

KAMU HUKUKU/PUBLIC LAW

Araştırma Makalesi / Research Article

İmar Hukukunda Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat Yapılar*

Temporary Constructions in Places Reserved for Public Services in Zoning Law

Onur KAPLAN**

ÖZ

Kent ölçeğinde, bütüncül yaklaşımla sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşam hakkının sağlanması bakımından kişilerin belirli kurallara uyma zorunluluğu, mülkiyet hakkı ve yerleşme özgürlüğü açısından sonuçlar doğurmakta ve bu bağlamda yapılacak yapıların belirli usullere uygun biçimde yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kişilerin yapacağı yapılar bakımından gündeme gelen belki de en önemli unsur, yapı izni almak ve yapıyı ruhsat ve eklerine uygun biçimde yapmaktır. Belirli istisnaları bulunmakla birlikte, imar hukuku açısından genel kuralın, yapılacak yapılar bakımından ilgili idari makamdan yapı ruhsatı almak olduğu ifade edilebilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda kalıcı nitelikteki yapı izni yanında muvakkat (geçici) yapı izni kavramına yer verilerek, kişilerin geçici yapı ruhsatı almak suretiyle yapı yapabilmelerine imkan tanınmıştır. Özellikle imar planlarının uygulanması aşamasında, belirli kent mekanlarının çıkmaz sokak olarak öngörülmesi ve buna bağlı olarak yeni yapılaşma yasağı ortaya çıkabilmektedir. Ancak, söz konusu planların uygulanmasının belirli hallerde uzun sürmesi, kişilerin mülkiyet hakkına önemli derecede müdahale oluşturduğundan, kanun koyucunun geçici nitelikte yapı ruhsatı alınmak suretiyle yapı yapma olanağı getirdiği ifade edilebilir. Benzer durum, umumi hizmetlere ayrılan bölgelerde bulunan parsellerde yapı yapılabilmesinin mümkün olduğu hallerde planların uygulanmasına kadar geçen sürede yapılacak yapılar açısından da geçerlidir. Bununla birlikte, geçici yapı ruhsatının etkisinin ne zaman sona ereceği yahut kalıcı niteliğe dönüşüp dönüşmeyeceği sorularının yanıtlanması gerekir.

Anahtar Kelimeler: Geçici yapı, yapı ruhsatı, kentsel alan, idare, umumi hizmet.

* Makale gönderim tarihi: 14.03.2024. Makale kabul tarihi: 28.05.2024. Onur Kaplan, "İmar Hukukunda Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat Yapılar", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 11, Sayı 2, 2024, s. 31-60, DOI: <https://doi.org/10.46547/imuhfd.2024.11.2.3>.

** Dr. Öğr. Üyesi, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı,
ORCID ID: 0000-0003-1252-6352, onur.kaplan@yasar.edu.tr.

Çatışma Beyanı: Yazar/lar herhangi bir çatışma beyanı bildirmemiştir.

ABSTRACT

At the urban scale, the obligation of individuals to comply with certain rules in order to ensure the right to live in a healthy and balanced environment with a holistic approach has consequences in terms of the right to property and freedom of settlement, and in this context, the necessity to construct buildings by certain procedures arises. Perhaps the most important element that comes to the fore in terms of the buildings to be constructed by individuals is to obtain a building permit and to construct the building in accordance with the license and its annexes. Although there are certain exceptions to the obligation to obtain a building permit, it can be stated that the general rule in terms of zoning law is to obtain a building permit from the relevant administrative authority. Zoning Law No. 3194 includes the concept of temporary building permits and allows people to construct buildings by obtaining temporary building permits. Especially during the implementation of zoning plans, some urban areas may be envisaged as dead-end streets and new construction bans may arise accordingly. However, in some cases, since the implementation of such plans for a long period constitutes a significant interference with the property rights of individuals, it can be said that the legislator has introduced the possibility of construction by obtaining temporary building permits. A similar situation applies to the buildings to be constructed during the period until the implementation of the plans in cases where it is possible to build on parcels located in areas reserved for public services. Nevertheless, it is necessary to answer the question of when the effect of the temporary building permit will expire or whether it will become permanent.

Keywords: Temporary construction, construction license, urban area, administration, public service.

Giriş

Kişilerin kent mekanlarında mülkiyet hakkını ve yerleşme hürriyetini kullanmasına¹ dair yönelimi, nihayet barınma sağlayabilecek, mülkiyetin konusunu oluşturan bir yapı yapılmasını ve o yapının kullanılmasını ortaya çıkarmaktadır. Kişilerin kent ölçeğinde söz konusu temel hak ve hürriyetlerini kullanması, kamu yararı ve bireysel yarar arasındaki denge gözetilerek aynı zamanda bu konuda yapılacak düzenlemelere ve düzen oluşturulmasına bağlıdır². Bu düzenin oluşturulması ihtiyacı, hangi yerde ve hangi kurallara tabi

1 AY md.35: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”. AY md.23: “Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir. Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak; Seyahat hürriyeti, suç soruşturma ve kovuşturması sebebiyle ve suç işlenmesini önlemek; Amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir...”.

2 Ayşegül Mengi, Ruşen Keleş, *İmar Hukukuna Giriş*, İmge Kitabevi, Ankara, 2003, s. 17.

olarak yapı yapılacağı belirlenmesiyle mümkün olacaktır³. Bu nedenle idari makamlar tarafından yapının hangi koşullarda ve hangi yerlere yapılabileceğinin denetlenmesi gerekmektedir⁴. Bu denetim, “*imar kolluğu*” kapsamında idari makamların kamu gücü kullanmak suretiyle yaptığı, temel hak ve hürriyetlere müdahale niteliğinde bir faaliyet olarak karşımıza çıkmaktadır⁵. Bu faaliyet kapsamında tesis edilen başlıca idari işlemlerden biri de yapı ruhsatının verilmesidir. Yapı ruhsatının ilgili kişilere verilmesi neticesinde, yapıya başlama imkanı somutlaşmakta ve bunun yanında yapıya belirli süre içinde başlamak gibi yükümlülükler de doğmaktadır⁶.

Yapı izni, kural olarak belirli süre için verilmemektedir. Yani, ileride ortaya çıkabilecek tabii ve/veya beşeri olguların dışında yapı ruhsatı, “*süreye bağlanan ve sürenin dolmasıyla etkisiz hale gelen*” bir nitelik arz etmemektedir. Ancak, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda (3194 sayılı Kanun) “*muvakkat (geçici)*” yapı yapılması imkanı getirilerek, söz konusu yapıların bu nitelikte ruhsatlara tabi kılındığı ifade edilmektedir. Anayasa Mahkemesi de konuya dair bir kararında, “*plan hazırlanırken, kamu hizmetine en uygun olan yer bulunduğu için, bu yerdeki (umumi hizmete ayrılan) yapılanış biçiminin değiştirilmesinde veya kişinin ve toplumun servet kaybına uğramayacağı biçimde yapı yapılabilmesinde de kamu yararı vardır. Kamu yararının var sayılması, kamu işlerinin görülebilmesi zorunlu bulunan taşınmazların sınırlandırılmasını*

3 Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu (DİDDK.), Esas (E.) 2009/2994, Karar (K.) 2013/1536, Tarih (T.) 24.04.2013, (<https://www.lexpera.com.tr>, LİBB), Erişim Tarihi (ET.) 01.04.2024; Danıştay 1. Daire (D1D.), E. 2008/1301, K. 2009/96, T. 19.01.2009, LİBB, ET. 01.04.2024.

4 DİDDK. E. 2010/2347, K. 2014/331, T. 13.02.2014, LİBB, ET. 01.04.2024; Konya Bölge İdare Mahkemesi (BİM.), 2. İdari Dava Dairesi (İDD.) E. 2020/670, K. 2020/1945, T. 16.09.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2018/3376, K. 2021/11098, T. 11.10.2021, LİBB, ET. 01.04.2024.

5 Özge Okay Tekinsoy, *İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 147; Ömer Köroğlu, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 169 vd. Ayrıca bkz. Anayasa Mahkemesi (AYM.), E. 2001/377, K. 2002/59, T. 26.06.2002, RG. 09.11.2002-24931; D8D. E. 2012/2446, K. 2014/1580, T. 04.03.2014, LİBB, ET. 01.04.2024; D14D. E. 2013/6067, K. 2015/2728, T. 08.04.2015, LİBB, ET. 01.04.2024.

6 3194 sayılı İmar Kanunu md.29: “*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. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir*”. Bu konuda ayrıca bkz. Selman Özdemir, “Mukayeseli Bir İnceleme: Yapı Denetiminde “İnşaata” Başlama ve Yapı Ruhsatında “Yapıya” Başlama”, *Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 13, Sayı 25, 2023, s. 76 vd.

gerekli kılar” ifadesine yer vermiştir⁷. Bu yönüyle mülkiyet hakkına planlama faaliyetine bağlı yapılacak müdahale halleri karşısında umumi hizmetlere ayrılan⁸ (örneğin; yol, meydan, otopark, park, çocuk bahçesi, pazar yeri ve itfaiye binası gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılmış⁹) yerlerde muvakkat yapı yapılmasında “*kamu yararının*” mevcut olduğu da varsayılmaktadır¹⁰. 3194 sayılı Kanun md.33 çerçevesinde bu haller şu şekilde sıralanmaktadır: (i). parselin ilgili imar planına göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunması¹¹, (ii). parselde 3194 sayılı Kanun md.18 hükmü çerçevesinde parselasyon planı uygulanmadan yapı izni verilmeyecek olması¹², (iii). parselin 3194 sayılı Kanun md.13 hükmüne tabi olması¹³.

7 AYM. E. 1988/34, K. 1989/26, T. 21.06.1989, RG. 05.12.1989-20363.

8 Doktrinde Çabri'nin ifade ettiği üzere, “*umumi hizmetlere ayrılan yerler kavramı İmar Kanunu'nda yer alan kendine özgü bir terimdir. Bu terim ile amaçlanan, kamu hizmeti niteliğindeki görevler için gerekli hizmet ve orta mallarının imar planında öngörülen amaca özgülmesi için temin edilmesidir*”. Sezer Çabri, *İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2005, s. 83.

9 Yıldızhan Yayla, *Şehir Planlamasının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1975, s. 95. İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerlerin uzunca bir süre kamulaştırılmaması halinde ise, maliklerin idareye başvurma haklarının saklı olduğu ve idarenin burada olumsuz cevap verilmesi halinde söz konusu ret işleminin iptal edileceği hakkında bkz. Turan Yıldırım, Gül Fiş Üstün, *Açıklamalı-Notlu İdari Yargılama Usulü Kanunu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 63.

10 Ersin Şekerci, “İmar Hukukunda Yapı İzni”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, 1981, s. 182. Levent Yarar, *Şehir Planlarıyla Kamusal Alan Tahsisi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1995, s. 46. Şu halde umumi hizmetlere ayrılan bir yer niteliğinde olmayan alanda yapılacak yapı için geçici yapı izni verilmesi mümkün değildir. D6D. E. 1963/3855, K. 1965/1982, T. 27.10.1965, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 179. Mülkiyeti belediyeye ait olup yolda kaldığı için kamu hizmetlerine ayrılan ve imar programına alınmamış olan yerlerde üçüncü şahıslara muvakkat yapı izni verilemeyeceği ancak bu gibi yerler için kanuna göre işgaliye izni verilebileceği hakkında bkz. D6D. E. 1971/2007, K. 1973/3206, T. 13.09.1973, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 182.

11 Kapanan yolların ihdası ve kamusal alana özgülenerak kullanılması hakkında bkz. Hüseyin Koçak, Metin Beyaz, *3194 Sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, 6. Baskı, Ankara, 2018, s. 516-517.

12 3194 sayılı Kanun md.18/9: “*Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya başlısanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir*”. 3194 sayılı Kanun md.18/10: “*Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur*”. Arsa ve arazi düzenlemesi kavramı çerçevesinde parselasyon planı uygulaması hakkında bkz. Taner Ayanoglu, “Türk İmar Hukukunda Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin Esaslar”, *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 7, Sayı 81, 2009, s. 2817; N. İlker Çolak, *İmar Hukuku*, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 415 vd.

13 Şüphesiz bu halde ilgili yerin “*yapı yapılabilecek alan niteliğinde olup olmadığı*” da değerlendirilmelidir. 3194 sayılı Kanun md.13/3: “*İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak*

Bu halleri dışlayan en önemli hallerden biri ise, yapının bulunduğu alanın imar programı kapsamına alınmış olmasıdır. Gerçekten herhangi bir yapının imar programı çerçevesinde olan bir alan içerisinde bulunması, o bölgenin azami beş yıllık süre içerisinde idari faaliyetlere özgülenecek bir şekilde uygulamaya tabi tutulması sonucunu doğuracaktır¹⁴. Dolayısıyla yapılacak imar uygulamalarıyla ileride idareyle organik bağı kurulacak¹⁵ geçici yapı ruhsatı alınacak (onaylı imar planı içerisindeki¹⁶) yerin, ruhsat için yapılacak başvuru gününde imar programı kapsamına alınmamış yerde bulunması önem arz etmektedir¹⁷. Bu doğrultuda, muvakkat yapı ruhsatı ve muvakkat yapıların hukuki özelliklerini irdelerken imar programlarının doğurduğu hukuki etkilere ve parselin bulunduğu bölgenin özelliklerine de değinmek gerekecektir¹⁸. Şüp-

alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılmaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir". Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/15: "İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı yapılmasına izin verilmez". Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/17: "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..."

