



YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA YAPI RUHSATI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ESRA LEKESİZ KARABACAK

20194962

LEFKOĞA

Eylül, 2022



YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA YAPI RUHSATI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ESRA LEKESİZ KARABACAK

20194962

TEZ DANIŞMANI

YRD. DOÇ DR. MUHAMMED ERDAL

LEFKOŞA

Eylül, 2022

Onay

Esra Lekesiz Karabacak tarafından hazırlanan “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukunda Yapı Ruhsatı” başlıklı tez, kapsam ve nitelik açısından kalite standartlarına uygunluğu ile ilgili Kamu Anabilim/ Anasanat Dalında Yüksek Lisans/ Doktora Tezi olarak tarihinde kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Adı – Soyadı

İmza

Jüri Başkanı:

Yeter TAŞUR



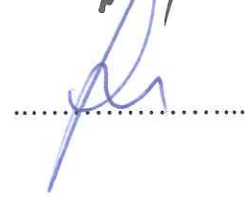
Jüri Üyesi:

Yrd. Doç. Dr. Erol Sefer



Danışman:

Yrd. Doç. Dr. Mehmet Fidan



Anabilim/ Anasanat Dalı Başkanı Onayı

29.12/2022

Doç. Dr. Yeter Taşur

Ünvan, Ad-Soyad

Anabilim/Anasanat Dalı Başkanı

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Onayı

...../...../2022

Prof. Dr. Kemal Hüsnü Can Başer

Enstitü Müdürü



Etik İlkelere Uygunluk Beyanı

Bu tezin içinde sunduğum verileri, bilgileri ve belgeleri akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi; tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu; çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kurallar gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim.

Esra LEKESİZ KARABACAK

15/11/2022

Teşekkür/Önsöz

Tez çalışmam boyunca araştırmalarımı yönlendiren, yoğun akademik ve idari çalışmalarına rağmen gösterdiği anlayış ve cesaret veren yaklaşımından dolayı tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Muhammed ERDAL'a, yüksek lisans eğitimim süresince yol gösterici yaklaşımı ve önerileri ile ufkumu genişleten canım babama, kendisini her zaman yanımda hissettiren, desteğini hiçbir zaman esirgemeyen değerli anneme, yüksek lisans eğitimim süresince gösterdiği destek ve sabırlarından dolayı sevgili eşime ve kızıma teşekkürlerimi sunarım.

Esra LEKESİZ KARABACAK

Özet

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukunda Yapı Ruhsatı

Lekesiz Karabacak, Esra

Yüksek Lisans/ Kamu Hukuku Bilim Dalı

11/2022, 91 sayfa.

İdare hukukunun alt dalı olan İmar Hukuku, zaman içerisinde değişen ihtiyaçlar çerçevesinde şekillenmiştir. İmar hukukunun amacı, bireylerin yapılarda sağlık, estetik, güvenlik, refah ve huzur içerisinde yaşayabilecekleri bir ortam yaratmaktır. Bu kapsam da idare bir takım koşullar koyarak sınırlandırma yapabilmektedir. Bu şekilde yapılan sınırlandırmalar bireyin mülkiyet hakkına, yasalara, içtihatlarla ve AHİS'e göre aykırı olmamaktadır. Ayrıca mevzuata uygun olmayan yapılar için bir takım yaptırımlar öngörülmüştür.

Tezimde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (K.K.T.C.) mevzuatı kapsamında yapı ruhsatı kavramı, planlama onay belgeleri, yapı ruhsatı alınma koşulları ve ruhsata uygun olmayan yapılar için öngörülen yaptırımlar ele alınmıştır.

Anahtar kelimeler : yapı, izin, ruhsat, onay belgesi, yaptırım

Abstract

Zoning Law, a sub-branch of administrative law, has been shaped within the framework of changing needs over the time. The purpose of zoning law is to create an environment for individuals to live in healthy, aesthetic, secure, prosper and peaceful surroundings. In this context, the administration can make restrictions by setting a number of conditions. Such restrictions are not contrary to the individual's property rights, jurisdiction, case law or the ECHR. In addition, a number of sanctions are foreseen for structures that do not comply with the legislation.

In my thesis I discuss the concept of building permit within the scope of the legislation of the Turkish Republic of Northern Cyprus, planning approval documents, the conditions for obtaining a building permit and the sanctions foreseen in regards to the buildings that do not comply with the license.

Keywords: structure, permit, license, approval document, sanction

İçindekiler

ONAY	III
TEŞEKKÜR/ÖNSÖZ	V
ÖZET	VI
ABSTRACT	VII
KISALTMALAR	X
GİRİŞ	1
I- K.K.T.C. İMAR HUKUKUNUN KAYNAKLARI VE İLGİLİ KAVRAMLAR	4
A- İmar Hukukunun Kaynakları	4
B- İmar Hukuku ile İlgili Kavramlar	6
1- İmar Hukukunda Yapı	6
a- Kelime Olarak Yapı	6
b- Terim Olarak Yapı Kavramı	7
ba- Dar Anlamda Yapı(Bina)	8
bb- Geniş Anlamda Yapı	9
c-Kamusal Yapı – Özel Yapı	11
ca-Kamusal Yapı	11
cb-Özel Yapı	13
d- Askeri Daireye Ait Yapılar	14
2-İmar Planı	15
3-Sit Alanı	16
4-Gelişme	18
5- Yapılaşma	19
6- Tamirat, Tadilat ve İlave	20
a-Yetkili Makamın Tadilat, Tamirat ve İlave ile İlgili Koyabileceği Koşullar	21
b-Yetkili Makamın Gerekli Tadilat Ve Onarım Yapılınca Kadar Verebileceği Yaptırımlar	24
II- K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA YAPI RUHSATI	25
A- Yapı Yapmaya İlişkin Esaslar	26
1-Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma	26
2- İmar Planının Varlığı	27
3-İdareden İzin Alma Zorunluluğu	27
4-Uygulamanın Denetlenmesi ve Kullanma İzni	27
B- Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği	29

C- İdarenin Faaliyet Alanında Ruhsat	30
1-İdari Kolluk Kavramı	33
2- Adli Kolluk Kavramı	35
D- Planlama Onay Belgelerinin Hukuki Niteliği	36
1-Planlama Onay Belgesi	37
2-Geçici Planlama Onay Belgesi	38
3- Ön Onay Belgesi	38
E- Yapı Ruhsatı Alma Zorunluluğu	39
F-Yapı Ruhsatı Alma Zorunluluğunun İstisnaları	40
G-Yapı Ruhsatına Tabi Olmayan İnşai Faaliyetler	41
H- Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili Makam	42
1-Belediyeler	43
2- Kaymakamlık	45
3- Şehir Planlama Dairesi	46
III- HUKUKA UYGUN YAPI RUHSATI	47
A-Yapı Denetim Sürecinin Mülkiyet Hakkına Etkisi	47
B-Yapı Ruhsatı Başvurusu	51
1-Yapı Ruhsatı Başvurusunda Gerekli Belgeler	52
2- Yapı Ruhsatı Vermeden Önce Yetkili Makamın Koyabileceği Koşullar	53
3- Yapı Ruhsat Süresi	54
C- Onay Belgesi(Final Approval)	55
D- Kısmi Onay Belgesi Verilmesi	57
IV- RUHSATSIZ VE RUHSATA AYKIRI YAPILARA UYGULANACAK YAPTIRIMLAR	58
A-Karara Kadar Durdurma	61
B-Para Cezası	62
C-Hapis Cezası	63
D-Yıkım Kararı	64
SONUÇ	66
KAYNAKÇA	71
EKLER	78

Kısaltmalar

- AİHM: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
- AİHS: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
- AÜHFD: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- c.:Cilt
- D.A.Ü.: Doğu Akdeniz Üniversitesi
- Dn.: dava no
- E.: esas
- E.T.: erişim tarihi
- GÜHFD : Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- İHİD: İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi
- K.: karar
- K.K.T.C.: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
- KEDA-M: Konut Eğitim Araştırma Danışmanlık Merkezi
- KTMMOB: Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
- m.: madde
- R.G: resmi gazete
- s.: sayfa
- S: sayı
- T.C.: Türkiye Cumhuriyeti
- T.D.K.: Türk Dil Kurumu
- Y.İ.M.: Yüksek İdare Mahkemesi
- YBS: Yönetim Bilişim Sistemleri

Giriş

İnsanlar yapıları gereği yaşamlarını idame ettirebilmek için bir takım yaşamsal gereksinimlere ihtiyaç duyarlar. Yaşamsal gereksinimler olan beslenme, uyku, cinsellik gibi ihtiyaçları gerçekleştirirken, içgüdüsel olarak kendini dış etkenlerden korumak ister. Korunma, biyolojik bir gereklilik olmanın yanında yaşamsal tecrübenin öğrettiği korkunun da önlenmesidir. Barınma korkunun giderilmesinin yanında saklama, saklanma, örtme, aleniyetinde sakıncalı olan her şeyin muhtemel riskini giderme amacını da güder. Bu çerçevede bireyin kendini korumak istemesi, barınma ihtiyacı olarak ifade edilir.

Barınmak kelime anlamı olarak “*Doğa etkilerinden korunmak için kapalı bir yere sığınmak. Yerleşmek, yaşamak için uygun şartlar bularak oturmak*”¹ şeklinde tanımlanmaktadır. İlk çağlarda mağara gibi doğal alanlarda hava koşulları ve yabani hayvan saldırısından korunmak amacıyla ikamet eden insanoğlu zaman içerisinde doğal yapılardan çıkarak kerpiç evlerde ve sonrasında teknolojik gelişmelerinde etkisiyle betonarme, çelik ve prefabrik gibi yapılarda ikamet etmeye başlamışlardır.

Barınma ihtiyacı bireysel bir gereksinim olmanın yanında aynı zamanda toplumsal bir ihtiyaç olarak da gün yüzüne çıkmıştır. Özü gereği sosyal bir canlı olan insan oluşum sürecinde bireysel yaşamın mümkün olmadığını keşfetmiş; toplu yaşam modellerine geçiş yapmıştır. Zaman içerisinde her bireyin yapı hakkı gündeme gelmiş ve toplu yaşam gereksinimi ortak yaşam alanlarının oluşturulmasını beraberinde getirmiştir. Toplu yaşam, insanlığın temel gereksinimlerini sağlama açısından sunduğu yararlar yanında bir hayli olumsuzluğu da beraberinde getirmiştir. Çevrenin kirlenmesi, atıkların çoğalması, ses, güvenlik, huzur, refah, vs. potansiyel sorunlar olarak kendini göstermektedir. Ayrıca toplumsal, doğal veya politik olarak yapılan toplu göçler ve yer değiştirmeler de bu sorunları tetiklemiştir. Sonuç olarak

¹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T.22/01/21)

ilk zamanlar bağımsız ve plansız olarak inşa edilen yapılar, yıpranmış konutlar, gece kondular ve plansız şekilde ortaya çıkan toplu yerleşim yerleri meydana gelmiştir. Yerleşim yerlerinin ihtiyaca cevap veren şekilde faydalı olabilmesi için sağlıklı ve düzenli olması gerekir. İçerisinde yaşanılan topluma göre yasama organı, yaşanılan toplumun düzenli ve sağlıklı olması için kurallar koymaya başlamıştır. Hukuki anlamda ihtiyaçlardan ötürü imar hukukunun gelişimi başlamıştır. İmar hukuku kapsamında ruhsatlandırma bir başka ifade ile izin, plansız yapılaşmayı önlemek noktasında önemli gelişmelerdendir.

Ruhsatlandırma konusunda uygulamanın ne zaman başladığına ilişkin kesin bilgi ve verilere ulaşamadık. Ancak, öğretilerde Orta Çağ Katolik Kilisesinin Vatikan'a ruhsatiye bedeli ödeyen yerel vergi toplayıcılara verdiği vergilerle başladığı ifade edilmektedir.² Türk Hukuk öğretilerinde ruhsatlandırmanın ne zaman başladığına ilişkin net bir belgeye rastlanamamakla beraber kadı sicillerinden edindiğimiz bilgi Avrupa'da ruhsatlandırmanın daha önce başladığı yönündedir.³

K.K.T.C.'de yapı ruhsatı uygulamasının başlangıcına ilişkin, Demiryürek'in makalesinden edindiğimiz bilgiler ışığında, belediyelerin imarla ilgili konularda vergi almasıyla olmuştur. Buna göre 1867 tarihine⁴ yapılmış düzenleme ile inşaat ve tamiratlardan vergi alınabileceği yer alıyordu. Bu kapsamda uygulamada ruhsata ilişkin belgeyi 1867 yılında rastlamaktayız.⁵ Zaman içerisinde Kıbrıs adasının coğrafi konumu nedeni ile birçok devletlerin egemen olması etkisiyle ve değişen hukuki ihtiyaçlar çerçevesinde yeni yasalar yürürlüğe girmiştir.

² Battersby Greg, Simon, Danny, *Buseiness of Licensing*, 2018,s.17.

³ Aydın M. Akif, *İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mhk. 1 Nolu Sicil(Cilt-1)*, 2008, İslam Araştırmaları Merkezi, s.101-102.

⁴ Vilayatta Belediye Meclislerinin Suret-i Tertibi ve Memurlarının Vezâifi Hakkında Talimat ile Vilayatta Devair-i Belediye Meclislerinin Vezâif-i Umumiyyesi Hakkında Talimat, 5. Bendinde yer almaktadır.

⁵ Demiryürek Mehmet, *Kıbrıs'ta Modern Belediye Teşkilatının Doğuşu (1868-1876)*, Belleten, Aralık 2020, c.: 84/S.: 301, s.1128-1129.

Ruhsat, hukuk düzeninin de temelini oluşturan başta Anayasa ve kanunlarda yerini almıştır. Günümüzde de bireyler ve tüzel kişiler, bir takım faaliyetleri için idareden ruhsat almak zorundadırlar. K.K.T.C.'de yapı ruhsatının yer aldığı yasalar iki tanedir. Bunlardan ilki İngiliz döneminde yapılan Yollar ve Binalar Yasası 1946 tarihinde yürürlüğe konmuştur. Bu yasa değişen egemenlik sistemlerinin de etkisiyle 1959, 1963, 1971, 1976, 1984, 1989 yıllarında revizyondan geçmiştir. İkincisi ise, 1989 yılında K.K.T.C. hükümeti zamanında İmar Yasası'dır. Bu iki yasa birlikte yürütülmektedir. Bu yasalara göre yapı ruhsatı için öncelikle Şehir Planlama Dairesi'nden planlama onay belgesi adı altında bir belge alınmalıdır. Bu belge ve talep edilen diğer evraklar ile Belediyeye veya taşra belediyesi olan bölgelerde kaymakamlığa başvurulmalıdır. Yapı ruhsatına uygun şekilde bitirilen yapılar, ruhsat alınan makamdan, yapıyı kullanmak için onay belgesi almalıdır.

K.K.T.C. hukukunda yapı ruhsatını açıklamayı amaçlayan bu çalışma dört bölümden oluşacaktır. Yapı ruhsatı temelde idare hukukunun, özelde imar hukukunun alanına girdiği için öncelikle ilk bölümde, imar hukukuna ilişkin temel açıklamalarda bulunacak, imar hukukunun kaynakları, yapı kavramı ile ilgili diğer kavramlar üzerinde durulacaktır. İkinci bölümde yapı yapmaya ilişkin esaslar irdelenecek ve ruhsat vermeye yetkili makam ve uygulanması gereken kurallara değinilecektir. üçüncü bölümde ruhsat alma koşulları, ruhsat alma süreci ele alınacaktır. Dördüncü bölümde ise, ruhsat alınmadan yapılan yapılara ilişkin yaptırımlar ele alınacaktır.

I- K.K.T.C. İMAR HUKUKUNUN KAYNAKLARI VE İLGİLİ KAVRAMLAR

A- İmar Hukukunun Kaynakları

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yürürlükte olan hukuk sistemi, tarih boyunca savaşlardan ve egemen olan güçlerden etkilenecek meydana gelmiştir. İngiliz Sömürge döneminin ve 1974'ten sonra Türkiye Cumhuriyeti (T.C.) ile yaşanan yakınlaşmanın etkisiyle, Anglo Sakson ve Kara Avrupası sistemlerinin bir karışımı olarak şekillenmiştir.

K.K.T.C'de imar hukuku kaynakları Anayasa, kanun, yönetmelik, tüzük, emirnameler, içtihatlar ve T.C. ile K.K.T.C. arasında imzalanan Çevre Alanında İşbirliği Antlaşması⁶ (Onay) Yasasıdır. K.K.T.C. Mahkemeleri⁷ karar verirken Anayasa hukuku, idare hukuku ve idari yargı alanlarında Türk hukukundan ve T.C. mahkeme kararlarından ciddi biçimde esinlendiğini söylemek yanlış olmayacaktır.⁸

K.K.T.C. Anayasası'nda imar planları ve ruhsat ile ilgili doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte imar hukuku ve özelde ruhsatlandırma ile ilgili dolaylı düzenlemelerin bulunduğunu söylemek mümkündür. Anayasada imar ile ilgili düzenlemeler 1, 5, 10, 11, 22, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 134 ve 159'uncu maddelerdir.⁹

İmar Hukuku ile ilgili diğer düzenlemeler ise, 55/1989 sayılı İmar Yasası, 19/1998 Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt ve Denetim Yasası, Planlama ve İnşaat Dairesi (Kuruluş, Görev ve Çalışma Esasları) Yasası, Taşınmaz

⁶ Bu antlaşma Türkiye Cumhuriyeti ile K.K.T.C. arasında 22 Temmuz 1994 tarihinde imzalanmış ve aynı tarihte onay yasası kapsamında yürürlüğe konarak iç hukukun bir parçası haline gelmiştir.

⁷ K.K.T.C. Yüksek İdare Mahkemesi, idareye karşı açılan davalarda yetkili iken, Ceza Mahkemesi imar suçlarında yetkilidir.

⁸ Erhürman Tufan, *Çevre Davalarında "Menfaat İhlali": Danıştay Ve K.K.T.C. Yüksek İdare Mahkemesi Kararları Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme*, AÜHFD, S.60 (3), 2011, s.447.

⁹ K.K.T.C. Anayasa Mahkemesinin vermiş olduğu 24/86 Dn.3/88 kararında bu maddelerin imar hukuku ile ilgili olduğu yönünde değerlendirmede bulunmuştur.

Malların Tazmini, Takası Ve İadesi Yasası, Eski Eserler Yasası, Plajların Kullanım ve Denetimi Yasası, Sahillerin Korunması Yasası, İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, Belediyeler Yasası, Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt Ve Kıymet Takdiri) Yasası, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine Ait Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakların Devri ve Kaydedilmesi Yasası, Çevre Yasası, İmar Yasası (55/1989 Sayılı Yasa) 15(3) Maddesi Altında Yapılan Tüzük, 12/1976 sayılı 1980 Mimari Proje Düzenleme Yönetmeliği, Belediye bölgelerinde yer alan çeşitli emirnameler(örneğin Girne II. Bölge Emirnamesi, Karpaz Emirnamesi) kaynaklar arasında yer almaktadır.

Kıbrıs adasının, birçok devletlerin egemenliği altında kalmasından dolayı farklı zamanlarda birçok düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemelerin bazıları aynı konuları düzenlerken bazıları farklı konuları ele almıştır. Örnek verecek olursak Yollar ve Binalar Yasası yapı ve yol yapımını düzenlemektedir. Bundan daha sonra yapılan İmar Yasası yapıyı düzenlemekte ve İmar Yasasında da bu iki yasanın birlikte yürütüleceği yer almaktadır. Bu denli ayrı ayrı olması bize göre uygun değildir. Sebebi de fazla zaman ve emek alacağı, bir diğer ifade ile bu denli fazla düzenleme usul ekonomisini sağlamamaktadır. Bize göre bu yasaların hepsinin tek bir çatı altında toplanması gerekmektedir. Eğer bu kanun koyucu tarafından mümkün görülmemekte ise en azından benzer konuları içeren yasaların birleştirilerek kodifiye edilmesi gerekmektedir.

İmar hukukunda ruhsat kavramını irdeleyebilmek için aşağıdaki kavramları açıklamak yararlı olacaktır.

B- İmar Hukuku ile İlgili Kavramlar

1- İmar Hukukunda Yapı

İmar hukukunda yapı kavramı çeşitli anlamlarda kullanılmıştır. Uygulamada ve öğretide yapı kavramı dar, geniş kullanılmaktadır. Söz konusu kavramlara kısaca bakacak olursak;

a- Kelime Olarak Yapı

Türk Dil Kurumu'na göre yapı *”barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina. Yapılmakta olan konut, yol, köprü vb. inşaat, konstrüksiyon(yapım), (dil bilimi) yapma, oluşturma, ortaya konulma, meydana getirme; bütünün bir araya getirilişinde uyulan dizge, strüktür, dil yapısı, cümle yapısı.; (biyoloji) bir hücrede, bir dokuda, karmaşık oluşumlu bir organizmada elemanların düzeni, (felsefe) öğeleriyle somut bağımlılığı olan bütün, (toplum bilimi) parçaları ve öğeleri arasında yasaya uygunluk, durağan bağlar ve karşılıklı ilişkiler bulunan dizge veya bütün, strüktür.”*¹⁰ şeklinde tanımlanmaktadır.

Diğer bir sözlüğe göre yapı; barınmak veya herhangi bir hedef için yapılmış her türlü mimari eser, yapımı devam eden bina, yol, köprü, ev gibi inşaat; esas, temel, asıl; yapma, meydana getirme, imalat, imal; unsurlarıyla beraber somut bağımlılığı olan bütün¹¹ gibi içerisinde birçok anlamı taşıyan bir kelimedir.

Yapı kavramı, kullanılan bilime göre çeşitli anlamlar ifade etmektedir. Mimari açıdan barınmak için meydana getirilmiş mimari eser, dil biliminde kelime ve cümle yapısı, biyoloji biliminde canlı yapısı, felsefe biliminde somut bağımlılığı bulunan bütün, toplum biliminde durağan bağlar ve karşılıklı ilişkiler şeklinde açıklanmaya çalışılmaktadır.

¹⁰ T.D.K., <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 23/02/21).

¹¹ Dil Derneği, <http://www.dildernegei.org.tr/TR,274/turkce-sozluk-ara-bul.html>, (E.T.11.07.2022).

b- Terim Olarak Yapı Kavramı

İmar hukuku açısından, Kentbilim Terimleri Sözlüğüne göre “yapı; duvar ya da sütunlar üzerine oturtulmuş bir çatısı bulunan, insanların, hayvanların ve malların barınması ya da başka ihtiyaçları karşılamaları amacıyla yapılmış mimarlık ürünü”¹² olarak tanımlanmaktadır.

Öğretide yapılan tanımlara göre yapı, “belirli ihtiyaçları karşılamak üzere, çeşitli malzemeler ile yapım metotlarına uygun bir şekilde inşa edilen tesistir”¹³ Diğer bir tanıma göre de yapı, insan gücü ve tekniğin yardımıyla yeryüzünde, sürekli kalmak üzere yapılan ve toprağa bağlı bulunarak yapılan şeylerdir.¹⁴

Yukarıda ifade edildiği üzere terim olarak yapı kavramı, canlıların korunması amacıyla meydana getirilen toprağa bağımlı mimari üründür. Mimari ürünlere örnek olarak bina, duvar, yol, köprü gibi insan eli ile meydana gelmiş yapılar verilebilir. Yapı kavramı içerisinde bir çok kavramı da barındırmaktadır. Bu yüzden hukuk bilimi yapı kavramını iki şekilde açıklamaktadır. Bunların ilki dar anlamda yapı kavramı binayı ele alırken ikincisi geniş anlamda yapı kavramı binayı da içerisine alan daha kapsamlı bir kavramdır.

K.K.T.C. Hukukuna göre yapı kavramı ise geniş(yapı) ve dar şekilde(bina) tanımlanmaktadır. Fakat bize göre her iki tanımlama da geniş tanımlama kapsamındadır.

¹² Keleş Ruşen, *Kentbilim Terim Sözlüğü*, Ankara, 2.Baskı, İmge Kitapevi, 1998, s.131.

¹³ Taymaz Haydar, *Yapı Bilgisi Temel Ders Kitabı*, Ankara, Emel Matbaacılık Sanayi, 1977, s.1. Naklen Kaya Ayfer, *Yapı Ruhsatı*, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2008, s.6.

¹⁴ Zevkliler Aydın, *İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara, Olgaç Matbaası, 1982, , s.70.

ba- Dar Anlamda Yapı(Bina)

Hukuk sözlüğüne göre bina bir başka ifade ile dar anlamda yapı “insanların çalışma, oturma eğlenme ve dinlenmelerine, hayvanların ve eşyaların korunmasına elverişli üstü örtülü yapı”¹⁵ olarak tanımlamıştır. Başka bir sözlüğe göre bina, yapı olarak tanımlanmaktadır.¹⁶ Diğer bir sözlüğe göre bina, içinde çeşitli eylemleri gerçekleştirmek veya yaşamak için inşa edilen yapı şeklinde ifade edilmiştir.¹⁷

Öğretide kabul edilen görüşe göre bina, “insanların ya da hayvanların barınmasına, girip çıkmalarına ya da diğer ekonomik gereksinimlerine hizmet eden ve yapay, çevreleri duvar ve benzeri şeylerle ortaya çıkarılan, üstü az veya çok örtülü olan yerlerdir”¹⁸

İmar Yasası binayı, “taş, beton, çamur, demir, kereste veya diğer başka malzemeden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını anlatır.”¹⁹ şeklinde tanımlarken, Yollar ve Binalar Yasası binayı, “*taş, beton, çamur, demir, kereste veya başka malzemeden yapılmış herhangi bir inşaatı anlatır ve herhangi bir çukur ve herhangi bir temeli, duvar, dam, baca, veranda, balkon, pervaz, veya çıkıntısını veya binanın herhangi bir kısmı veya binaya eklenerek sabitleştirilmiş herhangi bir şeyi, herhangi bir arazi veya alanın etrafını çeviren veya araziyi sınırlandıran veya çevirme veya sınırı belirlemek, çizmek amacı ile yapılan herhangi bir duvar, toprak bendi, çevre teli veya korkuluğu veya parmaklık, çevre direği veya başka yapıyı da kapsar;*”²⁰ şeklinde tanımlamaktadır. Benzer bir tanım olarak Belediyeler Yasası binayı; “*taştan, betondan, kerpiçten, demirden, ahşaptan veya başka malzemeden imal edilen, temeli, duvarı, damı, bacayı, verandayı, balkonu, kornizi, projeksiyonu veya kısmını, binayı veya buna ait herhangi bağlı bir şeyi veya duvarı, toprak yığınını, çiti, sınır çitini veya başka bir çerçeve*

¹⁵Bağdatlı Selahattin, *Hukuk Sözlüğü*, Yayın no:5, İstanbul, Derin Yayınları, s.98.

¹⁶TDK, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 16.7.22).

¹⁷Mimari Terimler Sözlüğü, <https://www.mimarikultur.com/mimari-terimler-s%C3%B6zl%C3%BC%C4%9F%C3%BC>, (E.T. 16.7.22).

¹⁸Erten Ali, *Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu*, Ankara, Sözkesen Matbaacılık, 2000, s.107.

¹⁹ İmar Yasası, 55/1989, m.2.

²⁰ Yollar ve Binalar Yasası(Fasıl 96), 1946, m.2.

görevi gören çemberi veya sınırı oluşturan veya sınırı belirleyici herhangi bir toprak veya arazinin alanını gösteren maksatlı bir oluşumu anlatır".²¹ şeklinde tanımlamaktadır.

Gördüğüm üzere hukuk sözlüğü ve diğer sözlükler binayı yaşamak için inşa edilen üstü örtülü yapı olarak tanımlarken, öğreti binayı ekonomik gereksinimler temelinde ifade edilmektedir. İmar Yasası bina kavramını Yollar ve Binalar Yasası ve Belediyeler Yasasına nazaran daha geniş tanımlamaktadır. Bir başka ifade ile, İmar Yasası binanın yapım malzemesi temelinde açıklarken, Yollar ve Binalar Yasası ile Belediyeler Yasası binanın oluşturulmasında kullanılan malzemeden, binayı oluşturacak noktalara kadar ayrıntılı olarak tanımlamaktadır.

bb- Geniş Anlamda Yapı

Hukuk sözlüğüne göre yapı, "*imar hukukunda karada ve suda, sürekli resmî veya özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit tesisler*"²² şeklinde tanımlanmaktadır. Bir başka tanıma göre yapı, "*barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri. Yapılmakta olan konut, yol, köprü vb. inşaat, konstrüksiyon.*"²³ şeklinde tanımlanırken, mimari terimler sözlüğüne göre de "*karada veya suda, bayındırlık veya iskan eğriyle kurulan köprü, yol, tünel, baraj, bina gibi tesisler ile bunların yer altı ve yer üstü inşaatı*"²⁴ şeklinde tanımlanmaktadır.

Tanımlarda ifade edildiği üzere bina kavramını içerisinde barındıran yer üstünde veya yer altında bulunan tamirat, ilave ve değişiklikleri içerisine alan geniş bir kavramdır. Sabitlik unsuru sayesinde diğer inşa eserlerinden ayrılmaktadır. Örneğin gemi de inşa eseridir. Yapı ile arasındaki temel fark sabitlik noktasındadır.

²¹ Belediyeler Yasası, 51/1998, m. 2/9.

²² T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/Harf/Y>, (E.T. 12.7.22).

²³ T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 12.7.22).

²⁴ Mimari Terimler Sözlüğü, <https://www.mimarikultur.com/mimari-terimler-s%C3%B6zl%C3%BC%C4%9F%C3%BC>, (E.T.12.7.22).

K.K.T.C. Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt ve Denetim Yasası'na göre yapı; *“taştan, betondan, kerpiçten, demirden, ağaç veya başka malzemeden yapılan ve ikamet, çalışma veya eğlence, ibadet veya kamu kullanımı, depolama, herhangi bir maddenin imalatı veya yapımını veya şeklini değiştirmek için amaçlanan herhangi bir inşaat ve bu inşaatın içerdiği herhangi bir kuyu, temel, duvar, çatı, baca, veranda, balkon, korniz(çerçeve biçiminde oymalı çıkıntı), pergola(gölgelik), bina girişi veya binaya bağlı herhangi bir yapı elemanı veya herhangi bir yeri çevreleme veya sınırlandırmayı amaçlayan başka bir inşaatı anlatır ve yapının ilgili toprak işleri, destek duvar ve telleme işlerini de içerir.”*²⁵ şeklinde tanımlanmaktadır.

İlgili maddeden ve açıklamalardan da gördüğümüz üzere; betondan, taştan, ağaçtan ve benzeri malzemeler ile elde edilen, temeldeki hedefin bireyin kendi hayatını idame ettirebilmek, kendini koruyabilmesini sağlayabilmek üzere kullanım alanları geniş bir şekilde yapıyı tanımlamıştır. Ayrıca kanun koyucu bununla da yetinmeyip etrafın tellenmesi, duvar, gölgelik, köprü gibi en ince ayrıntılarıyla yapı kavramını daha da geniş olarak tanımlamıştır. Kanaatimizce kanun koyucu, yapı kavramını geniş bir şekilde tanımlamakla yanlış çıkarım yapılmasının önüne geçmek istemektedir. Bu sebeple yapı kavramını geniş bir şekilde açıklamıştır. Buna göre bungalov tarzındaki ahşap evler, ağaçlara inşa edilen evler, kümes, mandıra gibi yerler yapı kapsamındadır. Yasadaki bu denli detaylı anlatım günümüzde yeni malzemelerin kullanılmasıyla yapılabilecek binaları kapsayan bir şekildedir.

Kanaatimizce K.K.T.C. Hukukuna göre her ne kadar bina ve yapı ayrı ayrı tanımlanmaktadır. Fakat içeriği itibari ile her ikisi de aynı kavramdır. Bir başka ifade ile yapı kavramı dar ve geniş anlamda tanımlanmamaktadır. K.K.T.C. Hukuku açısından yapı geniş anlamda tanımlanmaktadır.

²⁵ K.K.T.C. Yapı İnşaatı Ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt Ve Denetim Yasası, 19/1998, m. 2/20.

c-Kamusal Yapı – Özel Yapı

İmar hukukunda yapı, yapının özelliklerine ve hukuki statüsüne göre çeşitli şekillerde sınıflandırılmaktadır. Yapı kavramının bu sınıflandırılması; inşa maksatlarına göre, yapının kullanım süresine göre, yapıyı kullanan, ondan yararlanan kitleye ve yapının mülkiyetine göre yapılmaktadır. Bu sınıflandırmaya öğretilerde kamusal yapı²⁶ – özel yapı denilmektedir.²⁷

Kamusal yapı - özel yapı ayrımı, idarenin aldığı vergi, resim ve harç konuları bakımından da önemli bir ayrımdır. Kamusal yapılar vergi, resim ve harçlardan da muaftırlar.²⁸ K.K.T.C. Hukukunda kamusal yapı, özel yapı ayrımının yanında askeri daireye ait yapılar da ayrı sınıflandırılmaktadır.²⁹

Konunun daha iyi kavranması açısından bu iki kavramın kısaca ele alınmasında yarar görmekteyiz.

ca-Kamusal Yapı

Kamusal yapı, “kamunun yararlanmasına ayrılan, üzerinde özel mülkiyet kurulamayan mallar, amme emlakı”³⁰ şeklinde ifade edilmektedir.³¹ Öğretilerde yer alan tanıma göre de “devlet örgüt ve nizamında yer alan ve devletin yapmakla görevli olduğu hizmet ve faaliyetleri yerine getiren kurumlarca ya da bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasına iştirak olunan kuruluşlara (teşekküllere) ait olup, bir kamu hizmetinde kullanılan yapılardır.”³² Diğer bir tanıma göre “Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin

²⁶ Fasıllık 224 Taşınmaz Mal (tasarruf, kayıt ve kıymet takdiri) Yasasına göre topluluk malı olarak da ifade edilmektedir, m.19.

²⁷ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, s.501.

²⁸ Belediyeler Yasası, m. 31/4

²⁹ Yollar ve Binalar Yasası, m.26.

³⁰ Bağdatlı, *Hukuk Sözlüğü*, S.366.

³¹ Arslan Kahan Onur, *Kamu Malı Niteliğinin Tespiti Ve Kamu Mallarından Yararlanmanın Esasları*, TBB Dergisi,2017 (131), s.62.

³² Şekerci Ersin, “İmar Hukukunda Yapı İznı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1981, c.2, S.2, s.177.

yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler”³³ ifade edilmiştir.

K.K.T.C. Hukukunda kamusal yapı kavramı yerine “topluluk malı”³⁴ ifadesi kullanılmaktadır. Bu ifadeye göre topluluk malı; bir kent, köy veya mahalle halkı tarafından yasa veya örf ve adet gereği, belirli bir kullanım amacı için elde bulundurulan veya kullanılan mala topluluk malı, bir başka ifade ile kamu malıdır.³⁵ Askeri yapılar kamusal yapı kapsamına girmemektedir. Askeri yapıların statüsü farklıdır. Kamusal yapıların ruhsatlandırılması ve diğer yasa kapsamındaki işlemleri kapsamına Yollar ve Binalar Yasası uygulanmamaktadır.

K.K.T.C.. Yüksek İdare Mahkemesinin bir kararında kamu malı kullanımına ilişkin olarak “...kamu mallarının kullanımının kamu hizmetine tahsis edilmiş kamu mallarının kullanımı şeklinde olabileceği gibi, kamunun doğrudan kullanımına tahsis edilmiş kamu mallarının kullanımı şeklinde de olabileceği görülmektedir. Kamunun doğrudan kullanımına tahsis edilmiş kamu malları, kamu tarafından doğrudan doğruya kullanılır. Bu tür kullanımlar, kolektif kullanım şeklinde (örneğin kıyılarda olduğu gibi) olabileceği gibi, özel kullanım şeklinde de olabilir...”³⁶ şeklinde tanımlama yapılmıştır.

Özetle kamu malları; kamu hizmetinde kullanılan veya kamunun doğrudan kullanımına hizmet eden mallardır. Kamu mallarının kullanımı toplumda yaşayan herkes tarafından birlikte kullanım veya özel şekilde olabilmektedir. Örneğin belediyeye ait düğün salonları kullanımı özel şekildedeyken, camilerin kullanımı kolektiftir. Özel kullanımda sınırsız değildir. İdare tarafından izin verilmesi gerekmektedir. Kamu yapılarının kolektif kullanımı da yine sınırsız değildir. Kamusal yapının amacına uygun olmalıdır. Örneğin cami birlikte ibadet etmek için

³³ Kalabalık Halil, *İmar Hukuku Dersleri*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 9. Baskı, 2019, s.501.

³⁴ Biz yazımızda kamusal yapı veya kamu malı değimini kullanacağız.

³⁵ Taşınmaz Mal Yasası (Fasıl 224), 1946, m.19.

³⁶Dn.17/2020 Birleştirilmiş YİM: 119/2015 ve 130/2015 kararı, <https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, (E.T.29/05/2021).

inşa edilmiş bir yapıdır. Bu yapıda nişan yapılmaz. Kullanım amacına yönelik kullanılması gerekmektedir. Kamu mallarında verilecek izinler malın sahibi olan kamu tüzel kişisidir.

cb-Özel Yapı

Kamunun yararlanmasına ayrılmayan, diğer bir ifade ile herkesin veya toplumun bir kısmının kullanımına tabi olmayan³⁷ üzerinde özel mülkiyet sağlanan mallar özel yapıdır. Bir başka ifade ile kamusal nitelikte olmayan yapıları da özel yapı olarak tanımlayabiliriz.

Kalabalık'a göre özel yapı; *“genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olmayan ve bir kamu hizmeti için kullanılmayan yapılarla, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema ve tiyatro yapılarının dışındaki yapılardır.”*³⁸ Kalabalık yaptığı tanımda, halkın kullanımına açık binaları kamusal yapı kapsamı içinde tutmuş, bunun yapılar dışındakileri de özel yapı olarak nitelendirmiştir.

Fasıl 224 Taşınmaz Mal (tasarruf, kayıt ve kıymet takdiri) Yasası'nda özel yapı tanımlanmazken özel mülkiyetin kapsamı belirlenmiştir. Bu yasaya göre, özel mülkiyet; araziyi kullanmak için makul olarak gerekli olan toprağın yüzeyi ile yüzey altındaki toprak varlığı ve yüzey üzerindeki hava sahası özel mülkiyetin kapsamına girmektedir. Madenler için bu noktada iki kriter var. Bunlardan ilki erimiş halde olan madenler özel mülkiyet kapsamındayken erimemiş olan madenler³⁹ özel mülkiyet kapsamında değerlendirilmemektedir.⁴⁰

³⁷ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, s.502.

³⁸ Kalabalık Halil, *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2005, s.475.

³⁹Madenin kapsamı; madeni yağlar, zift, asfalt ve tabii gazlar dahil, yer kabuğunun bir kısmını oluşturan veya tabii olarak yer kabuğundan çıkan ve ekonomik değeri olan tüm maddeleri içerir.

⁴⁰Taşınmaz Mal Yasası, m.5.

Sonuç olarak özel yapı halkın kullanımına açık olmayan, özel kişilerin kullanım ve tasarrufunda bulunan yapılardır.

d- Askeri Daireye Ait Yapılar

Yollar ve Binalar Yasası'na göre Askeri daire, Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri komutanlarını ve İngiltere Hükümetinin Birleşik Krallıktaki, "Sivil Daire" olarak anılan herhangi bir dairesini kapsamaktadır.⁴¹

Askeri daireye ait yapılar da Yollar ve Binalar Yasası'nda tanımlanmıştır. Buna göre;

"bir Askeri Dairenin adına kayıtlı bulunan herhangi bir taşınmaz malı veya Devletin malı olan veya tasarruf veya kullanımında bulunan veya Devletçe kullanılan ve Devletle yapılan kira sözleşmesi veya başka bir düzenleme ile bir Askeri Dairenin emrine verilen herhangi bir taşınmaz malı anlatır ve Askeri Dairenin geçici bir kamp kurmak amacıyla veya Askeri Dairenin bu madde kurallarının uygulanmasının kamu çıkarlarının gerekli kıldığı bir nitelikte olduğu yolunda Bakanlar Kurulunu tatmin edeceği başka herhangi bir geçici amaç için kiraladığı veya işgal ettiği bir taşınmaz mal, bir Askeri Daireye ait taşınmaz mal sayılır.

*Ancak, bir Askeri Dairenin adına kaydedilmiş olmayan veya Devletin malı olmayan veya tasarrufunda bulunmayan veya Devletin ve Askeri Dairenin kiraladığı veya başka bir biçimde işgal ettiği taşınmaz malları kapsamaz."*⁴²

Özetle askeri daireye ait mallar; askeri daire adına kayıtlı, askeri daire kullanım ve tasarrufunda bulunan mallardır. Kanaatimizce bu mallar özü gereği kamusal maldır. Fakat kanun koyucu ayrı bir statüye koymuştur. Askeri daireye ait mallara örnek verecek olursak askeri lojmanlar, askeri birlik binası, askeri kantin veya gazino gibi yapıları örnek verebiliriz. Bu örneklere ek olarak polis lojmanları, polise ait yapıları da vermek hatalı olmaz. Çünkü Polis Örgütü (Kuruluş, Görev ve

⁴¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.26/5.

⁴² Yollar ve Binalar Yasası, m.26/5.

Yetkileri) Yasası'na göre polis örgütü, Güvenlik Kuvvetleri Komutanlığına bağlı olarak görevlerini yerine getirir. Örgütün işleyişi, çalışması, yönetimi, gözetimi, disiplini ve denetimi Güvenlik Kuvvetleri Komutanlığı tarafından yürütülmektedir.

Askeri daire kapsamında akıllara gelen bir diğer soru da Kapalı Maraş'ın durumudur. Kapalı Maraş, 1981'de resmen birinci derece askeri yasak bölge olarak kabul edilmiştir. 29 Temmuz 1990'da bölgenin kontrolü K.K.T.C. Güvenlik Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. 2021 yılında Temmuz ayında K.K.T.C. hükümetinin aldığı kararla Maraş'ın belirli bir alanının açılması kararı alınmıştır ve hak sahibi olanların Taşınmaz Mal Komisyonuna başvurusu istenmiştir. Kapalı Maraş vakıf malıdır. Kanaatimizce askeri daire kapsamına girmemektedir.⁴³ Maraş içerisinde yer alan Birleşmiş Milletler Barış Gücü askerlerinin kullandığı yapılar kanaatimizce askeri yapı değildir. Çünkü vakıf malı statüsündedir. BM Barış Gücü askerleri adada Güvenlik Konseyi kararı ile kalmaktadır.⁴⁴

2-İmar Planı

Belirli bir alan üzerinde hukuka uygun yapılaşmanın sağlanabilmesi için yürürlüğe girmiş bir imar planının varlığı gereklidir. İmar planları öğretideki genel görüşe göre, düzenleyici idari işlem olarak kabul edilmektedir.⁴⁵ Diğer bir ifade ile idarenin genel ve kişilik dışı nitelikte olan, tek yanlı olarak yaptığı işlemlerindedir. ⁴⁶ Düzenleyici idari işlemler, genel, soyut, sürekli ve objektif niteliktedir.⁴⁷ Başka bir tanıma göre imar planı, coğrafi alan üzerinde yapılan planlama faaliyeti, planlamaya

⁴³Gözügüzelli Emete, *Uluslararası Hukuk ve Maraş (Varoşa) Vakıfları*, Dergipark, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2087211> s.30-38, (E.T. 20.7.22).

⁴⁴ Güvenlik Konseyi Kararları, https://www.mfa.gov.tr/no_-32_-2618-sayili-bm-guvenlik-konseyi-karari-hk.tr.mfa, (E.T. 19.7.22).

⁴⁵Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, s.239.

⁴⁶ Gözler Kemal, *İdare Hukukuna Giriş*, Bursa, Ekin Basım Yayın Dağıtım, 13. Baskı, Şubat 2011, s.243.

⁴⁷Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, s.239.

konu alan üzerinde mülkiyet hakkına yönelik olarak yapılan düzenleme şeklinde ifade edilmektedir.⁴⁸

İmar planlarını; Anayasanın 22(2)'inci, 36'ncı, 39'uncu, 40'ncı maddeleri ve 55/89 İmar Yasasının 7'inci maddesine dayanarak yapmaktadır. İmar planlaması görevini, K.K.T.C.'de Şehir Planlama Dairesi yerine getirmektedir.⁴⁹

İmar planı, Yüksek İdare Mahkemesinin kararında da şu şekilde ifade edilmektedir;” herhangi yerleşme bölgesi içerisinde, yaşayanlarına sağlık, huzur ve refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre oluşturmak ve bu bağlamda gelişmeleri kontrol etmek ve şekillendirmek; bölgede yaşayanların gereksinmelerinin karşılanması için her türlü alt yapı, bina, park, yeşil alan, dinlenme, eğlence yerleri, açık alanlar, liman, uçak alanları ile konut, tarım, ticaret, sanayi, turizm ve diğer kullanımlara ayrılan bölgeler ve bunlarla ilgili olarak geliştirilmiş önerileri içeren haritalar ve raporlardır.”⁵⁰ şeklinde ifade edilmektedir.

Yukarıdaki tanımlamalardan özetle, imar planları idarenin tek yanlı yaptığı düzenleyici işlemi nitelindedir. K.K.T.C.'de imar planlama görevini Şehir Planlama Dairesi yürütmektedir. Belirli bir coğrafi alanda refah, huzur ve sağlıklı bir çevrede yaşamaları amacıyla yapılmaktadır. İmar planları bina, altyapı, park, ticaret, sanayi gibi alanlarını ayıran harita ve raporları içermektedir.

3-Sit Alanı

Sit, Fransızca site kelimesinden gelmektedir. Öğretide yer alan bir tanıma göre sit, “tarih öncesinden günümüze kadar değişik çağların ve uygarlıkların kültür değerlerini temsil eden eser veya kalıntı.”⁵¹ şeklinde ifade edilmektedir. K.K.T.C.

⁴⁸ Canbazoglu Kerem, Ayaydin Dilhun, “İmar Planlarının Yargısal Denetimi I”, TBB Dergisi Mart-Nisan, 2011, s.244.

⁴⁹ Şehir Planlama Dairesi, <https://spd.gov.ct.tr/L%C4%B0P-KARAR-RAPORU>, (E.T. 19/08/21).

⁵⁰ YİM 68/2001, Dn. 7/2007, s.5.

⁵¹ TDK, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T.20.07.22).

Hukukunda yer alan tanıma göre sit; *“tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, ilgili buldukları devirlerin tarihi, sosyal, ekonomik, kültürel, mimari, yöresel, fiziksel, sanatsal ve benzeri özelliklerini yansıtan kentsel ve yöresel alanları ve/veya kent veya kente ait kalıntıların bulunduğu alanları ve/veya önemli tarihi olayların geçtiği ve/veya doğa varlıklarının bulunduğu alanları anlatır.”*⁵² şeklinde ifade edilmiştir.

Diğer bir tanıma göre sit, tarih öncesinden günümüze kadar ulaşan çeşitli uygarlıkların toplumsal, ekonomik, mimari gibi özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntılarıdır. Bu alanlar korunması gereken alanlardır. Sit türleri; doğal, kentsel, arkeolojik ve tarihi olarak sayılmaktadır.⁵³ Öğretideki tanımlamalardan özetle sit, değişik çağların veya uygarlıkların geçmişten günümüze kadar ulaşan kalıntılarıdır. Uygulamada ve İmar Yasası’nda koruma alanı da denmektedir.⁵⁴

K.K.T.C. mahkemelerinde yer alan bir karara göre sit alanı şu şekilde ifade edilmektedir;

“Arkeolojik Sit Alanı”, Eski Eserler Yasası’nın 4. maddesindeki tanım olan saptanmış veya saptanmamış olduğuna bakılmaksızın, tarih öncesi ve tarihi dönemlere ait çeşitli uygarlıkların yeraltında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini; yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini gösteren her türlü kültür kalıntılarının yer aldığı ve/veya yer aldığı olası alanları; anlatır.

*“Doğal Sit Alanı”, Eski Eserler Yasası’nın 4. maddesindeki tanım olan doğa varlıklarının yoğun olarak bulunduğu ve sınırları tanımlanabilen alanları; anlatır.”*⁵⁵

Özetle, bazı bölgeler geçmişten günümüze kadar taşıdığı tarihi geçmişinden, doğal bütünlüğünden veya mimari özelliklerinden dolayı diğer bölgelerden ayrı tutulmuştur. Bu gibi bölgelere sit alanı denmektedir. Bu bölgelerde yapılacak yapılar

⁵² Eski Eserler Yasası, 60/1994, m.2.

⁵³ Bağdatlı, *Hukuk Sözlüğü*, s.596.

⁵⁴ İmar Yasası m.25.

⁵⁵ Ceza Davası, Dn: 8355/2013, <https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/ilkmahkeme.aspx>, s.59, (E.T. 6/4/2022).

için birtakım izinler ve koşullar idare⁵⁶ tarafından koyulmuştur. Bu gibi alanlara sit alanı denilmektedir.

4-Gelişme

Gelişme, gelişmek işi, inkişaf, neşvünema, tekâmül, evolüsyon⁵⁷ kelimeleri ile eş anlam taşıyan bir kelimedir. Gelişme kelimesinin olan biten şey olarak da anlamı vardır.

Kanaatimizce gelişme kavramını farklı bilimlerin kullanmasıyla anlamda farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Örneğin dilbiliminde gelişme yazılarda giriş bölümlerinden sonra konunun türlü yönlerinden açılıp genişletildiği, zenginleştirildiği kısımdır. Biyoloji açısından ise, canlı organizmaların gelişmesini ifade etmektedir.

K.K.T.C. Hukuku'na göre gelişme ise, taşınmaz mala yapılan yapı ve inşaat, mühendislik, madencilik, tarım faaliyetleri veya üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik ve kullanım değişikliği, yıkım gibi inşai faaliyetlerdir.⁵⁸ Kanun koyucu bu tanımın yanı sıra gelişmenin hangi inşai faaliyetleri kapsadığını da saymaktadır. İlgili maddeye göre konutun bölünmesi, kullanım değişikliklileri(işyeri-konut), yapılacak olan her türlü yapı ve inşaat, parselleme, yıkım, yol yapımı, tamirat, restorasyon, taşınmazın dışının reklam amaçlı kullanılması, malın depo olarak kullanımı gelişme olarak sayılmaktadır.⁵⁹

⁵⁶ Sit alanında yetkili idare Eski Eserler Yasası'na göre Anıtlar Yüksek Kuruludur.

⁵⁷ T.D.K., <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 22/5/22).

⁵⁸ İmar Yasası, md.16.

⁵⁹ İmar Yasası, md.16.

Eski Eserler Yasası Kapsamında da gelişme şu şekilde tanımlanmaktadır; bakım, tesisat, kazı, sondaj ve benzeri iş ve işlemleri anlatır. Aynı zamanda inşai ve fiziki müdahale olarak da ifade edilmektedir.⁶⁰

Özetle belirtmek gerekirse, binada olan kullanım değişikliği, binanın bölünmesi, binada yapılan faaliyetin değişikliği, her türlü yapım inşaat, tadilat, parselleme, yol yapımı, depo olarak kullanımı, binanın dışının reklam sergilemesi gelişme olarak ifade edilmektedir. Gelişme olarak adlandırılan faaliyetlerin yapımı planlama onayına bağlıdır. Bu konuya da ileri de değinilecektir. Eski eserler yasasına göre gelişme kavramı daha dar şekilde ifade edilmiştir.

5- Yapılaşma

Yapılaşma kavramı, inşai faaliyet, vücuda getirme, yapma anlamına gelmektedir. Bir başka ifade ile yapılaşma, insan çabasının ürünü olarak belli bir plan ve belirli bir amaç doğrultusunda gerçekleştirilen değişiklikler olarak da ifade edilebilir. Kamu düzeni ve kamu yararı gereği yapılaşma hukuka uygun olmalıdır.⁶¹

İmar Yasası kapsamında çıkarılan tüzükte yapılaşmanın tanımına yer verilmiştir. İlgili diğer mevzuatlarda yapılaşmanın tanımına rastlayamadık. Anılan tüzüğe göre, yapılaşma, yıkım dışındaki her türlü yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşai faaliyetleri kapsamaktadır.⁶²

İlk bakışta gelişme ve yapılaşma kavramları eş anlamlı gibi görünseler de yıkım yaptırımı ve kullanım amaçlarının değişmesi alanlarında birbirinden ayrılan iki farklı kavramdır. Her iki kavram da bünyesinde tadilat, tamirat ve ilave kavramlarını barındırmaktadır. Konunun daha iyi açıklanması amacıyla tamirat, tadilat ve ilave kavramlarının açıklanacaktır.

⁶⁰ Eski Eserler Yasası, m.4/15.

⁶¹ Çolak Nusret İlker, *İmar Hukuku*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2010, s.329-330.

⁶² 55/1989 sayılı İmar Yasası altında çıkarılan 183 sayılı, Ek III, Tebliğ ve İlanlar, 10.12.2018.

6- Tamirat, Tadilat ve İlave

TDK Sözlüğüne göre tadilat: değişiklik, düzeltme; tamirat: onarım; ilave ise ekleme, ulama şeklinde eş anlamları ifade edilmektedir.⁶³

Yapı İnşaat ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt ve Denetim yasasına göre tamirat ve tadilat “*herhangi bir yapı inşaatı veya teknik işle ilgili olarak, herhangi bir boyut değişikliğinde veya statik güvenliğin etkilendiği durumlarda, belirtilen sisteme yapılan tadilat, tamirat veya ek işi anlatır*”⁶⁴ ve ayrıca teknik iş olarak da ifade edilir.⁶⁵ Aynı yasada ilave ile ilgili tanım verilmemektedir.

İskan yasasına göre tadilat, ilave veya tamirat yapmak, inşa etmek veya inşaat ile aynı anlamı taşımaktadır.⁶⁶

Eski Eserler Yasası’na göre tamirat bir başka ifade ile onarım “*taşınır ve taşınmaz eski eserlerde korumak ve yaşatmak amacıyla, iyileştirmek ve sağlamlaştırmak için yapılan her türlü iş ve/veya işlemleri anlatır ve özelliklerini bozmayacak şekilde yapılacak eklemeyi de kapsar*” şeklinde ifade edilmektedir.

Yollar ve Binalar yasasına göre; tadilat, ilave veya tamirat binalarla ilgili olarak kullanıldığında, binanın boyutlarını değiştiren herhangi bir yapısal işlemleri anlatmaktadır fakat bazı işlemler tadilat, tamirat ve ilave sayılabilecek işlemlerin kapsamı dışındadır. Bu işlemler; damın su geçirmemesi için malzemesinin değiştirilmesi, kapı tamiri, pencere veranda veya balkon tamiri, boya, sıva ve badana işleri⁶⁷ tadilat, tamirat ve ilave sayılmamaktadır.

TDK kavramları eş anlamları ile ifade etmiştir. Mevzuata baktığımızda tanımın yanı sıra bir takım detaylar ile karşılaşmaktayız. Yapılan inşai faaliyetin

⁶³ TDK, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 4.2.2022).

⁶⁴Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt Ve Denetim Yasası, 19/1998, m.1-15,17.

⁶⁵ Biz yazımızda tadilat ve tamirat kavramlarını kullanacağız.

⁶⁶İskan Yasası(Fasıl 222), 24/55, m.2.

⁶⁷ Yollar ve Binalar Yasası, m.2.

tadilat, tamirat ve ilave olabilmesi için binanın boyutlarını değiştiren işlem olması gerekmektedir. Örnek verecek olursak balkonun büyütülmesi, eve yeni oda eklemek, odanın birini yıkılması gibi. Kanun koyucu, boya, sıva, badana, kapı tamiri gibi bazı işlemleri tadilat, tamirat ve ilave işlemlerinden saymamaktadır. Bize göre bunun nedeni de usul ekonomisidir. Yerinde bir yaklaşım olmuştur. Yapılacak tadilat, tamirat ve ilave için yetkili makamdan izin almak gereklidir. Diğer bir ifade ile izin almadan mevcut bir binaya tadilat, tamirat ve ilave yaptırılmaz.⁶⁸ Yetkili makam bu konularda izin vermezden önce bazı koşullar koyabilmektedir.

a-Yetkili Makamın Tadilat, Tamirat ve İlave ile İlgili Koyabileceği Koşullar

Yollar ve Binalar Yasasına göre, yetkili makam, yeni bina inşası veya mevcut bir binaya ilave, tadilat veya tamirat ile ilgili olarak yasaya yürürlükteki tüzük ve yasada bağlanan koşullara bağlı kalınmak üzere koşullar koyabilir.

Konulabilecek koşullar; binanın dış kısmının inşa edileceği malzeme ve bunların ölçüleri ve kalınlığı, binanın sağlamlığı açısından hangi malzeme ile inşa edileceği, atık su kuyuları, yangın çıkmasını veya yayılmasını önleyecek tedbirler, yola cephe balkonların genişliği, binanın havalandırması, ışıklandırması, binanın kullanım amacı, inşaatta çalışanların güvenliği, kaldırım yapılması, otopark alanı, dört ve daha çok katlı binalarda bodrum yapılması⁶⁹ şeklinde ifade edilmektedir.

Yetkili makamın gerek yeni bina gerekse mevcut binalar için koşul koymasında amaç; daha düzenli, sağlıklı, huzur ve refah düzeyi yüksek bir çevre oluşturmaaktır. Bu amaç diğer bir ifade ile kamu yararı gözetilerek koyulabilir. Bu şekilde koyulan sınırlandırmalar anayasal hak olan mülkiyet hakkına da aykırı

⁶⁸ Yollar ve Binalar Yasası, m.3.

⁶⁹ Yollar ve Binalar Yasası, m.9/2.

sayılmamaktadır. Kamunun üstün menfaati kişinin mülkiyet hakkından daha üstün olarak görülmektedir. Yasa ile belirtilen koşulları ve bu koşulların koyulma nedenlerini daha derin şekilde irdeleyerek açıklamamıza devam etmek daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Fikrimizce kanun koyucu, halk sağlığı ve güvenliğinin ön planda düşünerek depremlere karşı tedbir amaçlı veya enerjinin daha verimli kullanılması nedeniyle yalıtıma yönelik tedbirler koymuştur. Bunun yanı sıra kentin estetiğini, tarihi kültürünü ve bir bütün olarak göze hitap etmesini amaçlayan düzenli bir çevreyi oluşturabilecek şekilde kat sınırı veya renk sınırı getirebilmektedir. Ayrıca bu sınırlandırmaların diğer faydası binaların gün ışığından yararlanması, manzarası, kentin bir bütün olarak görülmesi ve binanın doğal hava akışından da yararlanması gibi faydaları sıralayabiliriz. Bu gibi nedenlerden ötürü kanun koyucu, binanın inşası kapsamında kullanılacak iç ve dış malzeme ve binanın balkonları gibi konulara bir sınırlama getirebilmektedir. Bu kapsamda uygulanan bir düzenlemeye bir başka ifade ile sınırlamaya değinmek istiyoruz.⁷⁰

Bu düzenleme Lefke Sit Alanı olarak isimlendirilmektedir.⁷¹ Bu alandaki I. Derece olarak nitelendirilen gelişmeler Anıtlar Yüksek Kurulu Onayına tabidir. II. Derece olarak nitelendirilen gelişmeler ise, Anıtlar Yüksek Kurulu Şehir Planlama Dairesi ile istişare ederek yetkilidir. Düzenlemede belirtilen Lefke bölgesindeki alanda yeni yapılacak binalara veyahut mevcut binalarda yapılacak eklenti veya değişimlere kısıtlamalar getirilmektedir. Bu düzenlemeye göre yapılacak olan

⁷⁰ Bu gibi diğer sınırlamalara Şehir Planlama Dairesi resmi web sitesinden ve K.K.T.C. resmi gazetesinden ulaşılabilir. Şehir Planlama, Dairesi, <http://spd.gov.ct.tr/LEFKE-S%C4%B0T-ALANI>, <https://basimevi.gov.ct.tr/>, (E.T. 1/14/2022).

⁷¹ 60/24 sayılı Eski Eserler Yasası'nın 7'inci maddesinin 1. Fıkrası gereği olarak Eski Eserler ve Müzeler Dairesi ile Şehir Planlama Dairesi'ni işbirliği ile oluşturulan teknik ekip tarafından hazırlanan 12/07/2013 tarihli rapor ve 7'inci maddesinin 2,3 ve 5'inci fıkrasının b bendi ve 9'uncu maddenin 1'inci fıkrası uyarınca Anıtlar Yüksek Kurulunun 30/07/2013 tarihli ve 514 sayılı toplantısında 13/30 karar ile Lefke Sit Alanı ilan edilmiş ve tarihi, kültürel, doğal, mimari ve sanatsal açıdan özellikli doku oluşturan binaların yoğun olduğu yerler I. Derece, çevresel açıdan doku oluşturulan bölgeler ise II. Derece olarak isimlendirilmiştir.

binaların veya mevcut binalara eklenti yapısı durumunda kat sınırlaması ve binaların estetikliğine ilişkin bir takım kısıtlamalar getirilmiştir. Yine bu düzenlemede, yeni yapılacak olan veya mevcut binalara eklenti yapılması durumunda en fazla iki katlı olabilir. Kentin estetik durması amacıyla bütün binaların üzerindeki güneş ısıtıcısı, depo, anten, klima motoru gibi malzemeler gizlenmelidir. Çatılar bir bütün olarak durması açısından eğimli ve kiremit çatı olmalıdır. O bölgedeki ağaç dokusu korunacak şekilde peyzaj yapılacaktır gibi sınırlamalar getirilmiştir. Kentsel sit alanı içerisinde bulunan herhangi bir binanın yıkımı Anıtlar Yüksek Kurulu onayına tabidir.⁷² Bu şekilde getirilen sınırlandırma örneklerini Türkiye’de Safranbolu evlerinde görmekteyiz.



Safranbolu Evleri

⁷² R.G. 14/2/2014, S.118, s.127.

b-Yetkili Makamın Gerekli Tadilat Ve Onarım Yapılncaya Kadar Verebileceği Yaptırımlar

Yetkili makamdan, inşa edilmesi planlanan yapı için inşa edilmeden önce ruhsat alınması gerekmektedir. Yapı alınan ruhsata uygun bir şekilde inşa edildiğinde takdirde, kullanıma geçilmeden önce onay belgesi(final aproval) alınmalıdır. Ruhsata uymaması durumunda onay belgesi verilmemektedir. Bunun yanında mevcut binaların belirli bir koşullara sahip olması gerekmektedir. İdare, tespitleri uyarınca bu koşullara uymayan yapılar için belli yaptırımlar uygulayabilmektedir.

İlgili madde şu şekildedir;

*“Yetkili makam, kendi tespitleri uyarınca, sağlığa zararlı, kötü havalandırma veya fazla kalabalık durumu veya yapıdaki kusurlar nedeniyle insanların oturması için uygun olmayan veya tehlikeli olan herhangi bir binayı bir emirle kapatabilir ve yetkili makamın kararlaştıracığı biçimde tekrar inşa edilene ve gerekli işler ile tadilat veya onarım yapılana kadar, binanın oturma için kullanılmasını yasaklayabilir.”*⁷³ Bu şekilde yasaklamalara örnek verecek olursak Gazi Mağusa ilçesinde yer alan çok katlı bir bina yapımında kusur olduğu gerekçesiyle kapatılmıştır. Yapı sahibi de düzeltmeye gitmediğinden halen kapalı olarak durmaktadır.

⁷³ Yollar ve Binalar Yasası, m.15.

II- K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA YAPI RUHSATI

Yapı hakkının kullanılması, tarih boyunca farklı biçimlerde ve değişik kanunlar ile alınmaya çalışılmıştır. ⁷⁴ Zaman içerisinde karmaşık hale gelen toplumsal yapı ile birçok hak ve özgürlüğün mevcut koşulların gereklerine bağlanmasını zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda yapı yapmak isteyen kişi veya kurum öngörülen şekilde belgelerini tamamlayarak planlama onay belgesi almak zorundadır. Bu kavram ruhsat ile eşdeğer değildir. K.K.T.C. mevzuatlarında da yine ruhsat kavramı yer almaktadır.

Yapı ruhsatı, bir durumu belli eder ve hakkı belgeler. Yeni bir hak meydana getirmez. “...(*Yapı ruhsatı*), imar sınırları içindeki bir yapıyı ya da yapılmış bir yapı(bina) üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımları, imar hukuku kurallarınca önceden düzenlenmiş bulunan objektif, kişilik dışı bir hukuki duruma soktuğu için maddi açıdan şart(durum=koşul) işlemdir. Zira, yapılara yapı ya da kullanma izni verilmesi işlemi ile sade inşaat ya da yapı önceden imar Kanunu ve yönetmelikleriyle belirlenmiş, genel ve kişilik dışı hukuksal bir duruma sokulmakta, söz konusu kuralların bunlara uygulanması sağlanmakta, fakat inşaat ya da yapı hakkında, gerçek anlamda yeni bir hukuki durum yaratılmamaktadır. Bu yönüyle de yapı ya da yapı kullanma ruhsatlarının(izinlerinin) geniş anlamda sübjektif işlemler olduğu söylenebilir.”⁷⁵ Planlama onay belgesi de buna benzerdir. Bir başka ifade ile yapılacak olan tadilat, tamirat, ilave, değişiklik veya yeni bir yapının, söz konusu alana inşa edilip inşa edilemeyeceğini gösterir. Planlama onay belgesi ruhsat için gerekli olan bir belgedir. Ruhsat yerine geçmemektedir. Bu belgelerle kamu düzeninin bir parçası olan şehir düzeni sağlanmaya çalışılır.

⁷⁴ Kaya, *Yapı Ruhsatı* Yüksek Lisans Tezi, s.24.

⁷⁵ Gözübüyük Şeref, Tan Turgut, *İdare Hukuku(Cilt I Genel Esaslar)*, Ankara, Turhan Kitabevi, 5.Bası, 2007, s.414.

A- Yapı Yapmaya İlişkin Esaslar

Yapı meydana getirme bir başka ifade ile yapılaşma, insan eli ile malzemeler kullanarak yeni bir şeyin meydana getirilmesidir. Buna inşaat faaliyetleri de denilmektedir.⁷⁶

İnşaat faaliyetlerine ilişkin bazı temel ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeler, mülkiyet hakkına bağlı olarak kullanılma, imar planının yapılmış ve yürürlükte olması, idareden izin alma zorunluluğu, uygulamanın denetlenmesi ve uygunluk belgesidir.⁷⁷

1-Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma

Hukuka uygun bir yapının inşa edilebilmesi için öncelikle yapı ruhsatının alınması gerekmektedir.⁷⁸ Yapı ruhsatı alabilmenin koşulu ise mülkiyet durumunun ortaya konulmasıdır. Mülkiyetin durumuna ilişkin tapu ya da tapu yerine geçen belgelere sahip olduğu takdirde yapı hakkı kullanılabilir. Ruhsat başvurularında mülkiyeti belirleyen; kesinleşmiş mahkeme kararı, kesinleşmiş kamulaştırma kararı ve tapu tahsis belgeleri tapu yerine kullanılabilir.⁷⁹ Bireyin sahip olduğu parsel üstünde imar mevzuatına uygun olarak yapı yapabilmesi mülkiyet hakkının kapsamı gereğidir.

⁷⁶ Gültekin Göktolga Sevda, *Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak*, Yayınlanmış Doktora Tezi, s.33-35.

⁷⁷ Çolak, *İmar Hukuku*, s. 346-348.

⁷⁸ Yollar ve Binalar Yasası, md.3.

⁷⁹ Özkaya Erarslan, *İmar Hukuku Ders Notları*, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No:9, 2007, s.361.

2- İmar Planının Varlığı

İnşaatı yapma faaliyetinde her parsel için imar planında getirilmiş olan düzenlemeler dikkate alınmaktadır. Bir parsel için yapı ruhsatı verilebilmesi için planlar idareye sunulmalıdır.⁸⁰

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

3-İdareden İzin Alma Zorunluluğu

Bireyin inşaat yapma hakkını kullanılabilmesi için istisnalar hariç ilgili idareden izin alınması gerekmektedir. Bu izin yapı ruhsatının alınmasıyla gerçekleşmektedir. Yapı ruhsatını alan hak sahibi ruhsat gereğince yapısını inşa etme yükümlülüğü altına girmektedir.⁸¹

4-Uygulamanın Denetlenmesi ve Kullanma İzni

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

Fikrimizce can ve mal güvenliğini sağlanması, imar planına, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için, proje ve yapı denetimini gerçekleştirmek ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek yapı denetiminin amaçlarındandır. İdareden izin alınarak başlanan yapı, ruhsata uygun olarak inşa edildiği takdirde, ilgili idare tarafından yapı kullanma izni olan onay belgesi(final aproval) verilmektedir. Onay belgelerine ileride değinilecektir.

⁸⁰ Yollar ve Binalar Yasası md.8.

⁸¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.3.

B- Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği

Ruhsat kelime anlamı olarak izin ve müsaade anlamlarına gelmektedir.⁸² Yine bir başka tanıma göre, özel bir izne bağlı bazı işlerin yapılabilmesi amacıyla idare organlarından alınan izin olarak ifade edilmektedir.⁸³ Ruhsat verme işlemi idarenin tek yanlı işlemi olmasının yanında düzenleyici etkileri de önemli rol oynar. Anayasal hak ve özgürlüklerin kullanılmasında temel prensip serbestlik ilkesi olsa da bu gibi durumlarda kişinin önceden başvuru yaparak idareden izin alması zorunludur.⁸⁴

Ruhsat verme işlemi idare, birel işlem olarak gerçekleştirilebilir. Ruhsat verme işlemi idare yerine getirilebilmesi için bireyin katılımı gerekmektedir. Buradaki katılım usuli niteliklidir. Ruhsat işleminin tek yanlı işlem olma özelliğini etkilememektedir.⁸⁵ Bu noktada ruhsat özel kişilerce gündeme geldiği düşünülebilir. Ancak, ruhsatın kamu tüzel kişilerine de verilebileceği unutulmamalıdır. Bu konuya örnek olarak üniversite binaları verilebilir.

Öğretideki bir görüşe göre, ruhsat verme işlemi bireysel idari işlemler bir diğer ifade ile idari kararlardır. Bireysel idari işlemler, tek yanlı, icra edilebilir, hukuka uygun ve yargısal denetime tabidir.⁸⁶ Diğer bir tanımda Akyılmaz ruhsatı, idari kararların bir türü olan şart işlem olarak ifade etmiştir. Diğer bir ifade ile; bir kişi, nesne ya da olaya ilişkin olarak yapılan, genel bir hukuksal durumdan bir diğerine girme veya ondan çıkma sonucunu doğuran işlem olarak tanımlamıştır.⁸⁷

Öğretide genel olarak kabul edilen diğer bir görüşe göre, “*ruhsatnameler bir kimseyi veya yeri önceden mevcut bir statüye sokan ve ona objektif bir hukuki durum*

⁸² T.D.K., <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 20/05/21).

⁸³ Bağdatlı, *Hukuk Sözlüğü*, s.569.

⁸⁴ Yıldız Doğan Aslı Ceren, *Yargı Kararları Işığında Hukuka Uygunluk Bakımından Yapılaşma ve Sonuçları*, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2012, s.17.

⁸⁵ Çal Sedat, *Türk İdare Hukukunda Ruhsat*, Brüksel, , Seçkin Yayınevi, 2.basım, 2012, s.31.

⁸⁶ Günday Metin, *İdare Hukuku*, Ankara, İmaj Yayınevi, 10. basım, 2011, s.126.

⁸⁷ Akyılmaz, Bahtiyar, *İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2000.s.272 .

*sağlayan birer şart-tasarrufudur.”*⁸⁸ Bir başka ifade ruhsat, önceden belirlenmiş hukuk kurallarının kişiler hakkında uygulanmasına dair bir duruma sokmuş veya bu konumdan çıkarılan işlemlerdir. Bizde öğretilerde genel kabul edilen görüşe katılmaktayız.

C- İdarenin Faaliyet Alanında Ruhsat

İdare, her zaman toplumun gündelik ve ortak gereksinimlerini karşılayarak kamu yararının gerçekleşmesini sağlamaktadır. İdarenin bu amaçlar için icra ettiği faaliyetleri de görevlerini oluşturmaktadır.⁸⁹ Kamu düzenini sağlamakla görevli olan idare, sorumlu olduğu bölgedeki yapı düzenini, mevzuata uygun şekilde ruhsatlandırmakla ve yapıları gözetim ve denetim altına almakla görevlidir.

İdareden alınan izinler, “kamu hizmeti” ve “kolluk” olarak iki farklı şekilde ele alınmaktadır. Kamu hizmetinin tanımı ve niteliği hakkında değişik yaklaşım ve görüşler bulunmaktadır. Bu görüş ve yaklaşımlar şu şekildedir;

Kamu hizmeti kuramının ülkemizdeki kurucusu⁹⁰ olan Onar, kamu hizmetinin geniş anlamda “*Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından veya bunların gözetim ve denetimleri altında genel ve kollektif gereksinimleri karşılamak ve tatmin etmek, kamu yararını sağlamak için kamuya sunulmuş devamlı ve muntazam faaliyetler*”⁹¹ ve dar anlamıyla da “*kamu idare veya müesseselerinin kamu hukukuna özgü yöntemler dairesinde ve bu hukuktan doğan yetkilere dayanarak gösterdiği*

⁸⁸ Duran Lütfi, *İdare Hukuku Meseleleri*, İstanbul, Gözden geçirilmiş ilaveli yeni yayın, İÜHF Yayını, , 1964, s.615. Naklen; Çal, *Türk İdare Hukukunda Ruhsat*, s. 36.

⁸⁹ Günay, *İdare Hukuku*, s. 18.

⁹⁰ Onar, ülkemizde “Kamu Hizmetleri Okulu”nun kurucusu olarak kabul edilmekle beraber, aksi yönde görüşe de rastlanmaktadır. Karahaoğulları’na göre, Onar’ın ilk eseri olan 1935 tarihli İdare Hukuku Ders Notları’nda kamu hizmeti anlayışına yer verilmezken, Mustafa Şeref Özkan’ın yine aynı tarih ve isimli eserinde kamu hizmetinin idare hukukunun temeli olarak ele alındığı, keza, Adil Musliheddin’in 1933 tarihli Mukayeseli Hukuku İdare adlı eserinde de kamu hizmeti anlayışının temel alındığı görülmektedir; Onar’ın bu yönde kamu hizmeti anlayışına ilk yaklaşımının ise 1936 yılındaki bir çalışmasında ortaya çıktığı, esaslı olarak da 1938 yılında yayımlanan İdare Hukuku adlı eserinde görüldüğü zikredilmektedir. Naklen: Çal Sedat, *Kamu Hizmeti: Bir Tanım Denemesi*, GÜHFD, C. XI, sy. 1-2,s.8.

⁹¹ Onar Sıddık Sami, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, İstanbul, Hak Kitabevi, 1966, s.13.

faaliyetler ve yaptığı hizmetler”⁹² şeklinde tanımlandığını ifade etmiş fakat kamu hizmeti kavramının açık olmadığını da hemen arkasından ilave etme ihtiyacını duymaktadır.

Bir diğer tanıma göre ise, kamu hizmeti; “*kamu tüzelkişileri ya da bunların denetim, gözetim ve sorumluluğu altında özel girişim tarafından yürütülen etkinliklerdir.*”⁹³

Kamu hizmeti niteliğinde olan ruhsat “*tekel niteliğinde olmayan bir kamu hizmetinin idarenin verdiği izin üzerine özel kişinin de görebilmesinin sağlanması*”⁹⁴ tanımlanmaktadır. Yani idarenin, kamu hizmeti kapsamında verebileceği izin ile özel kişilerin bu izinlerden faydalanmasıdır.

Öğretideki başka bir görüşe göre “...kolluk yetkisinin kullanılma yöntemlerinden olan ruhsat(izin) kamu hizmetinin özel kesime gördürülmesi yöntemi olarak kabul edileme(yecek iken),”⁹⁵ diğer bir görüşe göre; “*Kamu hizmeti, toplum için önem kazanmış olan ortak ve genel bir ihtiyacın tatminine yönelik olarak kamu tüzel kişileri veya onların denetimi altında özel kişilerce yürütülen bir faaliyettir.*”⁹⁶

Fikrimizce tartışmalı bir kavram olması ile birlikte kamu hizmeti, kamu tüzel kişileri veya bunların denetiminde bulunan özel kişilerin kamunun yararına yönelik faaliyetlerdir. Öğretide kamu hizmetinin ruhsat yoluyla gördürülmesi konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Biz bu görüşlerden ruhsat yoluyla özel girişime kamu hizmeti gördürülmesine de katılmaktayız. Sebebi de kamu hizmeti ifadesine bağladığımız anlam ve kamu tarafından iş gücünün azalacak olması.

⁹² Onar, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, s.36.

⁹³ Giritli İsmet, Bilgen Pertev, Akgüner Tayfun; *İdare Hukuku*, İstanbul, Der Yayınları, 2. Basım, 2006, s. 847.

⁹⁴ Akyılmaz Bahtiyar, Sezginer Murat, Kaya Cemil, *Türk İdare Hukuku*, Ankara, Savaş Yayınevi, 10.baskı, 2019, s.565.

⁹⁵ Karahanoğulları Onur, *Kamu Hizmeti (Kavram ve Hukuksal Rejim)*, Ankara, Yetkin Yayınevi, 3.Basım, 2015, s. 324-325.

⁹⁶ Aydın Gülan, *Kamu Hizmeti Kavramı*, İHİD (Prof. Dr. Lütfi Duran’a Armağan Özel Sayısı), Yıl 9, S. 1-3, 1988, s.148.

Kolluk olarak ele alınan ruhsat ise, “*kamu güvenliği, kamu huzuru ve genel sağlık amacıyla, belirli toprak üzerinde bulunan her birey, her grup ve her çeşit faaliyet hakkında yetkili olan kolluk*”⁹⁷ şeklinde tanımlanmaktadır. Bir başka ifade ile idarenin kamu düzenini korumak ve sağlamak için yaptığı tüm faaliyetlere kolluk faaliyetleri adı verilmektedir.⁹⁸ İdarenin kolluk faaliyetleri kapsamında faaliyeti hak oluşturucu değil mevcut hakları koruyucu niteliktedir. Kolluğu daha geniş olarak tanımlayacak olursak; idarenin kamu düzenini sağlamak, korumak ve bozulduğunda eski hale getirmek için yürüttüğü faaliyetler, bu faaliyetler için oluşturulan örgüt ve bu faaliyeti yerine getiren personele “kolluk” adı verilmektedir.⁹⁹ Açıklandığı üzere kolluk yalnızca idari faaliyet değil, bu faaliyetleri gerçekleştirmek için oluşturulan örgütleri de içermektedir. Daha farklı şekilde ifade edecek olursak idare, imar alanında yapıya ruhsat verme işlemini, yapılaşmayı gözetim ve denetim altında tutabilmek amacıyla gerçekleştirir. Ayrıca bu idari işlemler dengeli, düzenli ve sağlıklı şehirleşmeyi sağlayabilmek için, kolluk yetkisine dayanarak yapılır.

Özetle idareden alınan izinler, kamu hizmeti ve kolluk olarak iki şekilde incelenmektedir. İki tanımın ortak özelliğiyle ve geniş anlamda tanımlayacak olursak, belirli bir faaliyete ilişkin idari organdan alınan izin şeklinde ifade edebiliriz. İki kavramın başlıca farkı olarak da kamu hizmeti kamu yararını geliştirmeyi hedeflerken, kolluğun ise kamu düzenini korumayı amaçladığı söylenebilir. Bir diğer fark kamu hizmeti bir edimde bulunmak ve hizmet sunmak yoluyla kamu yararını gerçekleştirmeyi hedeflerken, kolluk ise düzenleyici veya bireysel nitelikte yasaklar ve emirler ile idarenin tek yanlı kamu gücünü arkasına alan işlemleridir. Bu iki farklı kavram aynı amaca yönelik işlemler yapar. İki kavramın benzerliği her ikisi de amacı

⁹⁷ Gözler, *İdare Hukukuna Giriş*, s.326. Bu noktada tanımlanan genel idari kolluktur.

⁹⁸ Günay, *İdare Hukuku*, s. 289 .

⁹⁹ Akyılmaz, Sezginer, Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s. 510.

kamu yararını gerçekleştirmektir. Kolluğun hedefi olan kamu düzeni de kamu yararı kavramını içinde bulundurmaktadır.¹⁰⁰

İdarenin kamu düzenini sağlamak ve korumak için yaptığı tüm faaliyetlere kolluk faaliyetleri adı verilmektedir.¹⁰¹ Kolluk faaliyetini “*özelliği nedeniyle çok sıkı kural ve usullere bağlanmış bir kamu hizmeti*”¹⁰² saymak gerektiği de belirtilmiştir. Kolluk yetkisi idareye gelir sağlamak, herhangi bir siyasal amaç ya da üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla kullanılamaz. Kolluk yetkisi kamu düzenini sağlamak amacıyla, kamu otoriteleri tarafından, kamu özgürlüklerine getirilen sınırlamalardır.¹⁰³

“*Kolluk kavramı adli kolluk ve idari kolluk olmak üzere ikiye ayrılır. Bu ikili ayrım amaca yönelik olarak yapılan bir ayrımdır.*”¹⁰⁴ Bu kavramları anlamak bakımından ayrı başlıklar halinde incelemek yararlı olacaktır.

1-İdari Kolluk Kavramı

Adli kolluk ve idari kolluk idare içerisinde yer alan görevlilerce yürütülen faaliyetlerdir. Bu iki kolluk arasında bir takım farklılıklar bulunmaktadır.

İdari kolluk, “*kanunların suç saydığı bir eylem henüz işlenmeden önce ve de kamu düzenini tehdit eden veya tehlikeye düşüren durumların ortaya çıkması halinde yürütülen bir faaliyet*” olarak tanımlanırken, adli kolluk, kanunların suç saydığı eylemlerin gerçekleşmesinden sonra ve adli kovuşturma amacıyla yürütülen bir faaliyet olarak ifade edilmiştir.¹⁰⁵ Özetle idari kolluk suç sayılan eylemler henüz işlenmeden önce adli kolluk ise suç sayılan eylemler işlendikten sonra devreye

¹⁰⁰Çal, *Türk İdare Hukukunda Ruhsat*, s. 135-137.

¹⁰¹Günday, *İdare Hukuku*, s. 289.

¹⁰²Gülen, “*Kamu Hizmeti Kavramı*”, s.152.

¹⁰³Göktolga, *Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak*, s.4.

¹⁰⁴ Yıldız Doğan, *Yargı Kararları Işığında Hukuka Uygunluk Bakımından Yapılaşma ve Sonuçları*, s.22.

¹⁰⁵ Günday, *İdare Hukuku*, s.259.

girmektedir. İdari kolluğa suç sayılan eylemin işlenmesinden önce olduğundan önleyici kolluk da denmektedir.¹⁰⁶

İdari kolluk da kendi içerisinde genel ve özel olmak üzere ikiye ayrılır. Genel idari kolluk; kamu düzeninin güvenlik, sağlık, dirlik ve esenlik bakımından bozulmasını önlemeye, bu sayılan unsurlar bozulduğu zaman bunların geri getirilmesini sağlamaya yönelik etkinliklerin tümü olarak ifade edebiliriz. Bazen aynı konularda, bazense farklı konularda özel yasal düzenlemelerle genel idari kolluğunkinden farklı bir örgütle ve farklı usullerle yürütülen faaliyetlere ise “özel idari kolluk” denilmektedir.¹⁰⁷

Genel idari kolluk, kamu düzeninin sağlanmasını amaçlamaktadır. Özel idari kolluk ise toplumun belirli gereksinimlerini karşılamak üzere özel amaçlarla belirli faaliyetler yapmaktadır. Genel kolluk bu faaliyetlerini polis aracılığıyla gerçekleştirirken, özel kolluk da genel kolluğa yardımcı, genel kolluğun dışında kalan ve özel yasalara göre kurulan kolluk kuvvetleri aracılığıyla işlem yapmaktadır. Özel kolluk türlerinden birisini belediye kolluğu yerine getirmektedir.¹⁰⁸ İmar düzeninin korunması da kolluğun görevleri arasındadır. İmar kolluğu olarak adlandırabileceğimiz bu kolluk faaliyeti yapıların yapımı üzerinde etkili ve denetime tabi tutulmasına yönelik faaliyetlerdir. Bu noktada Belediyeler Yasası’nda şöyledir; *“Boşaltılması, kapatılması veya yıktırılması hususunda yetkili mercilerin karar ve emirleri bulunan yapı, ev veya müesseselere diğer görevlilerle birlikte girmek ve kararları uygulamak”*¹⁰⁹

Polis Örgütü Yasası’nda ise idari polis şu şekilde ifade edilmektedir;

¹⁰⁶ Gözübüyük, Tan, *İdare Hukuku*, s.599.

¹⁰⁷ Yıldız Doğan, *Yargı Kararları Işığında Hukuka Uygunluk Bakımından Yapılaşma ve Sonuçlar*, s.20.

¹⁰⁸ Belediyeler Yasası, m.69.

¹⁰⁹ Belediyeler Yasası, m.75/4.

“İdari Polis, kamu düzenini ve asayişini sağlamak ve yurttaşların can, mal ve namusunu korumakla yükümlü olan bölümdür. Polis Örgütünün merkez ve taşra Örgütlerinde görev yapar. İdari Polis, Adli Polis görevlerini gerektiren herhangi bir olayla karşılaştığı takdirde, bir yandan Adli Polis görevlerini yerine getirmekle beraber, bir yandan da Adli Polisi olaydan haberdar eder ve Adli Polis göreve başlayınca işi ona devreder. Ancak, Taşra Karakollarında görevli olan İdari Polis, Adli Polis ve Trafik Polisi görevlerini de yerine getirir.”¹¹⁰

Bu maddelerden de anlaşılacağı üzere K.K.T.C.’de İdari Polis, temelde, kamu düzeninin ve asayişinin bozulmasını önlemeyi amaçlayan kolluk kuvvetidir. Adli işlere ilişkin tahkikatla uğraşan Adli Polisin ise, temelde yasalara aykırı fiillerin kovuşturulmasına yönelik işlem başlattığı ve yürüttüğü görülmektedir.

K.K.T.C. Y.İ.M kararında da yine bu noktaya değinilmiştir. Kararın metninde YİM, T.C. idari yapılanması ve öğretilerdeki eserleri göz önünde bulundurarak aynen şu tanımı yapmıştır; “... K.K.T.C.’de, suç işlenmezden önce suç işlenmesini önleme amaçlı yürütülen kolluk işleminin idari kolluk, işlenmiş suç hakkında cezalandırma amaçlı yürütülen kolluk işleminin ise adli kolluk faaliyeti olarak nitelendirilmesi gerektiği sonucuna varılmaktadır.”¹¹¹

2- Adli Kolluk Kavramı

Adli kolluk kanunların suç saydığı bir fiilin işlenmesi durumunda bu suçun ortaya çıkarılması ve suç delillerinin tespit edilerek bunların ve suçluların adli makamlara bildirilmesine yönelik faaliyetlerdir. Bir başka ifade ile bu kolluk faaliyeti suç sayılan fiil işlendikten sonra ve daha çok faillerin yakalanmasına yönelik olan çalışmaları içermektedir. Suç ve suçun işlenmesi durumunda verilecek

¹¹⁰ Polis Örgütü Yasası, 51/1984, m.4/4.

¹¹¹ Yüksek İdare Mahkemesi, YİM:184/2016, Dn.2/2020, s.13.

olan ceza mutlaka kanunda belirtilmiş olmalıdır. Suç sayılan davranışların cezası sadece yargı yerlerinin kararı ile verilebilirken, idarenin hukuka aykırı davranışlar karşısında idari yaptırımlar uygulayabilme hakkı vardır. Bu da bu iki kolluk türü arasındaki farklılıklardandır. Adli kolluk görevini de K.K.T.C.’de polis yürütmektedir. Polis Yasası uyarınca şu şekilde adli polisin görevleri sıralanmaktadır;

“Adli Polis, Polis Örgütünün Merkez ve Taşra Örgütlerinde adli tahkikatla uğraşan bölümdür. Bu bölümde hizmet görevi ile ilgili herhangi bir üniversite veya yüksek okuldan mezun olan polis mensupları öncelikle görevlendirilir. Adli işlere ilişkin tahkikat, yetkili adli otoritelerin yönerileri çerçevesinde ve Yasalara dayanılarak Adli Polis tarafından yürütülür. Ancak İdari Polis de gerektiğinde Adli Polise yardım etmekle yükümlüdür”¹¹²

D- Planlama Onay Belgelerinin Hukuki Niteliği

K.K.T.C. Hukuku’nda onay belgeleri çeşitli şekilde sınıflandırılmaktadır. Bunlardan ilki ruhsat alınmadan önce alınan, bir başka ifade ile ruhsat için gerekli olan planlama onay belgesidir. Bu belge yapılacak olan inşai faaliyetin o bölgeye yapılıp yapılamayacağını gösterir. İkincisi yapılacak olan yapının geçici olduğu durumlarda bir başka ifade ile belirli süreler için yapıldığı durumlarda verilen geçici planlama onay belgesidir. Üçüncüsü ön onay belgesidir. Ön onay belgesi söz konusu taşınmazı satın alacak kişi, komşusu veya mal sahibi, taşınmazda ne gibi inşai faaliyet yapabileceklerini gösteren belgedir.

Bize göre mevzuatta anlam karmaşasına yol açabilecek diğer belge ise, mevzuatta onay belgesi olarak tanımlanan, uygulamada son onay belgesi(final aproval)olarak bilinen, hukuki olarak yapı kullanma belgesi statüsüne

¹¹² Polis Örgütü Yasası, m. 4/5.

koyabileceğimiz belgedir. Bu belge inşai faaliyetin ruhsata uygun yapıldığı takdirde verilmektedir. Bu belgeye ilişkin açıklamalar ileriki bölümlerde de ele alınacaktır.

Özetle, ruhsattan önce alınan onay belgeleri genel olarak taşınmazda ne gibi inşai faaliyet yapılacağını gösterirken ruhsat alındıktan sonraki onay belgesi inşai faaliyetin ruhsata uygun olarak yapıldığını göstermektedir.

1-Planlama Onay Belgesi

İmar hukuku açısından yapı ve ruhsat arasında sıkı bir bağ vardır. Ruhsatın da imar hukuku açısından temin edilebilmesi için planlama onay belgesine ihtiyaç duyulmaktadır. Yapıya başlanmadan önce, yapı bittikten sonra, yapı yıkılırken ve yapıyı kullanmak¹¹³ için kısaca gelişme¹¹⁴ olarak adlandırılan faaliyetler için planlama onay belgesi alınır. *“Bu Yasa, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ile birlikte değerlendirilir ve bu Yasa altında planlama onayı almamış hiçbir gelişme için inşaat izni verilmez.”*¹¹⁵

Planlama onay belgesi, yapı yapılmak istenen bölgeye yapı yapılıp yapılmamasının uygunluğunu gösteren bir başka ifade ile imar planlarına uygunluğunu gösteren belgedir. Yasaya göre, planlama onayı, planlama makamı¹¹⁶ tarafından verilmektedir. Ancak, kapsamı ve sonuçları açısından geniş bir bölgeyi veya nüfusu etkileyebilecek gelişmeler için; Lefkoşa, Gazi Mağusa ve Girne Belediyeleri’nden görüş alınmaktadır.¹¹⁷ Buna ek olarak bazen bir imar planı alanı içerisinde birden fazla belediye bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda, söz konusu ilgili belediyelerden görüş alınır.

¹¹³ İmar Yasası, m. 17.

¹¹⁴ Gelişme, taşınmaz mala yapılan yapı ve inşaat, mühendislik faaliyetleri, üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik, kullanım değişikliği veya yıkım gibi inşai faaliyetlerdir.

¹¹⁵ İmar Yasası, m.39.

¹¹⁶ Planlama makamı, bu Yasa amaçları bakımından Şehir Planlama Dairesini anlatır. İmar Yasası, m.2.

¹¹⁷ İmar Yasası, m.18.

İmar Yasası'na göre, planlama onay belgesi süresi 3 yıldır. Bu süre zarfında inşaata başlanmalıdır. İnşaata başlanmış fakat süre zarfında tamamlanamamış ise, süre bitimine müteakip bir ay içerisinde süre uzatması için başvurulması gerekmektedir. Planlama makamı olarak adlandırılan Şehir Planlama Dairesi, 3 yıl olarak verilen süreyi daha az verebilmektedir.¹¹⁸ Daha az verdiği durumlara geçici planlama onay belgesi denmektedir.

2-Geçici Planlama Onay Belgesi

İdare bazı durumlarda geçici planlama belgesi de verebilmektedir. Diğer bir ifade ile geçici planlama onay belgesi, daimi olmayan belirli süreler için yapılmış olan yapılar açısından söz konusudur. Geçici planlama belgesine örnek olarak piknik alanlarına yapılmış sökülebilir nitelikte olan bungalov tarzı büfeleri, büyük otel inşaatı sırasında işçi lojmanları, kaldırımlardaki küçük büfeleri verilebilir.

İmar Yasası'nda belirtildiği üzere, geçici planlama onay belgesi belirli süreler için inşa edilebilecek yapılara verilmektedir. Geçici planlama onay belgesi, belirlenen süre sonunda, inşa edilen yapının kullanımının durdurup kaldırılması koşulunu da içermektedir.¹¹⁹ Diğer bir ifade ile yapı sahipleri süre sonunda inşa ettikleri yapıyı kaldırmayı taahhüt etmektedir.

3- Ön Onay Belgesi

Ön onay belgesi, talep edilen yerin imar durumunu öğrenilmek için alınan belgedir. Ön onay belgesine mal sahibi, taşınmazı almak isteyen kişi ve komşu mal sahibi talep edebilir. Mal sahibi ve taşınmazı almak isteyen kişinin talep etmesinin nedeni, hangi tür gelişmelerin hangi tür koşullarda yapılacağını öğrenmek veya

¹¹⁸ İmar Yasası, m.24.

¹¹⁹ İmar Yasası, m.22/B.

yapmayı tasarladığım proje ve kullanımın kesin onay alıp almayacağını öğrenmek için yapabilmektedir. Komşu mal sahibinin başvurusu ise, sahibi olduğu taşınmaz mala komşu olan taşınmaz mala kendi taşınmaz malını etkileyebilecek bir gelişmenin yapılıp yapılmayacağını veya hangi tür gelişmenin hangi koşullarda yapılabileceğini öğrenmek için başvurabilir. Ön onay belgesi, Şehir Planlama Dairesi'nden temin edilecek başvuru formları ile yapılır.¹²⁰ Ön onay belgesi talep edilirken bir takım belgelerin de eklenmesi gerekmektedir.¹²¹ Ön onay belgesinin tek başına onay belgesi olarak kullanılamaz.

Ön onay belgesi, Tapu ve Kadastro Dairesi'nden alınan tapu araştırma belgesi olan uygulamada 'search' olarak adlandırılan belge ilk etapta karıştırılabilir. Fakat her ikisi de farklı belgelerdir. Ön onay belgesi Şehir Planlama dairesinden alınmaktadır ve yalnızca yapılacak olan gelişmeyi araştırmaktadır. Öte yandan araştırma belgesi, Tapu ve Kadastro Dairesi'nden alınmaktadır ve belirtilen kişinin hangi mallara sahip olduğu veya belirtilen malın kime ait olduğu araştırılmaktadır. Bize göre ön onay belgesi isminin, içeriğinde onay içermemesinden ve uygulamada bu kadar çok onay belgesinin olması kafa karışıklığına yol açacağından daha farklı bir isimde olması gerektiği düşüncesineyiz. Ön onay belgesi yerine örneğin imar durum belgesi, ön imar araştırması isimleri daha uygun olabilir.

E- Yapı Ruhsatı Alma Zorunluluğu

İstisnai haller haricinde bütün yapı yapmak isteyenlerin, yapı ruhsatı alması bir zorunluluktur. K.K.T.C. hukukuna göre, yol açılması, bina yapılması, bina yıkılması, binaya ilave maksatlı yapılan tadilatlar, arazi üzerine yapılan parselleme,

¹²⁰ Planlama Onay Tüzüğü, 1990, m.3

¹²¹<http://spd.gov.ct.tr/Portals/117/PLANLAMA%20ONAYI%20FORUMLARI/PO%20BA%C5%9EVURU%20FORMU%20%C3%96N%20ONAY.pdf?ver=2019-01-28-154812-537>, Belgeler; yer planı. (tapu ve kadastro dairesinden alınmış mühürlü tapu vaziyet planı), başvuruda bulunanın gerekli görmesi durumunda çizim, rapor vb. dökümanlar da sunulabilir.

binanın ayrı konutlara bölünmesi gibi durumlarda usulüne göre ruhsat alınması zaruridir. ¹²² Ruhsat alınmadan yapılan yapılar bir takım yaptırımlara tabi tutulmaktadır. ¹²³

F-Yapı Ruhsatı Alma Zorunluluğunun İstisnaları

Kamu hizmetinde kullanılan veya kamunun doğrudan kullanımına hizmet eden mallara kamusal yapı denir. Askeri Daireler¹²⁴, bu istisna kapsamına girmemektedir.¹²⁵

Kamusal yapılara, Yollar ve Binalar Yasası'nda, Yollar ve Binalar Yasasının maddeleri uygulanmayacağı yer almaktadır.¹²⁶ Yollar ve Binalar Yasası, imar hukuku açısından ilk düzenlemedir. Adı geçen yasa; ruhsat süreleri, onay belgeleri, ruhsat yenilenmesi gibi temel konuları düzenlemektedir. Bu yasaya karşın Belediyeler yasasında karışıklığa neden olabilecek veya hukuki boşluk yaratabilecek bir madde yer almaktadır. Anılan maddeye göre, "...belirtilen harçlardan Devlet, din ve hayır kurumları bağışiktır. Ancak, Devlet, din ve hayır kurumları inşaat izni almak zorundadırlar."¹²⁷ ifade edilmektedir. İnşaat izni olarak bahseilen yapı ruhsatıdır. Ruhsat konusunu da düzenleyen Yollar ve Binalar Yasası ve İmar Yasası'dır. İmar Yasası'nda kamusal mallara ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yollar ve Binalar Yasası'nın da uygulanmayacağı yer aldığından uygulamada alınan ruhsatın niteliği kafamızda soru işareti bıraktığından sahada araştırma yaptık. Araştırmalarımız sonucunda en son yapılan Kadın Sığınma Evi projesi ve Güzelyurt

¹²² Yollar Ve Binalar Yasası, m.3/1.

¹²³ Belediyeler Yasası, m.97/4.

¹²⁴ "Askeri Daire" Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri komutanlarını anlatır ve İngiltere Hükümetinin Birleşik Krallıktaki, bu maddede "Sivil Daire" olarak anılan herhangi bir Dairesini kapsar ancak Kara, Deniz ve Hava Kuvvetlerine bağlı kuruluşlarla benzeri veya Kara Deniz ve Hava Kuvvetleri hayır cemiyetlerini kapsamaz.

¹²⁵ Yollar ve Binalar Yasası, m. 26.

¹²⁶ Yollar ve Binalar Yasası, m.25.

¹²⁷ Belediyeler Yasası, m.97/3.

Devlet Hastahanesi projesini araştırdık. İlgili mütayit, Şehir planlama dairesinden planlama onay belgesi olarak ilgili belediyeye başvurduğunu ve herhangi bir harç ödemeyerek yapısını tamamladığını bildirmiştir.

Sonuç olarak kamusal yapılar ruhsattan muaf değildir. Ancak kamusal yapılar harçlardan bağışıktır. Yollar ve Binalar Yasası ve Belediyeler Yasası'nın birbiri ile tezat olarak adlandırabileceğimiz maddeler düzeltilmelidir. Ayrıca Yollar ve Binalar Yasası kapsamında 'ruhsat' olarak adlandırılan Belediyeler Yasası'nda da 'inşaat izni' olarak adlandırılan iki kavram terim birliğini sağlamamaktadır. Her iki kavramında bize göre aynı olması gerekmektedir.

G-Yapı Ruhsatına Tabi Olmayan İnşai Faaliyetler

İmar yarası uyarınca meydana getirilecek olan yapıların veyahut mevcut olan ve üzerinde tadilat, tamirat ve ilave yapılacak olan yapıların kural olarak planlama onay belgesi ve ruhsat alması zorunludur. Fakat bu kapsamda ruhsata tabi olmayan bir takım inşai faaliyetler de bulunmaktadır. Yapı ruhsatına tabi olmayan inşai faaliyetler Yollar ve Binalar yarasında ele alınmıştır;

“(a)Herhangi bir damı suyu geçirmeyecek bir hale getirmek için kiremit, çamur veya öteki malzemenin yerine başka konması;

(b)Kanatları yola açılmayan veya uzanmayan mevcut bir kapının tamiri;

(c) Yola açılmayan veya uzanmayan herhangi bir pencere, balkon veya verandanın tamiri;

(d) Herhangi bir binadaki duvar, tavan veya ahşap veya demir işlerinin badanası, renkli badanası, sıvanması veya boyanması;

(e) Herhangi bir binanın dış duvarları arasında kalan veya binaya ek mevcut bir balkon veya veranda içinde bulunan ancak yola açılmayan veya uzanmayan herhangi bir döşeme veya kaldırımın tekrar döşenmesi, tekrar kaplanması veya tekrar düzeltilmesi”¹²⁸

Buna göre mevcut olan yapıların tamiri bir başka ifade ile var olan yapının bozulan kısımlarının düzeltilmesi kapsamına giren dam yalıtımı, kapı tamiri, boya işleri ve kaldırımın düzeltilmesi işlemleri ruhsat gerektirmeyen işlemlerdendir. Bu kapsamda aklımıza bir soru takılmaktadır. Çatının suyu geçirmemesi amacıyla değil de görsel amaçlı değiştirilmesi ruhsata tabi midir? Bize göre yapı ruhsatına tabi olması gerekmektedir. Çünkü yukarıda maddede sayılan tüm inşai faaliyetler zaruret halinden dolayı yapılmaktadır. Görsel amaçlı değişiklik yapılacağına ruhsata tabi olmalıdır.

H- Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili Makam

Ruhsat verme kararı, idarenin bireysel idari işlemlerindedir.¹²⁹ İdari kararlar, belirli kişiler için hukuki durumlar yaratılır, değiştirilebilir veya kaldırılabilir. İdari kararlar bir başka ifade ile idari işlemler tek yanlı olarak idarenin iradesini açıklamasıyla alınırlar. İdari kararlar icrai karar olarak da ifade edilmektedir. İdari kararların bir başka ifade ile idari işlemlerin icrai karar olma özellikleri, bu kararların kamu gücüne dayanılarak elde edilmesi ve kamu yararı amacına yönelik olmalarından kaynaklanmaktadır. Ruhsat verme kararını veren idare, hukuk alanında doğurduğu yenilik veya değişikliğin maddi alemde de gerçekleşebilmesi için herhangi bir şey yapması gerekmez. Değişiklik kendiliğinden maddi aleme yansır.¹³⁰

¹²⁸ Yollar ve Binalar Yasası, m.2.

¹²⁹ İdari işlemlere idari kararlarda denilmektedir. Günay, *İdare Hukuku*, s. 123.

¹³⁰ Günay, *İdare Hukuku*, s.123.

K.K.T.C. mevzuatına göre imar hukukuna ilişkin ruhsat vermeye yetkili makamlar; Belediyeler, Kaymakamlık veya Kaymakamın başkanlığında oluşturulan kuruldur.¹³¹ Askeri daireye ait yapılar için ruhsat veya onay belgesini Şehir Planlama Dairesi vermektedir. Devlete ait yapılara diğer bir ifade ile kamusal yapılara ruhsat alındığını bu konuda karışıklık olduğuna da değinmiştik.

1-Belediyeler

Ruhsat vermeye yetkili makamlardan biri de Belediye'dir.¹³² Yollar ve Binalar Yasası Belediye Meclisi'nin görevli olduğunu belirtmiştir.¹³³ Belediye meclisi, belediyenin genel karar organı olmakla beraber belde halkını ilgilendiren yerel konuların karara bağlandığı en yetkili kuruldur.¹³⁴ İlgili kişiye ruhsat vermekte belde halkını ilgilendiren görevlerdendir.

Ruhsat verme görevini, Belediye Başkanı veya Belediye Başkan Yardımcısı¹³⁵ veya Belediye Meclisinin o amaçla yetkilendirdiği başka herhangi bir komisyon yerine getirir.¹³⁶ Belediye başkanı, belediyenin yürütme organı ve Belediye Meclisinin de başkanıdır. Belediye Başkan Yardımcısı diğer bir ifade ile asbaşkan, Belediye Başkanı'nın görevlerini, Belediye Başkanı belde dışında bulunduğu, yıllık özür veya hastalık izinleri sebebiyle görevi başında olamadığı zamanlarda geçici olarak yürütür. Belediye Meclisi, belediyenin karar organıdır.¹³⁷ Bu kapsamda Belediye Meclisi, kendisine verilen yetkilerin herhangi birini veya tümünü meclisin en çok üç üyesinden oluşan bir yürütme komisyonuna devredebilir.

¹³¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.3.

¹³² İmar Yasası, m.18.

¹³³ Yollar ve Binalar Yasası, m.3.

¹³⁴ Belediyeler Yasası, m.37.

¹³⁵ Belediye başkan yardımcısı, asbaşkan ile eş anlamlı olarak kullanılmaktadır.

¹³⁶ Yollar ve Binalar Yasası, m. 3/4-a.

¹³⁷ Belediyeler Yasası, m.37.

¹³⁸ Yürütme komisyonu, Belediye Meclisi tarafından, belediyenin sorumluluk alanına giren her türlü konu ile yerel sorunları incelemek amacıyla tüzükle kurulmaktadır.¹³⁹ Belediye Başkanı, Belediye Başkan Yardımcısı ve Belediye Meclisi'ne verilen yetki ilk bakışta çok gibi görünse de içeriğini irdelediğimizde Belediye Meclisi'nin asıl karar organı olduğu bulgusuna varmaktayız.

YİM'in Longson (EU) Enterprises Ltd. ile Gazimağusa Belediyesi Başkanı, Başkan Yardımcısı, Belediye Meclis Üyeleri ve Gazimağusa Şehri Türk Hemşehrileri n/d Gazimağusa Belediyesi-Mağusa arasında olan davada, davacı belediyeden ruhsat alma başvurusunda bulunmuştur. Belediye bu başvuruya cevabı geç vermiştir. Bu kapsamda davacı, belediyenin ihmali olduğunu, bu kapsamda gerekçeli olarak kararı bildirmemesi talepleri doğrultusunda karar verilmesi için davalanmışlardır. Kararda, mesele ile ilgili olgular kapsamında, Gazimağusa Belediyesi'nin yapı ruhsatı verip vermeme konusunda yetkisinin oluşunu belirtmiştir. Davalı olan Gazimağusa Belediyesi, yetkisini kullanıp yapı ruhsatı verebilmesi için, yapılmak istenen yapının, mevzuata uygun olduğu hususunda tatmin olması gerekmektedir. Yapı, mevzuata uygun değilse yapı projesine izin diğer bir ifade ile ruhsat verilememektedir. Kararda ayrıca, Davalının yapı ruhsatı verip vermeyeceğine karar verirken hangi hususları göz önünde bulunduracağını ve yapı ruhsatı verirken koşullar koyabileceğini belirtmektedir. Kararda mahkeme, 30 gün içerisinde belediyenin cevap vermemesinden dolayı ihmalin varlığını kabul etmiştir. Fakat belediye, 2.1.2014 tarihinde ihmalin sona erdirmiştir. Dolayısıyla dava reddedilmiştir.¹⁴⁰ Mahkeme kararda, belediyenin yetkilisi olan belediye başkanı, belediye başkan yardımcısı ve belediye meclisini belirtmeyerek geniş kapsamda 'belediye' olarak açıklamalarını yapmıştır. Bize göre, burada detaylı anlatması daha

¹³⁸ Yollar ve Binalar Yasası, m. 3/5.

¹³⁹ Belediyeler Yasası, m.40, 46, 47.

¹⁴⁰ D.3/2017 Birleştirilmiş YİM: 259/2012 ve 62/2014 sayılı karar, s. 14.

yerinde olurdu. Kararda gözümüze çarpan bir nokta da Mahkeme'nin inşaat izni olarak yapı ruhsatını ele almasıdır. Her ne kadar mevzuatta ruhsat ve izin kavramının ikisi de yer almış olsa da öğretilerde yapı ruhsatı olarak ele alındığından bize göre mahkemenin de yapı ruhsat olarak ele alması ve mevzuatta da bu kapsamda terim birliği sağlanması gerekmektedir.

2- Kaymakamlık

K.K.T.C. mevzuatında ruhsat vermeye asıl yetkili merci belediyedir. Fakat bu kuralın istisnaları da mevcuttur. Yollar ve Binalar Yasasına göre taşra belediyesi olarak adlandırılan (Lefkoşa, Gazimağusa, Girne, İskele, Güzelyurt, Lefke, Gönyeli belediye meclisi dışındaki herhangi bir belediye meclisi)¹⁴¹ belediyelerin olduğu yerlerde, belediye meclisi yerine yetkili merci bağlı oldukları kaymakamlıklardır.¹⁴² Diğer bir ifade ile taşra belediyeleri yapı ruhsatı verme konusunda yetkili değildir. Taşra belediyelerinin olduğu bölgelerde, kaymakam yetkilidir. Kaymakam, bir ilçenin en yüksek mülki amiridir.¹⁴³ Örneğin yapı inşa etmeyi planlayan bir kişi Dikmen, İnönü, Değirmenlik gibi taşra belediyelerinde yapısını yapmayı planlıyorsa, bu bölgelerin bağlı oldukları kaymakamlıklara başvuru yaparak yapı ruhsatı işlemlerini yürütmektedirler. Bize göre taşra belediyelerine de imar konularında yetki verilmesi gerekmektedir. Taşra belediyeleri, online bağlantılı sistemlerin yardımı ve her belediye bünyesinde oluşturacağı kurul ile bu işleri yürütebilir.

¹⁴¹ Taşra belediyesi, Lefkoşa, Gazi Mağusa, Girne, Yeni İskele, Güzelyurt, Lefke, Gönyeli belediye meclisi dışındaki herhangi bir belediye meclisini anlatır. Yollar ve Binalar Yasası, m3/3.

¹⁴² Yollar ve Binalar Yasası, m.3/2.

¹⁴³ Mülki Yönetim ve Bölümleri Yasası, 33/1998, m.2.

3- Şehir Planlama Dairesi

Askeri Daireye ait yapıların kamusal yapı kapsamına girmediğine değinmiştik. Bu kapsamda Askeri Dairelere ait yapılar ruhsat alma s¼recine tabidirler. Askeri Dairelere ait herhangi bir taşınmaz mal ile ilgili ruhsat veya onay belgesi verecek olan yetkili makam Şehir Planlama Dairesi M¼d¼r¼d¼r.¹⁴⁴

Şehir Planlama Dairesi M¼d¼r¼, herhangi bir planlama onay belgesi vermeden ¼nce, uygun g¼r¼rse, taşınmaz malın bulunduğu b¼lgenin belediye meclisinden g¼r¼ř alabilir.

¹⁴⁴ Yollar ve Binalar Yasası, m.26/4. Planlama ve Şehircilik dairesi olarak uygulamada yer almaktadır.

III- HUKUKA UYGUN YAPI RUHSATI

İdari işlemler, idare tarafından, re'sen veya özel şahısların talebiyle yapılır. İdarenin işlem ve eylemleri mevzuata uygun olmak zorundadır.¹⁴⁵

Sağlıksız şehirleşmenin önüne geçebilmek, imar faaliyetlerini daha etkin bir şekilde düzenleyebilmek ve yönlendirebilmek amacıyla, idari organlara bir takım görevler verilmiştir. Bu görevler, mevzuatta düzenlenmektedir. Ayrıca mevzuat çerçevesinde yetkili idari organ, ruhsat verirken bir takım koşulların yerine getirilmesi talep edebilmektedir. Bu koşulların başında ön koşul olarak ifade edebildiğimiz planlama onay belgesi yer almaktadır. Planlama onay belgesi Şehir Planlama Dairesinden alınmaktadır. Planlama onay belgesinin hukuki dayanağını imar planları oluşturmaktadır.¹⁴⁶ Yapı inşa etmek için ruhsatı alınan yapının, inşası sona erdiğinde onay belgesi adı altında yapı kullanma belgesi olarak da ifade edebileceğimiz beldeyi de idare talep etmektedir. Bu taleplerin geneline yapı denetim süreci denmektedir.

A-Yapı Denetim Sürecinin Mülkiyet Hakkına Etkisi

Mülkiyet kavramı Arapça “*mulk*” kelimesinden türemiştir.¹⁴⁷ “*Mulk*”, “*hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu, izzet, azamet, şevket, mal, yer, bina.*”¹⁴⁸ anlamında kullanılmaktadır.

Hukuki bir kavram olarak mülkiyet “*sahiplik, malik olma, kişinin mal üzerindeki egemenliği, iyelik; roma hukukundan beri eşya üzerinde üç yetkiyi içerir: usus(eşyayı*

¹⁴⁵ İyi İdare Yasası, 11 Kasım 3013, m. 5, 14.

¹⁴⁶ Göktolga, *Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak*, s.44.

¹⁴⁷ TDK, <https://sozluk.gov.tr/> (E.T.21,06,2022)

¹⁴⁸ Lügat, <https://www.luggat.com/index.php#ceviri>, (E.T.21,06,2022).

kullanma), fructus(eşyanın ürünlerinden faydalanma), abusus(eşyayı tasarruf etme, onu sonuna kadar kullanma ve tüketme yetkisi)” olarak ifade edilmektedir.¹⁴⁹

Mülkiyet hakkı aynı bir haktır. Kişiy e eşya üzerinde en geniş yetkileri tanır. Aynı hak herkese karşı ileri sürülebilir.¹⁵⁰ Bir başka ifade ile mülkiyet hakkı ile kişiler eşya üzerinde herkese karşı ileri sürülebil en mutlak bir hakimiyet kurarlar.

Mülkiyet hakkı ise, “*Kişiy e, kanunların öngördüğü sınırlar içinde, sahibi olduğu maldan ve malın hukuki ve doğal ürünlerinden yararlanma ve o mal üzerinde tasarruf etme yetkisi veren egemenlik hakkıdır.*”¹⁵¹

Mülkiyet hakkı sınırsız değildir. K.K.T.C. Anayasasına göre “*Her yurttaş, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, kamu yararı amacıyla ve yasa ile sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılmasına, kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı veya sınırlamalar yasa ile konabilir...*”¹⁵² yasama organının da belirttiği üzere mülkiyet hakkına bir takım kısıntı ve sınırlamalar yasa ile getirilebilir. Bu sınırlamalardan dolayı Anayasa'nın madde 36/1 paragrafındaki kurallara, Uluslararası Andlaşmalara¹⁵³ ve İçtihatlarına göre, devletin kusursuz sorumluluğu bulunmaktadır.¹⁵⁴

Mülkiyet hakkı Uluslararası andlaşmalarla da korunmaktadır. Mülkiyet hakkını düzenleyen Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1. Protokolün 1. maddesi şöyledir;

¹⁴⁹ Bağdatlı, *Hukuk Sözlüğü*, 486.

¹⁵⁰ Oğuzman Kemal, Seliçi Özer, Oktay Özdemir Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 15. Bası, Ekim 2012, s.278.

¹⁵¹T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/m/%c3%bclkiyet>, (E.T.21,06,2022).

¹⁵² K.K.T.C. Anayasa, 5 Mayıs 1985, m. 36.

¹⁵³ Anayasa Mahkemesi'nin, 3/2006, Dn. 3/2006 - 8/2013, Dn.3/2015 - 2/2008 Dn.2/2016 - 5/2015 Dn.2/2017, Kararlarına göre; Uluslararası Andlaşmalar ve Anayasa ile aynı seviyededir. Diğer yasalardan üstündür. Anayasa Mahkemesi'nde, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kurallarının yasa kurallarından üstün oldukları ve herhangi bir yasa maddesinin Anayasa karşısındaki durumu incelenirken, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kurallarının dikkate alınması gerektiği kabul edilmiştir.

¹⁵⁴ Dn.13/2017, Yargıtay/Hukuk No: 69/2015, s.81-82.

*“her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve ancak yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip olduğu hakka halel getirmez.”*¹⁵⁵

Ek protokolün 1. maddesindeki mal ve mülk dokunulmazlığı “mülkiyet dokunulmazlığı” olarak geniş anlam ifade etmektedir.¹⁵⁶ Burada mal ve mülk olarak ifade edilen mülkiyet, fiziki bir varlığa sahip, her türlü taşınır ve taşınmaz mal ile birlikte malvarlığına dâhil her türlü ekonomik değeri de içeren bir anlam içermektedir.¹⁵⁷

AIHM’in mülkiyet hakkını yorumlaması sürecinde üç kural ortaya çıkmıştır.¹⁵⁸ Birinci kural mal ve mülkün dokunulmazlığıdır. Mal ve mülkün dokunulmazlığı asıl, sınırlandırma ise istisnadır. İkinci kural, mal ve mülkten mahrum bırakmadır. Mülkiyet hakkı kamu yararı sebebiyle ancak kanunda yer alan şartlar uyarınca ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak sınırlandırılabilir. Üçüncü kural ise mal ve mülkün kullanımının kontrolüdür sınırsız değildir. Malvarlığının kullanılmasını düzenlemek konusunda devlete tanınan bu yetki taşınmaz mallar hukuku açısından şehir planlaması kapsamındaki işlemleri de kapsamaktadır.¹⁵⁹

¹⁵⁵Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, I. Protokol, https://insanhaklarimerkezi.bilgi.edu.tr/media/uploads/2015/05/08/AIHS_1.protokol.pdf, (E.T.21,06,22).

¹⁵⁶ Anayasa Mahkemesi’nin 2/2016 sayılı, Dn. 8/2017 kararına göre mülkiyet kavramı, K.K.T.C. mevzuatında, uluslararası hukukta olduğu gibi geniş şekilde yorumlanmaktadır.

¹⁵⁷ Tezcan Durmuş, Erdem M. Ruhan, Sancakdar Oğuz, Önok R. Murat, *İnsan Hakları El Kitabı*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 4.Basım, 2011, s.407.

¹⁵⁸ Carss-Frisk Monica, Mülkiyet hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No’lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz, Türkiye Barolar Birliği Yayınları:90, s.21-25.

¹⁵⁹ Tezcan, Erdem, Sancaktar, Önok, *İnsan Hakları El Kitabı*, s.408.

İmar planları ve buna benzer işlemler bireyin taşınmazını kullanmaya sınırlar getirmektedir. Bu sınırlandırmalar kamu yararı gerekçesi ile olduğundan hukuka uygundur.¹⁶⁰ AİHM'in "Pine Valley" kararı bu noktada güzel bir örnektir. Bahsi geçen karara göre, İrlanda'da, çerçeve imar planında sanayi bölgesi olarak görünen bir taşınmazın bulunduğu arsa, daha sonra yeşil alana çevrilmiştir. Bu işleme karşı açılan davada, yerel mahkeme iptal kararı vermiştir. Bir şirket, yargı kararından sonra tekrar sanayi bölgesi olacağı umuduyla büyük paralar ödeyerek arsayı satın almıştır. Ancak Yüksek Mahkeme, hukuka aykırı olması ve yetki tecavüzü bulunması nedenleriyle, sanayi bölgesi imar planı taslağını tümüyle iptal etmiştir. Arsayı satın alan şirket büyük zarara uğramıştır. Başvurucunun sanayi geliştirme çerçeve planındaki izne dayanarak 1978 yılında satın aldığı taşınmazla ilgili planın, 1982 yılında Yüksek Mahkeme'ce iptali, mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirilmiştir. A.H.İ.M.'e başvuran şirket yeşil alan olarak nitelendirilen alanda yapı izni alamadığı gerekçesiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini öne sürmüştür. AİHM, söz konusu düzenlemenin amacının çevrenin korunması olduğunu ve bu amacın genel menfaate uygun olduğunu belirterek ihlal olmadığına hükmetmiştir.¹⁶¹

Özetle; imar denetim sürecinde idare bir takım kurallar koyabilmekte ve bunların uygulanmasını talep etmektedir. Bu kapsamda yaptığı faaliyetler kamunun üstün menfaati gereği, AHS ve diğer iç hukuk kurallarına göre de mülkiyet hakkına aykırı sayılmamaktadır. Diğer bir ifade ile mülkiyet hakkına müdahale; keyfi, meşru bir menfaat bulunmadan, kamu yararı güdülmeden, orantısız olarak yapılması durumunda ortaya çıkmaktadır.

¹⁶⁰ Dinç Güney, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Çevre ve İnsan*, Ankara, TBB Yayınları, 2008, s. 47

¹⁶¹ Sancakdar Oğuz, *AİHM'İN Gayrimenkul Mülkiyeti ve İmar Hukuku Uyuşmazlıklarına Yaklaşımından Kesitler ve Karar Örnekleri*, İzmir Barosu Dergisi, Eylül 2019, s.511.

İdare, ruhsat veya planlama onay belgesi verirken koşullar koyabilmektedir. Bu koşullar yapının süresi, niteliği, estetiği veya yapının çevre düzenlemesine ilişkin olabilmektedir. Buna ek olarak yukarıda tadilat, tamirat, ilave konusunda ele alındığı üzere idare sınırlandırmalar koyabilmektedir. Tüm bu şekilde konulan sınırlandırmalar AHİS ve diğer mevzuata göre mülkiyet hakkına aykırı değildir.

B-Yapı Ruhsatı Başvurusu

Belediyeden veya kaymakamlıktan ruhsat alabilmek için öncelikle Şehir Planlama Dairesinden planlama onay belgesi alınması gerekmektedir. Bir başka ifade ile Planlama onay belgesi alınmadan gelişmeye¹⁶² diğer bir ifade ile yapılaşmaya başlanmamaktadır.

İdare *“Koşulsuz veya uygun göreceği herhangi bir veya birden fazla koşulla planlama onayı verebilir; veya Planlama onayı için yapılan başvuruyu reddedebilir; Planlama Makamı, planlama onayı ile ilgili başvuruyu, söz konusu gelişme ile ilgili olarak başvurunun ekinde, kendisine ulaşan her türlü bilgiyi göz önünde bulundurarak sonuçlandırır.”*¹⁶³

Planlama onay belgesini temin ettikten sonra istenen belgeler ile belediyeye veya ilgili belediye taşra belediyesi olması durumunda kaymakamlığa başvurulur. Bu kapsamda belediye veya kaymakamlık(taşra belediyesi olması durumunda) bir takım koşullar koyabilir. Belediyenin veya kaymakamlığın kararı 3 şekilde olabilir. Bunlar; ruhsat için yapılmış olan başvuruyu reddedebilir, onay verebilir veya koşullu şekilde onay verebilir. Koşullu onay verme durumunda planlama onay belgesi geçici olarak verilmektedir. Yapı ruhsatı alınması zorunluluğunun yerine getirilebilmesi için ruhsat eki olarak adlandırılan belgelerin tamamlanmış olması gerekmektedir. Bu belgelerin eksik olması veya olmaması durumunda ruhsat verilmez.

¹⁶² Gelişme, binada olan kullanım değişikliği, binanın bölünmesi, tadilat, parselleme, yol yapımı, her türlü yapım inşaat faaliyetlerini kapsar.

¹⁶³ İmar Yasası, m.21.

1-Yapı Ruhsatı Başvurusunda Gerekli Belgeler

Yapı ruhsat almak için yetkili makam olan Belediye ve Kaymakamlığa başvuruda bulunulur. Başvuru esnasına talep edilen bir takım belgeler ve doldurulması gereken form vardır. Talep edilen belgeler şu şekildedir;

İdare yapı izni alınacak arsanın yer planı ve yer planının üzerine binanın konumunu işlenilmesi talep edilmektedir. Yer planı yerine 'side planı'¹⁶⁴ kavramı da kullanılmaktadır. Yer planı, belirli miktarda harç ödeyerek içişleri bakanlığında bulunan harita şubesinden temin edilmektedir. Talep edilen diğer bir belge ise, arsanın veya arazinin başvuru sahibinin adına kayıtlı olduğuna dair koçanın diğer bir ifade ile tapunun aslı ile bir kopyasıdır. Talep edilen diğer belge, yapı izni talep edilen yapının, mimari ve betonarme planları vizeli¹⁶⁵ olarak getirilmesidir. Vize işlemi, Kıbrıs Türk Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği'ne kayıtlı mimarlar tarafından yapılmaktadır. Talep edilen diğer bir belge, betonarme hesapları veya statik rapordur. Bu belgeler yapılması planlanan yapı için anlaşılmış inşaat mühendisinden temin edilmektedir. Bu belgeler de KTMMOB'na kayıtlı mühendislerden alınmaktadır. Talep edilen diğer belge, teknik şartnamedir. Teknik şartname, inşa edilecek yapıda kullanılacak malzemeleri ve inşai faaliyetleri içerir. Teknik şartname KTMMOB Vize Bürosundan temin edilir. Şartnamenin tarafları, yapı sahibi ve ilgili mimar-mühendislerdir.¹⁶⁶ Talep edilen diğer belge ise, Elektrik

¹⁶⁴ Tapu Kadastro İşlemleri, <http://tapu.gov.ct.tr/KADASTRO-%C4%B0%C5%9EELEMLER%C4%B0/Yer-Plan%C4%B1-side-plan-Harita-%C3%A7ekimi>, E.T.:22,6,22),

¹⁶⁵ Vize işlemi, Vize Bürosunca uygulamaya konacak proje kopyalarına, tapu yer planlarına vize mührü vurmak ve imzalamak suretiyle gerçekleştirilir. Vize işlemine asgari iki set proje kopyası ve yönetim kurulunun talep edeceği diğer evraklar, raporlar, veri dosyaları ve projeler ile başvurulur ve İnşaat Mühendisleri Odası Vize Personeli tarafından tüm sunulan proje ve evraklar mühürlenip onaylanır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Resmi Gazete, Sayı : 44, Ek III, 27 Şubat, 2009 Tebliğ Ve İlanlar Sayı : 173.

¹⁶⁶ 46. Dönem Mimarlar Odası Yönetim Kurulu, *Mimarın El Kitabı*, KTMMOB Yayınları, 2009, s.18.

Mühendisleri Odası'na kayıtlı elektrik mühendisi veya elektrik-elektronik mühendisleri tarafından hazırlanan elektrik tesisat projesidir.

Özetle yapılması planlanan yapının inşai faaliyetine geçmeden önce idare form doldurulmasını ve formun ekine bazı belgelerin eklenmesini talep etmektedir. Talep edilen belgeler, idarenin sağlıklı ve düzenli bir çevreyi oluşturmasında rol oynamaktadır. Örneğin elektrik tesisat projesi talep edilmese, yapı sahibi kaçak elektrik kullanabilme sonucunu doğurabilir.

2- Yapı Ruhsatı Vermeden Önce Yetkili Makamın Koyabileceği Koşullar

İdare sosyal devlet ilkesi gereği bireyin yaşam kalitesini üst düzeyde tutmakla yükümlüdür. “Yaşam kalitesi” başkalarına zarar vermeksizin bireyin yaşamını iyileştirecek, refah düzeyini yükseltecek, mutluluğunu arttıracak yaşam koşullarının toplamı olarak ifade edilmektedir.¹⁶⁷ İdare, ruhsat vermeden önce belirli planlar, çizimler ve hesapların sunulmasını veya uygun ve gerekli göreceği biçimde tasarlanan işin tanımlanmasının yapılmasını ve sunulan planlar, çizimler veya hesapların değiştirilmesini isteyebilir. İdarenin koyabileceği koşullar İmar Yasası'nda ve Yollar ve Binalar Yasası'nda ayrı ayrı belirtilmektedir. Bu yasalara göre idare; ağaçlandırmaya ilişkin, yapıda gelişme zamanına diğer bir ifade ile yapılaşmanın başlama zamanına ilişkin,¹⁶⁸ binanın dış görünümüne diğer bir ifade ile çevreyle bütünlüğünü koruyacak biçimde olmasına ilişkin veya sağlık ve güvenlik koşullarının sağlanmasına ilişkin koşullar koyabilmektedir.¹⁶⁹ Bu koşulların AIHS ve mevzuata kamu yararı gereği uygun olduğuna da değinmiştik.

¹⁶⁷ Gören Zafer, *Sosyal Devlet*, <https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2020/01/Z.Goren1.pdf> s.1, (E.T.22/5/22).

¹⁶⁸ İmar Yasası, m.22.

¹⁶⁹ Yollar ve Binalar Yasası, m.8.

3- Yapı Ruhsat Süresi

Bir ruhsat verildiği tarihten başlayarak bir yıl için geçerlidir.¹⁷⁰ Bir yıl süre zarfında tamamlanamayan inşaatlar için, ruhsat yenileme (uygulamada geçen adı ile inşaat izni yenileme) yapılmalıdır. Ruhsat yenileme işleminde idareye başvurulmaktadır. İnşaat izni harcının %2 oranında bir harç yatırılmaktadır.¹⁷¹ Belediye uygulamasında, ruhsat yenilemenin sözlü yapılacağı yönündedir.¹⁷² Bize göre bu uygulama da yanlıştır. İyi idare yasasına göre idarenin işlemlerinin sözlü olarak yapılamayacağı aşikardır.¹⁷³ Dolayısıyla şekil unsuruna uyulmamaktadır. Sözlü şekilde sürelerin uzatılması hukuki olarak sakat diğer bir ifade ile hukuka aykırıdır. Bu işleme karşı dava açıldığında idari işlem iptal edilir.

Öğretide şekil aykırılıkları açısından bir ayrıma gidilmekte ve bazı şekil noksanlıklarının, idari işlemin iptalini gerektirmeyeceği kabul edilmektedir. Şekli unsurdaki sakatlıklar asli ve tali olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bu kapsamda öğretilde kabul edilen genel görüşe göre, *“bir şekil noksanlığı, eğer noksanlık olmasa idi, başka yönde bir karar alınabilecek idi ise, asli şekil noksanlığı sayılmalıdır. Ama buna karşılık, karar, şekil noksanlığı olmasa yine aynı yönde alınacak idi ise, söz konusu şekil noksanlığı tali şekil noksanlığı olarak kabul edilmelidir.”*¹⁷⁴ şeklinde ifade edilmektedir.

Özetle yapı ruhsatının süresi bir yıldır. Süresi içerisinde tamamlanamayan yapılar için yapı ruhsatı yenileme süreci başlatılır. Bu kapsamda idarenin işlemleri yazılı olmalıdır. Diğer bir ifade ile şekil unsuruna uygun yapılmalıdır. Şekil şartına uygun olmayan idari kararlar için dava açılması durumunda mahkeme, iptal kararı verebilir. Bu kapsamda öğretilde asli ve tali noksanlık olarak ikili bir ayırım

¹⁷⁰ Yollar ve Binalar Yasası, m.5.Örnek olarak; YİM 228/95, Dn.19/99 kararda da telleme iznini 1 yıl olarak öngörülmektedir.

¹⁷¹ 1997 sayılı, Yollar ve Binalar yasası 19. Maddesi altında yayımlanan tüzük, II. Kısım – VI.

¹⁷² Lefkoşa Belediyesi İmar Şubesi, <https://www.lefkosabelediyesi.org/portfolio-item/imar-subesi>, (E.T. 19.06.2022).

¹⁷³ İyi İdare Yasası, m.18/2.

¹⁷⁴ Günday, *İdare Hukuku*, s. 135, 136.

bulunmaktadır. Asli-tali noksanlığa karar verirken mahkeme, idarenin kararını diğer bir ifade ile idari işlemin noksanlığı olmasaydı idare, başka şekilde karar verecekse asli noksanlık; şekil noksanlığı olmasa da yine aynı yönde karar verecekse tali noksanlık olarak değerlendirmektedir. Uygulamada ise, sözlü yapıldığı bulgusuna varmaktayız. Bu kapsamda dava açılması durumunda değerlendirme yapmak gerekmektedir. Dava konusundan dava konusuna değişmekle birlikte örneğin bir yıl süre içerisinde tamamlanamayan bir yapı düşünelim ve bu yapının ruhsatı yenilenmemiş olsun, süre bitiminin üzerinden de beş yıl geçmiş olsun. Geçen sürelerden dolayı bu yapının planlama onay belgesinin süresi de dolmuştur.(planlama onay belgesi süresi 3 yıldır. Yukarıda değinmiştik) böyle bir yapıda ruhsat yenilenmenin sözlü yapılması halinde, planlama onay belgesi gözden kaçabilir. Yapının olduğu bölgede yeni imar planı uygulanıyor olabilir. Bu kapsamda şekil unsuru asli bir noksanlık sayılmalıdır. Bize göre mahkeme böyle bir dava gelmesi durumunda idarenin kararını iptal etmelidir.

C- Onay Belgesi(Final Approval)

Onay belgesi, yapının tamamlanmış olduğunun kanuni kanıtıdır. Yapı sahipleri, ruhsat alarak usulüne uygun bir şekilde tamamladıkları yapılar için kullanıma geçmeden önce, onay belgesi almaları gerekmektedir. Onay belgesi, ruhsat alınan makamdan diğer bir ifade ile ruhsat belediyeden alınmışsa belediyeden veya kaymakamlıktan alınmışsa kaymakamlıktan, yazılı başvuru ile alınmaktadır. Yetkili makam, yapının ruhsata uygun olarak tamamlandığı bulgusuna varırsa, ruhsatın verildiği yapı ile ilgili olarak ruhsat sahibine onay belgesi vermektedir. Diğer bir ifade ile onay belgesi, yapının ruhsata uygunluğunu denetlemektedir. Dolayısıyla

ruhsat, fen ve sağlık konularını da düzenlediğinden, onay belgesi, yapının fen ve sağlığa uygunluğunu denetlemektedir.

Onay belgesi, T.C. mevzuatında yapı kullanma belgesine karşılık gelmektedir. Fakat onay belgesinde, T.C. uygulamasında olduğu gibi enerji kimlik belgesi uygulaması yoktur. Enerji kimlik belgesi, bir yapının asgari olarak enerji ihtiyacını, enerji tüketim sınıflandırılmasını, yalıtım özellikleri ve ısıtma-soğutma sistemlerinin verimliliğini içerir. Bize göre K.K.T.C. mevzuatında bu konu eksiktir ve bu konuda mevzuata yer verilmesi gerekmektedir.

Yapı sahiplerine Onay belgesi verilebilmenin şartları, tamamlanmış bir yapı bulunması, mal sahibinin müracaat etmesi, ruhsata ile mevzuata uygun olması ve harçların yatırılması gerekmektedir. *“Ruhsat sahibi, ruhsat verilen inşaatın tamamlanmasından başlayarak en geç yirmi bir gün içinde inşaatın tamamlandığını yetkili makama bildirir ve başvuruda bulunur. Yetkili makam herhangi bir bina için onay belgesi vermedikçe kimse o binayı işgal edemez veya kullanamaz veya başka bir kişinin kullanmasına sebep olamaz, izin veremez veya göz yumamaz.”*¹⁷⁵

Yüksek mahkemenin bir kararında, olay Gönyeli Belediyesi ile yapı sahipleri arasındadır. Yapı sahipleri izinlerini alarak yapı inşa etmiştir. Belediye, ruhsat vermeden önce bir takım koşullar koymuştur. Bu kapsamda belediye, elektrik kablolarının yer altından geçirilmemesi nedeniyle onay belgesini vermemiştir. Yüksek mahkeme, elektrik projesi yapma, herhangi bir yere elektrik akımı sağlama, elektrik akımı sağlarken elektrik hatlarını yeraltından veya yer üstünden geçirmeye karar verme yetkisi Kıbrıs Türk Elektrik Kurumuna ait olduğu bulgusuna varmıştır. Mahkeme, belediyenin onay belgesi vermeme kararının hatalı olduğuna ve bu kararın yok hükmünde olduğuna karar vermiştir.¹⁷⁶

¹⁷⁵ Yollar ve Binalar Yasası, m.10.

¹⁷⁶YİM: 99/2017, Dn.1/2021.

Özetle onay belgesi; yapının ruhsata diğer bir ifade ile fen ve sağlığa uygunluğunu denetler. Bu belge T.C. mevzuatında yapı kullanma belgesine karşılık gelmektedir. Onay belgesi ve yapı kullanma belgesinin ayrıştığı diğer bir ifade ile bizim mevzuatımızda eksik olduğu bulgusuna vardığımız, enerji kimlik belgesi konusudur. Enerji kimlik belgesi yapının enerji ihtiyacı, enerji tüketim miktarı, ısıtma- soğutma sistemlerinin verimliliğini denetlemektedir. Bu uygulamanın K.K.T.C. mevzuatında da uygulanması gerekmektedir.

D- Kısmi Onay Belgesi Verilmesi

İdare, ruhsatı mevzuatta belirtilen yöntemle vermektedir. Bu kapsamda ruhsatı talep edilen yapı tümüyle mevzuata uygun olmayabilir veya tümüyle tamamlanmamış olabilir. Yapı sahipleri yukarıda anlattığımız gibi onay belgesi başvurusunda bulunurlar. Diğer bir ifade ile yapı sahipleri kısmi onay belgesi başvurusunda bulunmazlar. İdare, yapının tamamlanmadığı veya yapının mevzuata uygun olan kısımları için kısmi ruhsat verebilmektedir. Mevzuatta bu konuya ilişkin şu madde yer almaktadır; *“Yetkili makam, uygun gördüğü ve mevzuata da uygun olduğuna dair tatmin olduğu hallerde, ruhsat sahibine inşaatın bir kısmı için onay belgesi verebilir.”*¹⁷⁷ Örneğin ruhsatta tek katlı olarak görünen yapının gerçekte iki katlı olması durumunda idarenin ruhsatta görünen tek katı için onay belgesi vermesi.

Onay belgeleri kapsamında öneri yapmak istediğimiz bir konu ‘onay belgesi’ kavramı hakkındadır. K.K.T.C. mevzuatında planlama onay belgesi, geçici planlama onay belgesi, onay belgesi, kısmi onay belgesi gibi içerişimde onay kavramı geçen fazla kavram vardır. Bu şekilde kavramların çokluğu da anlam kargaşasına yol açmaktadır. Bu kapsama ‘onay belgesi’ ve ‘kısmi onay belgesi’ kavramı yerine T.C.

¹⁷⁷ Yollar ve Binalar Yasası, m.10.

uygulanmasında olduğu gibi ‘yapı kullanma belgesi’ ve ‘kısmi yapı kullanma belgesi’ veya ‘iskan belgesi’ ‘kısmi iskan belgesi’ deyimini kullanmak daha faydalı olacak, anlam kargaşasına son verecektir.¹⁷⁸

IV- RUHSATSIZ VE RUHSATA AYKIRI YAPILARA UYGULANACAK YAPTIRIMLAR

Yapı ruhsatı olmadan inşa edilen yapı, ruhsatsız yapı niteliğindedir. Uygulamada bu tür yapılara ‘kaçak inşaat’ denilmektedir. Öte yandan ruhsat süresi dolmuş yapılar da ruhsatsız yapı statüsündedir. Ruhsata aykırı yapılar ise, usulüne göre ruhsat alınmış fakat ruhsata uygun şekilde tamamlanmamış yapılara denilmektedir. Bu aykırılık farklı şekillerde meydana gelebilmektedir. Ruhsatsız yapı başlangıçtan beri hukuka aykırı haldeyken ruhsata aykırı yapı başlangıçta hukuka uygun daha sonra çeşitli nedenlerle hukuka aykırı hale gelmiş yapıları ifade eder. Ruhsata aykırılık, plana uygun davranmama, sağlık kurallarına aykırı olarak kanalizasyona bağlantı yapmama, estetik kurallara aykırı davranma, komşu mesafe ile ilgili kurallara aykırı davranma, imar yolu ile ilgili kurallara aykırı davranma gibi nedenlerden doğabilir.

K.K.T.C. Hukuku’nda yapı inşa etmeyi planlayan kişiler ruhsat almak zorundadır. Ruhsat alınabilmesi için de öncelikle planlama onay belgesi alınması gerekmektedir. Bu kapsamda planlama onay belgesi olmadan dolayısıyla ruhsatsız başlanan yapılara ve ruhsata aykırı yapılara yaptırım bildirim adı altında bildirim gönderilmektedir. Yaptırım bildirimini idari bir işlemdir ve bu işleme karşı dava yolu açıktır.¹⁷⁹ Ruhsatsız olarak yapısına başlayan ve ruhsata aykırı yapı inşa eden kişi, yaptırım bildirimine rağmen, yaptırım bildiriminde geçen aykırılığı düzeltmezse,

¹⁷⁸ YİM: 99/2017, Dn.1/2021.

¹⁷⁹YİM 62/95, Dn.25/96, s.7,8,

imar suçu işlemiş olmaktadır.¹⁸⁰ Bir başka ifade ile imar mevzuatına göre ruhsatsız veya ruhsata aykırı olarak başlanan gelişmeler imar suçunu oluşturmaktadır ve çeşitli cezalar öngörülmektedir.¹⁸¹

İmar Yasasına göre planlama onay belgesine uygun olmayan yapılar için yaptırım bildirimini gönderilmektedir. Yasaya göre yaptırım bildirimini;

“planlama onayında öngörülen koşullar ve sınırlamaların birine veya birkaçına uyulmadığını, Gelişmenin bu maddelerde belirtilen emirnamelerde öngörülen kurallardan farklı şekilde yapıldığını, belirlemesi halinde bu Yasada "Yaptırım Bildirimi" olarak geçen bir bildirim ile duyurur”¹⁸² şeklinde ifade edilmektedir.

Yaptırım bildirimini içeriğinde ruhsata ne şekilde uyulmadığını veya aykırılığın nereden kaynaklandığını ifade eden bir yazıdır. İdare, yaptırım bildiriminde; belirli süre verilerek aykırılığın giderilmesini talep eder. İdare, yaptırım bildiriminde aykırılığın giderilmesini, gelişmenin kaldırılması veya düzeltilmesi şeklinde, önceki durumuna getirilmesi şeklinde, mevzuatta öngörülen kurallara uygunluğun sağlanması şeklinde, yapının kaldırılması veya değiştirilmesi şeklinde ve yapıda yapılmakta olan inşai faaliyetlerin durdurulması şeklinde somut olaya göre talep eder. Örneğin belediye sınırları içerisinde izinsiz olarak yapılan karavanların kaldırılmasını talep etmiştir.¹⁸³ Yaptırım Bildirimine aykırı olarak bir kişi, söz konusu yapıyı kullanırsa veya bildirimde geçen faaliyetleri yaparsa imar suçu işlemiş olur.¹⁸⁴ Olay mahkemeye intikal eder.

Yüksek Mahkeme'nin verdiği bir karara göre, davacı ruhsatsız olarak 4 katlı bina inşasına başlamıştır. İdare ruhsatsız başlanan bu yapı için yaptırım bildirimini

¹⁸⁰ İmar Yasası, m.27-30.

¹⁸¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.20.

¹⁸² İmar Yasası, m.27/B-C.

¹⁸³Kıbrıs Gazetesi, <https://www.kibrisgazetesi.com/kibris/karavanlar-kaldiriliyor-h130516.html>, (E.T.:12.8.22).

¹⁸⁴ İmar Yasası, m.28/5A.

göndermiştir. Yaptırım bildirimine davalı cevap vermemiştir. Davacı davalı hakkında ceza davası açmıştır. Ceza davası devam ederken mahkeme inşası devam eden yapıya ara emri vererek durdurma kararı vermiş ve davayı ileriki bir tarihe almıştır. Davalı bu süre zarfında yapı ruhsatını almıştır. Ruhsat süresi bir yıldır. Davacı bu süre zarfında da yine yapısını tamamlayamamıştır. Ruhsat süresini de yenilememiştir. İdare yine yaptırım biliriimi göndermiştir. Davacı yine cevap vermemiştir. Davalı yine Ceza davası dosyalamıştır ve mahkeme ara emri vererek karara kadar yapının inşasının durdurulması kararını vermiştir. Davacı ruhsat süresi yenileme talebinde bulunmuştur. İlgili belediye ise davalık olan yapının davası sonuçlanıncaya kadar yapı ruhsatının yenilenmesinin mümkün olmadığı kararını vermiştir. Davacı bu kapsamda davasını açmıştır. Mahkeme, belediyenin ruhsat yenileme kararı verirken tüzüklere bakması gerektiğini davalının davayı öne sürerek ruhsat yenileme talebini reddetmesini hatalı bulmuştur.¹⁸⁵

İmar mevzuatlarında ön görülen cezalar, ruhsatsız yapının kaldırılması (uygulamada yıkım olarak da ifade edilmektedir), para cezası, karar verilinceye kadar yapının inşasının durdurulması ve hapis cezası olarak sayılmaktadır.¹⁸⁶ Yasanın bazı maddelerinde ‘hapis cezası veya para cezası veya her ikisi birden’ deyimi yer almaktadır. Diğer bir ifade ile yasa Mahkemeye ceza verirken takdir hakkı vermektedir. İmar suçlarını işlerken iştirak¹⁸⁷ edenler de suçu işlemiş gibi ceza almaktadırlar. K.K.T.C. Hukuku’na göre ceza davası açma Başsavcılık’ın yetkisindedir. Fakat belediyeler imar cezaları kapsamında özel ceza davası açma yetkisine haizdir. Taşra belediyelerinin olduğu bölgelerde yetkili olan kaymakamlıklar özel ceza davası açmaya yetkili değildir. Çünkü belediyeler yerel kuruluş organıdır ve yerel sınırlar içerisinde kamu otoritesini kullanmaktadırlar.

¹⁸⁵ YİM 62/95, DN.25/96,

¹⁸⁶ Yollar ve Binalar Yasası, m.20/1,3,3A. İmar Yasası, m.28,30.

¹⁸⁷ Fasil 154 m.22’e göre asli fail olarak yer almaktadır.

Kaymakamlık ise devletin kullandığı kamu erkinin ilçelerdeki temsilcisi ve aynı zamanda bu erki kullanan makamdır.¹⁸⁸ Bu kapsamda belediyeler imar suçlarında özel ceza davası açma yetkisine kamu yararı gereği haizdir. Mahkeme, açılan ceza davası sonucunda; karara kadar durdurma, para cezası, hapislik ve yıkım yaptırımlarından birini veya birkaçını verebilir. Bize göre taşra belediyelerine de imar konularında yetki verilmelidir. Kaymakamlığın bu görevine son verilmelidir. Her belediye bölgesinde imar konularında yetkili kurul kurulmalıdır.

A-Karara Kadar Durdurma

Yargılama faaliyetleri sebebiyle hakkın elde edilmesinin zorlaşması, hakkın elde edilmesinin imkansız hale gelmesi diğer bir ifade ile telafisi imkansız zarar ziyanın önüne geçebilmesi amacıyla, kesin hükme kadar olan süreç için verilen karardır. Mahkeme, inşa edilmekte olan veya her türlü inşaat işleri ile ilgili işlemlerin bir başka ifade ile gelişmelerin, davanın nihai olarak bir karara bağlanmasına kadar durdurulmasını emretmesidir¹⁸⁹ Karara kadar durdurmaya uygulamada ‘ara emri’ denilmektedir. T.C. mevzuatına göre bu müesseseye ‘ihtiyati tedbir’ denilmektedir.

Konu ile ilgili mahkemenin bir kararında aynen şu şekilde yer verilmiştir; *“...Görülüyor ki önceden ruhsat alınmaksızın inşaat yapmak bir suçtur ve cezai müeyyideyi gerektirir. Ek olarak böyle bir inşaatın, inşaat halinde iken, durdurulması için de yetkili merciye bir ara emrinin isdarı için ihbarlı bir istida ile Mahkemeye başvurma yetkisi verilmiştir.”*¹⁹⁰

Özetle karara kadar durdurma yaptırımını diğer bir ifade ile ara emri, kesin karar verilinceye kadar geçerli olan telafisi imkansız zarar ziyanın önüne geçilmesini

¹⁸⁸ Dn. 9/2011, Yargıtay/Ceza:100/2009.

¹⁸⁹ Yollar ve Binalar Yasası, m.22/3A. İmar Yasası, m. 28/6-A.

¹⁹⁰ Dn.12/84, Yargıtay/Hukuk 18/84

amaçlayan ara karardır. Bu karar, ceza değildir; yaptırım niteliğindedir. Yaptırım bildiriminde yer alan durdurma ile farklıdır. Yaptırım bildiriminde idare mevzuata uygun şekilde getirilmesi amacıyla durdurma ihbarında bulunmaktadır. Yapı sahipleri bu ihbara uymaması durumunda mahkemeye intikal etmektedir.

B-Para Cezası

K.K.T.C. imar mevzuatına göre Mahkeme, imar suçu işlemiş olan kişilere para cezası verilebilmektedir.¹⁹¹ Davaya sonucunda mahkum olan kişi, para cezasını kararda verilen süre içinde ödemez ise yine suç işlemiş olur ve hapis cezasına veya yine para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilirler.¹⁹² Mahkeme bir kararında sanığa ruhsatsız inşaatla başladığı için para cezasına hükmetmiştir. Sanıkta verilen cezayı aşırı bulduğu gerekçesiyle kararı istinafa taşımıştır. Fakat yüksek mahkeme kararı reddetmiştir.¹⁹³ Ruhsatsız yapı sahibi ilk mahkemenin öngördüğü cezayı ödemiştir. Mahkeme para cezasına hükmederken söz konusu yasadaki açık hükümleri uygular. Bu kapsamda açık hüküm yoksa para cezası takdir ederken Ceza Yasası uygulanır. Ceza Yasası'na göre para cezasının tavanının gösterilmediği hallerde, verilebilecek para cezası aşırı olamaz.¹⁹⁴ Mahkeme davanın koşullarına göre, o yönde verilmiş kararlara göre para cezasının kıymetini belirler.

Özetle Mahkeme, mevzuat çerçevesinde para cezası ön görülen imar suçlarına, para cezası verir. Para cezası kapsamında ilgili maddede açık hüküm yoksa Ceza Yasası'na göre aşırı bir ceza veremez. Bu kapsamda somut olaya göre değerlendirme yapmak gereklidir. İmar suçlarında bazı maddelerde de para cezası

¹⁹¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.20/1-d.İmar Yasası, m.28.

¹⁹² Yollar ve Binalar Yasası, m.22/3-b,4,5. İmar Yasası, m. 28/4, 5-Ç, 6-B.

¹⁹³ Dn.6/91, Yargıtay/Ceza No: 3/91.

¹⁹⁴ Fasil 154, m32.

veya hapislik cezası verilebileceği ön görülmektedir. Bu kapsama uygulamada daha çok para cezası verildiği görülmektedir.

C-Hapis Cezası

Hapis cezası, suç işleyen kişi hakkında mahkeme tarafından hükmedilen hürriyeti kısıtlayıcı cezadır.¹⁹⁵ Kanun koyucu imar mevzuatları uyarınca imar suçu işleyenlere caydırıcı olması amacıyla hapis cezası ön görmektedir. Bu kapsamda yukarıda da değindiğimiz gibi ‘para cezası veya hapis cezası veya her ikisine birden’ deyimi ile mahkemeye takdir hakkı vermektedir. Ayrıca Mahkeme durdurma ara kararına diğer bir ifade ile ara emrine riayet etmeyenlere de aynı şekilde para cezası veya hapis cezası verebilmektedir.¹⁹⁶ T.C. uygulamasında kısa süreli hapis cezası yerine para cezası verildiği zaman tekrar hapis cezasının infazına karar verilemez.¹⁹⁷ Bizim hukukumuzda mevzuatta da yer aldığı üzere para cezası ve hapislik cezası aynı anda verilebilmektedir.

Yüksek Mahkeme’nin verdiği bir kararda dava konusu olay, sit alanı içerisine izinsiz olarak bungalov, restoran, tuvalet, duş, su kuyusu ve septik kuyusu açmasıyla gündeme gelmiştir. İlk mahkeme davada sanığa, 3yıl 6 ay hapis cezası ve inşa edilen bu yapıların 1 ay içinde yıkılması yönünde karar vermiştir. Sanık bu mahkemeden elde ettiği kararı bir üst mahkemeye taşımıştır. Yüksek mahkeme alt mahkemenin kararını hatalı bulmuştur ve hapis cezasını toplam 3 aya indirerek yıkım yaptırım süresini 2 aya çıkarmıştır.¹⁹⁸ K.K.T.C. Hukuku’nda ceza davaları ayrı ayrı suçların tasnifi yapılarak açılmaktadır ve ayrı ayrı cezalandırılmaktadır. Diğer bir ifade ile

¹⁹⁵ Hakeri, Hakan, *Ceza Hukuku*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016, s.660.

¹⁹⁶ Yollar ve Binalar Yasası, m. 20/B. İmar Yasası, m. 28/1-B, 5-B, 6-B.

¹⁹⁷ Hakeri, *Ceza Hukuku*, s.658.

¹⁹⁸ Dn. 7/2016 Birleştirilmiş Yargıtay/Ceza No: 101/2015 – 14/2016, (İskele Ceza Dava No: 8355/2013).

gerçek içtima¹⁹⁹ uygulanmaktadır. Bu kapsamda davada yer alan hapis cezası ve yıkım yaptırımını aynı ayrı suçlar için öngörülmektedir.

D-Yıkım Kararı

İdare tarafından, imar kurallarına aykırı yapı yapıldığının usulüne uygun yaptırım bildirimini ile tespit edilmesiyle yapıya ilişkin inşai faaliyet durdurulur ve yapı sahiplerinden kendilerine tanınan süre içerisinde imara aykırılığı ortadan kaldırmaları talep edilir. Yapı sahipleri aykırılığı gidermediği durumlarda somut olaya göre mahkeme yapının yıkılması emrini verebilir.²⁰⁰ Mahkeme her uyuşmazlıkta yıkım kararı vermemektedir. Çünkü bu yaptırım imar kurallarına aykırı yapının fiziksel ve ekonomik varlığının ortadan kaldıracaktır. Dolayısıyla yapı sahipleri açısından ağır sonuçlara yol açacaktır. T.C. mevzuatında yıkım kararı en son çare olarak öngörülmektedir. Ayrıca T.C. mevzuatında yıkım kararını idare de uygulayabilmektedir. Bizim hukukumuzda ise, yıkım kararı mahkeme ve bazı hallerde Bakanlar Kurulu(yetki verilmesi durumunda)²⁰¹ tarafından verilmektedir. Tespitlerimize göre Bakanlar Kurulu yıkım kararını; devlet mallarına, yıkılacak derecede tehlikeli yapılara, çevreye olumsuz etkide bulunan odun ocaklarına²⁰² vermiştir. Buna karşın Bakanlar Kurulu'nun çevreye olumsuz etki bulunduğu gerekçesiyle vermiş olduğu kararı yetki yönünden yasal dayanağı olmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.²⁰³ Bize göre yürütme erki olan Bakanlar Kurulu, çevreye olumsuz etki yaratan odun ocaklarının 30 gün içerisinde yıkılması ve

¹⁹⁹ Hakeri, *Ceza Hukuku*, s. 595.

²⁰⁰ Yollar ve Binalar Yasası, m.20/3.

²⁰¹ Yollar ve Binalar Yasası, m.22.

²⁰² Bu kapsamda odun kömürü ocaklarının sağlığı olumsuz yönde etkilediğinden dolayı 30 gün içinde kapatılması ve yıkılması konusunda bölge kaymakamlığına yetki verilmesi kararına bakınız. Karar ID:7428, Karar No:H(K-I)2425-2017, Karar Tarihi:11/09/2017, Karar Başlığı:Odun Kömürü Ocaklarının Kapatılması.

²⁰³ Karar Id:22206, Karar No:Te(K-I)456-2018,Karar Tarihi:03/05/2018, Karar Başlığı:H(K-I)2425-2017 Sayı Ve 11.9.2017 Tarihli Kararın İptal Edilmesi.

kapatılması yönündeki kararı yetki tecavüzü oluşturmuştur. Bakanlar kurulu bu kararında bir nevi mahkemelerin yerine geçmiştir. Bakanlar kurulunun bu kararının iptali isabetli bir karar olmuştur.

Bakanlar Kurulu'nun verdiği bir başka yıkım kararına örnek olarak 1989 yılında verilmiş olan, Lefkoşa - Gazi Mağusa yolu inşaat sahası içinde kalan Demirhan köyündeki "Eski Tren İstasyonu Binası'nın" yıkım kararını verebiliriz.²⁰⁴ Bu kararda Bakanlar Kurulu, başka çare bulamadığı gerekçesiyle yıkım kararı vermiştir.

Yıkım kararına diğer bir örnek; *“binanın yıkılmak üzere olduğu ve tehlike arz ettiği cihetle İçişleri, Köyşleri ve İskan Bakanltğı'nca yapılan değerlendirme sonucunda, maliyet keşif raporunda belirtilen 1, 197,620,000.-TL'nin Maliye Bakanlığı'nın uygun göreceği bir kalemden karşılanmasını ve sözkonusu miktarın ita Amirliği ile birlikte, yıkım işini yapacak olan Lefkoşa Türk Belediyesine verilmesini onayladı.”*²⁰⁵ Bakanlar kurulu, tehlikeli yapının yıkılması için belediyeye onay vermektedir. İncelediğimiz Bakanlar Kurulu kararlarından görüldüğü üzere, Bakanlar Kurulu yıkım kararını, zorunluluk halinde vermektedir. Bize göre yıkım kararını verme noktasında Bakanlar Kurulunun yetkili olması doğru değildir. Bu kapsamda bize göre yetkili olması gereken taşra belediyeleri dahil tüm belediyeler ve mahkemedir. Mahkeme 2 ayı geçmeyecek süre vererek, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapının yıkım emrini verebilir.²⁰⁶ Mahkeme bu kararı verirken kişinin menfaatini ve cezanın aşırı olmaması gibi koşulları dikkate alarak vermektedir.²⁰⁷ Mahkemenin yıkım emri verdiği kararda sanık, bu kararı istinafa taşımıştır ve kazanmıştır. Karar metni aynen şu şekildedir. *“Yargıtay her izinsiz inşaat davasında yıkım emri vermenin şart olmadığını, yıkım emrinin işlenen*

²⁰⁴ Karar ID:59098, Karar No:E(K-3)849-89, Karar Tarihi:27/09/1989, Karar Başlığı: DEMİRHAN KÖYÜNDEKİ ESKİ TREN İSTASYONU BİNASI.

²⁰⁵ Karar ID:40206, Karar No:E-379~2003, Karar Tarihi:12/03/2003, Karar Başlığı:Tehlike arz eden binanın yıkılması.

²⁰⁶ Yollar ve Binalar Yasası, m.22/3-a

²⁰⁷ Yargıtay/Ceza, 2/78, Dn..1757/77, s.18.

suça oranla aşırı derecede ağır olması halinde yıkım emri verilmeyebileceğini belirtti."²⁰⁸Buna göre yukarıda da değindiğimiz gibi mahkeme ceza verirken takdir hakkına sahiptir ve cezaların suça orantılı olması gerekmektedir.

Sonuç

Bireylerin kendini koruma amacına kavuşturan yapılaşma zaman içerisinde değişime uğrayarak günümüzdeki yapı şekillerini almıştır. Hukukunda ihtiyaca göre şekillenmesi üzerine ruhsat kavramı, hukuki zeminde yerini almıştır. Ruhsat en özet anlatım ile izindir. Kamu hizmeti olarak ruhsatı ele aldığımızda, idarenin verdiği izin ile özel kişilerinde görebilmesin sağlanması olarak ifade edilebilir. Kolluk olarak ruhsat ise, kamunun güvenliği, sağlığı, huzuru amacıyla belirli toprak parçası üzerinde faaliyet gösteren kolluk olarak tanımlanabilir. Kamu hizmeti olarak ruhsat, kamu yararına yönelik iken kolluk olarak ruhsat, kamu güvenliğine ilişkin olduğu tanımlaması yapılmıştır. İkisinin de amacı kamu yararadır. Kolluk görevini K.K.T.C.'de genel olarak polis götürmektedir. İdari kolluk suç işlemeden önce önleyici, adli kolluk ise suç işlendikten sonra faaliyet alanı bulmaktadır. Özel kolluk olarak adlandırılan kısımda belediye görevlileri de yer almaktadır. Belediye görevlileri bu görevlerini diğer görevliler ile birlikte yerine getirmektedir.

K.K.T.C. mevzuatına göre yapının yapılmasına ilişkin olarak yapım, tadilat, tamirat, ilave, yapının yıkılması, telleme yapılması, duvar çekilmesi gibi kavramlara gelişme adı verilmektedir. Bireyler yapıya başlamadan önce ve yapıyı kullanıma geçmek için bir takım izinlere ihtiyaç duymaktadırlar. Yapı inşa edilmeye diğer bir ifade ile gelişmeye başlanmadan önce alınan izne ruhsat adı verilmektedir. Ruhsat için de diğer evrakların yanı sıra planlama onay belgesine de ihtiyaç duyulmaktadır. Kanun koyucu bu belgenin üzerinde çokça durmuştur. Planlama onay belgesi yapıya yapılması planlanan inşai faaliyetin imar planına uygunluğunu kontrol eder. Bu

²⁰⁸ Dn.4/84, Yargıtay/Ceza 42/83, (Ceza Dava No. 1610/82)

belgeyi aldıktan sonra istenilen diğer belgeler ile beraber inşai faaliyete başlanmak için ruhsat başvurusu yapılmaktadır. Ruhsat başvurusunda bulunmadan önce yapı yapmayı düşünen mal sahibi, malı almayı düşünen kişi veya komşu mal sahibi ön onay belgesine başvurabilirler. Ön onay belgesi, yapıya ne gibi gelişmeleri yapacağını gösteren belgedir. Bu belgeyi ve planlama onay belgesini vermekte yetkili makam Şehir Planlama Dairesidir. Ön onay belgesi tek başına hukuki bir sonuç doğurmamaktadır. Bize göre ön onay belgesi içeriği itibariyle onay içermemektedir. Diğer onay belgeleri ile karışıklığa yol açmaktadır. Bu kapsamda bu belgenin adı imar durum belgesi veya ön imar araştırma belgesi olarak değiştirilmelidir. Uygulamada belirli süreli yapılara verilen ve bu kapsamda süre sonunda yapı sahiplerinin kaldırmayı taahhüt ettikleri diğer bir belge geçici planlama onay belgesidir. Örnek olarak bungalov evler ve yol kenarındaki büfeler verilebilir. Yapının meydana geldikten sonra kullanması amacı ile alınan izne de onay belgesi adı verilmektedir. Uygulamada bu belgeye son onay belgesi de denilmektedir. Onay belgesi, usulüne uygun olarak alınan ruhsat kapsamında usulüne uygun bir şekilde gelişmenin tamamlandığını gösteren belgedir. Bu kapsamda ruhsata uyan kısımlar için onay belgesi kısmi olarak da verilebilmektedir. Buna kısmi onay belgesi denmektedir. Bize göre ‘onay belgesi’ adı içerisinde ‘onay’ kavramı geçen diğer belgeler ile karışıklık meydana getireceğinden adının yapı kullanma belgesi olarak değiştirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla kısmi onay belgesi de kısmi yapı kullanma belgesi olarak değiştirilmelidir.

