|  |
| --- |
| t.c.  PAMUKKALE ünİversİtesİ  Fen bİlİmlerİ enstİtüsü  İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı |
|  |
| **MEVZUATA AYKIRI BİNALAR İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ BİR 'PARA CEZASI KATSAYISI YÖNTEMİ' VE DENİZLİ’DEKİ İMAR PARA CEZALARI** |
| TEZSİZ YÜKSEK LİSANS  DÖNEM PROJESİ |
| mehmet çulhaoğlu |
| DENİZLİ, 2019   |  | | --- | | t.c.  PAMUKKALE üniversitesi  Fen bilimleri enstitüsü  İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı  . | |  | | MEVZUATA AYKIRI BİNALAR İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ BİR 'PARA CEZASI KATSAYISI YÖNTEMİ' VE DENİZLİ’DEKİ İMAR PARA CEZALARI | | TEZSİZ YÜKSEK LİSANS  DÖNEM PROJESİ | | mehmet çulhaoğlu | | DENİZLİ, Ocak - 2019 | |

KABUL VE ONAY SAYFASI

|  |
| --- |
| **Mehmet ÇULHAOĞLU** tarafından hazırlanan “**MEVZUATA AYKIRI BİNALAR İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ BİR 'PARA CEZASI KATSAYISI YÖNTEMİ' VE DENİZLİ’DEKİ İMAR PARA CEZALARI**” adlı tezsiz yüksek lisans dönem projesi danışmanlığımda hazırlanmış olup 14.01.2019 tarihinde son kontrolü yapılarak Pamukkale Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı tezsiz yüksek lisans dönem projesi olarak kabul edilmiştir. |
| |  |  | | --- | --- | |  | İmza | | Danışman  Prof. Dr. Mehmet İNEL |  | |  |  | |
| Pamukkale Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu’nun ……………. tarih ve ……………. sayılı kararıyla onaylanmıştır. |
| Prof. Dr. Uğur YÜCEL  Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü |

**Bu dönem projesinin tasarımı, hazırlanması, yürütülmesi, araştırmalarının yapılması ve bulgularının analizlerinde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini; bu çalışmanın doğrudan birincil ürünü olmayan bulguların, verilerin ve materyallerin bilimsel etiğe uygun olarak kaynak gösterildiğini ve alıntı yapılan çalışmalara atfedildiğine beyan ederim.**

Mehmet ÇULHAOĞLU

|  |
| --- |
| ÖZET |
| **MEVZUATA AYKIRI BİNALAR İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ BİR 'PARA CEZASI KATSAYISI YÖNTEMİ' VE DENİZLİ’DEKİ İMAR PARA CEZALARI** |
| Yüksek Lisans Tezi |
| Mehmet çulhaoğlu |
| PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ |
| İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı |
| (DANIŞMANI:Prof. dr. mehmet inel) |
| DENİZLİ, Ocak - 2019 |
| Çalışmada Denizli ili, Merkezefendi ve Pamukkale İlçe Belediyeleri sınırları içerisinde İmar Kanunu’nun 42. Maddesine göre uygulanan imar para cezaları, Mehmet AKÇAY tarafından İstanbul için geliştirilen katsayı modeli ile karşılaştırılmış ve modelin Denizli sınırları içerisinde uygulanabilir olmadığı görülmüştür.  İdari para cezası; ruhsatlı binaların ruhsat ve eklerine aykırı imalat yapması veya ruhsat almadan inşaat yapan veya yaptıran kişilere uygulanır. Pamukkale ve Merkezefendi İlçe Belediyelerinin 2015 yılı içerisinde uyguladığı, toplam 405 adet idari para cezası tutanağı değerlendirilmiştir. Belediyelerin hangi durumlara idari müeyyideleri uyguladıkları sınıflandırılmıştır. Her bir imara aykırı yapılaşma için uygulanan para cezaları ile İstanbul için geliştirilen katsayı modelinin sonuçları karşılaştırılmıştır. Yapılan karşılaştırmalar ile günümüzdeki uygulamanın ve katsayı modelindeki eksiklerin giderilmesi ve daha tutarlı bir yöntemin gerekliliği görülmüştür. Buna yönelik olarak Denizli'de çalışma kapsamında bir anket çalışması yapılmıştır. Katsayı modelinde bulunmayan, ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız yapıların alanları ile ilgili olarak bir katsayı önerilmiştir. Katsayı ile Mehmet AKÇAY'ın katsayı modeli revize edilmiş ve bu yaklaşımın Denizli'de uygulanabilirliği sorgulanmıştır. |
| **ANAHTAR KELİMELER:** İmar, İmar Mevzuatı, İmar Para Cezası, Belediye, Denizli |
| ABSTRACT |
| A PENALTY COEFFICIENT MODEL FOR THE BUILDINGS AGAINST THE LEGISLATION AND THE CONSTRUCTION PENALTIES IN DENİZLİ |
| MSc THESIS |
| mehmet çulhaoğlu |
| PAMUKKALE UNIVERSITY INSTITUTE OF SCIENCE |
| Civil Engineering |
|  |
| (SUPERVISOR:prof.dr. mehmet inel) |
| DENİZLİ, January 2019 |
| This study compares construction penalties per article 42nd principal of Building Law in Merkezefendi and Pamukkale districts of Denizli using Penalty Coefficient Method suggested for Istanbul by Mehmet Akcay in order to see its applicability for Denizli.  The 42nd principle of Building Law is implemented on the buildings without license or construction against its license. In this study, illegal housing is evaluated within the boundaries of Merkezefendi and Pamukkale districts of Denizli. Total of 405 illegal housing cases in 2015 is evaluated. The imposed administrative penalties are classified according to illegal construction. The applied penalties by Merkezefendi and Pamukkale municipalities are compared to the penalties computed by Penalty Coefficient Method of Mehmet Akcay. The comparisons show the necessity of a more consistent method and the elimination if deficiencies in the current applied legal penalties and the computed penalties by Penalty Coefficient Method. For this purpose, a survey was conducted in Denizli within the scope of the study. A coefficient related to area of illegal housing is proposed to modify Penalty Coefficeint Method and the applicability of the modified method for Denizli has been questioned. |
| **KEYWORDS:** reconstruction, legislation of reconstruction, illegal reconstruction penalty, municipality, Denizli |

