

Bu notlar imar hukuku dersleri sırasında, gösterilen yargı kararları ve teorik açıklamalar da dikkate alınarak; dersleri takip eden, genel kaynaklardan yararlanarak öğrencilere hatırlatma yardımıyla bulunması için Arş. Gör. Yasin Yerebasmaz tarafından tutulan notlardır. Bu notlar sınava hazırlanma sorumluluğunu konu olarak gösterebilir, ancak sınav sorumluluğunun içerik ve bilgi olarak bu notlarla sınırlı olduğu düşünülmemelidir.

## **İmar Hukuku Dersine Dair Hatırlatma Notları II**

### **İmar Kanunu Madde 20**

*Yapı:*

*Madde 20 – Yapı:*

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,  
b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,  
İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

**Yapı ruhsatı:**

*Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) <sup>(1)</sup> yapı ruhsatı alınması mecburidir.*

*Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.*

*Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

*Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.*

**Ruhsat alma şartları:**

*Madde 22 – Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (...) <sup>(1)</sup> bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.*

*Belediyeler veya valiliklerce (...) <sup>(2)</sup> ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir.*

*Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir.*

- (1) Bu aradaki "...veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarından..." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- (2) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarınca..." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

## **Notlar**

- ✓ İnşai faaliyete başlamak için yapı ruhsatı gerekir. Ancak 21. maddede görüldüğü gibi bazı değişiklikler ruhsata tabi değildir.
- ✓ Ruhsat şartları kanunda düzenlenmiştir ve kanunla sınırlıdır.

## **İmar Kanunu Madde 29**

### **Ruhsat müddeti:**

*Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müstesna haklar saklıdır.*

*Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.*

*Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.*

## **Notlar**

- ✓ Yapı ruhsatı hakkında süreler var. Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu 2 ve 5 yıllık süreleri uymak gerekir. Aksi halde yapı ruhsatı hükümsüz oluyor, bu süreli bir idari işlem. Kanun hükmü yapı ruhsatı alıp da şehirleşmeye gitmemeye engel olmaya çalışıyor. Ruhsat süresi bitmeden yenileme istenirse ruhsat aynı şartlarla harç alınmadan yenilenir. Ruhsat süresi bittikten sonra (örneğin ruhsat süresi bittikten bir gün sonra dahi) yenileme talebinde bulunulsa, bu yeni bir ruhsat talebi olur, (örneğin yapılmışsa) yeni imar planındaki şartlara tabi olur harç alınır vs.

## **İmar Kanunu Madde 26 vd.**

### **Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat:**

*Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.*

*Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı,*

cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

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

### **Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar (1)**

**Madde 27** –(Değişik: 12/7/2013-6495/73 md.)

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisleredir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.

Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri, hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde il özel idarelerince belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.

Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

*Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.*

(1) Bu madde başlığı "Ruhsata tabi olmayan yapılar ve uyacakları esaslar" iken 8/8/2011 tarihli ve 648 sayılı KHK'nın 22 nci maddesiyle "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" şeklinde, daha sonra da bu madde başlığı 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanununun 73 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

### **İmar Kanunu Madde 30**

#### **Yapı kullanma izni:**

**Madde 30 –** *Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) <sup>(1)</sup> bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.*

*Belediyeler, valilikler (...) <sup>(2)</sup> mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...) <sup>(2)</sup>*

*Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz*

(1) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık veya mühendislik ..." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

(2) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları ..." ibaresi ile bu fıkranın sonunda bulunan "... Ancak müracaat yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosuna yapılmış ise bu hüküm uygulanmaz. Yeminli büro, müracaatı bu süre içerisinde müsbet veya menfi mutlaka sonuçlandırmak zorundadır ..." biçimindeki son iki cümle, Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

### **Notlar**

✓ İmar Kanunu madde 30/2'ye göre *Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır ve yapı kullanma izni (iskan) almış sayılır. Bu noktada müracaat ettiğini kanıtlamak yeterlidir. Ayrıca imar hukukunda kısmi iskan da mümkündür.*

