



İmar Kanunu

Kanun No : 6785
Kabul Tarihi : 09.07.1956
Resmi Gazete Tarihi : 16.07.1956
Yürürlük Tarihi : 16.01.1957

BİRİNCİ B Ö L Ü M Yapı ve Ruhsat İşleri

Madde 1 — Belediye sınırları içindeki, resmi ve hususi, bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

(Bu Kanun'da geçen "Yapı" tabiri, karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişikliklerine ve tamirlerine, sabit ve müteharrik tesislerine şamildir.)

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 tabi değildir. Ancak, bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazı ile müracaat edilmesi lazımdır.

Madde 4 — Yapı ruhsatiyesi almak için belediyeye bir dilekçe ile müracaat edilmesi, tapunun ve varsa çapın gösterilmesi ve dilekçeye bu Kanun'a uygun olarak hazırlanmış mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplarından gerekli olanlarının eklenmesi lazımdır.

Kadastrosu yapılan yerlerdeki belediyeler inşaatla ilgili dosyalarını, kadastro ada ve parsel numaralarına göre tutmakla mükelleflerdir.

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

(Bu Kanun'da geçen ruhsatiye ekleri tabirinden, dilekçe ile beraber belediyeye verilen ve ruhsatiye ile birlikte tasdik edilen mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesapları anlaşılır.)

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

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



Madde 6 — Ruhsatiye alınmadan başlanılan yapılar belediyelerce derhal durdurulur.

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

B) Yapı, kanun ve talimatnamelere, imar ve istikamet planlarına uygun değilse mümkünse düzeltilmesi, değilse yıktırılması, ilgiliye tebliğ olunur. Tebliğ gününden itibaren mal sahibi yapısını düzeltmeden veya yıktırmadan inşaatı devam ederse yapısının uygun görülmemen kısımları belediye encümeni kararıyla 22 ve 23. maddelere göre yıktırılır.

C) Yapı, başkasının mülküne tecavüz suretiyle yapıldığı takdirde yetkili fen adamlarınca hazırlanacak rapor üzerine derhal düzdürülür.

Yapı, kanun ve talimatnamelerin diğer hükümlerine, imar ve istikamet planlarına uygun ise mal sahibinin kanunen muteber muvafakati alınıncaya veya mülkiyet durumu ait olduğu resmi mercice tayin edilinceye kadar inşaatın devamına müsaade edilmez. Kanun, talimatname ve imar planı ile istikamet planlarına uygun değilse bu maddenin (B) fıkrası tatbik olunur.

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

Projede yapılan tadilat kabul ve tasdik edilerek ruhsatiyesi tashih edilinceye kadar inşaatı devam ettirilmez.

A) Yapının iç hacim ebadında projesine aykırı bir tadilat yapılmış ise tadilata uğrayan katın ruhsat harcının dörtte biri,

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

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

Madde 8 — Belediyelere karşı yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya ve mal sahibinin ruhsatiye ve ekleri hilafına, 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 fenni mesuliyetleri kabul etmemeye karar verirler. Bu karar, kesinleştiği takdirde, tatbik ve mensup 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 resmi tatil günleri hariç 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 lazımdır.

Madde 11 — Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde, imar planı 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.

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

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmayacaksa, belediye encümeni kararıyla, plan tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet imar planının 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 hükmolünür. Tekerrürü halinde ceza tekrarlanır.

Madde 13 — Yapının nevine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatının kontrolünün salahiyyetli meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Yapının fenni 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. Fenni mesuliyeti üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte etmedikçe yapının devamına da müsaade edilmez.

Madde 14 — İmar planları ile bunların tatbikat planlarının ve halihazır haritalarının, mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların tatbikatındaki fenni mesuliyetlerini, ihtisas ve işgal mevzularına göre, yüksek mimar, yüksek mühendis, mimar ve mühendisler deruhte ederler.

Bunlardan gayri fen adamlarının salahiyyet ve mesuliyet hudutları, bunları yetiştiren müesseselerle bunlara ait cemiyetlerin ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin mütalaası alındıktan sonra Maarif ve Nafia Vekaletlerince müştereken hazırlanacak bir talimatname ile tayin olunur.

Madde 15 — İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediyeye ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması lazımdır.



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

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde belediyelerce takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline (yukarıdaki tedbirler alınmak şartıyla) müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mal sahiplerinin gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek şekilde tedbir almaları lazımdır.

Yukarıdaki hususlara riayet etmeyenler belediye nizamata aykırı hareket etmiş sayılacakları gibi, bunlardan tevellüt edecek 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 mensuplarınca 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 uygun 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 mecburiyetindedirler. Bu müddetin sonunda hiçbir muameleye lüzum kalmadan, yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. Ancak bu salahiyet 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. maddeler hükümleri yerine getirilmedikçe, kullanılmasına müsaade edilmez.

Madde 17 — Muayene için binanın gezilmesine müsaade edilmediği takdirde, belediyenin tezkeresi üzerine mahallin sulh hukuk hakiminin izniyle ve zabitanın iştirakiyle binaya girilir. Muayene neticesinde binaya kullanma müsaadesi verilmezse, belediyece mahallin sulh hukuk hakimine tezkere ile müracaat edilir. Onun vereceği karar üzerine bina idareten boşalttırmakla beraber rapor icaplarına göre bu Kanun hükümleri tatbik olunur.

Madde 18 — İnşaatin bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen veya alınmayan 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 Kanun'a göre durdurulması lazım gelen yapıların o andaki inşaat durumu, belediye fen adamları, bunların bulunmadığı yerlerde belediyece hariçten memur edilmiş veya edilecek sair ehliyetli kimseler tarafından zabıta tespit edilerek, birer nüshası mal sahibi ile mesul fen adamına, bir nüshası da belediye reisliğine verilir. Alakalıların bulunmamaları veya zaptı tebellüğ etmek istememeleri halinde, ruhsatiyede yazılı kanuni



ikametgahlarına posta ile yollanır. Ruhsatıyesiz yapılarda ise alakalıların bulunmaması halinde mutata usullerle ilan edilmiştir.

Madde 20 — Durdurma emrinin tebliğ edildiğinde, mal sahibi her ne suretle olursa olsun inşaatı devam edemez. İnşaatı devam edildiği takdirde mal sahibinden durdurma emrinden sonra yapılmış bulunan kısımların belediyece resen takdir edilecek maliyet bedeli kadar para cezası alınmasına öncümence karar verilir. Durdurma emrine karşı mal sahibi tarafından yetkili mercilere yapılacak itirazların neticesi beklenmeden, devam eden inşaat belediyece derhal, durdurma emrinin tebliği sırasında tespit olunan duruma, yıktırılmak suretiyle getirilir.

Madde 21 — Ruhsatıye ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olan yapılar, her ne suretle olursa olsun, iskan veya işgal edilmiş ise, mal sahibine yukarıda belirtilen şekilde yapılacak tebligat üzerine azami on beş gün içinde boşalttırılmadığı takdirde, mahalli sulh hukuk hakimliğinin 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 kafi mehil verilir.

Madde 22 — Yapı ıslah edilmeyecek veya esasen ruhsat verilmeyecek yapılardan ise, keyfiyet, mal sahibine tebliğ tarihinden itibaren üç gün içinde belediye öncümencine bildirilerek yıkma kararı istenir. Öncümenler kararlarını, müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde vermeye mecburdurlar. Kararlar verildikleri 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 dahilinde ve 15 gün içinde inceler; karara bağlayarak ilgililere bildirirler. Müddetinde itiraz olunmayan kararlar kesinleşir. Yıkma kararına karşı vaki itiraz üzerine Şurayı Devletçe belediye aleyhine tehirli icra kararı verilse dahi inşaatı devam olunamaz.

Madde 23 — Belediye öncümenlerince verilen yıkma ve ıslah kararlarının, sahibine veya fenni mesuliyeti deruhte eden kimseye yazılı olarak tebliği tarihinden itibaren, yedi gün içinde yıkılmayan veya verilen mehil içinde ıslah edilmeyen yapılar belediyelerce yıktırılır.

Yıkma müddeti mevsim icaplarına göre belediye öncümenlerince uzatılabilir.

Madde 24 — Belediyelerce 11. 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. madde hükümleri tatbik olunur.

Madde 25 — Yapılacak bina, tesis ve bunlara ait müştemilatın;

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

B) Kat adedi, kat yüksekliği derinlik ve çıkıntıları,



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

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

E) Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması, bahçe duvarlarının şevke ebadı, bina ve tesislere ait diğer hususlar, hazırlanacak nizamname ve talimatnamelerde tespit olunur.

İKİNCİ BÖLÜM

Halihazır Harita, İmar ve Yol İstikamet Planları

Madde 26 — Tasdikli halihazır haritası bulunmayan belediyelerin, halihazır haritalarını, nüfusu 5.000'den yukarı belediyelerin, imar ve kanalizasyon planlarını, nüfusu 5.000'den aşağı belediyelerin belediye meclislerince tespit edilecek belirli yolların istikamet planlarını yaptırımları mecburidir.

Nüfusu 5.000'den az olan belediyeler beldenin inkişafını, belediyenin teknik eleman ve mali durumunu göz önünde bulundurarak belediye meclisleri kararıyla imar ve kanalizasyon planlarını yaptırabilirler.

Plan ve haritalara ait nirengi, poligon, nivelman ve sınır işaretlerine ait tesislerin çıkarılması ve tahrip edilmesi yasaktır.

Bunlar çıkarıldığı, tahrip edildiği veya yerleri değiştirildiği takdirde, belediyeler bunları eski haline getirmekle mükelleftirler. Haritaların alınmasına ve imar planlarının tatbikine memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparken, 2613 sayılı Kanun'un 7. maddesindeki salahiyeti haizdirler.

Madde 27 — İmar ve yol istikamet planları "Nazım Plan" ve "Tatbikat Planı" olmak üzere iki nevidir:

a) Nazım planlar halihazır haritalar üzerinde çizilen ve arazi parçalarının kullanılış şekillerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren planlardır. İstimlakler bu plana göre yapılır.

b) Tatbikat planları da halihazır haritalar üzerine çizilmekle beraber mevcutsa kadastro vaziyetinin de işlendiği planlardır. Bu planlar da tatbikat için lüzumlu bütün fenni hususları ihtiva eder.

Her iki nevi planda da bu Kanun'un bütün hükümleri tatbik olunur.

Madde 28 — Halihazır haritalarının, imar ve istikamet planlarının yaptırılması işleri, Arttırma Eksiltme ve İhale Kanunu'na tabi değildir. Bunların tanzim tarzları ve teknik şartları ve bu işleri yapacak mütehasıslarda aranacak ehliyet, Nafia Vekaleti'nce tespit olunur.



Madde 29 — İmar ve yol istikamet planları, belediye meclislerince kabul edildikten sonra, Nafia Vekaleti'ne gönderilir. Nafia Vekaleti bunları üç ay içinde inceleyip aynen veya tadilen tasdike veya tadil edilmek üzere iadeye mecburdur. Tasdik edilmiş planlar üzerinde yapılacak değişikliklerde yukarıdaki usullere tabidir. Ancak vekalet tadil tekliflerini reddetmeye yetkilidir. Tasdik edilerek kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yere bir ay müddetle asılır ve keyfiyet usulü dairesinde ilan olunur.

İmar idare heyetlerince alınacak imar planlarıyla ilgili kararlar da bu madde hükmüne tabidir.

Madde 30 — Belediyeler imar planının tasdikinden sonra, bu planı tatbik etmek üzere, kendi mali imkanlarına 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 hasıl olacak ihtiyacı karşılayacak fen adamı veya fen heyeti kadrosunu her yıl bütçelerine koymakla mükelleftirler.

Madde 31 — İmar ve yol istikamet planlarında meydan, yol park, yeşil saha ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan 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 planlarında tespit edilmiş cephe hattından önde yapılamaz. Cephe hattının gerisinde kalmış olan arsa müstakil bina inşaatına müsait olmadığı ve 41. maddenin son fıkrasıyla 42. madde hükümleri de tatbik edilmediği takdirde bu gayrimenkulün tamamı mal sahibinin talebiyle istimlak olunur.

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

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

Madde 34 — İmar planının tatbikatında belediyeler bir gayrimenkulün tamamını istimlak etmeksizin o yerin muayyen saha ve irtifadaki kısmı üzerinde irtifak hakkı tesis edebilirler.

Madde 35 — İmar hududu dahilinde, beldenin müstakbel gelişmesine tahsis edilmiş ve parsellasyon planları yapılmamış sahalarda parsellasyon planları yapıp tasdik edilmedikçe, plana göre yolu ve lağımı yapılmadıkça yapıya izin verilmez. Ancak, mevcut binaların ilave ve esaslı tadil mahiyetinde olmayan tamirlerine müsaade olunur.



Madde 36 — 35. maddedeki yerlerde, kendi parsellerinden mevcut yola kadar olan yol ve lağıım bedelini yapılacak keşfe göre belediyeye verenlere veya keşif ve plana uygun olarak yol ve lağıımı yaptıranlara ruhsat verilir.

