

İmar Kanunu

(Resmî Gazete ile ilân : 16 . VII . 1956 - Sayı : 9359)

No.
6786

Kabul tarihi
9 . VII . 1956

Birinci Bölüm

Yapı ve ruhsat işleri

MADDE 1. — Belediye sınırları içindeki, resmî ve hususi, bütün yapılar bu kanun hükümlerine tâbidir.

(Bu kanunda geçen «Yapı» tâbiri, karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmî ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilâve, değişikliklerine ve tamirlerine, sabit ve müteharrik tesislerine şâmidir.)

MADDE 2. — Belediye sınırları içinde yapılacak bütün yapılar için belediyeden ruhsatiye alınması mecburidir.

MADDE 3. — Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat tamirleriyle kiremit aktarılması ve belediyelerce mahallin hususiyetine göre talimatnamelerde belirtilecek diğer tamirler, ruhsata tâbi değildir. Ancak, bunlardan iskele kurmayı icabettirenler için belediyeye yazı ile müracaat edilmesi lâzımdır.

MADDE 4. — Yapı ruhsatiyesi almak için belediyeye bir dilekçe ile müracaat edilmesi, tapunun ve varsa çapın gösterilmesi ve dilekçeye bu kanuna uygun olarak hazırlanmış mimari, statik ve tesisat plân, proje, resim ve hesaplarından gerekli olanlarının eklenmesi lâzımdır.

Kadastrusu yapılan yerlerdeki belediyeler inşaatla ilgili dosyalarını, kadastro ada ve parsel numaralarına göre tutmakla mükelleftirler.

Ruhsatiye alınmış yapılarda her hangi bir değişiklik yapılması bu maddeye göre yeniden izin alınmasına bağlıdır.

(Bu kanunda geçen ruhsatiye ekleri tâbirinden, dilekçe ile beraber belediyeye verilen ve ruhsatiye ile birlikte tasdik edilen mimari, statik ve tesisat plân, proje, resim ve hesapları anlaşılır.)

MADDE 5. — Ruhsatiye almak için yapılan müracaatlara belediyelerce, müstakil İmar Müdürlüğü olan yerlerde imar müdürlüklerince, 30 gün içinde müspet veya menfi cevap verilmesi mecburidir.

Bu müddet içinde cevap alamayanlar mahallin en büyük mülkiye âmirliğine yazı ile durumu bildirirler. Mülkiye âmirleri bu müracaat üzerine 10 gün içinde belediyelerin müspet veya menfi cevap vermelerini temin ile mükelleftirler.

MADDE 6. — Ruhsatiye alınmadan başlanılan yapılar belediyelerce derhal durdurulur.

A) Yapı, kanun ve talimatnamelere, imar ve istikamet plânlarına uygun ise dördüncü madde hükümleri yerine getirilmek şartıyla harcı beş kat alınarak ruhsatiyesi verilir.

B) Yapı, kanun ve talimatnamelere, imar ve istikamet plânlarına uygun değilse mümkünse düzeltilmesi, değilse yıktırılması, ilgiliye tebliğ olunur. Tebliğ gününden itibaren mal sahibi yapısını düzeltmeden veya yıktırmadan inşaatı de-

vam ederse yapısının uygun görülmiyen kısımları belediye encümeni kararıyle 22 ve 23 ncü maddelere göre yıktırılır.

C) Yapı, başkasının mülküne tecavüz süretiyle yapıldığı takdirde salâhiyetli fen adamlarınca hazırlanacak rapor üzerine derhal durdurulur.

Yapı, kanun ve talimatnamelerin diğer hükümlerine, imar ve istikamet plânlarına uygun ise mal sahibinin kanunen muteber muvafakati alınmaya veya mülkiyet durumu aidolduğu resmî mercice tâyin edilinceye kadar inşaatın devamına müsaade edilmez. Kanun, talimatname ve imar plânı ile istikamet plânlarına uygun değilse bu maddenin (b) fıkrası tatbik olunur.

MADDE 7. — Yapı, ruhsatiye ve eklerine aykırı yapıldığı takdirde derhal durdurulur.

Projede yapılan tadilât kabul ve tasdik edilerek ruhsatiyesi tashih edilinceye kadar inşaata devam ettirilmez.

A) Yapının iç hacim ebadında projesine aykırı bir tadilât yapılmış ise tadilâta uğrıyan katın ruhsat harcının dörtte biri,

B) Yapıda projesine aykırı olarak bir genişleme yapılmış ise genişliyen her kısmın ruhsat harcının beş misli,

C) Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan tadilât, imar ve istikamet plânlarına, kanun ve talimatnamelere göre düzeltilmesi mümkün değilse bu gibi yerler hakkında 6 ncı maddenin B fıkrası ile 8 ncı madde hükümleri tatbik olunur.

