



Yapı Tatil Zaptı (Yapı Durdurma Tutanağı)

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinde; “Yapı ruhsatı alınmadan yapılabilecek yapılar dışında, yapı ruhsatı alınmadan yapıya başlandığı ya da yapı ruhsatı ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili yönetimce saptanması, uygulama sorumlusunca (fenni sorumlu tarafından) saptanarak bildirilmesi ya da bir biçimde bu durumun öğrenilmesi üzerine, belediye ya da il özel yönetimlerince (valiliklerce), o andaki yapım durumu saptanır. Yapı mühürlenir ve yapım durdurulur. Durdurma, yapı durdurma tutanağının yapı yerine asılmasıyla, yapı sahibine bildirilmiş sayılır. Bu günden başlayarak en çok bir ay içinde, yapı sahibi, yapısını yapı ruhsatına uygun duruma getirerek ya da yapı ruhsatı alarak, belediyeden ya da il özel yönetiminden mühürün kaldırılmasını ister. Yapı ruhsatına aykırılık bulunan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu ya da yapı ruhsatı alındığı ve yapının bu yapı ruhsatına uygun olduğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye ya da il özel yönetimince kaldırılır ve yapının sürdürülmesine olur verilir. Ters durumda, yapı ruhsatı iptal edilir; yapı ruhsatına aykırı ya da yapı ruhsatı olmadan yapılan yapı, belediye encümeni ya da il özel yönetimi kararıyla, belediye ya da valilikçe yıktırılır ve yıkım giderleri yapı sahibinden alınır.” denilmektedir.

- (!) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi kapsamında yapı ruhsatı ve eklerine aykırı yapıların yıktırılmasına karar verilebilmesi için, ilgili yönetimce düzenlenen yapı durdurma tutanağında aykırılıkların somut ve ayrıntılı olarak gösterilmesi ve öncelikle de yapı ruhsatının iptal edilmesi gerekmektedir. (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 05.05.2005 gün ve E: 2004/2530, K: 2005/1121 sayılı kararı.)
- (!) Beş yıllık sürede yapının bitirilememesi ve yapı ruhsatının da yenilenmemesi durumunda, yapım sürdürülürken ilgili yönetimce yapının hangi düzeyde olduğu belirlenmemiş ise, yapının hangi bölümü kaçak ya da ruhsatsız sayılacaktır? Böyle bir durumda, 5 yıllık sürenin sonunda ilgili yönetimlerce yapının düzeyi belirlenmemiş ise, varsayımla yapının bir bölümünün kaçak olarak belirlenmesi hukuka uygun değildir. Bu durum karşısında, 42. maddeye göre ruhsatsız olarak yapımın sürdürülmesi nedeniyle para cezası uygulanabilir. 32. maddeye göre de mühürleme yapılabilir. Ancak, yıkım kararı verebilmek için 5. yıllık sürenin sonunda yapının hangi düzeyde olduğunun uzman ekip aracılığıyla belirlenmiş olması gerekir. Böyle bir belirleme yapıldıktan sonra ve ilgili yönetimce verilecek süre içinde yeniden yapı ruhsatı alınmaması durumunda, yeni yapılan bölümler yıkılabilir.
- (!) Yapı ruhsatına bağlanabilecek yapı için, yapı sahibine kesinlikle süre verilmesi gerekir. Bu süre tüm durumlar için bir ay değildir. Duruma göre daha az süre de verilebilir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 03.04.1997 gün, E: 1996/2121, K: 1997/1743 sayılı kararı.)
- (!) Mühürleme işlemi için, yapı ruhsatı alınmadan ya da yapı ruhsatı ve eklerine aykırı olarak yapılmış bir yapının bulunması gerekir. Yapıda bir değişiklik yapılmaksızın kullanım amacının değiştirilmesi nedeniyle mühürleme yapılamaz.
- (!) Yapı ruhsatı ve eklerine aykırılık binanın bir bağımsız bölümüyle ilgili ise, yalnızca bu bölüm mühürlenir. Bu durumda binanın tümü mühürlenmez. Ancak, yapının mühürlenerek yapımın durdurulması, yapının yalnızca bir bölümü için değil, tümü için geçerli olur. (Danıştay 6. Dairesi'nin 16.11.1977 gün, E: 1976/4762, K: 1977/6083 sayılı kararı.)
- (!) İki katlı yapı için yapı ruhsatı alınmış ve ilk iki katın yapı ruhsatına uygun yapılmış olması karşısında, kaçak yapılan üçüncü kat nedeniyle yapının tümü mühürlenemez. (Danıştay 6. Dairesi'nin 27.01.1987 gün, E: 1986/574, K: 1987/94 sayılı kararı.)



- (!) *Yapı ruhsatı bulunan yapıdaki aykırılığın ne olduğunu açık olarak saptayan bir yapı durdurma tutanağının düzenlenmesi ve aykırılığa ilişkin saptamanın bildirilmesi yoluyla yapı sahibinin yapısını yasal düzenlemelere uygun duruma getirmesi konusunda uyarılması gerekir. Bu yapılmadan, doğrudan yapının tümünün yıkılmasına yol açacak biçimde yapı ruhsatının ve yapı kullanma belgesinin iptal edilmesi işlemlerinde hukuka uygunluk bulunmamaktadır. (Danıştay 6. Dairesi'nin 23.01.2004 gün, E: 2002/3582, K: 2004/394 sayılı kararı.)*
- (!) *Yıkım kararında, yapının yıkılacağına açıkça belirtilmesi gerekir. Yapı ruhsatına uygunluğun sağlanmaması durumunda yasal işlemlerin yapılacağına belirtilmesi, yıkım kararı anlamına gelmez. Böyle bir karar uyarınca yıkım yapılamaz.*
- (!) *Yapı ruhsatsız olarak yapılmakta iken durdurulmasına (mühürlenmesine) karşın yapımı sürdürülen, yapı ruhsatına bağlanması olanaklı iken yasal süresi içinde yapı ruhsatına kavuşturulmayan kaçak yapının yıkılması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 08.12.1997 gün, E: 1997/772, K: 1997/5593 sayılı kararı.)*
- (!) *3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yapının yıktırılıp yıktırılmayacağı konusunda karar verilmeden önce, belediye encümenince yapının ruhsata bağlanıp bağlanamayacağı ile ilgili karar verilmesi gerekir. Yapının yıktırılıp yıktırılmayacağı konusunda da belediye encümenince ayrıca bir karar verilmesi gerekir. Böyle bir yıkım kararı olmadan, belediye görevlisince yapının yıktırılması yolunda işleme girişilmesi hukuka uygun değildir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 17.10.2001 gün, E: 2000/3289, K: 2001/4767 sayılı kararı.)*
- (!) *İmar planına aykırılık nedeniyle mühürlenmesinden sonra yürürlüğe giren yeni imar planına uygun olabilecek yapı için, yıkım kararı verilmeden önce, yapının yapı ruhsatına bağlanabilmesi için yapı sahibine süre verilmelidir.*
- (!) *Yıkım kararı verilmesinden sonra bile yapının ruhsata bağlanabilmesine yönelik gelişmeler olması durumunda, bu gelişmelerin göz önüne alınması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 10.05.2004 gün, E: 2002/5694, K: 2004/1555 sayılı kararı.)*
- (!) *Bir bütün olarak kullanılan tek bir yapıda ya da bir bağımsız bölümde yapı ruhsatı eki projeye aykırı olarak yapılmış bölümlerin (ek balkon gibi) bulunması durumunda, yapının ya da bağımsız bölümün tümü için yıkım kararı verilmemelidir.*
- (!) *Yapı ruhsatı olmayan ve yapı ruhsatı alma olanağı bulunmayan yapının yalnızca kaldırıma ve otoparka taşmış bölümlerinin yıkılarak imar düzenlemelerine uygun duruma getirilmesi söz konusu olamaz. Yapının tümüyle yıkılması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 21.11.2002 gün, E: 2001/4850, K: 2002/5478 sayılı kararı.)*
- (!) *3194 sayılı İmar Kanunu'nun kuralları kamu düzeni ile ilgilidir. Bu Yasa gereğince tüm yapıların yapımı yetkili yönetimlerden yapı ruhsatı alınmasına bağlıdır. Yapı ruhsatsız yapılan ve yapı ruhsatına bağlanamayan yapıların yıkılması zorunludur. İmar düzenlemelerine ve yapı ruhsatına aykırı bir yapının ekonomik değerinden söz edilemez. (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 03.12.2001 gün, E: 2001/3718, K: 2001/5575 sayılı kararı.)*
- (!) *2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun'un 20. maddesinde; su havzaları için zararlı yapı ve donatıların yapılacak bildirim üzerine ilgisince kaldırılacağı, verilen süre içinde kaldırılmayanların İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nce kaldırılacağı ve giderlerinin ilgisinden alınacağı kurala bağlanmıştır. Buna göre, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, yetkili olduğu içme suyu havzalarındaki zararlı yapılar için yıkım kararı verebilir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 07.11.1990 gün, E: 1989/1107, K: 1990/2076 sayılı kararı.)*



- (!) *Organize Sanayi Bölgeleri, bölgenin yasal düzenlemelere ve imar planına uygun yapılaşmasından sorumludur. OSB'ce, yapı ruhsatına aykırı olarak ya da yapı ruhsatı alınmadan yapıldığı belirlenen yapılardaki aykırılıkların giderilmesi için katılımcıya 30 gün süre verilir. Yapı yasal düzenlemelere uygun duruma getirilmezse, OSB konuyu 3194 sayılı Yasa uyarınca ilgili belediye ya da il özel yönetimine bildirir. Yapı ruhsatına aykırı olarak yapılan ya da yapı ruhsatı olmayan yapı için, ilgili belediye ya da il özel yönetimi 3194 sayılı Yasa'nın 32 ve 42. maddeleri çerçevesinde yıkım kararı alma ve yönetsel para cezası uygulama yetkilerini kullanır. İlgili belediye ya da il özel yönetimi istemi durumunda yıkım, OSB'ce yapılır. İlgili belediye ya da il özel yönetimi yapı ruhsatının iptal edilmesini OSB'den isteyebilir ve yapılan işlemler OSB'ye bildirilir.*

EMMEK