### **İmar Kanunu Madde 32**

#### **Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar:**

**Madde 32 –** *Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) (3) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.*

*Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshasında muhtara bırakılır.*

*Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.*

*Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.*

*Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masraflı yapı sahibinden tahsil edilir.*

(1) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık veya mühendislik ..." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

(2) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları ..." ibaresi ile bu fıkranın sonunda bulunan "... Ancak müracaat yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosuna yapılmış ise bu hüküm uygulanmaz. Yeminli büro, müracaatı bu süre içerisinde müsbet veya menfi mutlaka sonuçlandırmak zorundadır ..." biçimindeki son iki cümle, Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

(3) Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosunca .." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin (1) nolu dipnotda yazılı Kararı ile iptal edilmiştir.

## **Notlar**

- ✓ İşletme ruhsatı (faaliyete ilişkin ruhsat) ile bir yapıyı yapmak için verilen ruhsat farklıdır.
- ✓ Kanun hükmüne göre inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapı tatil tutanağı ile mühürlenmiş sayılıyor. Yine kanun hükmüne göre bu tutanağın adrese tebliğ zorunluluğu yok. Yapıya asılıyor. Bu yapı tatil tutanağına bakarak belediye encümeni bir yandan para cezası, diğer yandan yıkım kararı veriyor. Ama bunu yapabilmesi için bir usul var, bir anlamda emniyet subabı var. O da 1 aylık süre.
- ✓ Bu yapıya ruhsatsız başladın ya da ruhsatın var ama ruhsata aykırı inşaat yapıyorsun. Bu tespit ediliyor ve inşaat derhal durduruluyor. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.
- ✓ Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. 1 ay geçmeden yıkmamalı..
- ✓ Bu hukuka aykırılık nedeniyle para cezası ve yıkım kararı verilir dedik. Peki sonradan hukuka aykırılık ortadan kalkarsa yıkım kararı ve para cezası ortadan kalkar mı?
- ✓ Para cezası kalkmaz. Çünkü bir kere ruhsatsız ya da ruhsata aykırı başlanmıştır, ruhsat alsa bile para cezası kalkmaz.

Ama yıkım kararı;

a) ruhsatsız başlamışsa ve yukarıda anlatılanlar sonucunda 1 aylık sürede ruhsat alınmışsa yıkım kararı kalkar

ya da

b) ruhsatlı başlayıp ruhsata aykırılık yapmış ve yukarıda anlatılanlar sonucunda bu aykırılığı 1 aylık sürede gidermişse yıkım kararı kalkar.

(istisnai olarak yıkım kararının uygulanması için 1 aylık sürenin beklenmesi gerekmediğine dair kararlar da vardır. Bu kararlara konu olan olaylar farklıdır)

- ✓ Bu noktada **para cezası**, inşaatı kimin yaptığına bakılarak verildiği için (ceza hukuku ilkelerine göre) müteahhite kesilir, mal sahibine değil. ((42. maddede fenni mesule yansımaları var))
- ✓ Müteahhit ile mal sahibi farklı kimseler olduğunu düşünelim) İnşaat için ise, aykırılığı müteahhit de yapsa yıkım kararı verilir. Bu da mal sahibini etkiler. Mal sahibi, müteahhit aykırılığı yapmış, niye yıkıyorsun diyemez. Mal sahibi bu noktada yıkım ile karşılaşır. Yıkım kararının da konu bakımından sakat olmaması için kaçak olan bölüm yıkılmalı. Tüm binanın yıkımı değil, neresi kaçaksa orasının yıkımı söz konusu olmalı. Bodrum kaçaksa bodrum nasıl “**yıkılır**”? Bodrum doldurulur. Yıkımdan kasıt “kullanılamaz hale getirilmesi” dir.