MADDE 8. — Belediyelere karşı yapının fennî mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya ve mal sahibinin ruhsatiye ve ekleri hilâfına yaptırdığı işleri 5 gün içinde yazı ile belediyeye bildirmeye mecburdurlar. Aksi takdirde bu gibi meslek mensupları için belediye encümenleri 100 liradan 1 000 liraya kadar para cezasına ve aynı belediye hududu içinde bir aydan bir yıla kadar yapacakları projeleri ve alacakları fennî mesuliyetleri kabul etmemeye karar verirler. Bu karar, kesinleştiği takdirde, tatbik ve mensub oldukları meslek odalarına tamim olunur.

MADDE 9. — Ruhsatiye alınan yapılar için belediyeye yazı ile müracaat edilerek, yapı yerinin gösterilmesi istenir. Belediye, dilekçenin verildiği tarihten itibaren resmî tatil günleri haric 15 gün içinde yapı sınırını, röperlerini göstermekle mükelleftir. Bu müddet içinde bunlar gösterilmezse, mal sahibi ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak şartıyla yapısına başlayabilir.

MADDE 10. — Yapıya başlama müddeti ruhsatiye tarihinden itibaren bir yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da, her ne sebeple olursa olsun, ruhsat müddeti ile birlikte 4 yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatiye hükümsüz olup yeniden ruhsat alınması lâzımdır.

MADDE 11. — Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde, imar plânı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna istinaden ruhsatiyesi verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapılacak yapının belediye meclislerince kabul edilecek talimatnameye uygun bulunması ve muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun tapuya şerh verilmesi mecburidir.

Plân tatbik edilirken encümen kararı ile 24 ncü madde gereğince inşaat veya tesisat yıktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmez.

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmıyacaksa, belediye encümeni kararıyle, plân tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müd-

det imar plânının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi mal sahibine de bir hak bahşetmez.

MADDE 12. — Yapı yerinde ruhsat ve eklerinin bulundurulması mecburidir. Aksi takdirde yapı sahibine ruhsat harcının yarısı kadar ceza hükmolunur. Te-kerrürü halinde ceza tekrarlanır.

MADDE 13. — Yapının nev'ine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatının kontrolunun salâhiyetli meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Yapının fennî mesuliyetini üzerine almış olan meslek mensupları, bu vazifeden çekildiği takdirde, tatil günleri hariç, üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte, keyfiyeti yazılı olarak belediyeye bildirmekle mükelleftir. Aksi takdirde istifasını bildirinceye kadar kanuni mesuliyetlerden kurtulamazlar. Fennî mesuliyeti üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fennî mesuliyeti deruhde etmedikçe yapının devamına da müsaade edilmez.

MADDE 14. — İmar plânları ile bunların tatbikat plânlarının ve halihazır haritalarının, mimari, statik ve tesisat plân, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların tatbikatındaki fennî mesuliyetlerini, ihtisas ve işigal mevzu-larına göre, yüksek mimar, yüksek mühendis, mimar ve mühendisler deruhde ederler.

Bunlardan gayri fen adamlarının salâhiyet ve mesuliyet hudutları, bunları yetiştiren müesseselerle bunlara ait cemiyetlerin ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin mütalâası alındıktan sonra Maarif ve Nafia vekâletlerince müş-tereken hazırlanacak bir talimatname ile tâyin olunur.

MADDE 15. — İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediyeye ve komşulara ait yer-lerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrib-olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması lâzımdır.

Yapı, yol sınırından üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önliyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip bir mal-zeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde belediyelerce takdir edilecek zaruri hal-lerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline (yukardaki tedbirler alınmak şartıyla) müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mal sahiplerinin gelip geçenlere zarar vermiyecek ve tehli-keyi önliyecek şekilde tedbir almaları lâzımdır.

Yukardaki hususlara riayet etmiyenler belediye nizamına aykırı hareket etmiş sayılacakları gibi, bunlardan tevellüdedecek zararın tazmini ile de mükellef tutulurlar.

MADDE 16. — Yapı bitince kullanılabilmesi için belediyeden izin alınması mecburidir. Yapı, mal sahibinin yazılı isteği üzerine fen ve sağlık mensuplarınınca muayene edilerek ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımlarından mahzur görülmediği takdirde, kullanma izni verilir.

Yapının tamamı her hangi bir sebeple bitirilmemişse, ruhsat ve eklerine uy-gun olarak tamamlanan bir kısmının kullanılmasına, yapılan muayenede fen ve sağlık bakımlarından mahzur görülmediği takdirde izin verilebilir. Belediyeler, mal sahiplerinin müracaatlarını en geç 30 gün içinde neticelendirmek mecburiye-tindedirler. Bu müddetin sonunda, hiçbir muameleye lüzum kalmadan, yapının ta-

mamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. Ancak bu salâhiyet mal sahibini kanuna, ruhsatiye ve eklerine riayetsiz hareketinden doğacak mesuliyetten kurtaramaz. Yapı tamamen veya kısmen ruhsatsız veya ruhsatiye ve eklerine aykırı olarak bitirilmişse, 6 ve 7 nci maddeler hükümleri yerine getirilmedikçe, kullanılmasına müsaade edilmez.

MADDE 17. — Muayene için binanın gezilmesine müsaade edilmediği takdirde, belediyenin tezkeresi üzerine mahallin sulh hukuk hâkiminin izniyle ve zabitanın iştirakiyle binaya girilir. Muayene neticesinde binaya kullanma müsaadesi verilmezse, belediyece mahallin sulh hukuk hâkimine tezkere ile müraعات edilir. Onun vereceği karar üzerine bina idareten boşalttırılmakla beraber rapor icaplarına göre bu kanun hükümleri tatbik olunur.

MADDE 18. — İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmiyen veya alınmiyan yapılar, izin alınıncaya kadar, belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanamazlar. Bu hizmetlerin yapılmaması mal sahiplerini kanuni mükellefiyetlerinden kurtaramaz.

MADDE 19. — Ruhsatiye ve eklerine aykırı olduğundan veya ruhsatsız başlanmış bulunmasından dolayı bu kanuna göre durdurulması lâzımgelen yapıların o andaki inşaat durumu, belediye fen adamları, bunların bulunmadığı yerlerde belediyece hariçten memur edilmiş veya edilcek sair ehliyetli kimseler tarafından zabıta tesbit edilerek birer nüshası mal sahibi ile mesul fen adamına, bir nüshası da belediye reisliğine verilir. Alâkahların bulunmamaları veya zaptı tebellüğ etmek istememeleri halinde, ruhsatıyede yazılı kanuni ikametgâhlarına posta ile yollanır. Ruhsatıyesiz yapılarda ise alâkahların bulunmaması halinde mûtat usullerle ilânen tebligat yapılır.

MADDE 20. — Durdurma emrinin tebliğinde, mal sahibi her ne suretle olursa olsun inşaatı devam edemez. İnşaatı devam edildiği takdirde mal sahibinden durdurma emrinden sonra yapılmış bulunan kısımların belediyece re'sen takdir edilecek maliyet bedeli kadar para cezası alınmasına encümenince karar verilir. Durdurma emrine karşı mal sahibi tarafından salâhiyetli mercilere yapılacak itirazların neticesi beklenmeden, devam eden inşaat belediyece derhal, durdurma emrinin tebliği sırasında tesbit olunan duruma, yıktırılmak suretiyle getirilir.

MADDE 21. — Ruhsatiye ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olan yapılar, her ne suretle olursa olsun, iskân veya işgal edilmiş ise, mal sahibine yukarıda belirtilen şekilde yapılacak tebligat üzerine âzami on beş gün içinde boşalttırılmadığı takdirde, mahallî sulh hukuk hâkimliğinin belediyeden yazılacak tezkere üzerine vereceği izinle ve zabıta marifetiyle boşalttırılıp, mal sahibi, durdurma veya boşaltma emrine uyacağını, tebliğden itibaren üç gün içinde bildirdiği takdirde, yapıda ıslahı mümkün hususlar beş gün içinde kendisine bildirilir ve bunun için kâfi mehil verilir.

MADDE 22. — Yapı ıslah edilmeyecek veya esasen ruhsat verilmeyecek yapılardan ise, keyfiyet, mal sahibine tebliğ tarihinden itibaren üç gün içinde belediye encümenine bildirilerek yıkma kararı istenir. Encümenler kararlarını, müraعات tarihinden itibaren 15 gün içinde vermeye mecburdurlar. Kararlar verdikleri tarihten itibaren beş gün içinde belediye reisliğince yazı ile mal sahiplerine bildirilir. Yıkma kararlarına karşı 7 gün içinde yetkili idare heyetleri nezdinde itiraz olunabilir. İdare heyetleri, bu kararları ancak bu kanun ve talimatnameleri hükümleri dâhilinde ve 15 gün içinde inceler; karara bağlayarak ilgili-

lere bildirirler. Müddetinde itiraz olunmayan kararlar katîleşir. Yıkma kararına karşı vâkı itiraz üzerine Şûrayı Devletçe belediye aleyhine tehiri icra kararı verilse dahi inşaata devam olunamaz.

MADDE 23. — Belediye encümenlerince verilen yıkma ve ıslah kararlarının, sahibine veya fennî mesuliyeti deruhde eden kimseye yazılı olarak tebliği tarihinden itibaren, yedi gün içinde yıkılmayan veya verilen mehil içinde ıslah edilmiyen yapılar belediyelerce yıktırılır.

Yıkma müddeti mevsim icaplarına göre belediye encümenlerince uzatılabilir.

MADDE 24. — Belediyelerce 11 nci maddeye göre muvakkat bir zaman için yapılmasına izin verilmiş olan bina ve tesislerin zamanı gelince yıktırılması mal sahibine tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde yıkılmayan bina ve tesisler hakkında 23 ncü madde hükümleri tatbik olunur.

MADDE 25. — Yapılacak bina, tesis ve bunlara ait müştetilâtın :

A) Fen, sağlık, içtimai emniyet, mahallî hususiyet ve kullanılacak malzeme bakımından ne gibi şartlara tâbi olacağı ve hangi vasıfları haiz bulunacağı,

B) Kat adedi, kat yüksekliği, derinlik ve çıkıntıları,

C) Komşu hudutlarına, yol ve su kenarlarına, kara ve demiryolu mihverlerine, tarihî ve bedii kıymeti olan eski eserlere ve arkeolojik sahalara olan mesafeleri,

D) Parsel cephesi ile parsel ebadı ve bu parseller içerisine yapılacak binaya verilecek âzami inşaat sahası,

E) Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması, bahçe duvarlarının şekli ve ebadı, bina ve tesislere ait diğer hususat, hazırlanacak nizamname ve talimatnamelerde tesbit olunur.

İkinci Bölüm

Halihazır harita, imar ve yol istikamet plânları

MADDE 26. — Tasdikli halihazır haritası bulunmayan belediyeler, halihazır haritalarını, nüfusu 5 000 den yukarı belediyeler, imar ve kanalizasyon plânlarını, nüfusu 5 000 den aşağı belediyeler, belediye meclislerince tesbit edilecek belirli yolların istikamet plânlarını yaptırması mecburidir.

Nüfusu 5 000 den az olan belediyeler beldenin inkişafını, belediyenin teknik eleman ve malî durumunu gözönünde bulundurarak belediye meclisleri kararıyle imar ve kanalizasyon plânlarını yaptırabilirler.

Plân ve haritalara ait nirengi, poligon, nivelman ve sınır işaretlerine ait tesislerin çıkarılması ve tahribedilmesi yasaktır.

Bunlar çıkarıldığı, tahribedildiği veya yerleri değiştirildiği takdirde, belediyeler bunları eski haline getirmekle mükelleftirler. Haritaların alınmasına ve imar plânlarının tatbikına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparken, 2613 sayılı Kanunun 7 nci maddesindeki salâhiyeti haizdirler.

MADDE 27. — İmar ve yol istikâmet plânları «Nâzım plân» ve «Tatbikat plânı» olmak üzere iki nevidir:

a) Nâzım plânlar halihazır haritalar üzerinde çizilen ve arazi parçalarının kullanılış şekillerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plânlardır. İstimlâkler bu plâna göre yapılır.

b) Tatbikat plânları da halihazır haritalar üzerine çizilmekle beraber mevcutsa

kadastro vaziyeti de işlenir. Bu plânlar da tatbikat için lüzumlu bütün fennî hususata ihtiva eder.

Her iki nevi plânda bu kanunun bütün hükümleri tatbik olunur.

MADDE 28. — Halihazır haritalarının, imar ve istikamet plânlarının yapılması işleri, Artırma, eksiltme ve ihale Kanununa tâbi değildir. Bunların tanzim tarzları ve teknik şartları ve bu işleri yapacak mütehassıslarda aranacak ehliyet, Nafia Vekâletince tesbit olunur.

MADDE 29. — İmar ve yol istikamet plânları, belediye meclislerince kabul edildikten sonra, Nafia Vekâletine gönderilir. Nafia Vekâleti bunları üç ay içinde inceleyip aynen veya tadilen tasdika veya tadil edilmek üzere iadeye mecburdur. Tasdik edilmiş plânlar üzerinde yapılacak değişiklikler de yukardaki usullere tâbidir. Ancak vekâlet tadil tekliflerini reddetmeye salâhiyetlidir. Tasdik edilerek kesinleşen plânlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yere bir ay müddetle asılır ve keyfiyet usulü dairesinde ilân olunur.

İmar idare heyetlerince alınacak imar plânlarıyla ilgili kararlar da bu madde hükmüne tâbidir.

MADDE 30. — Belediyeler imar plânının tasdikünden sonra, bu plânı tatbik etmek üzere, kendi malî imkânlarına göre, dörder yıllık imar programları hazırlarlar. Bu programlar belediye meclislerince kabul edildikten sonra kesinleşir. Belediyeler imar programının tatbiki için lüzumlu tahsisatı, programı tatbik edecek ve beldenin imar faaliyetine göre hâsıl olacak ihtiyacı karşılayacak fen adamı veya fen heyeti kadrosunu her yıl bütçelerine koymakla mükelleftirler.

MADDE 31. — İmar ve yol istikamet plânlarında meydan, yol, park, yeşil saha ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rasthyan hazineye ve hususi muhasebeye ait arazi ve arsalar, belediyenin teklifi ve İcra Vekilleri Heyeti kararıyla belediyelere bedelsiz terk edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç, yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye tarafından satılamaz ve başka bir şekilde kullanılamaz.

MADDE 32. — Yapılacak binalar imar ve yol istikamet plânlarında tesbit edilmiş cephe hattından önde yapılamaz. Cephe hattının gerisinde kalmış olan arsa müstakil bina inşaatına müsait olmadığı ve 41 nci maddenin son fıkrasıyla 42 nci madde hükümleri de tatbik edilmediği takdirde bu gayrimenkulün tamamı mal sahibinin talebiyle istimlâk olunur.

MADDE 33. — İmar ve yol istikamet plânlarında yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlerde inşaat yapılmasına ve mevcut binalarda ise esaslı tadilat ve ilâveler yapılmasına izin verilmez.

