



İmar İdari Para Cezaları

Bu makede, ruhsatsız veya ruhsata, ruhsat eklerine veya imar mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak idari para cezaları ve diğer idari para cezaları incelenmiştir.

İMAR İDARİ PARA CEZALARI

Av. Gazi SERT

İçişleri Bakanlığı E.Başkontrolörü

İmarla ilgili idari para cezalarına 3194 sayılı İmar Kanununun 42'nci maddesinde yer verilmiştir. Söz konusu Kanun kapsamında imarla ilgili idari para cezalarını;

1. Ruhsatsız veya ruhsata, ruhsat eklerine veya imar mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak idari para cezaları,

2. Diğer idari para cezaları,

olarak iki grup halinde inceleyebiliriz.

1. Ruhsatsız veya Ruhsata, Ruhsat Eklerine veya İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İdari Para Cezaları

1.1. Aykırılıkların Tespiti ve Karar Usulü

İmar mevzuatına aykırılıklara; belediye yapı denetim biriminin denetimleri, vatandaşlarca yapılacak şikayetler, yapı denetim şirketleri ile fenni mesullerin ihbarları üzerine muttali olunması söz konusu olup; 3194 sayılı Kanununun 32'nci maddesine gereğince, mevzuata aykırılıkların belediye yapı kontrol birimi teknik elemanlarınca bir tutanakla (Yapı Tatil Tutanağı) tespitinin yapılması gerekmektedir. Söz konusu tutanakta; ruhsata aykırı ya da aykırılıktan etkilenen alanın yüzölçümü, inşaatın tamamlanıp tamamlanmadığı, kullanılıp kullanılmadığı gibi niteliği gereği yerinde tespiti gerektiren hususların açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

Devam eden inşaatlar mühürlenerek inşaat derhal durdurulacak; durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacaktır. Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılacak, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilecektir. Ayrıca, yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilecektir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz.

Belediye yapı denetim birimi teknik elemanlarınca düzenlenen tutanak 3194 sayılı Kanunun 32 ve 42'nci maddeleri gereğince yaptırım kararı alınması için, belediye başkanınca belediye encümenine havale edilecek olup; Belediye encümenince de, 3194 sayılı Kanunun 32 ve 42'inci maddeleri gereğince idari yaptırım (idari tedbir ve idari para cezası) kararı alınacaktır.

Diğer taraftan, 3194 sayılı Kanunun 42'nci maddesinin birinci fıkrasına göre, imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde belediye encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak idari para cezası uygulanacaktır.

1.2. İdari Para Cezası Uygulanacak Fiil ve Haller

3194 sayılı Kanunun 42'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, idari para cezası uygulanacak fiil ve haller;

a) Ruhsat alınmaksızın yapı yapılması,

b) Ruhsat alınan yapının ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılması,

c) Kanunun 27'nci maddesi kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılarda aynı maddede belirtilen koşulların sağlanmaması,

şeklinde sayılmıştır.

1.3. İdari Para Cezası Uygulanacak Sorumlular

3194 sayılı Kanunun 42'nci maddesinin ikinci fıkrasında, idari para cezası uygulanacak sorumlular:

→ Yapı sahibi,

→ Yapının müteahhidi,

→ Aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesuller,

olarak belirlenmiştir.

1.4. İdari Para Cezası Miktarının Belirlenmesi

3194 sayılı Kanununun 42'nci maddesinin ikinci fıkrasında; imar mevzuatına aykırı yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre idari para cezasının 1.000,00 TL'dan (2022 yılında 1.486,07 TL) az olmamak üzere, dört kademede hesaplanması öngörülmüştür.

Birinci kademedede, yapı inşaat alanı üzerinden tespit edilebilen aykırılıklara ilişkin temel idari para cezasının belirlenmesi;

İkinci kademedede, mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalara yönelik temel idari para cezasının belirlenmesi;

Üçüncü kademedede, imar mevzuatına aykırı yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine göre temel idari para cezasına artırım uygulanması;

Dördüncü kademedede ise, ilave para cezası uygulanması;

söz konusu olacaktır. Bu kapsamda:

a) Yapı inşaat alanı üzerinden tespit edilebilen aykırılıklara ilişkin temel idari para cezasının belirlenmesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için:

1) I. sınıf (A) grubu yapılara 3,00 TL (2022 yılı için 12,703530 TL), (B) grubu yapılara 5,00 TL (2022 yılı için 21,172559 TL),

2) II. sınıf (A) grubu yapılara 8,00 TL (2022 yılı için 33,876094 TL), (B) grubu yapılara 11,00 TL (2022 yılı için 46,579635 TL),