## İmar Kanunu Madde 42

### İdari müeyyideler: <sup>(1)</sup>

#### **Madde 42 – (Değişik: 9/12/2009-5940/2 md.)**

*Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.*

*Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:*

*a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;*

*1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,*

*2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,*

*3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,*

*4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,*

*5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası,*

idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır.

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

.....  
.....

(1) Bu madde başlığı "Ceza hükümleri:" iken, 9/12/2009 tarihli ve 5940 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

### **Notlar**

- ✓ 42. madde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmişti. Anayasa Mahkemesi para cezalarını öngören düzenlemeyi iptal etmişti. Mahkeme "aykırılıklara para cezası getirilemez" diye **değil**, "para cezaları değişik durumlar göz önüne alınarak bir yelpaze şeklinde oluşmamış" diye iptal etti. Para cezaları bakımından farklı aykırılıklara farklı para cezası kategorileri getirilmediği için hukuka aykırı buldu. Bir anlamda, her ihtimalde farklı oranlarda para cezası olsun diye iptal edildi.
- ✓ Yapılan kanuni değişiklikle ayrıntılı hesaplamalar getirildiği görülüyor bugün için.
- ✓ "Anayasa Mahkemesi iptal ettikten sonra TBMM yeni maddeyi yapıncaya kadar geçen sürede kaçak yapı yapanlara para cezası kesilecek mi?" diye bir hukuki tartışma ortaya çıktı. Çünkü Anayasa Mahkemesi "para cezası kesilemez" diye iptal etmemişti. Para cezası konusunda yeterli kademelenme yok diye iptal etmişti. Fakat en nihayetinde cezayı öngören hüküm de iptal edilmişti. Bu mesele bakımından "o zamanda(yani Anayasa mahkemesi iptal edip, yeni madde hükmü yapıncaya kadar ki zaman diliminde) kaçak yapı yapanlara/yapıları hakkında yapı tatil tutanağı tutulanlara para cezası kesilemez" dendi.

### **İmar Kanunu Madde 33**

#### **Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar:**

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

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat

*inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.*

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

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

## **Notlar**

- ü 33. madde, inşaat yapılamayacak yerlerde inşaat yapabilme imkanı getiren madde hükmüdür. Örneğin imar planında bir alan park olacak diye gösteriliyor ancak yeterli ödenek olmadığı için kamulaştırılmıyor. Bu noktada malik gerektiği gibi taşınmazını kullanamıyor. “sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.” Buna muvakkat yapı deniyor. (İmar programına alınıp da zamanında kamulaştırılmayan yerler için ortaya çıkan hukuki problemin çözümüne dair AİHM ve Danıştay kararlarına bakabilirsiniz.)
- ü “Muvakkat inşaat” geçici inşaat; burada geçicilikten kasıt inşaatın fiziki değil, kalmasının geçici olmasında. Bu inşaat belki yine betonarme ama belli süre sonra yıkılma riski var. Çünkü muvakkat. “inşaat teknik olarak kalıcı ama hayatiyeti geçici”. Geçicilik hali inşaatın ömrü bakımındandır. “Eninde sonunda kamulaştırılacak ama kamulaştırılincaya kadar 250 m2 yi geçmeyen inşaat yapabilirsin” deniyor. Aslında orası park alanı olmasa belki emsaline göre çok katlı bir yapı yapılabilirdi ama imar planında park olarak gösterildi ve nihayetinde kamulaştırma yapılacak o alanda. Ancak imar kanunu amaca uygun kamulaştırma yapıncaya kadar malikin arsasını kullanması için bir imkan getirmiş. Ama muvakkat yapı şeklinde. Çünkü imar planında bu inşaatı ayrılmış yer yok aslında, ama malike, o alan henüz kamulaştırma programında yer almadığı için böyle bir imkan tanınıyor. İmar planında gösterilenden başka bir şey yapmak mümkün değil iken bu kuralın istisnası olarak oraya herhangi bir amaçla 250 m2 ye geçmeyecek muvakkaten izin veriyor.
- ü İmar Kanunu madde 33’den farklı olarak bugün pratik hayatta üstü park altı otopark olan alanlar mümkün. Üzerinde umumi hizmete ayrılan yerle altında özel mülkiyete ayrılan yerlerin birbiri üzerine gelmesi mümkündür. Bunu 33. madde ile karıştırmamak gerekir.

