



## Yapı Ruhsatı, Yapı Ruhsatının Kazanılmış Hakkı ve Kaçak Yapı

### A. Yapı Ruhsatı Gerektiren Yapılar

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye ya da il özel yönetimlerinden (*valiliklerden*) yapı ruhsatı alınması zorunludur.

- (!) *Yapı ruhsatı alınmadan yapılmış yapının, imar planı ve yönetmelik düzenlemelerine uygun olarak yapılmış olması, yapıyı kaçak olmaktan kurtarmaz. Yetkili yönetimlerin bilgisi dışında ya da imar düzenlemeleriyle getirilmiş kurallara uyulmadan yapılan yapılar, kaçak yapıdır.*
- (!) *Yapı ruhsatı alınması kuralının tek ayrığı (istinası) 27. maddede belirtilmiştir. Buna göre; belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (mezralarda) yapılacak konut, bütünleşik (entegre) işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (kooperatiflerin) işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak, etüd ve projelerinin il özel yönetimlerince (yaliliklerce) incelenip uygun görülmesi, köy muhtarlığından yazılı olur alınması ve bu yapıların yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.*

Yapı ruhsatı alınmış yapılarda bir değişiklik yapılabilmesi de yeniden yapı ruhsatı alınmasına bağlıdır. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik donanımları ve sağlığı koruyucu donanımların onarımları ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve belediyelerce çıkarılan imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı öğeyi etkilemeyen öteki değişiklikler ve onarımlar için yapı ruhsatı alınması gerekmez.

- (!) *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16/24. maddesinde “köklü onarım ve değişiklik” olarak yapılan tanımlama; “Yapılardaki taşıyıcı öğeleri etkileyen ya da yapı alanını (brüt alanı) değiştiren işlemlerdir. Pencere tabanlarının indirilmesi, pencerelerin kapıya dönüştürülmesi, pencere ve kapı yerlerinin ya da ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne etki eden işlemler de köklü değişiklik kapsamındadır.” biçiminde iken, 13.07.2000 günü değiştirilmiştir. Bu değişiklik ile “köklü onarım ve değişiklik” deyimi yerine “köklü değişiklik” deyimi getirilmiş ve tanımlama da; “Yapılardaki taşıyıcı öğeleri etkileyen ve/veya yapı alanını (brüt alanı) ve yapı ruhsatı eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Köklü değişiklik, yapı ruhsatına bağlıdır.” biçiminde yapılmıştır. Bu değişiklikten, köklü onarımların yapı ruhsatı alınmaksızın da yapılabileceği sonucunu çıkarabiliriz. Bina görünümüne etki eden işlemlerin ise, yapılan değişiklikle tanımlamadan çıkarılmış olması karşısında, yapı ruhsatı alınmaksızın yapılıp yapılamayacakları konusunda ilgili belediyelerin imar yönetmeliklerine bakarak karar vermek gerekecektir.*
- (!) *Korumaya alınmış yapılar dışında, yapının proje ve görünüşüne, taşıyıcı düzeneğine etki etmeyen köklü onarımlar için yapı ruhsatı alınması gerekli değildir. Köklü değişiklikler için yapım belgesi gerekir.*
- (!) *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre, yalın onarım ve değişiklikler, korkuluk, gölgelik (pergola) ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı,*



*bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri öğelerin onarımları için yapı ruhsatı gerekmez. Bu kapsamda kalmakla birlikte, binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapı ruhsatına bağlıdır.*

- (!) *Salon duvarının içeri çekilerek balkon oluşturulabilmesi için yapı ruhsatı alınması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 09.04.1990 gün, E: 1988/1399, K: 1990/622 sayılı kararı.)*
- (!) *Balkonun salona katulabilmesi için kat maliklerinin oybirliğiyle karar alması ve ayrıca yapı ruhsatı alınması gerekir. Ters durumda balkon eski durumuna dönüştürülür. (Danıştay 6. Dairesi'nin 24.10.1991 gün, E: 1990/1913, K: 1991/2143 sayılı kararı.)*
- (!) *Giriş kat kolon aralarının duvar ile kapatılıp işyeri durumuna getirilmesi için yapı ruhsatı alınması gerekir. (Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 18.03.1996 gün, E: 1996/15, K: 1996/60 sayılı kararı.)*
- (!) *Güneşlik (pergola) niteliğinde olmayan ve kapalı alan oluşturan yapının, ... İmar Yönetmeliği'ne göre belediyeden yalnızca olur alınarak yapılabilecek yapılar kapsamına da girmediği açık olduğundan, yapı ruhsatsız ek bölümlerin yıkımına ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır. (Danıştay 6. Dairesi'nin 27.11.1997 gün, E: 1996/5807, K: 1997/5378 sayılı kararı.)*
- (!) *Balkonun üzerinin sac ile örtülmesinde yapı ruhsatı alınmasına gerek yoktur. Yapı ruhsatı alınmasını gerektirmeyen bölüm için yıkım kararı da verilemez. (Danıştay 6. Dairesi'nin 19.03.1990 gün, E: 1988/3350, K: 1990/343 sayılı kararı.)*
- (!) *Çatının sökülerek, yerine çelik iskeletli çatı yapılması için yapı ruhsatına gerek yoktur. (Danıştay 6. Dairesi'nin 28.03.1989 gün, E: 1988/858, K: 1989/659 sayılı kararı.)*

Belediyeler ya da il özel yönetimleri (*valilikler*); yörenin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla yapının dış boya ve kaplamaları ile çatının yapım gereçleri (*malzemesi*) ve boyasını belirlemeye yetkilidir.

## **B. Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca Yapılacak Yapılar İçin Yapı Ruhsatı**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesine göre, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ya da yaptırılacak yapılara; imar planlarında o amaca ayrılmış olmak, imar planına ve yasal düzenlemelere aykırı olmamak üzere, mimari, statik, donanım ve tüm uygulama sorumluluğunun bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi koşuluyla, avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.

Devletin güvenliği ile Türk Silahlı Kuvvetleri'nin dizi eylem (*harekat*) ve savunması bakımından gizlilik gerektiren yapılara; belediyeden alınan imar durum belgesine, kat düzeni, cephe hattı, yapı derinliği ve toplam yapı alanına uyularak genel inşaat projelerinin kurumlarınca onaylandığı, statik ve donanım sorumluluğunun kurumlarında olduğu, ilgili belediye ya da il özel yönetimine (*valiliğe*) yazı ile bildirildiğinde, mimari proje, statik proje, elektrik ve mekanik donanım projeleri, resim ve hesaplamaları, röperli ya da ebatlı kroki aranmadan yapı ruhsatı verilir.



## **C. Yapı Ruhsatına Kazanılmış Hak Sağlayan Düzenlemeler**

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesi:** *Yapıya başlama süresi yapı ruhsatı gününden başlayarak iki yıldır. Bu süre içerisinde yapıya başlanmaz ya da yapıya başlanıp da hangi nedenle olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmezse, verilen yapı ruhsatı geçersiz sayılır. Bu durumda, yeniden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Başlanmış yapılarda kazanılmış haklar saklıdır.*

- (!) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi düzenlemesine göre, yapı ruhsatı alındıktan sonra yapıya başlama ve yapıyı bitirme için tanınan süreler uyulması gerekmektedir. Bu süreler geçtiğinde alınmış yapı ruhsatı geçersiz duruma düşmektedir. Yapı sahiplerine yapı ruhsatının süresinin uzatılması biçiminde bir hak tanınmamış olup, yapının sürdürülüp bitirilebilmesi için yeniden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Sürelerin geçmiş olması nedeniyle geçersiz duruma düşen yapı ruhsatının dayanağı olan onaylı projenin de artık geçerliliğinden söz edilemez. (Danıştay 6. Dairesi'nin 25.04.1994 gün, E: 1993/4593, K: 1994/1594 sayılı kararı.)

**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. Maddesi:** *Yapı ruhsatı süresi içinde bitirilmesi olanaklı olmayacağı için beşinci yıl içinde ilgili yönetime başvurarak yapı ruhsatı yenilemesi yapılan yapılarla ilgili olarak, yapı ruhsatı alma gününde yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler uygulanır.*

- (!) Yukarıdaki; "... yapı ruhsatı alma gününde yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler geçerlidir." sözünden, yapımına başlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi çerçevesinde kazanılmış hak elde etmiş yapı ya da yapı bölümlerinin bitirilebilmesi için yapı ruhsatı ilk alındığında yürürlükte olan yasal düzenlemelere göre yapı ruhsatı yenilemesi yapılacağı anlaşılmalıdır. Yapımına başlanmamış yapılar için yapı ruhsatı yenilemesi yapılamayacağı gibi, ilk yapı ruhsatı alma günündeki yasal düzenlemelere göre yapı ruhsatı yenilemesi de söz konusu olamaz. Tersine bir uygulama, yalnızca yapı ruhsatı almakla kazanılmış hak elde edileceği anlamına gelir ki, böyle bir durum 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesine aykırılık oluşturur.

*Yapımına 2 yıl içinde başlanmayan ya da yapı ruhsatı süresi içinde bitirilmeyen ve süresi içinde yapı ruhsatı yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar için yeniden yapı ruhsatı alma gününde yürürlükte bulunan imar planı ve düzenlemeleri uygulanır.*

**Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 12. Maddesi:** *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesi ile bire birdir.*

### **1. Yapıya Başlamadan Önce**

Belediye ya da il özel yönetimlerince (valiliklerce) verilen yapı ruhsatı süresiz değildir. Yapı ruhsatı alındıktan sonra 2 yıl içinde yapıya başlanmazsa, yapı ruhsatı geçersiz sayılmaktadır.

Öte yandan, yapıya başlanmadan önce imar planında önceki duruma göre kısıtlama getiren bir değişiklik gerçekleşirse, önceden alınmış yapı ruhsatı kazanılmış hak sağlamamaktadır.



## 2. Yapım Aşamasında

Yapıma başlandıktan sonra imar planında önceki duruma göre kısıtlama getiren bir değişiklik gerçekleşirse, önceden alınmış yapı ruhsatı ile yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği güne değin yapılmış bölüm kazanılmış hak olmaktadır.

“Başlanmış yapılarda kazanılmış haklar saklıdır.” biçimindeki tümceden, ilk kez alınan yapı ruhsatındaki yapılaşma haklarının kazanılmış hak olduğu gibi bir anlam çıkarılamaz. Yapıma başlanmış olması koşuluyla ve yapımına başlanılan kata değin olan bölümler için kazanılmış hak oluşur. Örneğin; 8 katlı yapı hakkı veren yapı ruhsatının beş yıllık sürenin sonunda yenileneceği sırada yeni imar planıyla kat sayısının 4’e düşürülmüş olması durumunda, yapı sahibince yapımına başlanılan kat düzeyine değin olan bölüm için kazanılmış hak bulunmaktadır. Yapı sahibi, 6. kata değin yapı taşıyıcı düzeneğini oluşturan kolonları yapmış ise, artık 6 kat için kazanılmış hak vardır. Ancak, 7 ve 8. katlar yapılamayacaktır. Yapının çevresinde 8 katlı olarak yapılmış yapılar olsa bile, bu durum yapı sahibine değışen imar planındaki yeni kat sayısını aşma hakkını vermez.

(!) *Yapı ruhsatının kazanılmış hak sağlayabilmesi için, yapı ruhsatının geçerliliğini koruduğu dönemde yapının ulaşılmış olduğu düzeyin kanıtlanması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi’nin 24.12.1991 gün, E: 1991/482, K: 1991/3229 sayılı kararı.)*

(!) *Yapılan imar planı değışikliğine göre verilen yapı ruhsatına dayanılarak yapıya başlanılmıştır. Ancak, imar planı değışikliği yargı kararıyla iptal edilmiştir. İlgili yönetimce yargı kararının gereğinin yerine getirilmesi yolunda yapıyla ilgili bir işlem yapılmamış, yeni imar planının yapılmasından yaklaşık 2 yıl sonra yapı ruhsatı iptal edilmiş; mühürleme yapılmış ve yapının yıkılmasına karar verilmiştir. Bu durum karşısında, yapı ruhsatının ilgili yönetimce iptal edilmesine değin geçen sürede bitirilmiş olan yapı bölümlerinin yıkılmaması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi’nin 20.02.2004 gün, E: 2003/6430, K: 2004/948 sayılı kararı.)*

Yapı ruhsatının alınmasından sonra yapılan imar planı değışikliği kat sayısını attırmış ise, yapı ruhsatı değışikliği ile ek kat hakkından yararlanılabilir.

## 3. Yapı Bitirildikten Sonra

İmar planına uygun olarak bitirilen ve yapı ruhsatı da yargı kararıyla iptal edilmeyen yapıların, imar planı değışiklikleri karşısında kazanılmış hakları vardır. Yapı kullanma belgesinin alınmamış olması kazanılmış hakkı etkilemez.

## 4. İmar Planı Yargı Kararıyla İptal Edilirse

İmar planına uygun olarak yapımına başlanılmasından sonra imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, bu aşamaya değin yapılan yapılar için kazanılmış hak doğar.

Örneğin; alınmış yapı ruhsatına uygun yapımına başlanılan bir konut yapısının, bulunduğu bölgeyi konut alanı olarak belirleyen imar planı değışikliğinin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, kazanılmış hak oluşacaktır.



- (!) *İmar planı, yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak yapılıp kaba yapısı bitirilen yapının, sonradan imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle yapı ruhsatının iptal edilmesi, kazanılmış hakların korunması ilkesiyle bağdaşmaz. (Danıştay 6. Dairesi'nin 24.10.1991 gün, E: 1991/1704, K: 1991/2144 sayılı kararı.)*
- (!) *Yıkımına karar verilen 4. kat için düzenlenen yapı ruhsatının dayanağı olan imar planı değişikliğinin yargı kararıyla iptal edilmiş olması, bu plan değişikliğine dayanılarak verilmiş olan yapı ruhsatının da kendiliğinden geçersiz kalması sonucunu doğurmaz. Bu durumda hukuksal bakımdan geçerli olan yapı ruhsatına dayanılarak yapılan 4. katın yıkımına ilişkin işlem hukuka uygun değildir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 21.11.2002 gün, E: 2001/4142, K: 2002/5462 sayılı kararı.)*
- (!) *Yapının, imar planıyla belirlenmiş yapılaşma koşullarına uymayan bölümlerinin yıkılması gerekir. Ancak, imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine ilgili yönetimce yeniden imar planı yapılacağından, yapılacak imar planıyla getirilecek kullanım kararlarına ve yapılaşma koşullarına göre yapının durumunun yeniden değerlendirilmesi ve doğrudan yıkım kararı verilmemesi gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 15.11.2002 gün, E: 2001/5263, K: 2002/5185 sayılı kararı.)*

## **5. Yapı Ruhsatı ve İmar Planı Yargı Kararıyla İptal Edilirse**

Yasal çerçevede yürürlüğe girmiş imar planına uygun olarak alınan yapı ruhsatına göre yapıma başlanılmasından sonra yargı kararıyla imar planı ve yapı ruhsatının birlikte iptal edilmesi durumunda, yapılan bölüm kazanılmış hak oluşturmaz. Böyle bir durumda yargı kararında söz edilen eksikliklerin giderilmesi olanaklı ise, yapı, bu eksiklikler giderilerek yapı ruhsatlı duruma getirilebilir.

Tersi durumda yeniden yapılacak imar planına uygun olarak yapı yapılabilir. Bu aşamada, yapılan bölüm kazanılmış hak oluşturmamasına karşın yeniden yapılacak imar planına göre durum inceleneceğinden, yapılan bölümün bir süreliğine yıkılmaması gerekir.

- (!) *İmar planının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, yeniden imar planı yapılacağından, imar planı iptal edilen alanda kalan yapıların, yıkımına karar verilmeden önce yeniden yapılacak imar planı kararlarına uygunluğunun araştırılması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 10.03.2003 gün, E: 2002/5283, K: 2003/1431 sayılı kararı.)*

## **6. İmar Durumu Belgesi (İmar Çapı) Yargı Kararıyla İptal Edilirse**

İmar durum belgesi, imar planının bir parseli ilişkin yapılaşma koşullarını düzenleyen ve yalnızca ilgisine verilmesi gereken bireysel işlem niteliğindedir. Bu niteliğiyle, imar durum belgesi tek başına yönetsel yargılamaya konu olabilecek, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlemle ilgilidir. İmar durum belgesinin imar planına aykırı olarak düzenlenmiş olması ve yapının da bu imar durum belgesine göre yapılmış olması durumunda, yapı ruhsatı ve yapılan bölüm açısından kazanılmış hak durumu ortadan kalkar. Bu durumda yapılan bölümle ilgili olarak ortaya çıkan zararın, işlemdeki eksik ve yanlışlıkları oranında ilgili yönetim ve yapı sahibi arasında paylaşılması gerekir.