3) III. sınıf (A) grubu yapılara 18,00 TL (2022 yılı için 76,221232 TL), (B) grubu yapılara 20,00 TL (2022 yılı için 84,690263 TL),

4) IV. sınıf (A) grubu yapılara 23,00 TL (2022 yılı için 97,393795 TL), (B) grubu yapılara 25,00 TL (2022 yılı için 105,862828 TL) ve (C) grubu yapılara 31,00 TL (2022 yılı için 131,269911 TL),

5) V. sınıf (A) grubu yapılara 38,00 TL (2022 yılı için 160,911502 TL), (B) grubu yapılara 46,00 TL (2022 yılı için 194,787612 TL), (C) grubu yapılara 52,00 TL (2022 yılı için 220,194693 TL) ve (D) grubu yapılara 63 TL (2022 yılı için 266,774343 TL),

idari para cezası verilecek olup; bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298'inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanacaktır.

Yukarıdaki yapı sınıf ve grubuna göre hesaplanacak idari para cezasının 1.000,00 TL'nin (2022 yılı için 1.486,07 TL'nin) altında kalması durumunda, idari para cezası 1.000,00 TL (2022 yılı için 1.486,07 TL) uygulanacaktır.

Diğer taraftan, yapıların sınıf ve gruplarının belirlenmesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"indeki yapı sınıf ve grupları esas alınacak olup, en son Tebliğ 24 Mart 2022 tarih ve 31433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalara ilişkin temel idari para cezasının belirlenmesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilecektir. Fıkra da belirlenen %20 oranı sabit olup, verilecek cezada bu oranın altına inilmesi veya üzerine çıkılması mümkün değildir.

c) İdari para cezasına artırım uygulanmasında, yukarıda (a) ve (b) bentlerine göre temel idari para cezası miktarı belirlendikten sonra, imar mevzuatına aykırı yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine göre aşağıda belirlenen oranlarda artırım uygulanacaktır. Bu kapsamda;

- 1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın %30'u,
- 2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın %40'ı,
- 3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesis Alanı veya Umumî Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın %60'ı,
- 4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın %100'ü,
- 5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın %20'si,
- 6) Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise cezanın %80'i,

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın %50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın %180'i,

9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın %50'si,

10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaat faaliyete konu ise cezanın %100'ü,

11) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın %10'u,

12) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20'si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın %20'si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen temel idari para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave edilecektir.

Diğer taraftan, para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınacaktır.

ç) İlave idari para cezasında ise, idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası, yukarıdaki a, b ve c bentlerine göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilecektir. Ancak, idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde, bu ilave idari para cezası tahsil edilmeyecektir.

2. Diğer İdari Para Cezaları

2.1. 3194 sayılı Kanunun 42'nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre; 3194 sayılı Kanunun 18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41'inci maddelerinde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere 2.000,00 TL (2022 yılı için 8.468,94 TL), bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde 4.000,00 TL (2022 yılı için 16.937,94 TL), can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde 6.000,00 TL (2022 yılı için 25.406,91 TL) idari para cezası verilecektir.

Bu fıkra kapsamında maktu idari para cezasının uygulanmasını gerektirir fiil ve haller;

a) 3194 sayılı Kanununun 18'inci maddesinin son fıkrasında belirtilen durumlar hariç, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine

ayırarak özel parselasyon planları ve satış vaadi sözleşmeleri yapılması,

b) 3194 sayılı Kanununun 28'inci maddesinde belirtilen müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği ve yapı müteahhitliği hususundaki görev ve sorumlulukların yerine getirilmemesi,

c) 3194 sayılı Kanununun 32'nci maddesi gereğince, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bir ay içerisinde ruhsata uygun hale getirilmemesi veya ruhsat alınmaması,

ç) 3194 sayılı Kanununun 33'üncü maddesi gereğince, umumi hizmetlere ayrılan yerlerde izinsiz muvakkat yapı yapılması,

d) 3194 sayılı Kanununun 34'üncü maddesi gereğince, inşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirler alınmaması ve mükellefiyetlerin yerine getirilmemesi,

e) 3194 sayılı Kanununun 35'inci maddesine göre, binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesi; her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahiplerinin emniyet tedbiri almaması,

f) 3194 sayılı Kanununun 36'ncı maddesi gereğince, Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması hususlarındaki mükellefiyetlerin yerine getirilmemesi,

g) 3194 sayılı Kanununun 37'nci maddesi gereğince, otopark yerlerinin kullanma izni alındıktan sonra plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmesi,

h) 3194 sayılı Kanununun 40'inci maddesine göre, ilgili idarenin (belediye veya valilik) tebliğine rağmen, arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin kaldırılmaması; gürültü ve duman tevlihedden tesislerin, hususi mecrâ, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmemesi,

ı) 3194 sayılı Kanununun 41'inci maddesine göre, belirli yollar üzerinde bulunan mahzurlu binaların veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin ilgili idarece (belediye veya valilik) tayin edilen tarzda kapatılmaması.

