

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İMAR KANUNU GEREĞİ ALINAN ENCÜMEN İMAR PARA CEZA  
KARARLARININ YAPILAN FİİLE GÖRE SINIFLANDIRILMASI İÇİN  
CEZA DEĞERLENDİRME KATSAYISI MODELİ ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
İnş. Müh. Mehmet Hüseyin AKÇAY**

**Anabilim Dalı : İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ**

**Programı : YAPI MÜHENDİSLİĞİ**

**TEMMUZ 2008**

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İMAR KANUNU GEREĞİ ALINAN ENCÜMEN İMAR PARA CEZA  
KARARLARININ YAPILAN FİİLE GÖRE SINIFLANDIRILMASI İÇİN  
CEZA DEĞERLENDİRME KATSAYISI MODELİ ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**İnş. Müh. Mehmet Hüseyin AKÇAY  
(501061080)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 24 Temmuz 2008**

**Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Temmuz 2008**

**Tez Danışmanı : Dr. Akın ERİŞKON (İTÜ)**

**Diğer Jüri Üyeleri : Dr. Murat KURUOĞLU (İTÜ)**

**Dr. Erdoğan YILMAZ (YTÜ)**

**Temmuz 2008**

## ÖNSÖZ

Bu çalışma esnasında ve yüksek lisans eğitimim süresince tarafıma her türlü desteği sağlayan Kâğıthane Belediyesi'nin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Şefliğine, danışmanım Dr. Akın ERİŞKON'a, çalışma konusunun ilk fikrini oluşturan Dr. Murat KURUOĞLU'na, Araştırma Görevlisi Volkan EZCAN'a, Kadıköy Belediyesi, Sarıyer Belediyesi ve Bakırköy Belediyesinin İmar Müdürlüğü personellerine yardımları ve evrak desteklerinden dolayı teşekkür ederim.

Temmuz 2008

Mehmet Hüseyin AKÇAY

## İÇİNDEKİLER

<b>TABLO LİSTESİ</b>	<b>viii</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	<b>ix</b>
<b>ÖZET</b>	<b>x</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>xii</b>
<b>1 GİRİŞ</b>	<b>1</b>
1.1. İmar Kavramı	1
1.2. Çalışmada Kullanılan Yöntem ve Literatür Araştırması	2
1.3. Çalışmanın Amacı	3
<b>2 İMAR KANUNUNUN GEÇMİŞİ VE GÜNÜMÜZDE UYGULANIŞI</b>	<b>4</b>
2.1. İmar Kanunu Tarihsel Gelişimi	4
2.2. İmar Kanununun Günümüzdeki Durumu ve Mühendislikteki Yeri	7
2.3. İmar Kanunu 32. ve 42. Maddelerin Günümüzde Kullanılışı	8
2.3.1. İmar kanunu 32. maddenin içeriği	9
2.3.2. İmar kanunu 42. maddenin içeriği	11
2.3.3. 32. madde dışında imar para cezası uygulamayı gerektiren durumlar	15
2.3.3.1. Özel parselasyon planı yapılması ve bu planlara göre satış vaadi sözleşmesi yapılması	15
2.3.3.2. Kamu kurum ve kuruluşlarının ruhsat almadan faaliyette bulunması	17
2.3.3.3. Muhtarlık iznine tabi yapılarda yapılan aykırılıklar	17
2.3.3.4. Fenni mesulün aykırılık ihbarında bulunmaması / mal sahibinin fenni mesul olmaksızın inşai faaliyete devam etmesi	17
2.3.3.5. Geçici yapı ruhsatına sahip yapıların ruhsat ve eklerine aykırı faaliyetleri	18
2.3.3.6. Yapı inşaatının yola, kaldırıma ve alt yapı tesislerine zarar vermesi	19
2.3.3.7. Tabii zeminin ruhsat ve eklerine aykırı olarak kazılması	20
2.3.3.8. Kapıcı dairesi ve sığınağın amacı dışında kullanılması	21
2.3.3.9. Otoparkların amacı dışında kullanılması	21
2.3.3.10. Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar	22
2.3.3.11. Arsalarda ve evlerde kamu sağlığını tehdit eden enkaz, birikinti, lağım ve çukur gibi mahzurlar	22
2.4. Aykırılık Faaliyetinin Tespitinden Sonra Yapılan İşlemler	23
2.4.1. Yapı tatil tutanağı (zaptı) düzenlenmesi	25
2.4.1.1.1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlenmesi	26

2.4.1.2.2 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlenmesi	27
2.4.1.3.Aykırlığın ilgilisi tarafından giderilmesi / ruhsata bağlanması	30
2.4.2. Dosyanın encümene havale edilmesi	30
2.4.2.1.1 no'lu yapı tatil tutanağına istinaden yapılan işlemler	31
2.4.2.2.2 no'lu yapı tatil tutanağına istinaden yapılan işlemler	32
2.4.3. Encümen kararı sonrası yapılan işlemler	32
2.4.3.1.Encümen kararın zabıta vasıtasıyla tebliğ edilmesi	32
2.4.3.2.Encümen yıkım kararının uygulanması	33
<b>3 İMAR KANUNU 42. MADDE VE İMAR PARA CEZASINA ESAS TEŞKİL EDEN DİĞER MADDELER İLE İLGİLİ YARGI İÇTİHA TLARI.</b>	<b>34</b>
3.1. Aykırılık Faaliyetleri İle İlgili İçtihatlar	34
3.1.1. Teras ve balkon ile ilgili faaliyetler	34
3.1.2. Bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile ilgili faaliyetler	35
3.1.3. Ortak alanların kullanım amacının değiştirilmesi ile ilgili faaliyetler	36
3.1.4. Tel örgü çevrilmesi ile ilgili faaliyetler	36
3.1.5. Temel ile ilgili faaliyetler	36
3.1.6. Havuz ile ilgili faaliyetler	37
3.2. İmar Kanununun Uygulanması İle İlgili İçtihatlar	37
3.2.1. Mahkemelerin imar para cezalarını değiştirememesi	37
3.2.2. Aynı anda başlanan kooperatif bloklarının tek bir ceza gerektirmesi	37
3.2.3. İmar para cezası alınırken tutanak tarihinin esas alınması	38
3.2.4. İmar para cezasının faaliyette bulunana verilmesi	38
3.2.5. Tutanağın yapı yerine asılması ile tebligat şartının gerçekleşmesi	38
3.2.6. İmar para cezalarından gecikme zammı alınamaması	39
<b>4 ENCÜMENCE ALINACAK İMAR PARA CEZALARININ KATSAYI İLE SINIFLANDIRILMASI</b>	<b>40</b>
4.1. Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Aykırılıklar	46
4.1.1. Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar	48
4.1.1.1. Fazla hafriyat alınması	48
4.1.1.2. Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması	49
4.1.1.2.1. İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması	49
4.1.1.2.2. Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması	49
4.1.2. Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar	49
4.1.2.1. Proje ölçüsünden büyük temel imalatı	50
4.1.2.2. Temel yönünün / istikametinin bozulması	50
4.1.3. Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar	50
4.1.3.1. Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması	51
4.1.3.2. Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları	51
4.1.3.2.1. Giriş merdiveninin altındaki ters girişin yapılmaması	51

4.1.3.2.2.	Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi	51
4.1.3.2.3.	Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi	52
4.1.4.	Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	52
4.1.4.1.	Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması	52
4.1.4.2.	Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması	53
4.1.4.3.	Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması	53
4.1.4.4.	Fazla kat / katlar imal edilmesi	53
4.1.4.5.	Projesine aykırı asma kat imal edilmesi	54
4.1.4.6.	Asansör boşluğunun yapılmaması	54
4.1.4.7.	Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması	54
4.1.4.7.1.	Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması	54
4.1.4.7.2.	Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması	54
4.1.4.7.3.	Perde duvarların içinde projede olmayan pencere açılması	55
4.1.5.	Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	55
4.1.5.1.	Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi	55
4.1.5.2.	Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması	55
4.1.5.3.	Ortak merdivenin çatıya çıkarılmaması	56
4.1.5.4.	Dubleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi	56
4.1.5.5.	Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması	56
4.1.5.6.	Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması	56
4.1.5.7.	Çatı malzemesinin projedeki malzemeden farklı olması	56
4.1.6.	Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	57
4.1.6.1.	Çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması	57
4.1.6.2.	Çıkmanın altının kapatılması	58
4.1.6.3.	Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması	58
4.1.6.4.	Çekmenin önünün / üstünün kapatılması	58
4.1.6.5.	Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi	58
4.1.6.6.	Projede olmayan yerden çıkma yapılması	59
4.1.7.	Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	59
4.1.7.1.	Balkonun proje ölçüsünden büyük yapılması	59
4.1.7.2.	Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	59
4.1.7.3.	Projede olmayan yere balkon yapılması	60
4.1.8.	Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar	60
4.1.8.1.	Projedeki otopark ve otopark rampasının / asansörünün yapılmaması	60
4.1.8.2.	Otoparkın proje ölçüsünden küçük yapılması	61
4.1.8.3.	Otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi	61
4.1.8.4.	Otopark girişi için yolun hafredilmesi	61
4.1.9.	Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar	61
4.1.9.1.	Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması	62
4.1.9.2.	Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması	62
4.1.9.3.	Projede olması gereken yere kiriş yapılmaması	62
4.1.9.4.	Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması	62

4.1.9.5. Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması	62
4.1.9.6. Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi	62
4.1.9.7. Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması	63
4.1.10. Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	63
4.1.10.1. Konut amaçlı yapının işyerine çevrilmesi	63
4.1.10.2. İşyeri amaçlı yapının konuta çevrilmesi	63
4.1.10.3. Kör cepheye pencere açılması	64
4.1.10.4. Kör olmayan cepheye pencere açılması	64
4.1.10.5. Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması	64
4.1.10.6. Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması	64
4.1.10.7. Ruhsatsız havuz inşa edilmesi	64
4.1.10.8. İnşaattın vize almadan faaliyetine devam etmesi	65
4.1.10.9. Fenni mesul olmaksızın faaliyete devam edilmesi	65
4.1.10.10. Yukarıdaki aykırılıklar dışındaki faaliyetler	65
4.2. Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılıklar	66
4.2.1. Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar	66
4.2.1.1. Kör cepheye giriş açılması	66
4.2.1.2. Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi	68
4.2.1.3. Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi	68
4.2.2. Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	68
4.2.2.1. Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi	68
4.2.2.2. Mevcut katların üzerine yeni kat / katlar imal edilmesi	68
4.2.2.3. Asma kat imal edilmesi	68
4.2.3. Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar	68
4.2.3.1. Kör cepheye pencere açılması	69
4.2.3.2. Kör olmayan cepheye pencere açılması	69
4.2.4. Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	69
4.2.4.1. Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi	69
4.2.4.2. Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	69
4.2.5. Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	69
4.2.5.1. Yapıda mevcut olan çatının ölçülerinin değiştirilmesi	70
4.2.5.2. Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi	70
4.2.6. Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar	70
4.2.6.1. Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi	70
4.2.6.2. Kömürlük / depo gibi ortak alanların konuta / işyerine dahil edilmesi	71
4.2.6.3. Çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması	71
4.2.7. Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	71
4.2.7.1. Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat çalışması	71
4.2.7.2. Ruhsat alınmadan yapılan temel ve / veya kat imalatı	71
4.2.7.3. Yapının bahçesinde yeni WC / müstemilat / havuz faaliyeti	72
4.2.7.4. Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması	72
4.2.7.5. Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarın kesilmesi / küçültülmesi	72
4.2.7.6. Yukarıdaki aykırılıklar dışındaki faaliyetler	72
4.3. İmar Para Cezalarının Sınıflandırılmasında Etkili Diğer Faktörler	72

4.3.1. Yapının / faaliyetin bulunduğu sokağın rayiç bedeli	73
4.3.2. İşlem yapılan yapının işyeri / konut olması	74
4.3.3. Yapı hakkında önceden işlem yapılmış olması	75
4.3.4. Yapı sınıfı	76
4.4. İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddeleri İçin Uygulanacak Katsayı	76
4.5. Aykırılığın İlgilisi Tarafından Giderilmesi / Ruhsata Bağlanması Durumunda Uygulanacak Katsayı	79
<b>5 KATSAYI HESAPLAMA MODELİ</b>	<b>80</b>
5.1. Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket Çalışması	80
5.2. Ruhsatlı / Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılık Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model	91
5.2.1. Ruhsatlı yapılar ile ilgili örnekler	95
5.2.2. Ruhsatsız yapılar ile ilgili örnekler	97
5.3. İmar Kanunu 18. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model	100
5.3.1. İmar kanunu 18. madde faaliyetleri ile ilgili örnek	101
5.4. İmar Kanunu 39. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model	101
5.4.1. İmar kanunu 39. madde faaliyetleri ile ilgili örnek	102
5.5. İmar Kanunu 40. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model	102
5.5.1. İmar kanunu 40. madde faaliyetleri ile ilgili örnek	103
<b>6 SONUÇ VE ÖNERİLER</b>	<b>104</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>107</b>
<b>EKLER</b>	<b>109</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	<b>127</b>



## TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
<b>Tablo 2.1</b> :Vergi usul kanununa göre yeniden değerlendirme oranları .....	12
<b>Tablo 2.2</b> :İmar kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki cezaların son 10 yıla ait alt ve üst limitleri .....	12
<b>Tablo 2.3</b> :İmar kanununun 42. maddesinin 2. fıkrasındaki cezaların son 10 yıla ait alt ve üst limitleri .....	13
<b>Tablo 4.1</b> :A belediyesi tarafından 42. madde gereği alınan 1998-2005 yıllarına ait imar para cezaları .....	45
<b>Tablo 4.2</b> :A belediyesi tarafından 42. madde gereği alınan 2006-2008 yıllarına ait imar para cezaları .....	46
<b>Tablo 4.3</b> :Yapı sınıfları, grupları, birim maliyetleri ve belirlenen katsayılar.	78
<b>Tablo 5.1</b> :Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen katsayılar...	83
<b>Tablo 5.2</b> :18., 39. ve 40. madde aykırılıkları ve belirlenen katsayılar .....	84
<b>Tablo 5.3</b> :Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen katsayılar.....	85
<b>Tablo 5.4</b> :Ruhsatlı yapılarda yapılan ve üzerinde hemfikir olunan aykırılıklar.....	88
<b>Tablo 5.5</b> :Ruhsatlı yapılarda yapılan ve üzerinde kuşkulu olunan aykırılıklar.....	89
<b>Tablo 5.6</b> :Ruhsatsız yapılarda yapılan ve üzerinde hemfikir olunan aykırılıklar.....	90
<b>Tablo 5.7</b> :Ruhsatsız yapılarda yapılan ve üzerinde kuşkulu olunan aykırılıklar.....	91
<b>Tablo 5.8</b> :İmar kanununun 18., 39. ve 40. maddesi ile ilgili ve üzerinde hemfikir olunan aykırılıklar.....	91
<b>Tablo 5.9</b> :İmar kanununun 18., 39. ve 40. maddesi ile ilgili ve üzerinde kuşkulu olunan aykırılıklar.....	91
<b>Tablo 5.10</b> :İmar kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki cezaların son 10 yıla ait alt ve üst limitleri.....	94
<b>Tablo 5.11</b> :İmar kanununun 42. maddesinin 2. fıkrasındaki cezaların son 10 yıla ait alt ve üst limitleri.....	94
<b>Tablo 5.12</b> :Yapı sınıfları, grupları, birim maliyetleri ve belirlenen katsayılar.....	95
<b>Tablo A.1</b> :B belediyesi tarafından 42. madde gereği alınan 1998-2003 yıllarına ait imar para cezaları.....	105
<b>Tablo A.2</b> :B belediyesi tarafından 42. madde gereği alınan 2004-2008 yıllarına ait imar para cezaları.....	106
<b>Tablo A.3</b> :C belediyesi tarafından 42. madde gereği alınan 1998-2008 yıllarına ait imar para cezaları.....	107
<b>Tablo A.4</b> :Katsayıları belirleme amacıyla yapılan anket formu.....	108
<b>Tablo A.5</b> :Yapıların sınıflarını ve gruplarını gösterir tablo.....	119

## ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1 : Aykırılık faaliyetinin tespitinden sonra yapılan işlemler .....	25
Şekil 2.2 : 1 no'lu yapı tatil tutanağı.....	29
Şekil 2.3 : 2 no'lu yapı tatil tutanağı .....	30
Şekil 4.1 : Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar.....	48
Şekil 4.2 : Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar.....	68
Şekil 5.1 : Anket çalışmasına katılanların dağılımı.....	82

## İMAR KANUNU GEREĞİ ALINAN ENCÜMEN İMAR PARA CEZA KARARLARININ YAPILAN FİİLE GÖRE SINIFLANDIRILMASI İÇİN CEZA DEĞERLENDİRME KATSAYISI MODELİ ÖNERİSİ

### ÖZET

Amacı yerleşme yerlerinin ve bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olan 3194 sayılı İmar Kanunu, 1985 yılında yürürlüğe girmiştir. Toplam 50 maddeden oluşan İmar Kanunu yürürlüğe girdiğinden bu yana bazı maddeleri değişikliklere uğramış, bazı maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İmar Kanununun 42. maddesi imar para cezaları ile ilgili olup, maddede idare tarafından verilecek ceza miktarının sınırları, ceza verme makamının kim olduğu ve meslekten men cezaları belirtilmektedir.

Ancak, İmar Kanununun 42. maddesinde bulunan cezalar belirli bir çizelge ya da kıstasa bağlanmamış, yalnızca alt sınır ve üst sınırların belirlendiği bir aralık tayin edilmiş ve ilgili idareye bu aralıkta takdir yetkisi verilmiştir. Bu takdir yetkisi 2008 yılında İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki aykırılıklar için 907,23 YTL - 45.361,96 YTL arasında; 2. fıkrasındaki aykırılıklar için 907,23 YTL - 18.144,77 YTL arasındadır. Kanunda başka açıklayıcı bir hüküm bulunmadığından dolayı; farklı iki aykırılığa aynı ceza, aynı iki aykırılığa farklı ceza verilmesi mümkün olmaktadır. Bu durum objektif imar para cezalarının verilmesini zorlaştırmakta ve subjektif imar para cezalarını mümkün hale getirmektedir.

Bu çalışma ile imar para cezaları verilirken kıstaslara bağlı kalınarak objektif miktarlar belirlenilmesi amaçlanmıştır. Bu kıstaslar önce ana başlıklarıyla ele alınmış, ardından detaylandırılmış ve ilgili her kıstasa bir katsayı belirlenmiştir. Katsayılar; konu hakkında tecrübeli belediye teknik elemanları, müteahhitler, yapı denetim firmaları teknik elemanları ve proje müelliflerinden oluşan kitleye anket yoluyla sorularak belirlenmiştir. Katsayılar belirlendikten sonra İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrası ya da 2. fıkrasındaki aykırılık cinsine göre belirlenen üst limit para cezası ile katsayının çarpılması öngörülmüş ve bu miktarın ilgili idare tarafından verilecek imar para cezasına esas teşkil etmesi amaçlanmıştır.

Çalışma dahilinde 6 ana kıstas belirlenmiş olup bunlar;

- yapıda yapılan aykırılık çeşidi,
  - yapının ruhsatlı / ruhsatsız oluşu,
  - yapının / faaliyetin bulunduğu sokağın rayiç bedeli,
  - yapının işyeri / konut oluşu,
  - yapı hakkında önceden İmar Kanununun 42. maddesi ile ilgili işlem yapılmış olması,
  - yapının sınıfı
- şeklinde sıralanmıştır.

Ruhsatlı yapılar için 10 adet ana aykırılık sınıfı ve bu sınıflara ait 54 adet alt sınıf belirlenmiş ve her bir sınıfa ait katsayılar belirlenmiştir.

Ruhsatsız yapılar için 7 adet ana aykırılık sınıfı ve bu sınıflara ait 20 adet alt sınıf belirlenmiş ve her bir sınıfa ait katsayılar belirlenmiştir.

Yapı hakkında alınacak imar para cezası için aykırılıklarla ilgili katsayıların dışında, bulunduğu sokağın ilçe içerisindeki rayiç bedelinin de etkili olması öngörülmektedir.

Aykırılığın işyerinde yapılmasının, konutta yapılmasına oranla daha fazla getiri sağlayacağı düşüncesiyle işyerlerindeki faaliyetlerin katsayısının artırılması öngörülmektedir.

Aykırılık yapılan yapı hakkında önceden İmar Kanununun 42. maddesi ile ilgili işlem yapılması durumunda, yeniden herhangi bir aykırılık yapıldığında imar para cezasının artırılması öngörülmektedir.

Aynı sokak üzerinde bulunan ancak farklı sınıflardaki yapıların farklı cezaya tabi tutulmaları için imar para cezası belirlenirken yapıların sınıflarının da etkili olması öngörülmektedir.

Tüm bu kıstaslara ait katsayıların tespit edilmesine müteakip ilgili faaliyetin katsayısı ilgili fıkradaki üst limit ile çarpılmakta ve ortaya çıkan miktarın ilgili idarece alınacak imar para cezasına esas teşkil etmesi amaçlanmaktadır.

Çalışma dâhilinde İmar Kanununun 42. maddesi ve ona esas teşkil eden diğer maddeler hakkındaki yargı içtihatlarına yer verilmiş ve bu sayede ilgili idarelerin uygulama sırasında yapılan hataları tekrarlamamaları amaçlanmıştır.

Çalışma dahilinde ayrıca, İmar Kanununun 42. maddesinin ve ona esas teşkil eden diğer maddelerin günümüzdeki uygulamalarına detaylı olarak yer verilmiştir.

Sonuç olarak günümüzde uygulanan İmar Kanununun 42. maddesinin bir çizelgeye bağlanması, bu çizelge ile olabildiğince objektif imar para cezaları verilmesi amaçlanmaktadır. Bu sayede sayısı 2000'den fazla olan belediyelerin her birindeki ayrı imar para cezası uygulamasının tek bir sistematığe bağlanarak daha objektif hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

## **PUNISHMENT EVALUATION COEFFICIENT MODEL SUGGEST FOR ACTIVITY CLASSIFICATION OF PUBLIC IMPROVEMENT PENALTIES GIVEN BY MUNICIPALITY COUNCIL RESPECT TO BUILDING LAW**

### **SUMMARY**

The aim of the numbered 3194 Building Law is a formation which is appropriate to plan, science, health and environment conditions in urban and structuring in this urban. This 50 principled law is valid since 1985 and from this date to today some principles are changed, some principles are cancelled by Constitutional Court. 42. principle of this law is concerned with public improvement penalties. At the same time, this principle explains the limits of penalties, the chair which can inflict the penalties and the disqualification from the job.

However, 42. principle penalties are not classified with a chart and these penalties are not connected to criterias. Instead, there is an interval which lower and upper limits are determined. Concerned administration has an admiration authority provided that keeping in these lower and upper limits. This admiration authority is between 907,23 YTL – 45.361,96 YTL for 42. principles' first paragraph irregularities and between 907,23 YTL – 18.144,77 YTL for 42. principles' second paragraph irregularities. Because of lack of any other explanation in the Law, it is possible to given different penalties for same irregularities and to given same penalty for different irregularities. In this situation, it is difficult to given objective penalties and it is possible to given subjective penalties.

With this study, it is purposed to determine objective penalties connected to criterias. Firstly, these criterias are explained in main titles, then these main titles are detailed and it is determined a coefficient for every criteria.

It is used poll system in determining coefficients which the target group consists of municipality technical staff who are experienced in public improvement, contractors, construction control firm technical staff and project designers.

After the determination of coefficients, it is considered to multiply the coefficient with the upper limit penalty connected to 42. principles first or second paragraph. The result will constitute a basic for concerned administrations' public improvement penalty.

In this study, it is determined 6 main criterias. These are;

- type of irregularity which is done in structure,
- the license or licenseless situation of the building,
- the current value of road which building established or activity done,
- type of building; workplace or house,
- previous processes about building concerned 42. principle,
- class of the structure.

There are 10 main irregularity categories and 54 sub-categories for licensed buildings which every sub-category has a coefficient.

There are 7 main irregularity categories and 20 sub-categories for unlicensed buildings which every sub-category has a coefficient.

It is considered not only the effect of irregularity coefficients but also the effect of current value of road which building established for the public improvement penalties.

The coefficient of irregularity is increased in workplaces compared to houses because of the thought that the profit of irregularity is more in workplaces compared to houses.

It is considered to make higher the coefficient in places which had a public improvement process concerned 42. principle before.

The class of the structure is considered to change the penalty. It is given different penalties for different classed structures.

After all of these criterias coefficients are determined, the cumulative coefficient is multiplied with the upper limit public improvement penalty and the result is considered to constitute a basis for concerned administrations public improvement penalty.

It is given in this study is the juridical case laws concerned 42. principle and other principles related to 42. principle.

Besides, the application of the 42. principle and other principles related to 42. principle is given detailed in this study.

In conclusion, it is considered to associate 42. principle to a coefficient chart with the aim of giving as possible as objective public improvement penalties. In this wise, it is purposed to connect more than 2000 municipalities to a systematic for more objective public improvement penalty.

# 1 GİRİŞ

## 1.1 İmar Kavramı

İnsanoğlunun imar etkinliğinde bulunma amacı, yaşadığı yeri daha güzel ve daha yaşanabilir hale getirmek olmuştur. İmar kavramı, yerleşim birimlerinin oluşması, büyümesi ve bu büyümenin bir sistematige oturtulması gereksinimi ile ortaya çıkmış; yapılaşma, şehirleşme, altyapı gibi kavramlarla anılmıştır. Bu kavram aynı zamanda plan kavramını da aktif hale getirmiş, birçok mühendislik dalını içine almıştır.

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra endüstri sektörünün geliştiği büyük yerleşim birimlerine büyük göçler olmuş, hızlı bir şehirleşme meydana gelmiş ve bunun sonucunda sağlıksız yapılaşma, alt yapı eksikliği ve çevre sorunları ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, imar faaliyetlerinin saha sıkı bir şekilde hukuk kurallarına tabi tutulması gereği ortaya çıkmıştır [1].

Ülkemizde fiziksel çevrenin sağlıklı ve düzenli gelişmesi amacıyla fiziki düzenleme, imar yasa ve yönetmeliklerinin en etkin uygulama aracı olan imar planları yardımıyla yapılmaktadır. Bu planların sınırlarını İmar Kanunları çizmektedir. Zaten günümüzde yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanununun amaç başlıklı 1. maddesinde “Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir” ifadesi kullanılmaktadır.

Ülkemizdeki yerleşmeler; imara aykırı ya da kaçak ve imara uygun ya da planlı yerleşmeler biçimindedir. Bunlar içinden imara aykırı ya da kaçak yerleşmeler daha çok kamusal araziler üzerinde gecekondular ya da özel mülkiyete konu olan araziler üzerinde imar yasa ve yönetmeliklerine aykırı olarak oluşmuştur [2].

İdare, imar düzenini korumak, kişilerin sağlıklı, huzurlu, dirlik ve esenlik içinde, insanca yaşayabilecekleri bir imar düzeni sağlamak amacıyla çeşitli yaptırımlar uygulamakta, bu yaptırımlara imar hukuku alanında imar yaptırımları denilmektedir [1].

İmara aykırı ve kaçak yerleşimler hakkında şayet haklarında 2981 sayılı yasa gibi bir af yok ise ve 3194 sayılı yasaya tabi iseler, imar para cezası ve yıkım kararı uygulanmaktadır.

İmar para cezası, yasalarda öngörülen imar düzenine aykırılıkları herhangi bir yargı kararına gerek kalmaksızın, yasanın doğrudan idari mercilerce karar verebileceğine izin verdiği ve bir miktar paranın alınması sonucunu doğuran idari para cezasıdır [1].

İmar para cezaları verilirken yapılan fiile ya da aykırılığa göre ceza tarifesi belirlenmemiş, buna mukabil alt ve üst sınırlar belirlenerek cezanın takdiri belediye ve mücavir alan sınırlarında Belediye Encümenine, mücavir alan sınırları dışında İl Encümenine bırakılmıştır.

## **1.2 Çalışmada Kullanılan Yöntem ve Literatür Araştırması**

Çalışma dâhilinde İstanbul ilinde bulunan belediyelerin birkaçının imar uygulamaları incelenmiş ve arazi denetimleri sırasında öne çıkan aykırılık faaliyetleri derlenmiştir. İmar para cezalarının alınmasında izlenen yöntem araştırılmış ve söz konusu yönetime çalışma içerisinde detaylı olarak değinilmiştir.

Katsayılar; konu hakkında tecrübeli belediye teknik elemanları, müteahhitler, yapı denetim firmaları teknik elemanları ve proje müelliflerinden oluşan kitleye anket yoluyla sorularak belirlenmiştir. Belediye teknik elemanlarının imar uygulamalarında tecrübeli olanları ve toplam denetlediği alan 500.000 m<sup>2</sup> ‘den az olmayan yapı denetim şirketlerinin teknik elemanları anket uygulamasına dahil edilmiştir. Hedef kitle içerisinde bulunan müteahhitlerin ise en az 5000 m<sup>2</sup> inşaat yapmış olanları anket uygulamasına dahil edilmiştir. Anket dahilinde toplam 33 kişi ile yüz yüze görüşülerek tüm kişilerin aykırılık faaliyetlerinin her biri için önerdiği katsayılar belirlenmiş, anket sonunda her bir aykırılık için önerilen tüm katsayılar toplanarak 33’ye bölünmüş ve 0,025 ve katları olacak şekilde üstten yuvarlanmıştır. Anket formu ekte tablo A.4’te verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi hakkında yapılmış herhangi bir akademik çalışmanın olmayışı nedeniyle, kaynaklar bölümünde de belirtilen “Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat” kitabından İmar Kanunu 42. maddenin ve ona esas teşkil eden diğer maddelerin açıklamaları ve bu maddeler hakkındaki yargı içtihatları konularında, “İmar Kanunu Üzerine Bir İnceleme” adlı



yüksek lisans tezinden de imar kavramı ve imar kanununun tarihsel gelişimi konularında faydalanılmıştır. Ancak bugüne kadar herhangi bir detaylı sınıflandırma yapılmamasından dolayı aykırılık sınıflandırması yapılırken arazi denetimlerinden ve konuya hakim teknik elemanların deneyimlerinden yararlanılmıştır. Bunlara ek olarak, B Belediyesinde<sup>1</sup> önceden uygulanan ve detayları bu çalışmanın 4. maddesinde açıklanan kıstaslar da aykırılık sınıflandırılmasında kullanılmıştır.

İmar para cezalarının revize edilmesi için kullanılan yeniden değerlendirme oranları ve 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesindeki alt ve üst limit değerleri için kaynaklar bölümündeki internet sitelerinden ve ilgili bakanlıkların resmi dergilerindeki yazılardan faydalanılmıştır.

### **1.3 Çalışmanın Amacı**

Bu çalışma ile Belediye veya İl Encümenleri tarafından imar para cezaları alınırken yalnızca 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinde belirtilen alt ve üst limit içerisinde kalmak yerine, yapının ruhsat durumunun, yapıda yapılan aykırılığın, yapının ilçe içerisindeki rayiç bedelinin, yapının işyeri ya da konut olmasının, yapı hakkında önceden uygulanan Encümen Kararlarının ve yapı sınıfının etkili olması amaçlanmış, bu sayede belirli kriterlere bağlı daha objektif imar para ceza miktarı belirlenmesi öngörülmüştür.

Bir başka deyişle, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca alınan imar para cezalarının bir sistematığe bağlanması; yalnızca yasada belirtilen alt limit ve üst limitler içerisinde kalınarak subjektif para cezalarının verilmesi yerine, yapılan fiil ve aykırılıkların bir katsayı kullanılarak kategorize edilmesi ve daha objektif imar para cezaları verilmesi amaçlanmış, yapılan fiil ve aykırılıklar bir tablo haline getirilmiş, son olarak örnek uygulamalara yer verilmiştir.

---

<sup>1</sup> İlgili belediyenin isteği üzerine adı verilmemiştir.

## 2 İMAR KANUNUNUN GEÇMİŞİ VE GÜNÜMÜZDE UYGULANIŞI

### 2.1 İmar Kanunu Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde imar ile ilgili ilk kanunun 1882 yılında çıkarılan “Ebniye Kanunu” olduğu kabul edilmektedir. Söz konusu kanun ile batı örneklerinden esinlenerek, yolların genişliğinden, kentsel dokuyu etkileyen yoğunluklara ya da bina yüksekliklerine kadar birçok konuda kurallar getirilmiş, şehirlerin geleceği ve imarı bakımından yapıcı hükümler yer almış ve nihayetinde harita yapılması esası getirilmiştir. Aynı kanun bu defa bazı değişiklikler ve eklentiler yapılarak 11 Ağustos 1891 yılında revize edilmiş; Belediye İradelerinin beyanlarının ve İdare Meclislerinin kararlarının sonucu genişlikleri ve eğimleri belirlenen yeni sokakların açılmasına dair hükümler içermiştir.

13 Ekim 1923 tarih, 352 sayılı kanun ile Mübadele, İmar ve İskân Vekaleti kurulmuş, Bakanlık bünyesinde de bir İmar Umum Müdürlüğü ve on bölgede İskân ve İmar Müdürlüğü kurulmuş ancak 11 Aralık 1924 tarih, 529 sayılı kanun ile bu teşkilat geçerliliğini yitirmiştir.

Ebniye Kanunu 22 Nisan 1925 tarih, 642 sayılı kanun ile yeniden ele alınmış ve mevcut kanuna ilave olarak yangın yerlerinde yapılacak yeni imar düzenlemeleri kabul edilmiştir.

Ardından 14 Nisan 1930 tarih, 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belde sakinlerinin mahalli mahiyette, ortak ve medeni ihtiyaçlarını yerine getirmekle yükümlü belediye teşkilatları kurulmuştur. Söz konusu kanun ile belediyelere diğer görevlerinin yanı sıra geçici inşaat, tamir ve ilaveler için ruhsat vermek, ruhsatsız başlanan ve yapılmakta olan inşaatı durdurmak, beldenin sokak ve meydanlarını plan ve programa uygun olarak düzenlemek, gerektiğinde ıslah etmek, plan ve programa uygun lağım ve lağım çukurları inşa ve tamir etmek, belediye bahçeleri, spor sahaları, çocuk parkları yapmak, yangın yerlerini ve mahalle haline getirilecek yerleri kanun çerçevesinde düzenlemek, geçici inşaat, tamirat ve ilave planlarını kontrol etmek, uygulamak gibi görevler verilmiştir.

10 Haziran 1933 tarihinde 2290 sayılı ve belediyelerin beldelerine ait gelecekteki şehir planlarını düzenleme ve uygulamalarıyla ilgili Belediye Yapı ve Yollar Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile şehir planlarını hazırlayacak yetkililere belge verilmesi ve planların kontrol ve tasdiki gibi işlemler Dahiliye Vekaletinin görevi olmuş, bu görev 1939 yılında Nafia Vekaletinin kurulmasına kadar devam etmiştir.

İmar Kanunu kavramı ilk defa 9 Temmuz 1956 tarih, 6785 sayılı yasa ile literatüre girmiştir. 14 Mayıs 1958 tarih, 7116 sayılı kanun ile İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulması; imar planlarının yapılması ve uygulanması noktasında önemli bir adım olmuştur. Aynı zamanda imar planlarının hazırlanması, tasdik edilmesi ve kontrol edilmesi gibi görevler yine İmar ve İskan Bakanlığının sorumluluğuna verilmiştir.

Nihayet 9 Mayıs 1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş, uygulama açısından belediyeler ön plana çıkmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının işlevleri azaltılmıştır [3].

3194 sayılı İmar Kanunu 1985 yılında yürürlüğe girdikten sonra üzerinde birtakım değişiklikler yapılmış, bazı yerlerine ek fıkralar konulmuştur. Söz konusu değişiklikler ve eklentiler aşağıda kronolojik olarak gösterilmektedir.

20/6/1987 tarih, 3394 sayılı Kanunun 7. maddesi ile İmar Kanununun 9. maddesine ek fıkra getirilmiş, söz konusu fıkrada Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin düzenlenmesi ile ilgili hükümler belirtilmiştir. Ayrıca bu fıkrada 03/04/1997 tarih, 4232 sayılı Kanunun 4. maddesi ile birkaç değişiklik yapılmıştır.

İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden 4 sene sonra, 26/04/1989 tarih, 3542 sayılı Kanunun sırasıyla 1., 2. ve 3. maddeleri ile İmar Kanununun 5., 38. ve 44. maddelerine ek fıkralar getirilmiştir. 5. maddeye getirilen ek fıkra ile "Fen Adamı" tanımı yapılmış, 38. maddeye getirilen ek fıkra ile fen adamlarının projelerdeki sorumluluğu belirtilmiş, 44. maddeye getirilen ek fıkra ile mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarını belirleyen kurum ve kuruluşlar belirtilmiştir.

24/11/1994 tarih, 4046 sayılı Kanunun 41. maddesi ile İmar Kanununun 9. maddesine ek bir fıkra daha getirilmiş, bu fıkra ile imar planlarının tebliği konusunda açıklama getirilmiştir.

30/05/1997 tarih, 572 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin sırasıyla 1. ve 2. maddeleri ile İmar Kanununa ek 1. ve geçici 9. maddeler eklenmiştir. Ek 1. maddede imar planlarının fiziksel özürülüler göz önünde bulundurularak için düzenlenmesi gerektiği, geçici, 9. maddede ise ek 1. madde uygulaması için gereken mevzuat değişikliklerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılacağı belirtilmektedir.

25/02/1998 tarih, 4342 sayılı Kanunun 35. maddesi ile İmar Kanununun 11. maddesinin son fıkrası değiştirilmiş ve kadastral yollar ile meydanlar hakkında düzenleme yapılmıştır.

08/01/2002 tarih, 4736 sayılı Kanunun 1. maddesi ile İmar Kanununa geçici 10. maddesi eklenmiş, söz konusu maddede yapı kullanma izni almamış yerlere elektrik, su ve/veya telefon bağlanması ile ilgili hükümler yer almıştır.

03/02/2003 tarih, 5006 sayılı Kanunun 1. maddesi ile İmar Kanununun 18. maddesinin 3. fıkrası değiştirilmiş, söz konusu fıkra ile düzenleme ortaklık paylarının maksatları ile ilgili açıklama yapılmıştır.

15/07/2003 tarih, 4928 sayılı Kanunun 9. maddesi ile İmar Kanununa ek 2. madde eklenmiş, söz konusu madde ile imar planlarında bulunan ibadet yerleri hakkındaki hükümlere yer verilmiştir.

03/07/2005 tarih, 5403 sayılı Kanunun 25. maddesi ile İmar Kanununun 8. maddesine ek bend getirilmiş, söz konusu ek bend ile imar planında tarım arazisi olarak görünen yerlerin amacı dışında kullanılmayacağı belirtilmiştir.

03/07/2005 tarih, 5398 sayılı Kanunun 12. maddesi ile İmar Kanununa ek 3. madde eklenmiş; 19. maddesi ile İmar Kanununun 9. maddesine son fıkra eklenmiştir. Ek 3. maddede özelleştirme kapsamında bulunan arsa ve arazilerin imar planlarının; ilgili idarelerin görüşleri alındıktan sonra Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe gireceği ifade edilmektedir. İmar Kanununun 9. maddesinin son fıkrasında ise hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları onaylamaya resen Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yetkili olduğu ifade edilmektedir.

Bu değişiklik ve eklentiler haricinde Anayasa Mahkemesi tarafından İmar Kanununun bazı fıkraları çeşitli gerekçelerle iptal edilmiştir.

## 2.2 İmar Kanununun Günümüzdeki Durumu ve Mühendislikteki Yeri

3194 sayılı İmar Kanunu 1. maddesinde amacını; yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak şeklinde açıklamıştır. Buna göre söz konusu kanun öncelikle yerleşme yerlerinin yaşanabilir hale getirilmesini, ardından bu yerlerdeki yapılaşmaların uygun bir şekilde ilerlemesini sağlamakla mükellef olmaktadır. Yukarıda da bahsedildiği gibi yürürlük tarihi olan 1985 yılından itibaren üzerinde çeşitli değişiklik ve eklentiler yapılan İmar Kanunu, günümüzde 7 bölüm, 50 madde, 3 ek madde ve 10 geçici madde ile kullanılmaktadır.

Kanunun kapsamı oldukça geniştir. Zira, kapsam başlıklı 2. maddede “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir” ifadesi yer almaktadır. Bu madde ile belediye ve mücavir alanların içindeki yapılaşmaların İlçe Belediyelerinin, dışındaki yapılaşmaların ise Valilik Makamının izni ve kontrolü ile yapılacağı anlaşılmaktadır. Ancak kanunun 4. maddesinde istisnalar belirtilmiş ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir. Ayrıca Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, İmar Kanunu hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken belirleneceği ifade edilmiştir. Buradan hareketle, belediye sorumluluğundaki alanların ve mücavir alanların içerisinde yukarıdaki istisnalar haricinde inşa olunacak tüm yapılaşmalar belediyenin kontrolünde olmaktadır. Denetim görevini bu kadar geniş bir alanda sürdürmek durumunda olan belediyeler, bu görevi sürdürmek için iyi bir teknik ekip oluşturmak zorundadırlar. İmar Kanununun 38. ve 44. maddesinde belirtilen fen adamları olan mühendisler, mimarlar ve şehir bölge plancılar yukarıda bahsedilen teknik ekibin esas üyeleridir. Bir başka deyişle, İmar Kanununun birçok maddesi ve bu maddelere bağlı uygulamalar ekseriyetle fen adamlarını ilgilendirmekte, kanunda belirtilen görevler fen adamları tarafından yürütülmektedir.

İmar Kanununun 2. ve 3. bölümleri imar planları ve ifraz ve tevhid işlemlerini kapsamakta, bu iki bölüm ekseriyetle şehir ve bölge plancıları ile harita mühendislerini ilgilendirmektedir. İmar Kanununun 4. bölümü yapı ve yapı ile ilgili esaslar başlığını taşımakta olup, büyük çoğunluğu özellikle inşaat mühendislerini ve mimarları ilgilendirmektedir. Söz konusu bölümde yapı, yapı ruhsatı, ruhsat alma şartları, fenni mesuller, yapı kullanma izni, ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı faaliyetler, tadilatlar ve ortak alanlar gibi teknik elemanları birebir ilgilendiren kavramlar ve uygulamalar açıklanmıştır.

Yapıların proje aşamasından, bitirilme aşamasında kadar her safhada özellikle inşaat mühendisleri ve mimarlar değişik pozisyonlarda görev almaktadırlar. Yapıların özellikle yapım aşamasında ortaya çıkan sorunlar yani aykırılıklar ile ilgili hüküm İmar Kanununun 32. maddesinde açıklanmakta, bu maddeye bağlı olarak İmar Kanununun 42. maddesindeki imar para cezaları tahakkuk etmektedir. Ayrıca söz konusu maddeler haricinde İmar Kanununun 18, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 39 ve 40. maddeleri de çeşitli aykırılıkları kapsamakta, bu aykırılıklar neticesinde yıkım kararı için 32. madde, imar para cezası için 42. madde uygulanmaktadır.

Bu çalışmayı mühendisler için önemli kılan durum, yukarıdaki bahsedilen aykırılık faaliyetlerinin birçoğunun mühendislik gerektiren ve bizzat mühendisler tarafından tasarlanan faaliyetler olması, aynı zamanda, bu faaliyetler neticesinde resmi işlemleri yapanların da mühendis ya da teknik eleman olmasından ileri gelmektedir.

### **2.3 İmar Kanunu 32. ve 42. Maddelerin Günümüzde Kullanılışı**

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi, “ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar” başlığını taşımakta olup, esas itibarıyla inşaatın yapılan aykırılıklar neticesinde hangi usul ile durdurulacağını ve mühürleneceğini, ayrıca bu aykırılıklar neticesinde ceza verme makamının kim olduğunu tanımlamıştır.

42. maddenin başlığı ise “ceza hükümleri” olup, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında uygulanacak cezai müeyyidelerin sınırlarını, şeklini ve meslekten men durumunu tanımlamıştır.

### 2.3.1 İmar kanunu 32. maddenin içeriği

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi “*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 (...) 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 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 mührün 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 masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.”* şeklindedir.

İlgili idare, ruhsatlı inşaatlarda ruhsat ve eklerine aykırılık tespit ettiğinde, herhangi bir yolla ruhsat ve eklerine aykırı çalışıldığına dair ihbar aldığı ve yapı denetim firmaları ya da teknik uygulama sorumluları ihbar dilekçesi verdiklerinde 32. madde devreye girmektedir.

Aynı durum ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç, ruhsatsız tüm yapılaşmalar için geçerlidir. Ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu madde “*Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.*” şeklindedir.

Günümüzde teknolojik imkânların artması idarelerin yapılaşma yönündeki denetim gücünü de artırmakta; telefon, faks ve internet gibi iletişim araçlarının kanun ve yönetmeliklerden haberdar olan vatandaşlar tarafından kullanımı ile idarenin tespit

etmekte zorlandığı özellikler ruhsatsız yapılaşmalarda 32. maddenin uygulanması noktasında etkili olmaktadır. Aynı zamanda, ilgili idarelerce uydu fotoğrafları destekli çalışmalar belirli periyotlarla yapılmakta, iki periyot arasındaki yapılaşma farklılıkları büyük ölçüde tespit edilebilmekte ve 32. madde uygulamaya geçirilebilmektedir.

Ancak, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarda Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun, kaçak yapılara af getirmiş ve söz konusu yapıları yasallaştırmıştır. Bahse konu olan af kapsamına 10 Kasım 1985 öncesi yapılan ve kanundaki tanımlara uyan gecekondu ile inşasına başlanılan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar yasal hale getirilmiş ve imar uygulamaları açısından bir nevi kambur olarak yer etmiştir. Dolayısıyla durumu tespit edilen yapıların 2981 sayılı kanun kapsamında ya da ruhsat almış sayılan yapılar kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceğinin belirlenmesi zorunlu olmaktadır [6]. Ancak arazi denetimlerinde, affa uğramış yapılar ile diğer yapılar ayırt edilememekte, bu ise kaçak yapılaşmayı önleme çalışmalarını sekteye uğratmaktadır.

Öte yandan, tapulanma işlemleri henüz tamamlanmamış yerlerde 3194 sayılı Kanunun uygulanamayışı ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun amir olması, 32. maddenin uygulanamamasına neden olmakta, bu yüzden örneğin yan yana iki kaçak yapılaşmış yapıya farklı prosedürler uygulanma gerekliliği doğmaktadır. Bu örnek yapılardan biri Yapı Tatil Tutanağı ve Encümen Kararı gibi süre gerektiren aşamalara tabi iken, diğerinin tapusuz olması ve 775 sayılı yasaya tabi olması; bu tür işlemlere gerek kalmaksızın ilgili idare tarafından derhal yıkım yapılmasına olanak sağlamaktadır. Bu iki farklı uygulama ki birinin yasal prosedür süresi yaklaşık 45 gün iken diğerinin bir gün olması kanunlardan habersiz vatandaşlar tarafından yanlış algılanmakta ve kamu otoritesinin sarsılmasına sebep olmaktadır. Bu sorunun çözümü için en azından 2981 sayılı Kanun gibi aflar tekrarlanmamalı ve mevcut tapu tahsisli yapılar bir an önce tapuya bağlanmalı ya da işgallerden arındırılmalıdır.

İlgili idarenin 32. madde kapsamında tespit ettiği yapıyı mühürleyerek inşai faaliyeti durdurma zorunluluğu vardır. Durdurma işlemi Yapı Tatil Zaptı adı verilen tutanak ile yapılır ve söz konusu evrakın yapı yerine asılması ile yapı sahibine tebliğ yapılmış sayılır. Yapı Tatil Zabıtları ile ilgili detaylı açıklamalara çalışmanın 2.4.1. maddesinde yer verilmiştir.



### 2.3.2 İmar kanunu 42. maddenin içeriği

3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi “*Ruhsat alınmadan veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine, istisnalar dışında özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan ve alana 500 000 TL.' dan 25 000 000 liraya kadar para cezası verilir. Ayrıca fenni mesule bu cezaların 1/5'i uygulanır.*

*Birinci fıkrada belirtilen fiiller dışında bu Kanunun 28, 33, 34, 39 ve 40 ncı maddeleri ile 36 ncı maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahibine, fenni mesule ve müteahhide 500 000 TL.'dan 10 000 000 liraya kadar para cezası verilir.*

*Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen fiillerin tekrarı halinde para cezaları bir katı artırılarak verilir.*

*Yukarıdaki fıkralarda gösterilen cezalar, ilgisine göre doğrudan doğruya belediyeler veya en büyük mülki amir tarafından verilir.*

*(İptal fıkra: Anayasa Mah. 15/05/1997 - E:1996/72, K:1997/51 S. K.)*

*İlgili idarenin Cumhuriyet Savcılığı aracılığıyla sulh ceza mahkemesine başvurması üzerine, bu mahkemelerce ayrıca, yukarıdaki fıkralara göre ceza verilen fenni mesuller ve müteahhitler hakkında bir yıldan beş yıla kadar meslekten men cezasına da hükmolunur.*

*Bu husustaki mahkeme kararları ilgili idarelerce Bakanlığa ve meslek mensubunun bağlı olduğu meslek teşekkülüne bildirilir.*

*Bu maddeye göre belediyelerce verilen cezalar dolayısıyla tahsil olunan paralar belediye bütçesine irad kaydolunur.” şeklinde*

Söz konusu maddenin 5. fıkrası Anayasa Mahkemesinin 15/05/1997 tarih, 1996/72 Esas nolu kararı ile iptal edilmiştir.

42. maddenin 1. ve 2. fıkralarında bulunan ceza miktarları 30/03/2005 tarih, 5326 sayılı Kabahatler Kanununun 17. maddesinin 7. fıkrasına göre her yıl Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Son on yılın (1998–2007) yeniden değerlendirme oranları tablo 2.1’de verilmiştir [4].

**Tablo 2.1:** Vergi Usul Kanununa Göre Yeniden Değerleme Oranları

Yıl	Oran (%)	Dayanağı
1998	77.8	267 sayılı VUK Genel Tebliği
1999	52.1	279 sayılı VUK Genel Tebliği
2000	56	288 sayılı VUK Genel Tebliği
2001	53.2	301 sayılı VUK Genel Tebliği
2002	59	311 sayılı VUK Genel Tebliği
2003	28.5	325 sayılı VUK Genel Tebliği
2004	11.2	341 sayılı VUK Genel Tebliği
2005	9.8	353 sayılı VUK Genel Tebliği
2006	7.8	363 sayılı VUK Genel Tebliği
2007	7.2	377 sayılı VUK Genel Tebliği

İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki cezaların yeniden değerlendirme oranında artırılmış, son yıla ait alt ve üst limitleri tablo 2.2’de verilmiştir.

**Tablo 2.2:** İmar Kanununun 42. Maddesinin 1. Fıkrasındaki Cezaların Son 10 Yıla Ait Alt ve Üst Limitleri

Yıl	Alt Limit (YTL)	Üst Limit (YTL)
1999	86,57	4.328,71
2000	131,68	6.583,97
2001	205,42	10.270,99
2002	314,70	15.735,15
2003	500,37	25.018,89
2004	642,98	32.149,27
2005	714,99	35.749,99
2006	785,06	39.253,49
2007	846,30	42.315,26
2008	907,23	45.361,96

İmar Kanununun 42. maddesinin 2. fıkrasındaki cezaların yeniden değerlendirme oranında artırılmış, son yıla ait alt ve üst limitleri tablo 2.3’de verilmiştir.

Söz konusu cezaların alt ve üst limitleri 42. maddenin 1. ve 2. fıkralarındaki ayrı ayrı kanun maddelerinin yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi ile ilgilidir. 1. fıkradaki alt ve üst limitler için İmar Kanununun 18, 26, 27 ve 32. maddeleri kapsamına giren aykırılıklar, 2. fıkradaki alt ve üst limitler için İmar Kanununun 28, 33, 34, 39 ve 40.

**Tablo 2.3:** İmar Kanununun 42. Maddesinin 2. Fıkrasındaki Cezaların Son 10 Yıla Ait Alt ve Üst Limitleri

Yıl	Alt Limit (YTL)	Üst Limit (YTL)
1999	86,57	1.731,48
2000	131,68	2.633,58
2001	205,42	4.108,39
2002	314,70	6.294,06
2003	500,37	10.007,55
2004	642,98	12.859,70
2005	714,99	14.299,98
2006	785,06	15.701,38
2007	846,30	16.926,09
2008	907,23	18.144,77

maddeleri kapsamına giren ve 36. maddenin 3. fıkrasında belirtilen yükümlülükleri yerine getirmemekten kaynaklanan aykırılıklar için geçerli sayılmaktadır. Söz konusu maddelerin içeriğine çalışmanın 2.3.3. maddesinde yer verilmiştir.

42. maddenin 1. ve 2. fıkralarındaki fiillerin tekrarı halinde para cezalarının bir kat artırılarak verileceği, aynı maddenin 3. fıkrasında belirtilmiştir. Söz konusu tekrarın vuku bulması durumunda, bu defa üst limitlere bakılmaksızın önceden verilmiş imar para cezasının bir kat fazlası ceza uygulanmaktadır. Örneğin 1. fıkradaki herhangi bir aykırılık nedeniyle 30.000 YTL ceza almış bir kişi, aynı fiili tekrar ettirdiğinde imar para cezası 60.000 YTL olmaktadır.

1. fıkradaki hüküm gereği imar para cezaları aykırılıkları işleyene verilmektedir. Eğer aykırılık ruhsatlı bir yapıda yapılmış ise, ceza hem mal sahibine, hem müteahhide hem de fenni mesule yani yapı denetim firmasına çıkmaktadır. Yine aynı fıkradaki hüküm gereği, yalnızca mal sahibine ya da mal sahibi ile müteahhide birlikte yazılan imar para cezasının 1/5'i fenni mesule yazılmaktadır. Ancak ruhsatlı yapılarda iş bitirme işlemi yapılmış ise fenni mesulün imar para cezası almaması gerekmektedir.

Bunlara ek olarak, yapım işleri için bir müteahhit ile anlaşmış olan yapı maliki, aykırılığa hiçbir şekilde müdahil değil ise cezanın yapı maliki ve müteahhide birlikte verilmesi değil, yalnızca müteahhide verilmesi uygun olacaktır [5].

Aynı şekilde, diğ er maliklerin bilgisi dışında ve izni olmaksızın yapılan ruhsatsız veya mevzuata aykırı uygulamalar için cezanın tüm maliklere değil aykırılık faaliyetini yapan malik ya da maliklere yazılması yerinde olacaktır [5].

Cezaların şahsiliği prensibi uyarınca, yapı malikinin vefatı söz konusu ise ve yapıdaki aykırılıkların mirasçılar tarafından yapıldığı konusunda bir tespit yapılmamışsa, idari para cezasının mirasçılardan tahsil edilmesi mümkün değildir [5].

3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesinde, fenni mesullerin mesuliyetini aldıkları yapının, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmasını sağlamakla, ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma halinde de bu durumu  c gün içerisinde ruhsat vermeye yetkili olan makamlara bildirmekle yükümlü oldukları, bu yükümlülüklerini yerine getirmediikleri takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamayacakları hükme bağlanmıştır. Bu durumda ruhsatlı inşaatlarda fenni mesuller, tespit ettikleri aykırılıkları yasal süre olan  c gün içerisinde idareye bildirdiklerinde para cezasına muhatap olmamaktadırlar [6].

Fenni mesulün istifa ve ölüm gibi sebeplerden dolayı görevi terk etmesine müteakip yeni bir fenni mesul bu görevi  stlenmedik e, yapıdaki inşai faaliyet devam ederse, yapı maliki yasaklanmış fiili işlemiş olacağından imar para cezası ile cezalandırılmaktadır [6].

İmar Kanununun 42. maddesinin 4. fıkrasına göre imar para cezaları doğrudan doğruya belediyeler veya en büyük mülki idari amir tarafından verilir. İmar para cezasına ait karar belediyelerde Encümen tarafından, illerde ise İl İdare Kurulu tarafından alınır.

İmar Kanununun 42. maddesinin 5. fıkrası Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

İmar Kanununun 42. maddesinin 6. fıkrasında ceza verilen müteahhit ve fenni mesullere verilecek olan meslekten men cezalarından bahsedilmiş, 7. fıkrada ise mahkeme kararlarının bakanlığa ve ilgili meslek teşekkülüne bildirileceği ayrıca cezalar dolayısı ile tahsil edilen paranın belediye bütçesine irad olunacağı belirtilmiştir.

### 2.3.3 32. madde dışında imar para cezası uygulamayı gerektiren durumlar

#### 2.3.3.1 Özel parselasyon planı yapılması ve bu planlara göre satış vaadi sözleşmesi yapılması

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

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

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

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

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

*Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyuu giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.*

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

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

*Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*

*Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.*

*Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.” şeklindedir. Söz konusu maddeye göre imar planı olmayan yerlerde, yapılaşma amacıyla arsa ve parsellerin hisseye ayrılması, özel parselasyon planı yapılması ve bu planlara göre satış vaadi sözleşmesi yapılması fiilleri imar para cezası uygulanması gerektirmektedir [6].*

### **2.3.3.2 Kamu kurum ve kuruluşlarının ruhsat almadan faaliyette bulunması**

3194 sayılı İmar Kanununun 26. maddesi “*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.”* şeklindedir. Söz konusu maddenin 1. fıkrasındaki hüküm, adı geçen kamu kurum ve kuruluşlarının İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine tabi olduğunu göstermektedir. Bu fıkra gereği, kamu kurum ve kuruluşlarının ruhsat almadan yapacakları faaliyetler imar para cezası uygulaması gerektirmektedir [6].

### **2.3.3.3 Muhtarlık iznine tabi yapılarda yapılan aykırılıklar**

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi “*Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.*” şeklindedir. Söz konusu maddeye göre muhtarlık iznine tabi yapıların imar mevzuatına, fen ve sağlık kurallarına aykırı olup olmadığı tespit edilmeli ve aykırılık söz konusu ise imar para cezası uygulaması gerekmektedir [6].

### **2.3.3.4 Fenni mesulün aykırılık ihbarında bulunmaması / mal sahibinin fenni mesul olmaksızın inşai faaliyete devam etmesi**

3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesi “*Yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ruhsatı veren belediyeye*

veya valiliklere (...) bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Yapının nevine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolününün 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir.

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

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

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

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel inşaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerce, bu hudutlar dışında özel inşaat yapanların sicilleri de valiliklerce tutulur.” şeklindedir. Söz konusu maddeye göre fenni mesuller vakıf oldukları aykırılıkları tespit edip önleyemezlerse; bu durumu üç gün içerisinde ilgili idareye bildirmezlerse imar para cezasına muhatap olmaktadır. Aynı durum mal sahibi ve / veya müteahhit için de geçerli olup, herhangi bir sebepten dolayı görevini terk etmiş bir fenni mesulün yerine başka bir fenni mesul gelmedikçe inşai faaliyetine devam edenler için imar para cezası uygulaması gerekmektedir [6].

### **2.3.3.5 Geçici yapı ruhsatına sahip yapıların ruhsat ve eklerine aykırı faaliyetleri**

3194 sayılı İmar Kanununun 33. maddesi “İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkamaz 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 hükmününün 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 gündən 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.” şeklindedir. Söz konusu maddeye göre verilen geçici yapı ruhsatlarına sahip yapıların kanuna ve mevzuata aykırı olarak yeniden inşaat ya da ilave yapmaları durumunda ve ölçülerin yönetmelikte öngörülen ölçüleri geçmesi durumunda; bu eylemlerde bulunanlara imar para cezası uygulanması gerekmektedir [6].*

### **2.3.3.6 Yapı inşaatının yola, kaldırıma ve alt yapı tesislerine zarar vermesi**

*3194 sayılı İmar Kanununun 34. maddesi “İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.*

*Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukardaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.*

*Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.*

*Zemin katlarda, dükkân yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.*

*Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.”* şeklindedir. Söz konusu maddede öngörülen mükellefiyetlere aykırı hareket eden mülk sahiplerinin veya müteahhitlerin; gelip geçenlere zarar verecek her türlü tehlikeyi önleyici tedbirler almaması durumunda imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Bahse konu madde özellikle ruhsatlı inşaatların hafriyat çalışmaları sırasında yaptıkları aykırılıklar neticesinde uygulanmaktadır. Zira, ruhsat ve eklerinde yan parsellerdeki mevcut binaları ya da yolları tehlikeye sokmamak için verilen istinat duvarı gibi yapıların inşa edilmemesi süre ve maliyet açısından mal sahibi ya da müteahhide avantaj sağlamaktadır [6].

#### **2.3.3.7 Tabii zeminin ruhsat ve eklerine aykırı olarak kazılması**

3194 sayılı İmar Kanununun 35. maddesi “*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.”* şeklindedir. Söz konusu madde ile cephe hattı ile yol arasındaki zeminin ruhsat ve eklerine aykırı olarak kazılması yasaklanmıştır. Aykırılık söz konusu olduğunda ise imar para cezası uygulanması gerekmektedir.

### **2.3.3.8 Kapıcı dairesi ve sığınak amacı dışında kullanılması**

3194 sayılı İmar Kanununun 36. maddesi “*Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.*

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

*Bekçi, bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametini 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.”* şeklindedir. Maddede sözü edilen kapıcı dairesi ve sığınakların amacı dışında kullanılması imar para cezası uygulanmasını gerektirmektedir. Kat irtifakı kurulması, binanın bağımsız bölüm olarak ayrılan yerlerinin tescili niteliğinde olup, bu işlem esnasında kapıcı dairesi ya da sığınak gibi ortak alanların satışı mümkün olmamaktadır. Ancak kanun ve mevzuattan habersiz yapı malikleri sığınak gibi acil durumlarda kullanımı önem arz eden yerlerin amacı dışında kullanımına göz yummakta, bu gibi yerleri satın alan vatandaşlar için de mağduriyet söz konusu olmaktadır. Ortak alanların satışı üst katlardaki bağımsız bölümlerin hisselenmesi ile yapılmaktadır. Ancak bu işlem gerçekleşmiş olsa dahi, binadaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin söz konusu ortak alanları kullanımına yasal olarak engel olmamaktadır. Böyle bir durumla karşılaşan maliklerin ilgili idareye başvurup yasal işlemleri başlatmaları gerekmektedir.

### **2.3.3.9 Otoparkların amacı dışında kullanılması**

3194 sayılı İmar Kanununun 37. maddesi “*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.”* şeklindedir. Söz konusu maddede otoparkların ne şekilde inşa edileceği ve amaç dışı kullanım durumunda ne gibi işlemler uygulanacağı ifade edilmiştir. Amaç dışı kullanımlarda tebliğ tarihinden itibaren 3 aylık süre içinde aykırılığın giderilmemesi durumunda 42. maddede öngörülen imar para cezası uygulanması gerekmektedir.

#### **2.3.3.10 Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar**

3194 sayılı İmar Kanununun 39. maddesi “*Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir.*

*Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.*

*Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.”* şeklindedir. Söz konusu maddeye göre bir kısmının veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen ve bu yönde tebligat yapılan yapıların sahipleri; yapılarını tamir ettirmek veya yıktırmak zorundadırlar. Şayet söz konusu tehlike 32. maddede belirtilen sürede ortadan kaldırılmaz ise imar para cezası uygulanması gerekmektedir [5].

#### **2.3.3.11 Arsalarda ve evlerde kamu sağlığını tehdit eden enkaz, birikinti, lağım ve çukur gibi mahzurlar**

3194 sayılı İmar Kanununun 40. maddesi “*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*

*hususî mecra, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.*

*Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı %20 fazlasıyla arsa sahibinden alınır veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.”* şeklindedir. Söz konusu maddede geçen mahzurların giderilmemesi halinde imar para cezası uygulanması gerekmektedir.