## 7. Parselasyon İşlemi Yargı Kararıyla İptal Edilirse

İmar planının yürürlüğünün sürmesi ve yalnızca parselasyon planının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, yapı ruhsatlarının bu durumdan etkilenmesi olanaklıdır. Parselasyon planının iptal edilmesi durumunda, iptal edilme gününe değin yapılan bölümler kazanılmış hak konusu olmakla birlikte, yapımın durdurulması olanaklıdır. Şu nedenledir ki, yeniden yapılacak parselasyon işlemi ile yapı yapılacak parsellerin durumunun ya da yapı boyutlarının değiştirilmesi olasıdır. Bundan dolayı parselasyon planının iptal edilmiş olması yapıları etkileyecektir.

## 8. Yapı Ruhsatı Af Yasaları Dolayısıyla Verilmişse

Bir biçimde kaçak olarak yapıldıktan sonra af yasaları ile yapı ruhsatına bağlanmış olan yapıların, affa uğrayan bölümlerinin doğal yaşam süreleri boyunca kazanılmış hakları bulunmaktadır. Ancak, doğal yaşam sürelerinin dolmasından sonra ilgili parsel üzerine yeniden yapı, var olan yapıya ek bir bölüm ya da ek kat yapılmak istenmesi durumlarında, yapılacak bu bölümlerin yürürlükteki imar planına uygun olması gerekir.

## 9. Çevredeki Yapılaşmalar Yönünden

Çevredeki yapılaşmaların özellikleri yeni yapılacak bir yapı için kazanılmış hak oluşturmaz. Başka bir deyişle, yasal düzenlemelere aykırı olarak yapılan bir yapı, yapı ruhsatı alınarak yapılabilecek bir yapı için örnek olamaz. Ancak, imar planı ve yönetmeliklerin düzenlediği konuların dışında çevredeki yapılaşmalara uyumlu yapı yapılması olanaklıdır.

## 10. Yapı Ruhsatı İmar Planına Aykırı İçerikte Düzenlenmişse

Yapı ruhsatının imar planına aykırılık oluşturacak bir içerikle verilmiş olması durumunda, yapı ruhsatının, veren ilgili yönetimce geri alınması ya da iptal edilmesi olanaklıdır. Bunun dışında, komşu parsel sahiplerinin yönetsel yargıya başvurusu üzerine de, yargı kararıyla yapı ruhsatı iptal edilebilir.

Danıştay'a göre, yanlış içerikli yapı ruhsatı verilmesi nedeniyle iyiniyetli yapı sahibinin yapmış olduğu harcamalardan oluşan zararın, yapı ruhsatını veren yönetimce karşılanması gerekir. Karşılanacak zarar, gerçek ve kesinleşmiş zarardır. İleriye dönük olarak yoksun kalınabilecek gelir ve öteki zararların karşılanması olanaklı değildir.

Ancak, yapı ruhsatı almak isteyen kişilerin yanlışlığı, yanılması, yalan söylemesi sonucu yanlışlıkla verilen yapı ruhsatı kazanılmış hak oluşturmaz. Dolayısıyla yapı ruhsatının iptal edilmesi üzerine yapı ruhsatını veren yönetimce bir zarar karşılığı ödenmesi de söz konusu edilemez.

*(!) Yönetimler, bilinçsizce yapılan yanlışlıklar içeren işlemlerini ilgililerin yönetsel yargıya başvurma süresi içinde geri alabilirler. Ancak, açık yanlışlık, yokluk, ilgililerin yanlış, aldatması ve yalanları üzerine kurulan işlemlerin iptal edilmesinde süre sınırı yoktur. (Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 22.12.1973 gün, E: 1968/8, K: 1973/14 sayılı kararı.) Bu bağlamda, açık yanlışlık yapılarak verilmiş yapı ruhsatının iptal edilmesinde bir süre sınırı olamaz. Örneğin, konut yapılması olanaklı*



olmayan yeşil alan ya da imar yolu üzerine yapı yapılmak üzere verilen yapı ruhsatı, durum öğrenildiğinde ve süre sınırı olmaksızın iptal edilir.

