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

İMAR HUKUKU

Ruhsatsız Yapı Sonradan Ruhsata Bağlanabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Kaçak yapının sonradan ruhsat alabilmesi, imara uygunluk, yapı tatil tutanağı sonrası bir ay, yıkım ve para cezasıyla ilişkisi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ruhsatsız bir yapının sonradan ruhsata bağlanması bazı durumlarda mümkündür; ancak her kaçak yapı için böyle bir hak yoktur. Yapının bulunduğu parseldeki imar planına, plan notlarına, ruhsat düzenine, teknik kurallara ve varsa özel koruma mevzuatına uygun olması gerekir. **Ruhsat verilmesi mümkün değilse yalnızca başvuru yapmak yıkım riskini ortadan kaldırmaz.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi yapı ruhsatının temel kuralını, 32. maddesi ise ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı hakkında uygulanacak tespit, durdurma ve yıkım sürecini düzenler.

Hangi ruhsatsız yapılar sonradan ruhsat alabilir?

Gerekli koşulları sağlayabilecek bir yapı için sonradan ruhsat başvurusu değerlendirilebilir. Önce mevcut imalatın, yürürlükteki plan ve mevzuata uygun olup olmadığı araştırılır.

İncelemede özellikle **parselin yapılaşma hakkı, kullanım amacı, çekme mesafeleri, emsal ve taban alanı sınırları, kat yüksekliği, taşıyıcı sistem, fen ve sağlık kuralları** önem taşır.

Örneğin yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanmış, fakat yapının plan koşullarına uygun biçimde ruhsatlandırılması teknik ve hukuken mümkün olabilir. Buna karşılık kamuya ait taşınmaz üzerinde, kıyıda yapılaşmanın yasaklandığı bölümde veya koruma mevzuatına aykırı olarak inşa edilen bir eklenti, sırf projelendirilmiş olmasıyla ruhsat alabilir duruma gelmez.

İlgili idarenin yapı ruhsatı düzenleme yetkisi ve özel izin koşulları da ayrıca araştırılır.

Ruhsata aykırı yapı ile tamamen ruhsatsız yapı arasında fark var mı?

Evet. Tamamen ruhsatsız yapıda ilk yapı ruhsatının alınabilmesi incelenir. Ruhsatı bulunan bir binadaki aykırılıkta ise **onaylı mimari projeye veya ruhsat eklerine dönme** yahut şartları karşılayan bir tadilat ruhsatı alma seçeneği gündeme gelir.

Örneğin onaylı projede bulunmayan bir ek kat, terasın kapatılması veya bağımsız bölüm alanının büyütülmesi aynı nitelikteki imalatlar değildir. Hangi bölümün ruhsatlı, hangisinin aykırı olduğu açıkça belirlenmeden çözüm seçilemez.

Yapının yalnızca aykırı kısmının düzeltilebilmesi mümkünse yapılacak işlemler, bütün yapının kaldırılmasından farklı sonuç doğurabilir. Buna karşın aykırılığın teknik olarak giderilebilmesi, idarenin her durumda ruhsat vermekle yükümlü olduğu anlamına gelmez.

Yapı tatil tutanağından sonra kaç gün süre vardır?

3194 sayılı Kanun m.32'nin olağan usulünde yapı sahibi, yapı tatil tutanağının usulüne uygun tebliğinden itibaren **en çok bir ay içinde** ruhsat alarak veya aykırılığı gidererek mührün kaldırılmasını isteyebilir; süre, ruhsatın mutlaka verileceğine ilişkin bir taahhüt değildir. Tebliğde **yapı yerine asma** esas olduğundan posta yoluyla bildirim beklenmemelidir. Başvurunun tarihi, idarenin cevabı ve yapılan düzeltmeler belgelendirilmelidir.

Asma, muhtara bırakma, sürenin başlangıcı ve kanuni istisnalar bir aylık süre ve tebligat rehberimizde; yapı tatil tutanağının dava edilebilirliği ise ayrı makalede incelenmiştir.

Bir ay dolmadan yıkım kararı verilebilir mi?

Evet, kanunda belirtilen özel durumda mümkündür. 3194 sayılı Kanun m.32'nin 7153 sayılı Kanun'la 2018 yılında değiştirilen düzenlemesi, **idarece ruhsata bağlanma veya aykırılıkların giderilme imkânı bulunmadığı tespit edilen yapılar** için bir aylık sürenin beklenmemesini öngörür.

Ancak idarenin istisnaya dayanması, yapının neden ruhsata bağlanamayacağını veya aykırılığın neden giderilemeyeceğini incelemeyi gereksiz kılmaz. **“Ruhsatsızdır, o hâlde bir ay beklenmeden yıkılır”** biçimindeki otomatik yaklaşım ile kanunun aradığı imkânsızlık tespiti aynı şey değildir.

Bu durumda yıkım kararının gerekçesi, yapı tatil tutanağı ve parselin imar durumu birlikte incelenmelidir. Yıkım kararına karşı yargısal korunma için yıkım kararının iptali ve yürütmenin durdurulması yazımız incelenebilir.

Kaçak yapıyı ruhsata bağlamak için hangi belgeler gerekir?

Somut yapının niteliğine göre gereken belgeler değişmekle birlikte, değerlendirmeye genellikle şu bilgilerle başlanır:

- Tapu kaydı ve parselin güncel imar durumu.
- İlgili uygulama imar planı, plan notları ve varsa özel koruma kararları.
- Mevcut yapı ruhsatı, ruhsat ekleri ve onaylı projeler.
- Yapı tatil tutanağı, mühürleme ve tebliğ belgeleri.
- Yapının güncel ölçülerini, taşıyıcı sistemini ve fiilî durumunu gösteren teknik rapor ve çizimler.
- Ruhsat veya tadilat ruhsatı başvurusunun gerektirdiği proje ve izinler.

Bu belgelerle önce **ruhsatlandırma ihtimalinin teknik ve hukuki ön incelemesi** yapılmalıdır. İdarenin hangi belgeleri istediği ve başvuruya ne cevap verdiği yazılı biçimde takip edilmelidir.

Sonradan ruhsat alınması mevcut yıkım kararını nasıl etkiler?

Geçerli bir ruhsatla aykırı imalatın bütünüyle mevzuata uygun hâle gelmesi, önceki yıkım kararının uygulanabilirliğinin yeniden değerlendirilmesini gerektirebilir. İmar Kanunu m.32 uyarınca idarenin yapının ruhsata uygunluğunu inceleyip aykırılığın giderildiğini tespit etmesi önem taşır. Mevcut yıkım kararıyla yeni ruhsatın **aynı imalatı kapsayıp kapsamadığı**, ruhsatın geçerliliği ve kalan aykırılıklar araştırılmalıdır.

Bu durum, **önceki yıkım kararının otomatik olarak bütün sonuçlarıyla ortadan kalktığı** veya açılmış iptal davasında mahkemenin **mutlaka karar verilmesine yer olmadığına** hükmedeceği anlamına gelmez. Mahkeme, işlem tesis edildiği tarihteki hukuki durumu ve sonradan meydana gelen gelişmelerin davaya etkisini kendi usul kuralları içinde değerlendirir. Ruhsatlandırma başvurusu yapılmış fakat henüz geçerli ruhsat verilmemişse, başvurunun tek başına yıkımı durdurmadığı ayrıca unutulmamalıdır.

Sonradan ruhsat alındığında yıkım ve para cezası ne olur?

İşlem	Sonradan alınan geçerli ruhsatın etkisi
Yıkım kararı (3194 m.32)	**Aynı aykırı imalatı kapsayan** geçerli ruhsat ve aykırılığın giderildiğine ilişkin idari tespit varsa yıkım kararının uygulanabilirliği yeniden değerlendirilir. Ruhsat başvurusu tek başına yıkımı durdurmaz.
İmar para cezası (3194 m.42)	Sonradan ruhsat, **temel para cezasını kendiliğinden kaldırmaz**. Ancak cezanın tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılık giderilmişse **m.42/2-(ç) ilave cezasının tahsil edilmeme** koşulu doğabilir.

İşlemler ayrı sonuçlar doğurur: Ruhsatın yıkıma etkisi, cezanın tüm kalemlerinin silindiği anlamına gelmez. İlave cezaya ilişkin süre ve hesap için ceza hesaplama rehberi, olağan bir aylık giderme

süresi için 8. makale esas alınmalıdır.

Sonradan ruhsat almak imar para cezasını kaldırır mı?

Her zaman hayır. Yapının mevzuata uygun hâle getirilmesi ve sonradan ruhsat alınması, 3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında daha önce gerçekleşmiş aykırılık nedeniyle verilen **temel para cezasını otomatik olarak ortadan kaldırmaz**.

Kanunun 42/2-(ç) bendinde, şartları oluştuğunda aykırılığın para cezasının tebliğinden itibaren bir ay içinde giderilip yapı mevzuata uygun hâle getirilmesi durumunda **bu bent uyarınca ilave edilen tutarın tahsil edilmeyeceği** öngörülür. Bu özel sonuç bütün ceza kalemlerine genellenemez.

Para cezasının muhatabı ve hesabı da ayrı denetlenmelidir. Konuyla ilgili imar para cezasına itiraz ve iptal davası yazımıza bakılabilir.

Yapı kayıt belgesi olan binanın yeniden ruhsat alması gerekir mi?

Yapı kayıt belgesi ile yapı ruhsatı farklı belgelerdir. 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesi kapsamında geçmişte düzenlenen yapı kayıt belgesi, her durumda imar planına uygun yapı ruhsatı verilmiş olduğu anlamına gelmez.

Belgenin kapsamı, düzenlenme koşulları, yapının kullanımına ve yeniden yapımına ilişkin sınırlar ayrıca değerlendirilmelidir. Yapı kayıt belgesine dayanılarak yeni inşaat veya ilave imalat yapılabileceği varsayılmamalıdır.

Ayrıntılı ayrım için yapı kayıt belgesinin kentsel dönüşümde hak sahipliğine etkisi yazımıza bakılabilir.

İmar planı sonradan değişmişse ruhsat alınabilir mi?

Ruhsatlandırma değerlendirmesinde başvuruya uygulanacak güncel mevzuat, planın hukuki durumu ve varsa özel geçiş hükümleri önemlidir. Ruhsatsız yapının daha önceki bir plana uygun olduğu iddiası, bugünkü şartlarla mutlaka ruhsatlandırılabileceği sonucunu doğurmaz.

İmar planı veya ruhsat işlemleri hakkında açılmış davalar varsa, bu kararların etkisi ayrıca araştırılmalıdır. Planın iptal edilmesi otomatik yapı ruhsatı sağlamaz; ilgilinin hangi plan veya geçiş hükümleri çerçevesinde başvuru yapabileceği belirlenmelidir.

Ruhsat başvurusu yıkımı kendiliğinden durdurur mu?

Hayır. Ruhsat başvurusu ya da bu başvurunun incelemeye alınması mevcut yıkım kararını kendiliğinden durdurmaz. İşleme karşı **iptal davası açılması da tek başına yeterli değildir**; acil

koruma gerekiyorsa İYUK m.27 koşullarıyla **yürütmenin durdurulması kararı** istenmelidir. Ayrıntılı dava şartları yıkım kararının iptali ve yürütmenin durdurulması yazımızda açıklanmıştır.

Sonuç

Ruhsatsız yapının sonradan ruhsata bağlanabilmesi **yapının plan, teknik mevzuat ve özel koruma koşullarına uygunluğuna** bağlıdır. İmar Kanunu m.32 kapsamında olağan bir aylık giderme süreci bulunmakla birlikte, ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılığı giderilemeyeceği tespit edilen yapılar için özel usul uygulanabilir.

En doğru yol, yapı tatil tutanağı ve imar durumu üzerinden ruhsatlandırma olasılığını erken belirlemek; yıkım ve para cezası işlemlerine ilişkin dava sürelerini ayrı takip etmektir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında güncellenmiş 4. baskısı yayımlanan, Ali Rıza İlgezdi tarafından kaleme alınan *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*
2. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın tarafından kaleme alınan *İmar Hukuku Yaptırımları*

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.