- 14 D6D. E. 2017/1377, K. 2017/4878, T. 19.06.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/11416, K. 2020/12925, T. 16.12.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/1500, K. 2017/1142, T. 21.02.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2015/3609, K. 2017/1127, T. 21.02.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2015/7008, K. 2017/1128, T. 21.02.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/13136, K. 2017/1138, T. 21.02.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/889, K. 2017/1147, T. 21.02.2017, LİBB, ET. 01.04.2024.
- 15 Nur Kaman, "Kamu Malları", Ed. Turan Yıldırım, *İdare Hukuku*, 8. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 366-367.
- 16 Mustafa Genç, *İmar Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 214.
- 17 "(...) muvakkat inşaat ruhsatına konu taşınmazın imar planında yolda kaldığı, yolun henüz açılmamış olduğu, bu yerde henüz parselasyon işleminin tesis edilmediği ve taşınmazın beş yıllık imar programına da dahil edilmediği hususu dikkate alındığında dava konusu muvakkat inşaat ruhsatına ilişkin encümen kararının yukarıda anılan Kanunun ilgili maddesine uygun olarak tesis edildiği anlaşıldığından...". D6D. E. 2010/5756, K. 2013/481, T. 05.02.2013, LİBB, ET. 01.04.2024. İmar programına alınmamış bölgede yapılan muvakkat yapının geçerliliği araştırılmadan yıkıma tabi tutulamayacağı yönünde bkz. D6D. E. 1973/875, K. 1973/3199, T. 12.09.1973, aktaran; Artukmaç, s. 69; D6D. E. 1973/5211, K. 1975/266, T. 20.11.1975, aktaran; Fevzi Karagözoğlu, Mehmet İ. Mumbuç, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Uygulaması*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1978, s. 242.
- 18 Örneğin, Danıştay'a göre imar planında konut alanında kalan bir yerde muvakkat yapılara ilişkin hükümler uygulama alanı bulmayacaktır. D6D. E. 2009/10606, K. 2009/12462, T. 21.12.2009, aktaran; Hüseyin Bilgin, Yasin Sezer, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu*, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 585. Keza, kişinin maliki olduğu parselin turistik tesis alanında kalmasından ötürü plan notu kapsamında yapılaşmaya gidilmesi mümkün olup, 3194 sayılı Kanun md.33 hükmünün uygulama alanı bulmayacağı ifade edilmiştir. D6D. E. 2009/8681, K. 2013/433, T. 04.02.2013, aktaran; Bilgin, Sezer, s. 587. Dolayısıyla muvakkat yapı yapılabilmesi açısından imar planında alanın kullanım açısından niteliği de önem arz etmektedir. Ayrıca bkz. D6D. E. 1968/57, K. 1968/3257, T. 26.11.1968, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s.

hesiz yapı yapmak için gerekli olan diğer bazı koşulların da geçici yapı ruhsatı alınırken aranması gündeme gelmektedir. Bu bağlamda çalışmada, muvakkat yapı kavramı ve ruhsatının hukuki niteliği, bu ruhsatı vermekle yetkilendirilen makamın kim olduğu, muvakkat yapı ruhsatıyla yapılan muvakkat yapıların taşınması gereken özellikler ile süre dolması neticesinde oluşacak yıkım durumunun ne şekilde gerçekleşeceği incelenecektir.

I. Muvakkat (Geçici) Yapı Kavramı ve Diğer Yapılardan Farklılıkları

3194 sayılı Kanun md.5 uyarınca geçici nitelikteki yapılar da (=muvakkat yapılar) bu kanunda öngörülen kurallara tabi olup tamamen ayrı bırakılmamıştır¹⁹. Zira yapı kavramı açısından “*inşaatın arzla daimilik boyutunun bulunması*”, zorunluluk teşkil eden bir unsur değildir²⁰. Nitekim bu hususa vurgu yapan bazı yazarlar, “*sürekli kalma amacı olmayan baraka, kulübe, şantiye binası gibi yapıları*” muvakkat yapı kategorisine dahil etmiştir²¹. Bu bağlamda imar hukukunda geçici de olsa, yapıların kural olarak yapı ruhsatına tabi olması ve alınan izin çerçevesinde ruhsat ve eklerine uygun yapılması esastır²². Yapı

240; D6D. E. 1974/2912, K. 1976/3252, T. 17.05.1976, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 185; D6D. E. 1973/3231, K. 1974/4169, T. 08.10.1974, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 184; D6D. E. 1974/170, K. 1975/892, T. 12.02.1975, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 185.

19 3194 sayılı Kanun md.5: “*Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır (...) 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. 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...*”.

20 Taner Ayanoğlu, *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 19.

21 Sadık Artukmaç, *Türk İmar Hukuku*, 4. Baskı, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1976, s. 20; Şekerci, s. 176. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.4: “*Bu Yönetmelikte geçen; (...) aaaa) Şantiye binası: Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapıları (...) ifade eder*”. Mülga 6785 sayılı İmar Kanunu md.11/son uyarınca ise; şantiye binaları ve benzeri yapılar, bitirilince hemen yıkılması gereken yapılar olarak değerlendirilerek, farklı biçimde muvakkat yapı hakkındaki düzenlemeye tabi tutulmamıştır. Bkz. Karagözoğlu, Mumbuç, s. 236. Temelli arzla bağlantısı olmayan menkul yapıların muvakkat yapılarla karıştırılmaması gerektiği yönünde bkz. Safa Erkün, *Türk İmar Hukuku'nun Ana Çizgileri*, YEM Yayın, Ankara, 1999, s. 38. Sadece şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.63 uyarınca ruhsat aranmayacağı yönünde bkz. Suat Şimşek, İlhami Hazar, *Açıklama-İçtihatlı ve Örnek Dilekçelerle İmar Davaları Rehberi*, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 784-785. Ayrıca bkz. D6D. E. 1996/1411, K. 1997/1423, T. 18.03.1997, LİBB, ET. 01.04.2024.

22 Aynı yönde bkz. E. Sabâ Özmen, Müge Ürem, “İmar Planındaki Değişikliğin veya İptalin Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Etkisi”, *Boğaziçi Law Review*, Vol.1, No.2, 2023, s. 181. Kanun koyucunun yapı tanımı bakımından bir inşaatın daimiliğine veya muvakkatlığına farklı sonuçlar bağlamadığı yönünde bkz. Ayanoğlu, s. 7. Bununla birlikte özel kanunda

ruhsatı alınması kuralına tabi olmasına rağmen, muvakkat yapılardaki ruhsat “*daimi*” değil “*geçici*” özellik göstermektedir²³. Buradaki “*geçicilik*” vurgusu, esasen ruhsatın kendisine değil ve fakat yapının istisnai niteliğine ve belirli süre sonunda kaldırılacağına dair özellik arz etmektedir²⁴. Yani, ruhsatın geçici olmasına bağlı olarak tekrar ruhsat almak veya ruhsatı kanunda öngörülen süre sonunda yenilemek gibi bir usulden ziyade yapının belirli bir süre sonunda yıkılacağından bahisle “*kullanımının geçiciliği*” özelliğine vurgu yapılmaktadır²⁵. Şu halde “*geçici olan*” asıl unsur kullanıma tabi yapının kendisidir²⁶. Bu yönüyle muvakkat yapı, diğer yapılardan farklılaşmaktadır.

Muvakkat yapılar ile diğer yapılar arasındaki bir başka fark ise, yapının kullanımına bağlı biçimde ortaya çıkmaktadır. İmar hukukunda, yapı ruhsatı alınarak süresinde başlanan yapıların kanunda öngörülen üst süre içerisinde

geçici yapılarla ilgili ruhsat ve kullanıma izin bakımından istisna öngörülmektedir. Örneğin Danıştay tarafından verilen bir kararda da ifade edildiği üzere, “*Maden Kanunu’nun 7. maddesinin 12. fıkrasında yer alan düzenlemeye göre (...) imarsız alanlarda yürütülen madencilik faaliyetleri için gerekli olan geçici tesisler ve bunların müstemilatının, inşaat ve yapı kullanma iznine tabi olmadığı ve işletme ruhsatı alındıktan sonra imar planı sınırları içine alınan alanlarda bulunan bu tür geçici tesisler ve müstemilatı ile ilgili olarak ilgili yerel merciiden imar yönünden izin alınmasına gerek olmadığı anlaşılmaktadır*”. D8D. E. 2011/6748, K. 2016/3251, T. 01.04.2016, LİBB, ET. 01.04.2024. Aksi halde, muvakkat yapının ruhsat ve eklerine aykırı ya da ruhsatsız olarak yapılmasına bağlı olarak imar yaptırımlarının uygulanması söz konusu olacaktır. D14D. E. 2013/9470, K. 2015/3555, T. 05.05.2015, LİBB, ET. 01.04.2024.

23 D6D. E. 1968/9, K. 1968/1719, T. 29.05.1968, aktaran; Artukmaç, s. 28. Buna bağlı olarak yapı ruhsatı ve muvakkat yapı ruhsatı kavramları da niteliği yönünden değil ve fakat “*konu*” bakımından farklılaşmaktadır. Öğretide Eraslan da muvakkat yapıları 3194 sayılı Kanun md.27 hükmüne tabi olmamasına rağmen, (dar anlamda) olağan yapı ruhsatı aranmayan yapılar arasında göstererek “*yapı ruhsatı*” ile “*muvakkat yapı ruhsatı*” kavramlarını konusu itibarıyla dolaylı olarak ayırmış olmaktadır. Bkz. Yunus Eraslan, “İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar”, *Adalet Dergisi*, Sayı 69, 2022, s. 125. Şüphesiz bu durum, muvakkat yapıların geniş anlamda herhangi bir ruhsata tabi olmadığını yahut bu yapılarda hiçbir ruhsat aranmayacağını göstermemektedir.

24 Esasen muvakkat yapıların yerleşme düzeni açısından istisna (ayrık) nitelikte olmasına (Aydın Zevkliler, *Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 234) bağlı olarak geçiciliğinin varlığından söz edilmektedir. Nitekim tarihsel açıdan benzeri bir örneğe, 1944 tarihli Zelzele Mantıklarına Muvakkat Yapı Talimatnamesi’nde rastlamak mümkündür. Buna göre deprem olgusu meydana gelen yerlerde yapı yapılması kural olarak yasaklanmışken; belirli oranda zemini kayadan oluşan yerlere muvakkat yapı yapılmasına müsaade edilmiştir. Bkz. H. Hüseyin Çatal, Yusuf Yeşilce, “Türkiye’deki Deprem Şartnamelerinin Tarihsel Süreci”, *İMO İzmir Şubesi Bülteni*, Sayı 134, 2007, s. 12.

25 Nitekim Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.4 uyarınca, “*Bu Yönetmelikte geçen; (...) ggg) Muvakkat yapı: Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları (...) ifade eder*”.

26 Bu nedenle yapının geçici ve diğer yapılara nazaran kısa süreli geçerli olması nedeniyle ABD hukuk düzeninde bu gibi yapılar “*kısa ömürlü yapı (short life housing)*” şeklinde nitelendirilmektedir. Jack Rostron vd., *Dictionary of Property and Construction Law*, Spon Press, London, 2002, s. 173.

bitirilmesi ve bu bağlamda yapı kullanma izni alması gerekmektedir²⁷. Yapı kullanma iznine aykırı biçimde yapının kullanıma açılması yahut çeşitli alt-yapı hizmetlerinin sürekli biçimde yapıya tanınması düşünülemeyecektir²⁸. Esasen, muvakkat yapılar açısından da yapı kullanma izninin alınması şartı bulunmaktadır. Bununla birlikte bu izin, yukarıda belirtilen yapının “geçici” özelliğine bağlı olarak, “geçici” nitelik arz etmektedir. Dolayısıyla muvakkat yapıdan faydalanmak isteyen kişilerin “geçici yapı kullanma izin belgesi” alma yükümlülüğü bulunmaktadır²⁹.

Nihayet muvakkat yapıların maddi olarak diğer yapılardan farklılığına değinmek gerekmektedir. Bunun sebebi söz konusu yapıların belirli süre sonunda yıkılacak olmasıdır. Bakıldığında, bir yapının yıkılacağı bilinmesine rağmen yapılması işlevsel gözükmese de ani ihtiyaçların karşılanması ve bu yapının süresi içinde kullanılmasından dolayı herhangi bir yaptırımla karşılaşmayacak olması³⁰, bu yapıların yapılabilmesi olanağını ortaya çıkarmaktadır. Belirli hallerde ise, söz konusu yapılan geçici niteliği, alınacak muvakkat yapı izni ve ruhsatı sayesinde uygulama imar planı tatbik edilmeden önce fonksiyona aykırı yapılaşmaya imkan tanıyabilmektedir³¹.

Bu noktada yapı ruhsatı alınmaksızın başlanan bir yapının sonradan alınacak yapı ruhsatı çerçevesinde hukuka uygun biçimde kullanılması mümkünken; muvakkat yapıların da bu gibi imkanlardan faydalanıp faydalanamayacağı sorusu akla gelebilir. “Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak

27 Bu konuda bkz. Çolak, s. 539 vd.

28 3194 sayılı Kanun md.31: “İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınmaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir”. 3194 sayılı Kanun Geçici md.10: “Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde baş vurulması üzerine kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir. Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez”.

29 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/5: “Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır”.

30 Bkz. D6D. E. 2020/9867, K. 2022/5157, T. 26.04.2022, (<https://karararama.danistay.gov.tr>), ET. 01.04.2024. Belirtmek gerekirse, muvakkat yapıların tapu kütüğüne şerh verilme tarihinden itibaren hesaplanacak geçerlilik süresi içinde yıkılmaması halinde geçerliliği sona ermiş bir ruhsata bağlı olarak yapının devamı mümkün olmadığından; imar ve şehircilik kurallarına aykırı bu yapıya dair ilgisine yönelik idari yaptırım kararı tesis edilmesi (örneğin, 3194 sayılı Kanun uyarınca idari para cezası) ve uygulanması söz konusu olacaktır. Mustafa Yılmaz, İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002, s. 115; Taner Savaş, M. Barış Mandev, *Yapı Denetim Hukuku*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 84.

31 Zevkliler, s. 234. Ayrıca bkz. Yunus Eraslan, “İmar Hukuku Yönünden Serah Şehirleşme”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 14, Sayı 55, 2023, s. 7.

başlanan yapılar” kenar başlıklı 3194 sayılı Kanun md.32 hükmü, muvakkat yapıları kapsam dışında bırakmamıştır³²; bu nedenle söz konusu imkan muvakkat yapılar için de geçerlidir. Belirtmek gerekirse, 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmü gereği “*muvakkat yapılar için öngörülen on yıllık geçerlilik süresi*” çerçevesinde muvakkat yapılarda “*geçicilik*” özelliği ön planda olduğundan bu yapılara sürekli etki üretecek nitelikte yapı ruhsatı veya kullanma izni verilmesi düşünülemeyecektir³³. Bu yönüyle, muvakkat yapı ruhsatı veya kullanma izni verilmesi işlemleri, kural olarak belirli süre geçerli olan, sonrasında etki üretmesi otomatik olarak son bulan işlemler³⁴ olarak nitelendirilebilir.

Bu bağlamda muvakkat yapıların imar hukuku düzenine³⁵ uygunluğu meselesi “*geçici*” nitelikteki yapı ruhsatı veya kullanma izin belgesi alıp almadığına göre değerlendirilmesi gerekir. İmar planında öngörülen koşullar değişmediği sürece bir muvakkat yapının kalıcı nitelikte bir yapı statüsüne dönüşmesi söz konusu değildir³⁶. Keza, yapı kayıt belgesi alınarak imar barışı uygulamasından yararlanılması gibi ihtimaller de söz konusu yapının geçicilik özelliğini değiştirmeyecek ve onu kalıcı hale getirmeyecektir³⁷.

32 3194 sayılı Kanun md.32/4: “*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*”.

33 Zevkliler, s. 234-235. Belirtmek gerekirse, bunun tersi durum da mümkün değildir. Nitekim bir Danıştay kararında da belirtildiği üzere, “*okul binasına ilave yapılacak yerin, imar planına göre umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlamadığı anlaşıldığından daimi ruhsatın geçici ruhsata çevrilmesi mümkün değildir*”. D6D. E. 1961/2979, K. 1968/125, T. 22.01.1968, aktaran; Artukmaç, s. 32.

34 Emin Memiş, *Genel İdare Hukuku*, 2. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 297. Ayrıca bkz. Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer, Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, 17. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 476-477.

35 Doktrinde Zevkliler’in deyimıyla “*imar düzeni*” kavramı “*bir taşınmaz üzerine yapılacak resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların, çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kuralların tümünün oluşturduğu bütünü*” ifade etmektedir. Zevkliler, s. 165.

36 Aksi düşünce 3194 sayılı Kanun md.3 hükmüyle de bağdaşmayacaktır. Nitekim 3194 sayılı Kanun md.3’e göre, “*herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz*”. Dolayısıyla alanda, muvakkat yapı için verilen izin o alanın vasfını etkisizleştirecek ve belediye encümenince öngörülecek fonksiyon dışına çıkacak biçimde kalıcı hale dönüştürülemez. H. Nuri Yaşar, *İmar Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008, s. 260. Aynı yönde bkz. D6D. E. 1971/1639, K. 1973/710, T. 20.02.1973, aktaran; Artukmaç, s. 69.

37 Muvakkat yapılar da ruhsata tabi yapılar arasında yer aldığından yapı kayıt belgesinin bu yapılar bakımından da alınabileceği düşünülebilir. Bu konuda bkz. H. Melih Çakır, “*Yapı Kayıt Belgesi*”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 5, Sayı 2, 2018, s. 22. Belirtmek gerekirse, muvakkat yapılara başlanması için 3194 sayılı Kanun md.33 hükmünde belirtildiği şekliyle, belediye encümeni ya da il idare kurulu kararının tesisi ve tapu kütüğüne şerh edilmesi gerektiğinden; bu aşamalar tamamlanmaksızın yapılan yapıyı muvakkat yapı olarak değil ve fakat ruhsatsız yapı olarak nitelemek gerekir. Bu anlamda muvakkat yapılar bakımından imar barışı uygulaması, ancak muvakkat yapı ruhsatına aykırılık hallerinde gündeme gelebilecektir. Şüphesiz 3194 sayılı Kanun Geçici md.16 gereği bu durumda dahi kazanılmış haktan yahut muvakkatlık süresinin kaldırılmasından bahsedilemeyecektir.

II. Muvakkat Yapılar Bakımından Yapı İzninin ve Ruhsatın Hukuki Niteliği ile Etkileri

İdari makamlar tarafından yapı ruhsatı verilmesi, aynı zamanda yapı izni olarak nitelendirilmekte ve kişiler buna bağlı olarak yapının inşasına başlayabilmektedir. Bu nedenle literatürde yapı ruhsatı ve izni kavramları birbirlerinin yerine geçecek şekilde kullanılabilir³⁸. Esasen idari faaliyetler kapsamında idari kolluk faaliyeti içerisinde “izin” usulü “ruhsat” kavramıyla açıklanmaktadır³⁹. Ne var ki burada, muvakkat yapıların yapılması için ayrıca izin alınması gerekmekte olup, bu husus 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmünde ifade edilmiştir: “İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil 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 izni verilir”.

3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmünden hareketle “*parselde muvakkat yapı yapılabilirliğine dair müsaade*” ile “*muvakkat yapı izninin (ruhsatının)*” karıştırılmaması gerekmektedir⁴⁰. Nitekim bu husus mülga 6785 sayılı İmar Kanunu⁴¹ md.11/2’de “*sahiplerinin yazılı istekleri üzerine belediye encümeni*

38 Köroğlu, s. 295; Halil Yılmaz, *Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2007, s. 86; Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 122. Benzer bir kullanım bazı düzenleyici idari işlemlerde de yer almaktadır. Örneğin, Ankara İmar Yönetmeliği’nin 81. maddesinde “*Yapı İzni (Ruhsatı) ile İlgili Genel Esaslar ve Yapı İzni (Ruhsatı) Müracaatı ve Eklenecek Belgeler*” ifadesine yer verilmiştir. Bkz. D14D. E. 2011/16064, K. 2012/3038, T. 25.04.2012, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2011/8419, K. 2015/2665, T. 29.04.2015, LİBB, ET. 01.04.2024. Öğretide Eraslan, muvakkat yapılar açısından verilen izin ve ruhsatı da birbirinin yerine geçecek şekilde kullanılmaktadır. Eraslan, İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yapıtlar, s. 126. “İzin” kavramının terminolojik olarak bu şekilde eşdeğer kullanım biçimi, muvakkat yapı yapılmasına müsaade edilmesi ile muvakkat yapı ruhsatı verilmesi aşamalarının karışmasına sebebiyet vereceğinden; muvakkat yapılar açısından bu çalışmada “izin” ve “ruhsat” kavramları ayrıca zikredilmiştir.

39 İl Han Özay, “İdari Kolluk-Adli Kolluk”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 71, Sayı 1, 2013, s. 949; Onur Karahanoğulları, *Kamu Hizmeti (Kavram ve Hukuksal Rejimi)*, 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 324; Ali D. Ulusoy, *Türk İdare Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 571; Köroğlu, s. 172. Söz konusu kullanımın kamu hizmetlerinin özel hukuk kişilerine gördürülmesi açısından da gündeme geldiği görülmektedir. A. Şeref Gözübüyük, Turgut Tan, *İdare Hukuku Cilt-I*, 14. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 585.

40 T. Erdinç Bülbül, Ömer Türk, *Belediyelerde Uygulanmış İmar Hukuku*, Kiptaş, İstanbul, 2001, s. 88.

41 RG. 16.07.1956-9359.

karariyle imar plânı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni (ruhsatıyesi) verilir” şeklinde ifade edilmiştir⁴². Şu halde, muvakkat yapılar bakımından inşaat izin verilmesi (=muvakkat yapı izni) ile ruhsat verilmesi (=muvakkat yapı ruhsatı verilmesi) işlemleri konu bakımından birbirinden ayrılmaktadır; bu nedenle bu çalışmada ismen ayrı ayrı zikredilmektedir.

Belirtmek gerekirse, muvakkat yapı ruhsatı alma şartlarının 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmü bağlamında farklılaştığı da görülmektedir. Nitekim “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınabilmesi için yapılan başvurularda dilekçeye eklenmesi gereken belgeler arasında yapıya ait ‘statik proje’ ile elektrik ve tesisat projeleri” ve “muvakkat yapının betonarme olan inşa edilmesine imkan verecek şekilde tanzim edilmemesi şartı⁴³” bulunmaktayken; muvakkat yapılar açısından parsel bazında farklı şartların varlığı (imar programına alınmamış olmak gibi) aranmaktadır.

İdari makamlarca tesis edilen ve muvakkat yapının ilgili alana yapılabileceğini gösteren muvakkat yapı izni (3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmündeki ifadeyle “müsaadesi”) verilmesi işlemiyse, aynı zamanda ona bağlı olarak verilecek muvakkat yapı ruhsatını ve yapının kendisini 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmünde belirtilen on yıllık muvakkatlik süresine tabi kılmaktadır. Dikkat edilirse burada, yapı ruhsatının hukuk düzenindeki geçerliliği doğrudan süre bir şartına bağlanmış değildir. Ancak, muvakkat yapı izninin belirli bir süre çerçevesinde verilmiş olması, muvakkat yapı ruhsatının geçerlilik süresini etkilemektedir⁴⁴. Dolayısıyla muvakkat yapı ruhsatı verilmesi işleminin, belirli bir nesnel süre (=3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmüne göre tapu kütüğüne şerh tarihinden itibaren on yıl) tamamlandıktan sonra geçerliliği (=muvakkatlik süresi) sona ermektedir.

Yapı ruhsatı verilmekle, ortaya çıkan belirli sürede yapının inşasına başlamak zorunluluğu, muvakkat yapı yapacak kişiler bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Ancak muvakkat yapı ruhsatının yapı malikine kazanılmış hak sağlayıp sağlamayacağını da değerlendirilmesi gerekmektedir. Danıştay kararına konu olayda akaryakıt istasyonu niteliğindeki yapı hakkında alınan muvakkat yapı ruhsatına karşın, sonrasında alanın hukuki durumunun değişmesi

42 Bu bağlamda bazı Danıştay kararlarında açıkça, muvakkat inşaat veya tesisata “müsaade edilmes”, sonrasında buna istinaden “yapı ruhsatıyesi verilmesi” şeklinde iki ayrı idari işlem den bahsedildiği görülmektedir. D6D. E. 1972/196, K. 1976/5512, T. 29.09.1976, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 245.

43 D6D. E. 1974/3231, K. 1976/3387, T. 24.05.1976, aktaran; Karagözoğlu/Mumbuç, s. 246.

44 Uygulamada on yıllık sürenin üst sınır olarak kabul edildiği ve ilgili encümen kararıyla iznin on yıldan daha az süreyle verildiği sonrasında buna göre verilen ruhsatın yenilemeye tabi olduğu yönünde bkz. Oğuz Sancakdar, *İmar Hukuku Genel Esaslar*, Sorubankasi.net Yayınları, İzmir, 2020, s. 376.

ve imar planında yapılan tadilat neticesinde söz konusu ruhsatın “kazanılmış hak teşkil etmediği” ifade edilmiştir⁴⁵.

Esasen, diğer yapı ruhsatlarından farklı olarak gerek muvakkat yapı izninin gerekse ruhsatının geçerliliği imar planı uygulanmasına tabi kılındığına göre, değişen durumlara karşı kazanılmış hak iddiasında bulunulması mümkün gözükmemektedir. Nitekim Bülbül ve Türk’ün ifade ettiği üzere, “burada malike tanınan hak, geçici ruhsat verilen inşaat veya tesisatın yıktırılması veya kamulaştırılması halinde bedelinin ödenmesinin yasa ile taahhüt edilmiş olmasıdır⁴⁶”.

Muvakkat yapının fiilen mevcut olacağı üst süre, 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmü bağlamında belirtilmektedir. Bu doğrultuda muvakkat yapılar, on yıl süreyle verilen muvakkat yapı izni süresince geçerli olmakta, sonrasında farklı bir statüye geçmiş olmaktadır⁴⁷. Başka bir ifadeyle muvakkat yapılar, imar planının her halde on yıl içerisinde uygulanmasıyla yıkılacak ve/veya kaldırılacak yapılardır. Bu süre tamamlandıktan sonra halen imar planının uygulanmaması durumunda “uygulanma süresine kadar” geçerliliği devam edecektir⁴⁸. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği⁴⁹ md.61/6 hükmüne göre, “uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar”. Yönetmelik’te tatbik olunacak imar planı olarak “uygulama imar planına” açıkça vurgu yapılmıştır. Bu yönüyle söz konusu işlem, üreteceği hukuki etkileri itibarıyla “imar planının tatbik edilmesine bağlı olarak iradi”, “idari makamın iradesi dışında süre dolmasına bağlı biçimde otomatik olarak” geçerliliği son bulan (=hukuk aleminden kalkan) bir idari işlem niteliğindedir⁵⁰.

III. Muvakkat Yapı İzni ile Ruhsatı Verilmesinde Yetki ve Usul

İmar hukuku açısından kent planlamasının uygulanmasına dair önemli ve etkili kararlar olduğu vurgulanan⁵¹ muvakkat yapı izni ve ruhsatı verilmesine dair işlemlerde hangi idari makamın yetkili olduğunu saptamak için 3194 sayı-

45 D2D. E. 2021/10614, K. 2023/2302, T. 27.04.2023, LİBB, ET. 01.04.2024.

46 Bülbül ve Türk’ün ifade ettiği üzere, “burada malike tanınan hak, geçici ruhsat verilen inşaat veya tesisatın yıktırılması veya kamulaştırılması halinde bedelinin ödenmesinin yasa ile taahhüt edilmiş olmasıdır”. Bülbül, Türk, s. 88.

47 E. Merve Güleç, *İmar Hukukunda Ruhsatsız Yapılar ve Ruhsatsız Yapılara Uygulanacak Olan İşlemler*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 21.

48 Ayrıca bkz. D6D. E. 2016/2540, K. 2021/2061, T. 17.02.2021, LİBB, ET. 01.04.2024.

49 RG. 03.07.2017-30113.

50 Memiş, s. 297. Ayrıca bkz. Kemal Gözler, *İdare Hukuku Cilt-I*, 3. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2019, s. 1209.

51 Ali Öztürk, “Kent Planlaması ve İmar Kararlarının Yargısal Denetimi”, *Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, Ankara, 1990, s. 68.

lı Kanun'a bakılacaktır. 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmü uyarınca muvakkat yapı izni ve ruhsatı için kişinin idari makama başvurması ve bu konuda yararlandırıcı nitelikte işlemlerin tesis edilmesi gerekir⁵². Yani, muvakkat yapı yapmak için de “*talebe bağlı biçimde*” muvakkat yapı izni ve ruhsatı verilmesine dair idari işlemlerin tesis edilmesi gerekmektedir⁵³.

3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmüne göre imar planı uygulanıncaya kadar muvakkat yapı yapılmasına dair izin, yapının yapılacağı yer belediye sınırları içerisinde belediye encümeni, değilse il idare kurulu (il encümeni⁵⁴) tarafından verilmektedir. Dolayısıyla 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmünün uygulanmasında, encümen kararıyla parselde muvakkat yapı yapılabileceği değerlendirilmesi yapılarak izin verilmekte, sonrasında karar şerh edilerek, belediye imar müdürlüğü tarafından muvakkat yapı ruhsatı verilmektedir⁵⁵. Belediye veya il encümeni tarafından muvakkat yapının yapılabileceğine dair karar verilmeden muvakkat yapı ruhsatının belediye başkanlığı tarafından verilmesi mümkün değildir⁵⁶.

52 Geçerli somut bir neden bulunmaksızın muvakkat yapı için müsaade edilmemesi ve talebin reddilmesi hukuka aykırı olacağından yargı mercii tarafından iptal edilmesi söz konusu olmaktadır. D6D. E. 1963/2897, K. 1968/179, T. 29.01.1968, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 253.

53 Zevkliler, s. 237. Şüphesiz bu durumda talebin olumlu yanıtlanması neticesinde kişiyi yapı yapmaya zorlama şeklinde kamu gücü kullanımı söz konusu olmayacaktır. Ragıp Sarıca, *İdare Hukuku Ders Notları (Teksir)*, İstanbul, 1972, s. 107; Pertev Bilgen, *İdare Hukuku Dersleri: İdare Hukukuna Giriş*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999, s. 10.

54 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmünde açıkça “*il idare kurulu*” ifadesi kullanılmıştır. Ancak buradaki ifadenin, 3194 sayılı Kanun ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu bir arada değerlendirildiğinde il özel idarelerinde “*il encümeni*” olarak anlaşılması gerekmektedir. Tahir Muratoğlu, *Teşkilat, Planlama ve Uygulama Boyutuyla İmar Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 231. Bu nedenle çalışmanın devamında il idare kurulu ifadesi yerine il encümeni ifadesi kullanılmıştır. Yalnızca 3194 sayılı Kanun md.33/1 hükmünde açıkça “*il idare kurulu*” ifadesi bulunduğundan; bu ifade burada zikredilmiş ancak anlaşılması gereken ifade olarak yanında “*il encümeni*” ibaresine yer verilmiştir.

55 Bülbül/Türk, s. 88. Aynı yönde; D6D. E. 1974/2859, K. 1975/2053, T. 09.04.1975, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 185. Bu yönüyle iki idari işlem birbirinden ayrıdır. Nitekim bu husus bazı Danıştay kararlarında işlemin tarih ve sayısının farklı olmasıyla da ifade edilmektedir. Bkz. D1D. E. 2019/1374, K. 2019/1301, T. 02.10.2019, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2012/7511, K. 2016/3031, T. 20.05.2016, LİBB, ET. 01.04.2024; D14D. E. 2011/1350, K. 2011/5363, T. 28.12.2011, LİBB, ET. 01.04.2024; D14D. E. 2011/3203, K. 2012/217, T. 25.01.2012, LİBB, ET. 01.04.2024.

56 “İmar Kanununun yukarıda sözü geçen maddesine (11 inci madde) göre muvakkat inşaat müsaadesi vermek veya bu mahiyetteki talepleri red etmek hususunda belediye encümenleri yetkili kılınmışlardır”. D6D. E. 1970/288, K. 1972/288, T. 25.01.1972, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 247-248. Bu bağlamda bazı Danıştay kararlarında muvakkat yapı ruhsatı alınması için yapılan talebin “*muvakkat yapı iznini içermesi gerektiğinden*” encümene yöneltilmesi ve bu çerçevede işlem yapılması hukuka aykırı görülmemiştir. Zira muvakkat yapı ruhsatı verilmesi muvakkat yapı yapılmasına müsaade edilmesine bağlıdır. Örneğin, muvakkat yapı ruhsatı talebinin belediye encümenine yöneltilmesine dair bkz. D6D. E. 1979/1245, K. 1982/533, T. 12.03.1982, Azlık oyu gerekçesinden, Danıştay Dergisi, Sayı 48-49, s. 220. Bu durum, belli hallerde muvakkat yapı ruhsatının doğrudan encümen tarafından veriliyor izlenimini ortaya çıkarmıştır. D6D. E. 1974/814, K. 1975/4648, T. 21.10.1975, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları,

Nitekim umumi hizmete ayrılan yere rastlayan alanda yapılan bungalov niteliğindeki geçici yapıların yıkımı için yapılan idari işlemin dava konusu edildiği olayda Danıştay, “*bu yapıların, hangi maksat için yapılıp kullanılabileceğinin ilgili idare encümenince tayin olunacağını, muvakkat ruhsat süresinin 10 yıl olduğunu, yapı izni verilmezden önce ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunu, şartların tapu kaydına şerh edilmesi gerektiğini, bu yapıların geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edileceğini*”⁵⁷ vurgulamıştır. Muvakkat yapı ruhsatı verilmesi içinse; maddi yönden 3194 sayılı Kanun md.22 hükmü gereği belediye başkanlığı veya valilik yetkilidir⁵⁸. Bu doğrultuda örneğin, yetki ve usulde paralellik ilkesi gereği geçici yapı ruhsatının idari yönden iptaline ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının işlemi, ruhsatı veren idari makamın kendisi olması nedeniyle hukuka aykırı bulunmamıştır⁵⁹. Keza, bazı belediyeler tarafından çıkarılan “İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Usul ve Esasları Hakkında

Ankara, 1979, s. 187. Aynı yönde; Ayrıca bkz. Cafer Ergen, *Danıştay İçtihatlarıyla İmar Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 162, dn. 92; Cafer Ergen, *Kaçak Yapı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 416-417. Uygulamada muvakkat yapı ruhsatı verilmesini öngören kararın encümen tarafından verildiğinden bahisle, istemin ilgili encümenine yöneltilebileceği kabul edilmektedir. Belediye başkanlığı bünyesindeki imar ve şehircilik müdürlüğü bu aşamadan sonra harekete geçecektir. D6D. E. 1975/780, K. 1977/1667, T. 04.04.1977, aktaran; Karagözoğlu, Mumbruç, s. 236. Aynı yönde Samsun BİM. 2. İDD. E. 2018/1167, K. 2019/327, T. 13.03.2019, LİBB, ET. 01.2024.

57 D6D. E. 2019/5492, K. 2019/11074, T. 14.11.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.

58 3194 sayılı Kanun md.22: “*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. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir*”.

59 D6D. E. 2011/7973, K. 2016/387, T. 03.02.2016, LİBB, ET. 01.04.2024. Konuya dair şu örnekler verilebilir: “İmar planında pazar yerine rastlayan taşınmaz mala geçici ruhsat verilmesi yolundaki talebin reddine ilişkin belediye başkanlığı işleminin iptali istemiyle açılan davanın (...) yasaya aykırılık görülmediği gerekçesiyle reddine...”. D6D. E. 1973/763, K. 1975/182, T. 15.01.1975, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 184; “*Belediyece verilen geçici inşaat ruhsatının iptaline ilişkin işlemin iptali talebiyle açılan davanın (...) hatalı verilen ruhsat iptalinin yerinde olduğu gerekçesiyle reddine...*”. D6D. E. 1974/3994, K. 1976/5429, T. 21.09.1976, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 186; “*Davacıya ait binanın bulunduğu parselde bitişik taşınmaz mal için verilen geçici inşaat izninin geri alınmasına ilişkin isteğin reddine dair belediye imar müdürlüğü kararının iptali istemiyle açılan davanın (...) imar yönetmeliği hükümlerine bir aykırılık görülmediği...*”; D6D. E. 1974/2573, K. 1975/4640, T. 20.10.1975, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 185; “*Kadastro parselinde muvakkaten açık hava sineması yapılmasına ilişkin ruhsat isteminin reddine dair İmar Müdürlüğü işleminin (...) prensip kararında açıklanan şartların yerine getirilip getirilmediğinin araştırılmadığı gerekçesiyle karar düzeltme safhasında iptaline karar verilmiştir*”. D6D. E. 1971/1427, K. 1973/303, T. 29.01.1973, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 181.

Yönetmelik” düzenlemelerinde belediye başkanlığına bağlı İmar ve Şehircilik Müdürlüklerinin “*muvakkat yapı ruhsatı tanzim etmek*” yetkisine sahip olduğu ifade edilmektedir⁶⁰.

Muvakkat yapı izni verilmesi ile muvakkat yapı ruhsatı verilmesi ayrı işlemler olup, 3194 sayılı Kanun md.22 hükmü ve md.33 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, muvakkat yapı izni “*belediye veya il encümeni*” tarafından; muvakkat yapı ruhsatı ise “*belediye başkanlığı veya valilik*” tarafından tesis edilecektir. Nitekim İzmir Bölge İdare Mahkemesinin bir kararında açıkça ve isabetle belirtildiği üzere, “*yasa hükümlerine göre, taşınmazlara muvakkat yapı izni verilmesi konusunda Belediye Encümeninin, yapı ruhsatı verilmesi konusunda ise Belediye Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmakta olup, anılan taşınmaza Marmaris Belediye Başkanlığı tarafından verilen 21/01/2014 tarih ve (...) sayılı geçici yapı ruhsatının, Marmaris Belediye Başkanlığının (Başkanlık Oluruyla) 06/10/2015 tarih ve 33 sayılı işlemiyle iptal edilmesinde yetki ve usulde paralellik ilkesine aykırılık bulunmadığına*” hükmedilmiştir⁶¹. Uygulamada ise, belediye başkanlığı tarafından verilen yapı ruhsatının belediye encümeni tarafından, geçici yapı izni verilmesi işleminin hukuka aykırılığına bağlı olarak -yanlış biçimde adeta bir potada eritilerek- iptal edilebildiği görülmektedir⁶².

