İMAR HUKUKU

I) GENEL OLARAK (MEVZUAT)

A) 13 Ekim 1923 tarihinde, 352 sayılı Yasa ile, **Mübadele, İmar - İskân Vekâleti** oluşturuldu (1). 1 Kasım 1923 tarihinde 366 sayılı **Mübadele, İmar ve İskân Vekâletinin Teşkilât ve Maserifi Hakkında Kanun** yayınlandı (2). 8 Kasım 1923 tarihinde de, 368 sayılı ile sözü geçen bakanlığın görev ve yetkileri belirtildi (3).

Bu üç yasayla çalışmağa başlayan adı geçen Bakanlık içinde **İmar Umum Müdürlüğü** yer almıştır. Bu umum müdürlüğe, imar işlerini yürütme görevi verilmiştir. 10 bölgede de mıntaka İskân ve İmar Müdürlüğü kurulmuştur (4).

B) 11 Aralık 1924 tarihli ve 529 sayılı Yasayla, Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı kaldırılmıştır (5).

C) 16 Nisan 1924 tarihli ve 486 sayılı **Umuru Belediyeye Müteallik Ahkâmı Cezaiyye Hakkında Kanun** (6) ile, 24 Ekim 1882 tarihli **Ebniye Kanunu**'nun koyduğu yasaklara aykırı olarak yapılan inşaat ve sorumlu, genele özgü yerlerde ve yangın yerlerinde ruhsatsız olarak yapılan barakaların (gecekonduların) ve her çeşit inşaatın belediyece hemen yıktırılacağı hükmü konuldu (madde 1).

Ç) 1925 (24 Mart 1341) tarihinde, **Ankara'da inşaası mukarrer bataşlık ve merzâği (bataksal) arazinin Şehremanetince istimlâki hakkındaki 583** sayılı Yasa yayınlandı (7). Yasa; metnindeki açık hükme göre, yayımı tarihinden itibaren iki yıl sonra yürürlükten kalktı.

D) 1925 (22 Nisan 1341) tarihinde, **24 Teşrinievvel 1298 tarihli Ebniye Kanunu'nun 20 - 25. maddelerini değiştiren** 642 sayılı Yasa yürürlüğe konuldu (8). Bu Yasa, 6785 sayılı İmar Yasası ile yürürlükten kaldırıldı.

E) 31 Mayıs 1927 tarihinde, 1035 sayılı "Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun" yürürlüğe girdi. Bu yasa, 23 Aralık 1936 tarihli ve 3077 sayılı yasa ile değiştirildi.

F) 20 Haziran 1936 tarihinde, hâlen yürürlükte bulunan, 3458 sayılı **Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun** çıkartıldı. Bununla, 1035 ve 3077 sayılı yasalar yürürlükten kaldırıldı.

G) 30 Mayıs 1928 tarihinde, **Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilâtı ve Vazifelerine dair** 1351 sayılı yasa yayımlandı (9). Bu yasanın 3196 sayılı yasaya aykırı olan hükümleri, 5/6/1937 tarihinden itibaren aynı yasayla yürürlükten kaldırıldı. Altıncı maddesinin "5" bendi ise, 6785 sayılı İmar Yasası'nın 60. maddesiyle uygulamadan çıkartıldı. Dokuzuncu maddesinin vakıflara ait arazi ve arsalara değgin hükmü ise, 20 Temmuz 1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasanın üçüncü maddesiyle yürürlükten kaldırıldı.

1351 sayılı Yasanın en önemli hükümleri şunlardır:

1 — Ankara şehrinin imarına ilişkin işlerle uğraşmak ve tüzel kişiliğe sahip olmak üzere **Ankara Şehri İmar Müdüriyeti** oluşturulması ve bu müdürlüğün katma bütçe ile yönetimi ilkesi kabul olundu.

2 — Yine bu müdürlüğe; şehrin hâlihazır haritasını yapmak ve beş yıllık bir uygulama programını düzenlemek ve yerine getirmek görev ve yetkileri verildi.

3 — Adı geçen müdürlüğe; müstakbel plâna dayanarak açılacak, genişletilecek cadde ve meydanların üzerinde yeniden yapılacak binaların arsa genişlikleri (vüs'atleri), yükseklik (irtifa) ve cepheleri, inşa tarzları hakkında kararlar alınması ve arsa istimlâki gibi yetki ve görevler de verildi.

4 — Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün, bir müdür ile bir idare heyetinden ve gereği kadar memur ve müstahdemden oluşacağı kabul olundu.

5 — İmar Müdürünün, İçişleri Bakanının önerisiyle, Bakanlar Kurulunun kararı ve Cumhurbaşkanının onayı ile atanması ilkesi benimsendi.

6 — İmar İdare Heyetinin, Bakanlar Kurulunca seçilecek üçten beşe kadar üye ile müdürden olu-

---

(1) Düstur, 5/300.
(2) Düstur, 5/401.
(3) Düstur, 5/407.
(4) Ayrıntılı açıklama için bakınız: Sadık Artukmaç, **"İmar ve İskân Vekâleti". İller ve Belediyeler Dergisi, Haziran 1958, sayı 152, sayfa 231 ile sonrası.**
(5) Düstur, 6/37.
(6) Düstur, 5/840.
(7) Düstur, 6/161.
(8) Düstur, 6/606.
(9) Düstur, 9/1087.

şacağı, üyelerden ikisinin İçişleri Bakanınca seçileceği ilkesine yer verildi.

Öte yandan, 1351 sayılı Yasa bir takım ek ve değişiklikler gördü.2 Mayıs 1929'da 1431 sayılı Yasa; 11 Haziran 1929 tarihinde 1504 sayılı Yasa; 2 Haziran 1930 tarihli ve 1663 sayılı, 1504 sayılı Yasaya ek yasa; 1663 sayılı Yasaya ek olan 17 Haziran 1933 tarihli ve 2289 sayılı Yasa; İmar Müdürlüğünün Ankara Belediyesine bağlanmasına ilişkin 5 Haziran 1937 tarihli ve 3196 sayılı Yasa; 3196 sayılı Yasanın üçüncü maddesinin değiştirilmesine ilişkin 27 Mayıs 1955 tarihli ve 6604 sayılı Yasa.

H) 14 Nisan 1930 tarihinde, 1580 sayılı Belediye yasası (10) çıkartıldı. Bunun 15. maddesinin 30. bendi uyarınca her belediye, "beldenin harita, kadastro ve müstakbel şehir, plânlarını yaptırmak ve en az beşer senelik mesai imar programı tatbik etmek" zorundadır. Bu bend, 9 Temmuz 1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası ile yürürlükten kaldırıldı. Aynı yasanın aynı maddesinin 12. bendine göre her belediye, "alelûmum inşaat, tamir ve ilâveler için kanun mucibince ruhsat vermek, kanunsuz veya ruhsatsız başlanan ve yapılmakta olan inşaatı men ile hususi kanunların hükümlerini tatbik etmek" le görevli kılındı. Bu bend halen yürürlüktedir.

I) 6 Mayıs 1930 tarihinde yayınlanan 1593 sayılı **Umumi Hıfsısıhha Kanunu** (11) ile, belediyelerin imar faaliyetine ilişkin hüküm konuldu (12).

İ) 21 Haziran 1933'de, 2290 sayılı **Belediye Yapı ve Yollar Kanunu** yürürlüğe konuldu (13). Bu yasa, 6785 sayılı İmar Yasası ile yürürlükten kaldırıldı. Bu arada. 12 Temmuz 1934 tarihinde yayınlanan 2555 sayılı Yasayla, 2290 sayılı Yasaya bir madde eklendi. Ayrıca, 17 Haziran 1944'de, 2290 sayılı Yasanın bazı maddelerini değiştiren ve bu yasaya bir madde ekleyen 4585 sayılı Yasa çıkartıldı (14). 4585 sayılı Yasaya ek olarak 23 Hairan 1948 tarihinde 5220 sayılı Yasa yürürlüğe konuldu (15). 11 Haziran 1949'da 5431 sayı ile yürürlüğe konulan yasayla da, 2290 sayılı Yasanın 13. maddesi değiştirildi (16).

J) 24 Haziran 1933'de, 2301 sayılı **Belediyeler Yasası** çıkartıldı (17). Bu yasa, 23 Hazian 1945 tarihinde, 4759 sayılı İller Bankası Yasası ile yürürlükten kaldırıldı.

K) 15 Haziran 1935'de, Belediyeler Yasası'na ek olarak 2763 sayılı Yasa yürürlüğe konuldu. Bu yasanın altıncı maddesi, 4759 sayılı **İller Bankası Yasasının** 27. maddesiyle uygulama alanından çıkartıldı.

L) Bakanlar Kurulu'nun 3/8/1936 tarihli kararıyle, **Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatnâme** kabul olundu.

M) 1936'da, Bayındırlık Bakanlığı Bayındırlık Meclisi'nin 13 Mart 1936 tarihli ve 29 sayılı kararıyle onaylanan **Şehir ve Kasabaların Halihazır Haritalarının Alınmasına Ait Şartname ve Umumi Talimatname** yürürlüğe konuldu.

N) 1939 yılında, **Bayındırlık Bakanlığı Örgüt ve Görevlerine İlişkin** olan 3611 sayılı Yasa çıkartıldı (18). Bu yasanın beşinci maddesinin dördüncü maddesinin dördüncü bendi, 6439 sayılı Yasa ile değiştirildi (19). Öteki hükümleri ise, olduğu gibi yürürlüktedir.

O) 22 Temmuz 1944'de, **Yersarsıntısından Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında** 4623 sayılı Yasa uygulanmağa başlandı (20). Bu yasa, 25 Mayıs 1959 tarihli ve 7269 sayılı Yasanın 51. maddesinin "ö" bendiyle yürürlükten kaldırıldı.

Ö) 23 Haziran 1945'de, il özel idareleri ile belediye ve köy idarelerinin imar işleriyle ilgili konularda uğraşmak üzere, 4759 sayılı **İller Bankası Yasası** çıkartıldı (21). Yasanın 22. maddesi, 1 Mart 1950 de 5576 sayılı Yasa ile değiştirildi (22). İkinci ve yine 22. madeleri de, 11 Mart 1954 tarihli ve 6407 sayılı Yasa ile değiştirildi (23)

P) 22 Haziran 1948'de, **Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Ya-**

---

(10) Düstur, 11/161.
(11) Düstur, 11/324.
(12) Madde 250, 251, 252, 262, 263, 264.
(13) Düstur, 14/1469.
(14) Düstur, 25/1070.
(15) Düstur, 29/1093.
(16) Düstur, 30/1218.
(17) Düstur, 3/14.
(18) Düstur, 20/665.
(19) Düstur, 36/49.
(20) Düstur, 25/1213.
(21) Düstur, 22/101.
(22) Düstur, 31/1655.
(23) Düstur, 35/1815.

pacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında 5218 sayılı Yasa çıkartıldı (24). Bu yasa, 29 Temmuz 1953 tarihinde, 6188 sayılı Yasa ile yürürlükten kaldırıldı.

R) 6 Temmuz 1948'de, 5228 sayılı bina yapımını Teşvik Yasası çıkartıldı (25). Bunun 10. maddesi, 10 Ocak 1950 de', bina yapımını Teşvik Yasası'nın 10. maddesinin değiştirilmesine ilişkin olan 5503 sayılı Yasayla (26) değiştirildi. Her iki yasa da, 29 Temmuz 1953 tarihinde, 6188 sayılı Yasayla yürürülükten kaldırıldı.

S) 9 Temmuz 1948 tarihinde, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası çıkartıldı (27). Yasa halen yürürlüktedir.

Ş) 31 Mart 1950'de, Belediye Yasası'na bir takım maddeler ekleyen 5656 sayılı Yasa yayınlandı (28). Bugün de yürürlükte olan bu yasa ile; belediyelere, belediye konutları yaparak bunları kiraya vermeleri ya da satmaları ve bu amaçla döner sermaye oluşturmaları, kurulmuş ya da kurulacak yapı ortaklıklarına katılmaları yetkisi verildi.

T) 18 Mayıs 1953'de, 6085 sayılı Karayolları Trafik Yasası çıkartıldı (29). Bunda, yol güvenliği dolayısiyle,imara ilişkin hükümler vardır.

U) 29 Temmuz 1953'de, **Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında** 6188 sayılı Yasa yürürlüğe konuldu (30). Bu yasa, 20 Temmuz 1966 tarihli ve 725 sayılı Gecekondu Yasası ile yürürlükten kaldırıldı.

V) 16 Temmuz 1956'da 6785 sayılı **İmar Yasası** çıkartıldı. 17 Temmuz 1957'de de **İmar Nizamnamesi** yürürlüğe konuldu (31).

Y) 14 Mayıs 1958'de, 7116 sayılı **İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Yasa** yayınlandı (32). 18 Ocak 1966 tarihli ve 710 sayılı Yasa ile 12. maddesi değiştirilmiş ve kendisine üç madde eklenmiştir (33).

Z) Öteki İlgili Mevzuat

I) 13 Haziran 1958 tarihli ve 7126 sayılı Sivil Müdafaa Yasası (34).

II) 25 Mayıs 1959 tarihli ,7269 sayılı **Umumî Hayata Müessir Âfetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Yasa** (35).

III) 16 Haziran 1959 tarihinde, 7341 sayılı **6785 sayılı İmar Kanununa Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun** (36). Bu yasa, Anayasa'ya aykırılığı gerekçesiyle, 16/1/1964'de, 369 sayılı Yasa ile yürürlükten kaldırıldı (37).

IV) 23 Temmuz 1959 tarihinde, 7367 sayılı **Hazinece Belediyelere Devredilecek** Arazi ve Arsalar Hakkında Yasa (38). Bu yasa, 20 Temmuz 1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Yasası ile yürürlükten kaldırıldı.

V) 1 Mart 1960 tarihli, fen adamlarının yetkileri ve belediyelere karşı yüklenecekleri sorumluluğun sınırlarına ilişkin yönetmelik (39).

VI) 6235/7303 sayılı **Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yasası.**

VII) 16 Aralık 1960 tarihli ve 155 sayılı **Harita ve Plânlara Ait İşaretlerin Korunması Hakkında Yasa** (40).

VIII) 13/11/1964 tarihli, **Konut Kredileri ile Kamu Sektörünce Yapılacak Konut Standartları Hakkında Esaslar yayınlandı** (41). İmar ve İskân Bakanlığı'nca **Halk Konutları Standartları saptandı** (42). Aynı Bakanlıkça, 23/10/1964 tarihli ve 6/3827 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, **Konut Kredileri ile Kamu**

---

(24) Düstur, 29/1062.
(25) Düstur, 29/1121.
(26) Düstur, 31/525.
(27) Düstur, 29/1143.
(28) Düstur, 31/2022.
(29) Düstur, 30/1306.
(30) Düstur, 34/1703.
(31) İmar Yasası : Düstur, 37/1803; İmar Nizamnâmesi : Düstur, 38/1661.
(32) Düstur, 39/926.
(33) Düstur, 5/603.
(34) Düstur, 39/1098.
(35) Düstur, 40/1046.
(36) Düstur, 40/1320.
(37) Düstur, 3/325.
(38) Düstur, 40/1435.
(39) Resmî Gazete, 1.3.1965, sayı : 10445.
(40) Resmî Gazete, 16.12.1960, sayı : 10682.
(41) Resmî Gazete, 13.11.1964, sayı : 11855.
(42) Resmî Gazete, 24.3.1964, sayı : 11664.

Sektörünce Yapılacak Konut Standartları saptandı. Buna göre, asgarî nitelikteki bir halk konutunun alanı; beş çocuklu bir aile için, 63 metrekaredir. Orta nitelikteki bir halk konutunun alanı ise, yine beş çocuklu bir aile için 100 metrekaredir. Yakınmalara yol açan bu uygulama, Bakanlıkça **Konut Kredileri ile Yapılacak Konutlarla Kamu Sektörünce Yapılacak Konutlar Hakkında Karar** ile yürürlükten kaldırıdı.. Bu karar, Bakanlar Kurulunun 13/5/1966 tarihli ve 6/6450 sayılı kararnamesiyle yürürlüğe konuldu (43). Bu karara göre, "genel ve katma bütçeli daireler, döner sermayeli kuruluşlar, özel idare ve belediyeler,iktisadî devlet teşekkül ve teşebbüsleri, ipotek karşılığında konut kredisi veren banka, sandık, kurum ve kuruluşlarca, sadece inşaat alanı 100 metrekareyi geçmeyen konutlar için konut kredisi verilebilir. "Anlaşılıyor ki, yürürlükten kaldırılan karardaki asgarî ve orta nitelikteik halk konutu ayrımından vazgeçilmiş ve yalnızca 100 metrekare esası benimsenmiştir.

Öte yandan, İmar ve İskân Bakanlığı'nın 28/8/1964 tarihli ve Mesken Genel Müdürlüğü Mesken Plânlama Dairesi Başkanlığı 3-4-274/8025 sayılı genelgesi uyarınca; 6785 sayılı İmar Yasası'na göre belediyelerin yapı ve iskân izni vermeğe yetkili olan organı, bu standartlar uyarınca düzenlenecek konut projelerini de onaylayacak, halk konutları standartları gereğince inşa olunacak yapılar yönünden de adı geçen yasada belirtilen işlemleri yürütecektir.

IX) Belediyelerin imar yönetmelikleri.

X) Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliğince çıkartılan yönetmelikler.

XI) Enerji ve Tabiî Kaynaklar Bakanlığı tarafından 19 Eylül 1972 tarihli ve 14311sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan, 6973 sayılı Yasanın birinci mad desinin "A" fıkrasına dayanılarak yürütülen **"Yakıt Tüketiminde Ekonomi Sağlanması ve Şehirlerde Isıtma Tesislerinin Sebep Olduğu Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yöntmelik".**

XII) 2490 sayılı **Artırma ve Eksiltme ve İhale Yasası.**

XIII) **Arsa Ofisi Yasası.**

XIV) 5539 sayılı **Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Örgüt Yasası.**

XV) **Mimarlık, Mühendislik ve Şehircilik Hizmetleri Genel Şartlaşması.**

XVI) **İnşaat, Tesisat ve Onarım İşleri İhaleleri İştirâk Yönetmeliği.**

XVII) **İmar ve İskân Bakanlığı İmar Müdürlükleri Kuruluş, Görev ve Yetkileri Yönetmeliği.**

XVIII) **Mezbaha Yapı Tüzüğü.**

XIX) **Mezarlıklar Tüzüğü.**

XX) **Âfet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik.**

XXI) **İmar ve Yol İstikamet Plânlarının Tanzim Tarzları ile Teknik Şartlarına ve Bu İşleri Yapacak Uzmanlarda Aranacak Ehliyete Dair Yönetmelik.**

XXII) **Belediye Sınırları İçerisindeki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Bazı Tesislerde Aranacak Vasıf ve Şartlar Hakkında Yönetmelik.**

XXIII) **İller Bankası Tüzüğü.**

XXIV) **Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Görev ve Yetkileri ile Döner Sermayesinin Harcama Usulleri ve Arsa İşlerine Dair Yönetmelik.**

XXV) **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği.**

Mevzuat, çok yönlü ve karışıktır. Yürürlükteki yasaların toplamının 10 bini aştığı düşünülürse; bunu daha iyi anlamak olanaklı duruma gelir. Yukarıda ancak saptayabildiğimiz yasa, tüzük, yönetmelik, kararname vb. ne yer verebildik.

II. RUHSAT İLE İLGİLİ KONULAR

A) "YAPI" KAVRAMI

"Yapı" terimi :

1 — Karadaki
2 — Sudaki,
3 — Yer altındaki,
4 — Yer üstündeki.

Sürekli ya da geçici, resmi ya da özel inşaatı, bunların eklerini, değişikliklerini, onarımlarını sabit ve hareketli tesislerini içerir. Yani bunlar; bina, köprü, tünel, rıhtım, yol, telefon, telgraf, elektrik, su, havagazı, kanalizasyon gibi yeraltı ve yerüstü her çeşit yapı ve tesisattır.

Demek ki, gerek belediye sınırları içinde (44), gerek İmar Yasası'nın 47. maddesine göre saptanacak olan müvacir alanlarda; yukarıda çeşitleri belirtilen resmi ve özel yapılar için ilgili belediyeden ruhsat alınması zorunludur (45).

"Resmi yapı" terimi; devlete, kamu idarelerine ve kurumlarına ait bütün yapıları içerir.

---

(43) Resmî Gazete, 4.6.1966, sayı : 12322.

(44) Belediye sınırları, 1580 sayılı Yasanın dördüncü ve beşinci maddelerine göre çizilir.

(45) İmar Yasası, madde 1, 47; İmar Nizamnâmesi, madde 1.

"Özel yapı" terimi gerçek ya da tüzel kişilere ait yapıları belirtir.

"Sürekli yapı" terimi de sürekli kalmak amacıyla vücuda getirilen yapıları anlatır.

"Geçici yapı" terimi ise; barakaları, şantiye binalarını, kulübeleri vs. yi belirtir. Bunların özelliği, geçici bir süre için yapılmalarıdır.

B) "İMAR DURUMU" KAVRAMI

İmar durumu; hem arsa, hem de yapı yönünden, bir imar parselinin durumunu belirten çaplı bir belgedir. Bu çapta, ilgili parselin boyutları, sınırları, imar plânında alacağı biçim, yapının teknik özellikleri vb. belirtilir. Nitekim, ruhsatın verilip verilmemesi parselin imar durumunun elverişli olup olmamasına bağlıdır.

III. RUHSATNAME NEDİR?

"Ruhsat" ya da "ruhsatname", inşaat ya da onarımın yahut ek'in belediye sınırları içinde ya da mücavir alanlarda yapılmasına izin veren bir belgedir. Bunu, mal sahibine belediye başkanlığı verir. **Danıştay 6. Daire,** 9/4/1962 tarihli ve 957/2364 Esas, 962/1390 Karar sayılı ilâmında, bu konuda şunları içtihat etmiştir : **"Belediye sınırları içinde bulunan yerlerde her türlü inşaat için belediyelerden izin alınması kanun icabıdır. Bu izinleri vermek yetkisi de icraya ilişkin bir tasarruf olmak itibariyle belediyelerin icra organlarına ait olmak lâzım gelir. Bunun aksine bir düşünceye ve tatbikata revaç ve cevaz verebilmek için açık ve kesin bir kanun hükmünün mevcudiyeti şarttır. İNŞAAT İZİNLERİNİN BELEDİYE MECLİSLERİNCE VEYA BELEDİYE ENCÜMENLERİNCE MÜZAKERE EDİLEREK KARARA BAĞLANMASI İÇİN DE HİÇBİR KANUN HÜKMÜ YOKTUR. Şu halde İNŞAAT RUHSATI VERİLMESİ HUSUSUNDAKİ YETKİ BELEDİYE BAŞKANINA AİT OLDUĞU GİBİ, aksine bir kanun hükmü mevcut bulunmadığına göre; bunun kanuni sebepler altında geri alınması veya fesih ve iptal edilmesi de yine belediye başkanlığına ait yetkiler cümlesinden olması icabeder."**

Belediyenin ruhsat vermek yetkisi, ancak imar plânı yapılmışsa vardır.

Ruhsat verilmesinden amaç; inşaatın, imar ve yol istikamet plânları esas ve amaçlarına, teknik ve sağlık koşullarına uygunluğunu sağlamaktır. Belediye, bu koşullara aykırı inşaat izin veremez. Mevzuata aykırı olarak ruhsat verilmesi, olayın cereyan tarzına göre, ya idarenin, yani belediye kamu tüzel kişisinin "hizmet kusuru"ndan ya da ilgili memurun ve o arada belediye başkanının "kişisel kusur" undan ötürü tazminata mahkûm olmasına, hakkında idari ve cezai koğuşturma yapılmasına yol açar (46).

(46) "Hizmet kusuru" **için şu tanım verilmiştir : "İdarenin, yerine getirmekle yükümlü olduğu bir kamu hizmetinin ya kuruluşunda, tanzim ve tertibine ya da örgütünde, bünyesinde, personelinde yahut işleyişinde gereken direktif ve talimat verilmemesi, gözetim, denetim, teftişin yürütülmemesi, hizmete ayrılan araçların yetersiz, elverişsiz, kötü olması, gerekli tedbirlerin alınmaması, geç, vakitsiz hareket edilmesi ilâh biçiminde ortaya çıkan birtakım aksaklık, aykırılık, bozukluk, güvensizlik, eksiklik, sakatlık göstermesidir."** (Bakınız : Prof. Dr. Ragıp Sarıca, **İdarî, Kaza, İstanbul, 1948. sayfa 389).** "Kişisel kusur" **ise, şöyle tanımlanıyor : "İdare nam ve hesabına hareket eden ajan ya da memurunun - idare fonksiyonunun yerine getirdiği sırada, kamu himetini yürütürken özetle idarî bir görevden ötürü işlediği ve ne var ki, idare fonksiyonu, kamu hizmeti, idarî görev, kural, gerek ve koşullarına aykırı ve yabancı olan, bu cihetle idareye yüklenecek yerde doğrudan doğruya kendi kişiliğine kondurulan ve kişisel sorumluluğu gerektiren yolsuz bir harekettir."** (Bakınız : Sarıca, **adı geçen yapıt, sayfa 389). 657 sayılı Devlet Memurları Yasası'nın 13. maddesi aynen şöyledir :** "Kişisel, kamu hukukuna tabi görevlerle ilgili olarak uğradıkları zararlardan ötürü, bu görevleri yerine getiren personel aleyhine değil, ilgili kurum aleyhine dâva açarlar. Kurumun, genel hükümlerine göre sorumlu pesonele rücu hakkı saklıdır." **Bu maddeyle ilgili olarak,** Yargıtay Dördüncü Hukuk Dairesi, **23.5.1968 tarihli ve Esas 967/4325, Karar 4523 sayılı ilâmında, görevlinin kişisel kusura dayanarak görev sırasında zarar yaratması durumunda bile, tazminat dâvasının idare aleyhine açılması öngörülmüştür. Oysa** Yargıtay 3. Husus Dairesi, **7.11.1969 tarihli ve Esas 4958, Karar 4585 sayılı ilâmında, valinin haksız işten el çektirmesi yüzünden yoksun kalınan aylığın validen alınmasını öngören dâvada, dâvalı valinin kişisel kusurundan dolayı Borçlar Yasası madde 41 ile sonrasındaki maddelere göre tazminatla sorumlu olduğunu ve genel mahkemelerin, yani hukuk mahkemelerinin görevli bulunduğunu belirtmiştir. Bilim adamları, 13. maddenin dar yorumlanmasını önermişlerdir** (Bakınız : Mustafa Reşit Karahasan, **Tazminat Davaları, İstanbul, 1970, sayfa 709). Madde, gerekçesine göre, Alman Hukukun'dan esinlenerek kaleme alınmıştır. Alman Hukuku'nda (Bonn Anayasası, madde 34 ve Alman Medenî Yasası madde 839) görevsel ödevlere aykırılık memurun kişisel sorumluluğunu gerektirir. Kamu görevlisinin, kamu gücünün kullanılması sırasında, görevsel ödevlerine**

Ruhsat verilmesinin bir koşulu da, **bina inşaat vergisinin** ödenmesidir. Mal sahibi, bu verginin ödendiğini gösteren belgeleri belediyeye vermekle yükümlüdür (47).

IV. HANGİ İNŞAATTA RUHSAT VE HARÇ GEREKİR?

Gerek belediye sınırları içinde, gerek İmar Yasası'nın 47. maddesine göre saptanacak olan mücavir alanlarda, karada, suda, yeraltında ve yerüstünde bulunan sürekli ya da geçici, resmî ya da özel bütün inşaat, onarım, ek ve esaslı değişiklikler, ruhsat almağı gerektirir. O beldenin imar plânı yoksa, ruhsat zorunluğu uygulanmaz.

Her türlü onarım da, ruhsat almağı gerekli kılar. Sınırlı ve basit bir takım işler, bu zorunluğun dışındadır. Gerçekten; "Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, teshin ve sıhhî tesisat tamirleriyle kiremit aktarılması ve belediyelerce mahallin hususiyetine göre talimatnamelerde belirtilecek diğer tamirler", âdi onarımlardır.

Bunlar hakkında ruhsat aranmaz. Şu varki, bunlardan iskele kurmağı gerektirenler için, işe başlamadan önce belediyeye yazı ile başvurulması zorunludur (48). Bu başvurma, bir ruhsat isteği değil, yalnızca bildirimdir; belediye bildirimden sonra, geçici olarak işgal olunan yerden işgaliye resmi alabilecektir.

Belirtilenlerin dışındaki onarımlar, "esaslı onarım" sayılarak ruhsata tâbidir. Esaslı onarımlarda ise, asıl harcın dörtte biri alınır (49).

Ekler ve **esaslı değişiklikler** de ruhsata tabidir. Yapının dış kısımları ile, iç hacminde ve taşıyıcı sistemindeki bütün nitelik, boyut ve malzeme değişiklikleri, esaslı değişiklik sayılır. Yapı iç hacmi; o yapı dış gabarisi içindeki bütün yerlerin, ışıklık ve merdivenlerin genişlik ve yükseklik boyutlarını belirtir (50).

5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası'nın 33. maddesine göre, Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı yapıları ile, resmi okul, resmi hastahane, dispanser, darülâceze, milli saraylar, müzeler ve ibadet yerleri harca tâbi değildir. Ne var ki bu, söz konusu yapıların ruhsata ve denetlemeye tâbi olmamaları anlamına gelmez.

Danıştay 6. Daire'nin 10/6/1968 tarihli ve 963/1888 Esas, 968/1803 ve yine 28/9/1970 tarihli ve 967/427 Esas, 970/2316 karar sayılı ilâmlarında şunlar içtihat olunmuştur: "6785 sayılı İmar Kanunu'nun 2, 4, 6 ve 20 nci ve İmar Tüzüğünün 2, 4, 9 ve 13 üncü maddelerine göre, **belediye sınırları içinde ve mücavir sahalarda (51) yapılacak bütün yapılar için ruhsatiye alınması mecburidir. Ruhsatiye alınmadan başlanılan yapılar ve belediyece derhal durdurulur. Durdurulan bu yapı kanun, tüzük ve yönetmeliklere ve imar ve istikamet plânlarına uygun ise yıktırılmaz.**

Ancak, mal sahibi tarafından gerekli belgelerde dilekçeye bağlanmak suretiyle belediyeye baş vurulup bütün işlemlerin ikmaliyle cezalı ruhsat harcı istenerek ruhsat alınıncaya kadar inşaata devam edilemez.

---

aykırılıktan sonucuna Devlet katlanacaktır. Kamu görevlisi ancak kamu kuruluşunun dönme (rücu) dâvası ile karşılaşacaktır. Kamu kuruluşunun özel hukuk alanına giren işlerinin görülmesi sırasındaki görevsel ödevlere aykırılık, kamu görevlisinin kişisel sorumluluğunu gerektirmekte, kamu kuruluşu ise, bu davranışlardan özel hukuk ilkeleri gereğince (organların eyleminden sorumluluk, adam kullanan sorumluluğu) kamu görevlisi yanında (fakat onun yerine değil) sorumludur. Madde. görevliye dönmenin onun ağır kusuruyla sınırlı olduğu yolunda bir hüküm taşımıyor. Kamusal gücün kullanılması sırasında görevlinin davranışlarından doğan sorumluluk, Devlete ya da kamu tüzel kişilerine yükletileceğinden, yani Devletin ya da kamu tüzel kişisinin sorumluluğu, görevlinin sorumluluğunun yerini aldığından, dâva doğrudan doğruya kamu görevlisine karşı açılsaydı, hangi mahkeme görevli idiyse, kamu kuruluşuna karşı açılacak giderim dâvasında da aynı mahkeme, yani hukuk mahkemeleri görevlidir. Borçlar Yasası madde 41 ile sonrası uyarınca, görevlinin kusurundan (kişisel sorumluluk) ötürü ona karşı giderim isteği ise, genel, yani hukuk mahkemesinde açılacak bir dâvada öne sürülür. Hizmet kusuru dolayısiyle Devlet ya da kamu tüzel kişisi aleyhine Danıştay'da dâva açılır. 657 sayılı Yasanın 13. maddesindeki dönme (rücu) dâvası da, genel mahkemede açılmalıdır. Bunun gibi, aynı yasanın 12. maddesi uyarınca, idarenin, zarar veren memura karşı genel mahkemelerde dâva açması gerekir.

(47) 13 Temmuz 1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Yasası'na 10.8.1970 tarihli ve 1318 sayılı Finansman Yasası'nın 70. maddesine konulan ek 1 ve 2. maddeler.

(48) İmar Yasası, madde 3 ve İmar Nizamnâmesi, madde 3.

(49) 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası, madde 33.

(50) İmar Nizamnâmesi, madde 9/C/1.

(51) Mücâvir alan : Komşu alan, muhtemel gelişim alanı.

Böyle bir yapı her ne suretle olursa olsun iskân ve işgâl edilmişse anılan kanunun 21 inci maddesi uyarınca boşalttırılır. Kanunun 16 ncı maddesine göre kullanma izni verilemiyecek olan ve 18 inci maddesine göre hukuken henüz bitirilmemiş durumda bulunan bir binanın ise belediye hizmet ve tesislerinden faydalandırılmaması ve tüzüğün 9 uncu maddesi uyarınca da mühürlenmek suretiyle işleme tâbi tutulması ve yukarıda belirtilen şekilde ruhsata bağlanmadıkça bu durumun muhafaza edilmesi gerekir."

Öte yandan, 6785 sayılı İmar Yasası'nın 11. maddesi gereğince imar plânına göre genel hizmetlere ayrılan ve ört yıllık imar programına girmeyen yerlerde **geçici inşaata** izin verilebilir. Nitekim, **Danıştay 6. Daire**'nin 22 Ocak 1968 tarihli ve Esas 961/2979, Karar 968/125 sayılı ilâmında bu nokta içtihat edilmiştir.

V. HANGİ İNŞAATA RUHSAT VERİLİR?

Yasaca bir engel bulunmadıkça, inşaat ruhsatının verilmesi gerekir. İmar Yasası, tereddütleri gidermek için, ruhsat verilmesini gerektiren durumlara örnekler vermiştir :

1— İskân sınırları içindeki imar ve yol istikâmet plânlarında yol, meydan, yeşil saha, pazar yeri, park, çocuk bahçesi, elektrik santrali gibi kamu hizmetlerine ayrılan alanlar içindeki ve dört yıllık imar programına giren yerler; bu sürede kamulaştırılmayabilir. İmar Yasası değişik madde 33/2 ve değişik madde 30. bu durumda, dört yıl geçtikten sonra inşaata izin verilmesini emreder. Dört yıllık imar programının başlangıcı, imar plânının onaylandığı tarih değil, uygulanmağa başlandığı tarihtir.

2 — Yukarıda anılan, fakat dört yıllık imar programına girmeyen yerlerin sahipleri, bu yerlerin kamulaştırılmasını belediyeler isteyebilirler, o yeri başvurma tarihinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırmak yetkisine sahiptir. Bu sürede kamulaştırılmayan yerlerde yönetmelik hükümlerine uygun inşaata izin verilir. İmar Yasasının değişik madde 30 ve 33/2, bunu öngörmektedir. Şu var ki, bu gibi yerlerde, istek üzerine, belediye encümeninin kararıyle, beş yıl bekletilmeden, imar plânının uygulanmasına kadar, 10 yıl süreyle geçici inşaat surhatı da verilebilir (52). Tapuya kayıt tarihi, geçici inşaat için verilen 10 yıllık sürenin başlangıcıdır (53).

(52) İmar Yasası, madde 33.
(53) İmar Yasası, madde 11/2.
(54) İmar Yasası, madde 35/a, b.
(55) İmar Yasası, madde 35/7.
(56) İmar Yasası, madde 35/2.
(57) İmar Yasası, madde 35/3.

Danıştay 6. Daire, 31/1/1968 tarihli ve Esas 967/1261, Karar 968/218 sayılı ilâmında, bu konuya şöyle değinmiştir :

"Davacının ilk müracaatta bulunduğu 1960 senesinde programda bulunmayan ve aradan 5 sene geçmesine rağmen kamulaştırılmayan arsasında daimi inşaat izni verilmesi, 6785 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesi gereğidir. Bu sebeple geçici ruhsat dahi verilmeyeceğine dair, belediye encümeninin 27/10/1966 tarih ve 3204/9627 sayılı kararı kanuna aykırı bulunduğundan iptaline,

Dâvacının mâliki bulunduğu 26.000 m2 lik arsası üzerinde emsalleri gibi inşa edebileceği iki dükkânın sağlayacağı senede en az 7500 lira kira gelirinin tazmini talebine gelince:

Dâvacının ruhsat talebi yukarıda açıklandığı üzere, mevzuata aykırı olarak belediye encümenince verilen kararla reddedilmiş bulunmaktadır.

Dosya münderecatından ve dâvacının belediyeye yaptığı müracaatten bu arsa üzerinde bir dükkân yapmak istediği anlaşıldığından, takdiren 3500 lira tazminatın dâvalı idareden alınarak dâvacıya verilmesine".

3 — İskân sınırları içinde olup, imar plânında belgenin gelişmesine özgülenen ve parselasyon plânları yapılarak belediye encümenince onaylanmış alanlarda; yolunun ve lâğımın yapılması koşulu ile, yeni inşaata izin verilir (54). Bu alanların içindeki binaların esaslı değişiklik ve eklerine de, aynı koşullarla izin verilir; ne var ki, bu binaların onarımında, söz konusu koşullar aranmaz (55).

4 — İskân sınırı içinde olup, imar plânında beldenin gelişmesine özgülenen ve parselâsyan plânları da onaylanmakla birlikte, yolu ve lâğım henüz yapılmayan yerlerde, belediyece yapılacak keşif ve plânlamaya uygun olarak yolu ve lâğımı yaptıranlara ya da parselleri hizasındaki ve yönetmelikte belirtilen biçimde payına düşen yol ve lâğım bedelini peşin olarak belediyeye verenlere yahut bu bedel yerine banka kefalat mektubu ibraz edenlere de yapı izni verilebilecektir (56). Verilen para yetmezse, kalanı 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usûlü Hakkındaki Yasa uyarınca ilgiliden alınır (57).

5 — İskân sınırı dışında, tarıma, eğlence yerlerine, sayfiye evlerine, turizme ve öteki özel amaçlı işlere (örneğin, gürültü yapan ve pislik saçan

bir fabrikanın iskân sınırı dışında yapılması' ait bina ve tesislerin yapılmasına mevzuat uyarınca izin verilir (58).

6 — Belediye sınırlarına mücavir bulunan ve beldenin gelecekteki gelişmesi yönünden gerekli görülen alanlarda İmar Yasası'nın uygulanmasına karar verilirse, bu yerlerdeki inşaata da, mevzuata göre ruhsat verilir (59).

7 — İmar ve yol istikamet plânı hazırlanmayan yerlerde, zorlayıcı sebepler olmadıkça su kenarlarından, arkeolojik alanlardan, devlet karayolu ve demiryolu mihverlerinden (60). Birden çok yol yol varsa dış yolların mihverlerinden en az 30 metre uzaklıkta özel inşaata izin verilmez. Zorlayıcı sebepler, İmar ve İskân Bakanlığınca saptanır.

Ne var ki, rıhtım, iskele, bekçi kulübesi, istasyon binası, bakımevi, köprü vb. ile, bu alanların kullanılışına ilişkin bina ve tesislere izin verilir (61).

8 — İmar Yasası'nın değişik 11. maddesinin birinci fıkrasında söz konusu edilen parsellerde geçici inşaat ve tesisata izin verilir (62).

9 — İmar Yasası'nın değişik 42. maddesi uyarınca düzenlenen arsalardaki binalarda; ilgili parsel sahiplerinin yasaca geçerli izinleri alınmak, plân mevzuat gereklerine göre bir sakınca bulunmamak koşuluyla, ek değişiklik ve esaslı onarımlar için izin verilebilir.

10 — İmar plânı henüz düzenlenip onaylanmayan beldelerde, inşaat yapılacak arsa üzerinde her hangi bir kamulaştırma işlemine gidilmedikçe, ruhsat verilmesi gerekir.

VI. HANGİ İNŞAATA RUHSAT VERİLMEZ?

1 — İmar ve yol istikamet plânlarında; yol, meydan, otopark, yeşil alan, park, pazar yeri, çocuk bahçesi, mezbaha, elektrik santrali, trafo gibi kamu hizmetlerine ayrılan yerlerde inşaata, mevcut binalarda ise esaslı değişiklik ve ekler yapılmasına izin verilmez (63).

2 — İskân sınırı (64) içinde olup, imar plânında beldenin müstakbel gelişimine ayrılan, ne var ki uygulama ve parselasyon haritaları yapılan yerlerde; bu haritalar yapılıp onaylanmadıkça, bu haritalara ve projelere göre yol ve kanalizasyon yapılmadıkça inşaata izin verilmez (65). Nâzım Plânda gelişme alanı diye gösterilen yerler, İmar Yasası'nın 35. maddesindeki koşullar gereçkleşip inşaata elverişli duruma gelmedikçe iskân dışı alanlardan sayılır; bu alanlardaki bir yapının yıktırılması için, bunun yasanın 49. maddesine aykırı olması gerekir (66).

3 — İskân sınırı (67) dışında kalan arazide yapı yapılması yasaktır (68).

---

(58) İmar Yasası, madde 49; İmar Nizamnâmesi, madde 18, 21, 49.

(59) İmar Yasası, madde 47.

(60) Yol mihveri : Yolun tam ortasından dikey (şakuli) olarak geçen ve onu iki eşit kesime ayıran varsayımsal bir çizgidir. Eğer birden çok yol yanyana geçiyorsa, dışta kalan yolun mihverinden 30 metre uzaklıkta inşaata izin verilmeyecektir.

(61) İmar Nizamnâmesi, madde 40/3.

(62) Bu fıkraya göre,"İmar ve yol istikâmet plânlarında iskân hudutları içinde bulunup da, müracaat gününde dört yıllık imar programına dahil olmayan yerlerden : Plâna göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 42 nci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 33 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerden üzerinde talimatnâme esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanların da sahiplerinin yazılı istekleri üzerine belediye encümeni kararıyle imar plânı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir."

(63) İmar Yasası, madde 33/1; bu gibi yerler, dört yıllık programa girmiyorsa dört yıl içinde, girmiyorsa beş yıl içinde kamulaştırılmadığı takdirde inşaat izninin verilmesi gerekir (madde 33/2).

(64) İskân sınırı, imar sınırı içinde inşaat yapmağa izin verilen bölgelerin sınırıdır (İmar Nizamnamesi, madde 17).

(65) İmar Yasası, made 35/a, b; İmar Nizamnamesi, madde 6/1.

(66) Danıştay 6. Daire,7/6/1967, Esas 962/2950, Karar 967/1946.

(67) 64 numaralı dipnota bakınız.

(68) İmar Yasası; madde 49, İmar Nizamnamesi, madde 18, 21, 49. Ancak bu gibi yerlerde, tarım, eğlence yerleri, sayfiye evleri, turizme ve sair özel amaçlı işlere ait bina ve tesislere yönetmeliğe göre izin verilebilir madde 49/2). Gürültü yapan ve pislik saçan bir fabrikanın iskân sınırı dışında yapılması, özel amaçlı işlere örnek gösterilebilir.

4 — İmar Yasasının değişik 11. maddesinin birinci fıkrasında (69) değinilen parsellerde esasen kullanılabilen bir bina varsa; buralarda yeniden inşaat ve ekler yapılmasına izin verilmez (70).

5 — İmar ve yol istikamet plânlarında saptanan cephe hattından önde yapılmak istenilen binalara izin verilmez (71).

6 — T.M.M.O.B. tarafından çıkartılan yönetmeliklerdeki esaslara aykırı inşaat projeleri, ilgili Odaca onaylanıp vize edilmeyecektir.

7 — Ortak mülkiyet konusu taşınmazlarda, paydaşların Medenî Yasa'nın 624. ve 630. maddeleri uyarınca ortak başvurmaları olmadıkça, inşaata izin verilmez (72). Nitekim, **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**'nün 30/7/1959 tarihli ve 12-1-4428/4613 sayılı tebliğinde şunlar yer almıştır : "Bir arsa üzerine yapılacak binanın Medenî Kanunun 619. maddesi gereğince, onun mütemmim cüzü bulunduğunun ve hisseli olan yerleri üzerine bina inşa edilebilmesi için aynı kanunun 625/2 maddesi gereğince de bütün hissedarların muvafakatı şart olduğunun ve hisseli yere münferiden bina inşa edilmeyeceğinin belediyeye bildirilmesi ve belediyenin de bu hususları nazara almak suretiyle yapacağı talebe istinaden muvakkat şerhin "... tarafından yapılacak inşaat muvakkattır. 15/7/1959, Y. 1536' biçiminde yazılması icabeder."

8 — İmar ve yol istikamet plânlarında yol, meydan, yeşil alan, park, hâl, çocuk bahçesi, elektrik santrali, trafo gibi kamu hizmetlerine özgülenen alanlar içinde olup, dört yıllık imar programına girmeyen yerlerin sahipleri; belediyeye dilekçeyle başvurup, bu yerlerin kamulaştırılmasını isteyebilirler. Belediye o yeri, başvurmadan itibaren beş yıl içinde kamulaştırabilir. Bu sürenin bitimine kadar inşaata izin verilmez (73). Dört yıllık programa girmiyorsa, beş yıl dolmadan geçici ruhsat da verilebilir (74). Plân uygulamasına geçilmemişse, genel hizmetlere ayrılan yerlerdeki yapılar yıktırılamaz (75). Denizden doldurulan alan genele (kamuya) özgülenmesi dolayısiyle, o yerde inşaat ruhsatı verilemez (76).

9 — Millî Eğitim Bakanlığınca saptanan eski yapıtların bitişik olmayan cephelerine, bu yapıtların esas kitlesinin yüksekliği kadar mesafe dahilinde bina yapımına izin verilmez. Bu mesafe, 10 metreden az olamaz (77). **Danıştay Genel Kurulu**'nun 9/10/1968 tarihli ve Esas 968/2562, Karar 235 sayılı içtihadında, "... eski eserlerin ve arkeolojik sahaların istimlâki gerekli bulunduğu takdirde bu muamelenin Maarif Vekâletince ve bunların etrafında imar mevzuatına göre bırakılacak mesafelere ait istimlâklerin de belediyelerce yapılması lâzım geleceğine..." denilmiştir.

10 — İmar ya da yol istikâmet plânı hazırlanmayan yerlerde, zorlayıcı sebepler olmadıkça, su kenarlarından, arkeolojik sahalardan, demiryolu ve devlet karayolları mihverlerinden (78) itibaren 30 metreden az bir mesafede; özel inşaata izin verilmez. Zorunlu sebeplerin varlığını İmar ve İskân Bakanlığı saptar (79).

11 — İmar Yönetmeliğine göre otopark yapılması gereken bina ve tesislerde gerekli otopark yeri ayrılmadıkça inşaata izin verilmez (80).

12 — Binaların zemin düzeyi altında kat kazanmak amacıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kesiminde, zeminin kazılarak yaya kaldırımı düzeyinin altına düşürülmesine izin verilmez (81).

VII. RUHSAT NASIL ALINIR?

Ruhsat, mal sahibi tarafından **bir dilekçe** ile belediyeden istenir. Mal sahibi tüzel kişi ise, başvurmanın, o tüzel kişiyi imzalarıyle bağlayan ve sorumlu kılan organ tarafından yapılması gerekir.

Dilekçede :

— Arsanın yeri, ada ve parsel numarası;

— Yapının çeşidi;

— Projeyi yapan fen adamlarının ad, soyadı ve adresleri;

yer almalıdır. Bu dilekçeye :

— Yetkili meslek mensuplarınca, İmar Yasası' nın 13. maddesi uyarınca hazırlanan mimarî, statik

(69) 62 numaralı dipnota bakınız.
(70) İmar Yasası, madde 32.
(71) İmar Yasası, madde 32.
(72) İmar Nizamnamesi, madde 5.
(73) İmar Yasası, madde 33/2. değişik madde 30. İmar Nizamnamesi, madde 8.
(74) Danıştay 6. Daire, 17/10/1968, Esas 963/1192, Karar 968/2712.
(75) Danıştay 6. Daire, 24/6/1968, Esas 962/712, Karar 968/1216.
(76) Danıştay 6. Daire, 31/1/1968, Esas 964/5077, Karar 968/229.
(77) İmar Nizamnâmesi, madde 39.
(78) Yol mihveri : **Yolun tam ortasından düşey olarak geçen, onu iki eşit parçaya ayıran varsayımsal bir çizgidir.**
(79) İmar Nizamnâmesi, madde 40.
(80) İmar Yasası, ek madde 1.
(81) İmar Yasası, ek madde 3.

ve tesisat plân, proje, resim ve hesaplarından gerekenler;

— İmar durumu yazısı;

— Çap;

— Tapu senedi;

— İmar Yasası'na, İmar Nizamnamesine ve belediyelerin imar yönetmelikleri ile, ilgili öteki mevzuata uygun olarak düzenlenen ve **Oda tarafından vize işlemi yapılan** projeler;

— Gereğine göre inşaat istikâmet rölevesi ya da tapudan röperlik krokisi;

— İlgili vergi dairesince düzenlenen Bina İnşaat Vergisinin ödendiğine ilişkin belge (Finansman Yasası'nın 70. maddesiyle, Gider Vergileri Yasası'na eklenen ek 1. ve 2. madde)
eklenir.

İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre (madde 4.01), dilekçeye eklenmesi gereken plân, proje ve resimler şöyle belirtilebilir :

1 — Mimari proje,

a) 1/500 ölçekli umumî vaziyet plânı,
b) 1/50 ölçekli temel, bodrum ve kat plânları,
c) 1/50 ölçekli en az iki tam kesit,
ç) 1/50 ölçekli cephe resimleri,

2 — Statik proje,

a) Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve resimleri,

b) Öteki binalarda, durum ve ihtiyaca göre, gerekirse çatı hesabı, öteki statik hesap ve resimleri,

3 — Gereken durumlarda, tesisat plânı, proje ve resimleri.

Projenin başında :

Arsanın :
— Yeri,
— Tapu kaydı,
— Pafta, ada, parsel numaraları,
— Miktarı,
— İhtiva ettiği yapılar,

Yapılacak yapının :
— Cinsi,
— Kat adedi,
— Bina ve inşaat alanları,
— Hangi amaçla kullanıacağı,
— Tahmini metrekare bedeli,
— Tahmini bedeli,

Yapı sahibi ile,
Projeleri düzenleyen,

Yapının fennî sorumluluğunu üzerine alacak olan,

Sürveyans hizmetini görecek olan elemanlar hakkında gereken bilgileri açıkça belirten bir bilgi tablosunun bulunması gerekir.

Bunlardan gerek mimarı projelerin, gerekse ötekilerinin "üç" takım olarak düzenlenip, usulüne göre dosyalanması da öngörülmüştür. Resmî bina inşaat, ek ve esaslı değişikliklilerinde, mimarî proje yerine, 1/100 ya da 1/200 ölçekli avan proje ibraz olunabilir. Millî Savunma, Bayındırlık ya da İmar ve İskân Bakanlığı'nın, bu konudaki bütün sorumluluğu kendileri yüklendikleri hakkındaki resmî yazısı ibraz olunduğunda, projeleri adıgeçen Bakanlıklarca düzenlenen ya da onaylanan binaların, statik ve tesisat plân, proje, resim ve hesaplarının ve yukarıda değinilen bilgi tablosunun belediyeye ibrazına gerek yoktur.

Belediyece, yukarıda sözü edilenler dışında kalan yapılardan, büyüklüğü ya da birtakım özellikleri dolayısıyla uygun görülenlerin mimari projeleri de 1/100 ya da 1/200 ölçekli avan proje olarak istenebilir.

Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ek ve esaslı değişikliklerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde :

— Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise, yukarıda anılan mimarî projenin yeniden düzenlenmesi gerekir. Bu değişiklik, yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde, statik proje (çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve resimleri; öteki binalarda, durum ve ihtiyaca göre çatı hesabı, öteki statik hesap ve resimleri) ve Millî Savunma, Bayındırlık ya da İmar ve İskân Bakanlığı'nın sorumluluklarını kendilerinin yüklendikleri binalara ilişkin belgelerin gerekenlerinin de değiştirilmesi zorunluğu doğar.

— Yapılacak değişiklik, belirli bir ya da birkaç kata özgü ise, belediyeye yalnızca değiştirilmesi istenen katların plânları ibraz olunur. Gerekirse, yukarıda da belirtildiği gibi, statik hesapların değişik biçimi de istenebilir.

— Bir katın belirli bir kısmında değişiklik yapılması gerekiyorsa, yalnızca bu kısmın değiştirilmesi plânının belediyeye ibrazı ile yetinilebilir.

— Projenin üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda, ayrıca tâdilat projesi istenmez ve bu düzeltimler bütün nüshalarda aynı biçimde yapılarak, belediyece mühürlenip imzalanır.

— Söz konusu tâdilat projelerinin de "üç" takım olması gerekir.

Ruhsata uyruk olan basit tâdil ve onarımlarda plân, proje, resim ve hesap istenmez.

Projeye ait hesap ve resimlerin projeyi yapan tarafından adı, soyadı, adresi, İnşaat Mühendisleri Odası sicil numarası yazılarak imzalanır.

Hesap ve resimler aynı paftada bulunamaz.

Resimler mimarî projenin gerektirdiği 25 cm. enindeki (ve katları) paftalara çizilerek, hesaplar resim paftalarının boyunda ve 20 cm. enindeki sayfalara yazılacaktır. Bütünüyle 20 x 25 (ve katları) boyunda katlanacaktır. Bu boy katlarından sonuncunun boyu eksik kalabilir.

Ayrıca, hesap sayfaları ve resimler sürekli olarak numaralanacaktır. Dosyanın başında her resmin numarası ve neye âit olduğunu gösteren bir liste ile hesap sayfa numaralarına göre fihrist bulunacaktır. Projelerde boş bir sayfa onay için kapak olarak bırakılacaktır. Proje ozalitlerinin, belediyeye sunulacak nüshadan bir fazla nüsha olarak Odaya getirilmesi ve vize edildikten sonra fazla nüshanın ilgilisinde kalması Odaca öngörülmektedir. Yani dört nüsha olarak Oda'ya getirilmesi gerekmektedir.

Dilekçe ve ekleri, İstanbul Belediyesinde, önce genel evraka götürülür. Oradan Fen İşleri Müdürlüğü'nün mecralarla ilgili ünitesine havale ettirilir. Buradaki incelemeden sonra İmar Müdürlüğü'ne gelinir. İmar Müdürlüğü'nde gerekli inceleme yapılır. Duruma ve mevzuata göre belediyenin başka ünitelerine ya da resmî dairelere başvurulması İmar Müdürlüğü'nce öngörülebilir. İmar Müdürlüğü yaptığı inceleme sonunda ruhsat isteğini olumlu bulursa, ilgilisine ruhsat verir.

Ancak, ruhsat verilebilmesi için, gereken harcın da ödenmesi gerekir.

Yapı (inşaat) ruhsatını belediyenin hangi organının vereceğine ilişkin bir hüküm yasalarda yer almış değildir. Bu durumda, İdare Hukukunun genel esaslarından yola çıkılması ve böylece bir kanıya ulaşılması mümkündür.

Şöyle ki, izin vermek, yani yürütmeye ilişkin bir tasarruftur. Bu yönden, ruhsat vermek yetkisinin, belediye'nin icra organı durumundaki belediye başkanına âit olduğunu kabul etmek gerekir. **Danıştay 6. Daire'**nin 9/4/1962 tarihli ve Esas 957/2364, Karar 962/1390 sayılı ilâmında da bu görüş benimsenmiştir.

Belediye sınırları içinde bulunan karayolları kenarındaki inşaat ve tesisat için ruhsat verilmeden önce, belediyenin, yerel **il trafik komisyonunun** muvafakatını alması da zorunludur (82).

VIII. RUHSAT İSTEKLERİNE 30 GÜN İÇİNDE CEVAP VERMEK ZORUNLUĞU

Ruhsat isteklerini belediyeler (Ankara gibi bağımsız imar müdürlüğü olan yerlerde imar müdürlükleri) 30 gün içinde olumlu ya da olumsuz bir cevap vermek zorundadır.

Başvurmanın kabul olunmaması durumunda ya da inşaata izin verilmesinin belirli bir koşulun yerine getirilmesine bağlanması halinde, belediyenin mal sahibine durumu gerekçesiyle beraber yazılı olarak bildirmesi gerekir.

30 gün içinde olumlu ya da olumsuz bir cevap alamayan kişi; o yerin en büyük mülkî âmirine, yani illerde valiliğe, ilçelerde kaymakamlığa, bucaklarda bucak müdürlüğüne dilekçeyle durumu bildirir. Mülkî âmir, bu başvurma üzerine, belediyenin (varsa bağımsız imar müdürlüğünün) **10 gün içinde** olumlu ya da olumsuz bir cevap vermesini sağlar (83).

Mülkî âmiri bu süre içinde belediyenin cevap vermesini sağlayamazsa, ilgili kişinin, üç ay beklemesi ve bu üç aylık sürenin bitiminden itibaren 90 gün içinde Danıştay'da dâva açması gerekir.

Açılacak dâva, "iptal dâvası" dır. Dâvanın sonucunun alınması uzun sürer. Bu yönden, Danıştay'dan "yürütmenin durdurulması" kararı istenerek, dâva sonuna değin belediyenin (ve varsa bağımsız imar müdürlüğünün) "ruhsat vermeme" işlemi durdurtabilinir. Danıştay, "yürütmenin durdurulması" na karar verirse, idarenin, yani belediyenin, ya da bağımsız imar müdürlüğünün yani bir karar alması ve **"ruhsat verilmesi"** yönünden işlem yapması gerekir. Bunun yapılmaması, Danıştay ilâmının uygulanmaması demek olup, Anayasa'nın 114 ve 152. maddelerine aykırı olduktan başka, Türk Ceza Yasası'nın 228 ve 240. maddeleri uyarınca cezaî sorumluluğa yol açar. Ayrıca, bu durum, Danıştay'ın kökleşmiş içtihatla-

---

(82) 11.5.1953 tarihli ve 6085 sayılı Karayolları Trafik Yasası'nın 16. maddesi ve 17.4.1961 tarihli ve 5/1102 sayılı Karayolları Trafik Tüzüğü'nün 18.6.1965 tarihli ve 6/4816 sayılı Kararnâme ile değişik 23. maddesi uyarınca çıkartılan ve 11 Ocak 1968 tarihli ve 12797 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan yönetmelik.

(83) İmar Yasası, madde 5. Danıştay 6. Daire'nin **27.4.1965 tarihli ve Esas 964/2434, Karar 965/1099 sayılı İlâmında şunlar içtihat olunmuştu "6785 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesine göre; inşaat ruhsatı almak için yapılan müracaatlara belediyelerce, müstakil imar müdürlüğü olan yerlerde imar müdürlüklerince, 30 gün içinde müsbet veya menfi cevap verilmesi mecburî bulunduğu halde, davacının ruhsatiye almak için tanzim ettirmiş olduğu inşaat projesinin imar idare heyetince "mevcut binalara göre 1066 adanın cephe hatlarının yeniden etüd ettirilerek bu etüdün ikmalinden sonra tasdik edilmesine" karar verilmesinde kanunî isabet yoktur.**

Bu sebeple dâva konusu edilen 10.3.1964 tarihli ve 158 sayılı imar idare heyeti kararının iptaline karar verildi."

rına göre, "ağır hizmet kusuru" olup, açılacak bir tam yargı (tazminat) dâvasında idarenin tazminat ödemesine yol açabilir. Danıştay ilâmını uygulamayan belediye başkanı ya da idare görevlisi, Borçlar Yasası'nın 41. ve sonraki maddeleri gereğince cebinden tazminat ödemekle de yükümlü tutulabilir.

Nitekim **Yargıtay 4. Hukuk Dairesi,** 15/5/1970 tarihli ve Esas 1969/5644, Karar 1970/4549 sayılı ilâmında; eski Türkiye Petrolleri Anonim ortaklığı Genel Müdürü İhsan Topaloğlu'nun görevden alınma kararının Danıştayca durdurulmasına ilişkin kararın uygulanmaması ve Topaloğlunun göreve iade olunmaması üzerine Başbakan Süleyman Demirel, Enerji ve Tabiî Kaynaklar Bakanı İbrahim Deriner ve Topaloğlu'nun yerine atanan Turgut Gülez aleyhine Borçlar Yasası madde 41 ve devamına göre açılan dâvada, Demirel'in kusurlu olduğunu kabul etmiştir. (84)

Yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi için; 1 — İşlemin haksızlığının, yani hukuka aykırılığının hemen anlaşılabilmesi ve 2 — İşlemin yürütülmesi durdurulmadığı takdirde, giderilmesi olanaksız bir zararın olması olasılığının bulunması gerekir.

IX. BELEDİYECE RUHSAT İSTEKLERİ REDDEDİLİRSE NE YAPILABİLİR?

Ruhsat isteklerine karşı belediyenin (ve varsa bağımsız imar müdürlüğünün) tavrı iki türlü olabilir: 1 — Ruhsat isteklerine yasal 30 ve -mülkî âmirin uyarısıyla 10 günlük sürelerde cevap verilmemesi; 2 — Ruhsat isteğinin açıkça ve yazılı olarak reddi.

Birinci durumda ne yapılabileceğini yukarıda açıkladık.

Belediye (ve varsa bağımsız imar müdürlüğü) açıkça ve yazılı olarak olumsuz cevap verirse, yapılacak iş, Danıştay'a gitmektir.

Danıştay'da, belediyenin (ve varsa bağımsız İmar Müdürlüğünün) "ruhsat isteğinin reddi" kararının teb'iği tarihini izleyen günden itibaren 90 gün içinde iptal dâvası açılmalıdır. O arada uğranılan maddi ve manevî zararlar varsa, onları da yine Danıştay'da "tam yargı" (tazminat) dâvası ile istemek mümkündür. Tam yargı dâvası, iptal dâvası ile birlikte, yani aynı dâva dilekçesiyle açılabileceği gibi, iptal kararı alındıktan sonra ve kararın tebliğini izleyen günden itibaren 90 gün içinde tek başına da açılabilir.

Hemen ruhsat alınması isteniyor ve bunun alınmaması haksız ve giderilmesi güç ya da olanaksız zararlar doğuruyor ise, Danıştay'dan iptal dâvası ile birlikte "yürütmenin durdurulması" da istenebilir. "yürütmenin durdurulması" istekleri, Danıştay'da öncelikle ele alınır. Böylece dâvacının, dâva sonuna kadar uğrayabileceği zararlar ve apaçık belli olan haksızlık önlenmiş olur.

X. İNŞAATA NE ZAMAN VE NASIL BAŞLANIR?

Belediyeden ruhsat almak, inşaata başlamak için yeterli değildir. İlgili kişi, yeni mal sahibi, ruhsatı aldıktan sonra, belediyeye bir dilekçe ile başburur. Bu dilekçede yapı yerinin kendisine gösterilmesini ister.

---

(84) Danıştay İkinci Dairesi'**nin 10.5.1966 günlü ve 66/1203 sayılı ilâmı Ayrıca bakınız:** Ragıp Sarıca, **"Danıştay Kararlarının Yerine Getirilmesi", Danıştay Kararları ve Yürütmenin Durdurulması, Türk Hukuk Kurumu Yayını, 1966; Danıştay Kararlar Dergisi, sayı 21, sayfa 67;** A. Şeref Gözübüyük, **"İptal İlâmlarının İnfazı ve Danıştay'ın Tutumu", Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, cilt XVI, sayı 2;** Yüzyıl Boyunca Danıştay, **Danıştay Yayını, 1968,** Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'**nin Topaloğlu - Demirel kararı diye anabileceğimiz 15.5.1970 tarihli ve Esas 1969/5644, Karar 1970/4549 sayılı ilâmında ise şunlar vardır:**

".... yürütmenin durdurulması kararı iptal kararı gibi idare işlemini iptal kararına kadar, fakat, geriye doğru verildiği anda öncesinden başlayarak bütünüyle durdurur, askıda bırakır. Her idare işleminde var sayılan yasaya ve hukuka uygunluk karinesini ortadan kaldırmış olur. İdarî dâvanın reddile verildiği anda yeniden geçerlik kazanır (....) Yasak kurallarına ve hukuka açıkça karşı gelme durumları da kişisel sorumluluğu gerektiren haksız eylemlerdendir. Dâvalılardan Başbakan Süleyman Demirel, Danıştayca verilen yürütmenin durdurulması kararını az yukarda açıkladığı üzere Anayasanın 132. maddesi buyruğuna aykırı olarak yerine getirmemekle, yerine getirmemede direnmekle, görev boşaldığı halde dâvacıya öneride bulunmakla kişisel kusuru kapsayan bir davranışta bulunmuştur (...) İdare ödevlerinin yerine getirilmesinde, bâzı durumlarda kişisel kusurlu hizmet kusuru birleşebilir. Bu takdirde görevli ile idare birlikte ve müteselsilen sorumlu olur. İdarenin işlem ve eyleminden zarar gören dilerse hizmet kusurundan ötürü idareye karşı Danıştay'da; dilerse kişisel kusurdan ötürü görevliye karşı Adalet Mahkemesinde dâva açabilir. Zarar görenin bu haklarından birini üstün tutup kullanmasına engel bir yasa buyruğu yoktur."

Belediye, dilekçenin kendisine verilişinden itibaren, resmî tatil günleri dışında 15 gün içinde yapı sınırını, röperlerini göstermekle yükümlüdür (85).

Söz konusu süre içinde gösterilmediği takdirde, mal sahibi, ruhsat ve eklerine, imar durumuna uygun olmak koşulu ile, inşaata başlamak olanağına sahip olur (İmar Yasası, madde 9).

Yasanın buyruğu böyle olmakla birlikte, belediyelerimizin olanakları, yapı piyasasının kendine özgü koşulları, daha açıkçası kapkaççı özelliği, fiilî durumun daha değişik olmasına yol açmaktadır. Yapı sınırının ve röperlerinin belediyece gösterilmesi belirttiğimiz sebeplerle pek mümkün olamamaktadır. Oysa yasaya göre, yapı yeri, ruhsattan ve eğer varsa, tatbikat ve parselasyon haritasına esas olan ölçü krokilerinden yararlanılarak saptanıp sınırlanacaktır. Bu amaçla, bir de kroki düzenlenecektir. Bu krokide, yol düzeyine göre yapının kotu da bir röperle saptanacaktır. Ve bu krokinin onaylı kopyesi mal sahibine verilmektedir. Böylece yapı yeri, mal sahibine teslim edilmiş olacaktır. Yapı yerinin, belediye fen adamlarınca bu biçimde gösterilmesi, muhtemel uyuşmazlıkları da ortadan kaldırılacaktır. Oysa bu yasal buyruklar, bugün için fiilen işlememektedir.

Yapının temel inşaatı zemin kat düzeyine geldiğinde, yapı sahibinin yazılı başvurması üzerine, ölçü krokilerine göre yapı yeri en geç 10 gün içinde denetlenir. Yapı yeri, belediyece 10 gün içinde denetlenmezse, yapı sahibi, ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak koşuluyle, inşaata devam edebilecektir. (İmar Nizamnamesi, madde 7). Eğer yapı gösterilen yerde ve ruhsat esaslarına göre yapılmışsa, inşaata devam izni verilecektir. Bu iznin verildiği binalar, prizmatik ölçülerine göre, varsa tatbikat ve parselâsyon haritalarına tersim olunacaktır. Uygulamada buna, **"temelüstü ruhsatı"** denilmektedir. Yapı yerinin, belediye fen adamlarınca saptanıp sınırlandırılması ise, **"genel vizesi"** adını almaktadır.

İnşaatın zemin kat düzeyine geldiğinin mal sahibince belediyeye bildirilmemesi halinde ne yapılacağını yasa açıkça göstermemiştir. Ne var ki, Danıştay, bu gibi durumlarda İmar Yasası'nın değişik altıncı maddesinin uygulanacağını öngörmektedir.

Öte yandan, belediyelerin, yapı yerini göstermekle, yalnızca temel vizesine ilişkin bir izin işlemi yapmaları gerekir. Bunun yanısıra parsel sınırını gösterirse, yetki dışı bir işlem söz konusu olur. Çünkü parsel sınırını belirleyip saptamağa yetkili olan idare, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'dür. Aykırı davranış, hukuka aykırı olduğu kadar, uygulama karışık durumlara da yol açar. Örneğin, arsa üzerinde bina yapıldıktan sonra ,ilgili kişi, yani mal sahibi; cins değişikliği (-cina tashihi) için tapu dairesine başvurur. Tapu dairesi, bu başvurma üzerine, yerine tapu fen memuru yollayarak gereken denetimi yapar. Tapu fen memuru, aplikasyonun belediyece yanlış yapıldığını, bunun da inşa olunan binanın başkasının mülküne el atmağa yol açtığını ya da parsellerin birbirine girmesi suretiyle sınır uyuşmazlığının doğduğunu saptarsa ne yapılır? Burada işe mahkeme karışacak, yıllarca sürecek dâvalar ise, pratik ve ivedi bir yarar sağlayamayacaktır.

Danıştay 6. Daire'nin 31/10/1968 tarihli ve Esas 964/4394, Karar 968/2829 sayılı ilâmında, temel vizesi ile ilgili olarak şunlar vardır.

İmar Nizamnamesinin 7 nci maddesinin ikinci fıkrasında; yapı yeri, ruhsatiye ve varsa tatbikat ve parselasyon haritasına esas olan ölçü krokilerinden istifade suretiyle tesbit ve tahdit olunarak tanzim edilecek bir krokisinin tasdikli kopyasının mal sahibine verilmesi suretiyle İmar Kanununun 9 uncu maddesi hükümleri dairesinde gösterilir, denilmektedir.

Olayda ise, dâvacı 6/11/1962 tarihli ve 459 nolu inşaat ruhsatnamesine dayanılarak inşa edilen ihata duvarının belediye tarafından kazıklar çakılarak gösterilen yere yapıldığını iddia etmektedir. Halbuki belediye encümeninin 18/12/1962 tarihli ve 316 sayılı kararı ile bu duvarın belediyece gösterilen yerde yapılmadığından bahisle yıktırılmasına karar verilerek, 29/12/1962 tarihinde duvarın belediye tarafından yıktırılmış bulunduğu, dâva ve Selçuk Sulh Hukuk Mahkemesi'nin Esas 963/5 sayılı dosyalarının incelenmesinden anlaşılmıştır.

Yukarda, İmar Nizamnamesinin sözü geçen 7 nci maddesinin 1 inci fıkrası gereğince yapı yeri belediye tarafından gösterildiği takdirde yapının bu yerde yapılmadığının isbatı belediyeye düşer.

İhata duvarının inşa edileceği yer, belediye tarafından gösterilmiş olduğuna göre, sözü edilen duvarın bu yerde inşa edilmediği Belediyece ispatlanmamış olması nedeniyle, bahis konusu yapının belediyece gösterilen yerde yapıldığı sonucuna varıldığından, bu yapının tecavüzlü olarak inşa edildiğinden ve gösterilen yerde yapılmadığından bahisle yıktırılmasında idare kusurlu hareket etmiştir.

Hizmet kusuru esaslarına göre, Selçuk Sulh Hukuk Mahkemesinin Esas 963/5 sayılı dosyasında mevcut olan 20/7/1964 tarihli bilirkişi raporunda be-

---

(85) Medenî Yasa, madde 645'e göre: "Gayrimenkulün sınırı plân ve arz üzerine konulan işaretler ile tayin olunur. Plândaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa asıl olan plândaki sınırdır. "Aynı yasanın 646. maddesine göre de;" Sınırı belli olmayan araziye mâlik olan kimse, komşusunun talebi üzerine gerek plânın tashihi, gerek arz üzerine işaretler konulması suretiyle sınırın tâyini için diğerine yardım etmeğe mecburdur."

lirtilen 177.50 liranın dâvalı belediyeden alınarak dâvacıya verilmesine karar verildi."

XI. İNŞAATA BİR YIL İÇİNDE BAŞLANMASI ZORUNLUĞU

İmar Yasası'nın 10. maddesine göre, inşaata başlama süresi, ruhsat tarihinden itibaren bir yıldır. Aynı madde uyarınca, bu süre içinde başlanıp da her ne biçimde olursa olsun ruhsat süresiyle beraber dört yıl içinde bitirilmediği ya da söz konusu bir yıl içinde başlanmadığı takdirde, yeniden ruhsat alınması gerekir.

Bu hükümden birtakım sonuçlar çıkar. Örneğin, 10. maddedeki sürede inşaata başlanmayan ya da başlanıp da ruhsat süresiyle beraber dört yıl içinde bitirilmeyen yapılarda, eskiden alınma inşaat ruhsatları kazanılmış (müktesep) hak sayılmaz **(Danıştay 6. Daire.** 8/5/1968, Esas 967/2632, Karar 968/1388).

XII. İNŞAAT NE ZAMAN VE NASIL BİTMİŞ SAYILIR (YAPI KULLANMA İZNİNİN) ALINMASI

İnşaat, binaya ilişkin kullanma izninin iskân ruhsatının) alınmasıyle bitmiş duruma gelecektir.

Kullanma izni, mal sahibinin, dilekçeyle belediyeye başvurmasını gerektirir. Bunun üzerine yapı, belediye fen ve sağlık elemanları tarafından muayene edilir.

Yapılan muayenede şunlara bakılır:

— Yapının ruhsat ve eklerine uygun yapılıp yapılmadığı,

— Yapının kullanılmasının fen ve sağlık yönlerinden sakıncalı bulunup bulunmadığı (İmar Yasası, madde 16/1);

— Kanalizasyonun, ruhsat ve eklerine uygun biçimde yapılıp yapılmadığı (İmar Yasası, madde 25/f, 2/a).

— Bina İnşaat Vergisinin ödenip ödenmediği;

— Emlâk Alım Vergisinin ödenip ödenmediği;

— Otopark öngörülen binalarda ve tesislerde bunun yapılıp yapılmadığı (İmar Yasası, Ek madde 1);

— Kapıcı dairesi ihtiyacı yönetmelikte belirtilen bina ve tesislerde, kapıcı dairesinin yapılıp yapılmadığı (İmar Yasası, Ek Madde 2).

Belediye, mal sahibinin kullanma izni isteğini en geç 30 gün içinde sonuçlandırmakla yükümlüdür. Bu sürede isteğe karşı olumlu ya da olumsuz bir cevap verilmeyen yapılar kullanılabilir. Şu var ki, mal sahibinin, yapının mevzuata, ruhsat ve eklerine uygun olmasına ilişkin sorumluluğu devam eder (İmar Yasası, madde 16/C).

Eğer yapı, tümüyle ya da kısmen ruhsat ve eklerine aykırı biçimde yapılmışsa, İmar Yasası'nın altıncı ve yedinci maddelerinin gerekleri yerine getirilmedikçe, kullanılmasına izin verilmez (86)

Ruhsat ve eklerine kısmen ya da tümüyle aykırı olan binalarda, aykırılığın gerek bu durumuyla, gerekse giderilmesi sırasında öteki kısımlara zarar vermeyeceği, kullanılmasını da engellemeyeceği saptanırsa, ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilecek ve böylece bağımsız daire ya da işyeri durumunda kullanılması mümkün olacak kısımlara, belediye encümeni kararı ile kullanma izni verilebilir (87)

Yapı kullanma izni istendiğinde, bina, yetkili memurlarca gezilir. Mal sahibi muayene için binanın gezilmesine izin vermezse, belediye başkanı, o yerin sulh hukuk yargıcından binaya girme ve gezme izni ister. Yargıç girme izni verirse, durum o yerin kolluk amirine bildirilir. Ve kolluğun katılması ile binaya girilir.

Yapılan muayene sonunda kullanma izni verilmeyen yapılar, boşalttırılır. Bunun için belediye; binanın boşaltımı için, o yerin sulh hukuk yargıçlığına bir yazı (tezkere) yazar. Yargıcın karar'ı üzerine bina boşaltılacak ve rapor gereklerine göre İmar Yasası buyrukları uygulanacaktır (88)

Kullanma izni verilmeyen ya da alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar, belediye hizmetlerinden ve tesislerinden yararlanamaz. Bu hizmetlerin yapılmayışı, mal sahibini, yasal yükümlerinden kurtarmaz. Yani mal sahibi, örneğin, temizleme ve aydınlatma resmini vermekle yükümlü sayılacaktır. (89)

Ayrıca, kullanma izni alınmadan kullanılan ya da kullanılmak, üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden, bağımsız her daire ya da işyeri için, belediye encümeni kararı ile 500 liradan 5000 liraya kadar para cezası alınır. Buna rağmen kullanma izni alınmaksızın kullanılmağa devam olunursa, önce, belediyece bu kişiye bir önel (mehil) verilecektir.

Bu önel içinde kullanma izni yine alınmazsa, 500 liradan 5000 liraya kadar para cezası belediyece yeniden alınacaktır. Tekerrürde aynı ceza alınır. (90)

(86) 1953 sayılı umumî Hıfsısıhha Yasası'nın 252. maddesine göre 9 Ocak 1948 tarihli "Meskenlerin haiz olacakları sağlık şartlarına ait talimat" a bakılmalıdır.

(87) İmar Yasası, madde 16/D.

(88) İmar Yasası, madde 17.

(89) İmar Yasası, madde 18. İmar Nizamnâmesi, madde 42.

(90) İmar Yasası, madde 18/1, 2.

Ayrıca, yeni yaptırılan taşınmazın sıhhî ve fenni muayenesi yaptırılmadan kiraya verilmesi, Umumî Hıfzısıhha Yasası'nın 252. maddesi yoluyla 302. maddesi hükmünce cezayı gerektiren bir eylemdir. **Yargıtay 3. Ceza Dairesi.** 20/11/1944 tarihli ve Esas 5290, Karar 8066 sayılı ilâmında, mahkemenin, keşifte dinlenen doktorun sözüne dayanarak ve değinilen yasanın 302. maddesine aykırı olarak beraat hükmü vermesini bozma sebebi saymıştır.

Yapı kullanma izni verilmezse, bundan menfaati çiğnendiği kanısında olan mal sahibi, Danıştay'a, Anayasa'nın 114. maddesi ve 521 sayılı Danıştay Yasası uyarınca gidebilir. Açtığı iptal davası ile belediyenin işleminin iptalini ve bu arada dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasını isteyebilir. Ayrıca, bir zararı varsa, bunu "tam yargı" (tazminat) davasına konu edebilir.

Daha önce, teknik uygulama sorumluluğunu ve İmar Yasası'na göre fennî sorumluluğu incelerken gördüğümüz üzere, yapının fennî sorumluluğunu üzerine alanın, inşaatın bittiğini belediyeye bildirmekle yükümlü bulunmadığını belirtmiştik. Bu yüküm, doğrudan doğruya mal sahibine aittir. Ne var ki, fenni sorumluluğu yüklenen teknik elemanın sorumluluğu, yapı kullanma izninin alınmasına kadar devam edecektir. Çünkü inşaatın bitimi, bu konuda belediyeye başvurmakla belgelenecektir. Oysa uygulamada, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na uyruk olan yapılarda, özellike Emlâk Alım Vergisinin ödenmeyişi ya da yapı sahiplerinin projede öngörülen bazı hususları kat maliklerine yaptırtmak istemeleri gibi sebepler kullanma izninin alınmasının geciktiği bir gerçektir. Yapı kullanma izni alınmadan, kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlerde ikamete başlandığı da bir gerçektir. Bu durumların yasalara aykırılığı bir yana, yapının fennî sorumluluğunu üzerine alan teknik eleman yönünden de sakıncalı bulunduğu kanısındayız. Şundan ötürüdür ki :

1 — Yapının bitimine kadar fennî sorumluluk süreceği ve kullanma izni için başvurma ile bu husus belgeleneceği için, söz konusu iznin alınmasındaki gecikme, sorumluluğun da uzun süre devam etmesine yol açacaktır.

2 — İnşaat fiilen daha önce bitse bile, mal sahibinin ruhsat ve eklerine ve mevzuata aykırı olarak sonradan, fakat kullanma izni alınmadan yaptığı işlerden ötürü fenni sorumluya yönelinecektir.

Böyle olumsuz ve sakıncalı durumlara yol açılmaması için fennî sorumlunun, inşaatın fiilen ve ruhsat ve eklerine uygun biçimde bittiğini belediyeye ve öncelikle Odaya bildirmesinde yarar vardır. Böylece Odanın ve Belediyenin zamanında müdahale ederek, muhtemel sakıncaları ortadan kaldırmak olanağı doğabilecektir.

XIII. ANKARA ŞEHRİ İMAR İDARESİ

A) GENEL OLARAK

Ankara Şehri İmar Müdürlüğü, Ankara şehrinin imarına ilişkin olarak Bakanlar Kurulu kararı ile tevdi olunacak işlerle uğraşmak üzere kurulmuş, tüzel kişiliği bulunan ve Ankara Belediyesine bağlı olan bir kurumdur. Kurum, belediye başkanı tarafından temsil olunur. Katma bir bütçe ile yönetilir. Bu bütçenin geliri, devlet bütçesinden tahsil olunan para ile, öteki kurumların yapacakları yardımlardan, satış ve icar hasılatı ile, şair gelirlerden oluşur (91).

Ankara Şehri İmar Müdürlüğünde, bir müdür ile idare kurulu ve gereği kadar ücretli memur ve müstahdem, yabancı ve yerli uzmanlar bulunur (92).

B) ÖRGÜTLENMESİ

ı) İmar Müdürü

Belediye başkanının önerisi ve İmar ve İskân Bakanının (93) inhası üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile atanır. Değiştirilmesi de aynı usulle our (94).

ıı) İmar İdare Kurulu

Belediye Başkanının başkanlığı altında Maliye, Bayındırlık, İmar ve İskân Bakanlıklarına mensup birer kişiden ve İmar ve İskân Bakanlığı Hukuk Müşaviri ile bir uzmandan ve İmar Müdürlüğünden oluşur. Kurulun memur statüsündeki üyeleri, Bakanlar Kurulunca seçilirler (95).

Kurulun uzman üyeleri ise, belediye başkanının önerisi ve İmar ve İskan Bakanının inhası ile ve Ba-

(91) 1351 sayılı Yasanın üçüncü ve 3196 sayılı Yasanın sekizinci maddesi ile değişik birinci maddesine ve 3196 sayılı Yasanın birinci maddesine bakılmalıdır.

(92) 1351 sayılı Yasanın dördüncü maddesine bakılmalıdır.

(93) İmar ve İskân Bakanlığının kuruluş ve görevlerine ilişkin 9.5.1958 tarihli ve 7116 sayılı Yasanın 20. maddesinde; "3611 sayılı kanunla Nafıa Vekâletinin vazifeleri meyanında bulunan imar işleri ile tabiî afetler dolayısiyle hususî kanunlarla Nafıa Vekâletine verilmiş olan vazife ve selâhiyetler bütün hukuk ve vecaibi ile İmar ve İskân Vekâletine devrolunmuştur. Gerek bu işlerin ifası zımmında 3611 sayılı kanuna ve gerek 1351, 3196 ve 4623, 4759, 6665 ve 6785 sayılı kanunlar ve diğer kanun ve nizamnâmelerle şehircilik ve imar işleri hakkında Nafıa Vekâletine (...) tanınan hak, vazife ve selâhiyetler İmar ve İskân Vekâletince istimâl edilmek üzere bu vekâlete devredilmiştir" hükmü yer almıştır.

(94) 3196 sayılı Yasanın dördüncü maddesinin birinci fıkrasına bakılmalıdır.

(95) 3196 sayılı Yasanın ikinci maddesinin birinci fıkrasına bakılmalıdır.

kanlar Kurulunun kararıyle atanıp aynı yöntemle değiştirilirler (96).

iii) Öteki Memur ve Hizmetliler

İmar Müdürlüğünde, gereği kadar ücretli memur ve müstahdem vardır. Bunlardan 100 liradan fazla ücret alanlar, İmar Müdürünün önerisi ve Belediye Başkanının inhası üzerine, İmar ve İskân Bakanı tarafından atanırlar. Öteki memur ve müstahdemler ise, İmar Müdürünün inhası üzerine, belediye başkanınca atanmaktadırlar (97).

3196 sayılı Yasa uyarınca, imar idaresi ayrı bir bütçe ve kadroya sahip bulunmaktadır. Bu yüzden, gerek müdür ve memurlar, gerekse istihdam olunanlar, Belediye Memurları ve Müstahdemleri Tüzüğü'ne uyruk değillerdir. Bunlar, 657 sayılı Devlet Memurları Yasası'na ve Memurin Muhakemat Yasası'na uyruk tutulmuşlardır (98). Ayrıca, İmar Yasası'nın 58. maddesinde yazılan hususlardan ötürü de sorumlu kılınmışlardır. Nitekim, **Danıştay 5. Daire**'nin 14.1.1958 tarihli ve Esas 947/1046, Karar 948/39 sayılı ilâmında, bu konu şöyle belirtilmiştir: "3196 sayılı kanun hükümlerine göre imar idaresi ayrı bir bütçe ve kadroya sahip bir teşekküldür.

Bunun idare yönünden belediyeye bağlanmış olması memur ve müstahdemlerinin açık bir metin olmadıkça belediye memur ve müstahdemleri meyanına girmesini ve belediye memur ve müstahdemleri tüzüğüne tabiiyetini istilzam edemez. Davacının istihdam tarzı şartları amme kanun ve tüzükleriyle tesbit edilmemiş olan müstahdemlerden olduğu anlaşılmasına ve bunların görevlerine son verilmesi hususunda Medenî Kanunun hizmet akdi hükümleri dışında idareyi bağlayan bir kayıt bulunmamasına ve Medenî Kanun hükümlerine göre yapılacak itirazların da incelenmesi adalet mahkemelerine ait olmasına binaen davanın reddine karar verildi."

C) GÖREV VE YETKİLERİ (İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN)

i) İmar Plânlarına Ait Görev ve Yetkiler

— Şehrin halihazır haritasını yaptırmak,

— Şehrin imar ve yol istikâmet plânlarını hazırlamak ve İmar İdare Heyetinin tasvibinden ve İmar ve İskân Bakanlığının onayından sonra yayınlayıp duyurmak,

— İmar ve yol istikâmet plânlarının değiştirilmesinde de aynı işlemleri yapmak,

— İmar plânının uygulanmasına ilişkin olmak ve yürütmede sırayı da göstermek üzere, dört yıllık bir uygulama programı düzenlemek ve İmar İdare Heyetinin tasvibinden ve İmar ve İskân Bakanlığının onayından sonra, her yıl bütçesine göre bu programı uygulamak (99),

— Parselâsyon ve uygulama haritalarını hazırlamak ve İmar İdare Kurulunun onayından sonra bir ay süreyle, belediye dairesine asmak ve usulüne uygun olarak duyurmak (100),

— Belediye sınırları içinde taşınmazların birleştirme (tevhid), ayırma (ifraz) ve dağıtma (tevzii) işlemlerini yapmak, katlandırım (irtifak) hakkı kurmak ya da bu hakları kaldırmak, ortaklığın giderilmesi (şüyuun izalesi) ve arazi taksimi işlemlerini yapmak ve bütün bu işlemlerin yapılara ve talimatnamelere uygun bulunduğunu İmar İdare Kuruluna onaylatmak (101),

— İmar sınırı dışındaki binalı ve binasız taşınmazların imar sınırı içine alınmasını sağlamak için, bu yerlerin imar plânına uygun uygulama ve parselâsyon haritalarını yaptırmak, bu haritalar İmar İdare Kurulunun tasvibinden ve İmar ve İskân Bakanlığının onayından geçirildikten sonra bu yerleri birleştirmek (tevhid), ayırmak (ifraz) ve dağıtmak (102),

— Onaylı ve kesin imar plânına göre yol açılması, genişletilmesi ve kapanması, meydanlık yapılması yüzünden kamulaştırılan bina ve arsaların yola giden parçalarından artan kesimlerle o yerlerde malikleri tarafından henüz üzerine bina yapılmayan ya da mevcut binaları yanmış yahut yıkılmış olan arsalardan üzerlerinde imar plânına gö-

---

(96) 3196 sayılı Yasanın dördüncü maddesinin birinci fıkrasına bakılmalıdır.

(97) 3196 sayılı Yasanın dördüncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarına bakılmalıdır.

(98) 1351 sayılı Yasanın beşinci maddesine bakılmalıdır.

(99) 1351 sayılı Yasanın ikinci maddesi, 6785 sayılı Yasanın değişik 29. maddesinin son fıkrası, 60 ve değişik 30. maddelerine bakılmalıdır.

(100) 6785 sayılı İmar Yasasının değişik 45. maddesine, 1663 sayılı Yasanın birinci ve 2289 sayılı Yasanın birinci maddesine bakılmalıdır.

(101) 6785 sayılı Yasanın 39. maddesine, 1663 sayılı Yasanın 1-3. maddelerine bakılmalıdır.

(102) 6785 sayılı İmar Yasasının 41. maddesinin son fıkrasına ve 42. maddesine bakılmalıdır. 1663 sayılı Yasanın ikinci maddesinde belirtilen % 15 yitik payı, İmar Yasası'nın 42. maddesiyle % 25'e çıkartılmışsa da, bu hükümler, Anayasa Mahkemesi tarafından iptâl olunmuştur. (Resmî Gazete, 14.1.1964, sayı: 11606.

re bina yapılması mümkün bulunmayanları yanındaki arsa ve binalarla şüyulandırarak birleştirmek, yeniden plânın gereğine ve bina sahiplerinin hak edişlerine (istihkâklarına) göre arsa ve bina sahiplerine mâl etmek (103),

— İmar plânı gereğince açılması, genişletilmesi ve düzenlenmesi gereken cadde ve meydanların üzerinde yeniden yapılacak binaların arsa genişlikleri, yükseklikleri, inşa tarzları, cepheleri yönünden karar vermek ve bu kararları Bakanlar Kurulunun onayından geçirmek, kararlaştırılacak nitelikleri taşımayan bu çeşit arsaları kamulaştırmak (104),

— Kesinleşen plân, proje ve programa uyarak imar bölgesi içinde yapılacak her türlü inşaatın haritaya, plâna ve programa uygunluğunu onaylamak (105),

— İmar ve yol istikâmet plânlarında yol, meydan, yeşil alan, park otopark gibi genel hizmetlere özgülenen yerlerde inşaat yapılmaz. İşte bu gibi yerlerde dört yıllık programa ithâl edilen yerleri en çok dört yol içinde kamulaştırmak, dört yıl içinde kamulaştırılmayan yerlerde inşaata karşı çıkmamak (106).

ii) Bütçe ve Kesin Hesaba İlişkin Görev ve Yetkiler

— Bütçeyi ve kadro cetvellerini hazırlayarak imar idare kuruluna sunmak,

— Fasıl ve maddeler arasında yapılacak yer değişmeler hakkında, İmar İdare Kuruluna öneride bulunmak,

— Aylık mizan ve raporları, yıllık kesin hesabı ve bilânçoyu ve raporları hazırlayarak İmar İdare Heyetinin tasvibine arzetmek (107).

iii) Hesap İşlerine İlişkin Görev ve Yetkiler

— Ankara İmar Müdürlüğünün muhasebe usulü ile, bütçe taahhüt ve harcamaları, 1050 sayılı muhasebei Umûmiyye Yasası'na uyruk değildir. Ne var ki, harcama yapıldıktan sonra, Sayıştay'a İdare hesabının ve kesin hesabın verilmesi zorunludur (108),

— Halihazır haritalarının, imar ve yol istikâmet plânlarının yaptırılması, işleriyle İmar Müdürlüğünün alım ve satım işleri, 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Yasası'na uyruk değildir (109),

— Ankara İmar Müdürlüğüne devlet bütçesinden her yıl yardım olarak verilecek ve istikraz hasılından elde edilecek paralarla öteki gelirler, özgülenme amaçları ve müdürlüğün uğraşı konuları dışında hiçbir yerde harcanamaz (110),

— Ankara İmar Müdürlüğü'nün her türlü işlemleri ve hesapları, ilgili bakanlıkların denetimine uyruktur (111).

iv) Başka İşler Hakkındaki Görev ve Yetkiler

— İmar İdare Kurulu'nun rızasını almak koşulu ile, yasalarla verilen izin çerçevesinde borç alma işlemlerine girişmek, kredi ile alım ve çeşitli yılları kapsayan taahhütlere girişmek (112),

— Sözleşmeler yapmak, mal almak ya da satmak (5000 lirayı aşan değerde mal alım ve satımı ve sözleşmeler yapılması için, İmar İdare Kurulu'nun iznini almak zorunludur).

Ç) İMAR İDARE KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

İmar İdare Kuruluna, yasalarla çeşitli görev ve yetkiler verilmiştir. Bu kurulca verilecek kararların yürütülmesi, İmar Müdürlüğünün temsilcisi sıfatı ile, belediye başkanına verilmiştir (113).

Bu kurulun görev ve yetkileri ile alacağı kararlar hakkında şunlar söylenebilir :

— İmar Müdürlüğünün imar ve yol istikâmet plânları ve uygulama programları düzenlenmesine ve değiştirilmesine ilişkin öneriyi inceleyip tasvip ettikten sonra İmar ve İskân Bakanlığının tasvibine sunmak (114);

---

(103) 2289 sayılı Yasanın 1 - 3. maddelerine bakılmalıdır.

(104) 1351 sayılı Yasanın 12. maddesine bakılmalıdır.

(105) 1351 sayılı Yasanın, 6785 sayılı Yasanın 60. maddesiyle değişik birinci maddesine bakılmalıdır.

(106) 1504 sayılı Yasanın ikinci maddesine, İmar Yasasının değişik 33. maddesine bakılmalıdır.

(107) 3196 sayılı Yasanın altıncı maddesine ve 1351 sayılı Yasanın 6. maddesinin B bendine bakılmalıdır.

(108) 1351 sayılı Yasanın sekizinci maddesine bakılmalıdır.

(109) 1351 sayılı Yasanın sekizinci maddesine ve 6785 sayılı İmar Yasasının değişik 28. maddesine bakılmalıdır.

(110) 3196 sayılı Yasanın yedinci maddesine bakılmalıdır.

(111) 1351 sayılı Yasanın 11. maddesine bakılmalıdır.

(112) 1351 sayılı Yasanın 6. maddesinin CC bendine bakılmalıdır.

(113) 3196 sayılı Yasanın ikinci maddesinin ikinci fıkrasına bakılmalıdır.

— İmar Müdürlüğünce hazırlanan parselâsyon haritalarını onaylamak (115);

— İmar sınırı dışında arazi parsellenmesine (ifrazına) ilişkin karar vermek ve bunu İmar ve İskân Bakanlığının onayına sunmak (116);

— İmar sınırı dışında kalan binalı ve binasız taşınmazların imar sınırı içine alınabilmesi için, bu yerlerin imar plânına uygun olarak yaptırılan uygulama ve parselâsyon haritalarını inceleyip, tasvip ettikten sonra İmar ve İskân Bakanlığının onayına sunmak (117);

— Belediye sınırları içinde yapılan birleştirme (tevhid ve ayırma ifraz), katlandırım (-irtifak) kurulması ya da bu hakların kaldırılması, şüyuun izalesi ve arazi taksimi işlemlerinin İmar Yasası'na ve yönetmeliklere uygunluğunu kabul ve tasdik eylemek (118);

— İmar Müdürlüğünce hazırlanan bütçe ve kadroları inceleyip tasvip ettikten sonra Bakanlar Kurulu'nun onayına sunmak;

— İmar Müdürlüğü bütçesinin fasılları ve maddeleri arasında yer değiştirmeler yapmak ve bunu Bakanlar Kurulu'nun onayına sunmak (119);

— İmar Müdürlüğünce tevdi olunan aylık mizan ve raporları, yıllık kesin hesabı ve bilânçoyu ve raporları inceleyip tasvip etmek (120);

— Yasalarla verilen izin çerçevesinde borç alma sözleşmesi yapmağa, kredi ile alım ile çeşitli yılları kapsayan taahhütlere girişmeğe, 5000 lirayı aşan değerde mal alım ve satımına ve sözleşmeler yapılmasına ilişkin İmar Müdürü tarafından sunulan öneriyi inceleyip tasvip etmek (50.000 lira değere kadar olanlar İmar ve İskân Bakanının tasvibi ve Bakanlar Kurulunun onayı ile kesinleşir) (121);

— İmar Müdürlüğünün muhasebe usulüne, bütçeye ait taahhüt ve harcamaların yürütülme biçimine, Sayıştay'a verilmesi gereken İdare hesabının düzenlenme biçimine ve verilme zamanına, artırma, eksiltme ve ihaleye alımlara ve satış işlerinin yerine getirilmesine ait yönetmelikler düzenlemek ve bunları Bakanlar Kurulunun onayına sunmak (122);

— İmar Yönetmeliğinde yapılacak değişiklikleri incelemek ve tasvip ve İmar ve İskân Bakanlığının onayına sunmak (123).

D) İMAR İDARE KURULU KARARLARINA KARŞI İTİRAZ YÖNTEMİ

i) Bakanlar Kurulunun ya da İmar ve İskân Bakanlığı'nın Onayını Gerektirmeyen Kararlara Karşı İtiraz

İmar İdare Kurulu'nun bazı kararları, Bakanlar Kurulu'nun ya da İmar ve İskân Bakanlığı'nın onayına gerek kalmadan kesinleşir. Bu nitelikteki kararlar aleyhine, gerek Ankara Belediye Başkanı, gerekse hak ve menfaatleri çiğnenenler, **yedi gün içinde**, İmar ve İskân Bakanı nezdinde itirazda bulunabilirler. İmar ve İskân Bakanının kararı kesin olup, yürütülmesi gerekir. İmar ve İskân Bakanının kararından hoşnut olmayanlar, 90 gün içinde Danıştay'da iptâl davası açabilirler. Varsa uğradıkları zararlar için "tam yargı" (tazminât) davası da açabileceklerdir.

ii) Bakanlar Kurulunun ya da İmar ve İskân Bakanlığının Onayını Gerektiren Kararlara Karşı İtiraz

İmar İdare Kurulu'nun bazı kararları, Bakanlar Kurulu'nun ya da İmar ve İskân Bakanlığı'nın onayı ile kesinleşip yürürlüğe konulur. Bu kararların neler olduğunu, yukarıda İmar Müdürlüğünün ve İmar İdare Kurulunun görev ve yetkilerine değinirken belirtmeğe çalışmıştık.

Bu nitelikteki kararlardan haklarının ve menfaatlerinin çiğnendiğine inananlar, Anayasa'nın 114.

---

(114) 1351 sayılı Yasanın 6785 sayılı İmar Yasasının 60. maddesiyle değişik yedinci maddesi yoluyla altıncı maddenin 5. bendine, 6785 sayılı Yasanın 60. maddesine göre, 1351 sayılı Yasanın yedinci maddesi yoluyla altıncı maddesinin yalnızca 5. bendi değişmiştir.)

(115) 6785 sayılı Yasanın değişik 45. maddesine, 1663 sayılı Yasanın birinci maddesine, 2289 sayılı Yasanın değişik 45. maddesine, 1663 sayılı Yasanın birinci maddesine, 2289 sayılı Yasanın birinci maddesine bakılmalıdır.

(116) 6785 sayılı İmar Yasası'nın 29. maddesine bakılmalıdır.

(117) 6785 sayılı İmar Yasası'nın 40. maddesinin "a" bendine bakılmalıdır.

(118) 6785 sayılı Yasanın 39. maddesine bakılmalıdır.

(119) 3196 sayılı Yasanın altıncı maddesine bakılmalıdır.

(120) 1351 sayılı Yasanın altıncı maddesinin "B" bendine bakılmalıdır.

(121) 1351 sayılı Yasanın altıncı maddesinin "C" bendine ve yedinci maddesine bakılmalıdır.

(122) 1351 sayılı Yasanın sekizinci maddesine bakılmalıdır.

(123) İmar Yasası, madde 57/2, değişik madde 25. İmar Nizamnâmesi, madde 29.

maddesine ve 521 sayılı Danıştay Yasası'na uygun olarak Danıştay'da dava açabilirler.

E) ANKARA BELEDİYESİ'NİN İMAR KONUSUNDAKİ GÖREV VE YETKİLERİ

Yukarıda, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü ile İmar İdare Kuruluna yasa, tüzük ve yönetmeliklerle verilen görev ve yetkilere değinmiştik. Bunların dışındaki hususlar ise, 6785 sayılı İmar Yasası uyarınca, Ankara Belediyesine ait bulunmaktadır.

Ankara Belediyesi'nin İmar Yasası uyarınca sahip olduğu görev ve yetkiler konusunda şunlar söylenebilir :

— İnşaat sahiplerine, İmar Müdürlüğünün onayından geçtikten sonra ruhsat vermek ve inşaatı denetlemek (124);

— İnşaatın durdurulmasına, ıslâhına ve yıkımına ilişen işlemleri yerine getirmek (125);

— Yapı yerini göstermek (126);

— Geçici inşaata ve tesisata, İmar Müdürlüğünün izninden sonra izin vermek (127);

— Yapı kullanma izni vermek (128);

— İmar ve yol istikâmet plânlarında meydan, yol, park, otopark, yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılan yerlere denk gelen ve hazineye ve özel idareye ait arazi ve arsaların belediyeye bedelsiz terki için, İmar Yasası'nın 31. maddesinde yazılı işlemleri yapmak;

— Boş arsalara inşaat zorunluğu koymak (129);

— Belediye sınırlarına komşu (mücavir) alanlarda İmar Yasası'nın uygulanmasını sağlamağa yönelik işlemleri yapmak (130);

— Yıkılacak derecede tehlikeli (maili inhidam) yerlerin giderilmesi için önlemler almak (131);

— Pis su mecrasının lâğım şebekesine ya da genel fosseptiğe bağlanmasını sağlamak (132);

— Evlerde, arsalarda vb. yerlerde halkın sağlık ve esenliğini bozan, şehircilik, estetik ya da trafik yönünden sakıncalı görülen enkaz ya da birikintilerin, gürültü ve duman yaratan tesislerin, özel secra, lâğım, kuyu, mağara ve benzerlerinin sakıncalarının giderilmesini, çukurların doldurulmasını, enkazın kaldırılmasını ve bunların ortaya çıkmasına yol açılmamasını sağlamak (133);

— Belirli yollar üzerindeki binalı ve binasız arsaların yola bakan yüzlerinin belirtilen biçimde kapatılmasını sağlamak (134);

— Kamulaştırılacak yerlerin bedellerini ödemek için tahvil ve bono çıkarmak (135).

XIV. İMAR İLE İLGİLİ DANIŞTAY İÇTİHATLARINDAN ÖRNEKLER (136)

1 — Davacının kazanılmış hakkı yapılmış yapı kısımları için geçerli olup, yapısına lâve edeceği katlar hakkında da yürürlükteki imar mevzuatı hükümlerini ortadan kaldıracak biçimde kazanılmış hakkının bulunduğu düşünülemez **(Danıştay 6. Daire,** 14/7/1970, Esas 969/3165, Karar 970/1931).

2 — "Yapı" deyimi, ihata duvarını da içerir **(Danıştay 6. Daire,** 8/1/1968, Esas 967/407, Karar 968/8).

3 — Bina derinlikleri, İmar Talimatnamesi'ndeki formüle göre hesaplanır. **(Danıştay 6. Daire,** 1/10/1969, Esas 969/2468, Karar 969/2568).

4 — Meskûn saha durumuna gelen yerde yapılacak yapıya iskân alanı dışında uygulanabilecek hükümlere göre imar durumu verilmesi yasaya aykırıdır. **(Danıştay 6. Daire,** 23/11/1968, Esas 963/1660, Karar 963/3090).

5 — İdarenin hatalı işlemi sonucunda uğranılan zararın giderimi, idareden istenebilir **(Danıştay 6. Daire,** 31/10/1968, Esas 967/2646, Karar 968/2825).

---

(124) İmar Yasası, madde 2, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 32, 33, 35, 49, 1504 sayılı Yasa, madde 1.
(125) İmar Yasası, madde 6, 7, 19, 20, 21, 22, 23, 24.
(126) İmar Yasası, madde 9.
(127) İmar Yasası, madde 11, 24 ve 1504 sayılı Yasa, madde 1.
(128) İmar Yasası, madde 16, 17 ve 18.
(129) İmar Yasası, madde 48.
(130) İmar Yasası, madde 47.
(131) İmar Yasası, madde 50.
(132) İmar Yasası, madde 51.
(133) İmar Yasası, madde 52.
(134) İmar Yasası, madde 53.
(135) İmar Yasası, madde 55, 56 ve 59.
(136) İlgili bölümlerde bazı Danıştay kararlarına da yer verdik. Bunlar, ilgili bölümlerde yer almıştır. İlgili bölümlerde sorunlarına ışık tutacak nitelikte Danıştay ilâmına rastlayamazlar, buradaki örneklere bakabilirler.

6 — Yapının bağımsız bölümünde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesi uyarınca ana yapıya zarar vermeyecek nitelikte onarım ve tesis yapılabilir. **(Danıştay 6. Daire,** 22/10/1968, Esas 967/981, Karar 968/2736).