Ancak, bu gibi yerlerde dört yıllık imar programına ithal edilmiş olan yerler müddeti içerisinde, dört yıllık programa dâhil bulunmayan yerler ise sahiplerinin yazılı müracaat gününden itibaren 5 yıl içerisinde istimlâk edilemediği takdirde, talimatname hükümlerine uygun inşaat yapılmasına müsaade olunur.

MADDE 34. — İmar plânının tatbikatında belediyeler bir gayrimenkulün tamamını istimlâk etmeksizin o yerin muayyen saha ve irtifadaki kısmı üzerinde irtifak hakkı tesis edebilirler.

MADDE 35. — İmar hududu dâhilinde, beldenin müstakbel gelişmesine tahsis edilmiş ve parselâsyon plânları yapılmamış sahalarda parselâsyon plânları yapıp tasdik edilmedikçe, plâna göre yolu ve lâğımı yapılmadıkça yapıya izin verilmez. Ancak, mevcut binaların ilâve ve esash tadil mahiyetinde olmyan tamirlerine müsaade olunur.

MADDE 36. — 35 nci maddedeki yerlerde, kendi parsellerinden mevcut yola kadar olan yol ve lâğım bedelini yapılacak keşfe göre belediyeye verenlere veya keşif ve plâna uygun olarak yol ve lâğımı yaptıranlara ruhsat verilir.

Yol ve lâğım belediyece yaptırıldığı takdirde verilen paradan artarsa alâkalıya fazlası ödenir, (eksilirse) tahsil olunur.

Bu şekilde yapılan yol ve lâğımın iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden kendi parsellerine isabet eden yol ve lâğım masrafı alınmadıkça yapısına izin verilmez. Alınan bu paralar yol ve lâğımı yaptıranlara ve bu meblâğı belediyeye verenlere aynen iade olunur.

Üçüncü Bölüm

Tevhit ve ifraz işleri

MADDE 37. — a) İmar ve yol istikamet plânlarına göre yol, meydan, yeşil sahâ, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlıyan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına izin verilmez.

b) İmar parselâsyon plâni tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifrazların bu plânlara uygun olması şarttır.

c) İmar plânlarında parsel cepheleri tâyin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, içerisine inşa edilecek binanın cephesinden dar olmamak üzere asgari cephe genişlikleri, derinlikleri ve büyüklükleri talimatnamelerde tesbit edilir.

d) İmar plânlarında iskân bölgesi dışında kalan kısımlarda, belediye meclisinde, imar plâni ve raporuna göre tâyin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

MADDE 38. — İmar hududu dışında arazi ifraz edilebilmesi, imar plâni ve raporu esaslarına göre, belediye meclisleri kararına ve Nafia Vekâletinin tasdikına bağlıdır. Bu sahanın haritası ve ifraz dolayısıyla teşekkül edecek ada ve parsellerin plânları, alâkahlar tarafından belediyeye verilir. Bu harita ve plânlar hakkında 29 ncu madde hükümleri tatbik olunur.

MADDE 39. — Belediye hudutları içinde gayrimenkullerin tevhit ve ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların kaldırılması, bu kanun ve talimatnameler hükümlerine uygunluğu belediye encümenlerince, varsa imar idare heyetlerince, kabul ve tasdik edilmedikçe, tapuca tescil olunmaz.

Tarafların rızası veya mahkeme kararıyla şuyununun izalesi ve arazi taksimi de yukarıki hükümlere tâbidir.

MADDE 40. — a) İmar hududu dışında kalan binalı ve binasız gayrimenkullerin imar hududu içerisine alınabilmesi için bu yerlerin imar plânına uygun imar ve parselâsyon plânlarının yaptırılması ve 29 ncu maddeye göre tasdik ettirilmesi lâzımdır. Bu suretle imar hududu içerisine alınan yerlerde 41 nci maddenin son fıkrasıyla 42 nci madde hükümleri tatbik olunur.

b) Bu gibi ifrazlar dolayısıyla yeniden yapılacak yol ve lâğımları ve bunları plâna göre en yakın mevcutlara bağlayacak kısımları ifraz sahipleri, proje ve şart-

namesine göre, yaptırmakla veya keşif tutarını belediyeye vermekle mükelleftirler. Belediyelerce yapılan yol ve lâğımın katî hesabı sonunda bulunan masraf miktarı hâsıl olan parsellere cephe tûlleri nispetinde taksim edilir.

Mal sahipleri para vermemiş ise bu miktarın tamamı, vermiş ise eksik kalan kısmı belediyeler lehine tapuya borç kaydedilir. Para artarsa ilgiliye iade edilir.

Borç ödenmeden bu yerlerin satışına ve bu yerlerde inşaata müsaade edilmez.

e) İfraz sahasındaki lâğımın bağlanmasına elverişli umumi kanalizasyon yoksa, ifraz sahiplerinin belediyelerce gösterilecek yerlerde fosseptik yaptırmaları ve parselleri bu yerlere bağlamaları mecburidir.

d) Yukardaki fıkralar hükümleri yerine getirilmedikçe imar hududu dışındaki ifrazlar tapuca tescil edilemez ve belediyelerce inşaata izin verilemez.

MADDE 41. — Belediyeler, esasen belediye malı olan veya imar ve yol istikamet plânlarının tatbiki dolayısıyla istimlâkten artan parçalarla istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hâsıl olan sahalardan, müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişigindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerinden dolayı tahakkuk eden istihkaklarıyla ve bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satınalmaktan imtina ederse şuyulandırıp satmak suretiyle imar plânına uygunluk sağlamakla vazifelidir.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, gayrimenkullerinden umumi hizmetler için belediyece yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında teadül temini suretiyle değiştirmeye belediyeler salâhiyetlidir.

MADDE 42. — İmar ve yol istikamet plânları hududu içindeki binah ve binasız gayrimenkullerin, plâna uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, âmme hükmi şahıslarıyla âmme müesseselerine ait yerlerle birleştirerek, plân icaplarına göre, müstakillen veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler salâhiyetlidir.

Bu yerlerin birleştirildikten sonra parsellere ayrılmasında ve dağıtılmasında eski mevkii ve miktarı esas tutulur. Bunlardan yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlıyan ve yüzde yirmi beşten fazla olup istimlâki icabeden yerlere mukabil, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dâhilinde yer göstermeye belediyeler salâhiyetlidir.

MADDE 43. — İmar plânı hududu içinde sahası bir hektar veya daha fazla olan veyahut 50 veya daha fazla gayrimenkulü ihtiva eden yangın yerleri ile bitişigindeki ve yanındaki boş arsa ve arazinin tevhidilerek imar plânı icaplarına ve 42 nci madde hükümlerine göre parsellere ayırmaya ve bu parselleri tesbit edilen şartlarla bina yapacaklara artıran yolu ile satmaya belediye meclisleri salâhiyetlidir.

MADDE 44. — 43 ncü madde hükümlerine göre belediye meclislerince tesbit edilen sınırlar içerisindeki gayrimenkuller, İstimlâk Kanunu hükümlerine göre istimlâk olunur.

Belediyeler bu gibi yerlerin istimlâki için banka veya diğer hususi müesseselerden bu iş için istikrazda bulunabileceği gibi, banka ve hususi müesseseler de bu gayenin tahakkuku için belediyelere ikrazatta bulunabilirler.

Yalnız faiz mukabilinde istikraz mümkün olmadığı takdirde istimlâk ve parse-lâsyon sonunda yapılacak satış neticesinde belediyeler lehine hâsıl olacak farktan belediye meclislerince tesbit ve kabul edilecek maktu veya nispi bir miktarın ik-razatta bulunacak banka veya diğer hususi şahıslara bırakılması suretiyle istimlâk bedelini temine belediyeler salâhiyetlidir.

Bu suretle istimlâk olunan gayrimenkuller hiçbir ferağ ve intikal vergi ve res-mine tâbi olmaksızın tapuca re'sen belediye adına tescil olunur. Bu gayrimenkulle-rin tescil muamelesinin tamamlandığı tarihten itibaren âzami beş yıl içinde beledi-yelerce yollarının açılarak tesislerinin yapılması ve tesbit edilen parsellerin aynı müddet içerisinde artırma yoluyla satışa çıkarılması mecburidir. Belediyece istim-lâk edilemediği takdirde bu yerler hakkında 42 nci madde hükümleri tatbik olunur.

MADDE 45. — İmar ve yol istikamet plânlarına göre hazırlanan parselâsyon plânları yapılp. belediye encümeninin, varsa imar idare heyetinin tasdikinden son-ra, bir ay müddetle belediye dairesine asılır ve usulüne göre ilân olunur. Tashih edilecek plânlar da aynı hükme tâbidir.

Bu plânlara askı müddetinin bitiminden itibaren 30 gün içinde itiraz edilebi-ler. Müddeti içinde yapılacak itirazlar belediyece tetkik ve uygun görülürse tashih edilerek tekrar encümeninin, varsa imar idare heyetinin tasdikine sunulur.

Katılaşan parselâsyon plânları tescil edilmek üzere tapu ve kadastro dairesine gönderilir. Bu daireler alâkahların muvafakatini aramaksızın sicillerini bu plânla-ra göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bu maddeye göre yapılan ilân tebligat addedilir.

MADDE 46. — Bu kanun hükümlerine göre şuyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri belediyenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşama-dıkları veya şuyunun izalesi için mahkemeye müracaat edilmediği takdirde belediye-ler hissedarmış gibi şuyunun izalesi dâvası açabilirler.

Dördüncü bölüm

Umumi hükümler

MADDE 47. — Belediye hudutlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel inkişafı bakımından lüzumlu görülen ve belediyenin teklifi üzerine vilâyet idare heyetinin kararı ve Nafia Vekâletinin tasdiki ile kabul edilân sahalarda da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

MADDE 48. — İmar ve yol istikamet plânları içinde olan, yolu ve sair belediye tesisleri tamamlanmış ve belediye hizmetleri götürülmüş bulunan yerlerde 10 yıl-dan beri boş duran arazi ve arsalarla içerisinde bir kısmı yanmış, yıkılmış veya is-kâna elverişsiz hale gelmiş bina bulunan yerlerden belediye meclislerince tesbit edilenlerin sahiplerine bu yerlerde imar plânında tesbit edilmiş olan esaslara uygun inşaat yapması tebliğ edilir ve keyfiyet siciline işlenmek üzere tapu sicil muhafızlı-ğına bildirilir. Bu yerlerin satışı halinde yeni mâlik aynı şartları kabul etmiş sayı-lır. Tebliğ tarihinden itibaren beş yıl içinde plâna uygun inşaat yapılmadığı tak-dirde istimlâk olunur. Bu yerlerde ya belediyece iki yıl içinde plâna uygun inşaata başlanır veya bu şekilde inşaat yapmak şartıyla satılır.

