



CEZA İŞLEMLERİ



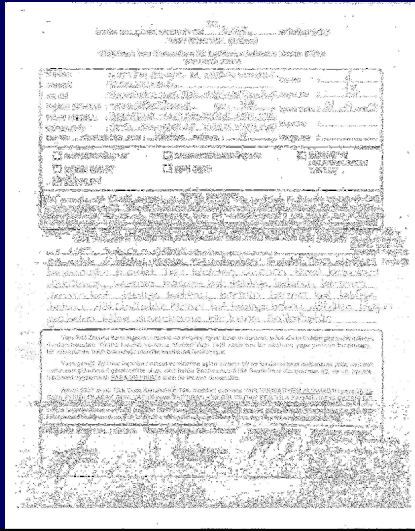
➤ Ruhsat alınmadan inşaata başlanması, yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmesinin tespiti halinde ilgili idarece yapının o andaki inşaat durumu tespit edilir

➤ Yapı mühürlenir

➤ Yapı sahibine tebliğ edilir, bir nüshası muhtara bırakılır

➤ Yapının aykırılıkların giderilmesi için bir aylık süre verilir

➤ Bu süre içinde uygun hale getirilmezse yapı ile ilgili yıkım kararı alınır ve yıktırılması istenir





T.C.
BALÇOVA BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

KARAR TARİHİ : 13/09/2005
KARAR NO : 222
ENCÜMEN BAŞKANI : Mehmet Ali ÇALKAYA
ENCÜMEN ÜYELERİ : Ali İhsan BOYACI, Ahmet Emin GAZELLER, Tülay AVCIOĞLU, ve Av.
Savaş ÇINKILIC.
KONU : Tapunun 9 parça, 1446 ada, 1 parselde inşaat ruhsatına aykırı yapılar yapılır.
KARAR : İmar Müdürlüğünden gelen ve Başkanlık Makamına emriyle havale olan 13/09/2005 tarih ve 680 sayılı yazılarında ;

"Balçova İlçesi, Çetin Emek Mahallesi Erol Taş Sokak siraletinde ve tapunun 9 parça 1446 ada 1 parselinde kayıtlı, emliktesi Tesciline KCVİNECİ'ye ait tapu, mülkiyeti Yula Yapı A.Ş. yapı denetimi Anadolu Yapı Denetim, tarafından taahhüt topları 14 adet blok dubleks konutlara 09.09.2002 tarih ve 26 sayılı ve yapı izni emriyle inşaatına başlanmıştır. 13.09.2005 tarih ve 19 sayılı İl İm. emriyle inşaatına ve 09.07.2005 tarih ve 26 sayılı İl İktisat Tadırlı ruhsatı düzenlenmiştir. 13.09.2005 tarihinde yapılan 40. meclisine göre işlen yapılmıştır. Daha sonra 08.03.2004 tarihinde taddat ruhsat düzenlenmiştir. İmar Müdürlüğü Balçova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 70. meclisine göre işlen iliminde taddat ruhsatı düzenlenmiştir.

Söz konusu parseldeki yapının şu anki yapı sahibi Yapı Yat A.Ş. ve yapı mülkiyetli Dönerici Yapı A.Ş.'ne aittir.

Daha sonra 2216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 11. maddesi gereği İmar Müdürlüğü Balçova Belediyesi İmar İşleri Daire Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü tarafından dosya incelenerek, tarafsız inceleme raporu gönderilmiştir.

Bu rapor ve İkinci İleri Müdürlüğünüzün 27.06.2005 tarih ve 269 sayılı görüşleri doğrultusunda 13.03.2005 tarih, 18 sayılı İl taddat ruhsatı, 09.07.2003 tarih ve 26 sayılı İkinci taddat ruhsatı, 08.07.2004 tarihli rapor üzerindeki taddat ruhsatı ve 13.07.2005 tarih, 249 sayılı Başkanlık Oluru ile işlen edilmiştir.

Bu meclise inşaatına başlanmıştır. 09.09.2002 tarih ve 38 sayılı İl İktisat ruhsatına aykırı duruma geçilmiştir. 21.07.2005 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre müdahale yapılmıştır.

Bu gibi yapılar için 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre yedim, 42. maddesine göre para cezası uygulanmalıdır.

Konunun Encümen'e teklif edilerek karara bağlanmasını arz ederim" denilmektedir.

İmar Müdürlüğünün teklifinin incelenmesi sonucunda, Balçova İlçesi, Çetin Emek Mahallesi Erol Taş Sokak adresinde ve tapunun 9 parça 1446 ada 1 parselinde kayıtlı bulunan ve mülkiyeti Yula Yapı A.Ş. na ait tapu, mülkiyeti Yula Yapı Denetim, tarafından taahhüt topları 14 adet blok dubleks konutlara 09.09.2002 tarihinde inşaatına başlanmıştır. 13.09.2005 tarihinde 19 sayılı İl İm. emriyle inşaatına ve 09.07.2005 tarihinde 26 sayılı İl İktisat Tadırlı ruhsatı düzenlenmiştir. 13.09.2005 tarihinde yapılan 40. meclisine göre işlen yapılmıştır. Daha sonra 08.03.2004 tarihinde taddat ruhsatı düzenlenmiştir. İmar Müdürlüğü Balçova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 70. meclisine göre işlen iliminde taddat ruhsatı düzenlenmiştir.

Mehmet Ali ÇALKAYA
Encümen Başkanı
İmza

Ali İhsan BOYACI
Üye
İmza

Ahmet Emin GAZELLER
Üye
İmza

Tülay AVCIOĞLU
Emek İşleri Müdürü
İmza

Kaya ÇINKILIC
Emek İşleri Müdürü
İmza

Gereği uygulanmak üzere; İmar Müdürlüğüne.

3



CEZA İŞLEMLERİ

➤ Kanuna göre, ruhsatsız olarak inşa edilen yapı, ruhsata bağlanabilecek nitelikte olsa dahi ceza uygulanır.

➤ Yapının ruhsata bağlanmasının mümkün olmaması ve yıkım halinde de cezanın tahsili gerekir.

Daha açık bir anlatımla;
yapının mevzuata aykırılığının tespiti para cezasının uygulaması için yeterli sebeptir.





3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



- Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olmak üzere;

5



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



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

6



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



- a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;
- 1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,
 - 2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,
 - 3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,
 - 4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmioç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,
 - 5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası,

İdari para cezası verilir.

7



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



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

8



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



c) Aykırılığa konu yapı;

- 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 Tesisi 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,

9



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



c) Aykırılığa konu yapı;

- 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,

10



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



c) Aykırılığa konu yapı;

- 9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,
- 10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaf faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,
- 11) İnşaf faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın % 10'u,
- 12) İnşaf faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

11



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



c) Aykırılığa konu yapı;

- 13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si,
- (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.

12



PARA CEZASI UYGULAMA ÖRNEĞİ



Yapının Sınıfı		I ci sınıf A Grubu Yapı			IV cü sınıf A Grubu Yapı		
Yapının inaraya aykırılık miktarı		15 m2			15 m2		
(birim ceza +(birim ceza X % YDO) X aykırı inaat miktarı)		54.90 TL (2010 yılı için)			420.90 TL (2010 yılı için)		
AYKIRILIĞIN NİTELİĞİ	Aylık rüblüğü n varlığı	Katsayılar	Ceza miktarı	54.90	Katsayılar	Ceza miktarı	420.90
1	Hisseli parselde ise	54,9x0,30	32,94		420,9x0,30		
	Kamuya ait parselde ise	54,9x0,40	21,96		420,9x0,40		
	İmar planında kamu tesis alanında ise	54,9x0,60	32,94		420,9x0,60		
2	Uygulanmış imar planında ise	√	54,9x0,20	10,98	10,98	420,9x0,20	84,18
	Yapılaşmaya yasak alanda ise		54,9x0,80	43,92		420,9x0,80	
3	Can ve mal güvenliğini tehdit ediyorsa		54,9x1	54,90		420,9x1	
4	Ruhsatsız ise	√	54,9x1,80	98,82	98,82	420,9x1,80	757,62
5	Çevre ve görüntü kirliliği yaratıyorsa		54,9x0,20	10,98		420,9x0,20	
6	YKIB varken, ruhsatsız olarak ilave yapılmışsa		54,9x1	54,90		420,9x1	
7	Ruhsatı hükümsüz hale gelmiş ise		54,9x0,50	27,45		420,9x0,50	
8	İnşai faaliyeti tamamlanmış kullanılıyorsa	√	54,9x0,20	10,98	10,98	420,9x0,20	84,18
	İnşai faaliyeti tamamlanmış kullanılmıyorsa		54,9x0,10	5,49		420,9x0,10	
9	Özel kanuna tabi alan ise	√	54,9x0,50	27,45	27,45	420,9x0,50	210,45
TOPLAM				203,13 TL			1557,33 TL 13



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan

- yapı veya parsel sahibine,
- harita, plan, etüt ve proje müelliflerine,
- fenni mesullere,
- yapı müteahhidine,
- şantiye şefine,

ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası,

bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası,

can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.



CEZALARIN GÜNCELLENMESİ



- 5940 sayılı kanunla değişik İmar Kanununun 42 nci maddesi 2 nci fıkrası (a) bendinde öngörülen imar para cezaları her yıl 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen **Yeniden Değerleme Oranında**, küsuratlar da dikkate alınarak artırılır.

15



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE



- 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 onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

16



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

- 27 nci maddeye göre il özel idaresince belirlenmiş köy yerleşme alanı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri il özel idaresince incelenerek fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen muhtarlık izni olmaksızın konut ve zafî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine üçyüz Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, üçyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarının beşte biri olarak uygulanır.

17



- 42 nci maddede öngörülen bu maktu para cezaları ise her yıl 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen **Yeniden Değerleme Oranı dikkate alınarak** Kabahatler Kanununda belirtilen esaslar uyarınca artırılır.

18



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

- 42 nci madde uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

19



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

- Kanunun yürürlüğe girdiği 17.12.2009 tarihinden önce idarece haberdar olunan mevzuata aykırılıklar hakkında, haberdar olma tarihinden sonra, 5940 sayılı Kanunun 42 nci maddesi hükümlerine göre para cezası verilmesi hukuken mümkün değildir.

20



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

- 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 Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

21



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

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 Bakanlıkça iptal edilir. (Yönetmelik yayımlandıktan sonra)

22



3194 SAYILI KANUN – 42. MADDE

Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Bakanlıkça iptal edilir ve bunlara sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. (Yönetmelik yayımlandıktan sonra)

Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. (Yönetmelik yayımlandıktan sonra)

Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir.” (Yönetmelik yayımlandıktan sonra)