60 İznik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.12: “*Yapı Denetim ve Ruhsat Şefliği Teknik Personeli Görev ve Sorumluluğu: (...) y) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan arsalarla ilgili talepleri doğrultusunda yürürlükte olan yasa ve yönetmelikler çerçevesinde değerlendirme yaparak ‘Muvakkat’ yapı ruhsatı düzenlemek...*”, (<https://iznik.bel.tr/sayfa/%C4%Bomar-ve-Sehircilik-Mudurlugu.html>), ET. 01.04.2024. Akçaabat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev Yetki Sorumluluk ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik md.10: “*Ruhsat-İskan Birimi (...) B) Birimin görev ve sorumlulukları: (...) 28) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan arsalarla ilgili talepleri doğrultusunda yürürlükte olan yasa ve yönetmelikler çerçevesinde değerlendirme yaparak ‘Muvakkat’ yapı ruhsatı düzenlemek...*”, (<https://www.akcaabat.bel.tr/mudurluk-detay.aspx?id=5>), ET. 01.04.2024. Aynı yönde bkz. Erzincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği, (<https://www.erzincan.bel.tr/mudurlukyazi/20>), ET. 01.04.2024; Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği, (<https://www.bingol.bel.tr/tr/idare/mudurlukler/mustafa-guler>), ET. 01.04.2024. Çınarcık Belediye Başkanlığı ve Müdürlükleri Görev, Yetki ve Sorumlulukları ile Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik md.101: “*İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Sorumlulukları (...) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlerde kalan arsalarla Başkanlıkça uygun görülmesi halinde yönetmelik hükümlerine göre Encümen Kararı olarak Muvakkat Yapı İzni vermek...*”, (<https://www.cinarcik.bel.tr/yonetmelikler/gorev-yetki-ve-sorumluluklari-ile-calisma-usul-ve-esaslarina-dair-yonetmelik.pdf>), ET. 01.04.2024. Mezitli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev, Yetki ve Sorumluluklarına İlişkin Yönetmelik md.8: “*İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Görev, Yetki ve Sorumlulukları (...) tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlerde kalan arsalarla Başkanlıkça uygun görülmesi halinde yönetmelik hükümlerine göre Encümen Kararı olarak Muvakkat Yapı İzni vermek...*”, (<https://mezitli.bel.tr/wp-content/uploads/2020/07/Imar-ve-Sehircilik-Mudurlugu.pdf>), ET. 01.04.2024.

61 İzmir BİM. 3. İDD. E. 2017/1218, K. 2018/224, T. 16.02.2018, LİBB, ET. 01.04.2024. Aynı yönde bkz. İstanbul BİM. 4. İDD. E. 2020/536, K. 2020/976, T. 11.09.2020, LİBB, ET. 01.04.2024.

62 D1D. E. 2014/1362, K. 2014/1351, T. 16.10.2014, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2012/2892, K.

İfade etmek gerekir ki, muvakkat yapılar açısından usulen önce muvakkat yapı izni verilmesi, sonra muvakkat yapı ruhsatı verilmesi söz konusu olacaktır⁶³. Şüphesiz yapılacak yapının “*muvakkat*” niteliği gözetilmeden yapı izni verilmesi, sonrasında yapılacak muvakkat yapı ruhsatı verilmesi işlemini 3194 sayılı Kanun md.33 uyarınca hukuka aykırı kılacaktır. Ayrıca, 3194 sayılı Kanun md.33/3 çerçevesinde; usulen yapılacak inceleme neticesinde muvakkat yapının yapılacağı parselde kullanıma elverişli bir “*bina*” bulunması halinde, geçici nitelikte ilave yapılması söz konusu olamayacaktır⁶⁴. Benzer şekilde, muvakkat yapının yapılacağı parselde birden fazla muvakkat yapı varsa; nihai idari işlem tesis edilmeden önce usulen bu yapıların toplam yüzölçümü miktarı hesaplanmalı ve ilgili yönetmeliğe uygunluğu değerlendirilmelidir⁶⁵. Söz konusu uygulamalar bakımından “*kadastral parseller*” de “*imar parsellerine*” eşdeğer tutulmaktadır⁶⁶.

2015/1968, T. 02.04.2015, aktaran; Bilgin, Sezer, s. 591. Belirtmek gerekirse, söz konusu izin niteliği taşıyan işlemin iptali haline bağlı olarak, bu karar fiili ve hukuki sonuçlarını kendiliğinden gösterecektir. Bkz. H. Eyüp Özdemir, “İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Doç. Dr. Mehmet Somer’in Anısına Armağan, Özel Sayı*, 2006, s. 1006.

- 63 “*Manisa ili, (...) 46 pafta, 802 ada, 118 sayılı parselde verilen 369 sayılı geçici yapı ruhsatı ile anılan ruhsatın dayanağı 704 sayılı Manisa Belediye Encümeni kararı(nın)...*”. D6D. E. 2016/8483, K. 2019/10891, T. 13.11.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.
- 64 “*Kanun koyucu şehir planlarıyla yapılan tahsiste, tahsise konu olan taşınmazları niteliğinin değişmemesi ve kamu hizmeti maliyetinin artmaması için taşınmaz üzerinde bina var ise bu bina için esash tamirat ve eklenti yapma yasağı getirmiştir*”. Yazar, s. 48. Bu bağlamda örneğin Danıştay, “*bağ evini*” parselde kullanıma elverişli bina niteliğinde yorumlayarak garaj yeri niteliğinde muvakkat yapı yapma talebini bu nedenle reddetmiştir. D6D. E. 2008/1950, K. 2010/1864, T. 01.03.2010, LİBB, ET. 01.04.2024. Hakkı Kasarcı, *Hukuki El Atma (3194 Sayılı Kanun’un 10. Maddesi Kapsamında İdarenin Mülkiyet Hakkına Hukuki Müdahalesi)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 86.
- 65 Ayrıca, imar planında umumi hizmetlere ayrılmış yerde bulunan davacıya ait arsada evvelce geçici ruhsata yapılmış bir yapı bulunduğu ikinci bir yapı için geçici ruhsat verilemeyeceği hakkında bkz. D6D. E. 1972/4190, K. 1973/2191, T. 23.05.1973, Danıştay Altıncı Daire Kararları Cilt-I (1965-1977), Danıştay Yayınları, Ankara, 1979, s. 182. Bu durumun doğrudan mülkiyet hakkına ölçüsüz bir sınırlama teşkil etmediği yönünde bkz. AYM. Faruk Aksekili Başvurusu, Başvuru No: 2013/1261, T. 04.02.2016, RG. 18.03.2016-29657. Ayrıca bkz. Gökhan Bilgin, *İmar Kanunu Şerhi ve İmar Barışından Kaynaklanan Sorunların Değerlendirilmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 293.
- 66 “*Bu durumda, uyumsuzluk konusu alanda 3194 sayılı Yasanın 33. maddesinin uygulanma koşullarının bulunup bulunmadığı, bu koşulların bulunması halinde davacıya ait parselin bu maddenin uygulanmasında imar parseli mi yoksa kadastral parsel mi olarak kabul edileceği, imar ya da kadastral parsel olarak kabul edilmesi halinde imar planında yer alan yapılaşma şartlarının mı, yoksa Yönetmeliğin yapılaşma şartlarına ilişkin kuralların mı, uygulanacağı hususlarının yerinde yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda alınacak rapor değerlendirilmek suretiyle karar verilmesi gerekmektedir*”. D6D. E. 2007/2863, K. 2009/2980, T. 23.03.2009, LİBB, ET. 01.04.2024.

IV. Muvakkat Yapının Tapu Kaydına Şerhi

Muvakkat yapı yapılmasına dair izin verilmesi neticesinde yapının maliklere yönünden yapı ruhsatı alabilme imkanı ortaya çıkmakla beraber idari makamlar tarafından tapu kaydına şerh verilmesi yükümlülüğü doğmaktadır⁶⁷. Muvakkat yapının yapılabilmesi için izni veren belediye encümeni veya il encümeni tarafından tapu kaydına bu konuda “*diğer lüzumlu ölçü ve şartlarla beraber*” şerh verilerek, yapının geçerlilik süresinin başlaması da sağlanmış olur⁶⁸. Dolayısıyla 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmü uyarınca şerh verilmesi halinde ruhsatın geçerlilik süresinin başladığından söz edilemez. Doktrinde Zevkliler’in aktardığı şekilde, yasal düzenlemede “*tapu kütüğüne şerh konulması*” tarihi esas alınmış ve bu durum yargı kararlarıyla da kabul edilmiştir⁶⁹. Öyle ki, her nasılsa şerhin geç tarihte tapu kütüğüne konulması söz konusu olursa, bu durumda dahi muvakkat yapı geçerliliği ruhsat tarihinden itibaren değil bu şerh tarihinden itibaren hesaplanmaktadır⁷⁰. Bahsi geçen şerh koyma süreci sonucunda 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmü uyarınca muvakkat yapının on yıllık geçerlilik süresi başladığından; şerhin konulmasıyla kamu hukuku bağlamında mülkiyet hakkının kullanımına dair kısıtlama getirildiğinden bahsedilebilir⁷¹.

Doktrinde Akıntürk’ün aktardığı üzere şerhleri, üç kategori altında toplamak mümkündür: (i). şahsi hakların şerhi, (ii). malikin tasarruf yetkisini sınırlayan işlemler ile resmi kararların şerhi, (iii). geçici tescil şerhi⁷². Tapu Sicili Tüzüğü’nün⁷³ 46. maddesine göre, “*kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır*”. Belirtmek gerekirse, söz konusu şerh, muvakkat yapı iznini veren belediye encümeni ya da il encümeni tarafından konulduğundan; burada “*resmi kararın şerhi*” hususundan söz edilebilir. Ne var ki doktrinde Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir’e göre, 3194 sayılı Kanun md.33’te “şerh” ifadesi yer alsa da idari makam tarafından konulması gereken ve kamu hukuku anlamında kısıtlama doğuran bu kaydın “*beyan*”

67 Belediyelerin, uygulamada imar planlarına uymayan taşınmaz hakkında da muvakkat inşaat şerhi düştüğü yönünde bkz. Ali Rıza İlgezdi, Gökhan Batak, *Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân Ruhsatı)*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 136.

68 D6D. E. 2018/5656, K. 2022/3406, T. 22.03.2022, LİBB, ET. 01.04.2024.

69 Zevkliler, s. 238-239.

70 D6D. E. 1974/2512, K. 1976/2859, T. 27.04.1976, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 238.

71 Esin Örcü, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1976, s. 154.

72 Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 313-314.

73 RG. 17.08.2013-28738.

olarak nitelendirilmesi gerekmektedir⁷⁴. Hatta yazarlar, 3194 sayılı Kanun'da yer alan "şerh" ifadesinin "özel kanunda yalnız olarak öngörüldüğü hallerden biri" olduğunu belirtmektedir⁷⁵.

3194 sayılı Kanun'un lafzından hareketle "şerhin" konulması, idari makamın resen hareket geçmesiyle mümkün olmaktadır. Şu halde söz konusu üçüncü kişilere karşı aleniyetin sağlanması maksadıyla şerhin konulması için⁷⁶, muvakkat yapı malikinin idari makamdaki bu konuda talepte bulunması gerekmektedir. Bununla birlikte idari makamın muvakkat yapı ruhsatı verebilmesi için sürenin ve diğer koşulların şerhte belirtilmesi gerektiğinden; şerh olmaksızın sürecin ilerleyememesi hali ortaya çıkabilir⁷⁷. Bu noktada gerekçesi bulunmaksızın şerhin idari makam tarafından konulmaması, muvakkat yapı yapacak kişiler bakımından olumsuz bir durum yaratabilecektir. Bu nedenle ilgililerin 3194 sayılı Kanun md.33/2'ye göre muvakkat yapı ruhsatı almak aşamasına geçmek için şerhin konulmasına dair idari makamdaki talepte bulunabilmesi mümkündür. Bu talebin idari makam tarafından reddedilmesi halinde kişiler "talebin reddi işleminin iptali" için idari yargı merciine başvurabilecektir⁷⁸.