2.2. 3194 sayılı Kanununun 42'nci maddesinin dördüncü fıkrasına göre; yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39'uncu madde

uyarınca yıkmayan yapı sahibine 10.000 TL (2022 yılı için 42.345,04 TL) idari para cezası verilecektir.

2.3. 3194 sayılı Kanununun 42'nci maddesinin beşinci fıkrasına göre; 27'nci madde kapsamında belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri, fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen valilik onayı alınmadan ve muhtarlığa bildirim yapılmadan konut ve zatî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine 1.000,00 TL (2022 yılı için 1.486,07 TL) idari para cezası verilecek olup; bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, 1.000,00 TL'dan (2022 yılı için 1.486,07 TL) az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarı uygulanacaktır.

3. İmar İdari Para Cezalarıyla İlgili Ortak Hususlar

3.1. İdari para cezası verilmesini gerektirir fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanacaktır.

3.2. Tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184'üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilecektir.

3.3. İmar mevzuatına aykırı yapının 3194 sayılı Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmeyecektir.

3.4. Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi buldukları meslek odasına ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ilgili idarece bildirilecek olup, bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemeyeceklerdir.

Bu kapsamda, yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32'nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,

b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl,

süreyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca iptal edilecektir. Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi ve diğer sorumluluklarını

yerine getirmemesi hallerinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca edilecek ve bunlara sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmeyecektir. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemeyecek ancak mevcut işlerini tamamlayacaktır. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilecek ve yapı mühürlenecektir.

4. İmar İdari Para Cezalarının Tahsiline İlişkin Hususlar

İmar idari para cezaları, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilecektir.

İdari para cezasının iptali için kanun yoluna başvurmadan önce peşin ödenmesi durumunda, 5326 sayılı Kabahatler Kanununun 17'nci maddesinin altıncı fıkrası gereğince dörtte üçü tahsil edilecek, bir başka deyişle %25 indirim uygulanacaktır.

İmar idari para cezası alacağına tahsili için, öncelikle 6183 sayılı Kanununun 37'nci maddesi gereğince sorumlularına tebliğ edilerek, tebliğ yazısında; idari para cezasının tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde belediye veznesine veya belirtilen banka hesabına ödenmesi, ödenmediği takdirde 6183 sayılı Kanun gereğince cebri icra yoluna başvurulacağı, idari para cezasının kanun yoluna başvurmadan önce peşin ödenmesi durumunda dörtte üçünün tahsil edileceği, idari para cezasının ödenmesinin konun yoluna başvurulmasını engellemeyeceği, idari para cezası kararının iptali için 60 gün içerisinde idari yargıda iptal davası açılabileceği hususlarının belirtilmesi gerekir.

Verilen süre içerisinde para cezasının yatırılmaması durumunda ise, 6183 sayılı Kanununun 54 ve devamı maddelerine göre cebri icra yoluna başvurulacaktır.

Diğer taraftan, imar idari para cezasının süresinde yatırılmaması durumunda gecikme zammı uygulanacağına ilişkin İmar Kanunu ile Kabahatler Kanununda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca, 6183 sayılı Kanununun 51. maddesinin üçüncü fıkrasında; "Gecikme zammı; 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre uygulanan vergi ziyai cezalarında bu madde uyarınca belirlenen oranda, mahkemeler tarafından verilen ve ceza mahiyetinde olan amme alacaklarında ise bu oranın yarısı ölçüsünde uygulanır. Bunların dışındaki ceza mahiyetinde olan amme alacaklarına gecikme zammı tatbik edilmez." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hususla ilgili olarak, Danıştay 6. Dairesinin 13.10.2005 tarih ve E.2003/7675 sayılı kararında da; gecikme faizi uygulanmasının 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 112. maddesinde yer alan hükümden kaynaklandığı, aynı Kanununun 1. maddesinde, bu kanun hükümlerinin genel bütçeye giren vergi, resim ve harçlar ile il özel idarelerine ve belediyelere ait vergi, resim ve harçlar hakkında uygulanacağı belirtilmesi ve 6183 sayılı Kanunda da gecikme faizi alınacağına ilişkin bir hükmün yer almaması karşısında;

ceza mahiyetinde olan amme alacaklarına gecikme faizi uygulanmasının mümkün olmayacağı, belirtilmiştir.

Bu itibarla, imarla ilgili idari para cezalarına gecikme faizi uygulanması mümkün değildir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA