

Kanun No: 3194 (IMAR KANUNU)

Kanun No: 3194

Tarih: 03.05.1985

R.G.T:09.05.1985
R.G.S:18749

BÝRÝNCÝ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 - Bu

Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun tepekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam

Madde 2 -

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dıöyünde kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşaa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Genel Esaslar

Madde 3 -

Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

Ýstisnalar

Madde 4 -

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk

Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve Şkân Bakanlığı tarafından müptereken belirlenir.

Tanımlar

Madde 5 - Bu

Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nâzım

Ýmar Planý : Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, baplıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama

Ýmar Planý: Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nâzım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılarıyla gösteren plandır.

Yerleşme

Alaný: Ýmar planı sınırları içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

Ýmar

Adası; Ýmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

Ýmar

Parseli; Ýmar adaları içerisindeki kadastral parsellerinin Ýmar Kanunu, Ýmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadastral

Adası; Kadastral yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadastral

Parseli; Kadastral yapıldığı zaman kadastral adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı;

Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina;

Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalıştırma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyalarının korunmasına yarayan yapılarıdır.

Ýlgili

Ýdare; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, düzeyinde valiliktir.

Bakanlık;

Bayındırlık ve İskân Bakanlığıdır.

Müçavir

Alan; Ýmar mevzuatý bakýmýndan belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altýna verilmiþ olan alanlardýr.

Çevre

düzeni planý ; Ülke ve bölge plan kararlarýna uygun olarak konut, sanayi, tarým, turizm, ulaþým gibi yerleþme ve arazi kullanýlmasý kararlarýný belirleyen plandýr.

(Ek:

26/4/1989 - 3542/1 md.) Fen adamlarý; yapý, elektrik tesisatý, sýhhi tesisat ve ýsýtma, makine, harita-kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öðrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuþ veya lise mezunu olup, bir öðretim yýlý süreyle bakanlýklarýn açmýþ olduðu kurslarý baþarıyla tamamlamýþ olanlar ile 3308 sayýlý Çýraklýk ve Meslek Eðitim Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardýr.

Ayrýca,

bu Kanunda adý geöen diðer tanýmlar Bakanlýkça hazýrlanacak yönetmelikte tarif edilir.

ÝKÝNCÝ BÖLÜM

Ýmar Plânlarý ile Ýlgili Esaslar

Planlama Kademeleri

Madde 6 -

Planlar, kapsadýklarý alan ve amaölarý açýsýndan; "Bölge Planlarý" ve "Ýmar Planlarý", imar planlarý ise, "Nâzým Ýmar Planlarý" ve "Uygulama Ýmar Planlarý" olarak hazýrlanýr. Uygulama imar planlarý , gerektiðinde etaplar halinde de yapýlabilir.

Halihazýr Harita ve Ýmar Planlarý

Madde 7 -

Halihazýr harita ve imar planlarýnýn yapýlmasýnda aþaðýda belirtilen hususlara uyulur.

a)

Halihazýr haritasý bulunmayan yerleþim yerlerinin halihazýr haritalarý belediyeler veya valiliklerce yapýlýr veya yaptýrýlýr. Bu haritalarýn tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshasý Bakanlýða, diðer bir nüshasý da ilgili tapu dairesine gönderilir.

b)

Son nüfus sayýmýnda, nüfusu 10.000'i aþan yerleþmelerin imar planlarýnýn yaptýrýlmalarý mecburidir.

Son

nüfus sayýmýnda nüfusu 10.000'i aþmayan yerleþmelerde, imar planý yapýlmasýnýn gerekli olup olmadýðýna belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planlarý yürürlüktedir.

c)
Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

Haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrir Kanununun 7 nci maddesindeki yetkisi haizdirler.

Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması

Madde 8 -
Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a)
Bölge planları; sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b)
İmar Planları; Nâzım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nâzım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığına tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığına belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valilikçe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası Bakanlığa gönderilir.

İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçık haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi

Madde 9 -

Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve deşpikliklerinin, umumi hayata müessir âfetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan deşpikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, deşpirtmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

(Ek:

24/11/1994 - 4046/41 md.) Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüp, (Deşpik: 8/4/1997 - 22958 R.G.:(Belediyeye) alınarak Çevre Ymar bütünlüğünü bozmayacak (Ek: 8/4/1997 - 22958 R.G.:(Ymar tadilatları) mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme Ydaresi Bakanlığınca hazırlanacak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl deşpirtemezler.

(Ek:

8/4/1997 - 22958 R.G.:(Ylgili Belediyeler görüşlerini 15 gün içinde bildirir.

Bir

kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla deşpiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık

birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

(Ek

fıkra: 20/6/1987 - 3394/7 md.;

Yptal: Ana . Mah. 26/9/1991 tarih ve E. 1990/38, K. 1991/32 sayılı Kararı ile.)

Kesinleşen

planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir.

Re'sen

yapılan planlardaki deşpiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Ymar

Programları, Kamulaştırma ve Kırsıtlılık Hali

Madde 10 -

Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu

planý tatbik etmek üzere, 5 yýllýk imar programlaryny hazýrlarlar. Beþ yýllýk imar programlaryny görüþülmesi sýrasýnda ilgili yatýrymcý kamu kuruluplaryny temsilcileri görüpleri esas alýnmak üzere Meclis toplantýsýna katýlýr. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleþir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluplaryna tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluplaryna bildirilir. Beþ yýllýk imar programlary sýnyrlary içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiþ olan yerleri ilgili kamu kuruluplary, bu program süresi içinde kamulaþtýryrlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluplaryny yýllýk bütçelerine konulur.

Ýmar

programlarynda, umumi hizmetlere ayrýlan yerler ile özel kanunlary gereðince kýsýtlama konulan gayrimenkuller kamulaþtýrylýncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekteþtirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diðer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Kamuya

Ait Gayrimenkuller

Madde

11 - Ýmar planlarynda;

meydan, yol, park yepil saha, otopark, toplu taþýma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrýlmýþ yerlere rastlayan Vakýflar Genel Müdürlüðüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliði ile doðrudan doðruya ilgili Türk Silahlý Kuvvetlerine ait harekâtý ve savunma amaçlý yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliðin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlýðyny onayý ile belediye ve mücavir alan sýnyrlary içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutlary dýþýnda özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydý terkin edilir. Ancak, bu yerin üzerinde bina bulunduðu takdirde, arsaý hariç yalnız binany halihazýr kýymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme þekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare taraýndan satýlamaz ve baþka bir maksat için kullanýlamaz Bu hususta tapu kütüðünün beyanlar hanesine gerekli þerh konur.

Bu

yerlerin kullanýlýþ þekli, yeni bir imar planýyla deðiþtirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiði takdirde, bu yerler devir alýnan idareye belediye veya özel idarece ayný usulle iade edilir. Buna aykýry davranýþý sabit olan ilgililer þahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir þekilde resim, harç ve vergiye tabi deðildir.

Hazýrlanan

imar planý sýnyrlary içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planyny onayý ile bu vasýflaryny kendiliðinden kaybederek, onaylanmýþ imar planý kararý ile getirilen kullanma amacyna konu ve tabi olurlar.

Cephe

Hattý

Madde

12 - Ýmar planlarynda

gösterilen cephe hattýndan önde bina yapýlamaz. Herhangi bir arsanýn cephe hattyny gerisinde kalan kýmý, plan ve yönetmelik esaslaryna uygun bina inþaatýna yetmiyorsa, beþ yýllýk imar programý içinde olup olmadýðyna göre, 10 ncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediði veya baþka bir þekilde halline imkan bulunmadýðý takdirde mal sahibinin yazýlý müracaatý üzerine, bu arsanýn tamamý ilgili idarelerce kamulaþtýrylýr.

Ýmar Planларында Umumi Hizmetlere Ayrýlan Yerler

Madde

13 - Resmi yapılarla, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaat ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma beklisi devam eder.

Ýmar

programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılmaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılan yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

Ancak,

parsel sahibi imar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark sahası ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüldüğü takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir.

Onaylanmış

imar planlarında, birinci fıkrada yazılan yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

Ýrtifak Hakları

Madde

14 - Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler

veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ýfraz ve Tevhid Ýpleri

Ýfraz ve Tevhid

Madde

15 - Ýmar planlarýna göre

yol, meydan, yeþil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrýlan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kýsýmlarýnýn ifrazýna veya tevhidine izin verilmez.

Ýmar

parselasyon planý tamamlanmýþ olan yerlerde yapýlacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olmasý þarttýr.

Ýmar

planlarýnda parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapýlacak ifrazlarýn, asgari cephe geniþlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

Ýmar

planý dýþýnda kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Tescil

ve Þüyuun Ýzalesi

Madde

16 - Belediye ve mücavir

alan hudutlarý içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazý, bunlar üzerindeki irtifak hakký tesisi veya bu haklarýn terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluđu belediye encümenleri veya il idare kurullarýnca onaylanýr.

Onaylama

iþlemi, müracaatýn belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandýrýlýr ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu

daireisi, tescil veya terkin iþlemini bir ay içinde sonuçlandýrmak zorundadýr.

Bu

Kanun hükümlerine göre þüyulandýrýlan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliði tarihinden itibaren altý ay içinde aralarýnda anlaþamadýklary veya þüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediði takdirde ilgili idare hissedarmýþ gibi, þüyuun izalesi davasý açabilir.

Taraflarýn

rýzasý veya mahkeme kararý ile þüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarýdaki hükümlere tabidir.

Kamulaþtırmadan

Arta Kalan Kýsýmlar

Madde

17 - Belediye veya

valilik, kendi malý olan veya imar planlarýnýn tatbiki sonucu kamulaþtırmadan artan parçalarla, istikameti deðiþtirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hâsýl olan sahalardan müstakil inþaata elveriþli olmayan parçaları, bitiþindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayý tahakkuk eden istihkaklarýný bedel takdiri suretiyle deðiþtirmek ve komþu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satýn almaktan imtina ederse, þüýulandýrýp satmak suretiyle imar planýna uygunluðunu temin eder.

Bunlardan müstakil inþaata elveriþli olanlarý, kamu yararý için, belediye veya valilikçe yeri alýnan þahýslarýn muvafakatlarý halinde istihkaklarýna karþýlýk olarak bedel takdiri ve icabýnda denklik temini suretiyle deðiþtirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrýca belediye veya valilikler ile þüýulu olan müstakil inþaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diðer hissedarlarýna bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satýn almaktan imtina ederse, þüýuun izalesi suretiyle sattýrmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz þekilleri 2942 sayýlý Kamulaþtıra Kanunu hükümlerine göre yapýlýr.

Arazi
ve Arsa Düzenlenmesi

Madde
18 - Ýmar hududu içinde bulunan binalý veya binasýz arsa ve arazileri malikleri veya diðer hak sahiplerinin muvafakatý aranmaksýzýn, birbirleri ile yol fazlalarý ile, kamu kurumlarýna veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleþtirmeye, bunlarý yeniden imar planlarýna uygun ada veya parsellere ayýrmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti, esaslarýna göre hak sahiplerine daðýtmaya ve re'sen tescil iþlemlerini yaptýrmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dýþýnda ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanýlýr.

Belediyeler
veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarýn daðýtılmý sýrasýnda bunlarýn yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayýsýyla meydana gelen deðer artýþlarý karþýlýðýnda "düzenleme ortaklýk payý" olarak düþülebilir. Ancak, bu maddeye göre alýnacak düzenleme ortaklýk paylarý, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarýn düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beþini geçemez.

Düzenleme
ortaklýk paylarý, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeþil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden baþka maksatlarda kullanýlmaz.

Düzenleme
ortaklýk paylarýnýn toplamý, yukarıdaki fýkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrýlması gereken yerlerin alanlarý toplamýndan az olduðu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaþtırma yolu ile tamamlanýr.

Herhangi

bir parselden bir miktar sahanýn kamulaþtırýlmasýnýn gerekmesi halinde düzenleme ortaklýk payý, kamulaþtırmadan arta kalan saha üzerinden ayrýlýr.

Bu

fýkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklýk payý alýnmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planý ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani tepkil etmez.

Bu

düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklýk payý alýnanlarından bu düzenleme sebebiyle ayrıca deđerlendirme resmi alýnmaz.

Üzerinde

bina bulunan hisseli parsellerde, þüyanma sadece zemine ait olup, þüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alýnýr.

Düzenleme

sýrasýnda, plan ve mevzuata göre muhafazasýnda mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde býrakýlabilir. Tamamýnýn veya bir kýmýnýn plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazasý mümkün görülmeyen yapılýr ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında baþka bir anlaþma temin edilmedikçe veya þüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanýlmasına devam olunur.

Bu

maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrýlan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaþtırýlmadýkça yýktýrýlamaz.

Düzenlenmiþ

arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadýđy veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduđu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dýþýnda ilave, deđipiklik ve esasly tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiđi halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planý ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inþaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inþaat ruhsatý verilebilir.

Bu

maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaþtırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatý halinde kamulaþtırılması gereken yerlerine karþýlýk, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliđe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset

yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre þüyülandýrýlan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulamasý, tarým ve hayvancýlýk, turizm, sanayi ve depolama amacy için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satýlanlar hariç imar planý olmayan yerlerde her türlü yapılaþma amacyyla arsa ve parselleri hisselerine ayrýracak özel parselasyon planları, satýþ vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Parselasyon

Planlarının Hazýrlanması ve Tescili

Madde

19 - Ýmar planlarýna göre

parselasyon planlarý yapýlýp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dýþýnda ise ile idare kurulunun onayýndan sonra yürürlüde girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asýlýr. Ayrýca mutata vasýtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleþir. Tashih edilecek planlar hakkýnda da bu hüküm uygulanýr.

Kesinleþen

parselasyon planlarý tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatý aranmaksýzýn, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir

parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapýmý gerektiðinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inþaatý gibi) imar parselasyon planlarý ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karþýlayacak þekilde düzenlenir veya deðiþtirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanýr.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapý ve Yapý ile Ýlgili Esaslar

Yapý

Madde

20 - Yapý

a)

Kurulup veya kípillerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b)

Kurulup veya kípillerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarýnýn vermiþ olduklarý tahsis veya irtifak hakký tesis belgeleri ile,

Ýmar

planý, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapýlabilir.

Yapý

Ruhsatiyesi

Madde

21 - Bu Kanunun kapsamýna

giren bütün yapýlar için 26 ncý maddede belirtilen istisna dýþýnda belediye veya valilerden (...) yapý ruhsatiyesi anlamasý mecburidir.

Ruhsat

alýnmýþ yapýlarda herhangi bir deðiþiklik yapýlmasý da yeniden ruhsat alýnmasýna baðlýdır. Bu durumda, baðýmsýz bölümlerin brüt alaný artmýyorsa ve nitelik deðiþmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak;
derz, iç ve dýb sýva, boya, badana, oluk, dere, dođrama, döpeme ve tavan kaplamalary, elektrik ve sýhhi tesisat tamirleri ile çatý onarýmý ve kiremit aktarýlmasý ve yönetmeliđe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazýrlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek tapýyyýcý unsuru etkilemeyen diđer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi deđildir.

Belediyeler
veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sađlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dýb cephe boya ve kaplamalary ile çatýnýn malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüđe girmesinden önce yapılmýb olan yapılar da bu hükme tabidir.

Ruhsat
Alma Þartlary

Madde 22 - Yapý ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (...) bürolarýný yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesaplarý, röperli veya yoksa, ebatlý kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler
veya valiliklerce (...) ruhsat ve ekleri inceleyerek eksik ve yanlýb bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik
veya yanlýb olduđu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beþ gün içinde müracaatçýya ilgili bütün eksik ve yanlýplary yazý ile bildirilir. Eksik ve yanlýplýklar giderildikten sora yapılacak müracaattan itibaren en geç on beþ gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Geliþtirme
Alanlarynda Yapý Ruhsatý

Madde
23 - Ýskân hudutlary
içinde olup da, imar planýnda beldenin inkiþafýna ayrýlmýb bulunan sahalarda her ne þekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu
sahalarýn imar planý esaslaryna ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarynýn belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiþ bulunmasý,

b)
Plana ve bulunduđu bölgenin þartlaryna göre yollarýn, pis ve içme suyu þebekeleri gibi teknik alt yapýsýnýn yapılmýb olmasý,
Þartlýr.

Ancak,
bunlardan parselasyon Plânlarý tasdik edilmiþ olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu þebekeleri gibi teknik alt yapýsý henüz yapılmamýb olan yerlerde, ilgili

idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazýrlanacak projeye uygun olarak yaptýranlara veya parselleri hizasýna rastlayan ve yönetmelikte belirtildiđi bekiilde hissesine düþen teknik alt yapý bedelini % 25 peþin ödeyip geri kalan % 75' ini alt yapý hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacađý tarihten en geç altý ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapý ruhsatý verilir. Kanalizasyon tesisinin yapý bitirilip kullanýlmaya baþlanacađý tarihe kadar yapýlmamasý halinde, fosseptik veya benzeri geþici bir tesis yaptýrýlmasý yoluna gidilir. Bu yapýlmadýđý takdirde yapýya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapýldýđýnda yapý sahibi veya sahipleri lađým ayaklarýný bu tesise bađlamaya mecburdurlar.

Toplu

mesken alanlarýnda, ilgili þahýs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inþa ve ikmal edilen teknik altyapýnýn iki tarafýndaki diđer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alýnmadýkça kendilerine yapý ruhsatý verilmaz.

Toplu

mesken alanlarýnda altyapý tesisleri belediyelerce onaylý projesine göre ilgili þahýs veya kurumlarýnca yapýlmýþsa belediyece altyapý hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alýnmaz.

Alýnan

bu paralar teknik altyapý yaptýranlara veya bu meblađý önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Bu

kadar ki, bir yolun iki tarafýndaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon þebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapý bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inþa ve ikmali mecburiyeti yoktur.

Mevcut

binalarda esaslý deðiþiklikler ve ilaveler yapýlmasý da bu madde hükümlerine bađlý olmakla beraber, bunlarýn tamirleri için yukarýdaki þartlar aranmaz.

Bu

maddenin tatbikinde 6183 Sayýlý Amme Alacaklarýnýn Tahsil Usulü Hakkýnda Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diđer hususlar imar yönetmeliðinde belirtilir.

Ýmar

Plânlarý ilke kararlarý ile yođunluk ve yapý düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleþik alanlardaki uygulamada mevcut þehirsel teknik ve sosyal altyapýnýn tevsii ya da yenilenmesi gereken durumlarda, þehirsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katýlma paylarý bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapý ya da bina sahiplerinden usulünce alýnýr.

Ýmar

planlarýnda meskûn saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarýnýn, yapýnýn bulunduđu sokaktaki lađým þebekesine veya varsa umumi fosseptiðe bađlanmasý, lađým þebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitte göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatýn yapýlmasý mecburidir. Bu bađlantýlar mal sahibi tarafýndan ilgili idarece yapýlacak tebligatla verilecek müddet zarfýnda yapýlmadýđý takdirde ilgili idare tarafýndan yýktýrýlýr.

Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik Bürolarının Kurulup, Yetki Alanları ve Sorumlulukları

Madde

24 - (Ýptal: Ana. Mah.

11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Yeminli

Serbest Mimarlık ve Mühendislik Bürolarının Sınıflandırılması

Madde

25 - (Ýptal: Ana. Mah.

11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Kamuya

Ait Yapı ve Tesisler Ýle Sanayi Tesislerinde Ruhsat

Madde

26 - Kamu kurum ve

kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avam projeye göre ruhsat verilir.

Devletin

güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

(Üçüncü

fıkra iptal: Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Ruhsata

Tabi Olmayan Yapılar ve Uyacakları Esaslar

Madde

27 - (Birinci, ikinci ve

üçüncü fıkralar iptal: Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararları ile.)

Belediye

ve mücavir alanlar dâhilinde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurullarına uygun olması ve muhtarıktan izin alınması gerekir.

Fenni Mesuller ve Mesuliyetleri iÝe Müteahhit Sicilleri

Madde

28 - Yapnn fenni

mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapy ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumu üç ip günü içinde ruhsat veren belediyeye veya valiliklere (...) bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Yapnn

nev'ine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inaatn kontrolünün 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaprlmas mecburidir.

Yapnn,

fenni mesuliyetini üzerine almp olan meslek mensubu, bu vazifeden çekildiği takdirde, tatil günleri hariç,  gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte keyfiyeti yazly olarak ilgili idareye bildirmekle mükelleftir, aksi takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamaz.

Fenni

mesulün herhangi bir sebeple istifası halinde istifa tarihinden önce yapılan işlerde sorumluluğu devam eder.

Fenni

mesuliyeti üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte etmedikçe yapının devamına müsaade edilmez.

Belediye

ve mücavir alan snrlar içinde özel inşaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerce, bu hudutlar dbnda özel inşaat yapanların sicilleri de valiliklerce tutulur.

Ruhsat

Müddeti

Madde

29 - Yapıya balama

müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yldr. Bu müddet zarfında yapıya balanmady veya yapıya balanp da her ne sebeple olursa olsun, balama müddetiyle birlikte be yıl içinde bitirilmedii takdirde verilen ruhsat hükümsüz saylr. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Balanmp inşaatlarda müktesep haklar sakldr. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artp, bamsz bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde deime olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutar, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri sakldr.

Ruhsat

ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı

Kullanma Ýzni

Madde

30 - Yapý tamamen bittiði

takdirde tamamýnýn, kýsmen kullanýlması mümkün kýsýmları tamamlanýðý takdirde bu kýsýmlarýnýn kullanýlabilmesi için inþaat ruhsatýný veren belediye, valilik (...) brolarýndan; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapýlarýn tamamen veya kýsmen kullanýlabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alýnması mecburidir. Mal sahibinin müracaatý üzerine, yapýnýn ruhsat ve eklerine uygun olduðu ve kullanýlmasýnda fen bakýmýndan mahzur grlmediðinin tespiti gerekir.

Belediyeler,

valilikler (...) mal sahiplerinin mracaatlarýný en geç otuz gün içinde neti-celendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapýnýn tamamýnýn veya biten kýsmýnýn kullanýlmasına izin verilmiþ sayýlýr. (...)

Bu

maddeye göre verilen izin yapý sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doðacak mesuliyetten kurtaramayacaðý gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma

Ýzni Alýnmamýþ Yapýlar

Madde

31 - Ýnþaatýn bitme günü,

kullanma izninin verildiði tarihtir. Kullanma izni ve-rilmeyen ve alýnamayan yapýlarda izin alýnýncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanýrýlamazlar. Ancak, kullanma izni alan baðýmsýz bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Ruhsatsýz

veya Ruhsat ve Eklerine Aykrý Olarak Baþlanan Yapýlar

Madde

32 - Bu Kanun hükümlerine

göre ruhsat alýnmadan yapýlabilecek yapýlar hariç; ruhsat alýnmadan yapýya baþlandýðý veya ruhsat ve eklerine aykrý yapý yapýldýðý ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarý veya herhangi bir þekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inþaat durumu tespit edilir. Yapý mühürlenerek inþaat derhal durdurulur.

Durdurma,

yapý tatil zaptýnýn yapý yerine asýlmasıyla yapý sahibine teblið edilmis sayýlýr. Bu tebligatýn bir nüshası da muhtara brakýlýr.

Bu

tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapý sahibi, yapýsýný ruhsata uygun hale getire-rek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldýrýlmasını ister.

Ruhsata

aykrýlýk olan yapýda, bu aykrýlýðýn giderilmis olduðu veya ruhsat alýndýðý ve yapýnýn bu ruhsata uygunuðu, inceleme sonunda anlaþýlýrsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldýrýlýr ve inþaatýn devamýna izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırý veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararýný müteakip, belediye veya valilikçe yıktırýlır ve masrafý yapı sahibinden tahsil edilir.

Umumi
Hizmetlere Ayrýlan Yerlerde Muvakkat Yapýlar

Madde
33 - Ýmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yýllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çýkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal batlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmıþ olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inþaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararýnın gün ve sayısının on yýllık müddet için muvakkat inþaat veya tesisat olduðunun, lüzumlu ölçü ve batlarla birlikte tapu kaydına þerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına þerh verildiði günden baþlar.

Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanýlabilen bir bina varsa bu parselde yeniden inþaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceði gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inþaat veya tesisler yıktırýlırlar. On yýllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

Ýnþaat,
Tamirat ve Bahçe Tanzimi Ýle Ýlgili Tedbirler ve Mükellefiyetler

Madde
34 - Ýnþaat ve tamiratin devamı ve bahçelerin tanzim ve aþağılandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komþulara ait yerlerin iþgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, tapıt ve yayaların girip ve geliþinin zorlaştırmaması, yapı, yol sınıfına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek þekilde yapı önünün tahta perde veya müsaiis malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması mecburidir.

Yapı,
yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde

veya kaldýrýmlarýnýn bir kýsmýnýn iþgaline yayalar için uygun geip sađlamak ve yukarıdaki tedbirler alınmak þartýyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inapatý deruhte eden kiþi veya kurulupun sahipleri gelip geenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alýrlar.

Zemin katlarda, dükkan yapýlmasýna müsaade edilen yapýlarda, yaya kaldýrýmý ile ayný seviyedeki ön bahçeleri yayaya aýk bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düþürecek duvar ve manialar yapýlamaz.

Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapýlması zaruri hallerde rýht yüksekliđi 0,15 metreden fazla olamaz.

Bina
Ön Cephe Hattý iÝe Yol Arasý ve Tabii Zeminin Kazýlması

Madde
35 - Binalarýn zemin seviyesi altýnda kat kazanmak maksadýyla, bina cephe hattýndan yola kadar olan kýsýmda, zeminin kazýlarak yaya kaldýrýmýnýn seviyesinin altýna düþürülmesine müsaade edilemez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldýrýmý seviyesinden 0.50 metreden daha aþaðýda tepekkül etmiþ bulunan binalarla bu gibi arsalarýn sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarýna yönetmelikle belirtilen veya civarýn karakterine göre ilgili idarece tespit edilen þekilde bahçe duvarý veya parmaklýk yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

Kapýcý
Daireleri ve Sýđýnaklar

Madde
36 - Kapýcý dairesi ve sýđýnak ayrýlması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen þart ve ölçüleri havi bulunması lazýmdýr.

Kapýcý daireleri anabina içinde olabileceđi gibi, nizamlara, fen ve sađlýk þartlarına aykýrý yapýlmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek þartý ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müþtemilat binalarý içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçivan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametini yer ayrýlması halinde bu yerlerde de ayný þartlar aranýr. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanýr.

Nerelerde ve hangi binalarda kapýcý dairesi ve sýđýnak ayrýlması gerektiđi imar

yönetmeliklerinde gösterilir.

Otoparklar

Madde

37 - Ýmar planlarýnyn

tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin þartlarý ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrýlýr.

Otopark

ihtiyacý bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapý izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma

izni alýndýktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerini aykýrý olarak baþka maksatlara tahsis edilemez. Bu fýkra hükmüne aykýrý hareket edildiði takdirde ilgili idarece yapýlacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykýrýlýk giderilir. mülk sahibi tebligata raðmen müdeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararý ile bu hizmet ilgili idarece yapýlýr ve masrafý mal sahibinden tahsil edilir.

BEÞÝNCÝ BÖLÜM

Çepitli Hükümler

Halihazýr

Haritalarýn, Ýmar Planlarýnyn ve Yapý Projelerinin Hazýrlanmasý ve Uygulanmasý

Madde

38 - Halihazýr harita ve

imar planlarýnyn hazýrlanmasý ve bunlarýn uygulanmasýnyn fenni mesuliyetini uzmanlýk, çalyþma konularý ve ilgili kanunlarýna göre, mühendisler, mimarlar, behir plancýlarý deruhte ederler.

(Deðiþik:

26/4/1989 - 3542/2 md.) Yapýlarýn, mimari, statik ve hertürlü plan, proje, resim ve hesaplarýnyn hazýrlanmasýnyn ve bunlarýn uygulanmasýyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlýk konularýna ve ilgili kanunlarýna göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumluluklarý yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamlarý deruhte ederler.

Yýkýlacak

Derecede Tehlikeli Yapýlar

Madde

39 - Bir kýsmý veya

tamamýnyn ýkýlacak derecede tehlikeli olduðu belediye veya valilik tarafýndan tespit edilen yapýlarýn sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapýlýr. Yapý sahibinin bulunmamasý halinde binanýn içindekilere tebligat yapýlýr. Onlar da bulunmazsa tebligat varakasý teblið yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapýya asýlýr ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabýtla tespit edilir.

Tebliğatý

müteakip süresi içinde yapý sahibi tarafýndan tamir edilerek veya yýktýrýlarak tehlike ortadan kaldýrýlmazsa bu ipler belediye veya valilikçe yapýlýr ve masrafý % 20 fazlasý ile yapý sahibinden tahsil edilir.

Alakalýnýn

fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karpýlanýr. Tehlike durumu o yapý ve civarýnýn boþaltýlmasýný icabettiriyorsa mahkeme kararýna lüzum kalmaksýzýn zabýta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.

Kamunun

Selameti Ýçin Alýnmasý Gereken Tedbirler

Madde

40 - Arsalarda, evlerde

ve sair yerlerde umumun sađlýk ve selametini ihlal eden, þehircilik, estetik veya trafik bakýmýndan mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevli deden tesislerin hususi mecra, lađým, çukur, kuyu; mađara ve benzerlerinin mahzurlarýnýn giderilmesi ve bunlarýn zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliđ edilir.

Tebliğe

belirtilen müddet içinde tebliđe riayet edilmediđi takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafý % 20 fazla siyle arsa sahibinden alýnýr veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.

Arsalarýn

Yola Bakan Yüzleri

Madde

41 - Belediyeler veya

valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasýz arsalarýn yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatýlmasýna karar vermeye salahiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmamasý halinde belediye veya valilikçe geređi yapýlarak masrafý arsa sahibinden tahsil edilir.

Cezai

Hükümler

Madde

42 - Ruhsat alýnmadan

veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatýna aykýrý olarak yapýlan yapýnýn yapý sahibine ve müteahhidine, istisnalar dýþýnda özel parselasyon ile hisse karpýlýđý belirli bir yer satan ve alana 500.000 TL.' dan 25.000.000 liraya kadar para cezasý verilir. Ayrýca fenni mesule bu cezalarýn 1/5'i uygulanýr.

Birinci

fýkrada belirtilen fiiller dýþýnda bu Kanunun, 28, 33, 34, 39, ve 40 ýncý maddeleri ile 36 ncý maddenin üçüncü fýkrasýnda belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahi-bine, fenni mesule ve müteahhide 500.000 TL. 'dan 10.000.000 liraya kadar para cezasý verilir.

Birinci
ve ikinci fýkralarda belirtilen fiillerin tekrarý halinde para cezalarý bir
katý artýrýlarak verilir.

Yukarýdaki
fýkralarda gösterilen cezalar, ilgisine göre dođrudan dođruya belediyeler
veya en büyük mülki amir tarafýndan verilir.

Bu
cezalara karþý cezanýn tebliđinden itibaren yedi gün içinde sulh ceza
mahkemesine itiraz edilebilir. Ýtiraz, zaruret görülmeyen hallerde evrak
üzerinde inceleme yapýlarak sonuçlandırýlýr. Ýtiraz üzerine verilen karar kesindir.

Ýlgili
idarenin Cumhuriyet Savcýlýđý aracýlýđýyla sulh ceza mahkemesine baþvurmasý
üzerine, bu mahkemelerce ayrıca, yukarýdaki fýkralara göre ceza verilen fenni
mesuller ve müteahhitler hakkýnda bir yýldan beþ yýla kadar meslekten men
cezasýna da hükmolunur.

Bu
husustaki mahkeme kararlarý ilgili idarelerce Bakanlýđa ve meslek mensubunun
bađlý olduđu meslek tepekkülüne bildirilir.

Bu
maddeye göre belediyelerce verilen cezalar dolayýsýyla tahsil olunan paralar
belediye bütçesine irad kaydolunur.

Yürürlükten
Kaldýrýlan Hükümler

Madde
43 - a) 9/7/1956 tarih ve
6785 sayýlý Ýmar Kanunu ve 1605 sayýlý Kanun ile ek ve deđiþiklikleri.

b) 11
Ocak 1963 tarih ve 141 sayýlý Bursa Merkez Ýlçesindeki Gedik ve zeminlerin
Tasfiyesine Dair Kanun.

c)
28/5/1928 tarih ve 1351 sayýlý Kanun (menkul ve gayrimenkulleri, varsa
iptirakleri bütçesi, gelirler ve personelin özlük haklarý ile birlikte Ankara
Büyük Þehir Belediye Baþkanlýđýna bađlanýr.)

d)
3/6/1937 tarih ve 3196 sayýlý Kanun.

e)
18/1/1966 tarih ve 710 sayýlý Kanun

Ýle
diđer kanunlar bu Kanuna aykýrý hükümleri yürürlükten kaldýrýlmýþtır.

Yönetmelik

Madde

44 - I - a) Enerji,

sulama tabii kaynaklar, ulařtırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müptemilatýndan hangileri için ruhsat alınmayacađý,

b)
Ymar planlarında okul, cami, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar.

c)
Arazi ve varsa düzenlenmesinin uygulanma şekil ve şartları.

d)
Ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar.

e)
Müteahhit sicillerinin şekil ve şartları.

f)
Ymar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar.

g)
Ymar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri.

h)
(Yptal: Ana. Mah . 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

i)
Yerleşme alanlarıyla ilgili genel esaslar.

j)
Halihazır harita alımı ve imar planlarının yapımını yüklenen müellif ve müellif kuruluşların ehliyet durumlarının yeniden düzenlenmesine ait esaslar.

Bakanlıkça
çýkarılacak yönetmelikle belirlenir.

II -
(Deđiřik: 26/4/1989 - 3542/3 md.) 38 inci maddede sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dýpında kalan fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları, ilgili Bakanlıklar ile Türk Mühendis Mimar Odaları Birliđi (T.M.M.O.B.) ve Yüksek Öđrenim Kurumunun görüşleri alınarak Bakanlık ve Milli Eđitim Bakanlığınca birlikte çýkarılacak yönetmelik ile tespit edilir.

III -

Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çýkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark

yapılmasının gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir.

Müçavir Alan

Madde

45 - Müçavir alan

sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararıyla dayanarak vilayetlerce Bakanlıkta gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiptirerek tasdik etmeye veya değiptirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Müçavir

alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Müçavir alandan çýkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde müçavir alana alma ve çýkarma hususunda resen karar verebilir.

ALTINCI BÖLÜM

2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler

Madde

46 - Bu Kanunla 2960

sayılı Boğaziçi Kanununun 6 ncı maddesine göre kurulan organlar kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilen çerçevede dahilinde İstanbul Büyük Şehir ve ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yürütülür.

Pöyle

ki: 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2 nci maddesinde belirlenen ve 22/7/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen "Boğaziçi Sahil Şeridi" ve "öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığına, "geri görünüm" ve "etkilenme" bölgelerindeki uygulamalar da ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılır.

Madde

47 - 48 -(Bu maddeler

18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin "f" ve "g" bentleri ile 10 uncu maddesinin değiptirilmesi ile ilgili olup mezkur kanundaki yerlerine iplenmişlerdir.)

YEDİNCİ BÖLÜM

Geçici Hükümler ve Yürürlük Yürütme

Yapıların

Amacında Kullanılması

Geçici

Madde 1 - Herhangi bir

sahada bulunan ve 2981 sayılı Kanunun yürürlüğünden sonra yapılan yapılar

bölgesinin tepekkül partlarına, imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz. Bu gibi yapılar Kanunun yayımı tarihinden itibaren 3 ay içinde inşa ettirenlerce eski beklene getirilir. Aykırılık bu süre sonunda düzeltilemezse Belediye veya valilikçe yapılır veya yaptırılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Başka
Amaçla Kullanılan Otopark Yerleri

Geçici
Madde 2 - Kanunun
yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı kullanma izni alınmış, ruhsat ve eklerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmiş ve 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen otopark yerlerinden otopark yönetmeliğine göre otopark tahsisi gerekenleri hakkında 37 nci maddenin son fıkrasına göre işlem yapılır.

Önce
Verilen Ruhsat ve İzinler

Geçici
Madde3 - Kanunun
yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

Müpterek
Girip Geçici madde 4 - Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müpterek girip olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dâiminde ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir.

Örfü
Belde, Paftos

Geçici
Madde 5 - Belediye
hudutları ve mücavir saha içinde veya dâiminde bulunan gedik ve zeminler (örfü belde-paftos) tamamen yıkılıp yok olarak (müntafi ve münhedim) varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye
tabi tutulan tapınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin
hakkı bedeli, ait olduğu tapınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin
hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık ebit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin

miktar ve taksitler 40.000 TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihler resen yapılır.

Bankaya

emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki iddialar genel hükümlere tabidir.

Geçici

Madde 6 - 2981 sayılı

Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan işlah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespit, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, düzeyinde valilikler yetkilidir.

Geçici

Madde 7 - (Birinci fıkrası

iptal: Anayasa Mah. nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/ 11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Boğaziçi

alanında mevcut çekme katlar aynı gabari içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nispetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.

Yönetmeliklerin

Çıkarılma Süresi Geçici Madde 8 - Bu Kanunun uygulanmasını gösteren yönetmelikler Kanunun yayımından itibaren en geç 6 ay içinde çıkarılır. (Ek Madde : 31.7.1998-4380/1 Md) Yürürlük Madde 49 - Bu Kanunun 43/b, c, d, e; 46; 47 ve 48 inci maddeleri ile geçici 7 nci maddesi yayımı tarihinde; diğer maddeleri yayımını takiben 6 ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 50 - Bu Kanun

hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Ystisnalar

Madde 4 -

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk

Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müptereken belirlenir.

Tanımlar

Madde 5 - Bu

Kanunda geçen terimlerden bazylary aᄁaᄁyda tanymylanmyptyr.