7 — Bina gabarileri onaylı plânlara göre saptanır. Binalara kot verilirken arazi eğilimi de gözönüne alınır. **(Danıştay 6. Daire,** 16/4/1968, Esas 967/1146, Karar 968/1085).

8 — Hatalı olarak verilen ruhsatın belediyece geri alınmasında yasaya uyarsızlık yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 20/3/1968, Esas 963/2770, Karar 968/787).

9 — İdare verdiği hatalı ruhsatı geri alırken, bireylerin bu yüzden uğradıkları zararları da karşılamakla yükümlüdür. **(Danıştay 6. Daire,** 31/1/1968, Esas 967/2646, Karar 968/2825).

10 — Belediye encümenince yıkım sebebi olarak 15 gün içinde Belediyeye başvurulup geçici inşaat ruhsatı alınması yolundaki tebliğe uyulmaması gösterilmiş ise de, yalnızca ruhsatın alınmayışı yıkım sebebi olamaz ve yapının imar mevzuatı yönünden taşıdığı sakıncaların da araştırılması gerekir. **(Danıştay 6. Daire,** 11/9/1967, Esas 962/3016, Karar 967/2377).

11 — Yıkma kararlarının gerekçeli olması gerekir. **(Danıştay 6. Daire,** 28/9/1970, Esas 967/427, Karar 970/2316).

12 — Bir imar parselinde birden çok bina yapılamaz. **(Danıştay 6. Daire,** 14/9/1970, Esas 966/3761, Karar 970/2075).

13 — Şantiye binalarına bağımsız binalar hakkındaki hükümler uygulanmaz. **(Danıştay 6. Daire,** 12/11/1968, Esas 965/4223, Karar 968/2950).

14 — Bahçe duvarı üzerine çekilen tel örgü korunma tedbiri niteliğindedir. Ruhsat ime yapılması gereken bir iş değildir. **(Danıştay 6. Daire,** 24/10/1968, Esas 967/2228, Karar 2785).

15 — İçinde oturulması, o binayı şantiye binası olmaktan çıkarmaz. **(Danıştay 6. Daire,** 28/9/1968, Esas 963/2779, Karar 968/2482).

16 — İmar Yasası'nın 7/B maddesi uyarınca devamına izin verilen yapının fennî sorumlusu hakkında 8. madde uygulanamaz. **(Danıştay 6. Daire,** 25/9/1968, Esas 968/487, Karar 968/2432).

17 — Kendisine ait olmayan arsalar üzerine ruhsatsız olarak yapılan yapıların hukukî durumlarını müstakilen 6188 sayılı kanun tanzim etmiş bulunmaktadır. Davacının da kendisine ait olmayan arsa üzerine yapı yapmış olduğu ihtilâflı değildir. Bu itibarla Belediye encümeninin davacının binasına 6785 sayılı kanun hükümlerini uygulayarak yıkma kararı vermesi ve bu kararın itibaren inceleyen il idare kurulunca onaylanmasında isabet yoktur. Bu sebeple dava konusu il idare kurulu kararının bozulmasına karar verildi. **(Danıştay 6. Daire,** 13/6/1967, Esas 962/2242, Karar 967/1994).

18 — Önceden ruhsatı alınıp da yapılmasına başlanmayan yapılara yeni imar yönetmeliği uygulanabilir. **(Danıştay 6. Daire,** 19/11/1968, Esas 968/578, Karar 3055).

19 — Yol istikâmet plânı yoksa, o bölgede sürekli inşaat ruhsatı verilemez. **(Danıştay 6. Daire,** 29/5/1968, Esas 965/5561, Karar 968/1718).

20 — Belediye hizmetleri, yalnızca binanın mevzuata aykırı kesimlerinden kestirilebilir. **(Danıştay 6. Daire,** 6/5/1968, Esas 966/3093, Karar 968/1353).

21 — "... 6785 sayılı İmar Kanununun 19 uncu maddesinde: "Ruhsatiye ve eklerine aykırı olduğundan veya ruhsatsız başlanmış bulunmasından dolayı bu kanuna göre durdurulması lâzım gelen yapıların o andaki inşaat durumu belediye fen adamları, bunların bulunmadığı yerlerde belediyece hariçten memur edilmiş veya edinilecek sair ehliyetli kimseler tarafından zabıtla tesbit edilir" denilmekle, tesbit işinin en az iki fen adamı tarafından yapılması mecburiyeti konulmuş bulunmaktadır.

Durdurma emrinin dayanağı olan 23/9/1966 tarihli tutanağın ise belediye zabıta memurları tarafından tanzim edildiği, getirtilen işlem dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Belediye zabıta memuru fen adamı olmadığından zabıta memurları tarafından yapılan tesbite dayalı belediye encümenince müttehaz kararın 6785 sayılı kanunun 20 inci maddesine dayanan kısmı da imar mevzuatına aykırıdır." **(Danıştay 6. Daire,** Esas 68/879, Karar 68/3811).

22 — "Davacının kaçak inşaat yaptığı belediye fen memuru ve belediyenin bu işle görevlendirdiği yapı enstitüsü mezunu yetkili şahıs tarafından düzenlenen 20/11/1967 tarih ve 120 sayılı tesbit zabtından anlaşılmış, inşaat mühürlenmek suretiyle durdurulmuş ve ayrıca mal sahibine inşaatın durdurulması hakkında tebligat yapılmıştır. Durdurma emrine riayet edilmeyerek inşaata devam edildiği 8/12/1967 tarih ve 143 sayılı ikinci zabıtla tesbit edilmesi üzerine, durdurmadan sonra yapılan inşaatın maliyet bedeli olarak hesap edilen 3.585,04 liranın davacıdan cezaen tahsiline belediye encümeni karar vermiştir.

Bu itibarla, 6785 sayılı kanunun 20 nci maddesine istinaden para cezası tahakkuk ettirilmesi hakkındaki dava konusu belediye encümeni kararında kanuna aykırı bir cihet tesbit edilememiştir.

Bu nedenle dayanağı bulunmayan davanın reddine karar verildiği. **(Danıştay 6. Daire,** 17/12/1968, Esas 68/716, Karar 68/3798).

23 — İmar plânları, ancak kamu yararı amacıyla değiştirilebilir. Özel kişiler için değiştirilemez. **(Danıştay 6. Daire,** 14/7/1970, Esas 969/2324, Karar 970/1929).

24 — Plân değişikliği için durdurulması gereken yapı yüzünden mal sahiplerinin uğradıkları zararın tazmini gerekir. **(Danıştay 6. Daire,** 18/10/1969, Esas 969/2988, Karar 969/2727).

25 — Belediye meclisince önerilmedikçe İmar ve İskân Bakanlığınca re'sen plânda değişiklik yapılamaz. **(Danıştay 6. Daire,** 26/6/1968, Esas 967/1931, Karar 968/1983).

26 — İstimlâk olunmayacağı sabit olan bir yerde geçici ruhsatın sürekliye çevrilmeyişi, yasanın ruh ve amacına aykırıdır. **(Danıştay 6. Daire,** 23/10/1968, Esas 963/648, Karar 968/763).

27 — Denizden doldurulan alanın, genele (umuma, kamuya) özgülenmesi sebebiyle, bu yerde inşaat ruhsatı verilmeyişinde yasaya uyarsızlık yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 31/1/1968, Esas 964/5077, Karar 968/229).

28 — İmar sınırı içinde, beldenin müstakbel gelişimine ayrılan ve parselâsyon plânları yapılmayan alanda, 35. maddedeki koşullar yerine getirilmeksizin yapı yapılamaz. Böyle bir alanda, parselâsyon yapılmadan 36. madde de uygulanmaz. **(Danıştay 6. Daire,** 13/5/1967, Esas 964/3162, Karar 967/1542).

29 — Genel hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan taşınmazların bu kesimlerinin ifrazına izin verilmez. **(Danıştay 6. Daire,** 1/10/1969, Esas 969/1222, Karar 969/2585).

30 — İftazlar parselâsyon plânlarına uygun olarak yapılır. **(Danıştay 6. Daire,** 29/6/1968, Esas 967/3007, Karar 968/2013).

31 — İskân bölgesi dışında ve mücavir alanda belirtilen miktardan daha küçük ifrazlara izin verilemez. **(Danıştay 6. Daire,** 6/6/1968, Esas 964/5080, Karar 968/1773), (İmar Yasası, madde 37, 47).

32 — İftaz isteklerinin yasal dayanak gösterilmeksizin reddi olanağı yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 11/6/1968, Esas 963/1821).

33 — Belediye Meclisinin ifraz ve parselâsyona yetkisi yoktur. Bu yetki, Belediye Encümenine ve varsa İmar İdare Hey'etine aitir. **(Danıştay 6. Daire,** 18/3/1970, Esas 969/2241, Karar 970/711).

34 — İmar Yasası'nın 45. maddesine göre ilân olunmamış şuyulandırma ve tahsis işlemi, hukuken tekemmül etmiş sayılmaz. **(Danıştay 6. Daire,** 24/6/1968, Esas 962/4621, Karar 968/1957).

35 — İftaz, tevhid ve dağıtım işlerinin, taşınmazların üzerindeki binaların yıktırılması suretiyle yapılmasına ve bu amaçla binaların kamulaştırılmasına elverişli bir hüküm yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 17/6/1968, Esas 967/1816, Karar 968/1871).

36 — Parselâsyon plânlarının da İmar ve İskân Bakanlığınca onaylanacağı hakkında İmar Yasasının 45. maddesinde bir hüküm yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 23/5/1968, Esas 967/256, Karar 968/1677).

37 — İmar Yasası madde 6/B ve 22 uyarınca, Belediye encümenlerince verilen yıkma kararlarına karşı, önce yedi gün içinde idare kurullarına (ilçe ya da il) itiraz olunmalıdır. **(Danıştay 6. Daire,** 27/2/1971, Esas 967/1766, Karar 971/637).

38 — İmar plânı dışında, plân dışı bir yol için istimlâk yapılamaz. **(Danıştay 6. Daire,** 3/10/1968, Esas 965/4672, Karar 968/2534), (İmar Yasası, madde 27, 1580 sayılı Belediye Yasası, madde 15, fıkra 31).

39 — Cephe hattına tecavüz sebebiyle İmar Yasası'nın 32. maddeye aykırı olarak yapılan yapıların 11 ve 33. maddelere göre ruhsata bağlanması olanaksızdır. **(Danıştay 6. Daire,** 17/4/1968, Esas 963/1798, Karar 968/1116).

40 — Yapının sırf kadastro parselinde olması, yıkma sebebi sayılamaz. İmar Yasasının 33, 35 ve 49. maddelerinde birtakım kayıtlarla kadastro parsellerinde de onarıma ya da yapıya izin verileceği kabul edilmiştir. Bu yönden, önce yapının üzerine yapıldığı arazi parçasının kadastro parselinde olduğu belirtilmekle yetinilmeyip, sözü geçen maddelerin hangisinin kapsamına girdiğinin ve nedenlerinin araştırılması ve ona göre karar verilmesi gerektiği halde, bu biçimde bir inceleme yapılmadan karar verilmesi yasaya aykırıdır. **(Danıştay 6. Daire,** 24/9/1970, Esas 966/3649, Karar 970/2266).

41 — Ruhsat istenen yapı beldenin müstakbel gelişmesine ayrılan yerde değil ve imar parselâsyonu daha önce yapılmış ise, İmar Yasası'nın 35 ve 36. maddeleri uyarınca yol bedeli istenemez. **(Danıştay 6. Daire,** 14/4/1969, Esas 964/4432, Karar 969/887).

42.1 — İmar Yasası'nın 37. maddesinin "a" fıkrası uyarınca imar plânında yola isabet eden kısımların ifrazı mümkün değilse de, yoldan geri kalan kısımlar ifraz edilebilir.

2 — İmar mevzuatında yola giden kısımların bedelsiz terki koşulu ile yapılabileceği yolunda bir hüküm yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 17/5/1968, Esas 963/1026, Karar 968/1591).

43 — Şüyulandırma, plâna ve yönetmelik hükümlerine uygun imar parselleri meydana getirmek amaciyle yapılabilir. **(Danıştay 6. Daire,** 6/11/1968, Esas 962/4304, Karar 968/2916).

44 — Şüyulandırma işlemi tesis edilirken, taşınmaz mal sahiplerinin rızasının alınmasına gerek yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 8/4/1968, Esas 964/2082, Karar 968/1017).

45 — İfrazla ilgili belediye encümeni kararlarını itirazen incelemeğe idare kurulları yetkili değildir. Yol yeri olarak belediyeye bedelsiz olarak (davacı tarafından ve imar plânının uygulanmasından önce) devredilen yerlerin, imar plânı uygulamasında iskân alanına girmesi durumunda, eski sahiplerine bedelsiz iadesi hususunda belediyeleri zorlayıcı bir hüküm mevzuatta yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 30/3/1968, Esas 964/4957, Karar 968/974).

46 — Şüyulandırma ve tahsis işlemleri, İmar Yasası'nın 42. ve İmar Nizamnamesi'nin 37. maddelerinin birlikte uygulanması suretiyle yapılmalıdır. **(Danıştay 6. Daire,** 27/3/1968, Esas 967/461, Karar 968/838).

47 — Parselâsyon plânlarının İmar ve İskân Bakanlığınca onaylanacağı yolunda mevzuatta bir hüküm yoktur. **(Danıştay 6. Daire,** 23/5/1968, Esas 967/256, Karar 968/1677).

48 — Mücavir alana ilişkin haritalar hazırlanmadan bu yerdeki taşınmaz malın ifraz olunamayacağı yolundaki işlem yasaya uygundur. **(Danıştay 6. Daire,** 6/6/1968, Esas 961/5080, Karar 968/1173).

49 — İskân alanı dışındaki yerlerde İmar Yasası'nın geçici ruhsatla ilgili 11. maddesi uygulanamaz. **(Danıştay 6. Daire,** 9/12/1968, Esas 965/4480, Karar 968/3608).

50 — İmar Yasası'nın 58. maddesine göre işlem yapılabilmesi için, o yere belediye hizmetlerinin götürülmesi gerekir. **(Danıştay 6. Daire,** 26/5/1967, Esas 962/4163, Karar 967/1720).

XV. İMAR YASASI VE MADDELERİNİN AÇIKLAMASI

İMAR KANUNU

Yasa No. 6785

Kabul tarihi : 9 Temmuz 1956
Resmî Gazete'de yayın tarihi : 16 Temmuz 1956 - Sayı : 9359

BİRİNCİ BÖLÜM

Yapı ve ruhsat işleri

Madde 1 — Belediye sınırları içindeki resmî ve hususî, bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir.

(Bu kanunda geçen "yapı" tâbiri, karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmî ve hususî yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilâve, değişikliklerine ve tamirlerine, sabit ve müteaharrik tesislerine şâmildir).

A Ç I K L A M A

Birinci madde, İmar Yasası'nın uygulama alanını saptamaktadır. Buna göre :

1 — İmar Yasası, belediye sınırları içinde kalan alanlar ile, 47. madde gereğince mücavir (komşu) alanlarla, yani belediyenin önerisi üzerine, İl İdare Kurulunun kararı ve İmar ve İskân Bakanlığının onayı ile kabul olunan alanlarda uygulanır. Belediyenin önerisi, beldenin gelecekteki gelişmesi yönünden gerekli yerlere ait olacaktır.

Belediye sınırı, 1580 sayılı Belediye Yasası'nın dördüncü maddesiyle belirtilen ve beşinci maddesi uyarınca onaylanan sınırlardır.

2 — Yasa, resmî ve özel bütün yapıları uygulama alanına sokmaktadır.

Yasaya göre yapı deyimi :

— Karadaki.
— Sudaki.
— Yeraltındaki.
— Yerüstündeki.

Sürekli ya da geçici, resmî ya da özel inşaata, bunların ilkelerine, değişikliklerine, onarımlarına, sabit ve hareketli tesislerine ilişkindir. Başka bir deyişle bunlar, bina, köprü, tünel, rıhtım, yol, telefon, telgraf, kanalizasyon, elektrik, havagazı, su gibi yeraltı ve yerüstü her türlü yapı ve tesislerdir.

Demekki, gerek belediye sınırları içinde, gerekse İmar Yasası'nın 47. maddesine göre saptanacak mücavir (komşu) alanlarda, söz konusu resmî ya da özel yapılar için ilgili belediyeden ruhsat almak zorunluğu vardır. **(Bakınız : Madde 47, İmar Nizamnamesi, madde 1).**

3 — a) **Resmî yapılar :** Devlete ve kamu idare ve kurumlarına ait bütün yapılardır.

b) **Özel yapılar :** Gerçek ve tüzel kişilere ait bütün yapılardır.

c) **Sürekli yapılar :** Sürekli kalmak amaciyle vücuda getirilen yapılardır.

ç) **Geçici (muvakkat) yapılar :** Barakalar, kulübeler, şantiye binaları tipinde, geçici bir süre için yapılan yapılardır.

4 — Yapı deyimi, çatı katındaki inşaatı da içerir. **(Danıştay 6. Daire,** 13/6/1968, Esas 966/314, Karar 968/1860).

5 — Yapı deyimi, ihata duvarını da içerir. **(Danıştay 6. Daire,** 8/1/1968, Esas 967/1407, Karar 968/8).

6 — Ayrıca bakınız : IV — HANGİ İNŞAATTA RUHSAT VE HARÇ GEREKİR?

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

AÇIKLAMA

1 — Bakınız : IV — HANGİ İNŞAATTA RUHSAT VE HARÇ GEREKİR?

2 — Bakınız : Medeni Yasa, madde 624, 625, 630, 663, 665, 6085 sayılı Karayolları Trafik Yasası, madde 16.

3 — Ayrıca bakınız : İmar Yasası, madde 2, 4, 6 ve 20. maddeleri ile, imar nizamnamesi, madde 2, 4, 9, 13.

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

AÇIKLAMA

1 — İkinci maddenin kapsamına giren ve üçüncü maddede sayılan adi onarımlar dışında kalan bütün yapılar için ruhsat alınması gerekir.

2 — Maddenin son fıkrasında belediyeye yazı ile bildirim yapılması öngörülmüştür. Ne var ki, belediyeye başvurma bir ruhsat isteği için olmayıp, yalnızca bildirim niteliğindedir. Geçici olarak işgâl olunan yerlerden belediye işgâl resmi almaktadır.

3 — Elektrik ve sıhhî tesisat onarımlarının, 29/12/1954 tarihli ve 8891 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan **"Elektrik İç Tesisat Talimatnamesi ve Fennî Şartname"** uyarınca yapılması gerekir.

Madde 4 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasayla değişik)

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

İstisna olarak, nerelerde ve hangi hallerde tapu senedi yerine ne gibi vesikaların ibraz edilmesi gerektiği nizamnamede belirtilir.

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

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

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

AÇIKLAMA

1 — Madde, inşaat ruhsatı almak için nereye, nasıl başvurulacağını göstermektedir. Ancak bu madde hükümlerinin, başka yasalarla ve özellikle T.M.M.O.B. tarafından özel yasaya göre çıkarılan yönetmeliklerle, bu arada 11 Haziran 1974 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan ve kısaca "Odalararası Ortak Meslekî Denetim Yönetmeliği" diyebileceğimiz yönetmelikle, bu yönetmeliğe dayalı Odalararası Ortak Belge Protokolu ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. Bunların en önemli özelliklerinden biri, ruhsat isteklerinin ve projelerin belediyeden önce Odadan geçirilmesi ve vize edilmesidir. Ayrıca, belediyelerin imar yönetmelikleri, ruhsat alma işlemlerini daha ayrıntılı olarak düzenlemiştir.

2 — İnşaat ruhsatına ilişkin işlemler, İmar Yasası'nın hükümlerine göre, üç aşamadan geçmektedir :

1) Temel tezkeresi alınması (ki yasanın bu maddesindeki işlemler yapılarak alınır),

2) İnşaat zemin kat düzeyine geldikten sonra "temel üstü tezkeresi" ya da "temelüstü ruhsatı",

3) Yapı kullanma izni (İskân ruhsatı).

3 — Belediye sınırları içindeki karayolları kenarında yapılacak yapılar için, Karayolları Trafik Tüzüğü'nün 23. maddesi uyarınca İl Trafik Komisyonu'nun da oluru alınır.

4 — Değişik dördüncü maddenin ikinci fıkrasına göre, istisnaen, nerelerde ve hangi durumlarda tapu senedi yerine ne gibi belgelerin ibraz olunacağının tüzükte gösterilmesi gerekmektedir. Bugüne kadar böyle bir tüzük çıkartılmadığı gibi, mevcut İmar Nizamnamesi'ne de bu yolda bir hüküm henüz konulmamıştır.

5 — Maddenin üçüncü fıkrası, imar parselleri ile kadastro parsellerinin uyumunu sağlamağa yöneliktir (Ayrıca bakınız : şehir kadastrosu ile ilgili 2613 sayılı Yasa ve şehir dışı yer kadastrosu için 766 sayılı Tapulama Yasası).

6 — Maddenin dördüncü fıkrasına göre, yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat (izin) almağı gerektirir. Kuşkusuz, bu değişik-

liğin "esaslı" olması da aranır. Yapının dış kısımları ile, iç hacminde ve taşıyıcı sistemindeki bütün nitelik, boyut ve malzeme değişiklikleri, esaslı de ğişiklik sayılır. Yapı iç hacmi, o yapı dış gabarisi içindeki bütün yerlerin, ışıklık ve merdivenlerin genişlik ve yükseklik boyutlarını belirtir (İmar Nizamnamesi, madde 9/C/1).

Madde 5 — Ruhsadiye almak için yapılan müracaatlara belediyelerce, müstakil İmar Müdürlüğü olan yerlerde İmar Müdürlüklerince, 30 gün içinde müsbet veya menfi cevap verilmesi mecburidir.

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

A Ç I K L A M A

1 — İnşaat ruhsatı almak için yapılan başvurma red olunursa, mal sahipleri, red kararının kendilerine tebliğini (7201) sayılı Tebligat Yasası'ndaki yakınlarına da tebliğ yapılabilir) izleyen günden itibaren 90 gün içinde Danıştay'da iptal dâvası açabilirler. Dâvanın sonuçlanması zaman alacağı için, "yürütmenin durdurulması" da istenebilir. Bu istek, öncelikle ele alınır. Yürütmenin durdurulabilmesi için, işlemin, yani ruhsat isteğini red işleminin haksızlığının, yani hukuka aykırılığının apaçık belli olması ve bu işlem yürütüldüğü takdirde giderilmesi güç ya da olanaksız zararların doğması ihtimalinin bulunması gerekir.

İnşaat ruhsatı isteğinin reddi yüzünden bir zarar doğmuş ve bu, Belediyenin (varsa bağımsız İmar Müdürlüğünün) hukuka aykırı eylem ve işleminden ileri gelmişse, yine Danıştay'da "tam yargı" (tazminat) dâvası da açılabilir. Bu dâva, işlemin iptali ile birlikte açılabileceği gibi, iptal kararını aldıktan itibaren 90 gün içinde ayrıca da açılabilir.

2 — Belediye (ya da bağımsız İmar Müdürlüğü), ruhsat isteklerine karşı 30 gün içinde olumlu ya da olumsuz bir cevap vermek zorundadır. 30 gün içinde cevap verilmemesi halinde, istek reddedilmiş sayılmayacak, fakat en büyük mülkî amirin (5442 sayılı İl İdaresi Yasası'na göre, ilde vali, ilçede, kaymakam, bucakda bucak müdürü) müdahalesi istenecektir. Mülkî âmir, kendisine yapılan başvurmadan itibaren 10 gün içinde belediyenin (ya da bağımsız İmar Müdürlüğünün) olumlu ya da olumsuz bir cevap vermesini sağlamakla yükümlüdür.

3 — Mülkî âmir Belediyenin (ya da bağımsız İmar Müdürlüğünün) 10 gün içinde cevap vermesini sağlamazsa ya da müdahalesine rağmen belediye (ya da bağımsız İmar Müdürlüğü) susarsa, mal sahibi, 11. günden itibaren 90 gün içinde Danıştay'a başvurabilir. Çünkü mülkî amirin 10 gün içinde müdahale etmemesi, ya da müdahalesine rağmen belediyenin (ya da bağımsız İmar Müdürlüğünün) susması, isteğin reddi anlamına gelir. Bu ise, yürütülmesi gerekli (lâzım ül icra, nefaz kaabiliyyeti olan) bir idarî işlemdir. Danıştay'da dâva konusu yapılabilir.

Mal sahibinin uğradığı zararlar varsa ve bu, idarenin işlem ve eyleminden ileri gelmişse, "tam yargı" (tazminat) dâvası da açılabilir.

Madde 6 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Ruhsatiye alınmadan başlanan yapılar belediyelerce derhal durdurulur.

a) Yapı, kanun ve talimatnamelere, imar ve istikâmet plânlarına uygun ise, yetkili bir fen adamının fennî mesuliyetini deruhte etmesi ve 4 üncü madde hükümleri yerine getirilmesi şartiyle, harcı beş kat alınarak ruhsatiyesi verilir.

Ayrıca bu yapıların sahiplerine, belediye encümenlerince 5.000 liraya kadar para cezası takdir olunur.

Ruhsat harcından muaf olan yapılar bu kanun hükümlerine aykırı yapıldığı takdirde muafiyet hükümleri tatbik edilmez ve ilgili şahıs veya idareden yukarıdaki harç ve cezaların tamamı tahsil olunur.

b) Yapı, kanun ve talimatnamelerle, imar ve istikâmet plânlarına uygun değilse mümkünse düzeltilmesi, bu mümkün olmadığı takdirde yıktırılması, ilgiliye tebliğ olunur. Tebliğ gününden itibaren mal sahibi, yapısını düzeltmeden veya yıktırmadan inşaata devam ederse, yapısının uygun görülmeyen kısımları belediye encümeni kararıyle 22 ve 23 üncü maddelere göre yıktırılır.

c) Yapı, başkasının mülküne tecavüz suretiyle yapıldığı takdirde selâhiyetli fen adamlarınca hazırlanacak rapor üzerine derhal durdurulur.

Yapı, kanun ve talimatnamelerin diğer hükümlerine, imar ve istikâmet plânlarına uygun ise mal sahibinin kanunen muteber muvafakati alınıncaya veya mülkiyet durumu aid olduğu resmî merci tarafından tayin edilinceye kadar inşaatın devamına, müsaade edilmez. Kanun, talimatname ve imar plânı ile istikâmet plânlarına uygun değilse bu maddenin (B) bendi hükümleri tatbik olunur.

A Ç I K L A M A

1 — Bu maddenin amacı, yapının ıslâhı yolu ile yıkılmayı önleyip ulusal servetin yitirilmesine ve mal sahibinin zararına engel olmaktır.

2 — Yapı mevzuata uygun ise, "6785 sayılı kanunun 14 üncü maddesine göre fen ADAMLARININ SELAHİYETLERİ ve belediyelere karşı deruhte edebilecekleri FENNÎ MESULİYET HUDUTLARI Hakkında Talimatname" uyarınca yetkili bir fen adamının fennî sorumluluğu üstlenmesi ve dördüncü maddedeki hususların yerine getirilmesi koşuluyla, harcı beş

kat alınarak ruhsatı verilecektir. Ayrıca, bu yapıların sahiplerine, Belediye encümeninin kararı ile 5000 liraya kadar para cezası takdir olunur. Ruhsat harcından bağışık olan yapılar, İmar Yasası'na aykırı biçimde yapılmışsa, bu bağışıklık hükümleri uygulanmaz. İlgili kişi ya da idareden söz konusu harç ve cezaların tümü alınır.

Bu hükümlerin uygulanabilmesi için, yapının durumunun, ehliyetli en az iki fen adamı tarafından tutanakla saptanması, inşaatın mühürlenmek suretiyle durdurulması, mühürün yapının görünür yerine konulması gerekir. Mühür, inşaatın tümünü kapsamış sayılır. (İmar Nizamnamesi, madde 9/1). Mühürün kaldırılması halinde Türk Ceza Yasası'nın 274. maddesi uygulanır.

Yetkili fen adamlarınca düzenlenen tutanağa gerekirse, kroki ya da fotoğraf da eklenir. Yani belediye zabıta memurlarınca düzenlenen tutanak geçersizdir. Tutanağın bir nüshası mal sahibine, bir nüshası inşaattan sorumlu fen adamına, bir nüshası da belediye başkanlığına verilir. İlgililerin bulunamamaları ya da tutanağı tebellüğ etmek istememeleri halinde, tutanak, ruhsatta yazılı yasal ikametgâhlarına posta ile taahhütlü olarak yollanacaktır. (İmar Yasası, madde 19.; İmar Nizamnamesi, madde 9/1).

Tesbit tutanağını alan belediye başkanlığı, hemen bir "durdurma emri" çıkartıp, bunu mal sahibine ve inşaattan sorumlu olan fen adamına tebliğ edecektir.

Belediye encümeninin durdurma kararları aleyhine doğrudan doğruya Danıştay'a mal sahibi tarafından başvurulabilir.

Para cezalarına karşı, Yargıtay içtihadı birleştirme büyük genel kurulunun 13/6/1967 tarihli ve Esas 966/2, Karar 966/6 sayılı kararına göre, doğrudan doğruya Danıştay'a başvurulacaktır.

3 — Yapı mevzuata aykırı ise, ilkin yapının düzeltilmesi (ıslâhı) yoluna gidilir. Gerçekten yapı; taşıyıcı ögelerinin niteliklerine zarar vermeden düzeltilebilecek ve böylece ruhsat verilebilecek yapılardan ve bu durum belediyenin ehliyetli en az iki fen adamı tarafından yerinde saptanmışsa, değinilen fen adamlarının verecekleri süre içinde yapısını imar ve yol istikâmet plânlarına ve mevzuata uydurması hususu, belediyece mal sahibine tebliğ edilecektir (İmar Nizamnamesi, madde 9/B-11).

Değindiğimiz düzeltme sebeplerinin varlığı halinde belediye başkanı, belediye encümeninden düzeltme kararı isteyecektir. Encümen, 15 gün içinde düzeltme kararı verecek ve bu kararda, düzeltme için, mevsim gereklerine göre, belirli bir süre daha tanıyacaktır. Bu süre, encümen kararının mal sahibine tebliği tarihinden itibaren işler.

Encümenin bu düzeltme kararı, belediye başkanlığınca beş gün içinde mal sahibine ya da inşaatın fennî sorumluluğunu üzerine alan fen adamına tebliğ olunur.

Mal sahibi, encümence verilen sürede inşaatı düzeltmek zorundadır (İmar Nizamnamesi, madde 9/B-II, III ve madde 11).

Düzeltme kararlarının il ya da ilçe idare kurullarında inceleneceği yolunda bir hüküm yasada yoktur. O yüzden, bu idarî karar aleyhine, doğrudan doğruya Danıştay'a gidilebilir.

4 — Yapı düzeltilemiyorsa, belediyece yıktırılır. Bunun için, belediye başkanlığınca, mal sahibine yapısını yıkması tebliğ edilecek ve aynı zamanda üç gün içinde belediye encümenine başvurarak yıkım kararı istenecektir. (İmar Yasası, madde 6,7/C, 23; İmar Nizamnamesi, madde 9/B-1; 1593 sayılı Yasa, madde 251). Encümenin yıkım kararında, düzeltilmesi mümkün olmayan sakıncaların nelerden ibaret olduğu gösterilmelidir **Danıştay 6. Daire,** 11/12/1952, 389/2122). İnşaatın yasanın hangi maddesine aykırı olduğu da belirtilmelidir.

Yıkma kararı verilince yapı, belediyece yıktırılır.

Belediye başkanlığının yıkım için encümene başvurması üzerine encümen 15 gün içinde olumlu ya da olumsuz bir karar verir. Encümen, yıkım kararı vermeden önce, inşaatın yapıldığı arsa üzerindeki mülkiyet haklarını bilirkişiler aracılığıyla saptatacaktır. Tersine davranış, kararın geçersizliğine yol açar. **Danıştay 6. Daire,** 9/6/1951, Esas 951/359, Karar 951/1414).

Encümen yıkım kararı vermişse, bu kararı beş gün içinde mal sahibine ya da inşaatın fennı sorumluluğunu üzerine alan fen adamına belediye başkanlığınca tebliğ olunacaktır (İmar Yasası, madde 6/A, B, C, 7/C, 22, 23, İmar Nizamnamesi, madde 9/B-1; 1593 sayılı Yasa, madde 251), Encümen kararının kanıtlı ve gerekçeli olması gerekir.

Encümenin yıkım kararına karşı mal sahibi yedi gün içinde, o yerin idare kuruluna (il ya da ilçe idare kuruluna) itiraz edebilir. İdare kurulu, 15 gün içinde itirazı inceleyip kararı ya bozacak, ya onaylayacaktır. Kararın sonucunu belediye ve mal sahibine bildirir. Bu karara karşı belediye başkanlığı ya da mal sahibi Danıştay'da 90 gün içinde "temyiz dâvası" açabilir.

Eğer encümen, belediye başkanının yıkım isteğini reddetmişse, 1580 sayılı belediye Yasası'nın 87. maddesi uyarınca, işlem yapılır. Bu madde şöyledir. (dilini özleştirdik) : "Belediye Başkanı encümen kararlarını yasaya ve kamu yararına aykırı görürse, kararın yürütülmesini durdurarak, evrakı idare kurulunca incelenmek üzere o yerin en büyük mülkî âmirine verir.

İdare Kurulu kararlarına karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Belediye başkanı ya da encümen tarafından yapılan itirazlar, il merkezi olma-

yan beldeler için il idare kurulunca il merkezi olan beldeler için de evrakın geldiği günden itibaren bir ay içinde Danıştayca incelenip karara bağlanır."

Öte yandan, 7269 sayılı Genel Yaşama Etkin Âfetler Dolayısıyle Alınacak Önlemlerle Yapılacak Yardımlara İlişkin Yasanın üçüncü maddesine göre, Âfet bölgelerinde yeniden yapılacak ya da büyütülecek bütün yapıların uyruk olacak fennî koşullar, bir yönetmelik ile düzenlenecek ve bu yönetmeliğe aykırı yapılar o yerin en büyük mülkî amirince yıktırılacaktır. Yani bu gibi yapılar hakkında belediye encümeninin yetkisi yoktur.

Danıştay'da açılacak temyiz dâvasında dâvalı olarak, karardan yararlanan gösterilmelidir.

Öte yandan, Danıştay'da açılan dâvada yürütmenin durdurulmasıda istenebilir. Danıştay bu isteği kabul ederse, yapı yıkılamayacak, ne var ki inşaata da devam olunamayacaktır (İmar Yasası, madde 22/son cümle).

Yıkım kararı kesinleşince, mal sahibine ya da fennî sorumluya tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde yıkılmayan yapı, belediyece yıktırılır. Encümen, gerek görürse bu süreyi mevsim gereklerine göre uzatılabilir. (İmar Yasası, madde 23).

Yıkma giderleri, % 10 fazlası ile ve umuru Belediyeye müteallik Ahkâmı Cezaiyye Kanunu uyarınca, ilgiliden tahsil olunur. (İmar Yasası, madde 54).

4 — Madde 6/C, başkasının mülküne el atan inşaatla ilgilidir. Bu tür inşaat, ya taşkın inşaat, ya da kaçak inşaat biçiminde olabilir.

Taşkın inşaat: Ruhsat alınarak yapılan bir inşaatın, bilerek ya da bilmeyerek, komşu arsasına taşırılması, o arsaya el atılması demektir. Bu durumd yapılacak iş, İmar Yasası'nın 7. maddesinin "C" bendinde yer almıştır.

Kaçak inşaat ise, ruhsat almaksızın başkasının arsasına yapılan inşaattır. Bu durumda ne yapılacağı, İmar Yasası'nın 6/C, 7/C maddeleriyle, Medenî Yasa'nın 651. maddesinde yer almıştır.

Madde 7 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile Değişik)

Yapı, ruhsatiye ve eklerine aykırı yapıldığı takdirde derhal durdurulur.

Projede yapılan tadilat kabul ve tasdik edilerek ruhsatiye tashih edilinceye kadar inşaata devam ettirilmez.

a) Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan tadilât imar ve istikâmet plânlarına, kanun ve talimatnamelere uygun olduğu veya buna göre düzeltilebildiği takdirde;.

Yapının iç hacım ebadında projesine aykırı bir tadilât yapılmış ise tadilâta uğrayan katın ruhsat harcının dörtte biri,

Yapıda projesine aykırı olarak bir genişleme yapılmış ise genişleyen her kısım ruhsat harcı beş misli alınır.

Ayrıca, her iki halde de belediye encümeni tarafından 5.000 liraya kadar para cezası takdir olunur.

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

c) Yapıda projesine aykırı olarak yapılan genişleme başkasının mülküne tecavüz suretiyle yapıldığı takdirde 6 ncı maddenin (C) bendi ile yukarıdaki fıkralar ve 8 inci madde hükümleri tatbik olunur.

A Ç I K L A M A

Bu madde, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar hakkındadır. Yapının durdurma usulü ile, buna itiraz ve tutanağın düzenlenmesi, bunun mal sahibine ve fennî sorumluya tebliği, altıncı maddeyle ilgili açıklama sırasında belirtilmiştir.

Madde 8 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Belediyelere karşı yapının fennî mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya ve mal sahibinin ruhsatiye ve ekleri hilâfına yaptırdığı işleri 5 gün içinde yazı ile Belediyeye bildirmeye mecburdurlar. Aksi takdirde bu gibi meslek mensupları için Belediye encümenleri 500 liradan 5.000 liraya kadar para cezasına ve aynı Belediye hududu içinde bir aydan bir yıla kadar yapacakları projeleri ve alacakları fennî mesuliyetleri kabul etmemeğe karar verirler.

Bu maddeye göre alınan kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde mahallî mahkemeler nezdinde dâva açılarak itiraz olunabilir.

Müddetinde itiraz olunmayan kararlar katileşir.

Bu maddenin tetkiki ile ilgili hususlar İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak Yapı Kontrol Talimatnamesinde belirtilir.

A Ç I K L A M A

1 — Bu madde, fennî sorumlunun, yapıyı ruhsat ve eklerine yaptırması ve aykırı bir durumu gördüğünde beş gün içinde Belediyeye bildirmesi zorunluğunu koymakta, bunun yaptırmanın (müeyyidesinin) ise belediye encümenince para cezasına ve aynı belediye sınırı içinde belirli bir süre için alacağı projeleri ve fennî sorumlulukları kabul etmemeğe çarptırılması olduğunu belirtmektedir.

Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre, belediye encümenince hükmolunacak cezalara karşı, tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde o yerdeki **sulh ceza mahkemesinde itirazda bulunabilir.** İtiraz üzerine verilen kararlar kesindir.

Kanımızca, ilgili, ceza kararının kendisine tebliğinden itibaren, belediye encümeni kararı aleyhine 90 gün içinde Danıştay'da da dâva açabilir. Çünkü ortada idarî bir tasarruf söz konusudur.

Öte yandan, 6235 - 7303 sayılı T.M.M.O.B. yasası'na göre çıkartılan teknik uygulama sorumluluğuna ilişkin yönetmeliklerde, sorumlu mühendisin mevzuata uygun davranmakla yükümlü olduğu belirtilmiş olup, aykırı davranışların Odaya bildirileceği öngörülmüştür. Böylece inşaatların daha etkin biçimde denetlenmesi amaçlanmış, meslekî disiplinin korunmaması öngörülmüştür. "İnşaat, Makine, Elektrik Mühendisleri ve Mimarlar Odası Ortak Meslekî Denetim Yönetmeliği'ne ve buna dayanan Odalararası Ortak Protokole göre, yapı projesinin müellifi olsun olmasın, teknik uygulama sorumluluğunu üzerine alan mühendis, o projenin teknik uygulama sorumluluk hizmetini projeye, teknik şartnamelere, İmar Yönetmeliğine, hizmetin türlerine ilişkin Türk standartlarına, İş Güvenliği Tüzüğüne ve Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğüne vs. ye uygun biçimde yürütülmekle yükümlüdür.

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

AÇIKLAMA

1 — Belediyeden ruhsatiye almak yetmez. Bunu alınca, ilgili kişinin, yine bir dilekçeyle Belediyeye başvurması ve yapı yerinin kendisine gösterilmesini istemesi gerekir.

2 — Belediye, dilekçenin verildiği tarihten itibaren resmi tatil günleri dışında 15 gün içinde yapı sınırı ve röperlerini göstermekle yükümlüdür.

3 — Yapı yeri; ruhsatiyeden ve eğer varsa, uygulama ve parselâsyon haritasına esas olan ölçü krokilerinden yararlanılarak tesbit olunup sınırlandırılır.

Tesbit ve sınırlamaya ilişkin bir kroki düzenlenir. Bn krokide, yol düzeyine göre yapının kotu da bir röperle saptanır. Bu krokinin onaylı kopyesi mal sahibine verilir. Böylece yapı yeri, mal sahibine teslim edilmiş olacaktır. Yapı yerinin, Belediye fen adamları tarafından bu biçimde gösterilmesi, ileride doğması muhtemel uyuşmazlıkları önlemeğe yöneliktir.

Bunun için, gereken harç da ödenir.

4 — Yapının temel inşaatı zemin kat düzeyine geldiğinde, yapı sahibinin yazılı başvurması üzerine, ölçü krokilerine göre yapı yeri en az 10 gün içinde denetlenir. Yapı yeri 10 gün içinde denetlenmezse, yapı sahibi, ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak koşulu ile, inşaata devam edebilir. (İmar Nizamnamesi, madde 7). Yapı sahibi, inşaatın zemin kat düzeyine geldiğini bildirmezse, İmar Yasası'nın değişik altıncı maddesine göre işleme geçilir.

5 — İnşaat gösterilen yerde ve ruhsat esaslarına göre yapılmışsa, inşaata devam izni verilir. Buna uygulamada "temel üstü ruhsatı" denilmektedir. Temel üstü ruhsatının alınması da harca bağlıdır. (Temelüstü ruhsatı, bir dilekçeyle Belediyeden istenir. Dilekçeye temel ruhsatı ile, ilgili Odaca ve İstanbul Sanayi Müdürlüğünce vizesi ve onayı yapılan teminat plân ve projeleri eklenir.)

6 — Belediye yalnızca temel vizesi yapmakla, yani yapı yerini göstermekle yetinmelidir. Parsel sınırlarını belirlemeğe yetkisi yoktur. Bu yetki, tapu idaresine aittir.

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

Madde 11 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet hudutları içinde bulunup da, müracaat gününde dört yıllık imar programına dahil olmayan yerlerden:

Plâna göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 42 nci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 33 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerden üzerinde talimatname esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin yazılı istekleri üzerine belediye encümeni kararıyle imar plânı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapı izni verilmeden önce, belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat veya teminat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına işaret edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına işaret verildiği günden başlar.

Muvakkat yapıların hangi yerlerde, Hangi maksat için kullanılmak üzere ve ne şekilde yapılabileceği, ölçü ve vasıflarının neler olacağı ve bu maddenin tatbiki ile ilgili diğer hususlar talimatnamede belirtilir.

Bu maddenin birinci fıkrasında sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu

parsele yeniden inşaat ve ilâveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yukarıdaki fıkrada gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastrol parseller de bir parsel itibar olunur.

Plân tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler, 24 üncü madde gereğince yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra yıktırılan inşaat ve tesisler için mal sahibine herhangi bir bedel ödenmez. 10 yıl dolmadan yıktırılması veya istimlâki halinde, muvakkat bina ve tesislerin 6830 sayılı kanun hükümlerine göre ve 10 yılı doldurmak için kalan müddet de gözönüne alınmak suretiyle takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

10 yılın sonunda, bu yerlerde imar plânı tatbikine geçilmeyecekse belediye encümeni kararıyle tatbikata kadar müddet uzatılabilir. Ancak uzatılan bu müddet imar plânı tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi, mal sahibine de herhangi bir hak kazandırmaz.

Bu madde gereğince muvakkat bir müddet için izin verildiği halde, sonradan yapılan plân değişiklikleri veya muvakkatlik şartının kaldırılmasını gerektiren diğer kanunî sebeplerle, devamlı olarak kalmasında mahzur görülmeyen yapıların muvakkatlık kaydı, belediye encümeni kararıyla kaldırılabilir.

Şantiye binası ve benzeri gibi kısa bir zaman için yapılıp yıkılması bahis konusu olan yapılar bu madde hükümlerine bağlı değildir.

Madde 12 — Yapı yerinde ruhsat ve eklerinin bulundurulması mecburidir. Aksi takdirde yapı sahibine ruhsat harcının yarısı kadar ceza hükmolunur. Tekerrürü halinde ceza tekrarlanır.

Madde 13 — Yapının nevine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolunun selâhiyetini üzerine almış olan meslek mensupları, bu vaziyetten çekildiği takdirde tatil günleri hariç üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte, keyfiyeti yazılı olarak belediyeye bildirmekle mükelleftir. Aksi takdirde istifasını bildirinceye kadar kanunî mesuliyetlerden kurtulmazlar. Fennî mesuliyeti üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fennî mesuliyeti deruhde etmedikçe yapının devamına da müsaade edilmez.

AÇIKLAMA

1 — Bu madde, proje ve ekleri ile, inşaatın meslekî denetiminin yetkili teknik elemanlarca yapılmasını ve fennî sorumlunun, bu görevi bıraktığını tatil günleri dışında ve üç gün içinde gerekçesiyle birlikte Belediyeye bildirmesini öngörmektedir. Bu bildirim yapılmadığı takdirde, istifasını bildirinceye kadar fennî sorumluluğu sürecektir. Fennî sorumlunun görevi bırakması ya da ölümü halinde başka bir meslek mensubu bu görevi üzerine almadıkça, yapının devamına izin verilmeyecektir.

2 — Bu maddeyi, 14. madde ve bu maddeye göre çıkartılan yönetmelik ile, 11 Haziran 1974 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İnşaat, Makine, Elektrik Mühnedisleri ve Mimarlar Odası Ortak Meslekî Denetim Yönetmeliği" ve bu yönetmeliğe dayanan Odalararası Ortak Belge Protokolu ile birlikte değerlendirilmelidir. Bu yönden, fennî sorumlunun (teknik uygulama sorumlusunun) görevi bıraktığını Oda üyesi ise ilgili Odaya da bildirmesi gerekir.

3 — Maddede "istifa" ve "ölüm" den söz edilmesi, görevi sona erdiren sebeplerin bunlardan ibaret bulunduğu anlamına gelmez. "Hastalık", "tutukluluk", "mahkûmiyet", "haciz altına alınmak" gibi sebep ve durumlar da buna dahildir.

Madde 14 — İmar plânları ile bunların tatbikat plânlarının ve halihazır haritalarının, mimarî, statik ve tesisat plân, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların tatbikatındaki fennî mesuliyetlerini, ihtisas ve iştigal mevzularına göre, yüksek mimar, yüksek mühendis, mimar ve mühendisler deruhde ederler.

Bunlardan gayri fen adamlarının selâhiyet ve mesuliyet hudutları, bunları yetiştiren müesseselerle bunlara ait cemiyetlerin ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'nin mütalâası alındıktan sonra Maarif ve Nafia Vekâletlerince müştereken hazırlanacak bir talimatname ile tayin olunur.

AÇIKLAMA

Bakınız: (Yukarıda IX. FENNİ SORUMLULUK (6785) sayılı İmar yasası ve ilgili Talimatname yönünden).

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

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

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

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

Yukardaki hususlara riayet etmeyenler belediye nizamatına aykırı hareket etmiş sayılacakları gibi, bunlardan tevellüd edecek zararın tazmini ile de mükellef tutulurlar.

A Ç I K L A M A

1 — Bu madde, inşaatın devamı boyunca, kamu esenliğinin, can ve mal güvenliğinin korunması bakımından uyulması gereken birtakım noktaları belirtmektedir.

2 — Bu maddeyi, özellikle İş Yasası, İş Güvenliği Tüzüğü, Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü, Borçlar Yasası, madde 41 vd., 58 ve medenî yasa, madde 662 ile birlikte değerlendirip uygulamak gerekir.

Madde 16 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları ikmal edilmediği takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için Belediyeden izin alınması mecburidir. Yapı, mal sahibinin yazılı isteği üzerine fen ve sağlık mensuplarınca muayene edilerek, ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımlarından mahzur görülmediği takdirde, kullanma izni verilir.

Belediyeler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç 30 gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedirler. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamını veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. Şu kadar ki, bu selâhiyet mal sahibini kanuna, ruhsatiye ve eklerine riayetsiz hareketinden doğacak mesuliyetten kurtaramaz.

Yapı tamamen veya kısmen ruhsatsız veya ruhsatiye ve eklerine aykırı olarak bitirilmişse, 6 ve 7 nci maddelerdeki hükümler yerine getirilmedikçe, kullanılmasına izin verilmez. Ancak, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan binalarda, aykırılığın gerek bu durumu ile, gerekse giderilmesi sırasında diğer kısımlara zarar vermeyeceği ve kullanılmasına da mâni teşkil etmeyeceği tesbit olunursa, bu binaların ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanan ve müstakil daire veya işyeri halinde kullanılması mümkün olan kısımlarına, belediye encümeni kararıyla kullanma izni verilebilir.

A Ç I K L A M A

Bakınız : Yukarıda XII. İNŞAAT NE ZAMAN VE NASIL BİTMİŞ SAYILIR (YAPI KULLANMA İZNİNİN ALINMASI)

Madde 17 — Muayene için binanın gezilmesine müsaade edilmediği takdirde, Belediyenin tezkeresi üzerine mahallin Sulh Hukuk Hakiminin izniyle ve zabıtanın iştirakiyle binaya girilir. Muayene neticesinde binaya kullanma müsaadesi verilmezse, belediyece mahallin sulh hukuk hakimine tezkere ile müracaat edilir. Onun vereceği karar üzerine bina idareten boşalttırılmakla beraber rapor icaplarına göre bu kanun hükümleri tatbik olunur.

Madde 18 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen veya alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar Belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanamazlar. Bu hizmetlerin yapılmasını mal sahiplerini kanunî mükellefiyetlerinden kurtaramaz.

16 ncı madde gereğince kullanma izni alınmadan kullanılan veya kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden, müstakil her daire veya işyeri için, belediye encümeni kararı ile 500 liradan 5.000 liraya kadar para cezası alınır.

Ayrıca, yeniden verilen müddet içinde kullanma izni alınmadan kullanılmağa devam olundukça bu ceza tekrarlanabilir.

A Ç I K L A M A

1 — İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. (İmar Yasası, değişik madde 18; İmar Nizamnamesi, madde 42). Bu tarih, özellikle vergi bağışıklıklarının uygulanmasında önemlidir.

2 — Kullanma izni verilmeyen ya da alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar, belediyenin elektrik, su havagazı gibi hizmetlerinden ve tesislerinden yararlanamayacaktır. Bu hizmetlerin yapılmayışı, mal sahiplerini yasal yükümlerinden kurtaramaz. Örneğin, temizleme ve aydınlatma resmini vermekle yükümlü olacaktır. (İmar Yasası, değişik madde 18; İmar Nizamnamesi, madde 42).

3 — Öte yandan, kullanma izni alınmadan kullanılan ya da kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden, bağımsız her daire ya da işyeri için, Belediye encümeninin kararıyle 500 liradan 5000 liraya kadar para cezası alınır. Buna rağmen kullanma izni alınmaksızın kullanılmağa devam olunursa, belediyece bu kişiye bir önel (mehil) verilir. Bu önel içinde kullanma izni yine alınmazsa, 500 liradan 5.000 liraya kadar para cezası tekrar alınacaktır. Her tekerrürde aynı minval üzere ilgiliye ceza kesilecektir. (İmar Yasası, değişik madde 18/1, 2).

4 — **Danıştay 6. Daire**'nin 11/6/1968 tarihli ve Esas 967/2023, karar 968/1830 sayılı ilâmında şunları içtihad etmiştir. 6785 sayılı Kanunun **16 ncı** maddesi gereğince yapıya kullanma izni verilmediğinden, verildiği iddia edilen yapı kullanma izninin ise, sahte oduğundan bahisle yapının belediye hizmetlerinin kestirildiği anlaşılmaktadır.

Verilen yapı kullanma iznindeki sahteliğin mahiyyeti belirtilmediği ve sahte olup olmadığı mahkeme kararıyle sabit olmadığı gibi, sahte olsa dahi, yapının ruhsat ve eklerine uygun bulunup bulunma-

dığının ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımlarından mahzur görülüp görülmediğinin yeniden incelenerek iskân raporu verilip verilmeyeceği hakkında bir karar verilmesi gerekirken, bu hususu incelenmeden yapıdan belediye hizmetlerinin kestirilmesinde kanuna uygunluk görülememiştir."

5 — **Danıştay 6. Daire**'nin 6/5/1968 tarihli ve Esas 966/3093, Karar 968/1353 sayılı ilâmında da, belediye hizmetlerinin, yalnızca yapının mevzuata aykırı kısımlarından kestirilebileceği, fakat tümünden kestirilemeyeceği içtihad olunmuştur.

Madde 19 — Ruhsatiye ve eklerine aykırı olduğundan veya ruhsatsız başlanmış bulunmasından dolayı bu kanuna göre durdurulması lâzım gelen yapıların o andaki inşaat durumu, belediye fen adamları, bunların bulunmadığı yerlerde belediyece hariçten memur edilmiş veya edilecek sair ehliyetli kimseler tarafından zabıtla tesbit edilerek birer nüshası mal sahibi ile mes'ul fen adamına, bir nüshası da Belediye Reisliğine verilir. Alâkalıların bulunmamaları veya zabtı tebellüğ etmek istememeleri halinde, ruhsatiyede yazılı kanunî ikametgâhlarına posta ile yollanır. Ruhsatiyesiz yapılarda ise alâkalıların bulunmaması halinde mutad usullerle ilânen tebligat yapılır.

AÇIKLAMA

1 — Bakınız : 6785 sayılı İmar Yasası, madde 14 ve bu maddeye dayanan yönetmelik (yukarıda IX. FENNÎ SORUMLULUK) (6785 sayılı İmar Yasası ve ilgili Talimatname Yönünden) 7201 sayılı Tebligat Yasası ve Tebligat Nizamnamesi.

2 — Ruhsat ve eklerine ya da mevzuata aykırı yapıların durdurulmasına ilişkin tesbit tutanağının en az iki yetkili fen adamı tarafından düzenlenmesi gerekir. Danıştay, Yalnızca bir fen adamınca ya da Belediye zabıta memurları tarafından düzenlenen tutanaklara göre işlem yapılmasını yasaya aykırı bulmaktadır **(Danıştay 6. Daire,** 19/10/1970 : Esas 965/4360, Karar 970/2654).

3 — Bu maddenin uygulanması, aşağıda görülecek olan 20. maddenin ugulanmasındaki ön koşuldur. Çünkü yapının durumu saptanmadan ve ilgililere bildirilmeden, maddedeki müeyyideler uygulanamaz.

4 — Mal sahiplerei birden çok ise, durdurma emrinin bizzat ve ayrı ayrı tebliği gerekir. **(Danıştay 6. Daire,** 15/4/1970, Esas 969/1617, Karar 970/1023).

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

Madde 21 — Ruhsatiye ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olan yapılar, her ne suretle olursa olsun, iskân veya işgal edilmiş ise, mal sahibine belirtilen şekilde yapılacak tebligat üzerine azamî 15 gün içinde boşalttırılmadığı takdirde, mahallî Sulh Hukuk Hakimliğinin Belediyeden yazılacak tezkere üzerine vereceği izinle ve zabıta marifetiyle boşalttırılıp, mal sahibi, durdurma veya boşaltma emrine uyacağını, tebliğden itibaren üç gün içinde bildirdiği takdirde, yapıda ıslâhı mümkün hususlar beş gün içinde kendisine bildirilir ve bunun için kâfi mehil verilir.

AÇIKLAMA

1 — Ruhsatiye ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılarla ruhsatsız olarak yapılan yapıların iskân ya da işgal olunması durumunda :

a) Belediye, 19. maddeye göre mal sahibine tebliğ yaparak yapıyı boşalttırmasını ister.

b) Mal sahibi, tebliğden itibaren, en çok 15 gün içinde yapıyı boşalttırmadığı takdirde, belediye yerel Sulh Hukuk Yargıçlığına bir tezkere yazarak boşaltma için izin ister.

c) Sulh Hukuk Yargıcının izniyle Belediye o yapıyı zabıta (devlet kolluğu) aracılığıyle boşalttırır.

ç) Mal sahibi tebliğden itibaren üç gün içinde durdurma ya da boşaltma emrine uyacağını bildirirse, Belediye de ona beş gün içinde yapıda ıslâhı mümkün olan hususları bildirir ve ıslâh etmesi için yeterli zaman bırakır.

2 — Binanın boşalttırılması (tahliyesi)için belediye Başkanlığınca yollanan yazı kesin ve yürütülmesi gerekli bir idarî işlem değildir. **(Danıştay 6. Daire,** 24.6.1968, Esas 963/3658, Karar 968/1949.

3 — Yapı iskân alınmışsa, olaya 20. madde değil, 21 ve 22. maddelerin uygulanması gerekir **(Danıştay 6. Daire,** 11/12/1968, Esas 966/331, Karar 968/3679).

Madde 22 — Yapı ıslâh edilmeyecek veya esasen ruhsat verilmeyecek yapılardan ise, keyfiyet, mal sahibine tebliğ tarihinden itibaren üç gün içinde Belediye Encümenine bildirilerek yıkma kararı istenir. Encümenler kararlarını, müracaat tarihinden itibaren beş gün içinde Belediye Reisliğince yazı ile mal sahiplerine bildirilir. Yıkma kararına karşı vaki itiraz üzerine Şûrayı Devletçe Belediye aleyhine tehiri icra kararı verilse dahi inşaata devam olunamaz.

AÇIKLAMA

Bu madde, İmar Yasası'nın en çok uygulanan önemli bir maddesidir. Maddenin metni açık olmakla birlikte, birkaç noktanın üzerinde durulabilir.

1 — Bu madde, ancak ıslâh edilmeyecek ya da esasen ruhsat verilmeyecek yapılar hakkında uygulanır.

2 — Madde de yer alan tebliğlerin mal sahibine yapılması gerekir. 7201 sayılı Tebligat Yasası ve Tebligat Nizamnamesi hükümleri saklıdır.

3 — Yıkma kararı, Belediye Başkanlığına yazılı olarak tebliğ olunduktan sonra, yıkma kararına karşı tebliği izleyen günden itibaren yedi gün içinde itiraz olunabilir. Süresinde itiraz olunmazsa, yıkma kararı kesinleşip uygulanabilir duruma gelir.

4 — İtiraz yeri illerde İl İdare Kurulu, ilçelerde İlçe İdare Kuruludur. Belediyesi olan köy ya da bucaklardaki Belediye Encümeni kararına karşı ise, bağlı bulundukları il ya da ilçe İdare Kuruluna itiraz edilir. Dilekçeler, illerde İl İdare Kurulu Başkanlığı olarak Valiliğe, ilçelerde İlçe İdare Kurulu Başkanlığı olarak Kaymakamlığa verilir.

5 — İl ya da İlçe Kurulu kararlarına karşı Danıştay'a gidilebilir. Açılacak dâva, 521 sayılı Danıştay Yasasında düzenlenen "temyiz dâvası" dır. Dâva sonunda, İdare Kurulu kararı ya "bozulur" ya "onanır" ya da "düzeltilerek onanır". Bozma sonunda idare Kurulu yeniden karar alır. İdare Kurulunun Danıştay'ın bozma kararına karşı, eski kararında direnme yetkisi yoktur.

6 — Temyiz davası dolayısıyle Danıştay'dan dava sonuna değin "yürütmenin durdurulması" (— tehiri icra) da istenebilir. Ne varki, Danıştay, yürütmenın durdurulmasına karar vermese bile, inşaata devam olunmaz. Yalnızca yıkma işlemine geçilemez.

7 — Belediye encümenleri ve il ya da ilçe idare kurulları 15 günü geçirdikten sonra verseler bile bu kararlar geçerlidir.

8 — Yıkma kararları gerekçeli, kanıtlı olmalıdır **(Danıştay 6. Daire,** 28.9.1970, Esas 967/427, karar 970/2316).

Madde 23 — Belediye Encümenlerince verilen yıkma ve ıslâh kararlarının, sahibine veya fennî mesuliyeti deruhde eden kimseye yazılı olarak tebliği tarihinden itibaren, yedi gün içinde yıkılmayan veya verilen mehil içinde ıslâh edilmeyen yapılar belediyelerce yıktırılır.

Yıkma müddeti mevsim icaplarına göre belediye encümenlerince uzatılabilir.

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

Madde 25 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Yapılacak bina, tesis ve bunlara ait müştemilâtın:

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

b) Kat adedi, yüksekliği, derinliği, bahçe içinde veya dışındaki çıkma ve çıkıntıları,

c) Komşu hudutlarına, yol ve su kenarlarına, karayolu ve demiryolu mihverlerine, tarihî ve bedîî kıymeti bulunan eski eserlere ve arkeolojik sahalara olan mesafeleri,

d) Parsel cephesi ile parsel ebadı ve bu parseller içerisinde yapılacak binalara verilecek azamî inşaat sahası,

e) Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması, bahçe duvarlarının şekli ve ebadı,

f) Kanalizasyon tesisleri, yapıların bu tesislerden hangi şekil ve şartlarla faydalanacakları,

g) Bina ve tesislere ait diğer hususat,

h) Kooperatiflerce yaptırılan, kat karşılığı veya sair şekillerde müteahhit eliyle yapılan veya yaptırılan veya 2/7/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre inşa edilen yapılarda belediye, mal sahipleri, fennî mes'ul, müteahhit ve her ne suretle olursa olsun yapının bazı kısımlarını veya bir miktar hissesini alan diğer ilgililer arasında gerek 6785 sayılı kanun, gerekse diğer kanunların icabı olarak bulunması gereken belli başlı münasebetler,

Hazırlanacak nizamname ve talimatnamelerde belirtilir.

Yukarıdaki a, b, c, d, e, f ve g bentlerinde belirtilen hususlarda, imar plânlarında aksine bir açıklama bulunduğu takdirde plândaki esaslara uyulur.

Madde 26 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

a) Tasdikli halihazır haritası bulunmayan belediyelerin halihazır haritalarını veya İmar ve İskân Bakanlığınca uygun görülen hallerde, bu Bakanlığın tayin ve tesbit edeceği vasıflara (*) uygun olmak şartiyle hava fotoğraflarını,

---

(*) Yasa tasarısının müzakeresi sonucunda, Millet Meclisince ve Cumhuriyet Senatosunca "vasıflara" **deyimi kabul edilmiştir. C. Senatosunca bazı maddelerde değişiklik yapılması üzerine, tasarı, Karma Komisyona ve Millet Meclisine gitmiş ve bu deyim Millet Meclisindeki ikinci müzakere sırasında,** "vasıtalara" **biçimini almıştır. Bu yanlışlığın gözönüne alınması gerekir.**

Yasanın amaç ve gereğine göre, İmar ve İskân Bakanlığı hava fotoğraflarının vasıtalarını değil, kuşkusuz, niteliklerini (vasıflarını) saptayacaktır.

Bu yüzden biz, madde metnine "vasıtalara" sözcüğü yerine "vasıflara" sözcüğünü koymakta sakınca bulmadık. Gerçi bu düzeltmenin bir yasa ile yapılması gerekir. Ne var ki, uygulama, ister istemez, belirttiğimiz yönde olacaktır.

Nüfusu 5.000'i aşan veya ne olursa olsun ilçe merkezi olan Belediyelerden imar plânı bulunmayanlarının, Belediye Meclislerince tesbit edilecek belirli yolların yol istikâmet plânlarını,

Nüfusu 10.000'i aşan Beediyeler ile nüfusu bu miktarlardan az olduğu halde il merkezi olan veya müstakbel imar faaliyetleri bakımından plâna ihtiyacı bulunduğu İmar ve İskân Bakanlığınca tesbit edilen Belediyelerin imar plânlarını ve kanalizasyon projelerini yaptırmaları mecburidir.

b) İmar ve İskân Bakanlığı lüzumlu gördüğü hallerde, umumî hayata müessir afetler dolayısıyle veya Gecekondu Kanununun tatbiki maksadiyle yapılması gereken plânların ve plân değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar plânlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan belediye veya köy hudutları içindeki veya dışındaki veya sair yerlerdeki iskân ünitelerinin veya diğer sahaların imar ve yerleşme plânlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelerin veya diğer idarelerin bu yolda kararlarına lüzum kalmaksızın yapmağa veya yaptırmağa eslâhiyetlidir.

c) Plân (**) ve haritalara ait nirengi, poligon, nivelman ve sınır işaretlerine ait tesislerin çıkarılması veya tahrip edilmesi yasaktır.

Bunlar çıkarıldığı, tahrip edildiği veya yerleri değiştirildiği takdirde, belediyeler bunları eski haline getirmekle mükelleftirer. Haritaların alınmasına ve imar plânlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparken 2613 sayılı kanunun 7 nci maddesindeki selâhiyeti haizdir.

Madde 27 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet plânları "Nâzım Plân" ve "Tatbikat Plânı" olmak üzere iki nevidir :

a) Nazım plânlar halihazır haritalar üzerinde çizilen ve arazi parçalarının kullanılış şekillerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plânlardır.

b) Tatbikat plânları da halihazır haritalar üzerine çizilmekle beraber, bunlara mevcutsa kadastro vaziyeti de işlenir. Bu plânlar tatbikat için lüzumlu bütün fenni hususatı ihtiva eder.

Her iki nevi plânda bu kanunun bütün hükümleri tatbik olunur.

A Ç I K L A M A

1 — **İmar plânı :** Şehir ya da kasabaların gelecekte alacağı biçimi gösterir. Amacı; belirli bir plân ve program içinde çalışmağı sağlamak, şehri ya da kasabayı güzelleştirmek, halkın esenliğini sağlamaktır. Bütün bu gereksinmeleri giderecek olan bir imar plânında özellikle şu noktaların bulunması gerekir : 1 — Şehrin topoğrafik durumu, 2 — Nüfusun çoğalması, 3 — Nüfus yoğunluğu, 4 — Nüfus taksimatı, 5 — Arazinin kullanılış biçimi, 6 — Arazinin değeri, 7 — Boş (hâli) arazi, 8 — Sanayi alanının saptanması, 9 — Genel binalar ve okul alanlarının saptanması, 10 — Evlerin durumu, 11 — Şehir ya da kasabadaki ulaşım ve taşıma araçlarının durumu, nitelikleri, trafik durumu, 12 — Mevcut yollar, 13 — Trafik kazalarının meydana geldiği noktaların ayrıca bir haritada gösterilmesi, 14 — Çıkmaz yollar varsa onların, dikkati çekecek biçimde işaretlenmesi, 15 — 16 — Tren yolları ve geçitleri, 17 — Limanlar ve Liman durumunun ayrıntıları, 18 — Hava ulaşım istasyonları, 19 — Mevcut parklar ve oyun yerleri, 20 — Tarihî anıtlar, 21 — Yeni anıtlar, 22 — Sokakların ışıklandırılması, 23 — Sokak süslemeleri, 24 — Sokak ağaçlanması, 25 — Evlerin durumu, 26 — Evlerin cephelerinin durumu, 27 — Evlerin cephelerindeki bahçelerin durumu, 28 — Yasalara göre bunların düzenlenmesinin sağlanması, 29 — Su tesisatı, Şebekeler, öteki tesisler, 30 — Kanalizasyon tasfiye istasyonları, 31 — Çöp, çöp taşıma ve imha istasyonları **(Celâl Ulusan,** Şehir İmar Plânları Nasıl Tanzim Edilmelidir? Belediyeler Dergisi, Şubat 1939, N. 42. Sayfa 38 - **İmar ve Yol İstikâmet Plânlarının Tanzim Tarzları ile Teknik Şartlarına ve Bu İşleri Yapacak Uzmanlarda Aranacak Ehliyete Dair Yönetmelik,** Resmî Gazete : 15/5/1969, Sayı : 13199).

2 — **Halihazır harita :** Şehrin topoğrafik durumunu, yollarını, sokakların yönlerini, kanalizasyonları, mecraları, su ve elektrik dağıtım tesislerini vb. gösteren bir haritadır. Bu harita çizilmedikçe, şehrin imar plânının düzenlenmesi olanağı yoktur. Nirengi ve poligon esasına dayanan bu haritalar, şehir ve kasabaların genel durumlarını incelemeğe ve uygulama işlerinde kullanmağa özgü olmak üzere, 1/10.000, 1/8.000, 1/5.000, 1/4.000, 1/2.000, 1/1.000 ve 1/500 ölçekli olarak düzenlenir. (Bakınız: **Mithat Yenen,** Şehir ve Kasabalarımızın Bugünkü Durum, Harita İşleri, İdare Dergisi, 1945, N. 175, sayfa 85) 1/500 ölçekli harita, münhasıran şehrin meskûn yerlerini içeren alanın haritasıdır. Bunda, şehrin sokakları, bunların iki yanındaki binalar gösterilir. Bu binaların inşa malzemelerine göre türü de gösterilir. 1/1.000 ve 1/2.000 ölçekli haritalar ise, şehrin gelecekteki genişleme durumuna göre, gelişme alanını belirtir. O arada, 1/4.000 ya da 1/5.000 ölçekli bir **takemetrik harita** yaptırılır. Bunda, şehrin gelecekteki durumu, anayolları, alan ve parkları, çeşitli iskân alanları genel biçimde saptanır. (Bakınız:

(**) Yasa tasarısının Millet Meclisi'ndeki ve C. Senatosu'ndaki müzakerelerinde, yasanın amaç ve gereğine uygun olarak, "plân" sözcüğü yazılmıştır. C. Senatosu'nca yapılan birtakım değişiklikler dolayısiyle tasarı Millet Meclisi" nce "bina" sözcüğü almıştır. Biz, "plân" sözcüğünü koymakta sakınca görmediysek de, bu düzeltimin aslında bir yasayla yapılması gerekir.**

Nüzhet Şentürk. Şehirlerin halihazır haritaları, Belediyeler Dergisi, Şubat 1939, N. 1939, sayfa 17). Bu haritalar, bizde 2763 sayılı Yasa ile oluşturulan **Belediyeler İmar Heyeti**'nin denetimi altında İller Bankasınca programlı olarak hazırlatılmaktadır. Kadastrosu bulunan şehirlerde, kadastral durum, haritalara esas alınmaktadır. Kadastrosu yapılmamış yerlerde ise, harita, kadastro faaliyetine yarayacak biçimde yapılmaktadır.

3 — Aşağıda daha ayrıntılıca göstereceğimiz üzere, imar plânı, gerçekte birkaç plân ve projeden oluşur. Örneğin, **avan proje** şehrin ticaret ve san'at bölgelerini, yeşil alanları, okulları, hastahaneleri, pazar yerlerini, spor alanlarını, çocuk bahçelerini v. b. gösteren, büyük şehirler için 1/10.000 ve 1/8.000, orta büyüklükteki şehirler için 1/5.000 ya da 1/4.000 ve küçük şehir ve kasabalar için de 1/2.000 ölçeğinde yapılan plânlardır.

(Asıl İmar plânı (tanzim ve tevsi plânı. Şehir plânı) ise, avan projeden sonra hazırlanır. 1/2.000 den daha küçük ölçekte yapılamamakla birlikte, 1/1.000 ölçeğinde küçük şehirler ve kasabalar için yapılabilir. Biri tanzim, öbürü tevsi (genişleme) olarak iki ilke gözetilir. **Tafsilât plânları ise,** imar plânının onayından sonra, 1/1.000 ve 1/500 ölçeğinde hazırlanır. Şehrin ileride alacağı biçimi, en ince ayrıntılarına değin gösterir. **"Gelecekteki durumu tanıtma plânları"** ve **"tatbikat plânları"** olmak üzere iki türlü olup, birincisi şehrin ileride alacağı, mimarî karakteri ve şehirciliğin özelliklerini belirtir, ikincisi ise, imar durumlarının, eski şehir bölümü ile yeni şehir bölümünde ne biçimde uygulanacağını gösterir. İmar plânını oluşturan bir plân da "yol profilleri" dir ve şehrin ileride açılacak ya da düzeltilecek yollarının genişliğini ve kesit cinslerini gösterir. 1/200 ya da 1/100 ölçeğinde hazırlanır.

4 — İmar plânlarını, ilkin, biri aslî imar plânı ve öbürü **talî imar plânı** diye iki kesime ayırabiliriz

A) Aslî imar plânları: Biri nâzım plân, öbürü tatbikat plânı olmak üzere iki türlüdür (imar Yasası, madde 27) İkisi de hâli hazır harita üzerine çizilir.

a) **Nâzım Plân :** Halihazır haritaların üzerine çizilen ve arazi parçalarının kullanılış biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plânlardır. **Kamulaştırmalar, bu plâna göre yapılacaktır.** (İmar Yasası, madde 27/a). Bir rapora dayanan onunla bütün oluşturan bir plândır. Nâzım plânın sınırları, en az belediye sınırlarıdır. Şu var ki, hâlihazır haritaların nâzım plân sınırlarına değin yapılmasında zorunluk bulunmayan yerlerde, nâzım plân raporu hükümlerine göre davranılacaktır. (İmar Nizamnamesi, madde 21). Nâzım plân, yasanın değişik 47. maddesine göre belirlenecek mücavir (komşu) alanda da uygulanacaktır. Nâzım plân sınırları bitişik olan belediyeler nâzım plânlarını, uyumlu olması için ortak ilkelere göre düzenlemek zorundadırlar. Örneğin, İstanbul Belediyesi ile Maltepe ve yine İstanbul Belediyesi ile Küçükçekmece Belediyeleri, nâzım plânlarını ortak ilkelere göre düzenleyecektir. Bu durumdaki öteki Belediyeler de, nâzım plânlarını aynı ilkeler çerçevesinde yaptıracaktır. (İmar Nizamnâmesi, madde 51). Nâzım plân, tatbikat plânlarına esas olur.

b) **Tatbikat plânı :** 1/1.000 ya da 1/500 ölçeğinde, tatbikat ve parselasyon haritalarının düzenlenmesine esas olan, hâlihazır haritaların kopmaları üzerinde, nâzım plân esaslarına göre çizilir. Varsa kadastro durumu da işlenir. Yol, yapı adası, öteki çeşitli bölgelerin ayrıntıları ile inşaat düzenlerini göstererek, uygulamaya yönelik bilgileri verir. Yeni nâzım plânının uygulaması için gereken bütün fennî noktaları içerir. (İmar Yasası, madde 27/b, İmar nizamnâmesi madde 22).

c) **Yol istikâmet plânı :** Bu da bir imar plânı olup, imar plânında olduğu gibi, yol istikâmet plânı da biri nazım plân ve öbürü tatbikat plânı olmak üzere iki tarzda yapılır. Bunlar, yalnızca nüfusu 5.000'i aşan belediyelerin meclislerince saptanan bir ya da birkaç anayol ve bu yolların iki yanı için mevzii olarak hazırlanır (İmar Yasası madde 26/a, İmar Nizamnâmesi, madde 20).

Tali İmar Planları : "Belde imar plânı", "imar tafsilât plânı" ve "imar tatbikat plânı" diye üçe çeşitlenir.

a) **Belde imar plânı :** Bu plân, belediye sınırı ile mücavir (komşu, gelişme) alanlarındaki 1 — İnşaat düzenini (yani bitişik ya da ayrık düzen); 2 — Mevcut şehir bölgesindeki tâdil ve tashihleri 3 — Korunmasına gerek görülen tarihî, doğal ya da turistik yapıtların çevresinin düzenlenmesini, 4 — Aslî ve tâlî trafik şebekesini, 5 — Önemli yol kavşaklarının trafik yönünden incelenmesini, 6 — Önemli alanlardaki kitlelerin tertibini içerir.

Bu plân, 1/5.000 ve 1/2.000 ölçeğinde yapılır. Buna bir de **açıklama raporu** eklenir. Açıklama raporunda, plânda önerilen inşaatın tarz ve sistemi ile bunların yoğunlaşacağı bölgeler, şehrin özelliklerini sürdürecek olan ve ihyası gereken inşaat tarzları ve bunların yoğunlaşacağı bölgeler, mevcut şehrin gelişme olanakları ve burada korunması gereken kesim varsa bunun korunma biçimi ihyası gereken önemli binalarla, birtakım sokak, alan ve mahallerin düzeltilme biçimi yeşil alan, park otopark yerleri, şehirin gelecekteki imar çalışmaları, nüfus yoğunluğunun yayılışı vs. yer alır.

b) **İmar tafsilât plân :** Bu plân, belde imar plânının uygulanmasına yarayacak olan her çeşit teknik ayrıntıyı içerir ve 1/1.000 ölçeğinde yapılır.

Bunda, taşıt ve yaya yolları gösterilir, parseller çizilir. (Eski şehirde mümkün olan yerlerde, gelişme alanında ise tümüyle çizilir), bina kitle ve derinlikleri belirtilir, ağaçlandırma biçimi ve yerleri gösterilir. Yollar üzerinde bina tarz ve yükseklikleri belirtilir. Korunacak eski yapıtların çevresinde neler yapılacağı saptanır, önemli alanlardaki resmî ya da genel binaların kitleleri incelenir. Bu plâna, tamamlayıcı açıklamalar yapan **"açıklama raporu"**, yol tiplerini gösteren 1/100 ölçeğinde **"yol" kesitleri"** planı düzenlenen alanın her 50 hektarı için 60 x 80 büyüklüğünde çizilecek **"tatbikat plânı"** eklenir.

c) **İmar tatbikat plânı :** Halihazır haritaların kopyaları üzerinde, nazım plân esaslarına göre çizilir, varsa kadastro durumu da bu plâna işlenir. Bu plânı, bütün ölçüleri, mülk sınırlarını, yaya yolu bordür çizgilerini, yolları, kamulaştırılacak taşınmazları, yapı adasını, çeşitli bölgelerin ayrıntılarını, inşaat düzenlerini (bitişik ya da ayrık yahut blok), uygulama için gereken başka bilgileri içerir ve 1/1.000 ya da 1/500 ölçeğinde yapılır. (İmar Yasası, madde 22).

Madde 28 — **(26/7/1972) tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik).**

Halihazır haritalarının, imar ve istikâmet plânlarının yaptırılması işleri, Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi değildir. Bunların tanzim tarzları ve teknik şartları ve bu işleri yapacak mütehassıslarda aranacak ehliyet, İmar ve İskân Bakanlığınca tesbit olunur.

İmar ve İskân Bakanlığı, gerekirse şehirleri gruplara ayırmağa, bunlara göre plânlama esaslarını tesbite, imar plânlarında yer verilecek çeşitli bölgelerin, umumî hizmetlere ayrılan veya amme hizmet ve tesislerine ayrılması gereken yerlerin asgarî miktarlarını veya plânlanan sahanın yüzde nisbetlerini, yapılacak her türlü bina veya tesisin azamî yüksekliklerini, inşaat saha veya hacimlerini ve yolların azamî meyillerini, imar plânlarının tanzimine dair esasları gösteren talimatnamede ve bunlardan mahallî hususiyetlere göre farklı miktarlar tesbiti icap eden hallerde ise lüzumlu gördükleri rakam veya nisbet olarak imar talimatnamelerinde göstermeğe selâhiyetli ve ilgililer de bunlara uymağa mecburdurlar. Şu kadar ki bu tesbitler sırasında, yeşil sahaların tamamı plânlamaya esas alınan nüfus başına 7 metrekareden aşağı düşürülemez.

AÇIKLAMA

1 — Şehir ve kasabaların halihazır haritalarının yapılmasına ait umumî talimatname (*), madde 5'e göre; ilkin, haritası yapılacak yerlerin imar komisyonunca arazi üzerinde saptanması gerekir. Daha sonra, saptanan araziyi belirten bir rapor hazırlanır. Bu raporu hazırlayacak olan **imar komisyonu üyeleri** şunlardır : 1 — O yerin en büyük mülki amiri, (başkan); 2 — Belediye başkanı, 3 — Belediyenin bağlı olduğu ilin Bayındırlık Müdürü, 4 — Belediye mühendisi ya da mimarı, 5 — Belediye ya da hükümet doktoru, 6 — İmar ve İskân Bakanlığınca seçilecek bir jeolog, 7 — İmar ve İskân Bakanlığınca seçilecek bir şehircilik uzmanı, 8 — İşi ihale edecek makamı temsilen bir harita mühendisi ya da bir teknik eleman.

İmar komisyonunca saptanan alanın belediyece krokisi yaptırılır ve tahmini keşfi hazırlanır. Bütün bunlar eksiksiz yapıldıktan sonra, halihazır haritaları.

Ya ehliyetleri İmar ve İskân Bakanlığınca kabul olunan uzmanlara, 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Yasası'na bağlı olmaksızın ihale suretiyle.

Ya da, ehliyetleri adı geçen Bakanlıkça kabul olunan hizmetli uzmanlar eliyle yaptırılabilecektir. (İmar Nizamnâmesi, madde 27).

Bu esaslara uymak koşulu ile belediyeler, işi, şu dört yoldan birini seçerek yapabilirler :

i — Belediyeler, halihazır haritaları, doğrudan doğruya ihale suretiyle yaptırabilecektir. Bu durumda; ihale şartnamesini, sözleşme örneğini, tahmini keşif cetvelini ve sözleşmeye bağlanacak öteki evrakı ve şartnameleri, ihaleden önce İmar ve İskân Bakanlığı'na onaylatmak zorundadır. Ayrıca, işi üstlenecek olan uzmanların bu işi yapabileceklerine ilişkin İmar ve İskân Bakanlığından alacakları yeterlik belgesinin de evrak arasında bulunması gerekir. İmar ve İskân Bakanlığı'nın 12/9/1962 tarihli ve Plânlama ve İmar Genel Müdürlüğü Harita D.H./6585 sayılı genelgesinde bu husus öngörülmüştür.

ii — Belediyeler, halihazır haritaları, hizmetli uzmanlar eliyle yaptırmak olanağına da sahiptir. Bu durumda, iş plânını ve programını İmar ve İskân Bakanlığı'na onaylatmak zorundadır.

iii — Belediyeler, halihazır haritaları, İLLER BANKASI aracılığıyle de yaptırabilir. Bu durumda, ihale şartnamesinin, sözleşme örneğinin, tahmini bedel cetvelinin ve sözleşmeye iliştirilecek öteki evrakın, tip olarak İmar ve İskân Bakanlığınca bir kez onaylanması yetecektir. Bundan yani onaydan sonra, İller Bankası, belediyelerden, Bakanlıkça onaylanan tipe uygun belgelerin gönderilmesini ister. Artık işlemler belediyeler ile İller Bankası arasında olacak, İmar ve İskân Bakanlığı aradan çıkacaktır.

(*) Resmî Gazete, 5.6.1968, sayı : 9924, ikinci maddesinin değişikliği : Resmî Gazete, 4.11.1963, sayı : 11546.

iv — Belediyeler, halihazır haritaları, TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ aracılığiyle de yaptırabilir. Taşınmazların devletçe kadastrosu yapılırken, giderlerin yarısı belediyece sağlanırsa, o şehir ya da kasabanın haritaları öncelikle düzenlenir. (2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, madde 6).

2 — İmar ve yol istikâmet plânlarının yaptırılması için, plânın yapılmasında uzmana gerekli bulunan şehrin fiziksel, toplumsal ve ekonomik özelliklerine ilişen bilgilerin sağlanması, bunun için de etüd ve araştırma çalışmalarına zorunluk vardır. Etüd ve araştırma görevi ise, **verel imar komisyonuna verilmiştir.** Bu komisyon üyeleri şunlardır : 1 — O yerin en büyük mülkî amiri (Başkan), 2 — O yerin Belediye Başkanı, 3 — Belediyenin bağlı bulunduğu bayındırlık müdürü ya da temsilcisi, 4 — Belediye meclisince seçilen üç üye, 5 — Belediyenini bağlı olduğu ilin sağlık müdürü ya da temsilcisi, 7 — Belediyenin bağlı olduğu ilin Millî Eğitim Müdürü ya da temsilcisi, 8 — Belediyenin bağlı olduğu ilin Vakıflar Müdürü ya da temsilcisi, 9 — Belediye hekimi, 10 — Şehirdeki sağlık ve sosyal kurumlarının başkanları ya da temsilcileri, 11 — Yurdun tarihi hakkında yapıt yazmış olanlarla, şehrin mimarisi ile ilgili inceleme yaptığı bilinenlerden en az iki kişi (varsa), 12 — Tapu ve Kadastro memuru. Bu komisyon, 5/6/1968 tarihli Resmî Gazete'nin 9924 sayılı nüshasında ve yine Resmî Gazete'nin 4/11/1963 tarihli ve 11546 sayılı nüshalarında yayınlanan yönetmelikteki soruları yanıtlayarak bir **imar raporu** hazırlar. Bu rapor, İmar ve İskân Bakanlığı'nın onayı ile kesinleşir.

Ardından, imar raporuna dayanılarak plân çizilmesine geçilir. Bu iş, ya ehliyetleri İmar ve İskân Bakanlığı'nca kabul olunan uzmanlara 2490 sayılı Yasaya bağlı olmaksızın ihale suretiyle, ya ehliyetleri adıgeçen Bakanlıkça kabul olunan hizmetli uzmanlar eliyle, yahut müsabaka şartnamesi'ndeki koşullara sahip kişiler arasında açılan müsabaka ile yaptırılır. Bu ilkeleri gözönüne almak koşulu ile, belediyeler, bu işi, şu üç yoldan birini seçerek yapar:

i. **İmar ve yol istikâmet plânlarını ihale suretiyle doğrudan doğruya yaptırmak.** Bu durumda, ihale şartnamesi, sözleşme örneği, tahmini bedel cetveli, sözleşmeye bağlanacak öteki evrak ve şartnameler, ihaleden önce İmar ve İskân Bakanlığına onaylatılır.

ii. İmar ve yol istikâmet plânlarını hizmeti, uzmanlar eliyle yaptırmak, iş plânı ve proğramı, bu durumda, İmar ve İskân Bakanlığı'na onaylatılır.

iii. **İmar ve yol istikâmet plânlarının İLLER BANKASI aracılığıyle yaptırmak.** Bu durumda, ihale şartnamesinin, sözleşme örneğinin, tahmini bedel cetvelinin ve sözleşmeye iliştirilecek başka belgelerin tip olarak, İmar ve İskân Bakanlığı'na bir kez onaylatılması yetecektir (İmar Nizamnâmesi, madde 28)

3 — **Hâlihazır Haritaların ve İmar ve Yol İstikâmet Plânlarının düzenlenme biçimleri ve Teknik Koşulları.**

Halihazır haritaların, İmar ve yol istikâmet plânlarının düzenlenme biçimleri ve teknik koşulları ile bu işleri yapacak uzmanlarda aranacak ehliyet, İmar ve İskân Bakanlığı'nca saptanır (İmar Yasası, madde 28/1). Örneğin, **"Şehirlerin İmar Plânlarının Tanzimi işlerine Ait Umumî Talimatname" Mimarlık, Mühendislik ve Şehircilik Hizmetleri Genel Şartnamesi" "Mimarlık. Mühendislik ve Şehircilik Hizmetlerine Ait Tahminî Bedellerin Tesbit Şekli Hakkında Yönetmelik" bu niteliktedir.**

İmar plânlarının düzenlenmesine ilişkin yönetmelik uyarınca ve gerektiğinde, İmar ve İskân Bakanlığı,

i — Şehir ve kasabaları gruplandırabilecektir,

ii — Bu gruplandırmaya göre, plânlama ilkeleri saptanacaktır.

iii — Yapılacak her çeşit bina ya da tesisin en çok yüksekliğini saptayabilecektir.

iv — İnşaat alanlarını ya da hacimlerini belirtebilecektir.

v — İmar plânında yer verilebilecek çeşitli bölgelerde, genel hizmetlere ayrılan ya da kamu hizmet ve tesislerine ayrılması gereken yerlerin asgarî miktarlarını ya da plânlanan alanın yüzde oranlarını gösterebilecektir.

vi — Yolların en çok eğimlerini saptayabilecektir.

Sayılanlardan yerel özelliklere göre, değişik miktarlar saptanmasını gerektiren durumlar varsa, Bakanlık, gerekli gördüklerini o yerlerin imar yönetmeliklerinde rakam ya da oran olarak belirtebilecektir. Yetkililerin buna uymak zorunluluğu vardır.

Öte yandan bakanlık, bu saptamalar sırasında yeşil alanı, plânlamaya esas alınan nüfus başına yedi metrekareden aşağıya düşüremez (İmar Yasası, madde 28/2).

Ayrıca, imar ya da yol istikâmet plânları düzenlenirken, eski yapıtlar ve arkeolojik alanlar yönünden, 5805 sayılı yasayla oluşmuş olan taşınmazlar için Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun düşüncesi de alınacaktır (İmar Nizamnamesi, madde 39/3).

4 — Harita ve Plânların Giderlerini Karşılama Biçimi

Belediyelerin harita ve imar plânlarının yaptırılmasına ilişkin giderlerinin nasıl karşılanacağı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası'nın 14. maddesinde belirtilmiştir :

"Belediyelerin harita ve imar plânlarının düzenlenmesi için yapılacak masraflar belediyelerin harita ve imar plânı sınırı içindeki yapıların ve arsaların kıymetleri nisbetinde belediye meclislerince tevzi edilip kararlaştırılacak taksitlerle sahiplerinden alınır. Satıştan doğan ferağ halinde borcun geri kalanı satandan bir defada alınır. İmar Plânlarının kısım kısım yapılması halinde bu çeşit plânların masrafları yalnız o kısımdaki gayrimenkul sahiplerine dağıtılır.

Bu resmin tahakkuk ve tahsili için harita ve imar plânlarının yetkili makamlarca tasdik edilmek suretiyle tamamlanmış olması gereklidir.

İbadet yerleri müstesna, her çeşit resmî gayrimenkuller bu iştirâk payına tabidir."

5 — Harita ve Plânlara Ait İşaretlerin Korunması

Belediyeler, harita ve plânlarla ilgili nirengi, nivelman, poligon ve sınır işaretlerine ait tesisleri iyi bir biçimde korumak zorundadır. Belge sakinleri de, bunların korumakla yükümlüdürler. Nitekim yasa, söz konusu tesislerin çıkarılmasını ve tahrip edilmesini yasaklamıştır. (İmar Yasası, madde 28/E). Bu yasağa aykırı davrananlar, 16/2/1960 tarihli ve 155 sayılı **"Harita ve Plânlara Ait İşaretlerin Korunması Hakkında Kanunu"** un birinci maddesi delâletiyle Türk Ceza Yasası'nın 516. maddesinin dördüncü bendi uyarınca cezalandırılacaklardır. Kovuşturma yazılı şikâyete bağlı olmayıp, Cumhuriyet Savcılığınca re'sen kovuşturma yapılarak o yerin asliye ceza mahkemesinde dâva açılır.

Öte yandan, çıkarılan ya da tahrip edilen ya da yerleri değiştirilen bu nitelikteki işaret ve temizler, ilgili belediyece, hemen eski duruma getirilir. (İmar Yasası, madde 26/E). Bu konuda yapılan giderler, % 10 fazlası ile ve umuru Belediyeler Müteallik Ahkâmı Cezaiye Kanununa göre, ilgiliden (İmar Yasası, madde 54) tahsil olunacaktır.

6 — Haritaların ve Plânların İller Bankası Aracılığıyle Yaptırılması ve Belediyeler Fonu

Gelir durumları elverişli bulunan Belediyeler, harita ve plânlarını, usulüne göre bizzat ya da İller Bankası aracılığıyle yaptırabilir. Gelir durumları elverişli olmayan belediyeler ise, fon kurumundan yararlanabilir.

A) İller Bankası

1580 sayılı Belediye Yasası'nın 131. maddesi uyarınca Belediye bütçelerinden ayrılan % 5 ihtiyat akçeleriyle, 1933 yılında Belediyeler Bankası adiyle bir banka kurulmuştur. Bu kanun, 1944 de 4759 sayılı Yasa ile, bütün yerel idarelere yaygınlaştırılmış bir borç verme ve teknik yardım bankası durumuna getirilerek İller Bankası adını almıştır. Banka, 600 milyon lira itibarî sermayeye sahiptir. 7/6/1965 tarihli ve 618 sayılı Yasaya göre bu miktar, gerektiğinde, Bakanlar Kurulu kararı ile bir milyar ikiyüz milyon liraya değin arttırılabilecektir.

Bankaya ortak olan idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylerdir. Özel idareler ve belediyeler, paylarını, bütçelerinden bu amaçla ayırdıkları % 5'lerle karşılamaktadırlar. Köy idarelerine ait paylar ise, bina ve arazi vergilerinden ayrılan % 3'ler olup, özel idarelerce ödenir.

Banka, kural olarak, ortak idarelere elverişli koşullarda borç verir. Yerel idarelere teknik yardımlarda bulunur. Yerel idarelerin vereceği yetkiye dayanarak su, elektrik ve mezbaha tesislerini, kanalizasyon proje ve tesislerini, halihazır harita ve imar plânlarını bizzat yapar ya da yapılmasına aracılık eder.

Borç vermenin sınırı ve vadesi, İller Bankasınca saptanmış olup, adil geliri :

a) 50 bin liraya değin olan belediyelere bu gelirin % 15'i 25 yıl vade ile,

b) 50 bin liradan 500 bin liraya değin olan belediyelere bu gelirin % 15'i 20 yıl vade ile,

c) 500 bin liradan bir milyon liraya değin olan belediyelere bu gelirin % 15'i 15 yıl vade ile,

ç) Bir milyon liradan beş milyon liraya değin olan belediyelere bu gelirin % 15'i 10 yıl vade ile,

d) Beş milyon liradan çok olan belediyelere bu gelirin % 15'i beş yıl vade ile borç verilmektedir. Banka Yönetim Kurulu, 4759 sayılı Yasanın 15. maddesine dayanarak, bu hadleri belirli bir ölçüye göre arttırabilir.

Faiz haddini, mevzuatın dışına çıkmamak koşulu ile yönetim kurulu saptar.

Belediyeler gelirlerinin tümünü ya da bir kesimini ve işletmekte oldukları kurumların gelirlerini (örneğin mezbaha, sinema, su, elektrik, havagazı gelirini) teminat olarak göstermekle yükümlüdür. Bunlar yetişmez ve gerek görülürse, taşınmazlarını İller Bankası'na ipotek etmekle zorunludur (İller Bankası Yasası, madde 10, İller Bankası Tüzüğü, madde 18). Bu karşılıkların, önce başka bir borcun teminatı olarak gösterilmemesi de gerekir.

B) Belediyeler Fonu

Fon kurumu, 4109 sayılı muhtaç Asker Ailelerine Yardım Hakkındaki Yasanın sekizinci maddesine, 5116 sayılı Yasa ve 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası'nın 40 - 42. maddelerine dayanır.

4109 sayılı Yasanın sekizinci maddesi şöyledir :

"2266 sayılı Yasanın sekizinci maddesi şöyledir:

Yüzde elliye kadar ve şehir hudutları haricindeki muayyen tarifeli bilumum nakil vasıtalarının birinci ve ikinci mevki bilet bedellerine yüzde üçe kadar İcra Vekilleri Heyeti kararıyle zam yapılarak hasılatı Dahiliye Vekâleti emrine Belediyeler Bankasında açılacak 'umumî hesab" a yatırılır.

Vekâlet umumî hesaba yatırılmış paraları kendi ihtiyaçlarını temin edemeyen belediye ve köylere yardım için kullanır.

Öte yandan, 1949 yılında yürürlüğe giren 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası'nın birinci maddesinde yazılı gelir vergisinden % 5 belediye payı, ikinci maddesinde yazılı gümrük resminden % 15 belediye payı, üçüncü maddesinde yazılı tekel maddeleri gelirinden % 5 belediye payı, 25. maddesinde yazılı tellâllık resmî gelirleri, 6802 sayılı Gider Vergileri Yasası'nın 66. maddesine göre akaryakıtlardan alınacak yol vergisi tahsilâtından % 8 belediye payı, İller Bankasında İmar ve İskân Bakanlığı emrinde toplanır. Bu gelirlerin % 80 i, belediyelerin son nüfus sayımındaki nüfus miktarlarına göre, her ay belediyelere dağıtılır. Geriye kalan % 20, belediyeler arasında ortak fon biçiminde İmar ve İskân Bakanlığı emrinde kalır. Buna "Belediye fonu" denilir. Bu fon, İmar ve İskân Bakanının tensip ve buyruğuyle, nüfusu 50 binden az olan belediyelere dağıtılır. (5237 sayılı Yasa, madde 40-42, 5116 sayılı Yasa, 7116 sayılı Yasa, madde 18).

"1588 sayılı Belediye Kanununun 110. maddesine 5116 sayılı Kanunla eklenen 19. Fıkra uyarınca Belediyelere Yapılacak Yardımlarda Uygulanacak Esasları Gösterir Yönetmelik" (Resmî Gazete, 12/7/1961, 10852) uyarınca, para belirli bir esasa göre özgülenip dağıtılır. Nüfusu ellibinden düşük olan şehir ve kasabaların sırasiyle harita, imar plânı, su elektrik, mezbaha ve kanalizasyon işleri için fonda toplanan paradan yardım yapılır.

Söz konusu yardım da, ya "bağış" ya da "belediyeye uzun vadeli borç vermek" biçimlerinde olur.

i) Bağış :

Harita ve imar plânları bulunmayan ya da bulunup da önceden yardım görmeyen belediyelere, bu işlerin yapısını, genişletilmesini, değiştirilmesini sağlayacak miktarda, fondan bağış yoluyle yardım yapılır.

ii) Uzun Vadeli Borçlandırarak Yardım

1 — Bağış yoluyle yardım görerek harita ve imar plânlarını yaptıran belediyeler, bu işlerin genişletilmesi, değiştirilmesi yoluna gitmek isteyebilir. Bu durumda, gerekli paranın tümü fondan belediyeye faizsiz borç olarak verilir. Belediye bu parayı, 20 yılda 20 eşit taksitte öder.

2 — Harita için önceden fondan yardım görmüş ya da görmemiş belediyelerin haritalarının yürütülmesi ya da revizyonu amaciyle, gereken paranın tümü, 20 yılda 20 eşit taksitle faizsiz olarak geri alınmak koşulu ile, fondan tahsis edilir.

3 — İçme suyu, elektrik, mezbaha ve kanalizasyon projeleri bulunmayan belediyelere içme suyu, elektrik, mezbaha ve kanalizasyon projeleri için gereken paranın tümü, 20 yılda ve 20 eşit taksitle faizsiz olarak geri alınmak koşulu ile fondan özgülenir. Ne var ki, istekli belediyenin, istek tarihinden uygulamaya elverişli onaylı harita ve imar plânı bulunmalıdır.

4 — Onaylı projesi bulunan içme suyu, kanalizasyon ve mezbaha tesisleri için, belediyenin İller Bankasından borç olarak aldığı paraların ve konu idarelerince yapılan yardımların tutarı düşüldükten sonra geriye kalan para, 20 yılda ve 20 eşit taksitle faizsiz olarak geri alınmak koşulu ile, fondan özgülenir.

Madde 29 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik) iskân hudutları içinde olup da, imar plânında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar plânı esaslarına ve talimatname hükümlerine uygun olarak parselâsyon plânlarının belediye encümenince tasdik edilmiş bulunması,

b) Plâna ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yolunun ve lâğımın yapılmış olması,

şarttır.

Ancak, bunlardan parselâsyon plânları belediye meclisince kabul edildikten sonra İmar ve İskân Bakanlığınca gönderilir. Adı geçen Bakanlık bunları aynen veya değiştirerek tasdik etmeğe veya değiştirilmek üzere iadeye selâhiyetlidir.

İmar ve İskân Bakanlığınca yapılan veya yaptırılan veya birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar plânlarının hazırlanmasında ve kabulünde ayrıca belediye meclislerinden karar alınmasına lüzum yoktur.

İmar ve yol istikâmet plânları İmar ve İskân Bakanlığının tasdikiyle kesinleşir ve yürürlüğe girer.

Tasdik edilmiş plânlar üzerinde yapılacak değişikliklerde yukarıdaki usullere tabidir. Ancak, Bakanlık değişiklik tekliflerini reddetmeğe de selâhiyetlidir.

Bir amme hizmetinin görülmesi maksadiyle resmî bina ve tesisler için imar plânlarında yer ayrılması veya bu maksatla değişiklik yapılması ge-

rektiği takdirde, durum valilik kanalı ile belediyeye yazı ile bildirilir.

Belediye meclisinin bu tebligattan sonra yapacağı ilk toplantıda teklif görüşülür ve en geç 3 ay içerisinde karara bağlanır. Bu müddet zarfında gereken karar alınamadığı takdirde, belediye meclisi kararına lüzum kalmaksızın, İmar ve İskân Bakanlığının uygun görüp tasdik ettiği plân veya değişiklik teklifi kesinleşir.

İmar ve İskân Bakanlığınca tasdik edilerek kesinleşen plânlar belediyeye geldiği günden itibaren en geç 15 gün içinde belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yere bir ay müddetle asılır ve keyfiyet usulü dairesinde ilân olunur.

İmar ve yol istikâmet plânlarının ve bunlar üzerinde yapılacak değişikliklerin ne şekilde hazırlanacağı, plânların aleniyetini temin etmek ve her ne sebeple olursa olsun hatalı karar alınmasını önlemek maksadiyle, gerekli kararlar alınmazdan önce ve alındıktan sonra belediyesince yerine getirilmesi lüzumlu diğer hususların neler olacağı ve bakanlıkça yapılacak tetkik ve tasdiklerin esasları talimatnamede belirtilir.

24/5/1928 tarihli ve 1351 sayılı kanunla kurulmuş olan Ankara İmar İdare Heyetince alınacak imar plânlariyle ilgili kararlar da bu madde hükümlerine tabidir.

Madde 30 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik).

Belediyeler imar plânının tasdikinden sonra, bu plânı tatbik etmek üzere, kendi malî imkânlarına göre, dörder yıllık imar programları hazırlarlar. Bu programlar, belediye meclislerince kabul edildikten sonra İmar ve İskân Bakanlığınca tasdiki halinde kesinleşir. Belediyeler, adı geçen Bakanlığın mütalâasına uygun olarak, imar programının tatbiki için lüzumlu tahsisatı, programı tatbik edecek ve beldenin imar faaliyetine göre hasıl olacak ihtiyacı karşılayacak fen adamı veya fen heyeti kadrosunu her yıl bütçelerine koymakla mükelleftirler.

Madde 31 — İmar ve yol istikâmet plânlarında meydan, yol, park, yeşil sâha ve otopark gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan hazineye ve hususî muhasebeye ait arazi ve arsalar, belediyenin teklifi ve İcra Vekilleri Heyeti kararıyle belediyelere bedelsiz terk edilir. Ancak bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç, yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar Belediye tarafından satılmaz ve başka bir şekilde kullanılamaz.

Madde 32 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet plânlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın, cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plâna ve talimatname esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, dört yıllık programa alınmış yerler içinde olup olmadığına göre, 33 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen müddetler içerisinde, 41 inci maddenin ikinci fıkrası ve 42 nci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halli imkânı bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı belediyelerce istimlâk olunur.

Genel olarak herhangi bir saha, imar ve yol istikâmet plânları yasalarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve talimatname hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz ve üzerine bu maksatlara aykırı yapı yapılamaz.

Madde 33 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet plânlarında yol, meydan, otopark, yeşil saha, park, çocuk bahçesi, pazar yeri, hâl, mezbaha, elektrik santrali, trafo ve itfaiye binası gibi âmme hizmet ve tesislerine ayrılmış yerlerde inşaata ve mevcut binalarda ise esaslı değişiklik ve ilâveler yapılmasına izin verilmez.

Ancak, bu gibi yerlerin iskân hudutları içinde bulunanlarından dört yıllık imar programına dahil edilmiş olan yerler müddeti içerisinde dört yıllk programa dahil bulunmayan yerler ise sahiplerinin yazılı müracaat gününden itibaren 5 yıl içerisinde istimlâk edilmediği takdirde, talimatname hükümlerine uygun inşaat yapılmasına izin verilir. Talimatname hükümlerine uygun yapı yapılmayan yerlerde bu fıkra hükmü tatbik olunmaz.

Bunlardan dört yıllık program dışında bulunan yerlerde sahiplerinin isteği halinde bu madde tatbik olunmayıp, 5 yıllık müddet beklenmeksizin, 11 inci madde hükümleri tatbik edilebilir.

İskân hudutları dışındaki yerlerde 49 uncu madde hükümleri tatbik olunur.

Resmî yapılara veya tesislere ayrılmış olan sahalar ile okul, cami ve benzeri gibi hizmetlere ayrılan sahalar da bu madde hükümlerine tabidir.

Madde 34 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Belediyeler, imar ve yol istikâmet plânlarının tatbikatında bir gayrimenkulün tamamını istimlâk etmeksizin o yerin muayyen saha ve yüksekliktekı kısmı üzerinde, amme menfaatine İrtifak hakkı da tesis edebilirler.

Belediyelere mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvakafatiyle bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında bedelsiz irtifak hakkı tesisine de selâhiyetlidirler.

AÇIKLAMA

1 — İmar plânlarının ya da yol istikâmet plânlarının gerçekleşmesini sağlamak amacıyle katlandırım (— irtifak) hakkı kurulabilir. Bu hak, onaylı imar ve yol istikamet plânlarına göre kurulur. Gerçekten bir taşınmazın altından, içinden ya da üstünden portik yahut geçit yapılması, katların azaltılması vs. gibi hususlarda, taşınmazın tümünü kamulaştırmaksızın yalnızca belirli bir alandaki ve yüksekliktekı kesimi için kamulaştırma yolu ile belediyece katlandırım (— irtifak) hakkı kurulabilecektir. Şu var ki, katlandırım hakkının kamu yararına kurulması zorunludur. (İmar Yasası, Madde 34/1, İmar Nizamnamesi, madde 48).

Belediye, kamulaştırma işlemine gitmeksizin, kamu yararına bedelsiz katlandırım (— irtifak) hakkı kurulmasına da yetkilidir. Eğer mâlik bedelsiz olarak katlandırım hakkı vermeği kabul ederse, belediye bedelsiz katlandırım hakkı kurabilecektir. Yani tarafların bu konuda anlaşmaları gerekir.

2 — İrtifak hakkı, bir şey üzerine ve özellikle bir gayrimenkule yükletilmiş bir külfettir ki, yükümlü gayrimenkul malikinin diğer bir şahsa veya başka bir gayrimenkul malikine karşı mülkiyet hakkına ilişkin yetkilerinden bazısını kullanmaktan çekinmesini veya bu yetkilerden bazılarının irtifak hakkına sahip olan kimse tarafından kullanımasına müsaade etmek zorunluğunu ifade eder. **(Galip Esmer,** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara, 1969, sayfa 521).

3 — Katlandırım (— irtifak) haklarını, biri Medenî Yasa'nın aynî haklar bölümünde yer alan "medenî katlandırımlar" ve öteki idare hukuku alanında yer alan "idarî katlandırımlar" diye ikiye ayırıyoruz.

Medenî katlandırımlar, ya bir taşınmaz yararına ya da bir kişi yararına kurulur. Taşınmaz yararına kurulan katlandırım hakkında, üzerine külfet yüklenen taşınmazın mâliki, mülkiyete özgü birtakım hakların katlandırım hakkı sahibi tarafından kullanılmasına izin vermeğe ve buna katlanmağa ya da bu hakları bizzat kullanmaktan kaçınmağa zorunludur. (Medenî Yasa, madde 703).

Kişi yararına kurulan katlandırım hakkında ise, doğrudan doğruya kişi yararına kurulan bir katlandırım söz konusudur. İntifa hakkı (Medenî Yasa, madde 717-747, sükna (oturma) hakkı (Medenî Yasa, madde 748-730), üst hakkı yani inşaat hakkı (Medenî Yasa, madde 751), kaynak hakkı (Medenî Yasa, madde 752), öteki katlandırım hakları (Medenî Yasa, madde 753).

Belirtelim ki, İmar Yasası'nın 39. maddesi, yani belediye sınırları içindeki taşınmazların üzerinde katlandırım hakkı kurulması (ya da bunların kaldırılması) için Belediye Encümeninin (ya da bağımsiz İmar Müdürlüğü olan Ankara'da İmar İdare Hey'etinin) onayını arayan hüküm, Medenî Yasa'nın 753. ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 6217 sayılı Yasa ile değişik 26. maddesine göre kurulan ve tescil olunan kişisel katlandırım haklarını kapsamaz. Çünkü bu katlandırım hakları İmar Mevzuatıyle ilgili değildir.

4 — İdarı katlandırımlarda ise, malikin kullanma ve yararlanma yetkisi, kamu yararına olmak üzere kayıtlanır ve böylece o mülk üzerinde idarenin bir katlandırım hakkı doğar. Bu hakların en tipik biçimlerine İmar Hukuku alanında rastlanır. Bu yüzden, imar katlandırımları adını da verebiliriz.

Buna göre imar katlandırımları, beldenin genel yararı için, taşınmaz mülkiyeti üzerine konulan inşaat ve imar kayıtlamalarıdır. Örneğin, inşaat zorunluğu ya da inşaat yasakları gibi...

5 — Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 29.4.1968 tarihli ve Esas 966/20, Karar 968/8 sayılı kararına göre, belediye sınırları içinde ve tapuda kayıtlı bulunan taşınmazlar hakkında Medeni Yasanın 671. maddesi uyarınca bedeli karşılığında lüzumlu geçit hakkı verilmesi için açılan dâvalarda isteğin İmar Kanunu ve talimatnameleri hükümlerine uygunluğunun Belediye ve İmar İdare Kurulundan sorulması gerekli değildir.

Madde 35 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İskân hudutları içinde olup da, imar plânında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için:

a) Bu sahaların imar plânı esaslarına ve talimatname hükümlerine uygun olarak parselâsyon plânlarının Belediye Encümenince tasdik edilmiş bulunması,

b) Plâna ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yolunun ve lağımın yapılmış olması,
şarttır.

Ancak, bunlardan parselâsyon plânları (*) tasdik edilmiş olmakla beraber, yolu ve lağımı henüz yapılmamış olan yerlerde, belediyenin izni halinde ve belediyece hazırlanacak keşif ve plânlamaya uygun olarak yol ve lağımı yaptıranlara veya parselleri hizasına rastlayan ve talimatnamede belirtilen şekilde hissesine düşen yol ve lağım bedelini peşin olarak belediyelere verenlere veya bu bedel yerine banka kefalet mektubu ibraz edenlere de yapı izni verilebilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmağa başlanacağı tarihe kadar yapılamaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde ya-

(*) İmar Nizamnâmesi, parselasyon haritası diyor.

pıyı kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamağa mecburdurlar.

Yol ve lağım belediyece yaptırıldığı takdirde, verilen paradan artarsa fazlası ilgiliye ödenir, eksilirse tahsil olunur.

Toplu mesken sahalarında, ilgili şahıs veya kurumlarca belediyenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen yol ve lağımın iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden yol ve lağım bedeli alınmadıkça, kendilerine yapı izni verilmez. Alınan bu paralar yol ve lağımı yaptıranlara veya bu meblağı önceden belediyeye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki bütün parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken bütün parsel sahipleri lağım bedellerinin tamamını belediyelere vermedikçe belediyelerin bu tesisleri inşa ve ikmali mecburiyeti yoktur.

Tamamının ödenmesi halinde, teknik zaruretler olmadıkça, belediyeler bu hizmetleri yerine getirirler. Teknik zaruretlerin takdiri İmar ve İskân Bakanlığına aittir.

Mevcut binalarda esaslı değişiklik ve ilâveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

Bu maddenin tatbikinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer husus talimatnamede belirtilir.

Madde 36 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasanın üçüncü maddesiyle mülga)

Madde 37 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet plânlarına göre, yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumî hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına izin verilmez.

İmar parselâsyon plânı tamamlanmamış olan yerlerde yapılacak ifrazların bu plânlara uygun olması şarttır.

İmar plânlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, içerisinde inşa edilecek binanın cephesinden dar olmamak üzere, asgarî cephe genişlikleri ve büyüklükleri talimatnamede tesbit edilir.

İmar plânlarında iskân bölgesi dışında kalan kısımlarında nizamname ve talimatnamelerde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Madde 38 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasanın üçüncü maddesiyle mülga)

Madde 39 — Belediye hudutları içinde gayrimenkullerin tevhit ve ifrazı bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların kaldırılması, bu kanun ve talimatnameler hükümlerine uygunluğu Belediye Encümenlerince, varsa İmar İdare Heyetlerince, kabul ve tasdik edilmedikçe, tapuya tescil olunmaz.

Tarafların rızası veya mahkeme kararıyle şüyuunun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tâbidir.

AÇIKLAMA

Bu madde, belediye sınırları içindeki taşınmazların üzerinde Belediyenin denetimini sağlamaktadır. Belediye sınırları içindeki taşınmazların :

a) Birleştirilmesi (tevhidi),

b) Ayrılması (ifrazı),

c) Belediye sınırları içindeki taşınmazların üzerinde katlandırım hakkı kurulması,

ç) Kurulmuş olan katlandırım (irtifak) haklarının kaldırılması için Belediye Encümenlerince ya da varsa İmar İdare Kurulunca (örneğin, Ankara'da kabul ve onaylanmış olması gerekir. Yoksa bu işlemler tapuca tasdik olunmaz.)

Tarafların rızası ile ya da mahkeme kararı ile şüyuun izalesi (ortaklığın giderilmesi) ve arazi taksiminde de Belediye Encümeni ya da varsa İmar İdare Kurulunun kabul ve onayı zorunludur. Yoksa tapuca tescil yapılamaz.

Madde 40 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasanın üçüncü maddesiyle mülga)

Madde 41 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Belediyeler esasen belediye malı olan veya imar ve yol istikamet plânlarının tatbiki dolayısıyle istimlâkten artan parçaların istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkâkları ile ve bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyunlandırıp sattırmak suretiyle imar plânına uygunluğu temin ile vazifelidir.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanların, gayrimenkullerinden umumî hizmet için, belediyece yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkâklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında teadül temini suretiyle belediyeler selâhiyetlidir.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 6830 sayılı İstimlâk Kanunu hükümlerine tabidir.

Madde 42 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

a) İmar hududu içindeki binalı ve binasız arazi ve arsaların, plân ve mevzuata uygun şekilde inşaata veya tesbit edilmiş olan diğer kullanma şekillerine elverişli duruma getirilmesi maksadiyle düzenlenmesi için, bunları sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleriyle, yol fazlalarıyle ve belediyeye, kamu tüzel kişilerine, kamu kurumlarına ait yerlerle birleştirerek, plân ve mevzuat icaplarına göre hisseli veya hissesiz olarak yeniden parsellere ayırmağa ve bu parselleri dağıtmağa belediyeler selâhiyetlidir.

b) Belediyelerce düzenlenmeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların mesahalarından yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyle meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortak payı" olarak düşülebilir.

Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden önceki mesahalarının yüzde yirmibeşini geçemez.

Düzenleme ortaklık paylarının sahaları mecmuuna tekabül eden saha, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarda sözü geçen umumî hizmetler için yeniden ayrılması gereken yerlerin mesahaları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediyece istimlâk yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın istimlâkinin gerekmesi halinde, düzenleme ortaklık payı, istimlâkten arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz.

Bu madde gereğince, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

c) Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

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

Bu maddenin (b) bendinde bahsi geçen umumî hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediyece istimlâk edilmedikçe yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin kanunen muteber muvafakatleri olmadığı veya plân ve mevzuat icaplarına göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zarurî tamirler dışındaki ilâve, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez.

d) Bu maddenin tatbikinde belediyeler, ödeyecekleri istimlâk bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde istimlâki gereken yerlerine karşılık, plân ve mevzuat icaplarına göre yapı yapılması mümkün olan belediyeye ait sahalardan yer vermeğe selâhiyetlidir.

e) Bu maddenin nerelerde ne şekilde tatbik olunacağı ve lüzumlu diğer hususlar İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak talimatnamede belirtilir.

Madde 43 — İmar planı hududu içinde sahası bir hektar veya daha fazla olan veyahut 50 veya daha fazla gayrimenkulü ihtiva eden yangın yerleri ile bitişiğindeki ve yanındaki boş arsa ve arazinin tevhid edilerek imar planı icaplarına ve 42 nci madde hükümlerine göre parsellere ayırmağa ve bu parselleri tesbit edilen şartlarla bina yapacaklara artırma yolu ile satmağa belediye meclisleri selâhiyetlidir.

Madde 44 — 43 üncü madde hükümlerine göre Belediye Meclislerince tesbit edilen sınırlar içerisindeki gayrimenkuller, İstimâk Kanununun hükümlerine göre istimlâk olunur.

Belediyeler bu gibi yerlerin istimlâki için banka veya diğer hususî müesselerden bu iş için istikrazda bulunabileceği gibi, banka ve hususî müesseseler de bu gayenin tahakkuku için Belediyelere ikrazatta bulunabilirler.

Yalnız faiz mukabilinde istikraz mümkün olmadığı takdirde istimlâk ve parselâsyon sonunda yapılacak satış neticesinde belediyeler lehine hasıl olacak farktan Belediye Meclislerince tesbit ve kabul edilecek maktu veya nisbî bir miktarının ikrazatta bulunacak banka veya diğer hususî şahıslara bırakılması suretiyle istimlâk bedelini temine belediyeler selâhiyetlidir.

Bu suretle istimlâk olunan gayrimenkuller hiçbir ferağ ve intikal vergi ve resmine tabi olmaksızın tapuca re'sen belediye adına tescil olunur. Bu gayrimenkullerin tescil muamelesinin tamamlandığı tarihten itibaren azami beş yıl içinde belediyelerce yollarının açılarak tesislerinin yapılması ve tesbit edilen parsellerin aynı müddet içerisinde artır-

ma yoluyle satışa çıkarılması mecburidir. Belediyece istimlâk edilemediği takdirde bu yerler hakkında 42 nci madde hükümleri tatbik olunur.

Madde 45 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

İmar ve yol istikâmet plânlarına göre hazırlanan parselâsyon plânları yapılıp, Belediye Encümeninin (Ankara'da İmar İdare Hey'etinin) tasdikinden sonra, bir ay müddetle belediye dairesine asılır, alâkalılara Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ olunur. Tashih edilecek plânlar da aynı hükme tabidir.

Bu plânlara askı müddetinin hitamından itibaren 30 gün içinde itiraz edilebilir. Müddeti içinde yapılacak itirazlar belediyece tetkik ve uygun görülürse tashih edilerek, tekrar encümenin (Ankara'da imar idare hey'etinin) tasdikine sunulur.

Katileşen parselâsyon plânları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler alâkalıların muvafakatini aramaksızın, sicillerini bu plânlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Madde 46 — Bu kanun hükümlerine göre şüyuulandırılan gayrimenkullerin sahipleri belediyenin tebliği tarihinden altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için mahkemeye müracaat edemediği takdirde belediyeler hissedarmış gibi şüyuun izalesi dâvası açabilirler.

Madde 47 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik)

Belediye hudutlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel inkişafı bakımından lüzumlu görülen ve belediyenin teklifi üzerine Vilâyet İdare Heyetinin kararı ve İmar ve İskân Bakanlığının tasdiki ile kabul edilen sahalarda da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

Mücavir sahaların ilgili belediye hududuna bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu sahalar köyleri de ihtiva edebilir.

AÇIKLAMA

(Birleştirme, Dağıtma ve Ayırma İşleri)

İmar Yasası, 37, 41, 43, 44, 45, 46 ve 47 maddelerinde, birleştirme (tevhid), ayırma (ifraz) ve dağıtma (tevzi) işlerini ayrıntılı biçimde düzenlemiştir.

1 — Hamur Kuralı :

Şehirlerimizin birçoğunun teknik sıhhî koşullara sahip bulunmadığını gören yasa yapıcıları, bunların plânlarını değiştirmek ve yeni şehircilik ilkelerine göre kurmak gereğini duymuşlardır. Bu ihtiyaç karşısında şehirlerin olanaklar elverdiğinde bugünkü bölge plânlaştırılması ve yenileştirilmesi düşünülmüş, giderek şehrin gelecekteki plân ve haritalarının düzenlenmesi ve program altında bu plânın uygulanması ile şehirlerin yenileştirilmesi esası kabul olunmuştur.

Yasalardaki esas, imar bölgesini bir bütün durumuna getirmek orada bulunan taşınmazlar arasında bir füzyon yaparak bu bölgelerin plânlarını ve haritalarını taşınmaz mülkiyetlerinin durumlarından soyutlayarak düzenlemek ve ardından arsaları değerlendirerek malikler arasında ve eski taşınmazlarına denk (muadil) biçimde yeniden dağıtmaktan ibarettir. Oysa bu esas uygulanırken, birtakım arsalar yola, yollarda arsaya dönüşmekte, birtakım arsalar da büyümekte ya da küçülmektedir. Sonuçta da birtakım kamulaştırmalar meydana gelmektedir. Bunlara kamulatırma bedeli olarak bazı kez arsa verilmekte, bazı kez de münferid mülkiyet yerine ortaklaşa mülkiyet geçerli olmak üzere bedel karşılanmakta, bazı kez ise bedel ödenmektedir. Bu sisteme, **"hamur kuralı"** denilmektedir. (*) Ebniye Yasası'nın değiştirilen 1925 tarihli ve 642 sayılı Yasa bu sisteme **"tarla kuralı"**, 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilât ve Vazifeleri Hakkında Yasa **"Hamur kuralı"** demektedir. Kimi yazarlarımız da, **"Can kuralı"** nı yeğliyorlar.

6785 sayılı İmar Yasası'nın kullanılan birleştirme (tevhid) sözücüğü ile, "hamur kuralı" belirtilmek istenmiştir. Nitekim yasanın değişik 41. maddesi ile belediye emlâkinde, değişik 42. maddesi ile öteki binalı ve binasız taşınmazlarda ve 43. maddesiyle yangın yerlerinde ve boş arazide **"hamur kuralının** uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Bütün bunlardan çıkan sonuç, imar plânının uygulanması söz konusu olunca hamurlaştırmaya (birleştirmeye) gidileceğidir. Nitekim **Danıştay 6. Daire,** 22/4/1953 tarihli ve 783/926 sayılı ilâmında, "Belediye, şehir haritasının tatbiki sırasında, mevcut arsaları tevhid veya ifraza yahut bitişiğindeki arsa sahibine temlike yetkili ise de, imar plânının tatbiki mevzubahis olmaksızın üzerinde bina bulunan bir yeri istimlâk edip, bitişiğindeki gayrimenkule ilhak eyleyemez." denilmiştir. Bunun dışında hamurlaştırma yoluna gidilemez.

Öte yandan, hamurlaştırma, bir anlamda, kadastro parselâsyonunun imar parselâsyonu durumuna getirilmesidir.

2 — İmar Plânına Uygunluğu sağlamak amacıyle belediye emlâkini birleştirme (Tevhid)

a) Taşınmaz, bağımsız inşaata elvermiyorsa

Taşınmaz, bağımsız inşaata elvermiyorsa belediye :

(*) Ord. Prof. Dr. Sıddık Sami Onar, İdare Hukukunun Umumî Esasları, İstanbul, 1952, sayfa 1128.

— Esasen belediyenin malı olan arsaların,

— İmar ve yol istikâmet plânlarının uygulanması için yapılacak kamulaştırmalardan artan arsaların,

— Kapanan ya da yönü değiştirilen yol ve alanlarda artan arsaları bağımsız inşaata elvermeyen parçaların, bitişiğindeki arsa ya da bina sahibine bedel takdiri yolu ile satacak ya da bunları, taşınmaz sahiplerinin yola giden yerlerinden ötürü gerçekleşen istihkâkları ile ve bedel takdiri yoluyle değiştirecektir. Bedel takdiri, 6830 sayılı İstimlâk Yasası'na göre olacaktır. Konuyu, bu yasaya ele alan kitabımızda ele almıştık. Ayrıca, taşınmazı satın almak için birden çok istekli varsa, ilgililer arasında artırma ile satış yapılacaktır. Yola giden parçaların değiştirilmesi yönünden, Borçlar Yasası'nın "Trampa" başlıklı 232. maddesini gözönünde tutmak gerekir. Bu maddeye göre, Borçlar Yasası ile Medenî Yasa'nın ve tüm mevzuatın satım sözleşmesine ilişkin hükümleri, trampada da uygulanır ve trampa edenlerin her biri, vermeği üstlendiği gayeye göre satıcı ve kendisine verilmesi istenilen şeye göre alıcı hükmünde tutulur.

Belediye bu amaçla, ilkin, komşu taşınmazın sahibine, taşınmazın parçasını takdir olunan bedelle satın alması ya da değiştirilmesi için öneride bulunacaktır. Komşu taşınmazın sahibi, belediyenin bu önerisini kabul etmez ya da arsayı takdir olunan bedelle satın almaktan ya da değiştirmekten kaçınınabilir. Bu durumda belediye, söz konusu arsayı şüyulandırıp sattıracaktır. (İmar Yasası, madde 41).

b) Taşınmaz, bağımsız inşaata elvermiyorsa

Yukarıda değinilen arsalar bağımsız inşaata elverişli ise, bu gibi arsalar, önce taşınmazlarından genel hizmetler için belediyece yeri alınan kişilere, rıza göstermeleri koşulu ile (*), istihkâklarına karşılık olarak ve bedel takdiri ve gereğinde denkleştirme (teadül) sağlanması yoluyla verilebilecektir. Başka bir deyişle, bu arsalar, değiştirilebilecektir. (**) Yani trampa edilebilecektir. (***) Belediyenin bu biçimdeki değiştirileri için de, istihkâk sahiplerine öneride bulunması gerekir.

İstihkâk sahibi yapılan öneriyi reddederse, İmar Yasası'nın 41. maddesinin birinci fıkrasındaki açıklığa göre, belediyenin, bu taşınmazları satışa çıkarabileceği düşünülmelidir.

3 — İnşaata Elverişli Duruma Getirmek Üzere Öteki Binalı ve Binasız Taşınmazları Birleştirme ve Dağıtma.

Belediyeler, imar ve yol istikâmet plânları sınırları içindeki binalı ve binasız taşınmazları, bu plânlar esaslarına uygun biçime ve inşaata elverişli duruma getirmekle yükümlüdür. Belirtelim ki, **Danıştay 6. Daire**'nin 19/4/1951 tarihli ve Esas 950/1880, Karar 951/969 sayılı ilâmına, imar plânının uygulanması sonucunda yararlanılmayacak duruma gelen binalar arsa hükmünde olup, belediyeye şüyulandırmaları olanağı vardır, denilmiştir.

A) Birleştirme, Parsellere Ayırma ve Dağıtım.

Belediye, imar sınırları içindeki binalı ve binasız arazi ve arsaları, inşaata ya da saptanan öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirmek amacıyla düzenleme yoluna gidebilir. Nitekim belediye, kendisine, gerçek ya da tüzel kişilere, kamu kurumlarına ve yol fazlasına ait taşınmazları, parselasyon ve tatbikat haritaları yaptırmak yoluyla ve taşınmaz sahiplerinin rızasını aramaksızın birleştirebilecektir. Sonra bunları, plân ve mevzuat gereklerine göre, paylı (şüyulu) ya da paysız olarak yeniden parsellere ayırabilecektir. Daha sonra, bu parselleri ilgililere dağıtabilecektir. (İmar Yasası, madde 42/a, İmar Nizamnamesi, madde 32).

Düzenlemeye uyruk kılınan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların düzenlemeden önceki yüzölçülerinden % 25'ine kadarı **"düzenleme ortaklık payı"** olarak belediyece düşülebilecektir. Bu düzenleme ortaklık payı, düzenlemeden ötürü beliren değer artışlarının karşılığını gösterecektir.

Düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlar; düzenlemeye uyruk kılınan yerlerin gereksinmesi olan yol, meydan, park, otopark, yeşil alan gibi genel hizmetlere ilişkin tesislere özgülecek ve bunların dışında ki bir amaçla kullanılamayacaktır. (İmar Yasası, değişik madde 42/b). Bu genel hizmetlere özgülenen alanlar içindeki yapılar, belediyece kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacaktır. (İmar Yasası, değişik madde 42/c-3).

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, genel hizmetler için ayrılması gereken yerlerin yüzölçüleri toplamından az ise, eksik kalan miktar belediyece kamulaştırma yolu ile tamamlanacaktır.

Söz konusu pay, her parselden bir sefere özgü olarak alınacaktır. Bu parsellerden ayrıca değerlendirme resmi alınması yoluna gidilmeyecektir.

Belediyelerin, ödeyecekleri kamulaştırma bedellerinin yerine, ilgililere, belediyeye ait sahalardan yer de vermeleri mümkündür. Bunun belirli koşulları vardır.

— İlgililerin buna muvafakat etmeleri,

— Belediyece gösterilen alanların plân ve mevzuat gereklerine göre yapı yapılması olanağı bulunan yerlerden bulunması (İmar Yasası, değişik madde 42/d) zorunludur.

(*) 2289 sayılı Yasanın birinci maddesine bakılmalıdır.
(**) 6830 sayılı istimlâk Yasası'nın 26. maddesine bakılmalıdır.
(***) İmar Yasası, madde 41.

Öte yandan, düzenleme sırasında, paylı parsellerin üzerinde bina varsa, şüyulandırma, yalnızca zemine ait olacak ve şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca gözönünde tutulacaktır. (İmar Yasası, değişik madde 42/c - 1).

Ayrıca, bina, plân ve mevzuata göre olduğu gibi bırakılmasında sakınca bulunmayan nitelikte ise, yalnızca bir imar parseli içinde bırakılabilecektir. Bina, plâna ve mevzuata göre tümünün ya da bir kesiminin olduğu gibi bırakılması sakıncalı nitelikte yahut birden çok imar parseline rastlıyorsa, bu binanın bedeli, ilgili parsel sahiplerince yapı sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ya da aralarında başkaca bir anlaşma sağlanmadıkça, ya da şüyu giderilmedikçe, bina, sahibince kullanılmağa devam olunacaktır. (İmar Yasası, madde 42/c - 2).

Yukarıda değindiğimiz düzenlenmiş arsalar içindeki binalarda, ek, değişiklik ve esaslı onarım yapılabilmesi için :

— İlgili parsel sahiplerinin rızalarını almak ve

— Plân ve mevzuat gereklerine göre herhangi bir sakınca bulunmamak zorunludur. Bu koşullara uyulduğunda, ilgiliye ruhsat verilmesi gerekir. Bununla birlikte, söz konusu koşullar gerçekleşmese bile, küçük ölçüdeki zorunlu onarımlara izin verilebilecektir. (İmar Yasası, madde 42/c - son).

Öte yandan, **Danıştay 6. Daire,** 30/3/1968 tarihli ve Esas 964/4957, Karar 968/974 sayılı ilâmında, "İmar Kanununda ifraz sırasında yola giden yerlerin belediyeye bedelsiz terkedileceği hakkında bir hüküm mevcut değildir. İmar parselasyonu sırasında belediyelerce ilgililerden % 25'e kadar zayiat alınabileceğine dair olan İmar Kanununun 42. maddesindeki hüküm de anayasa mahkemesince Anayasaya aykırı görülerek iptal edilmiştir. Bu sebeplerle imar plânına uygun parseller teşkili için yapılan ifraz sırasında parseller arasındaki yolların belediyeye bedelsiz terkini öngören belediye encümeni kararı Anayasaya ve İmar Kanununa aykırıdır", demiştir.

Aynı dairenin, 24/6/1968 tarihli ve Esas 962/4621, Karar 968/1957 sayılı ilâmında, İmar Yasası'nın 42. maddesine göre yapılan şüyulandırma işleminin, yanı yasanın 45. maddesi uyarınca ilâmının gerektiği, yoksa şüyulandırma işleminin hukuka tekemmül etmeyeceği belirtilmiştir.

B) İmar Parseli Sınırlarının Kadastro Parseli Sınırlarına Uyumlandırılması.

Binalı yerlerde bulunan parsel sınırları, elverdiği oranda kadastro parseline uyumlandırılır. Bunun, beldenin imar ve yol istikâmet plânına uygun ve istenilen biçimde olması da gerekir.

Kadastro parseli sınırları ve yol genişlikleri, imar ve yol istikâmet plânının gerekleriyle bağdaşmazsa, oluşturulacak yani parseller içine rastlayan binalı ve binasız taşınmazlar, sahiplerine şüyulu olarak özgülenebilecektir (İmar Nizamnamesi, madde 37).

C) Kadastrosu Yapılmayan Yerlerde İmar Parsellerinin Tapuya Tescil Olunması.

Belirtelim ki, imar parsellerinin tescil olunması için, o yerin kadastro görmesi zorunluğu yoktur. Nitekim, bugün, tapu sicil muhafızlığı ya da memurluklarındaki zabıt defterindeki eski kayıtların, tapu sicil muhafızı yada memuru ile tapu memuru aracılığıyla, yerine uygulanması ve böylece imar parseline ilişen yerlerin yüzölçümü ile mâliklerinin saptanması olanağı vardır (*).

Söz konusu uygulama yapılırken, görevliler, bazı kez, tapuda kayıtlı miktardan fazla yüzölçümü ilân ya da tapu siciline tescil olunmamış taşınmazlara da rastlamaktadırlar. Bu gibi durumlarda, mahkemeden karar alınması zorunluğu bulunmaktadır. 5519 ve 5520 sayılı Yasalara göre işlem yapılmaktadır. Yargıç keşif ve bilirkişi yöntemleri ile sonuca varmaktadır.

Ç) İmar Şüyu Plânlarının Tapuya Tesçili.

İmar şüyu plânlarının tapuya tesçili için birtakım koşulların varlığı gerekir (**).

a) Şüyulandırılan taşınmazların, tapu sicilinde müseccel ve birbirine bitişik bulunması, tapu kayıtlarındaki sınır ve yüzölçümlerinin zemine uygun düşmek,

b) Şüyulandırılan taşınmazların, tapu idaresinden alınacak olan tapu kaydı örneklerine göre yerlerine aplikasyonlarının yapılması,

c) Aplikasyonu yapılan tapu kayıtlarına göre düzenlenecek olan hesap cetvellerinde, tapu tarih ve numaraları karşısında, hangi kayıtlardan imar parseline ne miktar yer verilerek şüyulandırıldığının, açılan yol vs. yüzünden meydana gelen yitiğin belirtilmesi,

ç) Tapu idaresine sunulacak imar plânlarının, tapu fen memurunca Tapu ve Kadastro Fen İşleri İzahnamesi'nin 292. maddesi gereğince denetlenmesi.

4 — Birleştirmede (Tevhidde) Karar Organı

Belediye sınırları ve varsa mücavir (komşu) alanlardaki taşınmazların birleştirilmesi ve bunların üzerinde katlandırım (— irtifak) hakkı kurulması ya da bu hakların kaldırılması durumunun imar mev-

---

(*) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1.2.1969 tarihli ve 4-1-11-12/717 sayılı tebliğine bakılmalıdır.

(**) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yukarıdaki dipnottaki tebliği.

zuatına uygunluğu, **belediye encümenleri**'nce **Ankara'da imar idare hey'etince)** kabul edilip onaylanır. Yoksa tapuda tesçil işlemi yapılmaz (İmar Yasası, madde 39/1).

5 — Şüyuun Giderilmesi.

Belediye, şüyulandırılan taşınmazların sahiplerine şüyuun giderilmesi hakkında tebligatta bulunur. Bunlar, belediyenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde, aralarında paylaşırlar. Anlaşamazlar ya da şüyuun giderilmesi davası açabilir. (İmar Yasası, madde 46).

Tarafların rızası ya da mahkeme hükmü ile şüyuun giderilmesi ve arazi bölüşümü, belediye encümenlerince (Ankara'da imar idare hey'etince) kabul edilip onaylanmadıkça, tapu dairesince tesçil olunmaz (İmar Yasası, madde 39/2).

6 — Yangın Yerleri :

İmar Yasası'nın 43. maddesi uyarınca, belediye meclisleri, imar plânı sınırı içindeki alanı bir hektar ya da daha çok olan yahut 50 ya da daha çok taşınmazı içeren yangın yerleri (*) ile bitişiğindeki ve yanındaki boş arsaların ve arazisinin;

a) Sınırlarını belirtmeğe,
b) Bunların birleştirilmesine (tevhidine),
c) Bunların parsellere ayrılmasına,
ç) Bu parselleri, saptanan koşullarla, bina yapacak olan kimselere artırma yolu ile satmağa

karar vermek yetkisine sahiptir (İmar Yasası, madde 43. madde 44/1).

Belediye, söz konusu arsa ve araziler hakkında önce kamulaştırma yoluna gidecek, mümkün olmadığı takdirde hamur kuralı uygulayacaktır.

Kamulaştırma ve Satış

Belediye meclislerince saptanan sınırlar içindeki bu taşınmazların, ilkin, kamulaştırılması yoluna gidilir (İmar Yasası, madde 44/1) (*).

Kamulaştırma için belediye bütçesi elverişli değilse, sırayla şu iki yol izlenir.

— Belediye, bu gibi yerleri kamulaştırmak için, bankalardan ya da öteki özel kurumlardan faiz karşılığında borç para alacaktır.

— Bu yoldan para bulunmazsa, belediye, kamulaştıracağı taşınmazın satışı sonucunda belediye yararına oluşacak olan farktan maktu ya da nisbî bir miktarını karşılık göstererek, bankalardan ya da özel kurumlardan borç para alabilecektir. Söz konusu farktan ne miktarının, bankaya ya da özel kuruma bırakılacağına, belediye meclisi karar verir.

6830 sayılı istimlâk yasası'nın beşinci maddesinin birinci bendinin "b" fıkrasına göre, belediye yararına yapılacak istimlâklerde karar mercii belediye encümenidir. Bu karar, aynı yasanın altıncı maddesinin birinci bendi uyarınca, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin onayı ile tekemmül eder.

Öte yandan, İmar Yasası'na göre bankaların ve özel kurumların belediyeye borç vermeleri olanağı vardır (madde 44/2 - 3).

Kamulaştırılan taşınmazlar, hiçbir ferağ ve intikal vergi ve resmine uyruk olmaksızın, tapu sicil muhafızlığı ya da memurluğunca re'sen tescil olunur (İmar Yasası, madde 44/4, birinci cümle).

Kamulaştırılan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararıyla, imar plânı ve değişik 42. madde uyarınca parsellere ayrılır (İmar Yasası, madde 43). Belediye, bu parsellerin, kendi namına tapuya tesçili tarihinden itibaren en çok **beş yıl içinde** yollarını açar ve tesislerini tamamlar (İmar Yasası, madde 44/4). Belediyece bu zorunluğa uyulmazsa, 6830 sayılı istimlâk yasası'nın 23. maddesi uygulanır. Bu maddeye göre, "istimlâk bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş sene içinde istimlâk maksadına uygun herhangi bir tesisat yapılmayarak gayrimenkul olduğu gibi bırakılırsa mal sahibi mirasçısı istimlâk bedelini ödeyerek gayrimenkulü geri alabilir".

Öte yanda, belediye, bu parselleri belediye meclisinin kararı ile saptanan koşullar çerçevesinde, bina yapacaklara tapuya tesçil tarihinden itibaren en çok beş yıl içinde artırma yolu ile satar (İmar Yasası, madde 43. son cümle, madde 44/4).

Yukarıda belirttiğimiz biçimde kamulaştırma mümkün olmazsa, belediye, söz konusu yangın yerleri ve bitişiğindeki alanlar için, İmar Yasası'nın değişik 42. maddesi uyarınca hamur kuralını uygular (İmar Yasası, madde 44. son cümle).

7 — İfraz (Ayırma) İfraz, biri imar mevzuatı ve öteki tapu mevzuatı yönünden olmak üzere, iki kesimde incelenebilir.

A) İmar Mevzuatına göre ifraz

İmar mevzuatına göre ifraz, taşınmazın inşaata elverişli parsellere bölünmesi demektir. Bu da, rızaî ya da yargısal (kazaî) ya da cebrı (zorla) olur (Medenî Yasa, madde 645, 884, Tapu sicil nizamnamesi, madde 93 - 98).

1 — Rızaî ifraz : Rızaî ifraz, arsa ya da arazi sahibinin arsa ya da arazisini kendi rızasıyla parçalara ayırmasıdır. Yasaya göre, rızaî ifraz, imar sınırları

(*) 43. maddedeki "50 veya daha fazla gayrimenkulü ihtiva eden yangın yerleri ibaresini, "50 veya daha fazla binanın yanmasından sonra meydana gelen yangın yeri" olarak anlamak, yasanın ruh ve amacına daha uygundur.

içindeki yerlerde yapılabilir. Bunun için de birtakım koşullara uyulur,

a) Rızaî ifrazı istenilen taşınmazın, imar ve yol istikâmet plânlarına göre, yol meydan, park otopark, yeşil alan gibi genel hizmetlere özgülenen yerlere rastlamaması gerekir.

Yoksa, taşınmazın bu gibi genel hizmetlere özgülenen yerlere rastlayan kesimlerinin ifrazına belediyece izin verilmez. (İmar Yasası madde 37/1). Genel hizmetlere özgülenen kesimden artan arsa bina yapımına elverişli ise, ifraza ve inşaata izin verilmelidir.

b) İmar parselasyon haritası tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifrazın, bu haritaya uyması gerekir (İmar Yasası, madde 37/2).

c) İfraz, imar plânında belirlenen boyutlara uymalıdır. (İmar Yasası, madde 37/3).

ç) İmar plânında iskân bölgesi dışı olarak kabul edilen alanlarda yapılacak rızaı ifrazlarda, her bir parselin iki hektardan (bir hektar, 10 bin metrekare, yani 10 dekardır) daha küçük ve kadastral ve genele özgü bir yola cephesi 50 metreden daha az olmaması gerekir (İmar Yasası, madde 37/son, İmar Nizamnamesi, madde 41).

d) Taksimi istenen taşınmazın, plânı ya da resmî biçimde yapılmış haritası yoksa, orada tapu fen memuru bulunmak koşuluyla söz konusu taşınmazın parçalara ayrılmasında yine harita yapılır. (2644 sayılı Tapu Yasası, madde 32)

İmar sınırları ve varsa mücavir (komşu) alanlar içindeki rızaî ifrazların, mevzuata uygunluğu bakımından, ilkin, belediye encümenince (Ankara'da imar idare heyetince) kabul edilip onaylanması zorunludur. Tapuya tescil işlemi, ancak ondan sonra yapılabilir (İmar Yasası, madde 39/1).

2 — Yargısal (Kazaî) ifrazı : Mahkeme ilâmı ile yapılan ifraza bu ad verilmektedir. Şöyle ki, taşınmaz şüyulu, yeni birden çok kişiye ait ise, paydaşlardan her biri ifraz isteğinde bulunabilir. Bunu taksim suretiyle şüyuun izalesi dâvası ile taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinden isteyebilir. Ne var ki, şüyuu sürdürme yükümünün bulunmaması da gerekir. Böyle bir yüküm varsa, 10 yıl için geçerli olup, 10 yıldan sonrası için paydaşları yüküm altına sokmaz. (Medenî Yasa, madde 627).

İmar sınırları içinde yapılacak yargısal ifrazların da, yukarıda rızaî ifraz sırasında açıkladığımız üzere, imar plânına ve imar mevzuatına uygun olması gerekir. (İmar Yasası, madde 39/2). Yargısal yoldan ifrazı istenen taşınmazın plânı ya da resmi biçimde yapılmış haritası varsa, o taşınmaz imar sınırları içinde olmak ve orada tapu fen memuru bulunmak koşuluyla, taşınmazın parçalara ayrılmasında harita yaptırılması zorunludur. (2644 sayılı Tapu Yasası, madde 32).

3 — Cebrî ifraz : Bu, arazinin, imar plânına ve imar mevzuatına uygun biçimde parsellere ayrılması demektir. Amacı, taşınmazları, imar plânı ilkelerine uygun biçime ve inşaata elverişli duruma getirmektir. Bu amaç, yukarıda değinilen "hamur kuralı" uygulanarak gerçekleştirilmektedir. Paydaşların rızalarının alınması söz konusu değildir.

B) Tapu Mevzuatı Yönünden ifraz

Tapu mevzuatı yönünden ifraz, tapu kütüğünde tek parsel durumunda kayıtlı bulunan taşınmazın, teknik yöntemlere göre belirli parsellere ayrılmasıdır. 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 32. maddesine göre :

— Plân ya da resmî biçimde yapılan haritası bulunan taşınmazların yargısal ya da rızaî parçalara ayrılmasında harita yapımı zorunludur. Plândan amaç, kadastrosu ya da tapulaması yapılan taşınmazların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce uygulanan teknik yöntemlere göre düzenlenen plânlardır. Resmî biçimde yapılmış haritadan amaç ise, Tapu Yasası'nın 31. maddesine ve 5520 sayılı yasaya göre yapılarak tesçil olunan haritalardır.

— Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olup da tapu fen memuru bulunan yerlerde plâna ve haritaya bağlı olmayan taşınmazların parçalara ayrılmasında da harita yapılması zorunludur.

— Belediye sınırları dışındaki taşınmazlarda yargısal ifrazı yapılan taşınmazların haritasını düzenletmek, yargıcın takdirine kalmıştır.

Öte yandan, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Yasası'nın 32. maddesi hakkında bir genelge yayınlamıştır. 15/5/1959 tarihli ve 11-3-167/2917 sayılı bu genelgede aynen şöyle denilmiştir :

"6785 sayılı İmar Kanununun 39. maddesi mucibince belediye dahilinde bulunan gayrimenkullerle, aynı kanunun 47. maddesi kapsamına giren belediye hududuna mücavir ve beldenin müstakbel inkişaf sahasındaki gayrimenkullerin, ifraz ve tevhidi ile üzerlerinde irtifak hakkı tesis veya terkini için belediye encümenlerince varsa imar idare hey'etlerince mahzur olmadığına karar verilmedikçe tapuca tesçillerinin yapılmayacağı sarahaten belirtilmiştir. Bu sebeple, belediye teşkilâtı kurulmuş şehir, kaza, nahiye ve köylerde, tasdikli imar plânı mevcut olması veya olmaması ve belediye fen memurunun bulunması veya bulunmaması, kanunun 39. maddesiyle vazettiği âmir hükmün tatbikine bir mâni teşkil etmeyeceği aşikârdır.

Ayrıca, belediye teşkilâtı kurulmuş yukarıda yazılı yerlerdeki tapu sicilinde mukayyed gayrimenkuller, haritaya müstenid değilse ve kadroda fen memuru da yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 32. mad-

desi mucibince harita tanzim edilmeden ve tapu kaydındaki hududu da değiştirilmeden, alâkalısı tarafından istenilen ifraz muamelelerinin belediye encümen kararı alındıktan sonra yerine getirilmesi lâzımdır.

Kadastro görmeyen ve Belediye hudutları dahilinde bulunan gayrimenkullerin kayıtlı oldukları tapu idaresinde fen memuru varsa 2644 sayılı kanunun 32. maddesi uyarınca harita yapılması veya haritası mevcut ise bunun üzerinden ifraz ameliyesinin yürütülmesi icabeder.

Madde 48 — 20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik :

İskân hudutları içinde, esasen kanalizasyonu mevcut olan veya fennî şekilde fosseptik yapılması mümkün, yol, su, elektrik gibi belediye tesisleri tamamlanmış ve belde hizmetleri götürülmüş bulunan yerlerde, plân ve mevzuat icaplarına göre müstakilen yapı yapılması mümkün olduğu halde, boş duran arazi ve arsalarla, içerisinde bir kısmı veya tamamı yanmış, yıkılmış veya iskâna elverişsiz hale gelmiş bulunan yerlerden, belediye meclislerince tesbit edilenlerin sahiplerine, bu yerlerde imar plânında ve talimatnamede belirtilmiş esaslara uygun inşaat yapması tebliğ edilir, ve durum siciline işlenmek üzere tapu dairesine bildirilir. Tebliğ tarihinden itibaren beş yıl içinde plâna uygun inşaat yapılmadığı takdirde bu yerler belediyelerce istimlâk edilebilir. Bu yerlerin satışı halinde yeni mâlik aynı şartları kabul etmiş sayılır.

Beş yıllık müddet geçtiği halde, belediyelerce istimlâk edilmeyen yerlerde mal sahibince plân ve mevzuata uygun inşaat yapılıp ikmal edildiği takdirde, belediyelerin istimlâk hakkı ortadan kalkar. Yukarıdaki fıkra hükmüne göre istimlâk edilen bu yerlerde istimlâk tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde başlamak ve beş yıl içinde bitirmek şartı ile, belediyelerce, ya plân ve mevzuat icaplarına uygun bina inşa edilir veya bunlar aynı şartlar yerine getirilmek üzere satılabilir.

Belediyenin veya belediyeden bu yerleri satın alanların bu şartları yerine getirmemeleri halinde, eski mal sahibi veya mirasçısı kendisine ödenmiş olan istimlâk bedelini ve yapılan diğer bütün masrafları ödeyerek gayrimenkulü geri alabilir. Doğmasından itibaren bir sene içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

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

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

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

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

(ÖRNEK YARGISAL İÇTİHADLAR)

1 — Yerel mahkemeye yaptırılan "delil tesbitin"de yapının yıkılacak derecede tehlike gösterme diği anlaşılırsa belediyece yıkma kararı yoluna gidilmesi yasaya aykırıdır. (Danıştay 6. Daire, 10/3/1970, Esas 966/829, Karar 970/588).

2 — "Dâvacı Vakıflar İdaresine ait 8 adet dükkanın maili inhidam (*) olmadığı mahkeme marifetiyle yaptırılan tesbit sonunda düzenlenen ve iki mühendisin imzasını taşıyan raporla tevsik edilmiş bulunmaktadır. Dâvalı belediyenin istinad ettiği fenni rapor ise iki fen memurunun imzasını taşımakta olup, mahkeme marifetiyle elde edilen raporu çürütecek kuvvette değildir. Bu durumda dükkânların mâili inhidam olmadığını kabul etmek zarurîdir. Hal böyle olunca belediyenin kendi kusuru ile dâvacıya zarar verdiği meydandadır. Anayasanın 114 üncü maddesi muvacehesinde idare kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğuna göre davacının tazminat isteminin kabulü ile, tesbit edilen 90.000 lira dükkân bedelinden belediye savunmasında 228 metrekare olarak gösterilen arazinin metrekaresi 150 liradan, arazi bedeli olan 34.200 lira ve beher dükkân için 660 liradan 4800 lira enkaz bedeli düşerek geri kalan 51.000 liranın maddî tazminat olarak davalı belediyeden alınarak dâvacıya verilmesine karar verildi." **(Danıştay 6. Daire,** 30/9/1968, Esas 963/3231, Karar 968/2503.

3 — "Her ne kadar dâvacı bir yüksek mühendise mahkeme kanalıyla yaptırılan 25/3/1963 tarihli bilirkişi raporunu ibraz etmekte ve yapısının halihazır durumu ile tehlike arzetmediğini iddia etmekte ise de, sözünü ettiği rapor, 3 fen adamı tarafından tanzim edilen dava konusu kararın dayanağı olan belediye raporunu çürütecek mahiyette değildir" **(Danıştay 6. Daire,** 17/4/1968, Esas 963/1194, Karar 968/1126).

(*) Mail-i inhidam : Yıkılmağa yüz tutmuş (Müşrif-i harâb)

4 — "Davacının yıkılma tehlikesi arzettiğinden dolayı yıkılmasına karar verilen binasının tehlikeli durumda bulunmadığı dâvacının ibraz ettiği mahkeme marifetiyle yapılan bilirkişi tetkikatı neticesinde bilirkişi yüksek mimar F. B. nin raporundan anlaşıldığından, dava konusu 20/4/1963 tarih ve 1286 sayılı belediye encümeni kararının iptaline karar verildi" **(Danıştay 6. Daire** 16.4.1968, Esas 965/3616, Karar 968/1106).

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

Madde 52 — Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selâmetini ihlâl eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültülü ve duman tevlid eden tesislerin, hususi mecra, lâğım, çukur, kuyu, mağara ve benzerlerinin mahzurların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ olunur.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediyece mahzur giderilir ve mahzuru tevlid edenlerin faaliyetleri menedilir.

Madde 53 — Belediye meclisleri belirli yollar üzerindeki binalı ve binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeğe selâhiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediyece verilen müddet içinde bu yerleri kapatmağa mecburdurlar, aksi takdirde belediyece yaptırılır.

Madde 54 — 20, 23, 26, 50, 51, 52 ve 53 üncü maddelerde zikrolunan hizmetler belediye tarafından yapıldığı takdirde sarfolunan meblâğ ilgililerden yüzde on fazlasiyle umuru beeldiyeye müteallik ahkâmı cezaiyye kanununa göre tahsil olunur.

Madde 55 — Belediyeler, imar ve yol istikamet plânlarının tatbiki dolayısiyle istimlâk edecekleri yerlerin bedellerini, mal sahiplerinin muvafakatini almak şartiyle, İller Bankası Kanunu hükümleri dahilinde mezkûr banka tarafından azami, on senede itfa olunmak üzere çıkarılacak tahvil veya bonolarla ödeyebilirler. Bu maksatla belediyelere İller Bankası mevzuatı dahilinde kredi açılır.

Bu tahvil ve bonolar, ihraçlarına tekaddüm eden son Hazine tahvil ve bonolarına tatbik edilen faiz nisbetinde faize tabi ve bonolarının bilumumu hak ve muafiyetlerine haizdir.

İmar ve yol istimlâk plânlarının tahakkuku için istimlâk edilen gayri menkullerin satışı elde edilen meblâğ belediyelerin iller Bankası'na bu yüzden olan borçlarının tabiî karşılığını teşkil eder ve satış bedelleri bankanın alacağı kapanıncaya kadar bu hesaba yatırılır.

Madde 56 — Geliri müsait olan belediyeler, mâlik oldukları gayrimenkuller üzerine, Vekiller Heyeti kararıyle, doğrudan doğruya bono çıkarabilir ve 55 inci maddedeki şartlar dâhilinde istimlâk bedellerini ödeyebilirler. Bu bonolarla hâmilleri lehine birinci derecede ipotek tesis etmek şarttır.

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

Madde 57 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik) İmar ve İskân Bakanlığı bu kanunun tatbiki şeklini gösteren nizamnâmeyi ve beldelerin inkişafı, mahallî özellikleri gibi hususları gözönünde bulundurarak belediyelerin imar talimatnâmelerini hazırlamakla vazifeli ve tatbikatta görülecek lüzum üzerine bunlarda değişiklik yapmağa salâhiyetlidir.

Belediyeler, kendi beldeleriyle ilgili talimatnâme hükümlerinde değişiklik yapılmasını, gerekçesiyle birlikte bildirmek suretiyle bakanlıktan isteyebilirler.

İmar ve İskân Bakanlığı bu talepleri olduğu gibi veya değiştirerek kabule veya redde selâhiyetlidir.

Madde 58 — (20/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile değişik) Bu kanun hükümlerine aykırı hareket eden ,imar plânına ve yapı ruhsatiyesi ile eklerine riayet etmeyen ve bunların yanlış tatbikine sebebiyet veren belediye reisleri ile diğer vazifeliler hakkında Türk Ceza Kanunu hükümleri baki kalmak şartiyle, ayrıca her hâdise içinde 500 liradan 5000 liraya kadar ağır para cezası hükmolunur.

Madde 59 — Tasdik edilmiş imar plânlarının tatbikini sağlamak için yapılması zarurı olan istimlâk bedelinin belediyelerce filhal temin edilmemesi üzerine muayyen bir yerin istimlâki şartıyla hakikî veya hükmî şahıslar tarafından belediyelere yapılan hibeler belediyelerce kabul olunarak bu maksat için sarf olunur.

Madde 60 — 2290, 2555, 5220 ve 5431 sayılı kanunlarla 1299 yılında neşrolunan Ebniye Kanununun mer'iyetteki maddeleri ve bunu tâdil eden 642 sayılı kanun, 1580 sayılı Belediye Kanununun 15 inci mad-

desinin 30 uncu fıkrası ve 114 üncü maddesinin son fıkrası, 1351 sayılı kanunun 7 inci maddesinin 1604 sayılı kanunun 1 inci maddesinin ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri mer'iyetten kaldırılmıştır.

Ek Madde 1 — İmar plânlarının tanziminde, plânlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tesbit olunup giderileceği ise imar talimatnâmelerinde belirtilir.

İmar talimatnâmelerinde bulunması gereken bu konu ile ilgili esaslar, İçişleri, Bayındırlık ve Ulaştırma Bakanlıklarının mütelâaları alınmak suretiyle İmar ve İskân Bakanlığınca tesbit olunur.

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, plâna ve talimatnâme hükümlerine aykırı olarak başka maksatlarla tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde, belediyelerce yapılacak tebliğat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mal sahibi, tebliğata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmazsa, belediye encümeni kararıyla bu hizmet belediyece yapılır ve karşılığı 54 üncü maddeye göre tahsil olunur.

Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kullanma izni alınıp, ruhsatnâme ve eklerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmiş bulunan otopark yerlerinden, bu maddede sözügeçen talimatnâmeye göre otoparka tahsisi gerekenleri hakkında da yukarıdaki fıkra hükümleri uygulanır.

Ek Madde 2 — Kapıcı dairesi ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin fen ve sağlık şartlarına uygun olması, talimatnâmede belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lâzımdır.

Kapıcı daireleri anabina içinde olabileceği gibi, nizamlara aykırı yapılmamak şartıyla bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilât binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi ,bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde, bu yerlerde de aynı şartlar aranır.

16 ve 18 inci maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da tatbik olunur.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ayrılması gerektiği imar talimatnâmelerinde gösterilir.

Ek Madde 4 — Yolu yapılmış ve bordürleri döşenmiş bulunan meydan, cadde ve sokaklar üzerindeki binalı ve binasız arsa sahipleri, kendi gayrimenkulleri önündeki yaya kaldırımını tesbit olunan kota, bulunduğu şehir, bölge, mahal ve yolun şartlarına uygun olarak belediyece tesbit olunacak şekle ve malzeme cinsine göre yaptırmağa mecburdurlar. Trotuvar genişliği 3 metreyi geçen yerlerde bu mecburiyet 3 metrelik şerit için tatbik olunur.

Yukarıdaki fıkra hükmü, bu hizmetin lüzum görülen hallerde belediyelerce talimatnâmede belirtilen şekil ve şartlar dâhilinde yerine getirilmesine mâni teşkil etmez.

Ek Madde 5 — Yaya kaldırımların gerek bu kanunda, gerekse ilgili diğer kanunlarda yer alan istisnalar dışında, işgaline izin verilmez. Yaya kaldırımları istisna hallerinde dahi gereken şartlar yerine getirilmedikçe ve belediyeden izin alınmadıkça işgal olunamaz.

İşyerleri ve benzerlerinde her ne sebeple olursa olsun, belediyece tente yapılmasına izin verilen yerlerde, bunların bordür hizasının dışına taşmaması ve alçak kısmı ile yaya kaldırım üst seviyesi arasındaki mesafenin 2,25 metreden aşağı düşmemesi şarttır.

Ek Madde 6 — Tarihî veya mimarî değeri bulunan han, hamam, kervansaray, konak, yalı, ev, imarethane, ibadet yeri ve benzerleri gibi eski eser veya tarihî sanat yapılarının ve bunlarla bir bütünlük teşkil etmek üzere muhafazası gerekli çeşme, eski sokak ve meydancıkların muhafazasına dair esaslar, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun mütelâası da alınarak, Millî Eğitim, Turizm ve Tanıtma, İmar ve İskân ve Maliye Bakanlıklarıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından müştereken tesbit olunur. Adıgeçen Genel Müdürlük ve ilgili bakanlıklar bu yerlerden lüzumlu görülenlerini istimlâke veya istimlâk etmeksizin bakım ve onarımını temin etmek üzere sahiplerine veya diğer ilgililere gereken hallerde bedel ödemeğe veya bu hizmeti bizzat yapmağa salâhiyetlidir.

Muhafazası gereken eski eserlerin etrafında imar plânında gösterilen veya plânı olmayan yerlerde imar nizamnâmesinde veya talimatnâmesinde belirtilen veya Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca tesbit edilen mesafe içinde bulunup da istimlâki gereken özel mülkiyetteki binalı ve binasız arazi ve arsaların istimlâki, belediye hudutları içinde veya mücavir sahalarda ise belediyelere, bu sahaların dışında ise özel idarelere veya ilgili belediyelere, bu sahaların dışında ise özel idarelere veya ilgili bakanlıklara veya Vakıflar İdaresine eski eserlerin altında, içinde veya bitişiğinde olup da, onların bakım ve onarımı için alınması gereken veya eski eserle bir bütünlük teşkil etmek üzere muhafazası istenen gayrimenkullerin istimlâki ise, bu eserlere bakmakla mükellef âmme müesseselerine aittir. Bu fıkra şümulüne giren yer-

lerdeki âmme müesseselerine ait gayrimenkuller veya bu müesseselerin idaresinde bulunan yerler özel mülkiyete intikal ettirilemez.

Herhangi bir belediyenin hududu veya mücavir sahası içinde kalan ve yukarıdaki fıkrada sözü geçen koruma mesafesine rastlayan âmme müesseselerine ait arazi ve arsalar hakkında da 31 inci madde hükümleri tatbik olunur.

Ek Madde 7 — Deniz, göl ve nehir kenarlarında 10 metreden az olmamak üzere İmar ve İskân Bakanlığınca tesbit edilecek mesafe dahilinde hususî şahıslarca umumun istifadesine ayrılmayan bina inşa edilemez (*), mevcutlara ilâve yapılamaz.

Deniz, göl ve nehir kenarlarında, bölgenin şartlarına ve mahallin özelliklerine (**) göre, İmar ve İskân Bakanlığınca teklif ve Bakanlar Kurulu kararı ile tesbit ve ilân olunan sahalara ait imar plânları öncelikle hazırlanır.

Bu saha şeridi içerisinde kalan bilumum arazi ve arsaların kullanılması, ifraz ve tevhidi, bunlar üzerinde her türlü yapı yapılması, mevcutların genişletilmesi, bunlara kat ilâvesi ve bu binaların kullanma şekillerine dair esaslar İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak talimatnamede belirtilir.

Bu şerit içerisinde kalan yerlerde, yukarıda sözü geçen imar plânı esaslarına ve talimatnâme hükümlerine aykırı tatbikat yapılamaz.

Bu şerit içinde bulunan âmmeye ait binalı ve binasız arazi ve arsalar özel mülkiyete intikal ettirilemeyeceği gibi, bu yerlerde denizden doldurma ve bataklık kurutma suretiyle özel mülkiyet adına arazi ve arsa da kazanılamaz.

AÇIKLAMA

Yurdumuzda turizmin, ekonomik ve toplumsal koşulların gelişmesi, sahil yağmasına yol açmıştır. Bugün İstanbul'dan Tekirdağ'a, yine İstanbul'dan İzmit'e değin olan kıyı tümüyle işgal olunmuştur. Ege kıyılarında da aynı durum vardır.

Anayasa'nın, öyle ki doğanın tanıdığı hakları, kişilerin elinden almak olanaksızdır. Bu durumun devamı, vatanı vatan olmaktan çıkarır. Vatan, halkın doğal olarak ortaklaşa mülkü üzerinde kurulur. Hangi sebeple olursa olsun kamu mülkiyetinin özel mülkiyete çevrildiği yerlerde vatan ve toprak kavramı, sadece güçlünün, paralının mülkü anlamına gelir. Halk karamsarlığa ve umutsuzluğa düşer. Mülkiyetin yozlaştırılmaması gerekir (***).

Kıyı şeritleri, doğal yapısı dolayısı ile tıpkı dağlar, tepeler, kayalar, bataklıklar gibi sahipsiz arazi hükmündedir. Uygulamada bu yerlerin özel mülkiyet kapsamına alınması, böylece bireylerin eşit yararlanma ve kullanmasına kapatılması, hukuka aykırıdır. Anayasanın 130. maddesi ve Medenî Yasa'nın, 641, maddesi, buna engeldir. Kıyı ve benzer toprak parçalarının bireylerin eşit yararlanmasına açık tutulması, bütün arazinin doğal yapısının sonucudur. Bu sonuç, aslında Anayasal hak ve özgürlüklerle sıkı sıkıya bağlıdır. Anayasadaki temel hak ve özgürlüklerin ve özellikle kişi özgürlüğünün gerçekleşmesi dağların, tepelerin, deniz ve göllerin ve kıyıların kişilerin yararlanmasına açık olması ile mümkündür. Doğanın nimetlerinden, güneşinden, denizinden, kumundan, temiz havasından, suyundan yararlanamıyan kişi özgür sayılabilir mi? (****)

Nitekim bu durum üzerinde duran Bakanlar Kurulu, 12 Ocak 1970 tarihli ve 7/52 sayılı karar ile, deniz ve göl kıyılarındaki devlete, belediyelere, özel idarelere, köy tüzel kişilerine ait arazi ve arsaların kurulması suretiyle gerçek ve tüzel kişilere devredilmesini yasakladı. Ancak bu tedbir yeterli olmadığı ve sahiller hızla yağma edildiği için, 20/7/1972 tarihli 1605 sayılı Yasa ile, turistik alanların korunmasına ilişkin yeni hükümler getirildi. Bunlara göre:

Deniz, göl ve nehir kenarlarındaki turistik alanlar, bölgenin koşulları ve o yerin özellikleri göz önüne alınarak, İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulunca saptanıp duyurulacaktır. Bu alanlara ait imar plânları ise, öncelikle hazırlanacaktır. Bu alanlarda, hangi biçim ve koşullar altında bina yapılacağı İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikte belirtilmiş olacaktır. Değinilen yönetmelikte :

— Sahilde, 10 metreden az olmamak üzere, hangi uzaklık dahilinde bina yapılacağı.

— Özel kişilerce buralarda kanunun yararlanmasına özgülenmeyen her hangi bir bina inşa olunamayacağı,

— Değinilen yerlerde, özel kişilerce, mevzuatlara ek yapılamayacağı,

— Söz konusu saha şeridi içindeki yerlerdeki arazi ve arsaların ne biçimde kullanılacağı,

— Buralardaki ayırma (ifraz) ve birleştirme (tevhid) işlemleri,

— Buralarda bina yapılması, mevcut binaların genişletilmesi ya da bunlara kat eklenmesi ve bu binaların kullanma biçimleri

açıklanacaktır.

(*) Resmî Gazete'de "edilmez" yazılmış olup, bir yasayla düzeltilmesi gerekir.
(**) Resmî Gazete'de "özelliğine" yazılmış olup, yanlıştır.
(*) Prof. Dr. Cahit Tanyol, Toprak ve Mülkiyet Üstüne, Milliyet Gazetesi, 14.9.1972, Sayı : 8931.**
(****) Prof. Dr. Ümit Doğanay, Kıyılar Sorunu, Cumhuriyet Gaz. 9/5/1971.

Öte yandan, **Yargıtay Hukuk Bölümü İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu**'nun 13/3/1972 tarihli ve Esas 1970/7. Karar 1972/4 sayılı ilâmında, şöyle denilmiştir. **"Tamamen bir ülkenin sınırları içinde kalan denizlerle sair denizlerin karasuları o devletin hükümranlık sahasına girdiğinden menfaati umuma aittir. Medenî Yasanın 641. maddesi uyarınca menfaati umuma âit olan mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kimselerin mülkü değildir. Kıyılar ister kumluk, çakıllık, ister taşlık, kayalık olsun, denizlerin temadisi olup ondan ayrılması mümkün değildir. Denizden yararlanma kıyıları vasıtasiyle olur (...). Kıyı, denizin temadisi ondan yararlanma hususunda zarurî bir unsur, tek kelime ile denizin mütemmim cüz'üdür. Kumluk ve kayalık sahaların derinliği, dalgaların en fazla erişebildiği nokta, med ve cezirelerde en son verebildiği yerlerdir."**

İmar Yasası'na 1605 sayılı Yasa ile getirilen ek yedinci maddede öngörülen yönetmelik bugüne değin çıkarılmış değildir. Ne var ki, bir okuyucunun Hürriyet Gazetesinin "Yıldırım Servisi" ne yöneltiği Turizm ve Tanıtma Bakanlığı tarafından kıyıların kamulaştırılacağı hakkında beyanat verilmektedir. Ancak kamulaştırmanın ne şekilde yapılacağı, kıyı şeridinde açıkça gösterilmemiştir. Örneğin, Marmara ve Avşa adalarında kıyı şeridi kaç olarak düşünülmektedir. Denize kaç metre mesafede bina yapılabilir?" Sorusuna karşı Turizm ve Tanıtma Bakanlığı tarafından Müsteşar Vekili İlhan Evliyaoğlu imzalı bir yazı ile verilen ve değinilen gazetenin 31 Ağustos 1974 tarihli nüshasında özet olarak yayınlanan cevapta, anlam olarak, mevzuatımızda kıyıdan kaç metre mesafeye yapı yapılabileceği konusunda tüm kıyılarımız için rakamsal bir sınır çizilmemiş olup, bu hususu imar planı yapılmış bölgelerimizde, söz konusu plânların getirdiği arazi kullanım kararları ile saptanmakta, imar planı kapsamı dışında kalan yörelerimizde ise ilgili Bakanlığa yapılan başvurmalar sonucu istek değerlendirilmekte ve mevcut mevzuat ve kıyının özelliği göz önünde tutularak bir ölçü saptanmaktadır" denilmiştir.

Öte yandan, bugüne değin sahil yağmasına olanak veren ve denizden, göl ve nehir kenarlarından doldurmalarla ilgili bulunan 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 8, 9, 10, 11, 12 ve 14. maddeleri, kanımızca, imar Yasası'nın ek yedinci maddesiyle zımmen yürürlükten kalkmıştır. Çünkü iki yasa çatışınca sonrakinin, özel ve genel yasalar çatışınca da özelin uygulanması genel hukuk ilkesidir.

Ek Madde 8 — Belediye hudutları ve mücavir sahalar dışında bulunup da bölge plânlaması veya sınaî veya turistik ehemmiyeti bakımından veya ulaşım yolları ve bunların emniyeti veya civarının yerleşme nizamı dolayısiyle İmar ve İskân Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilecek yerlerde, adı geçen Bakanlıkça hazırlanacak talimatname esasları dairesinde aşağıdaki hükümler tatbik olunur.

a) Bu yerlerde talimatnamede belirtilen şartlara uymayan ifraz ve tevhid muameleleri yapılamaz ve tapuya tescil edilemez.

b) Bu yerlerde bulunan arazi, arsa ve yapılar, varsa plânda, yoksa talimatnamede belli edilen maksatlar dışında kullanılamaz.

c) Bu yerlerde yapılacak yapıların, plânda veya talimatnamede belirtilen ölçü ve şartlara uyması mecburidir.

d) Bu gibi yerlerde yapı yapılabilmesi için ilgili valiliğe dilekçe ile müracaat edilmesi ve bu dilekçeye talimatnamede belirtilen vesikaların eklenmesi suretiyle izin alınması lâzımdır. Valiler bu müracaatları plân ve talimatname esaslarına göre incelettirip, 30 gün içerisinde cevaplandırılmasını temin ederler.

Fen ve sağlık bakımından mahzurlu görülen veya bu kanunun yürürlüğe girdiği günden sonra yapılıp da yukarıda sözü geçen plân ve talimatname hükümlerine uymayan yapılar, valiliklerce yapılacak tebliğat üzerine, sahipleri tarafından en geç bir ay içinde mümkünse düzeltilir, değilse yıktırılır.

e) İkmal olunan yapıların kullanılabilmesi için valiliğe dilekçe ile müracaat olunması ve kullanma izni alınması lâzımdır.

f) Valiler bu sahalar içinde talimatname esaslarına uygunluğu temine, müddeti içerisinde sahiplerince düzeltilmeyen tatbikatı veya yıktırılmayan yapıları, düzeltme veya yıkım gideri sonradan yüzde on fazlasiyle sahibinden alınmak üzere ,düzeltirmeğe veya yıktırmağa ve bu maksatla yapılacak harcamaları özel idare bütçesinden karşılamağa selâhiyetlidir.

g) Valiler, bu maddenin tatbikinde, 5442 sayılı il idaresi kanununun kendilerine vermiş olduğu selâhiyeterden faydalanırlar.

h) Bu madde hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında 6785 sayılı İmar Kanununun ilgili ceza hükümleri uygulanır.

i) Yukarıdaki bentlerde belirtilen hususlar, belediye hudutları içerisinde yapılan tatbikat sırasında 6785 sayılı kanunun ilgili hükümlerine göre belediye encümeni kararı alınmasını gerektiriyorsa, bu maddenin tatbik edildiği yerlerde bu karar, il idare kurullarınca alınır.

j) Ek madde 7'de sözü geçen yerlerden belediye hududu ve mücavir sahalar dışında bulunanları hakkında da bu madde hükümleri uygulanır.

Ek Madde 9 — Belediye hudutları veya mücavir sahalar içinde olup da, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar tamamen muntafi ve münhedim olarak varlıklarını kaybetmemiş bulunan gedik ve zeminler, 11 Ocak 1963 tarihli ve 141 sayılı kanun hükümleri gereğince tasfiye olunurlar.

Şu kadar ki, bu maddeye göre yapılacak tasfiyelerde tayin edilecek zemin hakkı bedeli, taallûk ettiği gayrimenkulün son umumî vergi tahririndeki kıymetinin yirmi mislidir.

Ek Madde 10 — (10/6/1959 tarihli ve 7341 sayılı Yasa ile ek) (7.1.1964 tarihli ve 369 sayılı Yasa ile yürürlükten kalkmıştır).

Muvakkat Madde 1 — Bu kanunun mer'iyete girdiği tarihten evvel alınmış ruhsatiyeye göre başlanıp da henüz ikmal edilmemiş yapı ve tesisler için bu kanun hükümleri tatbik olunmaz.

Muvakkat Madde 2 — Bu kanunun mer'iyete girdiği tarihten evvel ruhsatiye alınmış, fakat henüz başlanmamış yapı ve tesisler hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

Muvakkat Madde 3 — Mer'iyetten kaldırılan kanun, nizamname ve talimatnameler hükümlerine göre mahzurlu görüldüğü halde İmar Kanunu, nizamname ve talimatnameleri hükümlerine göre mahzurlu sayılmayan işler, başlamış veya intaç edilmiş muameleler hakkında ve bu kanun hükümleri tatbik olunur.,

Muvakkat Madde 4 — Bu kanunun neşrinden evvel kendi parseli haricinde olarak yol ve yaya kaldırımlara taşmış şekilde her ne suretle olursa olsun yapılmış olan ve kaldırılmasında teknik imkânsızlık mevcut olmayan merdiven ve sair inşaat aksamının bu kanunun neşrinden itibaren bir yıl içinde sahipleri tarafından bir yıl içinde bu mecburiyet yerine getirilmezse bunları belediyeler yıktırıp kaldırır.

Geçici Madde 5 — (5/9/1963 tarihli ve 327 sayılı Yasa ile ek) (1605 sayılı Yasa ile yürürlükten kalktı.)

Madde 61 — Bu kanun neşri tarihinden 6 ay sonra mer'iyete girer.

Madde 62 — Bu kanunu icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.