#### **D. Kaçak Yapı ve Yasal Durum Değeri**

Yasal durum değeri, yapıların yalnızca yasal düzenlemelere uygun bölümlerinin değerini kapsayan, yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerine değer vermeyen bir taşınmaz değerlemesi kavramıdır. Yapı ya da yapı bölümlerinin yasal düzenlemelere uygun olmaması durumunda ortaya çıkar. Arsa, arazi, tarla gibi yapısız taşınmazlar için yasal olmayan bir durumdan söz edilemeyeceğinden, yasal durum değerinden de söz edilemez. Yasal durum değerinin, taşınmaz için belirlenen değer yasal düzenlemelere uygun olup olmaması konusyla ilgili yoktur. Kaldı ki, bir değer yasalılığı tartışma konusu da edilemez.

Yasal durum değeri kavramı öncelikle yasal olmayan, başka bir deyişle imar düzenlemelerine aykırı (*kaçak*) yapının kapsamının belirlenmesini gerektirir. Kaçak yapı ya da imar düzenlemelerine aykırı yapı, yetkili yönetimlerin bilgisi dışında ya da imar düzenlemeleriyle getirilmiş kurallara uyulmadan yapılan yapıdır. Bunların içerisine, yapı ruhsatsız olup gerekli uygunluklar alınarak yapı ruhsatına kavuşturulabilecek yapılar ve yapı ruhsatı alma olanağı bulunmayan yapılar girmektedir. Yasal olmayan yapıları belli başlıklar altında aşağıdaki gibi toplayabiliriz:

<b>İmar Düzenlemelerine Aykırı (Kaçak) Yapı Türleri</b>	<b>Yapı ve Arsaya Değer Verme (Yasal Durum, Var Olan Durum)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Yapı ruhsatı olmayan yapılar.</li><li>• Köy muhtarlığından olur alınmadan yapılan yapılar.</li></ul>	Yapı ruhsatı ya da köy muhtarlığından olur alındığı görülmeden yapıya değer verilmemelidir. Kat yükümlemesi ( <i>irtifakı</i> ) ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsa ya da araziye değer verilir. Yatay kat yükümlemesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlemesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Yapı ruhsatı ve eklerine uymayan yapılar.</li><li>• Bilim ve sağlık kurallarına uymayan yapılar.</li><li>• Kat düzenine uymayan yapılar.</li><li>• Komşu parsel, yola ve öteki alanlara taşkın yapılar.</li><li>• Bina yüksekliği, çatı eğimi, iç yükseklik, konutlarda bulunması gereken iç bölümler, saçak düzeyi gibi konulara uymayan yapılar.</li></ul>	Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılık giderilebilecek ise; yapının onaylı mimari projesi ile uyumlu bölümü üzerinden yasal durum değeri, yapının bütünü üzerinden de var olan durum değeri verilebilir. Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılık giderilemeyecek ise, kat yükümlemesi ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsaya değer verilir. Yatay kat yükümlemesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlemesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Taban alanı katsayısına uymayan yapılar.</li><li>• Komşu çekme aralıklarına uymayan yapılar.</li><li>• Bina cephe hattına uymayan yapılar.</li><li>• Bina derinliği sınırını aşan yapılar.</li></ul>	Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılığın giderilebilmesi olanağı yoksa, yapıya değer verilmemelidir. Kat yükümlemesi ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsaya değer verilir. Yatay kat yükümlemesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlemesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none"><li>• İmar bölgeleme ilkelerine aykırı ve kesin yapı yasağı olan yerlerde yapılan yapılar.</li></ul>	Yapı ruhsatı alınabilmesi olanaklı olmadığından yapıya değer verilmemelidir. Yapının üzerine oturduğu arsa ya da araziye değer verilir.



Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kimi durumlarda yasal olmayan yapılar nedeniyle taşınmazın arsa ve arazisine de değer vermeyen bir yaklaşım söz konusudur. Yapılaşmanın yasal düzenlemelere uygun olması durumunda, yasal durum değeri pazar değerine eşit olacaktır. Yasal olmayan yapı bölümleri söz konusu olduğunda da yasal durum değeri pazar değerinden ayrılır.

Var olan durum değeri kavramı da, taşınmazın değerinin yasal düzenlemelere uygun olan ve olmayan tüm yapı bölümleriyle birlikte belirlenmesini açıklamaya çalışır. Var olan durum değeri, genel olarak pazar değeri ile örtüşür, ancak taşınmazda yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerinin bulunduğunu gösterir.

Emek