Nâzým

Ýmar Planý : Varsa bölge veya evre düzeni planlaryna uygun olarak halihazýr haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu iplenmiᄁ olarak çizilen ve arazi paralarynyñ; genel kullanýb biçimlerini, baᄁlyca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoᄁunluklarynyñ, gerektiᄁinde yapý yoᄁunluᄁunu, eᄁitli yerleᄁme alanlarynyñ geliᄁme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulapým sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususlary göstermek ve uygulama imar planlarynyñ hazýrlanmasýna esas olmak üzere düzenlenen, detaylý bir raporla aýklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandýr.

Uygulama

Ýmar Planý: Tasdikli halihazýr haritalar üzerine varsa kadastral durumu iplenmiᄁ olarak nâzým imar planý esaslaryna göre çizilen ve eᄁitli bölgelerin yapý adalarynyñ, bunlaryn yoᄁunluk ve düzenini, yollarý ve uygulama için gerekli imar uygulama programlaryna esas olacak uygulama etaplarynyñ ve diᄁer bilgileri ayrýntýlary ile gösteren plandýr.

Yerleᄁme

Alaný: Ýmar planý sýnyry içindeki yerleᄁik ve geliᄁme alanlarynyñ tümüdür.

Ýmar

Adasý; Ýmar planýndaki esaslara göre meydana gelen adadýr.

Ýmar

Parseli; Ýmar adalary içerisindeki kadastro parsellerinin Ýmar Kanunu, Ýmar Planý ve yönetmelik esaslaryna göre düzenlenmiᄁ beklidir.

Kadastro

Adasý; Kadastro yapýldýᄁy zaman var olan adadýr.

Kadastro

Parseli; Kadastro yapýldýᄁy zaman kadastro adalary içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapý;

Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltý ve yerüstü inᄁaatý ile bunlaryn ilave, deᄁiᄁiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina;

Kendi baᄁyna kullanýlabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve

insanlarýn oturma, çalyýma, eðlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanlarýn ve ebyalarýn korunmasýna yarayan yapılardýr.

Ýlgili

Ýdare; Belediye ve mücavir alan sýnýrlary içinde belediye, dýpýnda valiliktir.

Bakanlýk;

Bayýndýrlýk ve Ýskân Bakanlýđýdır.

Mücavir

Alan; Ýmar mevzuatý bakýmýndan belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altýna verilmiþ olan alanlardýr.

Çevre

düzeni planý ; Ülke ve bölge plan kararlarýna uygun olarak konut, sanayi, tarým, turizm, ulaþým gibi yerleþme ve arazi kullanýlmasý kararlarýný belirleyen plandýr.

(Ek:

26/4/1989 - 3542/1 md.) Fen adamlary; yapı, elektrik tesisatý, sýhhi tesisat ve ýsýtma, makine, harita-kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öðrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuþ veya lise mezunu olup, bir öðretim yýlý süreyle bakanlýklarýn açmýþ olduđu kurslarý baþarıyla tamamlamýþ olanlar ile 3308 sayýlý Çýraklýk ve Meslek Eðitim Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardýr.

Ayrýca,

bu Kanunda adý geþen diðer tanımlar Bakanlýkça hazýrlanacak yönetmelikte tarif edilir.

ÝKÝNCÝ BÖLÜM

Ýmar Plânlarý ile Ýlgili Esaslar

Planlama Kademeleri

Madde 6 -

Planlar, kapsadýklarý alan ve amaçlarý açýsýndan; "Bölge Planlarý" ve "Ýmar Planlarý", imar planlarý ise, "Nâzým Ýmar Planlarý" ve "Uygulama Ýmar Planlarý" olarak hazýrlanýr. Uygulama imar planlarý , gerektiðinde etaplar halinde de yapılabılır.

Halihazýr Harita ve Ýmar Planlarý

Madde 7 -

Halihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

a)
Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritaları belediyeler veya valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshası Bakanlıkta, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir.

b)
Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

Son nüfus sayımında nüfusu 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlüktedir.

c)
Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

Haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrir Kanununun 7 nci maddesindeki yetki haizdirler.

Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması

Madde 8 -

Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a)
Bölge planları; sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b)
Yımar Planları; Nâzım Yımar Planı ve Uygulama Yımar Planlarından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nâzım ve uygulama imar planları ilgili

belediyelerce yapýlýr veya yaptýrýlýr. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüde girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlýðýnca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylýk ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlýðýnca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planlarý belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara baðlar.

Belediye

ve mücavir alan dýþýnda kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapýlýr veya yaptýrýlýr. Valilikçe uygun görüldüü takdirde onaylanarak yürürlüde girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylýk ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Ýtirazlar valiliðe yapýlýr, valilik itirazlarý ve planlarý on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara baðlar.

Onaylanmýþ

planlarda yapılacak deðiþiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleþen

imar planlarýnýn bir kopyasý Bakanlýða gönderilir.

Ýmar

planlarý alenidir. Bu aleniyeti saðlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlýðý ve mülki amirlikler imar planýnýn tamamýný veya bir kýmýný kopyalar veya kitapçýk haline getirip çoðaltarak tespit edilecek ücret karþýlýðýnda isteyenlere verir.

Ýmar Planlarýnda Bakanlýðın Yetkisi

Madde 9 -

Bakanlýk gerekli görülen hallerde, kamu yapýlarý ile ilgili imar planý ve deðiþikliklerinin, umumi hayata müessir áfetler dolayısıyla veya toplu konut uygulamasý veya Gecekondu Kanununun uygulanmasý amacıyla yapýlmasý gereken planlarýn ve plan deðiþikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarýnýn veya içerisinde veya civarýndan demiryolu veya karayolu geçen, hava meydaný bulunan veya havayolu veya denizyolu baðlantýsý bulunan yerlerdeki imar ve yerleþme planlarýnýn tamamýný veya bir kýmýný, ilgili belediyelere veya diðer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiðinde iþbirliði saðlayarak yapmaya, yaptýrmaya, deðiþtirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

(Ek:

24/11/1994 - 4046/41 md.) Belediye hudutlarý ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alýnmýþ kuruluþlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluþlardan gerekli görüp, (Deðiþik: 8/4/1997 - 22958 R.G.:(Belediye) alýnarak Çevre Ýmar bütünlüðünü bozmayacak (Ek: 8/4/1997 - 22958 R.G.:(Ýmar tadilatlarý) mevzi imar planlarýnýn ve buna uygun imar durumlarýnýn Bakanlık Özelleştirme Ýdaresi Başkanlýðýnca hazýrlanacak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüde girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarýný 5 yıl deðiþtiremezler.

(Ek:
8/4/1997 - 22958 R.G.): Ýgili Belediyeler görüplerini 15 gün içinde bildirir.

Bir
kamu hizmetinin görümesi maksady ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değipiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanaly ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmının re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık
birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çykabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

(Ek
fıkra: 20/6/1987 - 3394/7 md.;
Yptal: Ana . Mah. 26/9/1991 tarih ve E. 1990/38, K. 1991/32 sayılı Kararı ile.)

Kesinleşen
planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir.

Re'sen
yapılan planlardaki değipiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Ýmar
Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali

Madde 10 -
Belediyeler; imar planlarının yürürlüde girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere, 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüpleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

Ýmar
programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Kamuya Ait Gayrimenkuller

Madde

11 - Ýmar planlarýnda;
meydan, yol, park yeþil saha, otopark, toplu tapýma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrýlmýþ yerlere rastlayan Vakýflar Genel Müdürlüðüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliði ile dođrudan dođruya ilgili Türk Silahlý Kuvvetlerine ait harekâtý ve savunma amaçlý yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliðin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlýðýnýn onayý ile belediye ve mücavir alan sýnýrlarý içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutlarý dýþýnda özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydý terkin edilir. Ancak, bu yerin üzerinde bina bulunduđu takdirde, arsasy hariç yalnız binanýn halihazýr kýymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme þekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satýlamaz ve baþka bir maksat için kullanýlamaz Bu hususta tapu kütüðünün beyanlar hanesine gerekli þerh konur.

Bu

yerlerin kullanýlýþ þekli, yeni bir imar planýyla deðiþtirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiði takdirde, bu yerler devir alýnan idareye belediye veya özel idarece ayný usulle iade edilir. Buna aykýrý davranýþý sabit olan ilgililer þahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir þekilde resim, harç ve vergiye tabi deðildir.

Hazýrlanan

imar planý sýnýrlarý içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planýnýn onayý ile bu vasýflarýný kendiliðinden kaybederek, onaylanmýþ imar planý kararý ile getirilen kullanma amacýna konu ve tabi olurlar.

Cephe Hattý

Madde

12 - Ýmar planlarýnda
gösterilen cephe hattýndan önde bina yapýlamaz. Herhangi bir arsanýn cephe hattýnýn gerisinde kalan kýsmý, plan ve yönetmelik esaslarýna uygun bina inþaatýna yetmiyorsa, beþ yýllýk imar programý içinde olup olmadýðýna göre, 10 ncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediði veya baþka bir þekilde halline imkan bulunmadýðý takdirde mal sahibinin yazýlý müracaatý üzerine, bu arsanýn tamamý ilgili idarelerce kamulaþtırýlýr.

Ýmar

Planlarýnda Umumi Hizmetlere Ayrýlan Yerler

Madde

13 - Resmi yapýlara,

tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaat ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma beklisi devam eder.

İmar

programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılınca kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılan yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

Ancak,

parsel sahibi imar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark sahası ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüşü alındığı takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir.

Onaylanıp

imar planlarında, birinci fıkrada yazılan yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

İrtifak Hakları

Madde

14 - Belediye veya

valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler

veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İfraz ve Tevhid İfrazları

İfraz

ve Tevhid

Madde

15 - Ýmar planларыna göre yol, meydan, yeþil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kыsымларынын ifrazыna veya tevhidine izin verilmez.

Ýmar

parselasyon planы tamamlanmыþ olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olmasы þarttır.