#### **2.4 Aykırılık Faaliyetinin Tespitinden Sonra Yapılan İşlemler**

Ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığı herhangi bir yolla tespit edilen aykırılıklar 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek derhal durdurulur ve mühürlenir. 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden yapılabilecek 4 işlem bulunmaktadır. Bunlar;

- aykırılığın ilgilisi tarafından giderilmesi
- aykırılığın ruhsata bağlanması
- aykırılığı düzeltme dışındaki herhangi bir inşai faaliyette bulunulması
- aykırılığın yasal süre içerisinde giderilmemesi

şeklindedir.

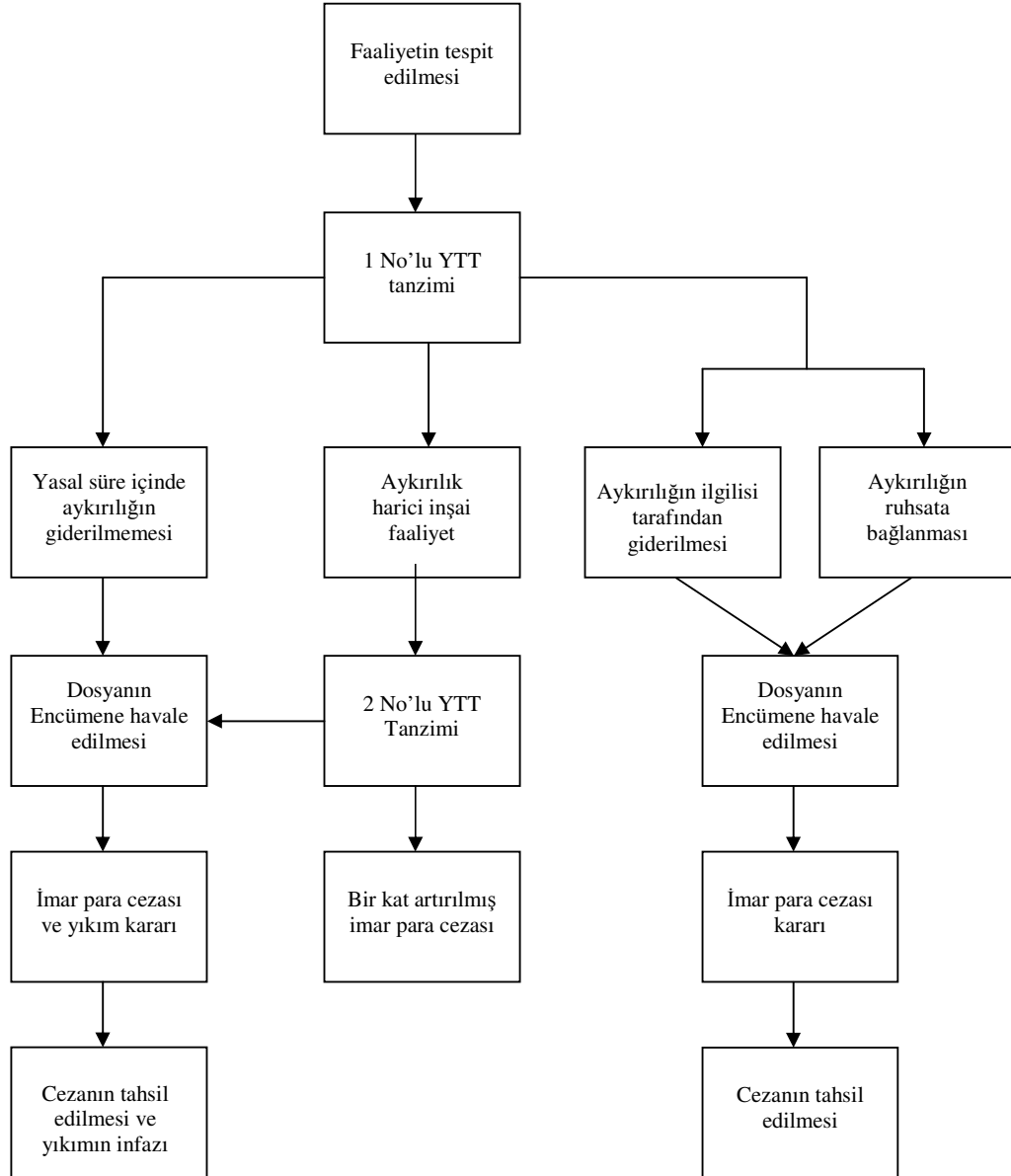
Aykırılığın ilgilisi tarafından giderilmesi durumunda dosya encümene havale edilir ve encümen tarafından yalnızca imar para cezası kararı alınır.

Aykırılığın ruhsata bağlanması durumunda yukarıdaki durumdaki gibi dosya encümene havale edilir ve encümen tarafından yalnızca imar para cezası kararı alınır.

Mühürlenmiş yapıda aykırılığı düzeltme dışında herhangi bir inşai faaliyette bulunulması 2 No’lu Yapı Tatil Tutanağının tanzimini gerektirir. Aynı zamanda vakit geçirilmeksizin 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağı ile ilgili işlemler aşağıda yazılan usulde başlatılır. Yapı ilgisine 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan encümen kararının dışında, bir kat artırılmış imar para cezası verilir.

Aykırlığın yasal süresi içerisinde giderilmemesi durumunda dosya imar para cezası ve yıkım istemiyle encüme havale edilir. Encümen kararına müteakip yıkım ve tahsilat işlemleri başlatılır.

Aykırlık faaliyetinin tespitinden sonra yapılan işlemlere ait akış diyagramı şekil 2.1'de gösterilmektedir.



**Şekil 2.1 :** Aykırılık Faaliyetinin Tespitinden Sonra Yapılan İşlemler

#### **2.4.1 Yapı tatil tutanağı (zaptı) düzenlenmesi**

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinin 1. fıkrasındaki hükme göre ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmesi ve ardından yapının mühürlenmesi ile durdurulmaktadır. Yapı Tatil Tutanağı, şekil 2.2'de görüleceği üzere, üzerinde yapının bulunduğu ilçenin, mahallenin, paftanın, adanın, parselin, kapı numarasının, mal sahibinin ad-soyadının, varsa ruhsat ve onaylı proje tarih ve sayısının, teknik uygulama sorumlularının bilgilerinin yer aldığı; yapının mevcut durumunu plan ve kesit şeklinde gösterir krokili, iki teknik eleman, bir zabıta memuru ve mal sahibinin imzalarını taşıyan zabıttır. Genellikle 4 nüsha olarak düzenlenen Yapı Tatil Tutanağının bir nüshası 32. maddenin 2. fıkrası gereği muhtara bırakılmaktadır. Söz konusu tutanakta bulunan mal sahibi kısmına şayet mal sahibi imza atmaktan kaçınır ya da imtina ederse, ilgili kısım tutanağı dolduranlarca paraflanmakta ve muhtara tebellüğ ilmühaberi imza ettirilerek yasal işlemler tamamlanmaktadır. Yapı Tatil Tutanağının bir nüshası da yapının bulunduğu yere asılmaktadır. Diğer iki nüshadan biri söz konusu mahallin imar işlem dosyasına, diğeri tüm Yapı Tatil Tutanaklarının toplandığı pelür dosyaya konulmaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiğinde aykırılığın açıkça belirtilmiş olması büyük önem taşımaktadır. Zira, söz konusu tutanak ve tutanağa istinaden alınan Encümen Kararlarına itiraz edilmesi durumunda; açıkça belirtilmemiş aykırılıklar nedeniyle çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Ruhsatsız yapılaşmalarda idarenin arazi denetimi ve dışarıdan gelecek ihbarlar ile Yapı Tatil Tutanağı düzenlemesi mümkün iken, ruhsatlı yapılarda mevcut yöntemlere bir de teknik uygulama sorumlularının idareye vermiş oldukları ihbar dilekçeleri eklenmektedir.

Yapı Tatil Tutanağının inşaat mahalline asılması ile yalnızca aykırılığın olduğu kısım değil, tüm inşaat mühürlenmiş sayılmaktadır. Buradaki amaç, bir an önce aykırılığın giderilmesi yönünde çalışma yapılmasının istenmesidir. Bu durumda Yapı Tatil Tutanağı ile mühürlenmiş yapıda yasal olarak inşai faaliyete devam edilebilecek tek yer aykırılığın olduğu yer olmaktadır.

Ancak İstanbul İmar Yönetmeliğinin 1.11. maddesine göre kat mülkiyeti kurulmuş bir yapı veya yapılardaki bağımsız bölümlerden herhangi birinin ruhsat ve eklerine

aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan diğer bağımsız bölümlerin tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz. Ayrıca, bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve / veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

Her ne sebeple olursa olsun, ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıların ilgilileri hakkında 26/09/2004 tarih, 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesi uyarınca işlem yapmak gerekmektedir. Söz konusu madde “*Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.*

*Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.*

*Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.*

*Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanır.*

*Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar plânına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.”* şeklindedir. Bu madde ile imar mevzuatında öngörülen esaslara aykırı olarak inşai faaliyette bulunmak fiili; imar kirliliğine neden olma suçu olarak kabul edilmekte ve suçu işleyenler ağır cezai müeyyidelere tabi tutulmaktadır [6].

#### **2.4.1.1 1 no’lu yapı tatil tutanağı düzenlenmesi**

Bu çalışmanın 2.4.1. maddesinde bahsedilen tüm nitelikler 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağı için geçerlidir. 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağı ruhsatsız faaliyet veya ruhsat ve eklerine aykırılıklar tespit edildiğinde düzenlenen ilk zabıttır. Şekil 2.2’de 1 No’lu Yapı Tatil Tutanağı görünmektedir. Söz konusu tutanağın tanzim edilip tebliğ yapılmasına müteakip 30 günlük süre içerisinde mal sahibinin aykırılığı giderme hakkı bulunmaktadır. Süre sonunda aykırılığı gideren ya da aykırılığı giderme



yönünde çalışmaya başlayan mal sahibi hakkında yıkım cezası uygulanmamaktadır. İkinci durumda bulunan yapılarda, yani 30 günlük yasal süre dolmasına rağmen aykırılığı gidermemiş ancak aykırılığı giderme yönünde çalışma yapılmaya başlanan yapılarda yıkım cezası verilip verilmemesi ilgili idarenin takdiridir. Burada mal sahibi ya da müteahhidin art niyetli olup olmadıklarının tespiti yıkım kararı konusunda ehemmiyet taşımaktadır. Makul sebeplerden ötürü aykırılığın giderilmesi yönünde çalışmaya başlayamamış ya da yıkımın 30 günden fazla sürmesi muhtemel olan yapılarda yıkım cezası verilmemesi uygun olacaktır.

Her ne kadar mal sahibi ya da müteahhit aykırılığı gidermiş olsa da; İmar Kanununun 42. maddesindeki imar para cezalarının uygulanması zorunludur. Bu husustaki detaylara bu çalışmanın 2.4.1.3. maddesinde değinilmektedir.

#### **2.4.1.2 2 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlenmesi**

Mühürlenerek durdurulmuş inşaatlarda, aykırılığın giderilmesi yönünde olmayan her türlü inşai faaliyet 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzimini gerektirmektedir. Şayet inşai faaliyet 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağının tebliğinden itibaren 30 gün geçmeden yapılmış ise, hem 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilmekte, hem de 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı 30 günlük yasal sürenin dolması beklenmeksizin Encümen ya da İl İdare Kuruluna havale edilmelidir. Zaten İmar Kanununun 32. maddesinde yasal süre en fazla 30 gün şeklinde ifade edilmektedir. Ayrıca inşai faaliyette bulunanlar hakkında Türk Ceza Kanunu 203. maddesi uyarınca mühür fekki sebebiyle işlem yapılması gerekmektedir.

1 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan imar para cezası, 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan Encümen Kararında bir kat artırılarak verilmektedir. Söz konusu hüküm İmar Kanununun 42. maddesinin 3. fıkrasında belirtilmektedir. 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan Encümen Kararında yıkım cezası mevcut olduğundan, 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağından dolayı alınan Encümen kararlarında tekrar yıkım kararı alınmamaktadır.

2 No'lu Yapı Tatil Tutanaklarında mal sahibinin imzasına gerek olmamakta, tutanak iki adet teknik eleman ve bir adet zabıta memuru ile tanzim edilebilmektedir. 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı şekil 2.3'de gösterilmektedir. Tutanak tutulan yapının hâlihazırda mühürlü olması, 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilirken 1 No'lu

<b>T.C.</b> <b>..... BELEDİYE</b> <b>BAŞKANLIĞI İMAR VE</b> <b>ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</b>		<b>1 NOLU YAPI TATİL</b> <b>TUTANAĞI</b>			<b>No .....</b> <b>..... / ... / 20..</b>		
İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı No	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
Proje Tarih ve No'su	Ruhsat Tarih ve No'su	Sahibinin Adı ve Soyadı			Mesul Fen Adamının Adı ve Adresi		
Yapının Durumu	..... ..... .....						
KROKİ							
..... Sayılı ..... Kanununun ..... Maddesine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek tatil edilmiştir. Tutanağın ..... Sureti ..... verilmek-asılmak suretiyle tebliğ edilmiş olup, tebliğ edildiğine dair durdurma emri olan bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.							
Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmzası	Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmzası	Belediye Zabıta Memuru Adı, Soyadı, İmzası			Mal Sahibi Adı, Soyadı, İmzası		

**Şekil 2.2 : 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı**

<b>T.C.</b> <b>..... BELEDİYE</b> <b>BAŞKANLIĞI İMAR VE</b> <b>ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</b>			<b>2 NOLU YAPI TATİL</b> <b>TUTANAĞI</b>			<b>No .....</b> <b>..... / ... / 20..</b>	
İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı No	Sokağı	
1 No'lu TUTANAK			RUHSATSIZ	RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI	İLGİLİ YASA VE MADDE		
Tarih	Cilt No	Sıra No					
Yapının 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebellüğ edilmişse de, bu kez mühür fekkedilerek yapımına devam edilmiştir.							
YAPIDA : 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağından sonraki imalat	..... ..... ..... .....						
KROKİ							
Yukarıda yazılı kısımların yapıldığı görülerek saptanmış olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere, tarafımızdan düzenlenmiş ve okunarak imzalanmıştır.							
Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmzası		Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmzası		Belediye Zabıta Memuru Adı, Soyadı, İmzası			

**Şekil 2.3 : 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı**

Yapı Tatil Tutanağı tanzimindeki işlemlerin tekrarına ihtiyaç bırakmamaktadır.

2 No'lu Yapı Tatil Tutanağının ardından aykırılığı düzeltme dışındaki inşai faaliyete devam edenler hakkında 3 No'lu Yapı Tatil Tutanağı ve devamı uygulanmaktadır.

#### **2.4.1.3 Aykırılığın ilgilisi tarafından giderilmesi / ruhsata bağlanması**

1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilen yapıda, tebliğ tarihinden başlamak üzere ilgisinin aykırılığı gidermek için 30 günlük yasal süresi bulunmaktadır. Yapının ilgisinin 30 günlük süre içerisinde aykırılığı gidermesi ya da ruhsata bağlanması durumunda, Encümen tarafından verilecek ceza yalnızca 42. maddedeki imar para cezası olmaktadır.

Yapı Tatil Tutanağına konu olan yapının ruhsatsız olması ancak ruhsata bağlanabilir olması durumunda, yapının ilgilisi ruhsat müracaatında bulunmuş ise 30 günlük süre dolduğunda yıkım kararı alınması anlamsız olmaktadır. Zira ruhsat başvurusu ve tanzim edilmesi ile ilgili süreç yaklaşık iki aylık bir zamandan oluşmaktadır. Buna benzer durumlarda ilgili idarenin takdir yetkisini kullanması ve Yapı Tatil Tutanağının Encümene yalnızca 42. madde için havale etmesi yerinde olmaktadır.

Yapı Tatil Tutanağına konu olan aykırılıklar ilgisince giderildiği ya da ruhsata bağlandığı takdirde yapıdaki mühür sökülmemekte ve durdurma kararı geri alınmaktadır. Ancak bu işlemler 42. madde gereği Encümence verilen imar para cezasını etkilememektedir.

#### **2.4.2 Dosyanın encümene havale edilmesi**

1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilmiş ve 30 günlük süre içerisinde aykırılığı giderilmemiş ya da gidermeye yönelik faaliyette bulunulmamış yapılar ile 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edildikten sonra inşai faaliyetin devam ettiği ve 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilen yapılar hakkındaki dosyalar Encümene havale edilmektedir.

Havale edilen dosyada; aykırılığın cinsini, ruhsat durumunu, mal sahibi, müteahhit ve teknik uygulama sorumlusu bilgilerini içeren, teknik elemanlarca hazırlanmış bir rapor bulunmaktadır. Söz konusu dosya Encümene havale edilmeden önce, bahse konu olan yapının mal sahiplerine ait bilgiler ilgili Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinden alınmaktadır. Belirli aralıklarla toplanan Encümen, ilgili dosyayı

ve raporu inceledikten sonra 03/07/2005 tarih, 5393 sayılı Belediye Kanununun 35. maddesi gereği dosyayı bir hafta içinde karar bağlamak zorundadır.

Encümen tarafından alınacak imar para cezasının tespitinde, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırılığa ilişkin hususların neler olduğu, niteliği, kasıt unsurları, geri dönüşün olup olmadığı, ilgililer açısından alışkanlığın olup olmadığı, ısrarla sürdürülüp sürdürülmediği, çevresel özellikleri, ruhsat ve inşaat aşamalarında uyarıda bulunulup bulunulmadığı hususları önem arz etmektedir [5].

Encümen tarafından imar para cezası verilirken inşaat mahallindeki her aykırılık için değil, birbirini tamamlayan ve bir bütünlük arz eden komple inşaatlarda tek bir ceza verilmesi gerekmektedir.

Aynı şekilde, bağımsız bölümlerde değişiklik yapan malikler, ilave katlar ya da zemin ve bodrumun yapı nizamında değişiklik yapan malikler tespit edilmeli, tüm malikler hakkında ceza tatbik etmek yerine, fiili gerçekleştiren maliklere ceza yazılması gerekmektedir [6].

Ruhsatlı inşaatlarda Encümenince alınan imar para cezalarının mal sahibi ve müteahhide ya da yalnızca birine verilen miktarının 1/5 inin de teknik uygulama sorumlularına verilmesi 42. maddenin 1. fıkrasında belirtilmektedir. Ancak ruhsatlı yapılarda iş bitirme işlemi yapılmış ise fenni mesulün imar para cezası almaması gerekmektedir.

Dosya Encümene havale edilmeden önce ilgilisi tarafından aykırılıkların giderilmesi ya da ruhsata bağlanması durumunda Encümenince verilecek ceza yalnızca imar para cezası ile sınırlı kalmaktadır. Yapıyı uygun hale getiren ya da ruhsata bağlayan mal sahibi, müteahhit ya da teknik uygulama sorumlusu, ilgili idareye durumu bildirdikten sonra teknik elemanlarca hazırlanan bir rapor Encümene havale edilen dosyaya eklenmekte ve alınacak cezanın yalnızca imar para cezası olması sağlanmaktadır.

#### **2.4.2.1 1 no'lu yapı tatil tutanağına istinaden yapılan işlemler**

30 günlük yasal süresi içerisinde aykırılıklarını gidermeyen ya da giderme yönünde bir faaliyette bulunmayan mal sahibi ve / veya müteahhit hakkındaki dosya bu çalışmanın 2.4.2. maddesinde belirtilen esaslar dahilinde Encümene havale edilir.

Yapılan aykırılığın tanımlandığı kanun maddesine göre tablo 2.2 veya tablo 2.3'de bulunan alt ve üst limitler dahilinde kalmak kaydıyla imar para cezaları tatbik edilir.

#### **2.4.2.2 2 no'lu yapı tatil tutanağına istinaden yapılan işlemler**

1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı ile mühürlenmiş ancak aykırılığı giderme yönünde olmayan inşai faaliyete devam eden yapılar; hem 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı ile tekrar durdurulmakta hem de hâlihazırda bekleyen 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı vakit geçirilmeden Encümene havale edilmektedir.

Böyle bir durumda, 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı ile alınan ceza hem yıkım hem de imar para cezası olmakta, ayrıca 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan Encümen Kararında bir önceki imar para cezası bir kat artırılmaktadır. 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan Encümen Kararında yıkım cezası bulunduğundan, 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan Encümen Kararında yalnızca imar para cezası bulunmaktadır.

#### **2.4.3 Encümen kararı sonrası yapılan işlemler**

Encümenince alınan yıkım ve / veya imar para cezası kararlarının birer örneği yıkım işlemi için İmar Müdürlüklerine, imar para cezasının tahsili için Gelirler Müdürlüklerine gönderilmektedir.

Yıkım cezasının infaz edilebilmesi için öncelikle kararın ilgililerine tebliği gerekmektedir.

##### **2.4.3.1 Encümen kararının zabıta vasıtasıyla tebliğ edilmesi**

Encümen tarafından alınan yıkım ve / veya imar para cezası kararının, kararda ismi geçen kişi ya da kuruluşlara tebliğ edilmesi gerekmektedir. Söz konusu kişi ya da kuruluşların ilçe içinde ikamet etmeleri durumunda tebliğ zabıta vasıtasıyla yapılmaktadır. Tebliğ işlemi genellikle aykırılığın olduğu yapıda yapılmakla birlikte, mal sahibinin şirket olması durumunda ya da adresin ruhsatta farklı gösterilmesi nedeniyle başka yerlerde de yapılmaktadır.

Zabıta memurları ilçe içerisindeki adreste ilgililerine ulaşamazlar ise tebellüğ il mühaberi ile muhtarlık vasıtasıyla tebliğ işlemi yapmış sayılmaktadırlar.

Kararda ismi geçen kişi ya da kuruluşların ilçe dışında olması durumunda ise; iadeli taahhütlü mektup yoluyla tebligat yapılmaktadır.

Söz konusu Encümen kararına itiraz açısından esas alınacak süre tebligattan itibaren başlayacağı için, tebliğ işleminin titizlikle uygulanması gerekmektedir.

#### **2.4.3.2 Encümen yıkım kararının uygulanması**

Yıkım kararının uygulama süreci Encümen Kararının ilgililerine tebliğ edilmesinden itibaren başlamaktadır. Yıkım yapılacak yapının belediye imkânları ile yıkılabilecek olması durumunda, ilgili idare; Emniyet Kuvvetlerine, Fen İşleri Müdürlüğüne, Zabıta Müdürlüğüne ve yıkım yapılacak yapının durumuna göre ilgili diğer müdürlüklere yıkımın yapılacağı tarih ve saati bildirmektedir. Bu işlemler genellikle İmar Müdürlükleri tarafından organize edilmektedir. Hava muhalefeti, işgal, yıkıma karşı mukavemet, mahkeme tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararları, ilgili müdürlüklerden birinin yıkıma iştirak edememesi ya da yıkımı etkileyecek herhangi başka bir durum ortaya çıktığında, yıkım mahallinde bir tutanak tutulmakta, yıkım işleminin gerçekleştirilememesi sebebi yazılmakta ve yıkım mahallinde bulunan görevliler tarafından imzalanmaktadır. Tutanağın tanzim edilmesine müteakip, ilgili ekipler yıkım mahallinden ayrılmakta ve yıkım ileri bir tarihe ertelenmektedir.

Herhangi bir olumsuz durum ortaya çıkmadığında yıkım işlemi gerçekleştirilmekte ve yıkımın yapıldığına dair tutanak tutularak yıkıma katılan görevliler tarafından imzalanmaktadır.

Yıkım kararının belediye tarafından uygulanmasından doğan masraflar yapı sahibinden tahsil edilmektedir.

Yıkımlarla ilgili karşılaşılan sorunlardan en önemlisi işgal edilmiş mahaller olmaktadır. Zira yıkım kararı alınmadan önce işgal edilmiş yapılarda yıkım yapılabilmesi için öncelikle tahliye işlemi gerekmektedir. İşgal edilmiş yapılarda konut dokunulmazlığı söz konusu olduğundan, bahse konu olan yapıların tahliyesi için ilgili idare tarafından yasal yollara başvurulması gerekmektedir. Ancak, tahliyenin beklenmesi gecekondular vasfındaki yapılar için geçerli olmayıp; 20/07/1966 tarih, 775 sayılı Gecekondular Kanununun 18. maddesi gereği işgal edilmiş olan gecekondularda içeridekilerin mal ve can güvenliği sağlanarak derhal yıkım yapılmaktadır.

### **3 İMAR KANUNU 42. MADDE VE İMAR PARA CEZASINA ESAS TEŞKİL EDEN DİĞER MADDELER İLE İLGİLİ YARGI İÇTİHA TLARI**

Aşağıda verilen içtihatlar 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi ve imar para cezasına esas teşkil eden maddelerin içtihatları ile sınırlandırılmıştır. Çalışmaya; yapılan içtihat taramasında yalnızca çalışma konusu ile uyarlık gösteren içtihatlar dahil edilmiştir. İlgili maddelere ait ancak çalışma ile ilgili olmayan içtihatlar konuya dahil edilmemiştir.

#### **3.1 Aykırılık Faaliyetleri İle İlgili İçtihatlar**

##### **3.1.1 Teras ve balkon ile ilgili faaliyetler**

İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 24/04/1999 tarih, 1999/433 sayılı kararında; özetle mevcut terasa yapılan ilave inşaatın, ruhsat ve projesine aykırılık oluşturması nedeniyle ruhsatsız yapılmaması gerektiği ifade edilmektedir. Davada, davacı kendi dairesine isabet eden bölümün altına bir balkon duvarı uzatması yapmak suretiyle dairesini bir nebze rahatlattığını, ancak bu faaliyet nedeni ile söz konusu yapı hakkında yıkım kararı verildiğini ve kararın iptalini istemişse de, mahkeme; inşa olunan büyütmenin ve kapatılan kısımların ruhsata ve projesine aykırılık oluşturduğunun sabit olduğu sonucuna varmış olup davayı reddetmiş ve yıkım kararının hukuka uygun olduğu sonucuna varmıştır [6].

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31/01/2001 tarih, 2001/154 sayılı kararında; özetle, terasın kullanım alanını genişleten yapı inşaatının ruhsata tabi olduğu ifade edilmektedir. Davada, davacı binadaki teras kullanım alanını büyütmüş, bu faaliyet neticesinde söz konusu yapı hakkında Encümence alınan yıkım kararının iptalini istemişse de, mahkeme yapılan işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı sonucuna varmıştır [6].

Danıştay 6. Dairesinin 08/05/2006 tarih, 2006/2497 sayılı kararında; özetle, açık çıkma niteliğindeki balkonların kapalı hale getirilmesinin ruhsat gerektirdiği ve açık balkonların gömme balkonlarla aynı statüde değerlendirilemeyeceği belirtilmektedir.



Davada, davacı açık çıkma niteliğindeki balkonunu seyyar panjur ile kapamış, bu olay neticesinde belediye encümeni tarafından alınan yıkım ve para cezası kararına itiraz etmiş, mahkeme söz konusunun kararın iptaline karar vermişse de, Danıştay, balkonların kapatılmasının balkonun gömme balkon ya da çıkma balkon olma durumlarına göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini, gömme balkonların kapatılması sonucu kapalı alan oluşturarak kullanım alanında bir artışın ve buna bağlı olarak çekme mesafelerinin ihlal edilmesinin söz konusu olmadığını, tadilatın taşıyıcı unsurları etkilemediğini, cephe görünümünde meydana gelen değişikliğin ise yasa ve yönetmelik hükümleri uyarınca ruhsat gerektirmediği sonucuna ulaşmış, açık balkonun kapatılması durumunda ise binanın kullanım alanında artış meydana geldiği ve buna bağlı olarak çekme mesafelerinin ihlal edildiğine hüküm getirerek mahkeme kararını bozmuştur [7]. Ayrıca gömme balkonların kapatılmasının herhangi bir imar para cezası ve yıkım cezası gerektirmediğine dair içtihat Danıştay 6. Dairesinin 18/02/2005 tarih, 2005/977 sayılı kararında mevcuttur.

### **3.1.2 Bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile ilgili faaliyetler**

Danıştay 6. Dairesinin 18/05/2000 tarih, 2000/3126 sayılı kararında; özetle iki ayrı bağımsız bölüm arasındaki duvarın kaldırılmasının ruhsat almayı gerektirdiği ifade edilmektedir. Davada, davacı iki ayrı bağımsız bölüm arasındaki duvarı yıkarak tek bir bağımsız bölüm oluşturmuş, bu faaliyet neticesinde söz konusu yer hakkında eski haline getirilmesi yönünde alınan Encümen Kararının iptalini istemişse de, mahkeme; ayrı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi niteliğindeki tadilatın ruhsata bağlanmasının zorunlu olduğu kararına varmış ve temyize giden söz konusu karar Danıştay tarafından onanmıştır [6].

İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 29/03/2002 tarih, 2002/472 sayılı kararında; özetle, iki bağımsız bölümün birleştirilmesi şeklinde ruhsatsız yapılan inşaat nedeniyle, ilgisinin imar para cezası ile cezalandırılmasının mevzuata uygun olduğu ifade edilmektedir. Davada, davacı bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırarak yeri tek dükkân haline getirmiş, bu faaliyet neticesinde Encümence imar para cezası ve aykırılıkların giderilerek yapının eski haline getirilmesi yönünde karar alınmış, mahkeme de söz konusu faaliyetin imar mevzuatına aykırı olduğunu ve yapılan işlemin doğru olduğunu belirtmiştir.

### **3.1.3 Ortak alanların kullanım amacının değiştirilmesi ile ilgili faaliyetler**

Danıştay'ın 18/03/1996 tarihinde verdiği kararda, özetle, yapıların ortak yerlerinden sayılan ve amacı dışında kullanılması mümkün olmayan sığınakların kullanım amacının değiştirilerek daireye dönüştürülmesinin imar affı kapsamında değerlendirilemeyeceği ifade edilmektedir. Davada, davacı apartmanın projesinde ortak alan olarak görülen ancak kat maliklerinin de muvafakatı alınarak daire olarak kullanılan sığınağın 2981 sayılı yasa uyarınca affa tabi olmasını istemişse de, idare bu tespiti yerinde görmemiş, davacı bu işlemin iptali için mahkemeye başvurmuş, mahkeme de verdiği kararda davacıyı haklı bularak idarenin işlemini iptal etmiştir. Ancak davalı idare kararı temyize götürmüş ve Danıştay söz konusu mahkeme kararını bozmuştur. Bu durumda kat maliklerinin muvafakatı alınsa bile sığınak gibi ortak kullanım alanlarının daireye dönüştürülmesinin mümkün olamayacağı görülmektedir [6].

### **3.1.4 Tel örgü çevrilmesi ile ilgili faaliyetler**

Danıştay 6. Dairesinin 21/12/2004 tarih, 2004/6769 sayılı kararında; özetle, tel örgü ile bir yerin çevrilmesinin ruhsat gerektirmeyen işlem olduğu belirtilmektedir. Davada, davacı bir alanının etrafını tel örgü ile çevirmiş, ilgili idare bu işlem sonucunda imar para cezası ve yıkım kararı almış, davacı bu karara itiraz etmiş, mahkeme de kararın hukuka uygun olduğuna hükmetmişse de, Danıştay, yapılan imalatın yasa ve yönetmelik kurallarına göre yapı olarak nitelendirilemeyeceği, dolayısıyla ruhsata tabi olduğundan söz edilemeyeceği buna göre dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşmıştır [7].

### **3.1.5 Temel ile ilgili faaliyetler**

Danıştay 6. Dairesinin 07/04/2004 tarih, 2004/1992 sayılı kararında; özetle, temel açılmasının yapıya başlandığını gösterdiği ve yapının bir aşaması olduğu belirtilmiş, bu işlem neticesinde ruhsatsız inşaat sebebiyle verilen imar para cezasının hukuka aykırı olmadığı ifade edilmektedir.

### **3.1.6 Havuz ile ilgili faaliyetler**

Danıştay 6. Dairesinin 15/12/2004 tarih, 2004/6658 sayılı kararında; özetle, yapıların bahçelerinde derinliği 1,00 metreyi geçen havuzların ruhsata tabi olduğu ve bu havuzlar hakkında verilen yıkım ve imar para cezalarının hukuka uygun olduğu ifade edilmektedir.

