

**ÖMER KÖROĞLU**

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi Başkanı

**İmar Hukukunda  
YAPI KAVRAMI  
ve  
TEMEL YAPI BELGELERİ**

# İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XI
GİRİŞ VE ÖNSÖZ.....	1

## Birinci Bölüm

### YAPI VE YAPI HAKKI

A. YAPI KAVRAMI .....	5
1. Genel Olarak.....	5
2. Özel Hukukta Yapı Kavramı.....	5
3. İmar Hukukunda Yapı Kavramı.....	7
B. YAPI DÜZENİ, YAPI VE BİNA ÇEŞİTLERİ.....	12
1. Yapı Düzeni.....	12
2. Yapı ve Bina Çeşitleri.....	18
a. Genel Özelliklerine Göre .....	18
b. İmar Mevzuatına Göre .....	22
aa. Mülkiyetlerine Göre Yapı ve Bina Çeşitleri.....	22
aaa. Resmi Yapı - Özel Yapı.....	22
bb. Sürekliliklerine Göre Yapı ve Bina Çeşitleri .....	23
cc. Ruhsat Gerektirip Gerektirmemesine Göre Yapı ve Bina Çeşitleri.....	25

## VIII

---

aaa. Ruhsat Gerektiren Yapılar.....	25
bbb.Ruhsat Gerektirmeyen Yapılar.....	29
C. YAPININ TABİ OLDUĞU ESAS VE İLKELER.....	33
D. YAPI HAKKI KAVRAMI.....	34
1. Hak ve Yapı Hakkı Kavramları .....	34
2. Yapı Hakkının Mülkiyet Hakkı ile İlişkisi ve Hukuki Kapsamı. 36	
3. Yapı Hakkının İmar Hukuku İle İlişkisi.....	39
E. YAPI HAKKINI SINIRLANDIRAN DÜZENLEME VE UYGULAMALAR.....	43
1. Anayasa.....	43
2. İmar Kanunu ve Diğer Kanunlar .....	48
3. İmar Planları.....	74
4. İmar Programları Ve Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler.....	87
5. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri .....	111
F. YAPI HAKKINI SINIRLANDIRAN NEDENLER .....	132
1. GENEL SINIRLAMA NEDENLERİ .....	134
a. Kamu Yararı ve Toplum Yararı.....	134
b. Kamu Düzeni ve İmar Düzeni.....	143
2. Özel Sınırlama Nedenleri.....	163

**İkinci Bölüm**  
**KOLLUK FAALİYETLERİ VE İMAR**  
**KOLLUĞU**

**Üçüncü Bölüm**  
**YAPILAŞMA FAALİYETLERİNİN İZNE VE**  
**DENETİME TABİ OLMASI**

**Dördüncü Bölüm**  
**YAPI BELGELERİ**

A. İMAR DURUMU .....	196
B. YAPI RUHSATI.....	212
1. Tanımı ve Hukuki Niteliği .....	216
a. Tanımı.....	216
b. Hukuki Niteliği.....	218
2. Yapı Ruhsatı ve İmar Planları .....	224
3. Yapı Ruhsatına Tabi Olma Yöntemleri Açısından Yapılar.....	231
a. Yapı Ruhsatına Tabi Yapılar .....	231
b. Özel ve Ayrıcalıklı Yöntemle Yapı Ruhsatına Tabi Yapılar..	233
c. Yapı İzin Belgesine Tabi Yapılar .....	237
4. Yapı Ruhsatı Başvurusunda Bulunabilenler.....	240
a. Taşınmaz Malikleri.....	240
b. Tahsis veya İrtifak Hakkı Tesis Belgesi Bulunanlar.....	242
5. Yapı Ruhsatı Başvurusuna İlişkin Koşullar .....	243
a. Taşınmaza İlişkin Koşullar .....	245
b. Hazırlık Aşamasına ve İdareye Başvurulmasına İlişkin Koşullar.....	249

aa. Yapı Projelerine Yön Verecek Belgelerin Edinilmesine İlişkin Ön Başvuru.....	250
bb. Yapı Projelerinin Hazırlanması ve Yetkili İdareye Başvurulması.....	251
6. Yapı Ruhsatı Başvurusunun İncelenerek Değerlendirilmesi ve Yapı Ruhsatının Düzenlenmesi.....	256
a. Dilekçe ve Eklerinin İncelenerek Değerlendirilmesi.....	257
b. Yapı Ruhsatı Düzenleme Yetkisinin Hukuki Niteliği.....	262
7. Yapı Ruhsatı Düzenlemeye Yetkili İdareler.....	264
8. Yapı Ruhsatı Süresi.....	274
9. Geçici Yapı Ruhsatı ve Süresi.....	282
10. Yıkım Ruhsatı.....	290
C. YAPI KULLANMA İZİNİ .....	292
1. Tanımı, Hukuki Niteliği ve Yapı Ruhsatı İle İlişkisi.....	293
a. Tanımı.....	293
b. Hukuki Niteliği ve Yapı Ruhsatı İle İlişkisi.....	294
2. Yapı Kullanma İzin Belgesinin Düzenlenmesi ve Sonuçları .....	298
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi Düzenlemeye Yetkili İdareler .....	307
KAYNAKLAR .....	317