Ýmar

planларыnda parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe geniþlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

Ýmar

planы дýбýнда kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Tescil

ve Þýуun Ýzalesi

Madde

16 - Belediye ve mücavir alan hudutлары içindeki gayrimenkullerin re'sen veya mýracaat üzerine tevhid veya ifrazы, bunlar üzerindeki irtifak hakkы tesisi veya bu hakların terkinini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluđu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama

ilemi, mýracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu

dairesi, tescil veya terkin işlemi bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu

Kanun hükümlerine göre þýуulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliði tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya þýуun izalesi için, mahkemeye mýracaat edilmediði takdirde ilgili idare hissedarmыþ gibi, þýуun izalesi davası açabilir.

Taraflarýn

rýzasý veya mahkeme kararý ile þüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarydaki hükümlere tabidir.

Kamulaþtýrma dan

Arta Kalan Kýsýmlar

Madde

17 - Belediye veya

valilik, kendi malý olan veya imar planlarýnýn tatbiki sonucu kamulaþtýrma dan artan parçalarla, istikameti deðiþtirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hâsýl olan sahalardan müstakil inþaata elveriþli olmayan parçalarý, bitiþindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayý tahakkuk eden istihkaklarýný bedel takdiri suretiyle deðiþtirmek ve komþu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satýn almaktan imtina ederse, þüyulandýrýp satmak suretiyle imar planýna uygunluðunu temin eder.

Bunlardan

müstakil inþaata elveriþli olanlarý, kamu yararý için, belediye veya valilikçe yeri alýnan þahýslarýn muvafakatlarý halinde istihkaklarýna karpýlýk olarak bedel takdiri ve icabýnda denklik temini suretiyle deðiþtirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrýca

belediye veya valilikler ile þüyulu olan müstakil inþaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diðer hissedarlarýna bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satýn almaktan imtina ederse, þüyuun izalesi suretiyle sattýrmaya yetkilidir.

Bu

maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz þekilleri 2942 sayýlý Kamulaþtýra Kanunu hükümlerine göre yapýlýr.

Arazi

ve Arsa Düzenlenmesi

Madde

18 - Ýmar hududu içinde

bulunan binalý veya binasýz arsa ve arazileri malikleri veya diðer hak sahiplerinin muvafakatý aranmaksýzýn, birbirleri ile yol fazlalarý ile, kamu kurumlarýna veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleþtirmeye, bunlarý yeniden imar planlarýna uygun ada veya parsellere ayýrmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti, esaslarýna göre hak sahiplerine daðýtmaya ve re'sen tescil iþlemlerini yaptýrmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dýþýnda ise yukaryda belirtilen yetkiler valilikçe kullanýlýr.

Belediyeler

veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarýn daðýtýmý sýrasýnda

bunların yüzölçülerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçülerinin yüzde otuz beşini geçemez.

Düzenleme

ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılmaz.

Düzenleme

ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi

bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu

fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu

düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınmalarından bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde

bina bulunan hisseli parsellerde, püyanma sadece zemine ait olup, püyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme

sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya püyuun giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu

maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiþ

arsalarda bulunan yapılarla, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadıkça veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduðu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dıþında ilave, deðiþiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiði halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inþaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inþaat ruhsatı verilebilir.

Bu

maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karþılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliðe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset

yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre þüculandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Parselasyon

Planlarının Hazırlanması ve Tescili

Madde

19 - İmar planlarına göre parselasyon planları yapılır, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dıþında ise ila idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen

parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir

parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inþaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak þekilde düzenlenir veya deðiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar

Yapý

Madde

20 - Yapý

- a)
Kurulup veya kipilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
- b)
Kurulup veya kipilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluþlarýnýn vermiþ olduklarý tahsis veya irtifak hakký tesis belgeleri ile,

Ýmar

planý, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapýlabilir.

Yapý

Ruhsatiyesi

Madde

21 - Bu Kanunun kapsamýna

giren bütün yapýlar için 26 ncý maddede belirtilen istisna dýþýnda belediye veya valilerden (...) yapý ruhsatiyesi anlamasý mecburidir.

Ruhsat

alýnmýþ yapýlarda herhangi bir deðiþiklik yapýlmasý da yeniden ruhsat alýnmasýna baðlýdýr. Bu durumda, baðýmsýz bölümlerin brüt alaný artmýyorsa ve nitelik deðiþmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak;

derz, iç ve dýþ sýva, boya, badana, oluk, dere, dođrama, döþeme ve tavan kaplamalarý, elektrik ve sýhhi tesisat tamirleri ile çatý onarýmý ve kiremit aktarýlmasý ve yönetmeliđe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazýrlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek tapýyyýcý unsuru etkilemeyen diđer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi deðildir.

Belediyeler

veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapýlar arasýnda uyum sađlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dýþ cephe boya ve kaplamalarý ile çatýnýn malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüđe girmesinden önce yapýlmýþ olan yapýlar da bu hükme tabidir.

Ruhsat

Alma þartlarý

Madde 22 - Yapý ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (...) bürolarýný yapý sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesaplarý, röperli veya yoksa, ebatlý kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce (...) ruhsat ve ekleri inceleyerek eksik ve yanlýp bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapý ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlýp olduđu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçýya ilgili bütün eksik ve yanlýpları yazý ile bildirilir. Eksik ve yanlýplýklar giderildikten sora yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapý ruhsatiyesi verilir.

Geliştirme Alanlarýnda Yapý Ruhsatý

Madde 23 - Ýskân hudutlarý içinde olup da, imar planýnda beldenin inkişafına ayrılmýp bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapý izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planý esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yolların, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon Plânları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptıranlara veya parselleri hisasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapý bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75' ini alt yapý hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapý ruhsatý verilir. Kanalizasyon tesisinin yapý bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmamasý halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapý sahibi veya sahipleri lâđým ayaklarının bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu

mesken alanlarında, ilgili bahýs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inþa ve ikmal edilen teknik altyapýnýn iki tarafýndaki diðer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alýnmadykça kendilerine yapý ruhsatý verilmez.

Toplu

mesken alanlarında altyapý tesisleri belediyelerce onaylý projesine göre ilgili bahýs veya kurumlarınca yapýlmýþsa belediyece altyapý hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alýnmaz.

Alýnan

bu paralar teknik altyapý yaptýranlara veya bu meblaðý önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Bu

kadar ki, bir yolun iki tarafýndaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon þebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapý bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inþa ve ikmali mecburiyeti yoktur.

Mevcut

binalarda esaslý deðiþiklikler ve ilaveler yapýlmasý da bu madde hükümlerine baðlý olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki þartlar aranmaz.

Bu

maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diðer hususlar imar yönetmeliðinde belirtilir.

Ýmar

Plânlarý ilke kararlarý ile yoðunluk ve yapý düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleþik alanlardaki uygulamada mevcut þehirsel teknik ve sosyal altyapýnýn tevsii ya da yenilenmesi gereken durumlarda, þehirsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katýlma paylarý bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapý ya da bina sahiplerinden usulünce alýnýr.

Ýmar

planlarında meskûn saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapýnýn bulunduðu sokaktaki laðým þebekesine veya varsa umumi fosseptiðe baðlanması, laðým þebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitine göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapýlmasý mecburidir. Bu baðlantýlar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapýlacak tebligatla verilecek müddet zarfında yapýlmadyðý takdirde ilgili idare tarafından yýktýrýlýr.

Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik Bürolarının Kuruluşu, Yetki Alanları ve Sorumlulukları

Madde

24 - (Yptal: Ana. Mah.

11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Yeminli

Serbest Mimarlık ve Mühendislik Bürolarının Sınıflandırılması

Madde

25 - (Yptal: Ana. Mah.

11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Kamuya

Ait Yapı ve Tesisler İle Sanayi Tesislerinde Ruhsat

Madde

26 - Kamu kurum ve

kuruluşlarının yapılıcak veya yaptırılacak yapılar, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarının üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avam projeye göre ruhsat verilir.

Devletin

güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazılı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

(Üçüncü

fıkra iptal: Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Ruhsata

Tabi Olmayan Yapılar ve Uyacakları Esaslar

Madde

27 - (Birinci, ikinci ve

üçüncü fıkralar iptal: Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararları ile.)

Belediye

ve mücavir alanlar dýbýnda köy nüfusuna kayýtlý ve köyde süreklil oturanlarýn köy yerleşik alanlarý ve civarýnda ve mezarlarda yaptýracađý konut, hayvancýlýk veya tarýmsal amaçlý yapılar için inþaat ve iskân ruhsatý aranmaz. Ancak yapýnýn fen ve sađlýk kurullarýna uygun olmasý ve muhtarlýktan izin alýnmasý gerekir.

Fenni

Mesuller ve Mesuliyetleri iýe Müteahhit Sicilleri

Madde

28 - Yapýnýn fenni

mesuliyetini üzerine alan meslek mensuplarý yapýýy ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptýrmaya, ruhsat ve eklerine aykýry yapılmasy halinde durumu üç ip günü içinde ruhsatý veren belediyeye veya valiliklere (...) bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32 nci maddeye göre işlem yapılyr.

Yapýnýn

nev'ine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inþaatýn kontrolünün 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarýna yaptýrylmasý mecburidir.

Yapýnýn,

fenni mesuliyetini üzerine almýp olan meslek mensubu, bu vazifeden çekildiði takdirde, tatil günleri hariç, üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte keyfiyeti yazýly olarak ilgili idareye bildirmekle mükelleftir, aksi takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamaz.

Fenni

mesulün herhangi bir sebeple istifasy halinde istifa tarihinden önce yapılan iplerde sorumluluğu devam eder.