## **3.2 İmar Kanununun Uygulanması İle İlgili İçtihatlar**

### **3.2.1 Mahkemelerin imar para cezalarını değiştirememesi**

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 30/09/1993 tarih, 1993/4821 sayılı kararında; özetle, idari mercilerin 3194 sayılı Kanunda öngörülen para cezalarının alt ve üst sınırları arasında tayin edecekleri miktarın takdirinde serbest olduklarından ve Sulh Ceza Mahkemelerinin Encümen Kararlarını itirazen incelerken imar para cezası miktarlarını değiştiremeyecekleri ifade edilmektedir. Davada, Bursa 2. Sulh Ceza Mahkemesine Encümen Kararını itirazen incelemesinde, tanınan yetkinin ya aynen onama ya da iptalden ibaret olduğu ve mahkemenin Encümen Kararındaki imar para cezasının indirimi yönünde yapılan işleminin Ceza Muhakemeleri Usulü Kanununun 343. maddesi uyarınca bozulması kararlaştırılmıştır [6].

### **3.2.2 Aynı anda başlanan kooperatif bloklarının tek bir ceza gerektirmesi**

İstanbul 3. Sulh Ceza Mahkemesinin 13/10/2000 tarih, 2000/118 sayılı kararında; özetle, aynı anda inşasına başlanan birden fazla yapının tek bir tespit tutanağı ile tespit edilmesi sonucunda ancak bir imar para cezası uygulanabileceği; buna mukabil, aynı zamanlarda yapılan tespitlerde ayrı ayrı imar para cezası verilebileceği ifade edilmektedir. Davada, davacı bir kooperatif olup aynı anda 21 adet bina inşaatına ruhsatsız olarak başlamış ve bunun belediyece tespit edilmesine müteakip 21 ayrı imar para cezasına çarptırılmış, ayrı ayrı alınan imar para cezalarının hukuka uygun olmadığı yönünde mahkemeye başvurmuştur. Mahkeme, idarenin 21 ayrı binadan oluşan yapıların tek bir eylem olduğuna hükmetmiş ve idarenin her bina için ayrı ayrı para cezası takdir etmesinin usul ve yasaya uygun olmadığını belirtmiştir. Mahkeme ayrıca, söz konusu 21 yapının ayrı ayrı zamanlarda yapılması durumunda, ayrı ayrı imar para cezası uygulanabileceğini de belirtmiştir [6].

### **3.2.3 İmar para cezası alınırken tutanak tarihinin esas alınması**

Danıştay 6. Dairesinin 25/12/2006 tarih, 2006/6616 sayılı kararında; özetle, imar para cezası uygulanırken ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan inşaatın tespit tarihinin esas alınarak ceza uygulamasına gidilmesi ve eylem meydana getirdiği tarihte belirlenen para cezası miktarının uygulanması gerektiği belirtilmektedir. Davada, davacıya ait ruhsatsız yapı 2000 yılında tespit edilmiş, 2003 yılında söz konusu yapı hakkında Encümence imar para cezası ve yıkım kararı alınmış, ancak davacı buna mahkeme yoluyla itiraz etmiş, mahkeme ise yapılan işlemin hukuka uygun olduğuna hükmetmişse de, temyize giden davada Danıştay, yıkım kararını onanmış ancak imar para cezası kararının tespitin yapıldığı yıl olan 2000 yılına ait alt ve üst değerler üzerinden verilmesi gerektiğine hükmetmiştir [7].

### **3.2.4 İmar para cezasının faaliyette bulunana verilmesi**

Danıştay 6. Dairesinin 11/01/2005 tarih, 2005/33 sayılı kararında; özetle, imar para cezası verilmesine konu olan tadilatların mülk sahibi olan davacının açık muvafakatı olmaksızın kiracı tarafından yapıldığı, taşınmaz maliki davacı adına para cezası verilmesinde isabet bulunmadığı ifade edilmektedir. Davada, davacı mülk sahibinden kiraladığı dükkâna, mülk sahibinin açık muvafakatı olmadan tadilat yapmış, bu tadilat neticesinde mal sahibi hakkında alınan yıkım ve imar para cezalarına itiraz etmiş, mahkeme söz konusu kararın hukuka uygun olduğuna hükmetmişse de, davacı temyize gitmiş, Danıştay, cezaların şahsiliği ilkesi imar para cezasının mülk sahibine değil, mülk sahibinden herhangi bir muvafakat almadan tadilat işlemini yapan kiracıya verilmesini uygun görmüştür [7].

### **3.2.5 Tutanağın yapı yerine asılması ile tebligat şartının gerçekleşmesi**

Danıştay 6. Dairesinin 20/11/2006 tarih, 2004/4906 sayılı kararında; özetle yapı tatil tutanağının yapı yerine asılması ve bir nüshasının da muhtara bırakılması suretiyle ilgisine tebliğ edilmiş sayılacağı belirtilmektedir. Davada, davacı ruhsatsız olarak başladığı yapı hakkında düzenlenen yapı tatil tutanağında kendi imzası olmadığı için itiraz etmiş, mahkeme de bu itirazı yerinde bulup, söz konusu tutanağın üzerinde ilgisinin imzasının bulunmamasını iptal gerekçesi saymış olsa da, temyize giden davada, Danıştay, imar mevzuatı uyarınca, davacı idare tarafından ruhsatsız yapının

tespit edilmesi üzerine tespite ilişkin tutanağın yapı yerine asılması, bir nüshasının da muhtara bırakılması suretiyle ilgisine tebliğ edilmiş sayılacağı, yapı sahibinin tutanağı imzalayacağına dair bir hükme yer verilmediği, her ne kadar davacı tutanağın yapıya asılmadığını iddia etmekte ise de muhtara bırakıldığının sabit olması karşısında tebligat şartının yerine getirilmiş olduğu hükmüne varmıştır [7].

### **3.2.6 İmar para cezalarından gecikme zammı alınamaması**

Danıştay 6. Dairesinin 25/09/1991 tarih, 1991/1832 sayılı kararında; özetle, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine istinaden verilen para cezasının zamanında ödenmemesi halinde gecikme zammı alınmayacağı belirtilmektedir.

#### **4 ENCÜMENCE ALINACAK İMAR PARA CEZALARININ KATSAYI İLE SINIFLANDIRILMASI**

Bu çalışmanın buraya kadar olan kısmı günümüzde İmar Kanunu 42. Madde ve ona esas teşkil eden diğer maddelerin nasıl kullanıldığını anlatmaktadır. Mevcut uygulamalardan da görüleceği üzere, imar para cezası ile cezalandırma yöntemi için herhangi bir çizelge ya da kıstas bulunmamakta, ilgili idareler yalnızca kanunda belirtilen alt ve üst limitler arasında kalarak ceza verebilmektedir. Bu çalışmanın 3.2.1. maddesindeki Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin içtihadında da görüleceği üzere, imar para cezasına muhatap olan mal sahibi ya da müteahhit, söz konusu cezaya itiraz etse de, mahkemelerin bu konuda herhangi bir miktar belirleme imkânı olmamakta, yalnızca kararı tümünden onama ya da iptal etme imkânları bulunmaktadır. İlgili idareye verilen bu serbesti, objektif olmayan imar para cezalarının tahakkuk ettirilmesine olanak sağlamakta, bu ise kamu kurum ve kuruluşlarının tarafsızlığına gölge düşürebilecek bir durum olmakla birlikte kamu otoritesinin de zaafa uğramasına neden olabilmektedir.

2008 yılı itibarıyla 2000'den fazla belediyenin bulunduğu ülkemizde, imar para cezaları konusunda objektiflik ilkesi ile hareket edilebilmesi için yalnızca alt ve üst limit kavramı ile sınırlı bir takdir yetkisi yerine, belirli kıstaslara bağlanmış ve bir sistematığe oturtulmuş imar para cezası yöntemi uygulaması, böylesine büyük sayıdaki Belediye Encümeninin verdiği imar para cezalarını daha kontrollü ve disiplinli hale getirecektir.

Mesken fiyatlarının milyon YTL ile ifade edildiği muhitler ile ikamet edenlerin ekseriyetinin dar gelirli ve asgari ücretli olduğu muhitlerde uygulanan imar para cezasının aynı olması, bir taraf için mağduriyete sebep olacaktır. Şöyle ki, rayiç bedelin son derece yüksek olduğu muhitte çatıyı çekme kat durumuna getiren kişiye verilen ceza ile rayiç bedeli düşük olan muhitte tek katlı evinin bir odasını büyüten kişiye verilen imar para cezasının aynı olması, bir taraf için cüzi bir ceza, diğer taraf için ağır bir ceza olacaktır. Aynı binada bulunan iki malikten birinin kör cepheye pencere açması nedeniyle aldığı imar para cezası; diğer malikin otopark gibi ortak

alan olan yeri dairesine katması nedeniyle aldığı imar para cezası ile aynı tutulmamalı, yapılan fiilin faydası ve zararı ile değerlendirilmesi gerekmektedir.

İmar para cezaları uygulanırken birçok kıstas göz önüne alınmalı ve bu kıstaslar mümkün olduğunca objektif bir şekilde ağırlıklandırılmalıdır. Bu çalışmaya esas teşkil eden kıstaslar;

- yapıda yapılan aykırılık çeşidi,
- yapının ruhsatlı ya da ruhsatsız olması,
- yapının ilçe içindeki rayiç bedeli,
- yapı hakkında önceden yapılan işlemler,
- yapının işyeri ya da konut olması,
- yapının sınıfı

şeklinde sıralanmıştır. Söz gelimi, imar para cezası uygulanacak bir yapının ruhsat durumu verilecek para cezasını etkileyecektir. Buradaki esas etken, ruhsat alıp inşaata başlayan ilgilinin aslında ruhsat ve eklerine uyacağını taahhüt etmiş olması ancak bu taahhüde rağmen ruhsat ve eklerine aykırı çalışma yapmış olmasının; hiç taahhütte bulunmamış hatta imar yasa ve yönetmeliklerinden habersiz şekilde ruhsatsız yapıda çalışma yapan kişi ile aynı durumda olamayacağı gerçeğidir. Bu gerçekten hareketle, ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar için önerilen katsayının, aynı faaliyetin ruhsatsız yapılarda yapılması durumunda nispeten daha düşük olması öngörülmektedir. Bu durum ruhsatsız faaliyette bulunanlar için bir avantaj gibi düşünülmemeli, bunun yerine, ruhsat alarak ruhsat ve eklerine uygun imalat yapacağını taahhüt eden ancak bu taahhüdünü yerine getirmeyenlerin daha ağır imar para cezası ile cezalandırılacağı şeklinde düşünülmelidir.

Ruhsatlı ya da ruhsatsız olsun, önceden hakkında imar para cezası ya da yıkım kararı alınan yapıların; aynı fiili tekrardan yaptıklarında ya da herhangi başka bir aykırılık fiilini yaptıklarında alacakları imar para cezası miktarının hiç yapmayanlara oranla daha fazla olması öngörülmektedir. Konu ile ilgili detaylara bu çalışmanın 4.3.3. maddesinde değinilmektedir.

İmar para cezası uygulanırken fiilin yapıldığı yapının işyeri ya da konut olmasının belirlenen katsayı değerini değiştirmesi öngörülmektedir. İşyerlerinde yapılan aykırılığın sağladığı avantaj ile konutta yapılan aykırılığın sağladığı avantaj aynı

olamayacağından, katsayıların farklı olması öngörülmektedir. Konu ile ilgili detaylara bu çalışmanın 4.3.2. maddesinde değinilmektedir.

Aynı sokak üzerinde bulunan ancak farklı sınıflardaki yapıların farklı cezaya tabi tutulmaları için imar para cezası belirlenirken yapıların sınıflarının da etkili olması öngörülmektedir. Konu ile ilgili detaylara bu çalışmanın 4.3.4. maddesinde değinilmektedir.

Uygulama dâhilinde, yapılan tüm aykırılıklar ve imar para cezasını etkileyecek diğer faktörler belirlendikten sonra bulunan katsayının o yıla ait üst limitteki imar para cezası miktarı ile çarpılması yoluyla Encümen Kararına esas teşkil edecek miktar bulunmaktadır. Birden fazla aykırılığın mevcut olduğu inşaatlarda tüm aykırılıklara ait sayılar toplanmakta, yapılan aykırılıkların katsayılarının toplamının 1,000'ı geçmesi durumunda katsayı 1,000'a eşitlenmektedir. Böylece imar para cezasının üst limiti aşması önlenmektedir. Bunlara ek olarak, aykırılık katsayısı ile üst limitin çarpılması sonucu ortaya çıkan miktar alt limitin altında kalırsa, miktar alt limit miktarına tamamlanmaktadır. İşlemlerin katsayıya bağlanması her yıl artan alt ve üst limitler nedeniyle uygulamanın tamamının revize edilmesine ihtiyaç bırakmamakta, yalnızca bu çalışmanın 2.3.2. maddesinde bulunan tablo 2.2 ve tablo 2.3'e yeni yıla ait imar para cezası alt ve üst limitlerinin eklenmesi ve bu çalışmanın 5.2. maddesinde bulunan tablo 5.12'nin yeni birim maliyet fiyatları ile hesaplanması ile revizyon işlemi tamamlanmış olmaktadır.

İstanbul ilinde bulunan belediyelerde yapılan araştırma sonucu, imar para cezası verilirken herhangi bir somut kıstasın bulunmadığı görülmüştür. Ancak B Belediyesinde 2004 – 2006 yılları arasında 10 kıstasa bağlı bir ceza tarifesi uygulandığı görülmüştür. Bu kıstaslar esas itibarıyla yapının ruhsata bağlanabilmesine / bağlanamamasına, dâhili tadilat faaliyetine, cephe tadilatı faaliyetine, ilave kat faaliyetine, çatı katı faaliyetine ve İmar Kanunu 40. madde ihlallerine bağlı olarak sıralanmaktadır. Ayrıca B ilçesi rayiç bedellerine göre 3 ayrı bölgeye ayrılmış ve rayiç bedeli yüksek olan bölgeye daha fazla, düşük olan yere daha az ceza miktarları belirlenmiştir. Ancak uygulama neticesinde dava süreçlerinde sorunlar ortaya çıktığından tarife 2006 yılından sonra uygulanmamıştır. Diğer belediyelerce verilen cezaların önceki yıllarda verilenler ile paralellik gösterdiği görülmüştür. Örneğin önceki yıllarda 1000 YTL civarında olan fazla hafriyat faaliyetinin cezasının günümüzde 1500–3000 YTL civarında olduğu



görülmektedir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki hüküm gereği aynı faaliyete üst limitten de imar para cezası verilebileceği göz önünde bulundurulmalıdır. İstanbul'daki A Belediyesinin<sup>2</sup> son 10 yılda verdiği imar para cezaları ve cezalara esas teşkil eden aykırılıklar tablo 4.1 ve tablo 4.2'de gösterilmektedir. Ayrıca B Belediyesi ve C Belediyesinin<sup>3</sup> son 10 yılda verdiği imar para cezaları ekte tablo A.1 ve tablo A.2'de verilmiştir. Buradaki ceza miktarlarından da anlaşılacağı üzere ceza miktarları farklılık göstermektedir. Örneğin C Belediyesinin 2006 yılında aldığı iki Encümen Kararında aykırılık sebebi yatay büyüme ve bodruma yapılan ilave faaliyetleri iken, cezalardan biri 10.000 YTL diğeri ise 6.000 YTL'dir. Ya da 2002 yılında çatı katı faaliyeti için 28.000 YTL ceza verilmiş iken, aynı faaliyet için 2003 yılında 8.000 YTL ceza verilmiştir.

Kaldı ki, A Belediyesi aynı yıl içinde aldığı imar para cezalarında benzerlik gösterse bile, diğer belediyelerin bu benzerlikte ceza vereceklerine dair bir dayanak bulunmamaktadır. Zira belediyeler arası eşgüdüm sağlayacak bir kurul bulunmamaktadır. Her belediye ayrı bir tüzel kişiliktir ve imar para cezalarında kendi takdir yetkisini kullanmaktadır. Birbirine sınır olan iki belediyede, sınırı oluşturan cadde üzerindeki binalardan; bir taraftaki binaya yaptığı aykırılıklardan dolayı verilen üst limitteki imar para cezası; diğer taraftaki binaya aynı aykırılıktan dolayı verilen alt limitteki imar para cezasına emsal teşkil etmemektedir. Bu durumda aynı caddenin iki tarafında bulunan binaların, aynı aykırılıklardan dolayı ayrı imar para cezaları ile cezalandırılması, objektiflik ilkesine olan inancın zayıflamasına neden olmaktadır.

Bu çalışma dahilinde tespit edilen aykırılık faaliyetlerine ait katsayılar; konu hakkında tecrübeli belediye teknik elemanları, müteahhitler, yapı denetim firmaları teknik elemanları ve proje müelliflerinden oluşan kitleye anket yoluyla sorularak belirlenmiştir.

Yapılan aykırılıklar ruhsatlı ve ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar olmak üzere iki başlıkta toplanmıştır. Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar;

- hafriyat,
- temel,

---

<sup>2</sup> İlgili belediyenin isteği üzerine adı verilmemiştir.

<sup>3</sup> İlgili belediyenin isteği üzerine adı verilmemiştir.

**Tablo 4.1:** A Belediyesi Tarafından 42. Madde Gereği Alınan 1998-2005 Yıllarına Ait İmar Para Cezaları

Encümen Kararı Yılı	Aykırılık Durumu	Ceza Miktarı (Mal Sahibi-Müteahhit)	Ceza Miktarı (Tus - Yapı Denetim)	Ruhsatlı/Ruhsatsız
1998	büyük temel	1.450,00	290,00	+
1999	3 kat kaçak yapı	6.000,00	-	-
1999	kaçak kat	1.000,00	200,00	+
1999	kaçak kat	250,00	50,00	+
2000	kaçak kat	1.000,00	200,00	+
2001	yüksek çatı	2.500,00		-
2002	yüksek çatı	1.000,00		-
2003	fazla kat+çekme kat	2.000,00	400,00	+
2004	2 fazla kat	3.000,00		-
2004	büyük çatı+bodrum iskanı	6.000,00	-	-
2005	bk+zk+1nk kaçak	35.000,00	-	-
2005	kaçak hafriyat	1.622,85	-	-
2005	1 fazla kat+ yüksek çatı	35.000,00	-	-
2005	1,2 ve 3 nk da yatay büyüme	10.000,00	2.000,00	+
2005	3bk+zk+3nk kaçak (3 nolu ytt)	28.000,00	-	-
2005	kat fazlası	5.000,00	-	-
2005	subasman tecavüzü+kat fazlası	8.000,00	1.600,00	+

**Tablo 4.2:** A Belediyesi Tarafından 42. Madde Gereği Alınan 2006-2008 Yıllarına Ait İmar Para Cezaları

Encümen Kararı Yılı	Aykırılık Durumu	Ceza Miktarı (Mal Sahibi-Müteahhit)	Ceza Miktarı (Tus - Yapı Denetim)	Ruhsatlı/Ruhsatsız
2006	kat büyütme	25000	-	-
2006	mahya, parapet, çatı şekli, otopark	10.000,00	-	+
2006	ruhsata aykırı hafriyat	2.500,00	500,00	+
2006	ruhsata aykırı hafriyat	1.500,00	300,00	+
2006	çekme kapatılması, merdivenin değiştirilmesi	10.000,00	2.500,00	+
2006	yatay büyüme, istinat yapılmaması	10.000,00	-	+
2006	yatay büyüme, döşeme değiştirilmesi, subasman, otopark	35.000,00	-	+
2006	ruhsata aykırı hafriyat	15.000,00	3.000,00	+
2006	çatı katı	25.000,00	5.000,00	+
2006	çatı kaldırma, bağımsız hale getirme	800,00	160,00	+
2007	fazla çıkma, çatı bağımsız, otopark daire	20.000,00	-	+
2007	çatı katı	2.000,00	-	+
2007	giriş merdiveni değiştirme	15.000,00	-	+
2007	bahçeye yapılan imalat	3.000,00	-	-
2007	ortak alanın daireye	15.000,00	-	+
2007	otopark, sığınak, işyeri konut, vizesizlik	7.500,00	-	+
2008	çatı katı	7.500,00	-	-
2008	ruhsata aykırı hafriyat	2.000,00	400,00	+

- subasman,
- kat,
- çatı,
- çıkma – çekme,
- balkon,
- otopark,
- statik,
- diğer

olmak üzere 10 ayrı başlıkta toplanmış ve bu on başlık kendi içerisinde ilgili konular ile detaylandırılmıştır.

Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar ise;

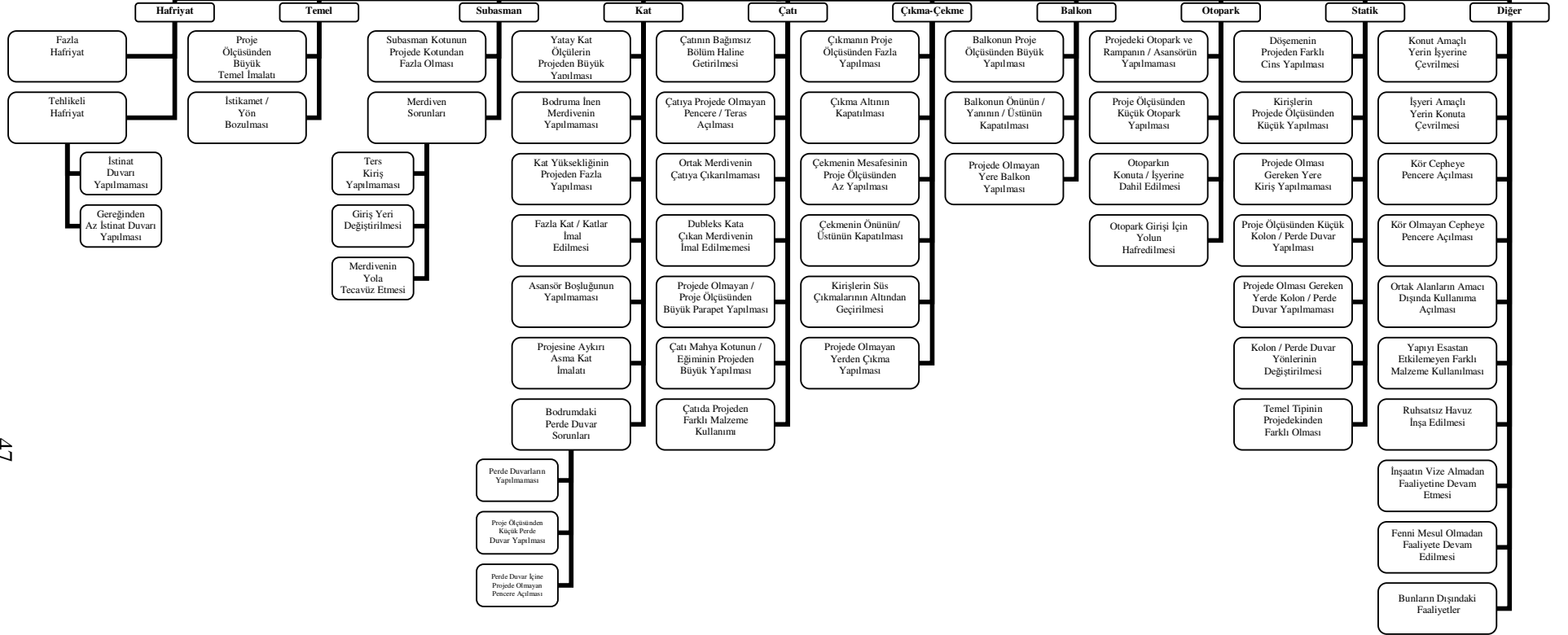
- giriş,
- kat,
- pencere,
- balkon,
- çatı,
- ortak alanlar,
- diğer

olmak üzere 7 ayrı başlıkta toplanmış ve bu yedi başlık kendi içerisinde ilgili konular ile detaylandırılmıştır. Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar başlığındaki “pencere” ayrı bir konu olarak değerlendirilirken, ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar başlığında “diğer” konusunun altında değerlendirilmiştir. Bu farklılığın nedeni pencere ile ilgili faaliyetlerin ağırlıklı olarak ruhsatsız yapılarda yapılması, ruhsatlı yapılarda bu sorunla nispeten daha az karşılaşılmasıdır.

#### **4.1 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar şema olarak şekil 4.1’de verilmiştir. Şekilden de görüleceği üzere bu konu 10 ayrı başlıktan oluşmaktadır. Bu başlıklar arazi

**RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR**



**Şekil 4.1 : Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Aykırılıklar**

denetimleri sırasında öne çıkan başlıklar olup, detaylar alt başlıklarda toplanmıştır. Ruhsatlı yapılardan kasıt, ruhsat alıp inşai faaliyetine devam eden yapılar ya da ruhsat ve eklerine uygun bir şekilde faaliyetini tamamlayan yapılardır. Ruhsatlı olarak inşaata başlamış ancak çeşitli sebeplerden dolayı inşaatı bitirememiş yapılar da bu gruba dahil edilmiştir. Bu yapılarda uygulanacak imar para cezalarının muhatapları mal sahibi ve / veya müteahhitler ve teknik uygulama sorumluları olmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrası mal sahibi ve / veya müteahhide uygulanacak imar para cezasının 1/5 inin teknik uygulama sorumlusuna uygulanması gerektiğini belirtmektedir. Her ne kadar mal sahibi ya da müteahhit aykırılığı gidermiş olsa da; İmar Kanununun 42. maddesindeki imar para cezalarının uygulanması zorunludur.

#### **4.1.1 Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda hafriyat ile ilgili yapılan aykırılıklar iki ana başlıkta toplanmıştır. Bunlar esas itibarıyla hem tehlike yaratan hem de mal sahibi ve / veya müteahhit lehine avantaj sağlayan faaliyetlerdir.

##### **4.1.1.1 Fazla hafriyat alınması**

Fazla hafriyat faaliyeti genellikle zemin kat seviyesinin altında kalan katların açığa çıkarılması amacıyla yapılmaktadır. Yol eğiminin fazla olduğu ya da arazi meylinin fazla olduğu yerlerde, zemin kat seviyesinin altında bir veya birden fazla bodrum kat imalatı gerekmektedir. Ancak bu bodrum kat ya da katların birçoğu ön ya da arka taraftan toprak zemin ile bitişik olacak şekilde projelendirilmektedir. İstanbul İmar Yönetmeliğinin 6.09. maddesinde iki bodrum kattan fazlasının iskân edilemeyeceği belirtilmektedir. Ancak gerek kot farkından dolayı gerekse sağlam zemine ulaşamamasından dolayı bodrum kat adedi bazı durumlarda ikiden fazla olabilmektedir. Bu durumda hafredilmesi gereken alanın bloğun oturma alanı kadar olması gerekirken, bodrum katların açığa çıkması ve ışık almasının istenmesi sebebiyle bu hafriyat alanı genişletilmekte ve fazla hafriyat alınmaktadır. Fazla hafriyat alınması sebebiyle hem iskân edilmesi mümkün olmayan bodrum katlar açığa çıkmakta hem de inşa edilen yapılar ruhsatlarındaki kat sayısından fazla kata sahipmiş gibi görünmektedirler.

#### **4.1.1.2 Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması**

Ruhsatlı yapılarda hafriyat çalışmalarına gerekli önlemler alındıktan sonra müsaade edilmektedir. Hatta, inşaat yapılacak yerde yıkılacak yapı mevcut ise, parsel yanlarında bulunan yapıların durumuna göre ilgili idare tarafından yıkım ruhsatı tanzim edilebilmektedir. Yıkım ruhsatı alan yapılarda, yıkımın başında bir adet teknik uygulama sorumlusu bulunmakta ve yıkımı statik tehlikeye yol açmayacak şekilde kontrol etmektedir.

##### **4.1.1.2.1 İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması**

Ruhsat alan yapıların temel kot seviyesine inilirken, zeminin durumuna göre parsel sınırlarında ya da bina sınırlarında istinat duvarı imalatı gerekebilmektedir. Bu istinat duvarları ile toprak göçmeleri ve yan parsellerdeki binaların / yolların statik olarak etkilenmeleri önlenmektedir. Ancak yapımı uzun süren ve maliyeti artıran istinat duvarları, mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından inşa edilmeden tüm hafriyat alınabilmektedir. Bu durum hem yan parsellerdeki binalar ve yollar için hem de inşaatın doğal arazi kotunun altında çalışan işçiler için büyük tehlike oluşturmaktadır. Ayrıca, bu şekilde hafredilen yerlerde temel çalışmasının bir an önce bitirmek istenmesi ve mevcut doğal arazi kotuna ulaşılma istenmesi yapılan imalatta kalite sorununa yol açmaktadır.

##### **4.1.1.2.2 Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması**

Yan parsellerde bulunan bina veya yolların etkilenmemesi ve güvenli çalışma ortamı sağlanması için projede bulunan istinat duvarlarının ölçülerinin değiştirilmesi ya da miktarının azaltılması tehlike oluşturabilmektedir. Zira, projelerde hesaplanan donatı ve çimento miktarları zeminin durumu ve kot farkı parametreleri ile belirlenmekte olup bu miktarların değiştirilmesi statik yönden tehlike oluşturmaktadır.

#### **4.1.2 Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar**

Yapının temeli ile ilgili sorunlar sık karşılaşılan sorunlardan biridir. Ayrıca, bu tip sorunlara zamanında müdahale edilmediğinde, aykırılıkların giderilmesi oldukça zorlaşmaktadır. Zira, temelden itibaren imal edilen kolonları ve perde duvarları şayet temel oturumu büyük yapılmış ise ilerleyen katlarda düzeltmek mümkün

olmamakta, tüm katların yıkılarak tekrar inşa edilmesi gerekmektedir. Bu durum hem inşaatın maliyetini artırmakta hem de zaman kaybına neden olmaktadır.

#### **4.1.2.1 Proje ölçüsünden büyük temel imalatı**

Temelin projedeki ölçüsünden büyük imal edilmesi yalnızca temelde değil aynı zamanda tüm katlarda da büyümeye neden olacağından, söz konusu aykırılık mal sahibi ve / veya müteahhit açısından büyük bir avantaja dönüşmektedir. Bununla birlikte, üst katlarda bulunan çıkma mesafeleri de göz önüne alındığında büyümenin miktarı daha da artmaktadır. Temel imalatının büyük yapılmasında, harita teknik elemanlarının belirledikleri köşe noktalar ve bu noktaların değiştirilmeden imalatın tamamlanması dikkatle takip edilmesi gereken bir durumdur. Aynı zamanda, temelin imal edileceği kot, ileride subasman seviyesi kotuna doğrudan etkiyeceği için harita teknik elemanlarının bu noktada hassas çalışmaları gerekmektedir. Subasman kotu ile ilgili sorunlara bu çalışmanın 4.1.3. maddesinde değinilmektedir.

#### **4.1.2.2 Temel yönünün / istikametinin bozulması**

Temellerde istikamet ve yön bozulması, aynı satıh üzerindeki yapıların görünümünü etkileyeceğinden ve imar planlarında yol genişlemesi olan yerlerde yolu daraltacağından dolayı imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.3 Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar**

Subasman seviyesi, yapının zemin kat taban kotunun; yapının kot aldığı yoldaki tretuvar üst noktası ile arasındaki düşey mesafe olarak tanımlanmaktadır. İstanbul İmar Yönetmeliğinin 6.08. maddesine göre yapının subasman seviyesi +1,00 kotunun üzerine çıkamaz ve 0,00 kotunun altına inemez. Subasman kotu aynı zamanda yapının kat sayısını belirleyen bir faktördür. Zira, imar durumlarında belirtilen kat sayıları, yapının subasman seviyesinden itibaren geçerli olan kat sayılarıdır.

Blok yeri, kot alınan yola uzak olan yapılarda subasman seviyesinin tespiti zorlaştığından, temel aşamasında çizilen röperli kroki ya da aplikasyon krokisinin üzerine temelin kot seviyesinin işlenmesi yerinde olacaktır.



Subasman kotu ile ilgili aykırılıklar genellikle bodrum katların biraz daha aydınlık ve zemine yakın olmasının istenmesinden kaynaklanmaktadır. Subasman kotunun proje ölçüsünden fazla olması, bodrum katları biraz daha zemine yaklaştırmakta ve bodrum kat pencerelerini biraz daha açığa çıkarmaktadır. Bu durum mal sahibi ve / veya müteahhit için avantaj sağlasa da, yapıyı, bulunduğu sokaktaki diğer yapılardan daha yüksek hale getirmekte ve adanın yapı yükseklik bütünlüğünü bozmaktadır.

#### **4.1.3.1 Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması**

Yapının subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması iki şekilde mümkün olmaktadır. Bunlar;

- temel kotunun yanlış olması,
- bodrum kat yüksekliklerinin yanlış olması

şeklinde yapılan hatalardır. Her iki durumda da subasman seviyesinin projedeki ölçüsünden fazla olması imar para cezasını gerektirmektedir.

#### **4.1.3.2 Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları**

Yapının girişini sağlayan merdivenler çoğunlukla yapının kot aldığı yol cephesinde olacak şekilde projelendirilmektedir. Aynı şekilde, giriş merdivenleri çoğunlukla giriş kat seviyesinden imal edilmektedir. Ancak bazı durumlarda bodrum kattan giriş merdiveni yapmak mümkün olmaktadır.

##### **4.1.3.2.1 Giriş merdiveninin altındaki ters kirişin yapılmaması**

Yapıya giriş sağlayan merdivenler döşemede seviye farkı oluşturacağından dolayı, giriş merdivenlerinin altlarında kalan kirişler diğer kirişlere göre ters olarak projelendirilmektedir. Ancak, ters kiriş yapılan yerdeki pencere alanının küçülmesi mal sahibi ve / veya müteahhidin bu kirişi yapmamasına sebep olabilmektedir. Bu durumda statik yönden tehlike ortaya çıkmaktadır.

##### **4.1.3.2.2 Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi**

Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi ruhsat ve eklerine aykırı faaliyet olduğundan, imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.3.2.3 Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi**

Giriş merdivenleri, köprülü girişler hariç olmak üzere, binanın sınırı ile parsel sınırı aynı ise döşeme içinde imal edilmektedir. Döşemeyi seviyelendirmek ve bodrum kat tavanını küçültmek istemeyen mal sahibi ve / veya müteahhitler, giriş merdivenini yola tecavüz etmek suretiyle imal edebilmektedirler. Bu şekilde yapılan faaliyetler hem kamu malı olan yola zarar vermekte hem de yol çalışmaları esasında sorun teşkil etmektedir.

#### **4.1.4 Yapının katları ile ilgili aykırılıklar**

Yapının katları ile ilgili olan ve imar para cezası gerektiren aykırılıklar;

- yatay büyüme,
  - düşey büyüme,
  - bodruma inen merdivenin yapılmaması,
  - fazla kat / katlar imal edilmesi,
  - asma kat imal edilmesi,
  - asansör boşluğunun yapılmaması,
  - bodrum katlardaki perde duvarların imal edilmemesi
- olarak sıralanmaktadır.

#### **4.1.4.1 Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması**

Yapılarda kat alanları mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından büyütülerek ruhsat ve eklerine aykırı çalışmalar yapılabilmektedir. Özellikle ayırık nizam yapılaşma olan yerlerde yapılan yatay büyüme, mal sahibi ve / veya müteahhide kullanım alanı açısından avantaj sağlamaktadır. Ayrıca, söz konusu yatay büyümenin çıkmalarını imal edilmediği bodrum katlarda yapılması durumunda, üst katlardaki kullanım alanı çıkmalarla birlikte daha da büyük hale gelmektedir.

Yatay kat ölçülerinin büyütülmesi ile bu çalışmanın 4.1.2.1. maddesinde bahsedilen temel ölçülerinin büyük yapılması faaliyeti ile paralellik göstermektedir. Ancak temeldeki büyüme aykırılığı kolon ve perde duvarların geri çekilmesi ile giderilebilirken, katlarda yapılan büyüme faaliyeti ancak kolon ve perde duvarların

kırılması ile mümkün olmaktadır. Bununla birlikte, yatay büyüme şayet bu çalışmanın 4.1.6.1. maddesinde belirtilen çıkmaların proje ölçüsünden fazla yapılması şeklinde ise (taşıyıcı sistem değiştirilmeden) fazla çıkma kısmı yıkılarak aykırılığın giderilmesi mümkün olmaktadır.

#### **4.1.4.2 Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması**

Ruhsatlı yapının herhangi bir cephesinde, kot aldığı yoldan başka bir yol bulunması halinde mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından yapının giriş yeri değiştirilebilmektedir. Bu çalışmanın 4.1.3.2.2. maddesinde yapılardaki giriş yerleri ile ilgili aykırılıklara değinilmiştir. Yapının giriş yerinin değiştirildiği ya da yapıya yeni giriş yerleri açıldığı durumlarda, bodrum katlardaki kullanım alanını genişletmek amacıyla ortak merdiven bodrum katlara indirilmemektedir. Bu durum yapıdaki ortak alanları değiştirdiğinden imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.4.3 Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması**

Kat yüksekliği yapının ruhsatında bulunan imar durumu ile doğrudan ilgili olduğundan ve özellikle zemin kat seviyesinde yapılan fazla kat yükseklikleri mal sahibi ve / veya müteahhit için avantaj sağladığından üzerinde önemle durulması gereken bir konu olmaktadır. Zira, zemin kat seviyesindeki kat yüksekliğinin proje ölçüsünden büyük yapılması asma kat imalatına olanak sağlamaktadır. Ancak, imar planlarında kullanım amacı ticaret + konut olarak belirlenen parsellerde, zemin kat yükseklikleri diğer katlardan fazla olabilmektedir. Bunlara ek olarak, bodrum katlarda proje ölçüsünden büyük yapılan kat yükseklikleri bu çalışmanın 4.1.3.1. maddesinde belirtilen subasman seviyesinin proje ölçüsünden fazla olmasına yol açacaktır.

#### **4.1.4.4 Fazla kat / katlar imal edilmesi**

Ruhsatlı yapılarda yapılan fazla kat veya katlar hem bölgenin silüetini bozmakta hem de ada bazındaki yapı yüksekliği bütünlüğüne zarar vermektedir. Fazladan imal edilen katlar aynı zamanda yapının statik durumunu da etkilemekte ve yapıya ilave yükler getirmektedir.

#### **4.1.4.5 Projesine aykırı asma kat imal edilmesi**

Ruhsatlı yapılarda projesinde olmayan asma kat imalatı ve İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.10. maddesindeki sınırlar dışında imal edilen asma kat imatları imar para cezası uygulaması gerektirmektedir.

#### **4.1.4.6 Asansör boşluğunun yapılmaması**

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.08. maddesinde giriş katı dahil dört veya daha fazla katlı yapılar için asansör yapılması zorunlu hale getirilmiştir. Ancak mevcut kullanım alanını genişletmek ve maliyeti düşürmek amacıyla mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından asansör boşlukları imal edilmeyebilmektedir. Projede betonarme perde duvar olarak gösterilen asansör boşlukları aynı zamanda statik hesaplara da katıldıklarından, imal edilmemeleri durumunda statik sorunlar ortaya çıkmaktadır.

#### **4.1.4.7 Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması**

Bu çalışmanın 4.1.3. maddesinde de belirtildiği üzere bodrum katların açığa çıkarılma ve daha aydınlık hale getirilmesinin istenmesi bodrum katlarda çeşitli aykırılıkların yapılmasına sebep olmaktadır. 2. bodrum katın altında kalan katların iskân edilememesi nedeniyle sığınak, spor salonu, otopark gibi ortak alanlar bu katlarda bulunmaktadır. Ancak söz konusu ortak alanlar pencere açılmak ve perde duvar yapmamak suretiyle daireye dönüştürülmekte ve hisselendirme yöntemiyle satılmaktadır. Bu faaliyet ruhsat ve eklerine aykırı olduğundan imar para cezası uygulaması gerektirmektedir.

##### **4.1.4.7.1 Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması**

Ortak alan vasfı taşıyan yerlerde hem pencere açılmasını kolaylaştırmak hem de maliyeti düşürmek amacıyla perde duvarlar imal edilmemekte, bu durum yapıyı statik yönden etkilemektedir.

##### **4.1.4.7.2 Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması**

Mal sahibi ve / veya müteahhit bir önceki maddede belirtildiği gibi hem pencere açılmasını kolaylaştırmak hem maliyeti düşürmek hem de daha az işçilik amacıyla perde duvarları proje ölçüsünden küçük imal edebilmektedir.

#### **4.1.4.7.3 Perde duvarların içinde projede olmayan pencere açılması**

Ortak alan vasfı taşıyan yerleri daireye çevirmek isteyen mal sahibi ve / veya müteahhit bodrumdaki perde duvarların içine pencere boşluğu bırakabilmektedir. Bu durum, toplantı salonu ya da spor salonu gibi yerler için çok fazla tehlike arz etmese de; sığınak gibi acil durumlarda kullanılması gereken yerler için tehlike arz etmektedir. Ayrıca taşıyıcı elemanlarda açılan pencereler statik yönden de tehlike oluşturmaktadır.

#### **4.1.5 Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatlı yapıların bitmiş olanlarında en çok çatı ile ilgili sorunlar vuku bulmaktadır. Zira, yapının diğer kısımları hem tamamlanmış hem de çatıya göre daha göz önünde olduklarından, aykırılıkların büyük bölümü çatılarda yapılmaktadır.

Çatıların ekseriyetinin ahşap malzemedan yapılmış olması ve sökülebilir nitelikte olması, yapının bu kısmında yapılacak faaliyetleri kolaylaştıran etkenlerdir.

##### **4.1.5.1 Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi**

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 7.02.2. maddesinde çatı aralarının bağımsız bölüm yapılamayacağı ancak son kattaki bağımsız bölümle irtibatlı olabileceği belirtilmektedir. Ancak bu çalışmanın 4.1.5.4. maddesinde belirtilen dubleks merdivenin kapatılması ile çatı piyesleri bağımsız bölüm haline getirilmekte ve hisselendirme yöntemiyle gayri resmi satışı yapılabilmektedir.

##### **4.1.5.2 Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması**

Çatı piyesinde pencere ve teras yapılması İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerinde çeşitli şartlara bağlanmış olup, bu şartlar dışında yapılan faaliyetler imar para cezası gerektirmektedir.

Ayrıca, açılan terasın boydan boya olması durumunda çatı, çekme kat görünümü alacağından, söz konusu faaliyetin fazla kat aykırılığı gibi değerlendirilmesi öngörülmektedir.

#### **4.1.5.3 Ortak merdivenin çatıya çıkarılmaması**

Bu çalışmanın 4.1.4.2. maddesinde de bahsedildiği gibi ortak merdivenlerin tüm katlara ulaşması gerekmektedir. Aksi bir durum söz konusu olduğunda uyumsuzluk sorunları ortaya çıkabilmektedir. Örneğin yapının çatısına anten monte etmek isteyen bir kat maliki, ortak merdivenin çatıya çıkmaması durumunda mağdur duruma düşebilmektedir.

#### **4.1.5.4 Dupleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi**

Dupleks merdiveni, çatı piyesini alttaki daire ile irtibatlı hale getirdiğinden dolayı, imal edilmemesi durumunda çatı piyesinin bağımsız hale gelmesi söz konusu olmaktadır. Bahsi geçen faaliyet bu çalışmanın 4.1.5.1. maddesinde belirtilen faaliyet ile aynı nitelikte olmaktadır.

#### **4.1.5.5 Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması**

Parapet imalatı, izin verilen ölçüler dışında yapıldığında hem yapının silueti bozulmakta hem de çatı arası kullanım alanı genişletilmiş olmaktadır.

#### **4.1.5.6 Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması**

Çatı mahyasının kotu İstanbul İmar Yönetmeliğinin 7.02.1. maddesine göre %45'den fazla eğim olmaması şartıyla hesaplanmakta ve hiçbir durumda 5,00 metreden fazla olamamaktadır. Eğimin aşılması çatının dikleştirilmesi ve mahya kotunun proje ölçüsünden fazla yapılması imar para cezasını gerektirmektedir.

#### **4.1.5.7 Çatı malzemesinin projedeki malzemedan farklı olması**

Çatı imalatında kullanılacak malzeme mimari projelerde detaylı olarak açıklanmaktadır. Kullanılan malzemenin çeşidine göre statik hesaplar ve izolasyon hesapları yapıldığından, söz konusu malzemelerin tadilat ruhsatı olmaksızın proje dışında seçilmesi imar para cezası gerektirmektedir. Ayrıca, bir kısmı betonarme imal edilen çatının betonarme olmayan ön kısmının sökülmesi ile çatı piyesi çekme kat görünümü kazanmaktadır.

#### **4.1.6 Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda çoğunlukla zemin kat üzerindeki katlarda, arazinin uygun olması durumunda ise bodrum katlar ve üzerindeki katlarda çıkma yapımına müsaade edilmektedir. ıkmaların boyu İstanbul İmar Yönetmeliğinin 7.03.1. maddesine göre 1,50 metreden fazla olamamaktadır. Binanın kat sayısına ve çevre teşekkülüne göre bu boy değişebilmektedir.

Blok oturumu parsel tamamı olan yapılarda, zemin kat alanı ticaret olarak belirlenmiş ise, zemin kat üzerindeki katlarda binanın (yükselen blok) geri çekilmesi gerekebilmektedir.

Arsa durumunun müsait olması halinde, çıkmalar gereğinden büyük, çekmeler ise gereğinden küçük imal edilebilmektedir. Bu durumda imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Kolon – kiriş çerçeve sistemi ile inşa edilen yapılarda, kirişler çıkmaların altlarından döneceği için, gereğinden fazla yapılan çıkmalarda kirişlerin de kırılması gerekeceğinden, bu noktadaki imalatlarda hassas davranılması gerekmektedir.

##### **4.1.6.1 çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması**

ıkmaların proje ölçüsünden fazla yapılması bu çalışmanın 4.1.4.1. maddesinde belirtilen kat ölçülerinin yatay büyümesi faaliyeti ile paralellik göstermektedir. Ancak ıkma yapılmaksızın yatay büyüme yapılan yapılarda aykırılığı gidermek; kolonların, kirişlerin ve perde duvarların da yıkımını gerektireceğinden, çıkmalı yapılardaki aykırılıklara göre daha zahmetli ve masraflı olmaktadır. Yalnızca çıkmaların proje ölçüsünden fazla yapıldığı yapılarda ise çıkmaların kırılması aynı zamanda çıkma altından geçen kirişin de kırılmasını gerektireceğinden tüm katta yapılan yatay büyüme faaliyetine göre daha az zahmetli ve masraflı olmaktadır.

ıkmaların yol cephesinde proje ölçüsünden fazla yapılması kamu malı olan yolu olumsuz yönde etkilemekte, diğer cephelerde proje ölçüsünden fazla yapılan çıkmalar ise adadaki diğer yapılar için olumsuz bir emsal teşkil ettiğinden, bu noktadaki imalatlarda hassas davranılması gerekmektedir.

#### **4.1.6.2 Çıkmanın altının kapatılması**

Çıkma altının kapatılması faaliyeti genellikle 1. normal kat ve altındaki katlarda yapılmakta, yapının şeklini esastan etkilemektedir. Zira, çıkma altlarının duvar örülerek kapatılması, blok oturma alanının büyütme ve adadaki diğer yapılar için olumsuz emsal teşkil etmektedir. Ayrıca yapı ruhsatındaki kullanım alanı büyütülmüş olmakta ve TAKS, KAKS gibi sayılar değiştirilmiş olmaktadır. Çıkma altının kapatılması bu çalışmanın 4.1.4.1. maddesinde belirtilen kat ölçülerinin yatay büyümesi faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.1.6.3 Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması**

Parsel kullanım amacı ticaret + konut olan yerlerde blok oturma alanları genellikle 1. normal kata kadar parsel tamamı olmakta, 1. normal kattan sonra ise yükselen blok geri çekilerek imalata devam edilmektedir. Ancak çekme mesafesini proje ölçüsünden az yapan yapılar hem kullanım alanını genişletmekte hem de adadaki diğer yapılar için olumsuz emsal teşkil etmektedir. Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması bu çalışmanın 4.1.4.1. maddesinde belirtilen kat ölçülerinin yatay büyümesi faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.1.6.4 Çekmenin önünün / üstünün kapatılması**

1. normal kat ve üzerindeki katlarda yapının çekme mesafesi kadar çekilmesi ile oluşan boş alan, ilave bir faaliyet ile kapatıldığında imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Çekmenin önünün / üstünün kapatılması bu çalışmanın 4.1.4.1. maddesinde belirtilen kat ölçülerinin yatay büyümesi faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.1.6.5 Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi**

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 7.03.6. maddesinde süs çıkmalarının en fazla 0,20 metre olacağı ifade edilmektedir. Ancak kolon – kiriş çerçeve sistemi ile inşa edilen yapılarda kirişler süs çıkmalarının altından geçirilebilmektedir. Bu faaliyet hem ruhsat ve eklerine aykırı olmakta hem de yapıyı statik yönden olumsuz etkilemektedir.



#### **4.1.6.6 Projede olmayan yerden çıkma yapılması**

Ruhsatlı inşaatlarda projede olmayan yerden çıkma yapan mal sahibi ve / veya müteahhit, bu çalışmanın 4.1.4.1. maddesinde belirtilen kat ölçülerinin yatay büyümesi fiilini işlemiş olacağından imar para cezası uygulanması gerekmektedir.

#### **4.1.7 Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda bulunan balkonlardaki aykırılıklar genellikle balkon şeklinin değiştirilmesi şeklinde olmaktadır. Bu şekil değiştirme aykırılığı tespit edilirken, balkonun gömme balkon ya da açık çıkma niteliğinde balkon olup olmadığının saptanması önem taşımaktadır. Zira, Danıştay 6. Dairesi; bu çalışmanın 3.1.1. maddesinde belirtilen 08/05/2006 tarih, 2006/2497 sayılı kararında açık çıkma niteliğindeki balkonların gömme balkonlarla aynı statüde değerlendirilemeyeceği hükmüne varmıştır.

##### **4.1.7.1 Balkonun proje ölçüsünden büyük yapılması**

Ruhsatlı yapıda ölçüsünden büyük yapılan balkonlar, gömme ya da açık çıkma olup olmadığına bakılmaksızın imar para cezası uygulaması gerektirmektedir.

##### **4.1.7.2 Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması**

Kapalı hale getirilen balkonlar; bu çalışmanın 3.1.1. maddesinde belirtilen Danıştay 6. Dairesinin 18/02/2005 tarih, 2005/977 sayılı kararına göre gömme balkon niteliğinde ise ruhsat gerektirmeyen faaliyet kapsamına girdiğinden imar para cezası uygulanması gerekmemektedir. Aynı maddedeki Danıştay 6. Dairesinin 08/05/2006 tarih, 2006/2497 sayılı kararında, kapalı hale getirilen balkonun açık çıkma niteliğinde olması durumunda imar para cezası gerektireceği ifade edilmektedir. Kış bahçesi adı verilen balkon kapatma faaliyeti de bu aykırılık kapsamında değerlendirilmektedir.

Kapalı hale getirme faaliyeti, açık çıkma niteliğindeki balkonların önlerinin, yanlarının ve üstlerinin herhangi bir malzeme ile kapatılması şeklinde tanımlanmış olup, sundurma şeklinde yapılan ve açık çıkma niteliğindeki balkonun yalnızca üst

kısmını kapatmaya yönelik faaliyetler kapalı hale getirme olarak tanımlanmamaktadır.

#### **4.1.7.3 Projede olmayan yere balkon yapılması**

Ruhsatlı inşaatlarda projede olmayan yerden balkon açma faaliyeti bu çalışmanın 4.1.6.6. maddesindeki projede olmayan yerden çıkma yapma faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.1.8 Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda, ruhsat çıkartmak için başvuru yapıldığında, yapının metrekaresi, arazi ve yolun meyli ve imar planına göre yapılan değerlendirmeler neticesinde, otopark yapılması gerekiyor ancak arazi şartları müsait değilse otopark bedeli tahsil edilmekte, arazi şartları müsait ise yapının gereken yeri otopark olarak projelendirilmektedir.

Ancak otopark için ayrılan alanın mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından daire ya da işyerine çevrilmek suretiyle satılması mümkün olabilmektedir. Bu gibi durumlarda hem mülk satın alanların mağduriyeti hem de yapının bulunduğu yerde park sorunu ortaya çıkmaktadır.

Yapıdan herhangi bir mülk satın almak isteyenlerin, satın alma işleminden önce ilgili idareden yapının otopark durumunu öğrenmeleri yerinde olacaktır.

Otopark gibi ortak alanların bağımsız bölümlere dahil edilmesi ya da proje ölçüsünden küçük imal edilmesi imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.8.1 Projedeki otopark ve otopark rampasının / asansörünün yapılmaması**

Ruhsatlı yapılarda, projesinde otopark olduğu halde otopark imal edilmemesi ya da otopark alanının bağımsız bölüme katılması hem yapının sokağındaki park sorununu artıracak hem de yapıdan bağımsız bölüm satın alanları mağdur edecektir. Otopark gibi ortak alanların tapu üzerinden satışı mümkün olmadığından, hisselendirme yöntemi ile bağımsız bölümlerden birinin hissesi otopark alanını satın alana verilmekte, bu durumda hem hisse verenler hem de hisse alanlar hukuki yönden sakat işlem yapmış olmaktadır.

#### **4.1.8.2 Otoparkın proje ölçüsünden küçük yapılması**

Ruhsatlı yapılarda otopark ölçülerinin proje ölçüsünden küçük yapılması imar para cezasını gerektirmektedir.

#### **4.1.8.3 Otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi**

Ruhsatlı yapılarda otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi bu çalışmanın 4.1.8.1. maddesindeki otopark yapılmaması faaliyeti ile paralellik göstermekte olup imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.8.4 Otopark girişi için yolun hafredilmesi**

Otopark rampasının yerinde yapılmaması ya da otopark giriş yerinin değiştirilmesi nedeniyle mal sahibi ve / veya müteahhit tarafından yolda hafriyat çalışması yapılabilmektedir. Bu şekilde kamu malına zarar veren faaliyetler imar para cezası gerektirmektedir. Bu çalışmanın 4.1.1.1. maddesinde belirtilen fazla hafriyat alınması faaliyeti ile otopark girişi için yolun hafredilmesi faaliyeti paralellik göstermektedir.

#### **4.1.9 Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda yapılan bazı aykırılıklar yapının boyutlarını ve esas şeklini etkilemezken, ana taşıyıcı sistemi ve statik güvenliği etkilemektedir. Bu çeşit aykırılıklar çok fazla göz önünde olmayan ancak deprem gibi afetlerde ortaya çıkması muhtemel aykırılıklardır.

Yapıya ait projelerin ilgili idare tarafından incelenmesi sırasında var olan kolon yönü, giriş ebatları ve döşeme cinsi gibi statik enstrümanlar, proje onayından sonra herhangi bir hesap yapılmaksızın değiştirildiklerinde ortaya büyük riskler çıkabilmektedir.

Kalfa ve ustaların eğitim eksiklikleri, mal sahibi ve / veya müteahhitlerin inşaat işini yapmak için herhangi bir teknik yeterliliğe kanunen ihtiyaçlarının olmayışı ve daha fazla kullanım alanı kazanma, maliyeti düşürme gibi istekler nedeniyle, statik sorunlar dikkat edilmesi gereken unsurlar olmaktadır.

#### **4.1.9.1 Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması**

Statik projesinde belirtilen döşeme cinsinin tadilat ruhsatı alınmaksızın değiştirilmesi yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir. Döşemelerde kullanılması gerekenden az malzeme / donanım kullanılması da bu faaliyet dahilinde değerlendirilmektedir.

#### **4.1.9.2 Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması**

Statik projesinde belirtilen kiriş ölçülerinin tadilat ruhsatı alınmaksızın küçültülmesi yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir. Kirişlerde kullanılması gerekenden az malzeme / donanım kullanılması da bu faaliyet dahilinde değerlendirilmektedir.

#### **4.1.9.3 Projede olması gereken yere kiriş yapılmaması**

Statik projesinde belirtilen kirişlerin tadilat ruhsatı alınmaksızın yapılmaması yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.9.4 Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması**

Statik projesinde belirtilen kolon / perde duvar ölçülerinin tadilat ruhsatı alınmaksızın küçültülmesi yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir. Kolonlarda / perde duvarlarda kullanılması gerekenden az malzeme / donanım kullanılması da bu faaliyet dahilinde değerlendirilmektedir.

#### **4.1.9.5 Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması**

Statik projesinde belirtilen kolonların / perde duvarların tadilat ruhsatı alınmaksızın yapılmaması yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.9.6 Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi**

Statik projesinde belirtilen kolonların / perde duvarların tadilat ruhsatı alınmaksızın yönlerinin değiştirilmesi yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası gerektirmektedir. Ayrıca, deprem yönü hesabı esnasında kolon ve perde duvarların

yönü dikkate alındığından, bu yönlerin değiştirilmesi yapıyı x veya y yönünde depreme karşı daha az rijit hale getirebilmektedir.

#### **4.1.9.7 Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması**

Ruhsatlı yapıların temel tipleri, zeminin durumu, deprem bölgesi durumu, kat sayısı gibi faktörler göz önünde bulundurularak projelendirildiğinden, tadilat ruhsatı almaksızın temel tipinin değiştirilmesi yapıyı statik yönden etkileyeceği için imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Temel tipinin tadilat ruhsatı alınmaksızın değiştirilmesi bu çalışmanın 4.1.9.1. maddesindeki döşeme cinsinin proje cinsinden farklı yapılması faaliyeti ile paralellik göstermektedir. Temellerde kullanılması gerekenden az malzeme / donanım kullanılması da bu faaliyet dahilinde değerlendirilmektedir.

#### **4.1.10 Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar**

Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklara ana başlıklarıyla bundan önceki maddelerde değinilmiştir. Bu maddede ise önceki başlıkların altında yer almayan ancak yapıldığında imar para cezası gerektiren aykırılıklara yer verilmektedir.

##### **4.1.10.1 Konut amaçlı yapının işyerine çevrilmesi**

Ruhsat ve eklerinde konut olarak görünen ve inşası konut şeklinde yapılan ancak daha sonra kullanım amacının işyeri olarak değiştirildiği yapılar için imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Zira bu yapılar imar planında konut olarak planlanmış, bu plana göre trafik durumu, nüfus yoğunluğu, altyapı tesisleri gibi faktörler hesaplanmıştır. Ayrıca ruhsat ve eklerinde konut olarak görülen yapıların vergilendirilmesi işyeri olarak görülen yapıların vergilendirilmesinden farklı olmaktadır.

##### **4.1.10.2 İşyeri amaçlı yapının konuta çevrilmesi**

İşyeri amaçlı yerlerin konuta çevrilmesi bu çalışmanın 4.1.10.1. maddesindeki konut amaçlı yerin işyerine çevrilmesi faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.1.10.3 Kör cepheye pencere açılması**

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.05. maddesinde bitişik nizamda yan tarafa isabet eden komşu parselde pencere ve kapı açılmasına izin verilmediği ifade edilmektedir. Bitişik olan cephenin bir tarafına yeni yapılan yapının bu cepheye (kör cepheye) pencere açması, diğer tarafa yapılacak yapı için sorun teşkil edecektir. Parsel sınırı ile bina sınırının aynı olduğu yapılarda, kör cepheye pencere açılması imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.10.4 Kör olmayan cepheye pencere açılması**

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.05. maddesinde bir binada pencere açmanın inşaat hükmünde olduğu ve ruhsata tabi olduğu ifade edilmektedir. Ruhsatlı yapıların projesinde bulunmayan yerden (kör olmayan cepheden) pencere açmaları imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.10.5 Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması**

Ruhsatlı yapılarda bulunan ortak alanlar; merdivenler, asansörler, kapıcı daireleri, sığınaklar gibi yerler olup, söz konusu yerlerin amacı dışında kullanımı ya da bağımsız başka bir bölüme dahil edilmeleri imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.10.6 Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması**

Ruhsatlı yapıların hangi kısmında hangi malzemeyi kullanacakları ruhsat ve eklerinde detaylı olarak açıklanmaktadır. Bu malzemeler yapının statik yüklerinin hesaplanmasında ve izolasyon hesaplarında kullanıldığından dolayı tadilat ruhsatı alınmaksızın bu malzemelerin değiştirilmesi sakınca doğurmakta olup, bu faaliyet imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.1.10.7 Ruhsatsız havuz inşa edilmesi**

Yapıların bahçelerinde ruhsat alınmaksızın inşa edilen havuzlar imar para cezası gerektirmektedir. Ancak İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15. maddesinde derinliği 1,00 metreyi geçmeyen süs havuzlarının ruhsata tabi olmadığı belirtilmektedir.

#### **4.1.10.8 İnşaatın vize almadan faaliyetine devam etmesi**

Ruhsatlı olarak başlayan yapılar yapının belirli seviyelerine geldiklerinde ilgili idareden vize alarak inşai faaliyetine devam edebilmektedirler. Bu vizeler;

- toprak,
- zemin aplikasyon,
- temel,
- bodrum,
- subasman,
- kat,
- çatı,
- tesisatlar

şeklindedir. İnşaatın bir vizeyi almış olması bu sıralamadaki bir üst imalata başlanabileceği anlamını taşımaktadır. Vizelerde teknik uygulama sorumlusu ve ilgili idarenin imzaları bulunmaktadır. Bu imzalar tamamlanmadan yapının bir üstteki imalata geçmesi imar para cezası gerektirmektedir. Ancak vize alınması için beton sonuçları gibi süre gerektiren raporlar istenebilmekte, bu süre zarfında inşaatın faaliyetine devam edip etmemesi konusunda ilgili idare takdir yetkisini kullanmakta ve inşaatın raporlar hazırlanma sürecinde faaliyetine devam etmesine müsaade edilebilmektedir.

#### **4.1.10.9 Fenni mesul olmaksızın faaliyete devam edilmesi**

İmar Kanununun 28. maddesi uyarınca, fenni mesulün herhangi bir sebeple istifası veya ölümü söz konusu olduğunda, başka bir fenni mesul bu görevi üstlenmedikçe yapının faaliyetine devam etmemesi gerekmektedir. Aksi durumda imar para cezası uygulanması gerekmektedir.

#### **4.1.10.10 Yukarıdaki aykırılıklar dışındaki faaliyetler**

Bu maddeye kadar bahsedilen aykırılıkların dışında kalan herhangi bir faaliyet için, şekil bakımından en yakın faaliyet tespit edilmesi ve o faaliyetin katsayısına yakın bir katsayı atanması öngörülmektedir.

## 4.2 Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılıklar

Bu çalışmada bahsedilen ruhsatsız yapılar geçmişte tapulu arazi üzerine yapılmış, hakkında bugüne kadar herhangi bir işlem yapılmamış ya da affa uğramış ancak gecekondulaşmış vafında olmayan yapılardır.

Bahsi geçen yapıların çoğunluğu yalnızca arsa tapusuna sahip, satış işlemlerini arsa hissesi üzerinden noter aracılığıyla yapan yapılardır.

İşlem yapılmış tabirinden kasıt yıkım işlemidir. Zira, tapulu ancak ruhsatsız yapılar hakkında yıkım ve imar para cezası şeklinde Encümen Kararları bulunabilmekte, ancak yıkım kararı söz konusu yapının işgalli olması nedeniyle uygulanamamaktadır.

Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar,

- giriş,
- kat,
- pencere,
- balkon,
- çatı,
- ortak alan,
- diğer

olmak üzere 7 ana başlıkta toplanmıştır.

Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar şema olarak şekil 4.2’de verilmiştir.

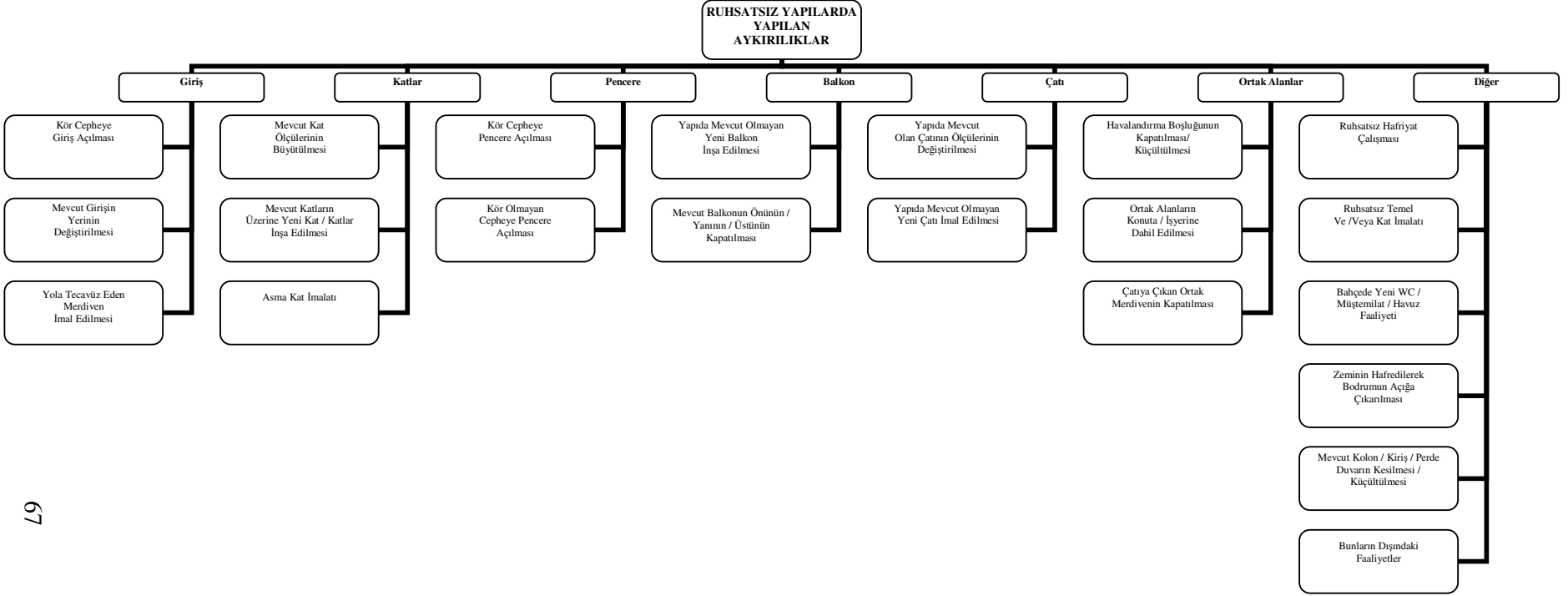
### 4.2.1 Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar

Yapının mevcut girişinin değiştirilmesi ya da yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi gibi aykırılıklardır.

#### 4.2.1.1 Kör cepheye giriş açılması

Yapının mevcut giriş yeri kapatılarak ya da sabit kalmak kaydıyla kör cepheden yeni giriş açılması imar para cezası gerektirmektedir. Bu faaliyet ile hem ruhsatsız imalat yapılmakta hem de başkasına ait mülk illegal olarak kullanılmaktadır.





**Şekil 4.2 : Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılıklar**

#### **4.2.1.2 Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi**

Mevcut giriş yerinin değiştirilmesi bu çalışmanın 4.2.1.1. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermekte, yalnızca başkasına ait mülkün kullanımı söz konusu olmamaktadır.

#### **4.2.1.3 Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi**

Yola tecavüz eden merdivenler kamu malına zarar veren faaliyetler kapsamında olup bu çalışmanın 4.1.3.2.3. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.2 Yapının katları ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda katlar ile ilgili aykırılıkların başında mevcut yapının üzerine fazladan imal edilen kat faaliyeti gelmektedir. Bununla birlikte mevcut kat ölçülerinin yatayda büyütülmesi de önemli bir aykırılık olarak öne çıkmaktadır. Ayrıca mevcut yapıya ilaveten yapılan asma kat imalatı aykırılıklara dahil edilmiştir.

#### **4.2.2.1 Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi**

Ruhsatsız yapılarda kat ölçülerinin büyütülmesi ve kış bahçesi gibi açık alanları kapalı alan haline getiren faaliyetler imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.2.2 Mevcut katların üzerine yeni kat / katlar imal edilmesi**

Ruhsatsız yapılarda mevcut yapının üzerine imal edilen yeni kat / katlar imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.2.3 Asma kat imal edilmesi**

Ruhsatsız yapılarda mevcut yapıya ilave olarak yapılan asma kat imalatı imar para cezası uygulaması gerektirmektedir.

#### **4.2.3 Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda en çok karşılaşılan aykırılıklardan biri pencere ile ilgili faaliyetlerdir. Yeni açılan pencerelerden dolayı imar para cezası gerekmektedir.

#### **4.2.3.1 Kör cepheye pencere açılması**

Kör cepheye pencere açılması bu çalışmanın 4.1.10.3. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.3.2 Kör olmayan cepheye pencere açılması**

Kör olmayan cepheye pencere açılması bu çalışmanın 4.1.10.4. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.4 Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda balkonlarla ilgili aykırılıklar;

- yeni balkon imal edilmesi,
  - mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması
- olmak üzere 2 çeşittir.

#### **4.2.4.1 Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi**

Ruhsatsız yapılarda mevcut olmayan yeni balkon imalatı imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.4.2 Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması**

Ruhsatsız yapılarda bulunan ve gömme olmayıp açık çıkma niteliğinde olan balkonların önünün / yanının / üstünün kapatılması imar para cezası gerektirmektedir. Bu faaliyet bu çalışmanın 4.1.7.2. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.5 Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda, yapının çatı haricindeki bölümlerin tamamlanmış ve çatı dışında yapılan faaliyetlerin görünür olmasından dolayı, aykırılıkların büyük bir kısmı çatıda yapılmaktadır.

Çatıların önemli bir kısmının ahşaptan imal edilmiş olması, yapıların çatılarını betonarme gibi sert ve şekil değiştirmesi zor elemanlara göre daha kolay faaliyet

yapılabilir kılmaktadır. Bu kolaylık mal sahipleri tarafından çatının şeklinin değiştirilmesi suretiyle, çatı arası kullanım alanının genişletilmesi faaliyeti olarak kullanılmaktadır. Bu ve buna benzer faaliyetler imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.5.1 Yapıda mevcut olan çatının ölçülerinin değiştirilmesi**

Ruhsatsız yapılardaki mevcut çatıların ölçülerinin değiştirilmesi, çatı arasındaki kullanım alanını artırmaya yönelik faaliyettir. Ancak çatısı akan ve izolasyon görevini yerine getiremeyen yapılarda, ilgili idarenin bilgisi dahilinde olmak kaydıyla, mevcut şekil ve eğim bozulmadan çatının onarılmasına müsaade edilebilmektedir.

#### **4.2.5.2 Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi**

Ruhsatsız yapılarda ruhsat gerektirmeyen faaliyetler hariç, yapılan her türlü inşai faaliyet imar para cezası gerektirdiğinden, mevcut halinde çatı olmayan yapıların yeni çatı imal etmesi de bu para cezasını gerektirmektedir.

#### **4.2.6 Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda, herhangi geçerli bir proje ya da ruhsat bulunmadığından, esasında bu tip yapılarda nerelerin bağımsız bölüm olduğu nerelerin ortak alan olduğu konusu açık değildir. Ancak, ruhsatlı yapılarda merdiven, çatı, havalandırma boşluğu gibi bölümler ortak alan olarak tanımlandığından, ruhsatsız yapılarda da bu bölümler ortak alan olarak tanımlanabilmektedir.

Söz konusu ortak alanların bağımsız bölümlere dahil edilmesi ya da mevcut alanlarının değiştirilmesi imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.6.1 Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi**

Ruhsatsız yapılarda bulunan mutfak, banyo ve WC gibi hava alması gerekli kısımlara ait boşluklar ortak alan kapsamına girmektedir. Bu boşlukların kapatılması ya da küçültülmesi imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.6.2 Kömürlük / depo gibi ortak alanların konuta / iŖyerine dahil edilmesi**

Ruhsatsız yapılarda bulunan kömürlük / depo gibi ortak alanların bağımsız bölümlere katılması imar para cezası gerektirmektedir. Söz konusu faaliyet bu çalışmanın 4.1.10.5. maddesindeki ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.6.3 çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması**

Ruhsatsız yapılarda çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması suretiyle bağımsız bölüme dahil edilmesi faaliyeti bu çalışmanın 4.1.5.3. maddesindeki faaliyet ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.7 Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar**

Ruhsatsız yapılarda meydana gelen diğer aykırılıklar;

- hafriyat,
- temel ve kat imalatı,
- bahçede yapılan faaliyetler,
- bodrumun açığa çıkarılması,
- kolon / kiriş / perde duvar kesilmesi,
- havuz imalatı

olmak üzere 6 başlıkta toplanmıştır.

#### **4.2.7.1 Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat alışması**

Ruhsatsız yapılan hafriyat çalışmaları imar para cezası gerektirmektedir. Bahse konu olan yapının ruhsat başvurusunda bulunmuş ancak ruhsatı çıkmadan hafriyat çalışmasına başlamış olması da imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.7.2 Ruhsat alınmadan yapılan temel ve / veya kat imalatı**

Ruhsat alınmadan yapılan her türlü temel ve / veya kat faaliyeti kaçak yapılaşma kapsamında olacağından imar para cezası gerektirmektedir. Burada bahsedilen kat

faaliyeti sıfırdan başlayan yeni yapıyı ifade etmekte olup, bu çalışmanın 4.2.2.2. maddesinde belirtilen mevcut yapının üzerinde yapılan kat imalatından farklıdır.

#### **4.2.7.3 Yapının bahçesinde yeni WC / müştemilat / havuz faaliyeti**

Ruhsatsız yapıların bahçelerinde imal edecekleri her türlü WC, müştemilat ve süs havuzları hariç olmak üzere havuz gibi yapılar da ruhsatsız hükmünde olacağından, söz konusu faaliyetler imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.7.4 Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması**

Ruhsatsız yapıların zeminlerinin hafredilerek bodrum katların açığa çıkarılması imar para cezası gerektirmektedir. Bu faaliyet bu çalışmanın 4.1.1.1. maddesindeki fazla hafriyat faaliyeti ile paralellik göstermektedir.

#### **4.2.7.5 Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarın kesilmesi / küçültülmesi**

Ruhsatsız yapıların onaylı bir statik projelerinin olmayışı, bu yapıları statik yönden belirsiz kılmaktadır. Böyle bir durumda, mevcut statik durumu bilinmeyen yapının kolonlarının / kirişlerinin / perde duvarlarının kesilmesi ya da küçültülmesi ile yapılan faaliyet hem yapıyı statik olarak daha da zorlamakta hem de imar para cezası gerektirmektedir.

#### **4.2.7.6 Yukarıdaki aykırılıklar dışındaki faaliyetler**

Bu maddeye kadar bahsedilen aykırılıkların dışında kalan herhangi bir faaliyet için, şekil bakımından en yakın faaliyet tespit edilmesi ve o faaliyetin katsayısına yakın bir katsayı atanması öngörülmektedir.

### **4.3 İmar Para Cezalarının Sınıflandırılmasında Etkili Diğer Faktörler**

Çalışmanın buraya kadar ki kısmında yapılması muhtemel aykırılık faaliyetleri sınıflandırılmış ve bu faaliyetlere katsayı atanması suretiyle karşılık gelen imar para cezaları belirlenmiştir. Ancak imar para cezalarının belirlenmesinde tek faktörün yapılan aykırılığın cinsi değil, bununla birlikte sokağın rayiç bedeli, yapının işyeri ya da konut olması, yapı hakkında önceden imarla ilgili işlem tesis edilip

edilmemesi ve yapının sınıfı faktörlerinin de etkili olması öngörülmektedir. Bu sayede, yapının fiziki konumu ve sağladığı getiri gibi unsurlar da göz önünde bulundurulacak ve daha objektif imar para cezaları ortaya çıkacaktır. Yapılan bu uygulama ile, örneğin lüks bir muhitte yapılan proje ölçüsünden büyük çatı ile alt gelir grubu kişilerin ikamet ettiği muhitte yapılan proje ölçüsünden büyük çatı faaliyeti farklı cezalar gerektirecektir.

#### **4.3.1 Yapının / faaliyetin bulunduğu sokağın rayiç bedeli**

Günümüzde yapıların tahmini maliyetleri hesaplanırken Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yayınladığı birim yapı metrekare maliyetlerinin yanı sıra, yapının bulunduğu arsanın da rayiç bedeli hesaplanmakta ve tüm maliyete dahil edilmektedir. Söz konusu rayiç bedel, ilgili idarenin yayınladığı ve her sokakta bulunan arsaların metrekare fiyatlarının yazıldığı bir çizelgeden alınmaktadır. Bu değerler hesaplanırken sokağın ana caddeye uzaklığı, merkez sayılan yerlere göre konumu, toplu taşıma imkânları gibi faktörler göz önünde bulundurulmaktadır. Söz gelimi, üzerinde hiçbir ticari işletme bulunmayan sokağın rayiç bedeli ile üzerinde fazlaca ticari işletme bulunan sokağın rayiç bedeli aynı olmayacaktır.

Bu çalışmada, imar para cezası miktarının belirlenmesi esnasında yapılan aykırılık cinsinin yanı sıra, aykırılık yapılan yapının bulunduğu sokağın rayiç bedelinin de belirleyici bir faktör olması öngörülmektedir. Böylece merkezi bir yerde yapılan aykırılık ile merkezi olmayan bir yerde yapılan aykırılık için aynı imar para cezası uygulanmasının önüne geçilmiş olacaktır. İki ya da daha fazla sokağa cephesi olan yapılar için rayiç bedeli yüksek olan sokağın rayiç bedelinin esas alınması öngörülmektedir.

Rayiç bedel ile imar para cezası miktarı belirlenirken yapının bulunduğu sokağın rayiç bedeli, tüm sokakların rayiç bedel toplamalarının sokak sayısına bölünmesi ile elde edilen ortalama bedele bölünür. Bölme işlemi sonrası çıkan sayıya ağırlıklı rayiç bedel katsayısı ifadesi öngörülmüştür. Bu katsayı yapılan aykırılığın katsayısı ile çarpılmakta ve çıkan sonuç imar para cezası belirlenmesi için kullanılacak yeni katsayı olmaktadır. Katsayının son şekli bu çalışmanın 4.3. maddesi altında bulunan tüm faktörlerin işleme katılması ile bulunacaktır.

Ağırlıklı rayiç bedel katsayısının tespiti aşağıda bir örnek ile gösterilmektedir.

AA ilçesinde 3 sokak bulunmaktadır. Bu sokakların rayiç bedelleri;

- X sokağı = 1000 YTL / m<sup>2</sup>

- Y sokağı = 1500 YTL / m<sup>2</sup>

- Z sokağı = 2000 YTL / m<sup>2</sup>

olarak kabul edilmektedir. Bu 3 sokağın toplam rayiç bedelleri 4500 YTL / m<sup>2</sup> olmaktadır. Bu bedelin 3'e bölümü ile ortalama rayiç bedel 1500 YTL / m<sup>2</sup> olmaktadır. X sokağının ağırlıklı rayiç bedel katsayısının bulunması için sokağa ait rayiç bedelin ortalama rayiç bedele bölünmesi gerekmektedir. Bu durumda 1000 YTL / m<sup>2</sup>'nin 1500 YTL / m<sup>2</sup>'ye bölünmesi ile X sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısının 0,667 olduğu görülmektedir. Böylece X sokağının tüm ilçe içerisindeki nispi ağırlık katsayısı bulunmuş olacaktır. Bu katsayının yapılan aykırılık fiiline ait katsayı ile çarpılması ve diğer faktörlere ait katsayılarla çarpılması ile verilecek imar para cezasına esas teşkil eden katsayı bulunmuş olacaktır.

Örnekte de görüleceği üzere X sokağının ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1'den küçük çıkarken, Z sokağının ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1'den büyük çıkmaktadır. Özetle, AA ilçesinde bulunan X sokağında yapılan aykırılığa ait imar para cezasının; Z sokağında yapılan aynı aykırılığa ait imar para cezası ile eşit olmaması, rayiç bedeli yüksek yerin yüksek imar para cezası, düşük yerin düşük imar para cezası ile cezalandırılması sağlanacaktır.

#### **4.3.2 İşlem yapılan yapının işyeri / konut olması**

Bu çalışmanın 4.1. ve 4.2. maddelerinde belirtilen aykırılıkların yapıldığı yerin işyeri ya da konut olmasının imar para cezası tespitinde belirleyici bir faktör olması öngörülmektedir. Zira aykırılık yapılan yerin işyeri olması durumunda, aykırılığın getirisi konutlara göre daha fazla olabilmektedir. İmar para cezalarının bu getiri göz önünde bulundurularak artırılması öngörülmektedir. Örneğin, işyerini yatayda büyüterek kullanım alanını artıran kişiye verilecek imar para cezası ile dairesini yatayda büyüterek kullanım alanını genişleten kişiye verilecek imar para cezasının farklı olması öngörülmektedir.

Bu çalışma dâhilinde; 4.1.10.1. maddede bulunan konut amaçlı yapının işyerine çevrilmesi faaliyeti ve 4.1.10.2. maddede bulunan işyeri amaçlı yapının konuta



çevrilmesi faaliyeti dışında kalan, 4.1. ve 4.2. maddelerde bulunan faaliyetlerden birinin yapıldığı yerin; tamamının ticaret amaçlı olması durumunda 1,300, tamamının konut amaçlı olması durumunda 1,000, bir kısmının konut bir kısmının ticaret amaçlı olması durumunda ise, aykırılığın yapıldığı yerin ticaret amaçlı olması durumunda 1,200, konut amaçlı olması durumunda 1,000 katsayıları öngörülmektedir.

### **4.3.3 Yapı hakkında önceden işlem yapılmış olması**

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi ve ona esas teşkil edecek diğer maddeler ile ilgili önceden işlem tesis edilmiş olan yapıların bu çalışma dâhilinde daha ağır imar para cezaları ile cezalandırılması öngörülmektedir. Zira, önceden ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı faaliyette bulunmuş ve bu faaliyet neticesinde hakkında işlem yapılan yapıların; hakkında hiç işlem yapılmamış yapılara göre daha ağır imar para cezaları ile cezalandırılmaları caydırıcı olacaktır.

Hakkında önceden işlem yapılan tabirinden kasıt, aykırılık faaliyetinden dolayı alınan imar para ve yıkım cezalarıdır. Önceki tarihlerde yapılan aykırılık faaliyetinden dolayı hakkında yalnızca imar para cezası ya da yıkım ve imar para cezası kararı alınan yapıların, bu kararlar uygulanmış olsa dahi daha ağır imar para cezaları ile cezalandırılmaları öngörülmektedir. Bununla birlikte, hakkında önceden işlem tesis edilmiş ancak bu çalışmanın 2.4.3.2. maddesinde belirtilen işgal sorunu ya da herhangi başka bir sorundan dolayı tesis edilen işlemin yapılamadığı yapılar da bu gruba dâhil edilmiştir. Bu gibi yapılarda Encümen Kararı için yeniden 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzimi ile işlemlerin başlatılması ya da 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzimi ile işlemlerin devam ettirilmesi ilgili idarenin takdiridir. Hakkında önceki tarihe ait yıkım ve imar para cezası kararı olan yapının hâlihazırda kanunen yıkım yapılabilecek durumda olması; 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilmesi yerine, 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı neticesinde bir kat artırılmış imar para cezası ile cezalandırılmasını daha uygun kılmaktadır.

Bunlara ek olarak, geçmişte hakkında yıkım ve imar para cezası kararı alınmış, yıkım cezası infaz edilmiş ve imar para cezası tahakkuk edilmiş yapılarda da artırılmış imar para cezası uygulanması öngörülmektedir. Zira, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı faaliyette bulunan yapılar hakkında önceden tesis edilen işlemler,

ilgili idarenin bir uyarısı gibi algılanmalı, bu uyarıya rağmen tekrar aykırılık faaliyetinde bulunulması daha ağır bir imar para cezası gerektirmelidir.

Bu çalışma dahilinde, önceden hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi ve ona esas teşkil eden diğer maddelere istinaden Encümenle alınmış yalnızca imar para cezası ya da yıkım ve imar para cezası kararı bulunan yapılar için bu çalışmada sınıflandırılan yeni bir aykırılık faaliyetinde bulduklarında 1,250; hakkında önceden herhangi bir işlem tesis edilmemiş yapılar için bu çalışmada sınıflandırılan bir aykırılık faaliyetinde bulduklarında 1,000 katsayısı öngörülmektedir.

#### **4.3.4 Yapı sınıfı**

Aynı sokak veya cadde üzerinde bulunan ancak kullanım amaçları ve yapı sınıfları farklı olan yapıların farklı imar para cezalarına muhatap olmaları amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl yeniden belirlediği yapı birim maliyetlerinin katsayıya çevrilerek kullanılması amaçlanmaktadır. Bu çalışma dahilinde 2008 yılında açıklanan yapı birim maliyetlerinden yararlanılmış, günümüzde en yaygın yapı çeşidi olan III B grubu yapıların m<sup>2</sup> maliyeti 1,000 olacak şekilde diğer gruplardaki yapıların maliyetleri III B grubu yapının maliyetine bölünerek katsayıya bağlanmıştır. Yapı sınıfları, grupları, maliyetleri ve belirlenen katsayılar tablo 4.3'te verilmiştir. Ayrıca hangi sınıfta hangi çeşit yapının bulunduğunu gösterir ekte tablo A.5'te verilmiştir.

#### **4.4 İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddeleri için Uygulanacak Katsayı**

3194 sayılı İmar Kanununun 18., 39. ve 40. maddelerinin içerikleri bu çalışmanın sırasıyla 2.3.3.1., 2.3.3.10. ve 2.3.3.11. maddelerinde açıklanmıştır. Özetle, 18. madde arsa ve arazi düzenlemesini, 39. madde yıkılacak derecede tehlikeli yapılar hakkında uygulanacak işlemleri; 40. madde ise enkaz, birikinti ve çukur gibi mahzurların ilgilileri tarafından giderilmemesi durumunda uygulanacak işlemleri açıklamaktadır.

İmar planı olmayan yerlerde, yapılaşma amacıyla arsa ve parsellerin hisseye ayrılması ve bu hisselendirme sonucu satış işleminin gerçekleştirilmesi yasal olarak mümkün değildir. Bu durumda bulunan arazilerin özel parselasyon planı ile satışı imar para cezası gerektirmektedir.

**Tablo 4.3:** Yapı Sınıfları, Grupları, Birim Maliyetleri ve Belirlenen Katsayılar

<b>Yapının Sınıfı</b>	<b>Grubu</b>	<b>2008 Birim Maliyeti (m<sup>2</sup>/YTL)</b>	<b>Belirlenen Katsayı</b>
I. Sınıf	A Grubu Yapılar	65,00	0,143
	B Grubu Yapılar	112,00	0,246
II. Sınıf	A Grubu Yapılar	178,00	0,391
	B Grubu Yapılar	245,00	0,538
III. Sınıf	A Grubu Yapılar	399,00	0,877
	B Grubu Yapılar	455,00	1,000
IV. Sınıf	A Grubu Yapılar	513,00	1,127
	B Grubu Yapılar	568,00	1,248
	C Grubu Yapılar	682,00	1,499
V. Sınıf	A Grubu Yapılar	846,00	1,859
	B Grubu Yapılar	1.025,00	2,253
	C Grubu Yapılar	1.169,00	2,569
	D Grubu Yapılar	1.396,00	3,068

Bu çalışma dahilinde, imar planı olmayan yerlerde yapılaşma amacıyla özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer alanlar ve satanlar için 0,725 katsayısı anket yoluyla belirlenmiştir. Üst limit için tablo 2.2’de bulunan değerin kullanılması gerektiği unutulmamalıdır.

Bir kısmının veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu tespit edilen yapılar 3194 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre mal sahibi tarafından yıkılmalı ya da tamir ettirilmelidir. Yıkım veya tamir işlemi yapılmayan yapılarda imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Bu çalışma dahilinde, 39. madde kapsamında bulunan yapılar hakkında alınacak imar para cezaları için aşağıda belirtilen katsayıların yanı sıra yapının bodrumlar dahil kat sayısı ve bu çalışmanın

4.3.1. maddesinde bulunan ağırlıklı rayiç bedel katsayısının kullanılması öngörülmektedir.

Yıkılacak derecede tehlikeli yapının ortalama kat alanı;

- 0-50 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için 0,125 katsayısı,

- 51-100 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için 0,200 katsayısı,

- 101-200 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için 0,300 katsayısı,

- 200 m<sup>2</sup>'den fazla her 50 m<sup>2</sup> için sayı 50'nin katı olan sayıya yukarı yuvarlanmak şartıyla yukarıdaki 0,300 katsayısına 0,150 katsayısının eklenmesi anket yoluyla belirlenmiştir. Örneğin 274 m<sup>2</sup> alan 300'e yuvarlanacak ve

$$0,300 + (2 \times 0,150) = 0,600$$

katsayısı kullanılacaktır. Bu katsayıların yanında yapının bodrumlar da dahil olmak üzere tüm kat sayısının yukarıdaki katsayı ile çarpımı öngörülmektedir. Son olarak yapının bulunduğu sokağın ağırlıklı rayiç bedel katsayısının çarpıma dahil edilmesi ile imar para cezası üst limiti ile çarpılacak katsayı elde edilmektedir. İki ya da daha fazla sokağa cephesi olan yapılar için rayiç bedeli yüksek olan sokağın rayiç bedelinin esas alınması öngörülmektedir. Üst limit için tablo 2.3'de bulunan değer kullanılması gerektiği unutulmamalıdır.

Arsalarda ve evlerde bulunan ve kamu sağlığını tehdit eden enkaz, birikinti, lağım, çukur gibi mahzurların ilgilileri tarafından giderilmemesi durumunda 3194 sayılı İmar Kanununun 40. maddesine göre imar para cezası uygulanması gerekmektedir. Bu çalışma dahilinde yukarıda bahsedilen mahzurları gidermeyenler için 0,475 katsayısı anket yoluyla belirlenmiştir. Son olarak yapının bulunduğu sokağın ağırlıklı rayiç bedel katsayısının çarpıma dahil edilmesi ile imar para cezası üst limiti ile çarpılacak katsayı elde edilmektedir. İki ya da daha fazla sokağa cephesi olan yapılar için rayiç bedeli yüksek olan sokağın rayiç bedelinin esas alınması öngörülmektedir. Üst limit için tablo 2.3'de bulunan değer kullanılması gerektiği unutulmamalıdır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18., 39. ve 40. maddelerinin kapsamına giren faaliyetler için bu çalışmanın 4.3.2. maddesindeki işlem yapılan yapının işyeri / konut olması ile ilgili katsayının ve bu çalışmanın 4.3.3. maddesindeki yapı hakkında önceden yapılan işlemlere bağlı katsayının ve bu çalışmanın 4.3.4.

maddesinde belirtilen yapı sınıfına bağlı katsayının kullanılmaması öngörülmektedir.

#### **4.5 Aykırılığın İlgilisi Tarafından Giderilmesi / Ruhsata Bağlanması Durumunda Uygulanacak Katsayı**

Bu çalışmanın 4.1., 4.2. ve 4.4. maddelerinde bulunan aykırılık faaliyetlerinden birini veya birkaçını yapan mal sahibi ve / veya müteahhidin aykırılığı gidermesi ya da ruhsata bağlaması durumunda uygulanacak katsayının, bulunan katsayı ya da katsayılar toplamının 1/4'ü kadar olması yani 0,250 ile çarpılması öngörülmektedir. Bu sayede hem aykırılığı gideren ilgili hakkında ceza miktarı azaltılmış hem de 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesindeki hüküm yerine getirilmiş olacaktır.

## 5 KATSAYI HESAPLAMA MODELİ

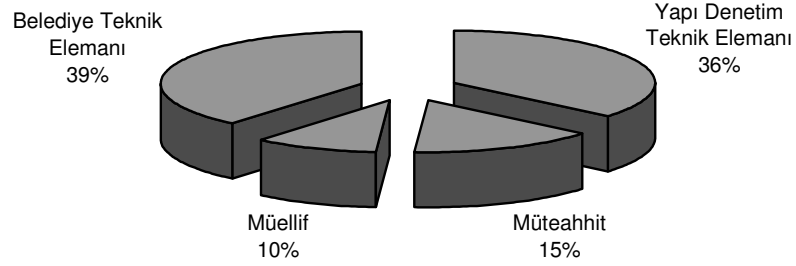
Çalışmanın bu kısmında, yukarıda belirlenen aykırılıklara ait katsayılar, bu katsayıların belirlenme şekli, bu katsayıların hangi model esas alınarak çarpılacağı ve nihayetinde encümence alınacak imar para cezasına esas teşkil edecek miktarın nasıl bulunacağı anlatılmaktadır.

### 5.1 Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket Çalışması

Çalışma dahilinde belirlenen aykırılık faaliyetleri bir tablo haline dönüştürülmüş, ardından beş seçenekli anket formu haline getirilmiştir. Anket katılımcılarından bu aykırılık faaliyetlerine birer katsayı ya da imar para cezası belirlemesi istenmiştir.

Her bir aykırılık faaliyeti için 4 ayrı seçenek ve bir adet boş seçenek oluşturulmuş, katılımcıların bu dört seçenektan birini belirlemesi ya da kendi uygun gördüğü bir katsayı ya da imar para cezasını boş seçeneğe yazması istenmiştir. İlk dört seçenekteki katsayılar bugüne kadar A, B, C ve D belediyelerinde verilen imar para cezaları ile paralellik gösteren ceza miktarlarına yakın miktarlar arasından seçilmiştir. Bütünlük arz etmesi açısından katsayılar 0,025 ve katları şeklinde seçilmiştir. Anket formu ekte tablo A.4'te verilmiştir.

Anketi dolduran hedef kitleye belediye teknik elemanları, yapı denetim firmaları teknik elemanları, müteahhitler ve proje müellifleri dahil edilmiştir. Tüm bu paydaşların özellikle imar hukuku alanında tecrübeli olanları uygulamaya dahil edilmiştir. Toplam 33 kişiden oluşan kitlenin % 39'u belediye teknik elemanları; % 36'sı yapı denetim firması teknik elemanları; %15'i müteahhit ve % 10'u proje müelliflerinden oluşmaktadır. Katılımcılara ait grafik dağılım şekil 5.1'de gösterilmektedir.



**Şekil 5.1 : Anket Çalışmasına Katılanların Dağılımı**

Ankete katılan belediye teknik elemanlarının mesleki tecrübesi ortalaması 11,2 yıl, yapı denetim firması teknik elemanlarının mesleki tecrübesi ortalaması 9,3 yıldır. Ankete katılan proje müelliflerinin mesleki tecrübesi ortalaması 24,6 yıldır. Ayrıca yapı denetim firmalarının toplam denetledikleri alan en az 500.000 m<sup>2</sup> olanların teknik elemanları ankete dahil edilmiştir. Müteahhitlerden toplamda en az 5000 m<sup>2</sup> inşaat yapmış olanlar ankete dahil edilmiştir.

Uygulama tamamlandıktan sonra her aykırılık için önerilen tüm katsayılar toplanmış, ardından toplam katılımcı sayısı olan 33'e bölünmüş ve bütünlük arz etmesi açısından 0,025 ve katları olacak şekilde üstten yuvarlanmıştır.

Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen katsayılar tablo 5.3'te, ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen katsayılar tablo 5.1'de ve İmar Kanunu 18.,39. ve 40. maddeleri ile ilgili aykırılıklar ve belirlenen katsayılar tablo 5.2'de verilmiştir.

**Tablo 5.1:** Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılıklar ve Belirlenen Katsayılar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Belirlenen Katsayı</b>
Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye giriş açılması	-	0,150
	Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi	-	0,100
	Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi	-	0,250
Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi	-	0,625
	Mevcut katların üzerine yeni kat / katlar imal edilmesi	-	0,900
	Asma kat imal edilmesi	-	0,650
Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye pencere açılması	-	0,100
	Kör olmayan cepheye pencere açılması	-	0,050
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi	-	0,200
	Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	-	0,225
Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Yapıda mevcut olan çatının ölçülerinin değiştirilmesi	-	0,200
	Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi	-	0,425
Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar	Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi	-	0,100
	Kömürlük / depo gibi ortak alanların konuta / işyerine dahil edilmesi	-	0,400
	Çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması	-	0,250
Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat çalışması	-	0,450
	Ruhsat alınmadan yapılan temel ve / veya kat imalatı	-	0,975
	Yapının bahçesinde yeni WC / müstemilat / havuz faaliyeti	-	0,225
	Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması	-	0,250
	Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarın kesilmesi / küçültülmesi	-	0,400



**Tablo 5.2:** 18., 39. ve 40. Madde Aykırılıkları ve Belirlenen Katsayılar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Belirlenen Katsayı</b>
İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddeleri İçin Uygulanacak Katsayı	18. Madde aykırılığı	-	0,725
	39. Madde aykırılığı	Kat alanı 50 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan yapılar	0,125
		Kat alanı 51-100 m <sup>2</sup> arası olan yapılar	0,200
		Kat alanı 101-200 m <sup>2</sup> arası olan yapılar	0,300
		ilave her 50 m <sup>2</sup> için	0,150
40. Madde aykırılığı	-	0,475	

Yapılan anket çalışması sonucu tüm katsayılar hesaplanırken aynı zamanda tüm katsayıların standart sapmaları da hesaplanmıştır. Standart sapma değeri 0,1'den büyük olan aykırılıklar uzmanların üzerinde kuşkulu olduğu aykırılıklar olarak; standart sapma değeri 0,05'ten küçük olan aykırılıklar ise uzmanların üzerinde hemfikir olduğu aykırılıklar olarak tanımlanmıştır. Buna göre ruhsatlı yapılarda yapılan toplam 54 aykırılıktan 10 tanesi uzmanların üzerinde hemfikir olduğu aykırılık, 28 tanesi ise uzmanların üzerinde kuşkulu olduğu aykırılık olmaktadır. Söz konusu hemfikir olunan aykırılıklar tablo 5.4'te, kuşkulu olunan aykırılıklar tablo 5.5'te liste halinde verilmiştir.

Ruhsatsız yapılarda yapılan toplam 20 aykırılıktan 9 tanesi uzmanların üzerinde hemfikir olduğu aykırılık, 5 tanesi ise uzmanların üzerinde kuşkulu olduğu aykırılık olmaktadır. Söz konusu hemfikir olunan aykırılıklar tablo 5.6'da, kuşkulu olunan aykırılıklar tablo 5.7'de liste halinde verilmiştir.

İmar Kanununun 18., 39. ve 40. maddesi ile ilgili toplam 6 aykırılıktan 1 tanesi uzmanların üzerinde hemfikir olduğu aykırılık, 5 tanesi ise uzmanların üzerinde kuşkulu olduğu aykırılık olmaktadır. Söz konusu hemfikir olunan aykırılıklar tablo 5.8'da, kuşkulu olunan aykırılıklar tablo 5.9'de liste halinde verilmiştir.

**Tablo 5.3:** Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Aykırılıklar ve Belirlenen Katsayılar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Belirlenen Katsayı</b>
Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar	Fazla hafriyat alınması	-	0,225
	Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması	İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması	0,375
		Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması	0,200
Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar	Proje ölçüsünden büyük temel imalatı	-	0,350
	Temel yönünün / istikametinin bozulması	-	0,175
Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar	Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması	-	0,375
	Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları	Giriş merdiveninin altındaki ters kirişin yapılmaması	0,100
		Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi	0,075
		Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi	0,450
Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	0,825
	Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması	-	0,275
	Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	0,850
	Fazla kat / katlar imal edilmesi	-	1,000
	Projesine aykırı asma kat imal edilmesi	-	0,850
	Asansör boşluğunun yapılmaması	-	0,250
	Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması	Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması	0,475
		Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması	0,225
		Perde duvarların içinde projede olmayan pencere açılması	0,225

Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi	-	0,775
	Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması	-	0,425
	Ortak merdivenin çatıya çıkarılmaması	-	0,300
	Dubleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi	-	0,675
	Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması	-	0,150
	Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	0,175
	Çatı malzemesinin projedeki malzemedan farklı olması	-	0,100
Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	Çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması	-	0,350
	Çıkmanın altının kapatılması	-	0,200
	Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması	-	0,325
	Çekmenin önünün / üstünün kapatılması	-	0,225
	Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi	-	0,175
	Projede olmayan yerden çıkma yapılması	-	0,600
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Balkonun proje ölçüsünden büyük yapılması	-	0,225
	Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	-	0,375
	Projede olmayan yere balkon yapılması	-	0,550
Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar	Projedeki otopark ve otopark rampasının / asansörünün yapılmaması	-	0,800
	Otoparkın proje ölçüsünden küçük yapılması	-	0,250
	Otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi	-	0,825
	Otopark girişi için yolun hafredilmesi	-	0,400

Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar	Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması	-	0,375
	Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-	0,350
	Projede olması gereken yere kiriş yapılmaması	-	0,425
	Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-	0,375
	Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması	-	0,575
	Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi	-	0,400
	Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması	-	0,425
Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Konut amaçlı yapının işyerine çevrilmesi	-	0,300
	İşyeri amaçlı yapının konuta çevrilmesi	-	0,175
	Kör cepheye pencere açılması	-	0,100
	Kör olmayan cepheye pencere açılması	-	0,075
	Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması	-	0,725
	Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması	-	0,075
	Ruhsatsız havuz inşa edilmesi	-	0,425
	İnşaatın vize almadan faaliyetine devam etmesi	-	0,100
	Fenni mesul olmaksızın faaliyete devam edilmesi	-	0,250

Standart sapması 0,1'den büyük olan aykırılıklar incelendiğinde; özellikle statik açıdan tehlike yaratan kolon, kiriş ve perde boyutlarının ve işlevlerinin değiştirilmesi, yeni kat / katlar imal edilmesi, istinat duvarı yapılmaması gibi aykırılıklar olduğu görülmektedir.

Ankete katılan katılımcılardan müteahhitlere dahil olanların sıklıkla düşük katsayı belirlemesi, buna mukabil belediye ve yapı denetim firmaları teknik elemanlarının bir kısmının statik tehlikeyi önemli bir sorun olarak kabul etmesi nedeniyle sıklıkla yüksek katsayı belirlemesi standart sapmayı yükseltmiştir.

Bir başka deyişle müteahhitlerin statik tehlikeyi yeterince önemsememesi; buna mukabil statik bilgi donanımı müteahhitlere göre oldukça fazla olan teknik elemanların statik tehlikeyi önemsemesi standart sapmayı artırarak etkenlerden biri sayılabilir.

**Tablo 5.4:** Ruhsatlı Yapılarda Yapılan ve Üzerinde Hemfikir Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>
Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar	Fazla hafriyat alınması	-
Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar	Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları	Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi
Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması	-
	Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması	-
	Çatı malzemesinin projedeki malzemedan farklı olması	-
Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	Çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması	-
	Çekmenin önünün / üstünün kapatılması	-
Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Kör cepheye pencere açılması	-
	Kör olmayan cepheye pencere açılması	-
	Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması	-

**Tablo 5.5:** Ruhsatlı Yapılarda Yapılan ve Üzerinde Kuşkulu Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>
Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar	Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması	İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması
		Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması
Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar	Proje ölçüsünden büyük temel imalatı	-
	Temel yönünün / istikametinin bozulması	-
Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar	Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması	-
	Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları	Giriş merdiveninin altındaki ters kirişin yapılmaması
		Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi
Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-
	Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması	-
	Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-
	Asansör boşluğunun yapılmaması	-
	Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması	Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması
		Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması
Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması	-
	Dubleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi	-
Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi	-
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Projede olmayan yere balkon yapılması	-

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Alt Sınıf</b>
Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar	Otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi	-
Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar	Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması	-
	Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-
	Projede olması gereken yere giriş yapılmaması	-
	Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-
	Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması	-
	Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi	-
	Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması	-
Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Konut amaçlı yerin işyerine çevrilmesi	-
	Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması	-
	İnşaatın vize almadan faaliyetine devam etmesi	-

**Tablo 5.6:** Ruhsatsız Yapılarda Yapılan ve Üzerinde Hemfikir Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>
Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye giriş açılması
	Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi
	Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi
Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye pencere açılması
	Kör olmayan cepheye pencere açılması
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması
Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar	Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi
Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat çalışması
	Yapının bahçesinde yeni WC / müştemilat / havuz faaliyeti

**Tablo 5.7:** Ruhsatsız Yapılarda Yapılan ve Üzerinde Kuşkulu Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>
Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi
	Mevcut katların üzerine yeni kat / katlar imal edilmesi
	Asma kat imal edilmesi
Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması
	Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarın kesilmesi / küçültülmesi

**Tablo 5.8:** İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddesi İle İlgili ve Üzerinde Hemfikir Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>
39. Madde aykırılığı (yıkılacak derecede tehlikeli yapının ilgilisi tarafından yıkılmaması)	ilave her 50 m <sup>2</sup> için

**Tablo 5.9:** İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddesi İle İlgili ve Üzerinde Kuşkulu Olunan Aykırılıklar

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>
18. Madde aykırılığı (imar planı harici parselasyon yapılması)	-
39. Madde aykırılığı (yıkılacak derecede tehlikeli yapının ilgilisi tarafından yıkılmaması)	Kat alanı 50 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan yapılar
	Kat alanı 51-100 m <sup>2</sup> arası olan yapılar
	Kat alanı 101-200 m <sup>2</sup> arası olan yapılar
40. Madde aykırılığı (arsalarda enkaz, lağım birikintisi bulundurmak)	-



## 5.2 Ruhsatlı / Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılık Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model

Aykırılık faaliyeti tespit edilen ve hakkında işlem başlatılan yapılar için aşağıdaki formülün kullanılması öngörülmektedir.

$$\dot{IPC}_1 = \prod_{i=1}^6 x_i \quad (5.1)$$

$\dot{IPC}_1$  = Ruhsatlı / Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılık faaliyetleri için imar para cezası

$x_1$  = Aykırılığa ait katsayı ya da katsayıların toplamı

$x_2$  = Ağırlıklı rayiç bedel katsayısı

$x_3$  = Yapının kullanım amacı ile ilgili katsayı

$x_4$  = Yapı hakkında önceden tesis edilen işlemlerle ilgili katsayı

$x_5$  = Aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası

$x_6$  = Yapının sınıfı ile ilgili katsayı

$\dot{IPC}_1$ , encümen tarafından alınacak imar para cezasına esas teşkil eden miktarı YTL cinsinden belirtmektedir.

Burada;  $x_1$  yapılan aykırılığın katsayısını ya da yapılan tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamını belirtmektedir.  $x_1$  sayısı sıfırdan büyük, 1,000'dan küçük bir sayı olmak durumundadır. Tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamının 1,000'ı geçmesi durumunda,  $x_1$  sayısı 1,000'a eşitlenmektedir. Çünkü uygulama dâhilinde katsayılar aykırılığın cinsine göre üst limitteki imar para cezası ile çarpılmaktadır. Çarpıma esas herhangi bir katsayının 1,000'ı geçmesi durumunda, ortaya çıkacak miktar yasal sınırı aşacaktır. Bu durumun önlenmesi amacıyla katsayı maksimum 1,000 olacaktır. Aykırılıklara ait katsayılar tablo 5.1 ve tablo 5.3'te verilmiştir.

$x_2$ , yapının sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısını ifade etmektedir. Bu sayı için sıfırdan büyük olma zorunluluğu dışında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Rayiç bedel ile imar para cezası miktarı belirlenirken yapının

bulunduğu sokağın rayiç bedeli, tüm sokakların rayiç bedel toplamlarının sokak sayısına bölünmesi ile elde edilen ortalama bedele bölünür. Bölme işlemi sonrası çıkan sayıya ağırlıklı rayiç bedel katsayısıdır Ağırlıklı rayiç bedel katsayısının tespiti aşağıda bir örnek ile gösterilmektedir.

AA ilçesinde 3 sokak bulunmaktadır. Bu sokakların rayiç bedelleri;

- X sokağı = 1000 YTL / m<sup>2</sup>

- Y sokağı = 1500 YTL / m<sup>2</sup>

- Z sokağı = 2000 YTL / m<sup>2</sup>

olarak kabul edilmektedir. Bu 3 sokağın toplam rayiç bedelleri 4500 YTL / m<sup>2</sup> olmaktadır. Bu bedelin 3'e bölümü ile ortalama rayiç bedel 1500 YTL / m<sup>2</sup> olmaktadır. X sokağının ağırlıklı rayiç bedel katsayısının bulunması için sokağa ait rayiç bedelin ortalama rayiç bedele bölünmesi gerekmektedir. Bu durumda 1000 YTL / m<sup>2</sup>'nin 1500 YTL / m<sup>2</sup>'ye bölünmesi ile X sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısının 0,667 olduğu görülmektedir. Böylece X sokağının tüm ilçe içerisindeki nispi ağırlık katsayısı bulunuş olacaktır.

$x_3$  sayısı yapının kullanım amacının konut ya da işyeri ya da her ikisinin birden olması ile ilgili bir sayıyı ifade etmektedir. Tamamı işyeri amaçlı olan yapılarda  $x_3$  sayısı 1,300; tamamı konut amaçlı olan yapılarda  $x_3$  sayısı 1,000; bir kısmı konut bir kısmı işyeri olan yapılarda faaliyetin yapıldığı yerin işyeri olması durumunda  $x_3$  sayısı 1,200; konut olması durumunda  $x_3$  sayısı 1,000 olmaktadır.

$x_4$  sayısı yapı hakkında önceden imar para ve / veya yıkım cezası işlemi tesis edilip edilmemesi ile ilgili bir sayıyı belirtmektedir. Bu şekilde işlem tesis edilen yapılar için  $x_4$  sayısı 1,250; herhangi bir işlem tesis edilmeyen yapılar için  $x_4$  sayısı 1,000 olmaktadır.

$x_5$  sayısı aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezasını ifade etmektedir. Tablo 2.2 ve tablo 2.3'de görülebileceği üzere; İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $x_5$  sayısı 45.361,96 YTL, 2. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $x_5$  sayısı 18.144,77 YTL olmaktadır. Bu miktarlar 2008 yılı

**Tablo 5.10:** İmar Kanununun 42. Maddesinin 1. Fıkrasındaki Cezaların Son 10 Yıla Ait Alt ve Üst Limitleri

Yıl	Alt Limit (YTL)	Üst Limit (YTL)
1999	86,57	4.328,71
2000	131,68	6.583,97
2001	205,42	10.270,99
2002	314,70	15.735,15
2003	500,37	25.018,89
2004	642,98	32.149,27
2005	714,99	35.749,99
2006	785,06	39.253,49
2007	846,30	42.315,26
2008	907,23	45.361,96

**Tablo 5.11:** İmar Kanununun 42. Maddesinin 2. Fıkrasındaki Cezaların Son 10 Yıla Ait Alt ve Üst Limitleri

Yıl	Alt Limit (YTL)	Üst Limit (YTL)
1999	86,57	1.731,48
2000	131,68	2.633,58
2001	205,42	4.108,39
2002	314,70	6.294,06
2003	500,37	10.007,55
2004	642,98	12.859,70
2005	714,99	14.299,98
2006	785,06	15.701,38
2007	846,30	16.926,09
2008	907,23	18.144,77

için geçerli olan miktarlar olup, her yıl tablo 2.1’de belirtilen yeniden değerlendirme oranları açıklandığında E sayısının değiştirilmesi gerekmektedir.

$x_6$  sayısı yapının sınıfı ile ilgili bir katsayı olup, tablo 4.3’te her sınıfın ve bu sınıfların gruplarının katsayıları verilmiştir.  $x_6$  sayısı ile aynı sokak veya cadde üzerinde bulunan ancak kullanım amaçları ve yapı sınıfları farklı olan yapıların farklı imar para cezalarına muhatap olmaları amacıyla; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın her yıl yeniden belirlediği yapı birim maliyetlerinin katsayıya kullanılması amaçlanmaktadır.

**Tablo 5.12:** Yapı Sınıfları, Grupları, Birim Maliyetleri ve Belirlenen Katsayılar

<b>Yapının Sınıfı</b>	<b>Grubu</b>	<b>2008 Birim Maliyeti (m<sup>2</sup>/YTL)</b>	<b>Belirlenen Katsayı</b>
I. Sınıf	A Grubu Yapılar	65,00	0,143
	B Grubu Yapılar	112,00	0,246
II. Sınıf	A Grubu Yapılar	178,00	0,391
	B Grubu Yapılar	245,00	0,538
III. Sınıf	A Grubu Yapılar	399,00	0,877
	B Grubu Yapılar	455,00	1,000
IV. Sınıf	A Grubu Yapılar	513,00	1,127
	B Grubu Yapılar	568,00	1,248
	C Grubu Yapılar	682,00	1,499
V. Sınıf	A Grubu Yapılar	846,00	1,859
	B Grubu Yapılar	1.025,00	2,253
	C Grubu Yapılar	1.169,00	2,569
	D Grubu Yapılar	1.396,00	3,068

Bu çalışma dahilinde 2008 yılında açıklanan yapı birim maliyetlerinden yararlanılmış, günümüzde en yaygın yapı çeşidi olan III B grubu yapıların m<sup>2</sup> maliyeti 1,000 olacak şekilde diğer gruplardaki yapıların maliyetleri III B grubu yapının maliyetine bölünerek katsayıya bağlanmıştır.

Herhangi bir durumda İPC sayısının alt limit olan 907,23 YTL'nin altında çıkması halinde, İPC'nin alt limit miktarına eşitlenmesi gerekmektedir. Bu sayede kanunun belirlediği alt limitin altına düşülmeyecektir.

### 5.2.1 Ruhsatlı yapılar ile ilgili örnekler

#### Örnek Olay I

Bu çalışmanın 5.2. maddesindeki AA ilçesinde bulunan ruhsatlı bir yapı X sokağında bulunsun. İmar planında ve yapının mimari projesinde tüm kullanım alanı konut olarak belirlenmiş olsun. Yapı hakkında önceden herhangi bir yıkım ve imar para cezası uygulanmamış olsun. Ancak yapılan arazi denetimi sırasında 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat seviyesindeki yapının 1. bodrum kat döşemesinde bulunan çıkmanın altının tuğla duvar örülerek kapalı alana dahil edildiği ve tüm katlarda bulunması gereken bir kolonun imal edilmediği tespit edilmiş olsun. Bu iki aykırılık için belirlenen katsayılar 0,200 ve 0,575'tir. Dolayısıyla aykırılıklar nedeniyle uygulanması gereken toplam katsayı 0,750 olmaktadır. ( $x_1=0,775$ )

Yapı X sokağında bulunduğundan dolayı ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 0,667 olmaktadır. ( $x_2=0,667$ )

Yapının tamamı konut amaçlı olduğundan dolayı katsayı 1,000 olmaktadır. ( $x_3=1,000$ )

Yapı hakkında önceden yıkım ve imar para cezası işlemi tesis edilmediğinden dolayı katsayı 1,000 olmaktadır. ( $x_4=1,000$ )

Yapı konut amaçlı olduğundan III B grubundaki yapılara dahildir. ( $x_6 = 1,000$ )

Tüm katsayılar tespit edildikten sonra, aykırılıkların 42. maddenin 1. fıkrası ya da 2. fıkrasından hangisinin kapsamına girdiği tespit edilmelidir. Yukarıda bahsedilen aykırılıklar 1. fıkra kapsamına girdiğinden dolayı tablo 2.2.'de bulunan limitler kullanılacaktır. 2008 yılı için tablo 2.2'deki üst limit 45.361,96 YTL'dir. ( $x_5 = 45.361,96$  YTL),

Dolayısıyla encümence verilecek imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$İPC_1 = 0,775 \times 0,667 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 45.361,96$  YTL = 23.448,73 YTL olmaktadır.

## Örnek Olay II

Bu çalışmanın 5.2. maddesindeki AA ilçesinde bulunan ruhsatlı bir yapı Y sokağında bulunsun. İmar planında ve yapının mimari projesinde tüm kullanım alanı işyeri olarak belirlenmiş olsun. Yapı hakkında önceden proje ölçüsünden büyük çatı imalatından dolayı bir adet Encümen Kararı alınmış ve karar gereği imar para cezası ve yıkım uygulanmış olsun. Gelen bir şikâyet üzerine mahallinde yapılan kontrolde 1 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat seviyesindeki yapının mevcut giriş yerini kapatarak yola tecavüzü bulunmayan yeni bir giriş yeri imal ettiği tespit edilmiş olsun. Bu aykırılık için öngörülen katsayı 0,075'dir. ( $x_1=0,075$ )

Yapı Y sokağında bulunduğundan dolayı ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1,000 olmaktadır. ( $x_2=1,000$ )

Yapının tamamı işyeri amaçlı olduğundan dolayı katsayı 1,300 olmaktadır. ( $x_3=1,300$ )

Yapı hakkında önceden yıkım ve imar para cezası işlemi tesis edildiğinden dolayı katsayı 1,250 olmaktadır. ( $x_4=1,250$ )

Yapı konut + ticaret amaçlı olduğundan III B grubundaki yapılara dahildir. ( $x_6 = 1,000$ )

Tüm katsayılar tespit edildikten sonra, aykırılıkların 42. maddenin 1. fıkrası ya da 2. fıkrasından hangisinin kapsamına girdiği tespit edilmelidir. Yukarıda bahsedilen aykırılık 1. fıkra kapsamına girdiğinden dolayı tablo 2.2.'de bulunan limitler kullanılacaktır. 2008 yılı için tablo 2.2.'deki üst limit 45.361,96 YTL'dir. ( $x_5 = 45.361,96$  YTL),

Dolayısıyla encümence verilecek imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$İPC_1 = 0,075 \times 1,000 \times 1,300 \times 1,250 \times 1,000 \times 45.361,96$  YTL = 5528,49 YTL olmaktadır.

## 5.2.2 Ruhsatsız yapılar ile ilgili örnekler

### Örnek Olay I

Bu çalışmanın 5.2. maddesindeki AA ilçesinde bulunan ruhsatsız bir yapının bir cephesi Z sokağında bir cephesi Y sokağında olsun. Yapının tamamı konut amaçlı kullanılmakta olsun. Yapı hakkında önceden herhangi bir yıkım ve imar para cezası uygulanmamış olsun. Ancak idareye gelen ihbar dilekçesi sonrası mahallen yapılan tetkikte bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat seviyesindeki yapıda kör cepheye pencere açıldığı ve zemin kat seviyesinde yan parselde doğru yatay büyüme faaliyeti yapıldığı tespit edilmiş olsun. Bu iki aykırılık için öngörülen katsayılar sırasıyla 0,100 ve 0,625'dir. Dolayısıyla aykırılıklar nedeniyle uygulanması gereken toplam katsayı 0,650 olmaktadır. ( $x_1=0,725$ )

Yapının cephesi hem Z sokağına hem de Y sokağına baktığından dolayı, rayiç bedeli yüksek olan Z sokağının katsayısı esas alınmaktadır. Z sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1,333'dür. ( $x_2=1,333$ )

Yapının tamamı konut amaçlı olduğundan dolayı katsayı 1,000 olmaktadır. ( $x_3=1,000$ )

Yapı hakkında önceden yıkım ve imar para cezası işlemi tesis edilmediğinden dolayı katsayı 1,000 olmaktadır. ( $x_4=1,000$ )

Yukarıda bahsedilen aykırılıklar 1. fıkra kapsamına girdiğinden dolayı tablo 2.2.'de bulunan limitler kullanılacaktır. 2008 yılı için tablo 2.2'deki üst limit 45.361,96 YTL'dir. ( $x_5 = 45.361,96$  YTL),

Yapı konut amaçlı olduğundan III B grubundaki yapılara dahildir. ( $x_6 = 1,000$ )

Dolayısıyla encümençe verilecek imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$İPC_1 = 0,725 \times 1,333 \times 1,000 \times 1,000 \times 45.361,96 \text{ YTL} \times 1,000 = 43.838,93 \text{ YTL}$  olmaktadır.

## Örnek Olay II

Bu çalışmanın 5.2. maddesindeki AA ilçesinde bulunan ruhsatsız bir yapı Y sokağında bulunsun. Yapının bir kısmı işyeri, bir kısmı konut amaçlı kullanılmakta olsun. Yapı hakkında önceden herhangi bir yıkım ve imar para cezası uygulanmamış olsun. Ancak idareye gelen ihbar dilekçesi sonrası mahallen yapılan tetkikte 3 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat seviyesindeki yapıda işyerleri arasında bulunan ortak geçiş holünün bir kısmının bir işyeri maliki tarafından kendi bağımsız bölümüne dâhil edildiği tespit edilmiş olsun. Bu aykırılık için öngörülen katsayı 0,400'dür. ( $x_1=0,400$ )

Yapı Y sokağında bulunduğundan dolayı ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1,000 olmaktadır. ( $x_2=1,000$ )

Yapının bir kısmı işyeri bir kısmı konut amaçlı olduğundan ve faaliyette bulunulan yer işyeri olduğundan dolayı katsayı 1,200 olmaktadır. ( $x_3=1,200$ )

Yapı hakkında önceden yıkım ve imar para cezası işlemi tesis edilmediğinden dolayı katsayı 1,000 olmaktadır. ( $x_4=1,000$ )

Yapı konut + ticaret amaçlı olduğundan III B grubundaki yapılara dahildir. ( $x_6 = 1,000$ )

Yukarıda bahsedilen aykırılık 1. fıkra kapsamına girdiğinden dolayı tablo 2.2.'de bulunan limitler kullanılacaktır. 2008 yılı için tablo 2.2'deki üst limit 45.361,96 YTL'dir. ( $x_5 = 45.361,96$  YTL)

Dolayısıyla encümenle verilecek imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$\dot{I}PC_1 = 0,400 \times 1,000 \times 1,200 \times 1,000 \times 1,000 \times 45.361,96$  YTL = 21.773,74 YTL olmaktadır.



### 5.3 İmar Kanunu 18. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model

İmar planı olmayan yerlerde yapılaşma amacıyla özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer alanlar ve satanlar için aşağıdaki formülün kullanılması öngörülmektedir.

$$\dot{IPC}_2 = \prod_{i=1}^2 y_i \quad (5.2)$$

$\dot{IPC}_2$  = İmar Kanunu 18. madde faaliyeti için imar para cezası

$y_1$  = Aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası

$y_2$  = İmar Kanunu 18. madde faaliyeti için belirlenen katsayı

$\dot{IPC}_2$ , encümen tarafından alınacak imar para cezasına esas teşkil eden miktarı YTL cinsinden belirtmektedir.

$y_1$  sayısı aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezasını ifade etmektedir. Tablo 2.2 ve tablo 2.3’de görülebileceği üzere; İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $y_1$  sayısı 45.361,96 YTL, 2. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $y_1$  sayısı 18.144,77 YTL olmaktadır. İmar Kanununun 18. maddesindeki imar para cezası gerektiren faaliyet 1. fıkra kapsamında olduğundan  $y_1$  sayısı 45.361,96 YTL olmaktadır. Bu miktarlar 2008 yılı için geçerli olan miktarlar olup, her yıl tablo 2.1’de belirtilen yeniden değerlendirme oranları açıklandığında  $y_1$  sayısının değiştirilmesi gerekmektedir.

$y_2$  sayısı 0,725 olarak anket yoluyla belirlenmiştir. İmar Kanunu 18. madde aykırılığı ile ilgili katsayı tablo 5.2’de görülmektedir.

Herhangi bir durumda  $\dot{IPC}$  sayısının alt limit olan 907,23 YTL’nin altında çıkması halinde,  $\dot{IPC}$ ’nin alt limit miktarına eşitlenmesi gerekmektedir. Bu sayede kanunun belirlediği alt limitin altına düşülmeyecektir.

### 5.3.1 İmar kanunu 18. madde faaliyetleri ile ilgili örnek

#### Örnek Olay I

Herhangi bir şekilde imar planı olmayan yerde, yapılaşma amacıyla özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan hakkında encümence alınacak imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$$\dot{I}PC_2 = 18.144,77 \text{ YTL} \times 0,725 = 13.154,96 \text{ YTL} \text{ olmaktadır.}$$

### 5.4 İmar Kanunu 39. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model

Bir kısmının veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu tespit edilen yapıların mal sahibi tarafından yıkım veya tamir işlemi yapılmadığında aşağıdaki formülün kullanılması öngörülmektedir.

$$\dot{I}PC_3 = \prod_{i=1}^4 z_i \quad (5.3)$$

$\dot{I}PC_3$  = İmar Kanunu 39. madde aykırılığı için imar para cezası

$z_1$  = Ağırlıklı rayiç bedel katsayısı

$z_2$  = Aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası

$z_3$  = Yapının bodrumlar dâhil kat sayısı

$z_4$  = Yapının ortalama kat alanına göre öngörülen katsayı

$\dot{I}PC_3$ , encümen tarafından alınacak imar para cezasına esas teşkil eden miktarı YTL cinsinden belirtmektedir.

$z_1$ , yapının sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısını ifade etmektedir.

$z_2$  sayısı aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezasını ifade etmektedir. Tablo 2.2 ve tablo 2.3’de görülebileceği üzere; İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $z_2$  sayısı 45.361,96 YTL, 2. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $z_2$  sayısı 18.144,77 YTL olmaktadır. İmar Kanununun 39. maddesindeki imar para cezası gerektiren faaliyet 2. fıkra kapsamında olduğundan  $z_2$  sayısı 18.144,96 YTL olmaktadır. Bu miktarlar 2008 yılı için geçerli olan

miktarlar olup, her yıl tablo 2.1’de belirtilen yeniden değerlendirme oranları açıklandığında  $z_2$  sayısının değiştirilmesi gerekmektedir.

$z_3$  sayısı yapının bodrumlar dâhil kat sayısını ifade etmektedir.

$z_4$  sayısı ise yapının ortalama kat alanına göre kullanılacak katsayıyı ifade etmektedir. Yıkılacak derecede tehlikeli yapının ortalama kat alanı

- 0-50 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için  $z_4 = 0,125$ ;

- 51-100 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için  $z_4 = 0,200$ ;

- 101-200 m<sup>2</sup> arası olan yapılar için  $z_4 = 0,300$ ;

- 200 m<sup>2</sup>’den fazla her olan sayı 50’nin katı olan sayıya yukarı yuvarlanmak şartıyla her 50 m<sup>2</sup> için  $z_4$  sayısına 0,150 katsayısının eklenmesi anket yoluyla belirlenmiştir.

Herhangi bir durumda İPC sayısının alt limit olan 907,23 YTL’nin altında çıkması halinde, İPC’nin alt limit miktarına eşitlenmesi gerekmektedir. Bu sayede kanunun belirlediği alt limitin altına düşülmeyecektir.

#### 5.4.1 İmar kanunu 39. madde faaliyetleri ile ilgili örnek

Örnek Olay I

Ortalama kat alanı 90 m<sup>2</sup> ( $z_4=0,200$ ), bodrum dahil kat sayısı 3 ( $z_3=3$ ), ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 1,10 ( $z_1=1,10$ ) olan yıkılacak nitelikteki bir bina için encümente alınacak imar para esasına esas teşkil edecek miktar;

$\dot{I}PC_3 = 1,10 \times 18.144,77 \text{ YTL} \times 3 \times 0,200 = 11.975,55 \text{ YTL}$  olmaktadır.

#### 5.5 İmar Kanunu 40. Madde Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model

Arsalarda ve evlerde bulunan ve kamu sağlığını tehdit eden enkaz, birikinti, lağım, çukur gibi mahzurların ilgilileri tarafından giderilmemesi durumunda aşağıdaki formülün kullanılması öngörülmektedir.

$$\dot{I}PC_4 = \prod_{i=1}^3 t_i \quad (5.4)$$

$\dot{I}PC_4$  = İmar Kanunu 40. madde aykırılığı için imar para cezası

$t_1$  = Ağırlıklı rayiç bedel katsayısı

$t_2$  = Aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası

$t_3$  = İmar Kanunu 40. madde faaliyeti için öngörülen katsayı

$\dot{I}PC_4$ , encümen tarafından alınacak imar para cezasına esas teşkil eden miktarı YTL cinsinden belirtmektedir.

$t_1$ , yapının sokağına ait ağırlıklı rayiç bedel katsayısını ifade etmektedir.

$t_2$  sayısı aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezasını ifade etmektedir. Tablo 2.2 ve tablo 2.3'de görülebileceği üzere; İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $t_2$  sayısı 45.361,96 YTL, 2. fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için  $t_2$  sayısı 18.144,77 YTL olmaktadır. İmar Kanununun 40. maddesindeki imar para cezası gerektiren faaliyet 2. fıkra kapsamında olduğundan  $t_2$  sayısı 18.144,96 YTL olmaktadır. Bu miktarlar 2008 yılı için geçerli olan miktarlar olup, her yıl tablo 2.1'de belirtilen yeniden değerlendirme oranları açıklandığında  $t_2$  sayısının değiştirilmesi gerekmektedir.

$t_3$  sayısı 0,475 olarak anket yoluyla belirlenmiştir. İmar Kanunu 40. madde aykırılığı ile ilgili katsayı tablo 5.2'de görülmektedir.

Herhangi bir durumda İPC sayısının alt limit olan 907,23 YTL'nin altında çıkması halinde, İPC'nin alt limit miktarına eşitlenmesi gerekmektedir. Bu sayede kanunun belirlediği alt limitin altına düşülmeyecektir.

### 5.5.1 İmar kanunu 40. madde faaliyetleri ile ilgili örnek

Örnek Olay I

Ağırlıklı rayiç bedel katsayısı 0,84 ( $t_1=0,84$ ) olan sokağa cephesi olan bir arsada bulunan ve kamu sağlığını tehdit eden enkazın ilgilileri tarafından giderilmemesi durumunda encümenle alınacak imar para cezasına esas teşkil edecek miktar;

$\dot{I}PC_4 = 0,84 \times 18.144,77 \text{ YTL} \times 0,475 = 7.239,76 \text{ YTL}$  olmaktadır.

## 6 SONUÇ VE ÖNERİLER

3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi ve ona esas teşkil eden diğer maddeler gereği alınan imar para cezalarının bir sistematığe bağlanarak daha objektif hale getirilmesinin öngörüldüğü bu çalışma dahilinde, ana hatlarıyla alınacak imar para cezalarının;

- yapıda yapılan aykırılık çeşidine,
- yapının ruhsat durumuna,
- yapının ilçe içerisindeki rayiç bedeline,
- yapı hakkında önceden tesis edilen işlem durumuna,
- yapının işyeri ya da konut olmasına,
- yapının sınıfına

göre değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Ruhsatlı yapılarda, ruhsat alırken verilen ruhsat ve eklerine uygun inşa etme taahhüdünün yerine getirilmemesinden dolayı ruhsatsız yapılara göre daha fazla imar para cezası alınması öngörülmektedir.

Yapıların buldukları sokakların ilçe içerisindeki rayiç bedelinin esas alınması ile bulunan ağırlıklı rayiç bedel katsayısı ile merkezi yerde yapılan aykırılığın, merkezi olmayan yerde yapılan aykırılığa göre daha fazla imar para cezası alması öngörülmektedir.

Yapılan aykırılık neticesinde hakkında yıkım ve imar para cezası kararı alınmış yapıların, aynı aykırılık ya da farklı bir aykırılık faaliyetinde bulunması halinde, önceden hakkında bu çeşit karar alınmayan yapılara göre daha fazla imar para cezası alması öngörülmektedir.

Ticaret amaçlı projelendirilmiş yapılarda yapılan aykırılıkların konut amaçlı projelendirilmiş yapılarda yapılan aykırılıklara göre daha fazla imar para cezası alması öngörülmektedir. Aynı şekilde ruhsatsız olan ancak ticaret amaçlı kullanılan yapıların, konut amaçlı kullanılan yapılara göre daha fazla imar para cezası ile cezalandırılması öngörülmektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen yapı sınıflarının katsayı modeline dahil edilmesi ile aynı sokak veya cadde üzerinde bulunan ancak farklı sınıflardaki yapıların, sınıf ve grup çeşitlerine göre farklı imar para cezalarına muhatap olması amaçlanmaktadır.

Günümüze kadar alınan imar para cezalarının herhangi bir tarifeye bağlı olmaması ve keyfi ve subjektif uygulamalara mahal verebilecek durumda olması bu çalışmayı bir referans noktası haline getirmektedir. Zira bugüne kadar gerek belediyelerdeki uygulamalarda gerekse akademik ortamda herhangi bir kıstas çalışması yapılmamış olması, bu çalışmayı emsal teşkil edilebilir kılmaktadır.

Çalışma dahilinde verilen Encümen kararları tablolarının, iki ayrı belediye arasında birbirine paralel olması bir yana, aynı belediyenin aynı yıl içinde benzer aykırılıklar için dahi farklı değerlere sahip olması bu konuda yapılması gerekenlerin önemini artırmaktadır.

Yapılan anket çalışması sonucunda toplam 80 aykırılığın 20 tanesi standart sapması 0,05'ten küçük olduğu için uzmanların üzerinde hemfikir olduğu aykırılık, 38 tanesi standart sapması 0,1'den büyük olduğu için uzmanların üzerinde kuşkulu olduğu aykırılık olarak kabul edilmektedir. Bu farklılığın sebebinin özellikle statik tehlike arz eden aykırılık faaliyetlerde teknik elemanların bir kısmının yüksek katsayı belirlemesi, buna mukabil müteahhitlerin düşük katsayı belirlemesi ile ilgili olduğu düşünülmektedir.

Çalışmadaki bilgiler ışığında, gerçekleştirilebilecek öneriler aşağıda listelenmiştir.

- Bu çalışmadaki sınıflandırma ve katsayılar esas alınarak ilgili idare tarafından bir yönetmelik hazırlanabilir.
- Kanun değişikliği ile bu çalışmadaki sınıflandırma ve katsayılar esas alınarak bir çizelge hazırlanabileceği gibi, kapsamlı bir teknik kurul oluşturularak daha detaylı bir sınıflandırma ve katsayı sistemi oluşturulabilir. Bu sistem için bu çalışma referans alınabilir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesindeki alt ve üst limitler rayiç bedellerin yüksek olduğu muhitler için yetersiz kalmaktadır. Özellikle metropol şehirlerde fiyatları milyon YTL ile ifade edilen yapılara yalnızca 45.361,96 YTL ceza verilmesinin caydırıcı bir etkisi bulunmamaktadır. Bunun yerine alt ve üst limit kavramı kaldırılarak her yapının hesaplanan maliyeti üzerinden belirlenecek bir

yüzde nispetinde ceza sınırlarının belirlenmesi yerinde olacaktır. Böylece imar para cezaları rayiç bedellere bağlı olarak daha objektif hale gelecektir.

- 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 1. fıkrasındaki ceza aralığı 907,23 YTL ile 45.361,96 YTL arasında bulunduğu ve bu aralık oldukça küçük bir aralık olduğundan metrekare esaslı imar para cezası belirlenmesi bu çalışmaya dahil edilmemiştir. Zira bu çalışma ile yukarıda bahsedilen 6 ana kıstas esas alınmış olup, metrekare esaslı 7. kıstas; miktarı üst limite daha çok yaklaştıracak ve cezaların birçoğu 1,000 katsayısı nedeniyle üst limitten verilmek durumunda olacaktır. Ancak bir üst maddede belirtilen alt ve üst limit sınırlaması yerine rayiç bedele bağlı limit belirlenmesi durumunda imar para cezalarının daha geniş bir aralığa yayılması sağlanacaktır. Bu sayede metrekare esaslı kıstas devreye girebilecek ve 100 m<sup>2</sup>'lik yapıda yapılan aykırılık ile 1000 m<sup>2</sup>'lik yapıda yapılan aynı ölçüdeki aykırılık farklı imar para cezalarına muhatap olabilecektir.

## KAYNAKLAR

- [1] **Yılmaz M.**, 2002. İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- [2] **Ülger E.**, 2004. İmara Aykırı Ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği, *İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi*, **17**, 57-67.
- [3] **Kızılsu Z.**, 1987. İmar Kanunu Üzerine Bir İnceleme, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [4] **Vergi Usul Kanununa Göre Yeniden Değerleme Oranları**, <http://www.ivdb.gov.tr/pratik/oranlar/kirk.htm>, 22/03/2008.
- [5] **İyimaya O.**, 2008. *İmar Para Cezaları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi*, **37**, 1-13.
- [6] **Yaman S.**, 2004, Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İmar Kanunu ile İlgili Mevzuat, Acar Matbaası, İstanbul.
- [7] **Danıştay Bilgi Bankası**, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 24/03/2008
- [8] <http://www.imarhukukcusu.com>, 25/03/2008
- [9] <http://rega.basbakanlik.gov.tr/#>, 25/05/2008
- [10] 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1966
- [11] 2981 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarda Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun, 1985
- [12] 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1985
- [13] 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu, 2004
- [14] 5326 Sayılı Kabahatler Kanunu, 2005
- [15] 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005
- [16] İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul İmar Yönetmeliği, 2007
- [17] Bakırköy Belediyesi, 2008, Kişisel görüşme.
- [18] Kadıköy Belediyesi, 2008, Kişisel görüşme.
- [19] Kâğıthane Belediyesi, 2008, Kişisel görüşme.
- [20] Sarıyer Belediyesi, 2008, Kişisel görüşme.



## **EKLER**

### **KAVRAM SÖZLÜĞÜ**

<b>Deruhte</b>	: Üzerine alma, üstlenme.
<b>Encümen</b>	: Belediye Kanununda belirtilmiş görevleri yerine getiren, özel kanunlarla belediye meclisi tarafından verilen görevleri, belediye meclisi toplu bulunmadığı zaman tetkik eden ve karara bağlayan organ.
<b>İl İdare Kurulu</b>	: Vali veya vali muavininin başkanlığı altında Hukuk İşleri, Defterdar, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Tarım, Veteriner, Milli Eğitim ve Kültür Müdürlüklerinden meydana gelen, idari ve istişari nitelikte kararlar almağa yetkili kurul.
<b>İrad</b>	: Gelir.
<b>KAKS</b>	: Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayı. Katlar Alanı Kat Sayısı.
<b>Kanun Hükmünde Kararname</b>	: Yasama organının konu, süre ve amacı belirleyen bir yetki kanunu ile verdiği yetkiye veya doğrudan doğruya Anayasadan aldığı yetkiye dayanarak, hükümetin çıkardığı, maddi anlamda kanun gücüne sahip, parlamentonun tasdiki ile şekli ve organik anlamda kanun gücünü kazanacak olan kararname.
<b>Kat irtifakı</b>	: Bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkı.

<b>Kat mülkiyeti</b>	: Bir arsa üzerinde inşa edilen, bağımsız bölüm, ortak yerler, eklentiler ve arsa payından oluşan özel bir mülkiyet biçimi.
<b>Kooperatif</b>	: Katılımcıların konut gereksinimini karşılamak amacıyla kurulan ortaklık.
<b>Kör cephe</b>	: Bitişik nizamda yan tarafa isabet eden komşu parsel cephesi.
<b>Mahya</b>	: Çatılarda iki eğik yüzeyin birleştiği bölüm.
<b>Mania</b>	: Engel.
<b>Muvakkat</b>	: Geçici.
<b>Mücvir alan</b>	: Belediye sınırlarına komşu olup kentin ilerideki gelişmesi bakımından gerekli görülen ve imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlar.
<b>Müeyyide</b>	: Yaptırım.
<b>Mühür fekki</b>	: Mühür bozma.
<b>Parapet</b>	: Çatının kenarlarını çeviren yüksekliği bel hizasını geçmeyen çevre duvarı.
<b>Pelür dosya</b>	: Yapı Tatil Tutanaklarının bir nüshalarının toplandığı dosya.
<b>Piyes</b>	: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görenek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekan.
<b>Rıht</b>	: İki basamak arasındaki dik yüzey.
<b>Şerh</b>	: Açık ve ayrıntılı anlatma.
<b>Şüyu</b>	: Herkesçe duyulma, yayılma.
<b>TAKS</b>	: Taban alanının imar parseli alanına oranı. Taban Alanı Kat Sayısı.
<b>Tebellüğ ilmühaberi</b>	: Bir evrakın ilgilisi yerine başka birisi tarafından teslim alındığını gösteren belge, alındı kâğıdı.

<b>Tefrik</b>	: Ayırma, ayırt etme.
<b>Teknik Uygulama Sorumlusu</b>	: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk Standartları, teknik şartnameler, işçi sağlığı iş güvenliği tüzüğü ile fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre imal edilmesinde ilgili idarelere karşı sorumlu olan ilgili meslek mensupları.
<b>Temyiz</b>	: Mahkemelerce verilen kararın kanun ve usul yönünden incelenmesini sağlayan yasal yol.
<b>Yapı Tatil Tutanağı</b>	: Ruhsat alınmadan başlanılan yapılar veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılar hakkında ilgili idare tarafından faaliyeti durdurmak ve yapıyı mühürlemek amacıyla tanzim edilen tutanak.

**Tablo A.1:** B Belediyesi Tarafından 42. Madde Gereği Alınan 1998-2003 Yıllarına Ait İmar Para Cezaları

Encümen Kararı Yılı	Aykırılık Durumu	Ceza Miktarı (Mal Sahibi-Müteahhit)	Ceza Miktarı (Tus - Yapı Denetim)	Ruhsatlı/Ruhsatsız
1998	çıkma altı kapatılması	200,00	-	-
1998	otoparkın işyerine çevrilmesi	1.200,00	240,00	+
1998	kaçak kat imalatı	200,00	-	-
1998	konutun işyerine çevrilmesi	1.500,00	-	-
1999	çatı büyütme	600,00	-	-
1999	asma kat imalatı	1.800,00	360,00	+
1999	çıkma altı kapatılması	7.000,00	-	-
1999	bodrum katta büyüme	1.800,00	360,00	+
2000	bağımsız bölüm değiştirilmesi	1.000,00	200,00	+
2000	kömlüğüün daireye katılması	750,00	-	-
2000	çatı büyütme	5.000,00	-	-
2000	çıkma altı kapatılması	2.000,00	400,00	+
2001	Dairenin yatayda büyümesi	1.000,00	-	-
2001	Dairenin yatayda büyümesi	3.000,00	-	-
2001	zemin kat seviyesinde büyüme	500,00	-	-
2001	Dairenin yatayda büyümesi	6.000,00	-	-
2002	konutun işyerine çevrilmesi	10.000,00	2.000,00	+
2002	komple kaçak yapı	15.000,00	-	-
2002	dükkanın yatay büyüme	1.000,00	-	-
2002	ön bahçede yatay büyüme	10.000,00	-	-
2003	mevcut bina üzerine kat yapılması	7.500,00	-	-
2003	sığınağın depoya çevrilmesi	2.500,00	500,00	+

**Tablo A.2:** B Belediyesi Tarafından 42. Madde Gereği Alınan 2004-2008 Yıllarına Ait İmar Para Cezaları

Encümen Kararı Yılı	Aykırlık Durumu	Ceza Miktarı (Mal Sahibi-Müteahhit)	Ceza Miktarı (Tus - Yapı Denetim)	Ruhsatlı/Ruhsatsız
2004	konutun işyerine çevrilmesi	20.000,00	4.000,00	+
2004	çatı katı faaliyeti	30.000,00	-	-
2004	yatayda büyüme	9.500,00	-	-
2004	mevcut bina üzerine kat yapılması	14.400,00	-	-
2005	zemin kattaki girişin iptal edilmesi	11.000,00	-	-
2005	mevcut bina üzerine kat yapılması	10.000,00	-	-
2005	çıkma altı kapatılması	2.500,00	500,00	+
2005	yeni balkon faaliyeti	500,00	-	-
2006	otoparkın büroya çevrilmesi	5.000,00	1.000,00	+
2006	komple kaçak yapı	10.000,00	-	-
2006	projeye aykırı pencere	1.500,00	300,00	+
2006	çatı büyütme	5.265,00	-	-
2007	çıkma altı kapatılması	1.250,00	250,00	+
2007	aydınlatma boşluğunun daireye katılması	1.000,00	-	-
2007	çatı büyütme	8.640,00	-	-
2007	fazla hafriyat	7.200,00	1.440,00	+
2008	otoparkın daireye çevrilmesi	8.800,00	1.760,00	+
2008	çatı büyütme	2.000,00	-	-
2008	ruhsatsız hafriyat	2.000,00	-	-
2008	çatı katı faaliyeti	1.645,00	-	-

**Tablo A.3:** C Belediyesi Tarafından 42. Madde Gereği Alınan 1998-2008 Yıllarına Ait İmar Para Cezaları

Encümen Kararı Yılı	Aykırılık Durumu	Ceza Miktarı (Mal Sahibi-Müteahhit)	Ceza Miktarı (Tus - Yapı Denetim)	Ruhsatlı/Ruhsatsız
1998	bodrum katılması, parapet, çatı arası	3.225,00	645,00	+
1998	kat yüksekliği, çekme yapılmaması	5.700,00	1.140,00	+
2000	3 kat kaçak yapı	5.000,00	-	-
2000	açık teras imalatı, yüksek bahçe duvarı	14.000,00	2.800,00	+
2001	bodrum seviyesinde büyüme	14.900,00	2.980,00	-
2001	ruhsatsız havuz	5.000,00	1.250,00	+
2002	villaya oda ilavesi	23.000,00	4.600,00	+
2002	çatı katı	28.000,00	-	-
2003	çatı katı	8.000,00	1.600,00	+
2003	bahçeye müstemilat	1.200,00	240,00	+
2004	kış bahçesi	1.500,00		
2004	ilave kat	20.000,00	-	-
2005	kış bahçesi, havuz	8.000,00	1.600,00	+
2005	yatay büyüme	20.000,00	4.000,00	+
2006	yatay büyüme, bodruma ilave	10.000,00	2.000,00	+
2006	yatay büyüme, bodruma ilave	6.000,00	1.200,00	+
2007	bodrum büyütme, çatı yükseltme	9.000,00	1.800,00	+
2007	kaçak havuz	10.000,00	2.000,00	+
2008	bodrum büyütme	7.000,00	1.400,00	+
2008	kaçak temel	8.000,00		-

**Tablo A.4:** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket Formu

### İMAR PARA CEZALARININ BELİRLENMESİNE YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI

Bu anketin sonuçları İmar Para Cezaları miktar takdirinin belirlenmesi amacıyla İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı İşletmesi Programında hazırlanan bir Yüksek Lisans Tez çalışmasında değerlendirilecektir.

Anket içerisinde 3 bölüm bulunmaktadır. Birinci bölüm ruhsatsız yapılarda yapılması muhtemel aykırılıkları, ikinci bölüm ruhsatlı yapılarda yapılması muhtemel aykırılıkları, üçüncü bölüm İmar Kanununun 18., 39. ve 40. maddelerinde belirtilen aykırılıkları yani sırasıyla imar planı harici parselasyon yapılması, yıkılacak derecede tehlikeli yapının ilgisi tarafından yıkılmaması ve arsalarda enkaz, lağım birikintisi gibi mahzurları gidermeme aykırılıklarını kapsamaktadır.

Sizden istenen her bir aykırılığa ait katsayıları ya da katsayıların karşılığı olan imar para cezaları hakkındaki görüşlerinizi ortaya koymanızdır. Her aykırılığın karşısında 4 ayrı katsayı ve bu katsayılara bağlı imar para cezaları bulunmaktadır. Bu dört katsayı haricinde bir katsayı ya da imar para cezası düşünüyorsanız beşinci kutuya düşündüğünüz katsayı ya da imar para cezasını yazınız. Belirlediğiniz katsayı 0,025 ve katları şeklinde olmalıdır.

Yüksek Lisans Tezinde kullanılan model; katsayılar ile üst limitteki imar para cezasının çarpılması esasına dayandığından; aykırılık faaliyetine ait imar para cezası, bir üst satırdaki katsayı ile 2008 yılının maksimum imar para cezasının çarpılması ile elde edilmiştir.

Ruhsatsız yapılarda yapılan tüm aykırılıklar ve ruhsatlı yapılarda yapılan tüm aykırılıklar ayrıca 18. madde aykırılığı için kullanılan maksimum imar para cezası 45.361,96 YTL; 39. madde ve 40. madde için kullanılan maksimum imar para cezası 18.144,77 YTL olarak alınmıştır.

#### ANKETİ DOLDURANIN;

Adı Soyadı :

(Varsa) Çalıştığı Kurum :

Pozisyonu : Belediye Teknik Elemanı Yapı Denetim Teknik Elemanı Müteahhit Proje Müellifi Diğer

Mesleki Tecrübesi :

**Tablo A.4 devam: RUHSATSIZ YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (1. Bölüm - Sayfa 1/2)**

<b>Aykırılığın Sınıfı</b>	<b>Alt Sınıf</b>	<b>Önerilen Katsayı (ceza)</b>			
Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye giriş açılması	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39
	Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25
	Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,275</b> 12.474,54
Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi	<b>0,600</b> 27.217,18	<b>0,625</b> 28.351,23	<b>0,650</b> 29.485,27	<b>0,675</b> 30.619,32
	Mevcut katların üzerine yeni kat / katlar imal edilmesi	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,850</b> 38.557,67	<b>0,900</b> 40.825,76	<b>0,950</b> 43.093,86
	Asma kat imal edilmesi	<b>0,550</b> 24.949,08	<b>0,600</b> 27.217,18	<b>0,650</b> 29.485,27	<b>0,700</b> 31.753,37
Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar	Kör cepheye pencere açılması	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25
	Kör olmayan cepheye pencere açılması	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49
	Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54



**Tablo A.4 devam: RUHSATSIZ YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (1. Bölüm - Sayfa 2/2)**

Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Yapıda mevcut olan çatının ölçülerinin değiştirilmesi	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	
	Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	<b>0,475</b> 21.546,93	
Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar	Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	
	Kömürlük / depo gibi ortak alanların konuta / işyerine dahil edilmesi	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	
	Çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59	
Ruhsatsız yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat çalışması	<b>0,375</b> 17.010,74	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,425</b> 19.278,83	<b>0,450</b> 20.412,88	
	Ruhsat alınmadan yapılan temel ve / veya kat imalatı	<b>0,900</b> 40.825,76	<b>0,925</b> 41.959,81	<b>0,975</b> 44.227,91	<b>1,000</b> 45.361,96	
	Yapının bahçesinde yeni WC / müştemilat / havuz faaliyeti	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49	
	Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	
	Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarın kesilmesi / küçültülmesi	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59	

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 1/6)**

Aykırılığın Sınıfı	Alt Sınıf	Alt Sınıf	Önerilen Katsayı (ceza)			
Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar	Fazla hafriyat alınması	-	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49
	Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması	İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64
		Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29
Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar	Proje ölçüsünden büyük temel imalatı	-	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69
	Temel yönünün / istikametinin bozulması	-	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25
Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar	Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması	-	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,375</b> 17.010,74
	Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları	Giriş merdiveninin altındaki ters kirişin yapılmaması	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20
		Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20
		Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 2/6)**

Yapının katları ile ilgili aykırılıklar	Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	<b>0,600</b> 27.217,18	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,800</b> 36.289,57	<b>0,900</b> 40.825,76		
	Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması	-	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59		
	Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	<b>0,825</b> 37.423,62	<b>0,850</b> 38.557,67	<b>0,875</b> 39.691,72	<b>0,900</b> 40.825,76		
	Fazla kat / katlar imal edilmesi	-	<b>0,925</b> 41.959,81	<b>0,950</b> 43.093,86	<b>0,975</b> 44.227,91	<b>1,000</b> 45.361,96		
	Projesine aykırı asma kat imal edilmesi	-	<b>0,800</b> 36.289,57	<b>0,825</b> 37.423,62	<b>0,850</b> 38.557,67	<b>0,875</b> 39.691,72		
	Asansör boşluğunun yapılmaması	-	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39		
	Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması	Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması		<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	
		Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması		<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	
		Perde duvarların içinde projede olmayan pencere açılması		<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 3/6)**

Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar	Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi	-	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,725</b> 32.887,42	<b>0,750</b> 34.021,47	<b>0,775</b> 35.155,52	
	Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması	-	<b>0,375</b> 17.010,74	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,425</b> 19.278,83	<b>0,450</b> 20.412,88	
	Ortak merdivenin çatıya çıkarılmaması	-	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54	<b>0,300</b> 13.608,59	
	Dubleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi	-	<b>0,600</b> 27.217,18	<b>0,650</b> 29.485,27	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,750</b> 34.021,47	
	Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	
	Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması	-	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	
	Çatı malzemesinin projedeki malzemeden farklı olması	-	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	
Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	Çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması	-	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,375</b> 17.010,74	
	Çıkmanın altının kapatılması	-	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	
	Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması	-	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 4/6)**

Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar	Çekmenin önünün / üstünün kapatılması	-	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49	
	Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi	-	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29	
	Projede olmayan yerden çıkma yapılması	-	<b>0,525</b> 23.815,03	<b>0,550</b> 24.949,08	<b>0,575</b> 26.083,13	<b>0,600</b> 27.217,18	
Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar	Balkonun proje ölçüsünden büyük yapılması	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	
	Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması	-	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,375</b> 17.010,74	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	
	Projede olmayan yere balkon yapılması	-	<b>0,475</b> 21.546,93	<b>0,525</b> 23.815,03	<b>0,575</b> 26.083,13	<b>0,625</b> 28.351,23	
Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar	Projedeki otopark ve otopark rampasının / asansörünün yapılmaması	-	<b>0,775</b> 35.155,52	<b>0,800</b> 36.289,57	<b>0,825</b> 37.423,62	<b>0,850</b> 38.557,67	
	Otoparkın proje ölçüsünden küçük yapılması	-	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54	
	Otoparkın konuta / işyerine dahil edilmesi	-	<b>0,775</b> 35.155,52	<b>0,800</b> 36.289,57	<b>0,825</b> 37.423,62	<b>0,850</b> 38.557,67	
	Otopark girişi için yolun hafredilmesi	-	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 5/6)**

Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar	Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması	-	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	
	Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	
	Projede olması gereken yere giriş yapılmaması	-	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64	
	Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması	-	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,225</b> 10.206,44	
	Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması	-	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	
	Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi	-	<b>0,250</b> 11.340,49	<b>0,275</b> 12.474,54	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64	
	Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması	-	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,325</b> 14.742,64	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,375</b> 17.010,74	
Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Konut amaçlı yerin işyerine çevrilmesi	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,300</b> 13.608,59	<b>0,400</b> 18.144,78	
	İşyeri amaçlı yerin konuta çevrilmesi	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,175</b> 7.938,34	
	Kör cepheye pencere açılması	-	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,125</b> 5.670,25	

**Tablo A.4 devam: RUHSATLI YAPILARDA YAPILAN AYKIRILIKLAR (2. Bölüm - Sayfa 6/6)**

Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar	Kör olmayan cepheye pencere açılması	-	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	
	Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması	-	<b>0,650</b> 29.485,27	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,750</b> 34.021,47	<b>0,800</b> 36.289,57	
	Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması	-	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	
	Ruhsatsız havuz inşa edilmesi	-	<b>0,350</b> 15.876,69	<b>0,400</b> 18.144,78	<b>0,450</b> 20.412,88	<b>0,500</b> 22.680,98	
	İnşaatın vize almadan faaliyetine devam etmesi	-	<b>0,025</b> 1.134,05	<b>0,050</b> 2.268,10	<b>0,075</b> 3.402,15	<b>0,100</b> 4.536,20	
	Fenni mesul olmaksızın faaliyete devam edilmesi	-	<b>0,100</b> 4.536,20	<b>0,150</b> 6.804,29	<b>0,200</b> 9.072,39	<b>0,250</b> 11.340,49	

**Tablo A.4 devam: 18, 39 VE 40. MADDE AYKIRILIKLARI (3. Bölüm - Sayfa 1/1)**

Aykırılığın Sınıfı	Alt Sınıf	Alt Sınıf	Önerilen Katsayı (ceza)			
İmar Kanununun 18., 39. ve 40. Maddeleri İçin Uygulanacak Katsayı	18. Madde aykırılığı (imar planı harici parselasyon yapılması)	-	<b>0,600</b> 27.217,18	<b>0,650</b> 29.485,27	<b>0,700</b> 31.753,37	<b>0,750</b> 34.021,47
	39. Madde aykırılığı (yıkılacak derecede tehlikeli yapının ilgilisi tarafından yıkılmaması)	Kat alanı 50 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan yapılar	<b>0,025</b> 453,62	<b>0,050</b> 907,24	<b>0,075</b> 1.360,86	<b>0,100</b> 1.814,48
		Kat alanı 51-100 m <sup>2</sup> arası olan yapılar	<b>0,050</b> 907,24	<b>0,100</b> 1.814,48	<b>0,150</b> 2.721,72	<b>0,200</b> 3.628,95
		Kat alanı 101-200 m <sup>2</sup> arası olan yapılar	<b>0,150</b> 2.721,72	<b>0,200</b> 3.628,95	<b>0,250</b> 4.536,19	<b>0,300</b> 5.443,43
		ilave her 50 m <sup>2</sup> için	<b>0,100</b> 1.814,48	<b>0,125</b> 2.268,10	<b>0,150</b> 2.721,72	<b>0,175</b> 3.175,33
	40. Madde aykırılığı (arsalarda enkaz, lağım birikintisi bulundurmak)	-	<b>0,350</b> 6.350,67	<b>0,400</b> 7.257,91	<b>0,450</b> 8.165,15	<b>0,500</b> 9.072,39



**Tablo A.5:** Yapıların Sınıflarını, Gruplarını ve 2008 Birim Maliyetlerini Gösterir Tablo

**YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI**

**Yapının Birim Maliyeti  
YTL/M2**

**I. SINIF YAPILAR**

**A GRUBU YAPILAR** **65,00**

- . 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları
- . Basit kümes ve basit tarım yapıları
- . Plastik örtülü seralar
- . Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları
- . Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar
- . Yardımcı yapılar (Müştemilat)
- . Gölgelekler-çardaklar
- . Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR** **112,00**

- . Cam örtülü seralar
- . Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
- . Su depoları
- . İş yeri depoları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**II. SINIF YAPILAR**

**A GRUBU YAPILAR** **178,00**

- . Kuleler, ayaklı su depoları
- . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- . Kayıkhanes
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR** **245,00**

- . Pnömatik ve şişirme yapılar
- . Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
- . Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
- . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları
- . Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı beton ve çelik prefabrike depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- . Jeoloji, botanik ve tema parkları
- . Mezbahalar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### III. SINIF YAPILAR

#### A GRUBU YAPILAR

399,00

- . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
- . Katlı garajlar
- . Hobi ve oyun salonları.
- . Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)
- . Basımevleri, matbaalar
- . Soğuk hava depoları
- . Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil – asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Benzin istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### B GRUBU YAPILAR

455,00

- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### IV. SINIF YAPILAR

##### A GRUBU YAPILAR

513,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

##### B GRUBU YAPILAR

568,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

##### C GRUBU YAPILAR

682,00

- . Hastaneler (150 yatağa kadar)
- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## **V. SINIF YAPILAR**

### **A GRUBU YAPILAR**

**846,00**

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **B GRUBU YAPILAR**

**1.025,00**

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **C GRUBU YAPILAR**

**1.169,00**

- . Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **D GRUBU YAPILAR**

**1.396,00**

- . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## **ÖZGEÇMİŞ**

1983 Ordu doğumlu Mehmet Hüseyin AKÇAY, ortaokul ve lise eğitimini Vefa Anadolu Lisesinde 2001 yılında, lisans eğitimini ise İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünde 2006 yılında tamamladı. Aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Mühendisliği – Yapı İşletmesi Yüksek Lisans programına başladı. Mehmet Hüseyin AKÇAY 2007 yılından beri Kâğıthane Belediyesi İmar Müdürlüğünde Mıntıka Mühendisi olarak görevine devam etmektedir.