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

Bu şekilde yapılan yol ve lağıımın iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden kendi parsellerine isabet eden yol ve lağıım masrafı alınmadıkça yapışma izin verilmez. Alman bu paralar yol ve lağıımı yaptıranlara ve bu meblağı belediyeye verenlere aynen iade olunur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Tevhit ve İfraz işleri

Madde 37 — a) İmar ve yol istikamet planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına izin verilmez.

b) İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifrazların bu planlara uygun olması şarttır.

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

d) İmar planlarında iskan bölgesi dışında kalan kısımlarda, belediye meclisince, imar planı ve raporuna göre tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Madde 38 — İmar hududu dışında arazi ifraz edilebilmesi, imar planı ve raporu esaslarına göre, belediye meclisleri kararına ve Nafia Vekaleti'nin tasdikine bağlıdır. Bu sahanın haritası ve ifraz dolayısıyla teşekkül edecek ada ve parsellerin planları, alakalılar tarafından belediyeye verilir. Bu harita ve planlar hakkında 29. 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 şüyuunun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Madde 40 — a) İmar hududu dışında kalan binalı ve binasız gayrimenkullerin imar hududu içerisine alınabilmesi için bu yerlerin imar planına uygun imar ve parselasyon planlarının yaptırılması ve 29. maddeye göre tasdik ettirilmesi lazımdır. Bu suretle imar hududu içerisine alınan yerlerde 41. maddenin son fıkrasıyla 42. madde hükümleri tatbik olunur.



b) Bu gibi ifadeler dolayısıyla yeniden yapılacak yol ve lağımları ve bunları plana göre en yakın mevcutlara bağlayacak kısımları ifraz sahipleri, proje ve şartnamesine göre, yaptırmakla veya keşif tutarını belediyeye vermekle mükelleftirler. Belediyelerce yapılan yol ve lağımların kati hesabı sonunda bulunan masraf miktarı hasıl olan parsellere cephe tülleri 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.

c) İfraz sahasındaki lağımların bağlanmasına elverişli umumi kanalizasyon yok ise, ifraz sahiplerinin belediyelerce gösterilecek yerlerde fosseptik yaptırmaları ve parselleri bu yerlere bağlamaları mecburidir.

d) Yukarıdaki fıkraların hükümleri yerine getirilmedikçe imar hududu dışındaki ifadeler tapuca tescil edilemez ve belediyelerce inşaata izin verilemez.

Madde 41 — Belediyeler, esasen belediye malı olan veya imar ve yol istikamet planlarının tatbiki dolayısıyla istimlakten artan parçalarla istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan, müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki 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 satın almaktan imtina ederse şüyulandırıp sattirmek suretiyle imar planına 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 salahiyetlidir.

Madde 42 — İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin; plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, amme hükmi şahıslarıyla amme müesseslerine ait yerlerle birleştirerek, plan icaplarına göre, müstakilen veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler salahiyetlidir.

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 rastlayan ve yüzde yirmi beşten fazla olup istimlakli gereken yerlere mukabil, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler salahiyetlidir.

Madde 43 — İmar planı hududu içinde sahası bir hektar veya daha fazla olan veyahut 50 veya daha fazla gayrimenkulü ihtiva eden yangın yerleri ile bitişindeki ve yanındaki boş arsa ve arazinin tevhit edilerek imar planı icaplarına ve 42. madde hükümlerine göre parsellere ayırmaya ve bu parselleri tespit edilen şartlarla bina yapacaklara artırma yolu ile satmaya belediye meclisleri salahiyetlidir.



Madde 44 — 43. madde hükümlerine göre belediye meclislerince tespit edilen sınırlar içerisindeki gayrimenkuller, İstimlak Kanun'u hükümlerine göre istimlak olunur.

Belediyeler bu gibi yerlerin istimlak 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 istimlak ve parselasyon sonunda yapılacak satış neticesinde belediyeler lehine hasıl olacak farktan belediye meclislerince tespit ve kabul edilecek maktu veya nispi bir miktarının ikrazatta bulunacak banka veya diğer hususi şahıslara bırakılması suretiyle istimlak bedelini temine belediyeler salahiyetlidir.

Bu suretle istimlak olunan gayrimenkuller hiçbir ferağ ve intikal vergi ve resmine tabi olmaksızın tapuca re'sen belediye adına tescil olunur. Bu gayrimenkullerin tescil muamelesinin tamamlandığı tarihten itibaren azami beş yıl içinde belediyelerce yollarının açılarak tesislerinin yapılması ve tespit edilen parsellerin aynı müddet içerisinde artırma yoluyla satışa çıkarılması mecburidir. Belediyece istimlak edilemediği takdirde bu yerler hakkında 42. madde hükümleri tatbik olunur.

Madde 45 — İmar ve yol istikamet planlarına göre hazırlanan parselasyon planları yapıp, belediye encümeninin, varsa imar idare heyetinin tasdikinden sonra, bir ay müddetle belediye dairesine asılır ve usulüne göre ilan olunur. Tashih edilecek planlar da aynı hükme tabidir.

Bu planlara askı müddetinin hitamından itibaren 30 gün içinde itiraz edilebilir. Müddeti içinde yapılacak itirazlar belediyece tetkik ve uygun görülürse tashih edilerek tekrar encümenin, varsa imar idare heyetinin tasdikine sunulur.

Katileşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu ve kadastro dairesine gönderilir. Bu daireler alakalıların muvafakatini aramaksızın sicillerini bu planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bu maddeye göre yapılan ilan tebligat addedilir.

Madde 46 — Bu Kanun hükümlerine göre şüyalandırılan gayrimenkullerin sahipleri belediyenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için mahkemeye müracaat edilmediği takdirde belediyeler hissedarmış gibi şüyuun izalesi davası açabilirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Umumi Hükümler**

Madde 47 — Belediye hudutlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel inkişafı bakımından lüzumlu görülen ve belediyenin teklifi üzerine vilayet idare heyetinin karan ve Nafia Vekaleti'nin tasdiki ile kabul edilen sahalarda da bu Kanun hükümleri tatbik olunur.

Madde 48 — İmar ve yol istikamet planları içinde olan, yolu ve sair belediye tesisleri tamamlanmış ve belediye hizmetleri götürülmüş bulunan yerlerde 10 yıldan beri boş duran



arazi ve arsalarla içerisinde bir kısmı yanmış, yıkılmış veya iskana elverişsiz hale gelmiş bina bulunan yerlerden belediye meclislerince tespit edilenlerin sahiplerine bu yerlerde imar planında tespit edilmiş olan esaslara uygun inşaat yapması tebliğ edilir ve keyfiyet siciline işlenmek üzere tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Bu yerlerin satış halinde yeni malik aynı şartları kabul etmiş sayılır. Tebliğ tarihinden itibaren beş yıl içinde plana uygun inşaat yapılmadığı takdirde istimlak olunur. Bu yerlerde ya belediyece iki yıl içinde plana uygun inşaat başlanır veya bu şekilde inşaat yapmak şartıyla satılır.

Belediye meclislerinin bu yoldaki kararları Nafia Vekaleti'nce tasdik edildikten sonra tatbik olunur.

Madde 49 — İskan hududu dışında kaftan 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 tespit edilen yerlerin sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye zabıtasınca müddetli tebligat yapılır. Bu sırada mal sahibi bulunmazsa içindekilere tebliğ edilir, onlar da bulunmazsa tebliğ varakası tebligat yerine kaim olmak üzere tehlikeli yere asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir.

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

Alakalının fakir hali tevsik olunursa masraf belediye bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yerin ve civarının boşaltılmasını gerektiriyorsa, hüküm istihsaline hacet kalmaksızın zabıta marifetiyle bina ve civarı derhal tahliye ettirilir.

Madde 51 — Gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan, yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitine göre belediyece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından belediyece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde belediye tarafından yaptırılır.

Madde 52 — Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman oluşturan tesislerin, hususi mecra, lağım, 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 oluşturanların faaliyeti men edilir.

Madde 53 — Belediye meclisleri belirli yollar üzerindeki binalı ve binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye yetkilidir. 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. maddelerde zikrolunan hizmetler belediye tarafından yapıldığı takdirde sarf olunan meblağ ilgililerden yüzde on fazlasıyla Umuru Belediye Müteallik Ahkamı Cezaiye Kanunu'na göre tahsil olunur.

Madde 55 — Belediyeler, imar ve yol istikamet planlarının tatbiki dolayısıyla istimlak edecekleri yerlerin bedellerini, mal sahiplerinin muvafakatini almak şartıyla, İller Bankası Kanunu hükümleri dahilinde mezkur Banka tarafından azami on senede itfa olunmak üzere çıkarılacak tahvil veya bonolarla ödeyebilirler. Bu maksatla belediyelere iller Bankası mevzuatı dahilinde kredi açılır.