### **İmar Kanunu Madde 35**

#### **Bina ön cephe hattı ile yol arası ve tabii zeminin kazılması:**

*Madde 35 – Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.*

*Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip*



geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

#### **Kamunun selameti için alınması gereken tedbirler:**

**Madde 40** – Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevliheden tesislerin hususi mecrâ, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğ riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı % 20 fazlasıyla arsa sahibinden alınır veya mahzur tevliht edenlerin faaliyeti durdurulur.

#### **Arsaların yola bakan yüzleri:**

**Madde 41** – Belediyeler veya valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye yetkilidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmaması halinde belediye veya valilikçe gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden tahsil edilir.

#### **Kapıcı daireleri ve sığınaklar:**

**Madde 36** – Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.

Kapıcı daireleri anabina içinde olabileceği gibi, nizamla, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müstemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçevan, kaloriferci gibi müstahdemın ikametına yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.

#### **Otoparklar:**

**Madde 37** – İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

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

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

#### **İslah İmar Planları**

✓ 2981 sayılı Kanun var. İmar Affı Kanunu

- ✓ 'İmar Affinin görünümü: a) 1. boyutu arazi verme fonksiyonu var. Tapu tahsis belgesi veriyor sonra ruhsat veriyor. (Mülkiyet anlamında),
- ✓ b) 2. boyutu yapı kullanma izni ve yapı ruhsatı veriyor imar affi ile. Bunun yapılması için de **ıslah imar planı** kavramı ortaya çıkıyor.
- ✓ imar planlarının işlevi, henüz yapılaşmadan bir alanın nasıl kullanacağı aslında. Amaç boş alanda planlama yapmak yani sonradan giydirilen bir elbise değil. Bundan farklı olarak İslah imar planının gündeme geleceği alanlarda ise kaçak yapılar mahalleler var, büyük alanlar var, bu nedenle imar affi gündeme gelecek,
- ✓ İslah imar planı hukuken meşrulaştırmaya yöneliktir. İslah imar planının yapılacağı alanlarda mevcut yapılaşma olduğu için; buranın topluca meşrulaşması, asgari şehircilik şartlarını taşıması için mevcut durum dikkate alınarak ıslah imar planı yapılır ve imar affi olur.
- ✓ Bu plan yapılırken mümkün olacak en az hasar verilerek yapılır. Mevcut durum dikkate alınır. Var olan dikkate alınır. Mümkün olduğu kadar az müdahale ile o alan yaşanabilir ve ruhsata bağlı hale getirmek amaçtır.
- ✓ İslah imar planı değiştirilemez. Devamlı uygulama yapılmasını diye çünkü bu planın amacı farklı. İmar planlarının amacı düzgün şehirleşmek iken, ıslah imar planlarının yapıldığı alanlarda bir yapılaşma zaten mevcuttur. Ayrıca ıslah imar planı diğer planların da yerine geçer. Ayrıca bir nazım veya uygulama imar planı yapılmaz.
- ✓ İslah imar planları ile ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar bu alanı yaşanabilir hale getirmek amacı vardır. Bu nedenle ıslah imar planı çerçevesinde muhafazası mümkün olmayan yer bu nedenle yıkılır, mümkün olan yer ruhsat alır ve devam eder. İslah imar planının işlevi farklıdır, yeniden yapılanma amacı yoktur, şehirleşme amacı yoktur, sonradan meşrulaştırmaya yönelik bir plan ortaya koymaktadır.
- ✓ İslah imar planı meşrulaştırıyor ama tasfiyeye yönelik bir meşrulaştırma denilebilir.