Belediye meclislerinin bu yoldaki kararları Nafia Vekâletince tasdik edildikten sonra tatbik olunur.

MADDE 49. — İskân hududu dışında kalan arazide yapı yapılması yasaktır. Ancak, bu gibi yerlerde, ziraat, eğlence yerleri, sayfiye evleri, turizm ve sair hususi maksatlı işlere ait bina ve tesislerin yapılmasına talimatname hükümleri dairesinde izin verilebilir.

MADDE 50. — Bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu, belediye fen heyeti, yoksa fen adamı tarafından raporla tesbit edilen yerlerin sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye zabıtasınca müddetli tebliğat yapılır. Bu sırada mal sahibi bulunmazsa içindekilere tebliğ edilir, onlar da bulunmazsa tebliğ varakası tebliğat yerine kaim olmak üzere tehlikeli yere asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tesbit edilir.

Tebliğati mütaakıp müddeti içinde mal sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa, belediye encümeni kararıyla yıktırılır.

Alâkahının fakrihali tevsik olunursa masraf belediye bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yerin ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa, hüküm istihsaline hacet kalmaksızın zabıta marifetiyle bina ve civarı derhal tahliye ettirilir.

MADDE 51. — Gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lâğım şebekesine veya varsa umumi fosseptike bağlanması, lâğım şebekesi veya umumi fosseptik olmıyan yerlerde mahallî ihtiyaç ve vesait'e göre belediyece verilecek esaslar dâhilinde, gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından belediyece yapılacak tebliğatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde belediye tarafından yaptırılır.

MADDE 52. — Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selâmetini ihlâl eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevlimeden tesislerin, hususi mecca, lâğım, çukur, kuyu, mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi, çukurların doldurulması, enkazların kaldırılması ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ olunur.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediyece mahzur giderilir ve mahzuru tevlimedenlerin faaliyeti men edilir.

MADDE 53. — Belediye meclisleri belirli yollar üzerindeki binalı ve binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tâyin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye salâhiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediyece verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar; aksi takdirde belediyece yaptırılır.

MADDE 54. — 20, 23, 26, 50, 51, 52 ve 53 ncü maddelerde zikrolunan hizmetler belediye tarafından yapıldığı takdirde sarf olunan meblâğ ilgililerden yüzde on fazlasıyla Umuru belediyeye mütaallik ahkâmı cezaiye Kanununa göre tahsil olunur.

MADDE 55. — Belediyeler, imar ve yol istikamet plânlarının tatbiki dolayısıyla istimplâk edecekleri yerlerin bedellerini, mal sahiplerinin muvafakatini almak şartıyla, İller Bankası Kanunu hükümleri dâhilinde mezkûr banka tarafından âzami on senede itfa olurmaz üzere çıkarılacak tahvil veya bonolarla ödiyebilirler. Bu maksatla belediyelere İller Bankası mevzuatı dâhilinde kredi açılır.

Bu tahvil ve bonolar, ihraçlarına takaddüm eden son Hazine tahvil ve bonolarına tatbik edilen faiz nispetinde faize tâbi ve Hazine tahvil ve bonolarının bilûmum hak ve muafiyetlerini haizdir.

İmar ve yol istikamet plânlarının tahakkuku için istimplâk edilen gayrimenkullerin satışı halinde elde edilen meblâğ belediyelerin İller Bankasına bu yüzden

olan borçlarının tabii karşılığını teşkil eder ve satış bedelleri bankanın alacağı kapanıncaya kadar bu hesaba yatırılır.

MADDE 56. — Geliri müsaaidolan belediyeler, malik oldukları gayrimenkuller üzerine, Vekiller Heyeti kararıyla, doğrudan doğruya bono çıkarabilirler ve 55 nci maddedeki şartlar dâhilinde istimplâk bedellerini ödiyebilirler. Bu bonolarla hâmilleri lehine birinci derecede ipotek tesis etmek şarttır.

İlgili belediyelerin bütün satışlarında, itfa edilmeye kadar, yalnız bu bonolar kabul edilir. Keza bu bonolarla belediye vergi ve resimleri de ödenebileceği gibi belediye işlerinde teminat olarak da kabul olunur. Bu bonoların hâmilleri, faiz ve itfaya ait belediyece taahhüdedilmiş şartların yerine getirilmemesi halinde, ipotekli gayrimenkullerden alacağına yetecek kadarının paraya çevrilmesini icradan isteyebilirler.