Fenni

mesuliyeti üzerine alanýn istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte etmedikçe yapýnýn devamýna müsaade edilmez.

Belediye

ve mücavir alan sýnyrlarý içinde özel inþaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerce, bu hudutlar dýbýnda özel inþaat yapanlarýn sicilleri de valiliklerce tutulur.

Ruhsat

Müddeti

Madde

29 - Yapýya baþlama

müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldýr. Bu müddet zarfýnda yapýya baþlanmadýđý veya yapýya baþlanýp da her ne sebeple olursa olsun, baþlama müddetiyle birlikte beþ yıl içinde bitirilmediđi takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayýlýr. Bu durumda yeniden ruhsat alýnmasý mecburidir. Baþlanmýþ inþaatlarda müktesep haklar saklýdýr. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sýrasýnda ayrýca harç alýnmaz. Ancak inþaat sahasýnda artýp, bađýmsýz bölümlerin brüt alanýnda veya niteliđinde deđiþme olmasý halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarý, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarýnda azalma olmasý halinde iade yapýlmaz. Diđer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklýdýr.

Ruhsat

ve eklerinin yapý yerinde bulundurulmasý mecburidir.

Yapý

Kullanma Ýzni

Madde

30 - Yapý tamamen bittiđi

takdirde tamamýnýn, kýsmen kullanýlmasý mümkün kýsýmlarý tamamlandýđý takdirde bu kýsýmlarýnýn kullanýlabilmesi için inþaat ruhsatýný veren belediye, valilik (...) bürolarýndan; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapýlarýn tamamen veya kýsmen kullanýlabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alýnmasý mecburidir. Mal sahibinin müracaatý üzerine, yapýnýn ruhsat ve eklerine uygun olduđu ve kullanýlmasýnda fen bakýmýndan mahzur görülmediđinin tespiti gerekir.

Belediyeler,

valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarýný en geç otuz gün içinde neti-celendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapýnýn tamamýnýn veya biten kýsmýnýn kullanýlmasýna izin verilmiþ sayýlýr. (...)

Bu

maddeye göre verilen izin yapý sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten dođacak mesuliyetten kurtaramayacađý gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma

Ýzni Alýnmamýþ Yapýlar

Madde

31 - Ýnþaatýn bitme günü,

kullanma izninin verildiđi tarihtir. Kullanma izni ve-rilmeyen ve alýnamayan yapýlarda izin alýnýncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandýrýlamazlar. Ancak, kullanma izni alan bađýmsýz bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Ruhsatsýz

veya Ruhsat ve Eklerine Aykırý Olarak Baþlanan Yapýlar

Madde

32 - Bu Kanun hükümlerine

göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya baþlandýđ veya ruhsat ve eklerine aykırý yapı yapıldýđ ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarý veya herhangi bir þekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inþaat durumu tespit edilir. Yapý mühürlenerek inþaat derhal durdurulur.

Durdurma,

yapý tatil zaptýnýn yapı yerine asýlmasıyla yapı sahibine teblið edilmiþ sayýlır. Bu tebligatýn bir nüshası da muhtara býrakýlır.

Bu

tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapýsýný ruhsata uygun hale getire-rek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldýrýlmasını ister.

Ruhsata

aykırýlık olan yapıda, bu aykırýlıđın giderilmiþ olduđu veya ruhsat alındýđ ve yapýnýn bu ruhsata uygunuđu, inceleme sonunda anlaşırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldýrýlır ve inþaatýn devamına izin verilir.

Aksi

takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırý veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararýný müteakip, belediye veya valilikçe yýktýrýlır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

Umumi

Hizmetlere Ayrýlan Yerlerde Muvakkat Yapýlar

Madde

33 - Ýmar planlarında

bulunup da müracaat gününde beþ yýllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal þatlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmıþ olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inþaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu

gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararýnýn gün ve sayýsýnýn on yýllık müddet için muvakkat inþaat veya tesisat olduđunun, lüzumlu ölçü ve þatlarla birlikte tapu kaydına þerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu

kaydýna berh verildiđi günden bařlar.

Birinci

fýkrada sözü geęen bir parselde, esasen kullanýlabilen bir bina varsa bu parsele yeniden inřaat ve ilaveler yapýlmasýna izin verilmeyeceđi gibi, birden fazla muvakkat yapýya izin verilen yerlerde dahi bu yapýlarýn ölçüleri toplamý yönetmelikte gösterilen miktarlarý geęemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur.

Plan

tatbik olunurken, muvakkat inřaat veya tesisler yýktýrýlýrlar. On yýllýk muvakkatlýk müddeti dolduktan sonra veya on yýl dolmadan yýktýrýlmasý veya kamulařtýrýlmasý halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayýlý Kamulařtýrma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

Ýnřaat,

Tamirat ve Bahęe Tanzimi Ýle Ýlgili Tedbirler ve Mükellefiyetler

Madde

34 - Ýnřaat ve tamirarýn

devamý ve bahęelerin tanzim ve ađaçlandýrýlmasý sýrasýnda yolun ve yaya kaldýrýmlarýnýn, belediye veya valiliklere ve kómpulara ait yerlerin iřgal edilmemesi ve buralardaki yeraltý ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmamasý ve bunlara zarar verilmemesi, tapýt ve yayalarýn girip ve geliřinin zorlařtýrýlmamasý, yapý, yol sýnýrýna üç metre ve daha az mesafede yapýldýđý takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek řekilde yapý önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatýlmasý ve geceleri aydýnlatýlmasý mecburidir.

Yapý,

yol kenarýna yapýldýđý takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde veya kaldýrýmlarýnýn bir kýmýnýn iřgaline yayalar için uygun geęip sađlamak ve yukarıdaki tedbirler alýnmak řartýyla müsaade olunabilir.

Bu

gibi hallerde mülk sahibi veya ināpatý deruhte eden kiři veya kurulupun sahipleri gelip geęenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alýrlar.

Zemin

katlarda, dükkan yapýlmasýna müsaade edilen yapýlarda, yaya kaldýrýmý ile ayný seviyedeki ön bahęeleri yayaya aęyk bulundurulacak, yayalarýn can emniyetini tehlikeye düřürecek duvar ve manialar yapýlamaz.

Bu

gibi yerlerde ve parsel hudutlarýna merdiven yapýlmasý zaruri hallerde rýht yüksekliđi 0,15 metreden fazla olamaz.

Bina Ön Cephe Hattý iÝe Yol Arasý ve Tabii Zeminin Kazýlması

Madde

35 - Binalarýn zemin

seviyesi altýnda kat kazanmak maksadýyla, bina cephe hattýndan yola kadar olan kýsýmda, zeminin kazýlarak yaya kaldýrýmýnýn seviyesinin altýna düþürülmesine müsaade edilemez.

Her ne

sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldýrýmý seviyesinden 0.50 metreden daha abađýda tepekkül etmiþ bulunan binalarla bu gibi arsalarýn sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarýna yönetmelikle belirtilen veya civarýn karakterine göre ilgili idarece tespit edilen þekilde bahçe duvarý veya parmaklýk yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

Kapýcý

Daireleri ve Sýđýnaklar

Madde

36 - Kapýcý dairesi ve

sýđýnak ayrýlması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen part ve ölçüleri havi bulunması lazýmdýr.

Kapýcý

daireleri anabina içinde olabileceđi gibi, nizamlara, fen ve sađlýk þartlarýna aykýrý yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek þartý ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müptemilat binalarý içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi,

bahçivan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrýlması halinde bu yerlerde de aynı þartlar aranýr. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanýr.

Nerelerde

ve hangi binalarda kapýcý dairesi ve sýđýnak ayrýlması gerektiđi imar yönetmeliklerinde gösterilir.

Otoparklar

Madde

37 - Ýmar planlarýnýn

tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin þartlarý ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrýlýr.

Otopark

ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma

izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerini aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkraya hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. mülk sahibi tebligata rağmen müdeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Halihazır

Haritaların, Ymar Planlarının ve Yapı Projelerinin Hazırlanması ve Uygulanması

Madde

38 - Halihazır harita ve

imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler.

(Değişik:

26/4/1989 - 3542/2 md.) Yapıların, mimari, statik ve hertürlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları deruhte ederler.

Yıkılacak

Derecede Tehlikeli Yapılar

Madde

39 - Bir kısmı veya

tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir.

Tebliğati

müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak

tehlike ortadan kaldýrýlmazsa bu ipler belediye veya valilikçe yapýlýr ve masrafý % 20 fazlasý ile yapý sahibinden tahsil edilir.

Alakalýnýn

fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karþýlanýr. Tehlike durumu o yapý ve civarýnýn boþaltýlmasýný icabettiriyorsa mahkeme kararýna lüzum kalmaksýzýn zabýta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.

Kamunun

Selameti Ýçin Alýnmasý Gereken Tedbirler

Madde

40 - Arsalarda, evlerde

ve sair yerlerde umumun sađlýk ve selametini ihlal eden, þehircilik, estetik veya trafik bakýmýndan mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevli deden tesislerin hususi mecra, lađým, çukur, kuyu; mađara ve benzerlerinin mahzurlarýnýn giderilmesi ve bunlarýn zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere teblið edilir.

Tebliðde

belirtilen müddet içinde tebliðde riayet edilmediði takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafý % 20 fazla siyle arsa sahibinden alýnýr veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.

Arsalarýn

Yola Bakan Yüzleri

Madde

41 - Belediyeler veya

valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasýz arsalarýn yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatýlmasýna karar vermeye salahiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmamasý halinde belediye veya valilikçe gereði yapýlarak masrafý arsa sahibinden tahsil edilir.