Bu tahvil ve bonolar, ihraçlarına öncülük eden son Hazine tahvil ve bonolarına tatbik edilen faiz nispetinde faize tabi ve Hazine tahvil ve bonolarının bilumum hak ve muafiyetlerini haizdir.

İmar ve yol istikamet planlarının tahakkuku için istimlak edilen gayrimenkullerin satışı halinde elde edilen meblağ belediyelerin İller Bankası'na bu yüzden olan borçlarının tabii karşılığını teşkil eder ve satış bedelleri bankanın alacağı kapanıncaya kadar bu hesaba yatırılır.

Madde 56 — Geliri müsait olan belediyeler, malik oldukları gayrimenkuller üzerine, Vekiller Heyeti kararıyla, doğrudan doğruya bono çıkarabilirler ve 55. maddedeki şartlar dahilinde istimlak bedellerini ödeyebilirler. Bu bonolarla hamilleri lehine birinci derecede ipotek tesis etmek şarttır.

İlgili belediyelerin bütün satışlarında, itfa edilinceye 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 hamilleri, faiz ve itfaya ait belediyece taahhüt edilmiş şartların yerine getirilmemesi halinde, ipotekli gayrimenkullerden alacağına yetecek kadarının paraya çevrilmesini icradan isteyebilirler.

Madde 57 — Nafia Vekaleti bu Kanun'un tatbik şeklini gösteren nizamnameyi ve her belediye, beldenin inkişafını ve belediyenin mali imkanlarını, teknik eleman durumunu, mahalli hususiyetleri ve malzemeyi ve imar planı esaslarını göz önünde tutarak Nafia Vekaleti'nce hazırlanacak tip talimatnamelere göre kendi talimatnamelerini Kanun'un neşrinden itibaren altı ay içerisinde hazırlamaya mecburdurlar.

Kanun ve talimatnamelerin tatbikatı neticesinde görülecek lüzum üzerine talimatnamelerde değişiklik yapılmasını Nafia Vekaleti belediyelerden talep etmeye yetkilidir.

Madde 58 — Bu Kanun'un hükümlerine aykırı hareket eden, imar planına ve yapı ruhsatiyesi ile eklerine riayet etmeyen ve bunların yanlış tatbikine sebebiyet veren belediye reisleri ile diğer vazifeliler hakkında, Türk Ceza Kanun'u hükümleri baki kalmak şartıyla, ayrıca her hadise için 100 liradan 1.000 liraya kadar ağır para cezası hükmolünür.



Madde 59 — Tasdik edilmiş imar planlarının tatbikini sağlamak için yapılması zaruri olan istimlak bedelinin belediyelerce hemen temin edilememesi üzerine muayyen bir yerin istimlakı 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 kanunlar ile 1299 yılında neşrolunan Ebniye Kanunu'nun yürürlükteki maddeleri ve bunu tadil eden 642 sayılı Kanun, 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin 30. fıkrası ve 114. maddesinin son fıkrası, 1351 sayılı Kanun'un 7. maddesinin, 1504 sayılı Kanun'un 1. maddesinin ve öteki kanunların bu Kanun'a aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Muvakkat Madde 1 — Bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış ruhsatiyeye göre başlanıp da henüz ikmal edilmemiş yapı ve tesisler için bu Kanun hükümleri tatbik olunmaz.

Muvakkat Madde 2 — Bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsatiye alınmış ancak henüz başlanmamış yapı ve tesisler hakkında da bu Kanun hükümleri tatbik olunur.

Muvakkat Madde 3 — Yürürlükten kaldırılan kanun, nizamname ve talimatnameleri hükümlerine göre mahzurlu görüldüğü halde İmar Kanunu, nizamname ve talimatnameleri hükümlerine göre mahzurlu sayılmayan işler, başlamış veya bitirilmiş muameleler hakkında bu Kanun hükümleri tatbik olunur.

Muvakkat Madde 4 — Bu Kanun'un yayımlanmasından önce kendi parseli haricinde olarak yol ve yaya kaldırımlara taşmış şekilde her ne suretle olursa olsun yapılmış olan ve kaldırılmasında teknik imkansızlık bulunmayan merdiven ve sair inşaat aksamının bu Kanun'un 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 yürürlüğe girer.

Madde 62 — Bu Kanun'u icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.