

Av. Eda ÖZER

**İMAR HUKUKUNDA
RUHSATSIZ YAPI**



İÇİNDEKİLER

ÖZ	3
ABSTRACT	5
İÇİNDEKİLER	7
TABLolar DİZİNİ	10
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	11
GİRİŞ	13
BÖLÜM 1: YAPI RUHSATI VE RUHSATSIZ YAPI	15
1.1. Bir İdarî İşlem Olarak Yapı Ruhsatı	15
1.1.1. Yapı kavramının tanımı ve hukuki niteliği.....	15
1.1.2. Yapı ruhsatının hukuki niteliği.....	18
1.1.3. Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler	19
1.1.4. Yapı ruhsatı alma koşulları.....	23
1.1.5. Yapı ruhsatının süresi	27
1.1.6. Ruhsat gerektirmeyen yapılar	29
1.2. Ruhsatsız Yapı	34
1.2.1. Hukuki niteliği.....	34
1.2.2. Ruhsat alınmadan başlanan yapılar	35
1.2.3. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılar.....	37
1.2.4. Ruhsat süresi dolan yapıların yapı ruhsatının hükümsüz hâle gelmesi	38
1.2.5. Yapı ruhsatının yargı yerince iptal edilmesi nedeniyle yapının ruhsatsız hâle gelmesi	40

1.2.6. Ruhsatın dayanağını teşkil eden imar planının iptal edilmesi üzerine ruhsatsız hâle gelen yapılar.....	43
1.3. Kazanılmış Hak Bakımından Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapıların Durumu.....	47
1.3.1. Hukuki niteliği.....	47
1.3.2. Sadece yapı ruhsatı alınması kazanılmış hak sağlar mı?	50
1.3.3. İmar planının yargı kararı ile iptali hâlinde kazanılmış hakların durumu	51
1.3.4. Kazanılmış hak kavramının yapı kullanma izni alınmış yapılar bağlamında incelenmesi	59
BÖLÜM 2: RUHSATA AYKIRI YAPI HAKKINDA UYGULANACAK OLAN İDARİ İŞLEMLER	61
2.1. Yapının Mühürlenmesi ve İnşaatın Durdurulması	61
2.1.1. Yapı tatil tutanağının içeriği.....	61
2.1.2. Yapı tatil tutanağının hukuki niteliği	62
2.1.3. Yapı tatil tutanağının tebliğ usulü	64
2.1.4. Yapının mühürlenmesinin hukuki sonuçları	65
2.1.5. İnşaatı durdurulan yapının yeniden ruhsata bağlanıp bağlanamayacağı sorunu	67
2.2. Yıkım Kararı Verilmesi	68
2.2.1. Hukuki niteliği.....	68
2.2.2. Yıkım kararı almaya yetkili idare.....	73
2.2.3. Yıkım kararı verilmesi.....	77
2.2.4. Yıkım kararının ilgiliye tebliğ usulü	78
2.2.5. Yıkım kararının mülkiyet hakkına etkisi.....	80

2.2.6. Yıkım kararına karşı açılacak iptal ve tam yargı davaları.....	83
2.2.7. Dava açma ehliyeti.....	86
2.2.8. Yıkım kararına karşı açılacak olan davalarda yürütmenin durdurulması.....	88
2.3. İdarî Para Cezası Verilmesi	90
2.3.1. Yapı sahibine uygulanacak olan idari yaptırımlar	90
2.3.2. İmar kanunu uyarınca verilen idari para cezaları	92
2.3.3. İdarî para cezasının muhatabı.....	99
2.3.4. İdarî para cezasına karşı başvuru yolu.....	101
SONUÇ	105
KAYNAKÇA	107