Cezai

Hükümler

Madde

42 - Ruhsat alýnmadan

veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatýna aykýrý olarak yapýlan yapýnýn yapý sahibine ve müteahhidine, istisnalar dýþýnda özel parselasyon ile hisse karþýlýđý belirli bir yer satan ve alana 500.000 TL.' dan 25.000.000 liraya kadar para cezasý verilir. Ayrýca fenni mesule bu cezalarýn 1/5'i uygulanýr.

Birinci
fýkrada belirtilen fiiller dýbýnda bu Kanunun, 28, 33, 34, 39, ve 40 ýncý maddeleri ile 36 ncý maddenin üçüncü fýkrasýnda belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahi-bine, fenni mesule ve müteahhide 500.000 TL. 'dan 10.000.000 liraya kadar para cezasý verilir.

Birinci
ve ikinci fýkralarda belirtilen fiillerin tekrarý halinde para cezalarý bir katý artýrýlarak verilir.

Yukarýdaki
fýkralarda gösterilen cezalar, ilgisine göre dođrudan dođruya belediyeler veya en büyük mülki amir tarafýndan verilir.

Bu
cezalara karþý cezanýn tebliðinden itibaren yedi gün içinde sulh ceza mahkemesine itiraz edilebilir. Ýtiraz, zaruret görülmeyen hallerde evrak üzerinde inceleme yapýlarak sonuçlandýrýlýr. Ýtiraz üzerine verilen karar kesindir.

Ýlgili
idarenin Cumhuriyet Savcýlýðý aracýlýðýyla sulh ceza mahkemesine bapvurmasý üzerine, bu mahkemelerce ayrýca, yukarýdaki fýkralara göre ceza verilen fenni mesuller ve müteahhitler hakkýnda bir yýldan beþ yýla kadar meslekten men cezasýna da hükmolunur.

Bu
husustaki mahkeme kararlarý ilgili idarelerce Bakanlýða ve meslek mensubunun baðlý olduđu meslek tepekkülüne bildirilir.

Bu
maddeye göre belediyelerce verilen cezalar dolayýsýyla tahsil olunan paralar belediye bütçesine irad kaydolunur.

Yürürlükten
Kaldýrýlan Hükümler

Madde
43 - a) 9/7/1956 tarih ve
6785 sayýlý Ýmar Kanunu ve 1605 sayýlý Kanun ile ek ve deðiþiklikleri.

b) 11
Ocak 1963 tarih ve 141 sayýlý Bursa Merkez Ýlçesindeki Gedik ve zeminlerin Tasfiyesine Dair Kanun.

c)

28/5/1928 tarih ve 1351 sayılı Kanun (menkul ve gayrimenkulleri, varsa iptirakleri bütçesi, gelirler ve personelin özlük hakları ile birlikte Ankara Büyük Şehir Belediye Başkanlığına bağlanır.)

d)
3/6/1937 tarih ve 3196 sayılı Kanun.

e)
18/1/1966 tarih ve 710 sayılı Kanun

Ýle
diğer kanunlar bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Yönetmelik

Madde
44 - I - a) Enerji,
sulama tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve mühtemilatından hangileri için ruhsat alınmayacaktır,

b)
Ýmar planlarında okul, cami, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılan yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar.

c)
Arazi ve varsa düzenlenmesinin uygulanma şekil ve şartları.

d)
Ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar.

e)
Müteahhit sicillerinin şekil ve şartları.

f)
Ýmar planı yapımı ve deşipiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar.

g)
Ýmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri.

h)
(Ýptal: Ana. Mah . 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayýlý Kararý ile.)

i)
Yerleþme alanlarýyla ilgili genel esaslar.

j)
Halihazýr harita alýmý ve imar planlarýnýn yapýmýný yüklenecik müellif ve müellif kuruluþlarýn ehliyet durumlarýnýn yeniden düzenlenmesine ait esaslar.

Bakanlýkça
çýkarýlacak yönetmelikle belirlenir.

II -
(Deðiþik: 26/4/1989 - 3542/3 md.) 38 inci maddede sayýlan mühendisler, mimarlar ve behir plancýlarý dýþýnda kalan fen adamlarýnýn görev, yetki ve sorumluluklarý, ilgili Bakanlýklar ile Türk Mühendis Mimar Odalarý Birliði (T.M.M.O.B.) ve Yüksek Öðrenim Kurumunun görüþleri alýnarak Bakanlýk ve Milli Eðitim Bakanlýðýnca birlikte çýkarýlacak yönetmelik ile tespit edilir.

III -
Otopark ayrýlmasý gereken bina ve tesisler ile diðer hususlar Bakanlýkça çýkarýlacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark
yapýlmasýnýn gerektiren bina ve tesislerin neler olduðu, otopark ihtiyacýnýn miktar, ölçü ve diðer þartlarý ile bu ihtiyacýn nasýl tespit olunup giderileceði ise, bu yönetmelikte belirtilir.

Mücvir
Alan

Madde
45 - Mücvir alan
sýnýrlarý belediye meclisi ve il idare kurulu kararýna dayanarak vilayetlerce Bakanlýða gönderilir. Bakanlýk bunlarý inceleyerek aynen veya deðiþtirerek tasdik etmeye veya deðiþtirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Mücvir
alanýn ilgili belediye sýnýrýna bitþik olmasý gerekmez. Ayrýca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücvir alandan çýkarýlma da ayný usule tabidir. Bakanlýk gerekli gördüðü hallerde mücvir alana alma ve çýkarma hususunda resen karar verebilir.

ALTINCI BÖLÜM

2960 Sayılı Bođaziçi Kanunu ile Ýgili Hükümler

Madde

46 - Bu Kanunla 2960

sayılı Bođaziçi Kanununun 6 ncý maddesine göre kurulan organlar kaldýrýlmýptýr. Bu kuruluþların görev ve sorumlulukları aþaðýda belirtilen çerçeve dahilinde Ýstanbul Büyük Þehir ve ilgili Ýlçe Belediye Baþkanlýklarınca yürütülür.

Pöyle

ki: 2960 sayılı Bođaziçi Kanununun 2 nci maddesinde belirlenen ve 22/7/1983 onay tarihli plana göre Bođaziçi alanında gösterilen "Bođaziçi Sahil Þeridi" ve "öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar Ýstanbul Büyük Þehir Belediye Baþkanlýđınca, "geri görünüm" ve "etkilenme" bölgelerindeki uygulamalar da ilgili Ýlçe Belediye Baþkanlýklarınca yapýlýr.

Madde

47 - 48 -(Bu maddeler

18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin "f" ve "g" bentleri ile 10 uncu maddesinin deđiþtirilmesi ile ilgili olup mezkur kanundaki yerlerine iþlenmiþlerdir.)

YEDÝNCÝ BÖLÜM

Geçici Hükümler ve Yürürlük Yürütme

Yapýların

Amacýnda Kullanýlması

Geçici

Madde 1 - Herhangi bir

sahada bulunan ve 2981 sayılı Kanunun yürürlüđünden sonra yapýlan yapýlar bölgesinin teþekkül þartlarına, imar planý esaslarına ve yönetmelik hükümlerine aykýrý maksatlar için kullanýlamaz. Bu gibi yapýlar Kanunun yayımı tarihinden itibaren 3 ay içinde inþa ettirenlerce eski þekline getirilir. Aykýrýlýk bu süre sonunda düzeltilemezse Belediye veya valilikçe yapýlýr veya yaptýrýlýr ve masrafý % 20 fazlasý ile yapý sahibinden tahsil edilir.

Baþka

Amaçla Kullanýlan Otopark Yerleri

Geçici

Madde 2 - Kanunun

yürürlüđe girdiði tarihten önce yapý kullanma izni alýnýp, ruhsat ve eklerine aykýrý olarak baþka maksatlara tahsis edilmiþ ve 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen otopark yerlerinden otopark yönetmeliđine göre otopark tahsisi

gerekenleri hakkında 37 nci maddenin son fıkrasına göre işlem yapılır.

Önce
Verilen Ruhsat ve İzinler

Geçici
Madde3 - Kanunun
yürürlüde girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen
ruhsat ve izinler geçerlidir.

Müpterek
Girip Geçici madde 4 - Kanunun yürürlüde girmesinden önce tapuda müpterek girip
olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı
yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve
tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye
encümeni, dıfında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar
planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir.

Örfü
Belde, Paftos

Geçici
Madde 5 - Belediye
hudutları ve mücavir saha içinde veya dıfında bulunan gedik ve zeminler (örfü
belde-paftos) tamamen yıkılıp yok olarak (müntafi ve münhedim) varlıklarını
kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye
olunurlar.

Tasfiyeye
tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin
hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değınınin
1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik
sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya
yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis
edilir.

Zemin
hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit
taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin
miktar ve taksitler 40.000 TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu
sicilinde gerekli terkin ve tashiher resen yapılır.

Bankaya
emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki
iddialar genel hükümlere tabidir.

Geçici

Madde 6 - 2981 sayılı

Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan ıslah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespit, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dâbında valilikler yetkilidir.

Geçici

Madde 7 - (Birinci fıkrâ

iptal: Anayasa Mah. nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/ 11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Boğaziçi

alanında mevcut çekme katlar aynı gabari içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değeri kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nispetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.

Yönetmeliklerin

Çıkarılma Süresi Geçici Madde 8 - Bu Kanunun uygulanmasını gösteren yönetmelikler Kanunun yayımından itibaren en geç 6 ay içinde çıkarılır. (Ek Madde : 31.7.1998-4380/1 Md) Yürürlük Madde 49 - Bu Kanunun 43/b, c, d, e; 46; 47 ve 48 inci maddeleri ile geçici 7 nci maddesi yayımı tarihinde; diğer maddeleri yayımını takiben 6 ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 50 - Bu Kanun

hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.