Planlama onay belgesi, geçici planlama onay belgesi ve ön onay belgesi vermeye yetkili makam, Şehir Planlama Dairesidir. Ruhsat ve onay belgesi vermeye belediye ve taşra belediyesi olması durumunda (Lefkoşa, Gazi Mağusa, Girne, Yeni İskele, Güzelyurt, Lefke, Gönyeli belediyesi dışındaki herhangi bir belediye için)

kaymakamlık yetkilidir. Yapı sahibi ruhsatı hangi makamdan alınmışsa onay belgesi de o makamdan alınmalıdır. Belediyenin yetkisi kapsamında yasada Belediye Başkanı, Belediye Başkan Yardımcısı ve Belediye Meclisi'nin yer almaktadır. Her ne kadar yasada ayrı ayrı belirtilmiş olsa da anlatılmak istenen belediye meclisidir. Belediye meclisi belediyenin karar organdır. Belediye başkanı ve belediye başkan yardımcısı belediye meclisinde görevlidir. Bize göre tüm belediyelere ruhsat ve planlama onay belgesi verme yetkisi verilmelidir. Askeri daireye ait yapılar için Şehir Planlama Dairesi müdürü yetkilidir.

İdare gerekli görürse ruhsat verirken koşullar koyabilmektedir. Bu koşullara kısaca değinmek gerekirse, yapıyı oluşturacak malzemenin niteliği, yapının estetik görünümü, otopark, bodrum katı, kaldırım yapılması, ağaçlandırmanın ne şekilde olacağı gibi konularda koşul getirebilmektedir. Yetkili makam bu koşulların yanında binanın hangi amaçları için kullanılacağı ve otopark yeri ayrılması konusunda da sınırlandırma getirebilmektedir. Yararlı bir sınırlandırma olduğunun kanaatindeyiz. Aksi takdirde konut olarak kullanılan yaşam alanlarının orta yerine veya hastane gibi sessiz ve huzur gerekli olan yerlerin yanında yüksek müzik çalan disko, bar, gece kulübü gibi binalara da rastlanırdı. Bu gibi durumlarda da o bölgede ikamet eden kişilerin sulh içinde yaşaması etkilenirdi. Bu sınırlamaların getirilmemesi durumunda hastaların yüksek sesten rahatsız olduğunu, araç park sorunlarını, düzensiz estetik yoksunu bir çevre ve yaşamlarından memnun olmayan kavgacı bir topluma rastlamış olurduk. Sorunlar silsilesi ile de kolluk kuvvetleri de işin içinden çıkmaz bir hale gelirdi. Hukuki düzen uygulanamazdı.

Bizim ülkemizde eksik olduğunu düşündüğüm bir konu da şudur; Kaynakların verimli kullanılması amacıyla yağmur sularını geri dönüşüm yapılması noktasında hukuksal düzenleme; Küresel ısınmanın etkisi ve coğrafik nedenlerden

dolayı Kıbrıs'ın kuzeyinin su sıkıntısı çektiği aşıkardır. Bu sıkıntıdan ötürü idarenin yapacağı düzenlemeler fikrimizce çok önemlidir. Yeni yapılacak olan yapılarda yağmur suyu depolama sistemi yapmayan kimselere yapı ruhsatı vermeme gibi koşullar koymuş olsa bir nebze de olsun sulama suyu ihtiyacını karşılamış olacaktır. Yabancı ülkelerde ve Türkiye'de yağmur sularının geri dönüştürülmesi noktasında idare belli kurallar koyabilmektedir.²⁰⁹ Bizim ülkemizde bu şekilde bir mevzuat olmamakla birlikte bu bazı bireylerin kendi evlerine bu şekilde suları biriktirerek bahçe sulama suyu olarak kullandığını görmekteyiz. Bu konuda kanun koyucunun mevzuatlarda yer vermesini ve uygulanmasını şart koşması gerektiğini düşünmekteyiz. Bu kapsamda kanun koyucu gerekli çalışmaları yapmalıdır. Getirilen bu sınırlandırmalar AHİS ve diğer yasalara göre mülkiyet hakkına aykırı değildir. Ruhsatın süresi bir yıldır. İnşai faaliyetin bitmeden süre dolması durumunda idareye başvurarak sürenin uzatılmasını talep etmek gerekmektedir. Bazı inşai faaliyetler de ruhsat kapsamında sayılmamaktadır. Bunlar boya, badana, sıva, kapı tamiri, dam tamiri gibi.

Yapı sahipleri, ilk olarak planlama onay belgesi alarak ruhsata başvurmalıdır. Yapının inşasını da ruhsata uygun bir şekilde tamamlayarak onay belgesine başvurmalı ve daha sonra yapıyı kullanmaya başlamalıdır. Yapı sahipleri, yapılarını, planlanlama onay belgesine uygun olmayan yada ruhsatsız şekilde gelişme yapmış yada onay belgesi olmadan yapıyı kullanmış olabilirler. Bu kapsamda mevzuata göre yapı sahipleri imar suçu işlemektedir. İdare planlama onay belgesi almadan yani ruhsatsız olarak başlanan yapılar için yaptırım bildirimini adı altında bir belge göndermektedir. Bu belge kapsamında yapının hangi kurallara aykırı olarak davranıldığı yer alır. Buna ek olarak yasal mevzuata uygun hale getirilmesini, eski

²⁰⁹Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Resmi Web Sitesi, <http://csb.gov.tr/yeni-insa-edilecek-binalara-yagmur-suyu-toplama-sistemi-kurulacak-bakanlik-faaliyetleri-29875>, (E.T. 8.4.22),

hale getirilmesini, kaldırılmasını, yıkılmasını veya kullanımının veya inşai faaliyetin durdurulması yer alır. Bu bildiriye uyulmaması durumunda yargı yoluna gidilir. Bu kapsamda belediyelerin özel ceza davası açma hakkı vardır. Kaymakamlığın ise böyle bir hakkı devletin kullandığı kamu erkinin ilçelerdeki temsilcisi olmasından dolayı yoktur. Kaymakamlık açısından Başsavcılık davayı açmaktadır. Taşra belediyelerine de ruhsat ve onay belgesi açısından izin verilmesi durumunda, uyuşmazlıklarda özel ceza davası açabileceklerdir. Mahkeme imar suçları bakımından karara kadar durdurma, para cezası, hapislik veya yıkım kararını ayrı ayrı veya yasanın izin verdiği çerçevede birlikte verebilmektedir. Uygulamada yıkım kararını ve hapislik cezasını mahkemenin sık olarak vermediği bulgusuna varmaktayız. Gözümüze mahkeme kararları noktasında çarpan diğer bir konu da mahkemenin ‘ruhsat’ kavramı yerine ‘inşaat izni’ kavramını kullanmasıdır. Tespitlerimize göre kavram kargaşasından dolayı mahkeme bu tabiri kullanmaktadır. Fakat terim birliği olması açısından mahkemenin ruhsat kavramını kullanması gerektiğini kanımsındayız. Bakanlar Kurulu’na yıkım konusunda yetki verilmektedir. Bu kapsamda uygulamada Bakanlar Kurulu, birkaç karar vermiştir. Bakanlar Kurulu yıkım kararını tehlikeli derecede yıkılacak yapılara ve devlet mallarına verdiği bulgusuna varmaktayız. Bakanlar Kurul kararlarında yıkılması için bölgede yetkili olan kaymakamlığa veya belediyeye yetki vermektedir. Bize göre Bakanlar Kurulu’nun yıkım kararı ceza veya yaptırım niteliğinde olmamakla birlikte zorunluluktan kaynaklıdır.

KAYNAKÇA

1997 sayılı, Yollar ve Binalar yasası 19. Maddesi altında yayımlanan tüzük, II. Kısım– VI.

46. Dönem Mimarlar Odası Yönetim Kurulu, Mimarın El Kitabı, KTMMOB Yayınları, 2009.

55/1989 sayılı İmar Yasası altında çıkarılan 183 sayılı, Ek III, Tebliğ ve İlanlar, 10.12.2018.

Akyılmaz Bahtiyar, Sezginer Murat, Kaya Cemil, Türk İdare Hukuku, Ankara, Savaş Yayınevi, 10.baskı, 2019, s.565. Karahanoğulları Onur, Kamu Hizmeti (Kavram ve Hukuksal Rejim), Ankara, Yetkin Yayınevi, 3.Basım, 2015.

Akyılmaz, Bahtiyar, İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü, Ankara, Yetkin Yayınları, 2000.

Anayasa Mahkemesi 2/2016, Dn. 8/2017 Tezcan Durmuş, Erdem M. Ruhan, Sancakdar Oğuz, Önok R. Murat, İnsan Hakları El Kitabı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 4.Basım, 2011.

Anayasa Mahkemesi'nin, 3/2006, Dn. 3/2006 - 8/2013, Dn.3/2015 - 2/2008 Dn.2/2016 - 5/2015 Dn.2/2017,

Arslan Kahan Onur, Kamu Malı Niteliğinin Tespiti Ve Kamu Mallarından Yararlanmanın Esasları, TBB Dergisi,2017 (131).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, I. Protokol, https://insanhaklimerkezi.bilgi.edu.tr/media/uploads/2015/05/08/AIHS_1.protokol.pdf, (E.T.21,06,22)

Aydın Gülan, Kamu Hizmeti Kavramı, İHİD (Prof. Dr. Lütfi Duran'a Armağan Özel Sayısı), Yıl 9, S. 1-3, 1988.

Aydın M. Akif, İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mhk. 1 Nolu Sicil(Cilt-1), 2008, İslam Araştırmaları Merkezi.

Bağdatlı Selahattin, Hukuk Sözlüğü, Yayın no:5, İstanbul, Derin Yayınları.

Battersby Greg, Simon Danny, Buseiness of Licensing, 201.

Belediyeler Yasası, 51/1998.

Canbazoğlu Kerem, Ayaydın Dilhun, “İmar Planlarının Yargısal Denetimi 1”, TBB Dergisi Mart-Nisan, 2011.

Carss-Frisk Monica, Mülkiyet hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No’lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz, Türkiye Barolar Birliği Yayınlan:90.

Ceza Davası, Dn: 8355/2013, <https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/ilmahkeme.aspx> (E.T. 6/4/2022).

Çal Sedat, Türk İdare Hukukunda Ruhsat, Brüksel, , Seçkin Yayınevi, 2.basım, 2012.

Çal Sedat, Kamu Hizmeti: Bir Tanım Denemesi, GÜHFD, C. XI, sy. 1-2.

Çolak Nusret İlker, İmar Hukuku, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2010.

D.3/2017 Birleştirilmiş YİM: 259/2012 ve 62/2014 sayılı karar.

Demiryürek Mehmet, Kıbrıs’ta Modern Belediye Teşkilatının Doğuşu (1868-1876), Belleten, Aralık 2020, c.: 84/S.: 301.

Dil Derneği, <http://www.dilderneği.org.tr/TR,274/turkce-sozluk-ara-bul.html>, (E.T.11.07.2022).

Dinç Güney, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Çevre ve İnsan, Ankara, TBB Yayınları.

Dn. 7/2016 Birleştirilmiş Yargıtay/Ceza No: 101/2015 – 14/2016, (İskele Ceza Dava No: 8355/2013).

Dn. 9/2011, Yargıtay/Ceza:100/2009.

Dn.12/84, Yargıtay/Hukuk 18/84

Dn.13/2017, Yargıtay/Hukuk No: 69/2015.

Dn.17/2020 Birleştirilmiş YİM: 119/2015 ve 130/2015 kararı,
<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, (E.T.29/05/2021)

Dn.4/84, Yargıtay/Ceza 42/83, (Ceza Dava No. 1610/82)

Dn.6/91, Yargıtay/Ceza No: 3/91.

Duran Lütfi, İdare Hukuku Meseleleri, İstanbul, Gözden geçirilmiş ilaveli yeni yayım, İÜHF Yayını, , 1964, s.615. Naklen; Çal, Türk İdare Hukukunda Ruhsat.

Erhürman Tufan, Çevre Davalarında “Menfaat İhlali”:Danıştay Ve K.K.T.C. Yüksek İdare Mahkemesi Kararları Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme, AÜHFD, S.60 (3), 2011.

Erten Ali, Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 2000.

Eski Eserler Yasası, 60/1994..

Fasıl 154 Ceza Yasası

Giritli İsmet, Bilgen Pertev, Akgüner Tayfun; İdare Hukuku, İstanbul, Der Yayınları, 2. Basım, 2006..

Gören Zafer, Sosyal Devlet, <https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2020/01/Z.Goren1.pdf>, (E.T.22/5/22)

Gözler Kemal, İdare Hukukuna Giriş, Bursa, Ekin Basım Yayın Dağıtım, 13. Baskı, Şubat 2011.

Gözübüyük Şeref, Tan Turgut, İdare Hukuku(Cilt I Genel Esaslar), Ankara, Turhan Kitabevi, 5.Bası, 2007.

Gözgüzelli Emete, Uluslararası Hukuk ve Maraş (Varoşa) Vakıfları, Dergipark, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2087211>, (E.T. 20.7.22)

Gültekin Göktolga Seveda, Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak, Yayınlanmış Doktora Tezi.

Günday Metin, İdare Hukuku, Ankara, İmaj Yayınevi, 10. basım, 2011.

Güvenlik Konseyi Kararları, https://www.mfa.gov.tr/no_-32_-2618-sayili-bm-guvenlik-konseyi-karari-hk.tr.mfa, (E.T. 19.7.22)

Hakeri, Hakan, Ceza Hukuku, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.

<http://spd.gov.ct.tr/Portals/117/PLANLAMA%20ONAYI%20FORUMLARI/PO%20BA%C5%9EVURU%20FORMU%20%C3%96N%20ONAY.pdf?ver=2019-01-28-154812-537>, Belgeler; yer planı. (tapu ve kadastro dairesinden alınmış mühürlü tapu vaziyet planı), başvuruda bulunanın gerekli görmesi durumunda çizim, rapor vb. dökümanlar da sunulabilir.

İmar Yasası, 55/1989.

İskan Yasası(Fasıl 222), 24/55.

İyi İdare Yasası, 11 Kasım 3013.

K.K.T.C. Anayasa, 5 Mayıs 1985.

K.K.T.C. Yapı İnşaatı Ve Teknik İşler Müteahhitleri Kayıt Ve Denetim Yasası, 19/1998.

Kalabalık Halil, İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara: Seçkin Yayınevi, 2005.

Kalabalık Halil, İmar Hukuku Dersleri, Ankara, Seçkin Yayınevi, 9. Baskı, 2019.

Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri.

Karar Id:22206, Karar No:Te(K-I)456-2018,Karar Tarihi:03/05/2018, Karar Başlığı:H(K-I)2425-2017 Sayı Ve 11.9.2017 Tarihli Kararın İptal Edilmesi.

Karar ID:40206, Karar No:E-379~2003, Karar Tarihi:12/03/2003, Karar Başlığı:Tehlike arz eden binanın yıkılması.

Karar ID:59098, Karar No:E(K-3)849-89, Karar Tarihi:27/09/1989, Karar Başlığı:
DEMİRHAN KÖYÜNDEKİ ESKİ TREN İSTASYONU BİNASI.

Karar ID:7428, Karar No:H(K-I)2425-2017, Karar Tarihi:11/09/2017, Karar
Başlığı:Odun Kömürü Ocaklarının Kapatılması.

Keleş Ruşen, Kentbilim Terim Sözlüğü, Ankara, 2.Baskı, İmge Kitapevi, 1998.

Kıbrıs Gazetesi, <https://www.kibrisgazetesi.com/kibris/karavanlar-kaldiriliyor-h130516.html>, (E.T.:12.8.22)

Lefkoşa Belediyesi İmar Şubesi, <https://www.lefkosabelediyesi.org/portfolio-item/imar-subesi>, (E.T. 19.06.2022)

Lügat, <https://www.luggat.com/index.php#ceviri>, (E.T.21,06,2022)

Mimari Terimler Sözlüğü, <https://www.mimarikultur.com/mimari-terimler-s%C3%B6zl%C3%BC%C4%9F%C3%BC>, (E.T. 16.7.22)

Mülki Yönetim ve Bölümleri Yasası, 33/1998.

Oğuzman Kemal, Seliçi Özer, Oktay Özdemir Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 15. Bası, Ekim 2012.

Onar Sıddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, İstanbul, Hak Kitabevi, 1966.

Özkaya Erarslan, İmar Hukuku Ders Notları, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No:9, 2007.

Planlama Onay Tüzüğü, 1990.

Polis Örgütü Yasası, 51/1984.

R.G., S. : 44, Ek III, 27 Şubat, 2009 Tebliğ Ve İlanlar Sayı : 173.

Sancakdar Oğuz, AİHM'İN Gayrimenkul Mülkiyeti ve İmar Hukuku Uyuşmazlıklarına Yaklaşımından Kesitler ve Karar Örnekleri, İzmir Barosu Dergisi, Eylül 2019.

Şehir Planlama Dairesi, <http://spd.gov.ct.tr/LEFKE-S%C4%B0T-ALANI>,
<https://basimevi.gov.ct.tr/>, (E.T. 1/14/2022).

Şehir Planlama Dairesi, <https://spd.gov.ct.tr/L%C4%B0P-KARAR-RAPORU> (E.T. 19/08/21)

Şekerci Ersin, “İmar Hukukunda Yapı İzni”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1981, c.2, S.2 .

Tapu Kadastro İşlemleri, <http://tapu.gov.ct.tr/KADASTRO-%C4%B0%C5%9EELEMLER%C4%B0/Yer-Plan%C4%B1-side-plan-Harita-%C3%A7ekimi>, (E.T.:22,6,22)

Taşınmaz Mal Yasası (Fasıl 224), 1946.

Taymaz Haydar, Yapı Bilgisi Temel Ders Kitabı, Ankara, Emel Matbaacılık Sanayi, 1977, s.1. Naklen Kaya Ayfer, Yapı Ruhsatı, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2008.

T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/Harf/Y>, (E.T. 12.7.22)

T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/m%c3%bclkiyet>, (E.T.21,06,2022)

TDK, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T. 4.2.2022)

Tezcan, Erdem, Sancaktar,Önok, İnsan Hakları El Kitabı.

Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <https://sozluk.gov.tr/>, (E.T.22/01/21)

Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Resmi Web Sitesi, <http://csb.gov.tr/yeni-insa-edilecek-binalara-yagmur-suyu-toplama-sistemi-kurulacak-bakanlik-faaliyetleri-29875>, (E.T. 8.4.22)

Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Müteahhitleri Kayıt Ve Denetim Yasası, 19/1998.

Yargıtay/Ceza, 2/78, Dn..1757/77.

Yıldız Doğan Aslı Ceren, Yargı Kararları Işığında Hukuka Uygunluk Bakımından Yapılaşma ve Sonuçları, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2012.

YİM 228/95, Dn.19/99.

YİM 62/95, Dn.25/96,

YİM 68/2001, Dn. 7/2007.

YİM: 99/2017, Dn.1/2021.

YİM:184/2016, Dn.2/2020..

Yollar ve Binalar Yasası(Fasıl 96), 1946.

Zevkliler Aydın, İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara, Olgaç Matbaası, 1982.

EKLER

EK1 .

ÖZGEÇMİŞ

EK2.

İNTİHAL RAPORU

EK-1

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı: ESRA LEKESİZ KARABACAK

Doğum Tarihi: 25/04/1997

Doğum Yeri: LEFKOŞA

Akademik Unvanı:

İş Telefonu: 0392 815 41 51

Cep Telefonu:0548 862 75 95

İş Adresi: ASLAN SEÇKİN CAD., NO:16, GİRNE, K.K.T.C.

E-postası:esra.lekesiz39@gmail.com

Bildiği Yabancı Diller (Puan ve Yılı):İngilizce

Aldığı Sertifikalar: İNSAN TANIMAK VE ETKİLİ İLETİŞİM

PROFOSYONEL YAŞAMDA BEDEN DİLİ

POZİTİF STREST YÖNETİMİ

AİLE HUKUKUNDA BİR VELAYET TÜRÜ PAYLAŞIMLI VELAYET

BİR MESLEK OLARAK ARABULUCULUK VE DÜNYADAKİ

UYGULAMALARI

HASTA HAKLARI EĞİTİMİ

DÜNYA HIV FARKINDALIK SEMİNERİ

ARABULUCULUK VE TÜRKİYE UYGULAMASI

2.K.K.T.C.-T.C. ÖĞRENCİ SEMİNERİ –KONFERANSÇI

3.T.C.-K.K.T.C. ÖĞRENCİ SEMİNERİ- KONFERANSÇI

ONLİNE CEZA HUKUKU KONFERANSI

TÜRK İŞARET DİLİ EĞİTİMİ

TRAFİK KAZALARI EKSPERTİZ EĞİTİMİ

Uzmanlık Alanı: KAMU HUKUKU

Derece	Bölüm/Program	Üniversite	Yıl
Lisans	HUKUK FAKÜLTESİ/HUKUK İKTİSAT FAKÜLTESİ/ÇALIŞMA EKONOMİSİ VE ENDÜSTRİ İLİŞKİLERİ	YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ ANADOLU ÜNİVERSİTESİ	2019 2021

Yüksek Lisans Tez Başlığı (özeti ekte) ve Tez Danışman(lar)ı: KUZEY KIBRIS
TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA YAPI RUHSATI – YARD. DOÇ DR.
MUHAMMED ERDAL

Esra Lekesiz kktc hukukunda yapı ruhsatı

< -> ⓘ

Eşleşmelere Genel Bakış X

YAKINDOĞU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA YAPİ RUHSATI

ESRA LEKESİZ KARABACAK

LEFKOŞA-2022



%16

	<		>
1		acikbilim.yok.gov.tr İnternet Kaynağı	%3 >
2		openaccess.iku.edu.tr İnternet Kaynağı	%2 >
3		docplayer.biz.tr İnternet Kaynağı	%2 >
4		www.magusa.org İnternet Kaynağı	%2 >
5		webftp.gazi.edu.tr İnternet Kaynağı	%1 >
6		www.mahkemeler.net İnternet Kaynağı	%<1 >
7		docs.neu.edu.tr İnternet Kaynağı	%<1 >
8		www.izmirbarosu.org.tr İnternet Kaynağı	%<1 >
9		dspace.ankara.edu.tr İnternet Kaynağı	%<1 >
10		adaletdergisi.adalet.go... İnternet Kaynağı	%<1 >