V. İmar Programları ile Muvakkat Yapılar Arasındaki Hukuki İlişki

İmar planlarının etaplar halinde ve planların kademeli birlikteliği prensibine⁷⁹ uygun biçimde kent mekanlarında uygulanması, mahalli idarelerin bu konuda yapmakla yükümlü oldukları imar programlarının oluşturulmasıyla mümkün olmaktadır. Bu bağlamda 3194 sayılı Kanun çerçevesinde belediyelere beş yıllık imar programı oluşturmak üzere planların uygulanması ve tamamlanmasına dair hukuki yükümlülük⁸⁰ getirildiği görülmektedir. Belirtmek

74 M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 25. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023, s. 253.

75 Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, s. 252.

76 Genç, s. 215.

77 Özellikle söz konusu şerhin konulması sürecinde Zevkliler'in işaret ettiği üzere, belediye encümeni geçici yapı izni verilmesine dair kararını daha önce vermiştir ve fakat durum tapu kütüğüne işleninceye dek ilgisine bildirilmesi geri bırakılmaktadır. Zevkliler, s. 239. Bu nedenle tapu kütüğüne şerhin konulmaması halinde ilgisi açısından sürecin tıkanması durumu ortaya çıkabilmektedir.

78 D6D. E. 2007/6572, K. 2009/6522, T. 01.06.2009, aktaran, Ömer Köroğlu, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 288.

79 Bu prensibin uygulanmasına dair ayrıca bkz. D6D. E. 2019/17027, K. 2022/7581, T. 29.06.2022, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2020/2936, K. 2021/4740, T. 30.03.2021, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2018/4569, K. 2022/4334, T. 06.04.2022, LİBB, ET. 01.04.2024; Konya BİM. 2. İDD. E. 2017/2753, K. 2018/904, T. 18.05.2018, LİBB, ET. 01.04.2024; İzmir BİM. 3. İDD. E. 2017/224, K. 2017/581, T. 07.11.2017, LİBB, ET. 01.04.2024; Samsun BİM. 2. İDD. E. 2019/1211, K. 2020/120, T. 06.02.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; Samsun BİM. 2. İDD. E. 2019/1173, K. 2020/116, T. 06.02.2020, LİBB, ET. 01.04.2024.

80 Yayla, s. 87; Gürsel Öngören, *Yargı Kararları Işığında İmar Hukuku*, Öngören Hukuk, 2020, s. 35, (https://ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2020/08/imar_hukuku_kitabi-15.04.2020).

gerekir ki; imar programları, yetkili mahalli idareler tarafından tesis edilen birer genel karar niteliğindedir⁸¹. Bu idari işlemlerin dış dünyada etki üretecek şekilde icra edilmesi ise, imar planlarının uygulama araçlarıyla mümkün olmaktadır⁸².

İmar programına alınacak yerde umumi hizmete ayrılmasına rağmen, uygulamanın yapılmayarak hukuki el atma suretiyle kişinin mülkiyet hakkına müdahale edilmesi ise, hakkın ihlaline bağlı olarak bazı zararların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir⁸³. Belirtmek gerekirse, 3194 sayılı Kanun md.33 hükmüne koşut biçimde, idari makam tarafından ilgili bölgeye muvakkat yapı yapılabilmesi imkanı tanınmasının “*kamulaştırma yapılmıncaya kadar, taşınmaz üzerinde kısıtlılık oluşmasını engelleyen bir fonksiyonunun bulunmadığı*” ifade edilmektedir⁸⁴. Bununla birlikte doktrinde bazı yazarlar tarafından belirtildiği üzere, mahalli idarenin o anki mali imkanları, imar programının uygulanmasına ve kamulaştırma yapmaya yetmediğinden; kişilere bir nebze olsun mülkiyet hakkından yararlanabilmeleri maksadıyla muvakkat yapı yapılmasına izin verilebilmektedir⁸⁵. Dolayısıyla kaide olarak imar planının mali imkanlar çerçevesinde uygulanma imkanı varsa; beş yıllık imar programlarında öngörülen hususların gerçekleşmesini sekteye uğratabilecek biçimde muvakkat yapı yapılmasına izin verilmeyeceğinden söz edilebilir⁸⁶. Bunun yanında belirtmek gerekirse, bir alanın imar programına alınması neticesinde “*umumi hizmete ayrılan ve kamulaştırılacak yerlerde*” uygulama yapılarak tamamlanıncaya kadar, mevcut hak sahiplerinin hak kullanımları devam etmektedir.

Ancak, bir yerin daha önce imar programı ve/veya umumi hizmete ayrılan yer kapsamında değilken; sonrasında imar programı ve/veya umumi hizmete ayrılan yer kapsamına alınması söz konusu olabilir⁸⁷. Yahut bu durumun ak-

pdf), ET. 01.04.2024.

81 Öngören, s. 111.

82 D6D. E. 2020/3079, K. 2020/10941, T. 17.11.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2015/1175, K. 2019/10243, T. 04.11.2019, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2015/5440, K. 2019/7847, T. 24.09.2019, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2017/4802, K. 2020/4934, T. 09.06.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2013/7190, K. 2018/3019, T. 04.04.2018, LİBB, ET. 01.04.2024.

83 Muratoğlu, s. 232.

84 DİDDK. E. 2021/2907, K. 2022/1884, T. 26.05.2022, Danıştay Kararlar Dergisi, Sayı 11, s. 174.

85 Şekerci, s. 181-182; Sancakdar, s. 376. Erkün'e göre, bu durumda kişiler “*taşınmaza yatırdığı ve imar planı yüzünden kısıtlı kalan kapitalini kullanarak rant getirici duruma dönüştürebilecektir*”. Erkün, s. 37. Ayrıca bkz. Yayla, s. 91.

86 Şekerci, s. 181.

87 2942 sayılı Kanun ek md.1 çerçevesinde umumi hizmet alanlarında yapılan kamulaştırma işlemleri için belirli bir süre öngörüldüğünden, imar programına alınıp alınmadığına bakılmaksızın; bahsi geçen alanlarda 3194 sayılı Kanun md.33 hükmü kapsamında muvakkat yapı izni verilemeyeceği yönünde bkz. Muratoğlu, s. 231.

sine bir alanın imar programı kapsamına alınmasına rağmen, imar programı işleminin idari yargı mercii tarafından iptali söz konusu olabilir. Esasen bu durum, 3194 sayılı Kanun md.33'te öngörülerek, muvakkat yapı izni verilmesi açısından “başvuru tarihi” esas alınmıştır. Bu bağlamda muvakkat yapı yapılacak yerin başvuru tarihinden sonra imar programı kapsamına alınmasının muvakkat yapının geçerliliği açısından doğrudan etkisi bulunmamaktadır⁸⁸. Bir an için muvakkat yapı yapılan yerde sonradan imar programının yapılmasıyla imar planlarının uygulama safhasına geçtiğinden söz edilebilir. Zira imar programlarının asli işlevi imar planlarını “süresinde tatbik edebilmek”tir.

Ne var ki, 3194 sayılı Kanun md.33 hükmüne bakıldığında somut uygulama çerçevesinde tahliye ve yıkım sonuçlarının ortaya çıktığı görülmektedir. Bu noktada, 3194 sayılı Kanun bağlamında idari makamların imar planının uygulanmasına bağlı olarak muvakkat yapı maliklerinin tahliye edilmesi ve yapının yıkılması/kaldırılması hususunda takdir yetkisi de bulunmamaktadır⁸⁹. Bu nedenle muvakkat yapının varlığı, alanın sonradan imar programına alınan yer statüsünde olmasıyla değil; program çerçevesinde öngörülen esasların fiilen tatbik edilmesiyle söz konusu olacaktır⁹⁰. Şayet muvakkat yapı izni talebi, o alanda imar programının varlığı nedeniyle reddedilmiş; fakat sonrasında imar programı iptal edilmişse, ortada muvakkat yapı izni verilmesini gerektirecek başkaca olgunun bulunmaması halinde iznin verilmesi gerekecektir.

VI. Muvakkat Yapıların Taşınması Gereken Fiziki Özellikler ve Aykırılık Halleri

Yapıların imar planlarında açıkça öngörülen genişliği, yüksekliği gibi özelliklerinin yanında dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesine dair fiziki özellikleri, bulunduğu bölgenin fiziki koşulları gözetilerek yetkili mahalli idareler tarafından belirlenmektedir⁹¹. Kural olarak bu belirlemedeki amaç,

88 Bu halde muvakkat yapının on yıllık süre dolmadan yıkımının hukuka aykırı olduğu yönünde bkz. D6D. E. 1981/1130, K. 1984/2698, T. 25.09.1984, aktaran; Bilgin, İmar Kanunu Şerhi ve İmar Barışından Kaynaklanan Sorunların Değerlendirilmesi, s. 295.

89 Bu halde idari makamın yıkım işleminin sebep unsuru açısından bağlı yetki içerisinde olduğunu vurgulamak gerekmektedir. Bkz. A. Kürşat Ersöz, “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Sayı 3, 2015, s. 131.

90 D6D. E. 1963/1859, K. 1968/1935, T. 22.06.1968, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 249-250; D6D. E. 1962/712, K. 1968/1216, T. 24.04.1968, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 253; D6D. E. 1961/1235, K. 1967/2363, T. 09.09.1967, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 363; D6D. E. 1964/833, K. 1968/2379, T. 22.11.1963, aktaran; Karagözoğlu, Mumbuç, s. 246-247.

91 3194 sayılı Kanun md.21/5: “Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir”.

“yapılar arasında uyum sağlanarak güzel görünüm elde etmek”tir⁹². Muvakkat yapılar bakımından bu gibi fiziki özelliklerin önemi, genel olarak yapının hukuki statüsüne bağlı biçimde ve bulunduğu alana göre ortaya çıkmaktadır. Gerçekten, muvakkat yapıların “geçici” nitelikte olması nedeniyle, kalıcı nitelikte kullanım amacıyla yapılmakta olan yapılarla aynı fiziki özellikte olması düşünülemeyecektir⁹³. Esasen 3194 sayılı Kanun md.33/3’e göre, muvakkat yapının yapılacağı yerde kullanılabilir “bina”nın bulunması halinde, parsele yeniden ilave ve inşaat niteliğinde muvakkat yapı izni verilmeyeceği dikkat alındığında; “muvakkat yapıların fiziken sökülebilir malzemelerden yapılmayan, arzla ilişkisi sağlam ve kalıcı” bina niteliğinde⁹⁴ olmaması ve izin verildiği amaca aykırı kullanılmaması⁹⁵ gerektiği sonucu çıkarılabilir.

Bu durum, mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin⁹⁶ 21. maddesinde “mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı”, meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/12’de ise “mümkün mertebe sökülebilir malzemeden ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esası” olarak ifade edilmiştir. Bu bağlamda muvakkat yapıların, geçerlilik süresi sonunda kaldırılacağından hareketle, “sökülüp takılabilir malzemeden” ve belirli ölçüleri aşmayacak şekilde yapılması söz konusu olmaktadır⁹⁷.

92 Bu konuda bkz. D14D. E. 2015/8499, K. 2018/5049, T. 04.07.2018, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2012/6998, K. 2013/3708, T. 28.05.2013, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/7809, K. 2020/2106, T. 18.02.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2016/1010, K. 2019/4639, T. 21.05.2019, LİBB, ET. 01.04.2024; D14D. E. 2016/2883, K. 2018/5635, T. 24.09.2018, LİBB, ET. 01.04.2024; D14D. E. 2015/9242, K. 2018/1644, T. 19.03.2018, LİBB, ET. 01.04.2024; İstanbul BİM. 4. İDD. E. 2017/282, K. 2017/215, T. 06.04.2017, LİBB, ET. 01.04.2024.

93 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/12: “Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır”.

94 Belirtmek gerekirse, imar hukuku açısından “yapı” ve burada kullanılan “bina” kavramları birbirinden farklıdır. Nitekim 3194 sayılı Kanun’da “yapı” kavramının tanımı dışında “bina” kavramı da tanımlanmıştır. 3194 sayılı Kanun md.5’e göre 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”. Bu bağlamda her bina yapı olmakla beraber her yapı bina niteliğinde değildir. Ayanoğlu, s. 4; Melikşah Yasin, İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 77. Dikkat edilirse, 3194 sayılı Kanun md.33’te “muvakkat bina” değil ve fakat “muvakkat yapı” kavramından söz edilmektedir. Şüphesiz bu durum muvakkat yapıların bina olamayacağını göstermese de muvakkat yapıdan bahsedilebilmesi için, şayet olacaksa bu binanın belirli sistem ve ölçülerde yapılması gerekmektedir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/12-15).

95 Muhittin Abacıoğlu, Ali Abacıoğlu, Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, 12. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 535; Yasin, s. 100.

96 RG. 02.11.1985-18916.

97 D6D. E. 2014/1469, K. 2016/692, T. 18.02.2016, LİBB, ET. 01.04.2024. Bu durum Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/16’da “muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²’den, kat adedi 2’den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz” şeklinde ayrıca ifade edilmiştir.

Aksi halde, muvakkat yapının sökülüp takılabilen nitelikte olması gerekirken, betonarme nitelikte olması yahut naklinin mümkün olmaması halinde muvakkat yapı ruhsatı işleminin hukuka aykırı hale gelmesinden hareketle iptal edilmesi söz konusu olacaktır⁹⁸. Nitekim Danıştay'ın vermiş olduğu bir kararda kamunun ortak kullanımına bırakılan ve umumi hizmet alanı olarak nitelendirilen kıyı şeridindeki alanda yapılacak akaryakıt istasyonunun “*muvakkat yapı olarak nitelendirilerek ruhsat düzenlenmiş ise de sadece yer üstünde bulunan yapılardan oluşmadığı, yer altında depolarının bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda imar mevzuatının öngördüğü şekilde sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemedен inşa edilme şartını sağlamadığı*”⁹⁹ ifade edilmiş ve ruhsat verilmesi işlemi iptal edilmiştir. Başka bir kararında Danıştay, umumi hizmet alanlarına rastlayan yerde “*bodrum, zemin kat ve 1 normal kattan oluşan kagir tarzda inşa edilecek 327 m²’lik yapı için muvakkat inşaat ruhsatı verilmesi işleminin*” bu şekilde yapılacak yapının muvakkat yapı özelliklerini taşımayacağı gerekçesiyle hukuka aykırı olduğuna hükmetmiştir¹⁰⁰.

Belirtmek gerekirse, her ne kadar talebe bağlı bir idari işlem tesisi söz konusu olsa da ilgili kent mekanında “*geçici inşaat ruhsatı ile meydana gelen yapı yoğunluğu artışının mevcut durumda da yetersiz olan ulaşım sistemini daha da yetersiz hale getirmesi, altyapı alanlarını olumsuz etkilemesi, yapılacak yapıya cepheli tüm yapıların güneşlenme-havalandırma olanaklarında kısıtlamaların oluşması*”¹⁰¹ gündeme gelecekse, muvakkat yapı ruhsatı verilmesi işlemi sebep unsuru bakımından hukuka aykırı olabilir. Keza, umumi hizmet alanına rastlayan yerde bulunan ve fakat “*yola cephesi olmayan bir parselde yapı yapma imkanı oluşturmak için muvakkat yapı izni verilmesi*” işlemi sebep yönünden hukuka aykırı olacaktır¹⁰². Bu noktada söz konusu talebe bağlı işlemin hukuka aykırılığının yargı kararında gerekçeli biçimde ortaya konulması gerekmektedir¹⁰³. Ayrıca, geçici nitelik taşımaya rağmen, kalıcı özellik gösterecek şekilde yapı ruhsatı verilmesi yahut hukuka aykırı bir yapıyı ayakta tutmak için geçici yapı ruhsatı verilmesi gibi haller bakımından da sebep unsuru

98 D6D. E. 2010/1790, K. 2014/1188, T. 19.02.2014, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2001/5754, K. 2002/5792, T. 10.12.2002, aktaran; Ergen, Kaçak Yapı, s. 415.

99 D6D. E. 2019/17165, K. 2020/1492, T. 12.02.2020, LİBB, ET. 01.04.2024.

100 D6D. E. 2007/5160, K. 2009/4955, T. 04.05.2009, LİBB, ET. 01.04.2024.

101 Samsun BİM. 2. İDD. E. 2019/1143, K. 2020/371, T. 05.06.2020, LİBB, ET. 01.04.2024.

102 D6D. E. 1967/489, K. 1970/1414, T. 28.05.1970, Danıştay Dergisi, Sayı 2, s. 230.

103 D6D. E. 2010/4856, K. 2014/2395, T. 27.03.2014, LİBB, ET. 01.04.2024. Ayrıca bkz. Zehreddin Aslan, “İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı”, Ed. Zehreddin Aslan, *Açıklamalı ve İçtihatlı İdari Yargılama Usulü Kanunu (Vergi Yargılaması Dahil)*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 139.

yanında amaç unsuru bakımından hukuka aykırılık hali gündeme gelecektir.

3194 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan uygulamaların yanında, istisnai biçimde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu¹⁰⁴ (2863 sayılı Kanun) çerçevesinde de yetkili makamlardan izin alınmak suretiyle korunan alanlarda muvakkat yapı yapılması gündeme gelebilir. Örneğin, Danıştay kararına konu bir olayda, Amasya İli, Merzifon İlçesi'nde kentsel sit alanı içerisinde yer alan bir bölgede yapılması istenen muvakkat yapı hakkında, “*belediyece verilen inşaat izni şartlarının cephesi korunması gereken yapı ile uyuşup uyuşmadığının kurulca değerlendirilmesinin talep edildiği, Koruma Bölge Kurulu'nca da bu açıdan bir değerlendirme yapılarak anılan yerde muvakkat yapı yapılmasının uygun bulunmadığı*” sonucuna varılmıştır¹⁰⁵. 2863 sayılı Kanun bağlamında kentsel sit alanlarına yapılması istenen muvakkat yapıların, bu bağlamda taşıdığı fiziksel özellikleri açısından yöresel dokuya uygun özellikte olması ve bu konuda Koruma Kurulu tarafından değerlendirme yapılması icap etmektedir¹⁰⁶.

VII. Muvakkat Yapının Geçerlilik Süresinin Sona Erme Halleri ve Hukuki Sonuçları

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/9 uyarınca yapı maliki, “*muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını*” taahhüt ettiğinden¹⁰⁷; kural olarak usulüne uygun biçimde yapılacak tebliğ sonrasında “*süre sonu veya imar planı uygulamasına*” bağlı olarak yapının yıkılması/kaldırılması gerekmektedir. Söz konusu yıkım neticesinde idari makam tarafından yapı malikine herhangi bir tazminat bedeli ödenmeyecektir¹⁰⁸. Bu yıkım, yukarıda belirtilen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/9'da belirtilen süre içinde yapı maliki tarafından gerçekleşmezse bu durumda ilgili Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/10 hükmüne göre¹⁰⁹ idari makam tarafından “*resen*”

104 RG. 23.07.1983-18113.

105 D6D. E. 2011/7258, K. 2015/1963, T. 02.04.2015, LİBB, ET. 01.04.2024.

106 Bkz. D6D. E. 2019/16929, K. 2022/2174, T. 24.02.2022, LİBB, ET. 01.04.2024; D2D. E. 2000/584, K. 2001/1460, T. 30.05.2001, LİBB, ET. 01.04.2024.

107 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/9: “*Yapı sahibince, muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmeden muvakkat yapı izni düzenlenmez*”.

108 Artukmaç, s. 67.

109 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/10: “*Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir*”.

*icra usulüne bağh olarak*¹¹⁰ yıkıtırlacaktır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, bu durumda süresinde yıkımı gerçekleştirmeyerek imar düzenine aykırı hareket eden yapı malikinden yıkım masrafları %20 fazlasıyla tahsil edilir¹¹¹.

Yerel ölçekte imar planlarının uygulanmasını sağlamak için hukuki birer araç olarak çeşitli yöntemler geliştirilerek, pozitif hukukta bu yöntemlere yer verilmiřtir¹¹². Doktrinde ifade edildiği üzere, 3194 sayılı Kanun bağlamında yapılacak imar planı uygulamaları üç başlık altında toplanabilir¹¹³: (i). parse-lasyon, (ii). ifraz/tevhit, (iii). kamulaştırma. Bu uygulama biçimlerinden herhangi birinin gerçekleştirilmesi, muvakkat yapının idari makamın iradesine bağh olarak¹¹⁴ geçerliliğinin sona ermesi nedeni olarak karşımıza çıkacaktır. Kamulaştırma uygulaması bakımından ise, taşınmazın gerçek karşılığı peşin olarak ödenecek miktarın belirlenmesi mevzuu önem arz etmektedir. Nitekim muvakkat yapının bulunduğu bir yerin kamulaştırmasında her halde on yıl geçtikten sonra yapıya tanınan geçerlilik süresi biteceğinden; on yılın sonunda kamulaştırma bedeli ödenmeyecektir¹¹⁵. Bununla birlikte, 3194 sayılı Kanun md.33/2 hükmüne göre tapu kaydına yapılan şerhten itibaren on yıllık süre içerisinde yapılacak kamulaştırmalarda (ve yıkımlarda), taşınmaz malikine gerçek karşılığının bedel olarak ödenmesi icap eder¹¹⁶.

şüphesiz, bu durumda yapının kullanılabilceği üst sürenin de dikkate alınması gündeme gelebilir. Başka bir deyişle yapının on yıllık süre içerisinde takdir edilecek bedeli ödenmek suretiyle yıkılması ilgili idari makam açısından "*kamu hizmeti maliyetinin artırılmasına*" yol açılması şeklinde de deđerlendirilebilir¹¹⁷. Başka bir ifadeyle, tapu kaydına yapılacak şerh tarihinden itibaren

110 Lütfi Duran, *İdare Hukuku Ders Notları*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s. 273. Ayrıca bkz. İl Han Özay, *İdari Yaptırımlar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1985, s. 122.

111 Mülga 6785 sayılı İmar Kanunu değişik 11. Maddesi çerçevesinde yıkma masraflarının %10 fazlasıyla tahsil edileceği ibaresi yer almasına karşın (Bkz. Artukmaç, s. 67), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde bu oran %20'ye çıkarılmıştır (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md.61/10). Bu yönüyle bahsi geçen uygulama kapsamında "*idari yaptırımın*" varlığından söz edilecektir. Bkz. Özay, s. 111-112.

112 Halil Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 261.

113 Kalabalık, s. 261.

114 Memiş, s. 297.

115 D6D. E. 2019/12094, K. 2021/5826, T. 20.04.2021, LİBB, ET. 01.04.2024.

116 "*Bu hükümlerden anlaşıldığına göre 10 yıl müddetle yapılan muvakkat yapının 10 yılın hitamında yıkılması halinde mal sahibine bir tazminat verilmeyecek, ancak 10 yılın hitamından evvel yiktırılması halinde mal sahibinin uğradığı zararın ödenmesi gerekecektir*". D6D. E. 1970/288, K. 1971/3444, T. 25.11.1971, *Danıştay Dergisi*, Sayı 6-7, s. 271. Ayrıca bkz. Yasin, s. 100.

117 Yarar, s. 48. Maliklerin spekülative artışları önlemek yanında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne koşut olarak, bazı imar yönetmeliklerinde ikinci anlayışın benimsendiği açıkça görölmektedir. İstanbul İmar Yönetmeliği md.64/6: "*Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik olunmaya ka-*

ren on yıl geçtikten sonra alanın bir proje/uygulamada kullanılması süreci aksatmayacaksa, bu sürenin tamamlanması gerektiği düşünülebilir. Şayet, bu alanın ve taşınmazın öngörülen azami on yıllık süre içerisinde kamulaştırılması (düzenleme ortaklık payı alınamaması ve benzeri nedenlerle) gereklilik arz ediyorsa, “*ihtiyaç durumu*” gerekçe gösterilmek suretiyle kamulaştırma yapılabilmesi mümkün olacaktır.

Nihayet muvakkat yapıların on yıllık süre dolduktan sonra halen kullanımının devam edip etmeyeceği bakımından değerlendirme yapılmalıdır. Muvakkat yapıların özelliği gereği belirli bir süreye kadar geçerli biçimde kalması söz konusuysa¹¹⁸ da imar planlarının uygulanmaması halinde on yıllık sürenin ne şekilde uygulama alanı bulacağı açıktır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “*Muvakkat Yapı*” başlıklı 61. maddesinde “*Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanununun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir (...) Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar*” ifadesine yer verilmiştir. Dolayısıyla mevcut uygulama pratiği açısından imar planının on yıllık sürede uygulanmamasına bağlı olarak muvakkat yapının geçerlilik süresi uzayacaktır¹¹⁹.

Belirtmek gerekirse, Danıştay'ın da kararında yer verdiği üzere kural, “*yapılaşmaların geçici ruhsatla sürdürülmesinin İmar Kanununa aykırı olduğu, belediyelerin imar planlarının kabul edilmesinden sonra beş yıllık imar programlarını hazırlayarak imar programlarını hayata geçirmeleri gerektiği*”dir¹²⁰. Ancak, muvakkat yapıların geçerliliği bakımından idari makamların imar planlarını uygulamak için harekete geçmesi gerektiğinden; zamanında hareket edilmemesinin sonuçları, mülkiyet hakkını olumsuz etki-

dar kendiliğinden uzar” (Bkz. RG. 20.05.2018-30426). Gaziantep İmar Yönetmeliği md.63/6: “*Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar*” (Bkz. RG. 01.11.2018-30582).

118 Muvakkatlık süresi sonrasında muvakkat yapı, kural olarak ruhsatsız konuma düşeceğinden; durumun yapı tatil tutanağıyla tespiti neticesinde imar yaptırımı uygulanması gündeme gelebilecektir. D14D. E. 2013/10684, K. 2015/2654, T. 07.04.2015, LİBB, ET. 01.04.2024. Şüphesiz bu ihtimalde ilgili alanın imar programı altına alınıp alınmadığı, uygulamanın ne şekilde yapıldığı, imara aykırı durumların neler olduğu gibi hususlar dikkate alınacaktır.

119 Ayrıca bkz. Erzurum BİM. 3. İDD. E. 2018/672, K. 2020/486, T. 28.10.2020, LİBB, ET. 01.04.2024; D6D. E. 2019/6206, K. 2019/9756, T. 22.10.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.

120 D6D. E. 2015/5818, K. 2019/369, T. 04.02.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.

leyecek şekilde muvakkat yapı maliklerinin üzerine bırakılamayacaktır¹²¹. Konuyla ilgili olarak verilen bir başka kararda da bu hususa dikkat çekildikten sonra, “3194 sayılı İmar Kanunu’nun muvakkat inşaat ruhsatını düzenleyen 33. maddesinde geçici inşaat izninin bir defaya mahsus verileceğine, ayrıca mevcut ve gelecekteki yol güzergahları üzerinde olan yerlere muvakkat yapı ruhsatı verilmeyeceğine ilişkin kısıtlayıcı bir düzenlemeye yer verilmediği” ifade edilerek, muvakkat yapı için ruhsat yenileme başvurusunda bulunmanın mümkün olduğu belirtilmiştir¹²².

Sonuç

Arazi planlaması ve birel olarak yapıların imar düzenine uygunluğu açısından yapılan denetim, kişilerin yerleşim hürriyetleri ile mülkiyet hakları üzerinde sınırlayıcı etki üretmektedir. Bu kapsamda imar planlarının uygulanması neticesinde belirli alanlarda yapılaşma yasağı ortaya çıkabileceği gibi, ileride yapılacak uygulamalara bağlı olarak o yerde yapı yapılması işlevsiz kalabilir. Bu noktada ortaya çıkan yeni durumu kişiler lehine dengelemek maksadıyla muvakkat yapı kavramına yer verilerek, yerleşimin bu yapılar etrafında yapılabilmesi de mümkün hale getirilmiştir. Bu yapılar, yerleşim maksadıyla, ana yapıya eklenti ve ilave olarak yahut bir işletme açmak gibi maksatlarla yapılabilmektedir. Bunun yanında diğer yapılar bakımından 3194 sayılı Kanun çerçevesinde aranan yapı ruhsatı ve eklerine uygun biçimde yapıma ve kullanma yükümlülüğü muvakkat yapılar için de karşımıza çıkmaktadır. Ancak diğer yapılardan farklı olarak, imar programlarına ayrılan umumi hizmet alanlarına rastlayan yerlerde kişiler muvakkat yapı yapılması için yetkili idari makama talepte bulunabilmektedir. Geçicilik niteliği daha ön planda olan bu yapılar, kural olarak tapu kütüğüne yapılan şerh tarihinden itibaren on yıl içerisinde imar planlarının fiilen uygulanmasıyla ruhsatsız yapı konumuna geçmektedir.

Muvakkat yapıların geçicilik özelliğinden hareketle yapıldığı malzemenin ve bulunduğu bölgedeki koşulların önemi de artmaktadır. Öyle ki, kişiler o yerde belirli yüzölçümünü aşacak şekilde muvakkat yapı inşa etme yoluna gidemeyecektir. Bunun yanında belirli süre sonunda yıkılması öngörülen bu yapıların sökülüp takılabilen malzemelerden yapılması ve kaldırılmaya elverişli olması icap etmektedir. Dolayısıyla betonarme ve kagir nitelikte olmayan yapıların muvakkat yapı olarak imar programına alınmayan yerlerde kullanmaya elverişli bina olmaması halinde yapılabilmesi mümkündür. Muvakkat yapı yapılacak yerin, başvuru tarihinden sonra imar programına alınmasının ise, yapının muvakkatlık süresi üzerinde doğrudan etkisi bulunmamaktadır.

121 D6D. E. 2014/5252, K. 2019/1011, T. 27.02.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.

122 D6D. E. 2015/4131, K. 2019/370, T. 04.02.2019, LİBB, ET. 01.04.2024.

Nihayet muvakkat yapıların geçerlilik süresi için öngörülen on yıllık süre tamamlanmasına rağmen, idari makamların zamanında harekete geçmemesine bağlı olarak imar planlarının tatbik edilmemesi ve sürenin uzaması gündeme gelebilir. Özellikle yargı kararlarında bu konu mülkiyet hakkıyla ilişkilendirilerek muvakkat yapı geçerlilik süresinin herhangi bir uygulama olmaksızın uzatılmaması hukuka aykırı biçimde nitelendirilmiştir. Gerek imar planlarının süresinde uygulanmaması gerekse yapılaşma yasağı bulunan yerlerde muvakkat yapıların yapılmasına izin verilmesi, imar düzeni bakımından öngörülen kuralların istisnasını teşkil edecektir. Bu durum, her ne kadar mülkiyet hakkıyla ilişkilendirilebilirse de imar planından umulan faydanın azalmasına yahut ileride uygulamanın yapılmasının zorlaşmasına sebebiyet verebilir. Kaldı ki, kişilerin bu yapıları yaparken geçicilik niteliğini bildiği ve sürenin tapu kütüğüne şerh tarihinden itibaren başladığı göz önüne alındığında; imar planının uygulanmasına bağlı biçimde yapılacak yıkımlar hukuka uygun olacaktır. Bu nedenle muvakkat yapıların yapılması imkanını geçicilik niteliğini göz önünde bulundurmak suretiyle değerlendirmek ve bu yapıların kalıcı nitelikte olacak şekilde uygulamalar yapılmasının engellenmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akıntürk, Turgut, *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- Abacıoğlu, Muhittin; Abacıoğlu, Ali, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması*, 12. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Akyılmaz, Bahtiyar; Sezginer, Murat; Kaya, Cemil, *Türk İdare Hukuku*, 17. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- Artukmaç, Sadık, *Türk İmar Hukuku*, 4. Baskı, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1976.
- Aslan, Zehreddin, “İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı”, (Ed. Aslan, Zehreddin), *Açıklamalı ve İçtihatlı İdari Yargılama Usulü Kanunu (Vergi Yargılaması Dahil)*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, (ss. 55-141).
- Ayanoğlu, Taner, “Türk İmar Hukukunda Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin Esaslar”, *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 7, Sayı 81, 2009, s. 2813-2848.
- Ayanoğlu, Taner, *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Bilgen, Pertev, *İdare Hukuku Dersleri: İdare Hukukuna Giriş*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999.
- Bilgin, Gökhan, *İmar Kanunu Şerhi ve İmar Barışından Kaynaklanan Sorunların Değerlendirilmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- Bilgin, Hüseyin; Sezer, Yasin, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu*, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- Bülbül, T. Erdinç; Türk, Ömer, *Belediyelerde Uygulamalı İmar Hukuku*, Kiptaş, İstanbul, 2001.
- Çabri, Sezer, *İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2005.
- Çakır, H. Melih, “Yapı Kayıt Belgesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 5, Sayı 2, 2018, s. 15-92.
- Çatal, H. Hüseyin; Yeşilce, Yusuf, “Türkiye’deki Deprem Şartnamelerinin Tarihsel Süreci”, *İMO İzmir Şubesi Bülteni*, Sayı 134, 2007, s. 12-18.
- Çolak, N. İlker, *İmar Hukuku*, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Duran, Lütfi, *İdare Hukuku Ders Notları*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.
- Eraslan, Yunus, “İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar”, *Adalet Dergisi*, Sayı 69, 2022, s. 99-132.
- Eraslan, Yunus, “İmar Hukuku Yönünden Seralı Şehirleşme”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 14, Sayı 55, 2023, s. 1-22.
- Ergen, Cafer, *Danıştay İçtihatlarıyla İmar Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.
- Ergen, Cafer, *Kaçak Yapı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
- Erkün, Safa, *Türk İmar Hukuku’nun Ana Çizgileri*, YEM Yayın, Ankara, 1999.
- Ersöz, A. Kürşat, “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Sayı 3, 2015, s. 103-149.
- Genç, Mustafa, *İmar Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015.
- Gözler, Kemal, *İdare Hukuku Cilt-I*, 3. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2019.
- Gözübüyük, A. Şeref; Tan, Turgut, *İdare Hukuku Cilt-I*, 14. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- Güleç, E. Merve, *İmar Hukukunda Ruhsatsız Yapılar ve Ruhsatsız Yapılara Uygulanacak Olan İşlemler*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.

- İlgezdi, Ali Rıza; Batak, Gökhan, *Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân Ruhsatı)*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Kalabalık, Halil, *İmar Hukuku Dersleri*, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- Kaman, Nur, “Kamu Malları”, (Ed. Yıldırım, Turan), *İdare Hukuku*, 8. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 365-406.
- Karahanoğulları, Onur, *Kamu Hizmeti (Kavram ve Hukuksal Rejim)*, 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.
- Karagözoğlu, Fevzi; Mumbuç, Mehmet İ., *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Uygulaması*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1978.
- Kasarcı, Hakkı, *Hukuki El Atma (3194 Sayılı Kanun’un 10. Maddesi Kapsamında İdarenin Mülkiyet Hakkına Hukuki Müdahalesi)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- Koçak, Hüseyin; Beyaz, Metin, *3194 Sayılı Kanununun 18’inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, 6. Baskı, Ankara, 2018.
- Köroğlu, Ömer, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Memiş, Emin, *Genel İdare Hukuku*, 2. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- Mengi, Ayşegül; Keleş, Ruşen, *İmar Hukukuna Giriş*, İmge Kitabevi, Ankara, 2003.
- Muratoğlu Tahir, *Teşkilat, Planlama ve Uygulama Boyutuyla İmar Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer; Oktay-Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, 25. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023.
- Okay Tekinsoy, Özge, *İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- Öngören, Gürsel, *Yargı Kararları Işığında İmar Hukuku*, Öngören Hukuk, 2020, (https://ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2020/08/imar_hukuku_kitabi-15.04.2020.pdf - et. 01.04.2024)
- Örucü, Esin, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1976.
- Özay, İl Han, *İdari Yaptırımlar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1985.
- Özay, İl Han, “İdari Kolluk-Adli Kolluk”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 71, Sayı 1, 2013, s. 947-962.
- Özdemir, H. Eyüp, “İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Doç. Dr. Mehmet Somer’in Anısına Armağan*, Özel Sayı, 2006, s. 1001-1010.
- Özdemir, Selman, “Mukayeseli Bir İnceleme: Yapı Denetiminde “İnşaata” Başlama ve Yapı Ruhsatında “Yapıya” Başlama”, *Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 13, Sayı 25, 2023, s. 63-106.
- Özmen, E. Sabâ; Ürem, Müge, “İmar Planındaki Değişikliğin veya İptalin Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Etkisi”, *Boğaziçi Law Review*, Vol 1, No 2, 2023, s. 177-205.
- Öztürk, Ali, “Kent Planlaması ve İmar Kararlarının Yargısal Denetimi”, *Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, Ankara, 1990, s. 60-69.

- Rostron, Jack; Hardy-Pickering, Robert; Tatham, Laura; Wright, Linda, *Dictionary of Property and Construction Law*, Spon Press, London, 2002.
- Sancakdar, Oğuz, *İmar Hukuku Genel Esaslar*, Sorubankasi.net Yayınları, İzmir, 2020.
- Sarıca, Ragıp, *İdare Hukuku Ders Notları (Teksir)*, İstanbul, 1972.
- Savaş, Taner; Mandev, M. Barış, *Yapı Denetim Hukuku*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- Şekerci, Ersin, "İmar Hukukunda Yapı İzni", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, 1981, s. 173-203.
- Şengül, Mehmet, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- Şimşek, Suat; Hazar, İlhami, *Açıklamalı-İçtihatlı ve Örnek Dilekçelerle İmar Davaları Rehberi*, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- Ulusoy, Ali D., *Türk İdare Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- Yarar, Levent, *Şehir Planlarıyla Kamusal Alan Tahsisi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1995.
- Yasin, Melikşah, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- Yaşar, H. Nuri, *İmar Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008.
- Yayla, Yıldızhan, *Şehir Planlamasının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1975.
- Yıldırım, Turan; Fiş Üstün, Gül, *Açıklamalı-Notlu İdari Yargılama Usulü Kanunu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- Yılmaz, Halil, *Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2007.
- Yılmaz, Mustafa, *İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002.
- Zevkliler, Aydın, *Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982.

Online Kaynaklar

- <https://www.lexpera.com.tr>
- <https://karararama.danistay.gov.tr>
- <https://iznik.bel.tr/sayfa/%C4%B0mar-ve-Sehircilik-Mudurlugu.html>
- <https://www.akcaabat.bel.tr/mudurluk-detay.aspx?id=5>
- <https://www.erzincan.bel.tr/mudurlukyazi/20>
- <https://www.bingol.bel.tr/tr/idare/mudurlukler/mustafa-guler>
- <https://www.cinarcik.bel.tr/yonetmelikler/gorev-yetki-ve-sorumluluklari-ile-calisma-usul-ve-esaslarina-dair-yonetmelik.pdf>
- <https://mezitli.bel.tr/wp-content/uploads/2020/07/İmar-ve-Sehircilik-Mudurlugu.pdf>