondördüncü Dairesi yapı kullanma izni almış bir yapıya ilişkin yıkım kararının iptali davasının temyizi üzerine son vermiş olduğu kararında

1-İdari yargı tarafından iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan yapı ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde; her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de, hukuka aykırılığı saptanan plana ilişkin olarak verilen iptal kararı nedeniyle imar planı tesis tarihi itibarıyla yürürlükten kalkacaktır.

2-Bu durumda yapı ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacak ve iptali gerekecek; ruhsatsız konuma düşen yapının da yıkılması gerekecektir.

3-Bunun aksinin kabul edildiği durumda yargı merciince hukuka aykırılığı tespit edilerek iptal edilen ve tesis edildiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkan bir düzenleyici işleme dayanılarak tesis edilmiş ve dava konusu da edilmiş bir işleme rağmen ileriye yönelik bir kazanılmış hakkın tanınması sonucunu doğurur.

4-Bu durum tüm işlem ve eylemlerinin hukuka uygun olduğu devlet biçimi olarak tanımlayabileceğimiz Hukuk Devleti ilkesiyle bağdaşmayacaktır.

Sonucuna ulaşmıştır. Sayın Daire kararında ilgilinin zararının tazmin edilmesi gerektiğinde hüküm altına alınmıştır.

Danıştay sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması bakımından, yürürlükte bulunan plan hükümlerine aykırı olarak inşa edilen yapıların, yapının inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek yargı merciince iptal edilmesi durumunda kazanılmış hakkın bulunmaması nedeniyle yıkılması gerekmektedir diye daha önceki içtihatlarına zıt bir karar vermiştir.

İmar hukukunda kazanılmış hak değerlendirmesi oldukça zordur. Çünkü imar düzeni korunmasında kamu yararı ile bireysel yarar çok açık şekilde çatışmaktadır. Hukuki güven ve istikrar ilkesinin gereği olarak bireylerin verildiği zaman hukuka uygun olan yapı ruhsatlarına uygun olarak başladıkları yapıların kazanılmış hak olarak korunması gereği bireysel yararı oluşturmaktadır. Diğer taraftan ise sağlıklı ve düzenli bir kentleşme için imar düzeninin korunması gerekliliği de kamu yararını oluşturmaktadır. Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun bir kararında<sup>596</sup>, “Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin bir gereği olup, İdare Hukukunda kazanılmış hak sorununun çözümünde, hukuki güvenlik ilkesi ile hukuka uygun idare arasındaki dengenin gözetilmesi zorunludur. İmar hukukunda kazanılmış haktan bahsedildiğinde, yürürlükteki imar planlarına duyulan güven ile daha sonra iptal edilen plan dolayısıyla korunması gereken kamu yararı, sağlıklı kentleşme, yargı kararlarının gereğini yerine getirme zorunluluğu birlikte değerlendirilmelidir” denilerek kazanılmış hak kamu yararı arasındaki dengenin kurulmasının önemi belirtilmiştir. Bu hassas terazide kamu yararı bireysel yarar dengesinde kamu yararı daha ağır basmaktadır. Çarpık kentleşme insanın maddi ve manevi yönlerini olumsuz etkilemektedir. Sağlıklı ve huzurlu bir kent ortamında yaşamak herkesin hakkıdır.

Ancak burada tamamlanan ve yapı kullanma izni almış olan yapının oluşturduğu bir ekonomik değer söz konusudur. Kazanılmış hak olarak kabul edilmeyen yapının yıkımı milli servetin heba edilmesidir. Hukuka uygun olarak alınan yapı ruhsatına göre yapımına başlanmış ve tamamlanmış olan bir yapıyı imar planı değişikliği yada planın iptali gibi bir gerekçeyle kazanılmış hak kapsamında değerlendirmemek hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmaz.

Hukuk devletinin temel ilkelerinden biri 'belirlilik'tir. Bu ilkeye göre, yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması gereklidir. Bireyin korunması ve hukuki güven ve istikrar açısından İmar Hukukunda kazanılmış hakla ilişkin yol gösterici yasal düzenlemelerin yapılmalıdır.

---

<sup>596</sup> DİDDGK, 23.10.2008, E. 2005/1721, K. 2008/1837. www.danistay.gov.tr. Erişim tarihi: 22.08.2011.

Yapı kullanma izni yapının hukuka uygun olarak gözetim ve denetim altında tamamlanmış olduğu ve kullanıma hazır olduğunu gösteren belgedir. Bu bağlamda “alındığı tarihte hukuka uygun olan yapı ruhsatına göre tamamlanmış ve yapı kullanma izni de almış olan yapının kazanılmış hak teşkil ettiği” yönünde yasal düzenleme yapılması hukuki güven ve istikrar açısından gereklidir.

## KAYNAKÇA

- Akıntürk, Turgut: **Medeni Hukuk**, 9. bs., İstanbul, Beta, 2003.
- Aksoylu, Özge: “Yargıcın Bakış Açısıyla İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı”, **Yıldızhan Yayla’ya Armağan**, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Armağan serisi, No:4, 2003, ss. 65-82.
- Akyılmaz, Bahtiyar, Sezginer, Murat, Kaya, Cemil: **Türk İdare Hukuku**, 3. bs., Ankara, Seçkin, 2012.
- Artukmaç, Sadık: **Türk İmar Hukuku**, 5. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 1979.
- Aslan, Zehreddin: “İngiliz Hukukunda İdarenin Yargısal Denetimi ve Bu Denetim Sonucunda Varılan Kararların Niteliği”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, No: 10, Ocak 1995, ss. 21-23.
- Aslan, Zehreddin: **İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması**”, 2. bs., İstanbul, Alfa, 1994.
- Aslan, Zehreddin, Berk, Kahraman: **İdare Hukuku ve İdari Yargıya İlişkin Temel Kanunlar (İçtihatlı)**, 5. bs., İstanbul, Alfa, 2011.
- Aslan Zehreddin; Berk, Kahraman: **Rekabet Kurumunun Oluşumu, Görev ve Yetkileri ile Yargısal Denetimi**, İstanbul, Alfa, 2000.
- Atay, Ender Ethem: **İdare Hukuku**, 3. bs., Ankara, Turhan, 2012.
- Aybay, Aydın: “İmar Affı”, **Tapu ve Kadastro Dergisi**, C.II, S.4, Şubat, 1989, ss.1-37.

- Aybay, Aydın: “İmar Düzeni”, www.arkitera.com, 30 Mart 2012.
- Aybay, Rona,  
Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Bereket, Zuhâl: **Hukukun Genel İlkeleri ve Danıştay**, Ankara, Yetkin, 1996.
- Berk, Kahraman: “Türkiye’de Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Hukuki Rejimi ile Uygulama Sorunları”, **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Yıl: 1999-2000, Sayı: 1-2, ss. 183-212.
- Birtek, Fatih: “Kazanılmış Hak Bağlamında İdari İşlemin Geri Alınması”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 84 Sayı: 2, 2008, ss. 759-777.
- Bozkurt, Ömer;  
Ergun, Turgay;  
Sezen, Seriyeye: **Kamu Yönetimi Sözlüğü**, Ankara, TODAİE, 1998.
- Bülbül, Erdoğan: **İdari İşlemlerin Yürürlükten Kaldırılması**, İstanbul, Beta, 2010.
- Çağlayan, Ramazan: **İdari Yargı Kararlarının Sonuçları ve Uygulanması**, Ankara, Seçkin, 2000.
- Çelebican-Karadeniz, Özcan: **Roma Hukuku**, 13. bs., Ankara, Yetkin, 2008.
- Çolak, Nusret İlker: **İmar Hukuku**, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2010.
- Dinç, Güney: **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Çevre ve İnsan**, Ankara, TBB Yayınları, 2008.
- Duran, Lutfi: **İdare Hukuku Ders Notları**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1982.

- Duran, Lutfi: “İdare Hukuku ve İmar Konuları”, **Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu**, Ankara, 1990, s.51, ss.49-51.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku**, C.2, 4. bs., Ankara, Sevinç Matbaası, 1991.
- Ergen, Cafer: **Arazi ve Arsa Düzenlemeleri**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004.
- Ergen, Cafer: **İmar Planları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006.
- Ergen, Cafer, **Kaçak Yapı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2005.
- Böke, Veli:
- Erkut, Celal: “İdare Hukukunda Yokluk Teorisi” **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, Prof. Dr. Lutfi Duran’a Armağan Özel Sayısı, S. 1-3, 1988, ss. 69-91.
- Erten, M. Ali: **Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk**, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 2000.
- Etgü, Mehmet Akif: **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı**, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2009.
- Giritli, İsmet, **İdare Hukuku**, 4. bs., İstanbul, Der Yayınları, 2011.
- Bilgin, Pertev,
- Akgüner, Tayfun,
- Berk, Kahraman:
- Gözler, Kemal. **Türk Anayasa Hukuku Dersleri**, 12. bs., Bursa, Ekin, 2011.

- Gözler, Kemal; **İdare Hukuku Dersleri**, 11. bs., Bursa, Ekin, 2011.
- Kaplan, Gürsel:  
Gözübüyük, Şeref, **İdare Hukuku**, C.1, 6. bs., Ankara, Turhan, 2008.
- Tan, Turgut:  
Gözübüyük, Şeref, **İdare Hukuku**, C.2, 3. bs., Ankara, Turhan, 2008.
- Tan, Turgut:  
Gülan, Aydın: “Kamu Hizmeti Kavramı”, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, Prof. Dr. Lütfi Duran’a Armağan Özel Sayısı, s:1-3, 1988, ss.147-159.
- Günday, Metin: **İdare Hukuku**, 10. bs, Ankara, İmaj Yayınevi, 2011.
- Güran, Sait: “İdari İşlem”, **Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaşgünü Armağanı**, C.2, 2001, ss.1275-1287.
- Işıқтаç, Yasemin: **Hukuk Felsefesi**, 2. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2006.
- İlter, Ferruh: **İmar Bilgisi**, 5. bs., Ankara, Nobel Yayın Dağıtım, 2007.
- Kalabalık, Halil: **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Kalabalık, Halil: **İmar Hukuku Dersleri**, 3. Bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011.
- Kaplan, Gürsel: “İdari Yargılama Hukukunda Usulü Kazanılmış Hak”, **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:VIII, No: 1-2, 2004, ss. 115-154.

- Karavelioğlu, Celal: **Açıklamalı-Uygulamalı-İçtihatlı İmar Kanunu**, 2. bs., Ankara, Karavelioğlu Hukuk Yayınevi, 2007.
- Keleş, Ruşen: **Kentleşme Politikası**, 4. bs., Ankara, İmge Kitabevi, 1996.
- Keleş, Ruşen: **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2. bs., Ankara, İmge Kitabevi, 1998.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.: **Medeni Hukuk**, 3. bs., Ankara, Turhan, 2013.
- MEB **Örnekleriyle Türkçe Sözlük**, Ankara, Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları, Yayın No: 2967, 1996.
- Mengi, Ayşegül, **İmar Hukukuna Giriş**, Ankara, İmge, 2003.
- Keleş, Ruşen:
- Odyakmaz, Zehra, **İdare Hukuku Anayasa Hukuku**, 7. bs., İstanbul, İkinci Sayfa Dizisi, 2006.
- Kaymak, Ümit,
- Ercan, İsmail:
- Oğan, Mehmet Ali: “Kazanılmış Hak Sorunu”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl: 1976, No. 4, s. 636-638.
- Oğurlu, Yücel: **İdari Yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma**, Ankara, Seçkin, 2000.
- Oğurlu, Yücel: **İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Hakk Beklentiler Sorunu**, Ankara, Seçkin, 2003.
- Oğuzman, M. Kemal, **Eşya Hukuku**, 15. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2012.
- Seliçi, Özer,
- Özdemir, Saibe Oktay:
- Oğuzman, M. Kemal, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 8.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Öz, M. Turgut:

- Onar, Sıddık Sami: **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. 3, 13. bs., İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1966.
- Özay, İl Han: **İdari Yaptırımlar**, İstanbul, Özlem Kardeşler Matbaası, 1985.
- Özay, İl Han: **Günlüğünde Yönetim**, İstanbul, Alfa, 1996.
- Özay, İl Han: **Günlüğünde Yönetim II Yargısal Korunma**, İstanbul, On iki Levha, 2010.
- Özbudun, Ergun: **Türk Anayasa Hukuku**, 4. bs., Ankara, Yetkin, 1995.
- Özkaya, Eraslan: **İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 1997.
- Özkaya, Eraslan: **İmar Hukuku Ders Notları**, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:9, 2007.
- Özsunay, Ergun: **Medeni Hukuka Giriş**, 4. bs., İstanbul, Güryay, 1981.
- Öztan, Bilge: **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, 37. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2012.
- Sağlam, Fazıl: **Temel Hakların Sınırlanması ve Özü**, Ankara, AÜSBF Yayınları: 506, 1982.
- Sancakdar, Oğuz: **Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Etmesi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1996.
- Sarı, H. Gürbüz: **Malvarlığı Haklarının Korunması**, 2. bs., İstanbul, Oniki Levha, 2010.
- Sayhan, Şebnem: “İdare Hukuku Doktrin ve İçtihatlarında Hukukun Genel İlkeleri”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl. 2003, No.:2, ss.111-122.
- Sirmen, A. Lale: **Eşya Hukuku**, Ankara, Yetkin, 2013.

- Şekerci, Ersin: “İmar Hukukunda Yapı İzni”, web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/ilk/yil2sayi2/, 30 Kasım 2012.
- Tan, Turgut: **İdari İşlemin Geri Alınması**, Ankara, AÜSBF Yayınları No: 298, 1970.
- Tekeli, İlhan: “Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine”, **Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu**, Ankara, 1990, s. 45, ss. 37-46.
- Tezcan, Durmuş, **İnsan Hakları El Kitabı**, 4. bs., Ankara, Seçkin, 2011.
- Erdem, M. Ruhan,  
Sancakdar, Oğuz,  
Önok, R. Murat:  
Tolon, Kemal Doğu: “İptal ve Tam Yargı Davalarında Kazanılmış Hak”, **İdare Hukuku ve İdari Yargı ile İlgili İncelemeler 3**, Ankara, Danıştay Başkanlığı Yayınları No: 29, 1980, ss. 163-209.
- Uler, Yıldırım: **İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları**, Ankara, Sevinç, 1970.
- Yasin, Melikşah: **İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları**, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2009.
- Yasin, Melikşah: “Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapılış Süreci”, **e-akademi Dergisi**, Ocak, sayı:59, 2007.
- Yaşar, Hasan Nuri: **İmar Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2008.
- Yayla, Yıldızhan: **Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1975.

- Yayla, Yıldızhan: “Yeni İdari Düzenlemeler Karşısında Evvelce Alınmış Ruhsatların Durumu”, **Yiğit Okur’a Armağan**, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları 3, 1998, ss. 399-405.
- Yayla, Yıldızhan: **İdare Hukuku**, İstanbul, Beta, 2009.
- Yıldırım, Turan, **İdare Hukuku**, 4. bs., İstanbul, Oniki Levha 2012,
- Yasin, Melikşah,
- Karan, Nur,
- Özdemir, H. Eyüp,
- Üstün, Gül,
- T. Okay, Özge:
- Yılmaz, Ejder: **Hukuk Sözlüğü**, 6. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2001.
- Yılmaz, Meltem: **Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 2010.
- Yılmaz, Mustafa: **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**, Ankara, Seçkin, 2002.
- Yücel, Yonca F: “Hak ve Menfaatler Üzerine Bir İnceleme”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl 23, Sayı: 91, Kasım-Aralık 2010, ss. 335-357.

[www.osmanlicaturkce.com](http://www.osmanlicaturkce.com) Erişim tarihi: 23.06.2011

[www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr) Erişim tarihi: 23.06.2011

## ÖZGEÇMİŞ

1974 yılında Malatya’da doğdum. Malatya Hidayet İlkokulu’ndan 1985 yılında mezun oldum. Aynı yıl Malatya Anadolu Lisesini kazandım ve 1992 yılında liseden mezun oldum. Liseden sonra 1992 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesini kazandım ve 1996 yılında fakülteden mezun oldum. Ardından avukatlık stajımı tamamladım. 1999 yılında başladığım İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim dalındaki yüksek lisans çalışmamı 2001’de tamamladım. 2007 yılında başladığım İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalındaki “Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak” konulu tezimle doktora çalışmamı tamamlamayı umuyorum. Evliyim ve biri kız, diğeri erkek olmak üzere iki çocuk sahibiyim. Halen Malatya Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünde avukat olarak çalışmaktayım.