MADDE 57. — Nafia Vekâleti bu kanunun tatbik şeklini gösteren nizamnameyi ve her belediye, beldenin inkişafını ve belediyenin malî imkânlarını, teknik eleman durumunu, mahallî hususiyetleri ve malzemeyi ve imar plânı esaslarını göz önünde tutarak Nafia Vekâletince hazırlanacak tip talimatnamelere göre kendi talimatnamelerini kanunun neşrinden itibaren altı ay içerisinde hazırlamaya mecburdurlar.

Kanun ve talimatnamelerin tatbikatı neticesinde görülecek lüzum üzerine talimatnamelerde değişiklik yapılmasını Nafia Vekâleti belediyelerden talebetmeye yetkilidir.

MADDE 58. — Bu kanunun hükümlerine aykırı hareket eden, imar plânına ve yapı ruhsatıyesi ile eklerine riayet etmiven ve bunların yanlış tatbikına sebebiyet veren belediye reisleri ile diğer vazifeliler hakkında, Türk Ceza Kanunu hükümleri baki kalmak şartıyla, ayrıca her hâdise için 100 liradan 1 000 liraya kadar ağır para cezası hükmolunur.

MADDE 59. — Tasdik edilmiş imar plânlarının tatbikını sağlamak için yapılması zaruri olan istimplâk bedelinin belediyelere filhal temin edilememesi üzerine muayyen bir yerin istimplâki şartıyla hakiki veya hükmi şahıslar tarafından belediyelere yapılan hibeler belediyelerce kabul olunarak bu maksat için sarf olunur.

MADDE 60. — 2290, 2555, 4585, 5220 ve 5431 sayılı kanunlarla 1299 yılında neşrolunan Ebniye Kanununun meriyetteki maddeleri ve bunu tadil eden 642 sayılı Kanun, 1580 sayılı Belediye Kanununun 15 nci maddesinin 30 neu fıkrası ve 114 nci maddesinin son fıkrası, 1351 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin, 1504 sayılı Kanunun 1 nci maddesinin ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri meriyetten kaldırılmıştır.

MUVAKKAT MADDE 1. — Bu kanunun meriyete girdiği tarihten evvel alınmış ruhsatıyeye göre başlanıp da henüz ikmal edilmemiş yapı ve tesisler için bu kanun hükümleri tatbik olunmaz.

MUVAKKAT MADDE 2. — Bu kanunun meriyete girdiği tarihten evvel ruhsatıye alınmış fakat henüz başlanmamış yapı ve tesisler hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

MUVAKKAT MADDE 3. — Meriyetten kaldırılan kanun, nizamname ve talimatnameleri hükümlerine göre mahzurlu görüldüğü halde İmar Kanunu, nizam-

name ve talimatnameleri hükümlerine göre mahzurlu sayılmıyan işler, başlamış veya intacedilmiş muameleler hakkında bu kanun hükümleri tatbik olur.

MUVAKKAT MADDE 4. — Bu kanunun neşrinden evvel kendi parseli hari-cinde olarak yol ve yaya kaldırımlara taşınmış şekilde her ne suretle olursa olsun yapılmış olan ve kaldırılmasında teknik imkânsızlık mevcudolmıyan merdiven ve sair inşaat aksamının bu kanunun neşrinden itibaren bir yıl içinde sahipleri tarafından yıkılıp kaldırılması mecburidir.

Sahipleri tarafından bir yıl içinde bu mecburiyet yerine getirilmezse bunları belediyeler yıktırıp kaldırır.

MADDE 61. — Bu kanun neşri tarihinden 6 ay sonra meriyete girer.

MADDE 62. — Bu kanunu icraya İera Vekilleri Heyeti memurdur.

11 Temmuz 1956

<i>Riyaseti Cumhura yazılan tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	10 . VII . 1956 ve 2/78														
<i>Bu kanunun ilânının Başvekâlete bildirildiğine dair Riyaseti Cumhurdan gelen tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	11 . VII . 1956 ve 4/307														
<i>Bu kanunun müzakerelerini gösteren zabıtların cilt ve sayfa numaraları</i>	:	<table border="0"> <tr> <td>Cilt</td> <td>Sayfa</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,27:28</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>100,225:227,259:367</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>16,57:59,60:63,100:110,122:134,143: 161,194:208,212:228,233:241</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>273,492:498</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>73:81,112:116,133:136,138,143,160:163</td> </tr> </table>	Cilt	Sayfa	4	3,27:28	8	220	10	100,225:227,259:367	11	16,57:59,60:63,100:110,122:134,143: 161,194:208,212:228,233:241	12	273,492:498	13	73:81,112:116,133:136,138,143,160:163
Cilt	Sayfa															
4	3,27:28															
8	220															
10	100,225:227,259:367															
11	16,57:59,60:63,100:110,122:134,143: 161,194:208,212:228,233:241															
12	273,492:498															
13	73:81,112:116,133:136,138,143,160:163															

[İnikat : 37,38,52:56,58:60,81,85:87 — 73, 73 e ek sıra sayılı matbualar 37 ve 81 nci İnikat Zabıt ceridelerine bağlıdır.]