İÇİNDEKİLER

Sayfa

[ÖZET i](#_Toc536357014)

[ABSTRACT ii](#_Toc536357015)

[İÇİNDEKİLER iii](#_Toc536357016)

[ŞEKİL LİSTESİ iv](#_Toc536357017)

[TABLO LİSTESİ v](#_Toc536357018)

[SEMBOL LİSTESİ vi](#_Toc536357019)

[ÖNSÖZ vii](#_Toc536357020)

[1. GİRİŞ 1](#_Toc536357021)

[1.1 İmara Aykırı Yapılaşma 1](#_Toc536357022)

[1.2 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı 3](#_Toc536357023)

[2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ 4](#_Toc536357024)

[2.1 Denizlideki Belediyeler Tarafından 2015 Yılında Uygulanan İmar Para Cezalarının İncelenmesi 4](#_Toc536357025)

[2.2 İmar Kanunun 32. Maddesi 6](#_Toc536357026)

[2.3 İmar Kanunun 42.Maddesinin Mevcut Son Haline Gelmesi 7](#_Toc536357027)

[2.4 İmar Kanunu’nun 32. Ve 42. Maddelerinin Günümüzde İdareler Tarafından Uygulanma Şekli 8](#_Toc536357028)

[3. MEHMET AKÇAY’IN KATSAYI HESAPLAMA MODELİ 26](#_Toc536357029)

[3.1 Katsayıların Belirlenmesi 26](#_Toc536357030)

[3.2 Ruhsatlı / Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılık Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model 28](#_Toc536357031)

[3.3 Denizlide İmara Aykırı Yapılaşma İçin Mevcut 42. Madde Uygulaması İle Katsayı Modellerinin Örneklerle Karşılaştırılması 33](#_Toc536357032)

[3.4 Katsayı Yöntemi Modelinin Denizli İçin Revize Edilmesi 37](#_Toc536357033)

[3.4.1 Yeni Anket Çalışması İle Katsayılarının Belirlenmesi 38](#_Toc536357034)

[4. SONUÇ ve ÖNERİLER 48](#_Toc536357035)

[4.1 İmar Kanunu’nun 42. Maddesi ile İlgili Değerlendirme 48](#_Toc536357036)

[4.2 Çalışma ile İlgili Genel Değerlendirme 51](#_Toc536357037)

[5. KAYNAKLAR 53](#_Toc536357038)

[6. EKLER 55](#_Toc536357039)

[EK A Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket 55](#_Toc536357040)

[EK B Para Cezalarının Oranlanması 65](#_Toc536357041)

[EK C İmar Para Cezası Düzenlenen Yapıların Özellikleri 66](#_Toc536357042)

[7. ÖZGEÇMİŞ 67](#_Toc536357043)

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

[Şekil 2.1: Aykırılıkların tespitinde yapılan işlem sırası 10](#_Toc536291078)

[Şekil 2.2: 1 numaralı yapı tatil tutanağı 11](#_Toc536291079)

[Şekil 2.3: 2numaralı yapı tatil tutanağı 12](#_Toc536291080)

[Şekil 3.4: Anket çalışmasına katılanların dağılımı 38](#_Toc536291081)

TABLO LİSTESİ

Sayfa

[Tablo 2.1: Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde uygulanan idari müeyyideler 5](#_Toc536291307)

[Tablo 2.2: Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde uygulanan idari müeyyideler 5](#_Toc536291308)

[Tablo 2.3: Vergi Usul Kanununa göre yeniden değerleme oranları 15](#_Toc536291309)

[Tablo 2.4: İmar Kanunun 42. Maddesine göre ceza artırım oranları 15](#_Toc536291310)

[Tablo 2.5: 2008 ve 2015 yılı için Yapı Sınıfları ve Mimarlık Hizmetlerine esas olan asgari ücretler (TL/m²) 19](#_Toc536291311)

[Tablo 3.6: Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen X1 aykırılık katsayıları 27](#_Toc536291312)

[Tablo 3.7: Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen X1 aykırılık katsayıları 27](#_Toc536291313)

[Tablo 3.8: Belediyeler tarafından 2015 yılı için belirlenen arsa rayiç değerleri 29](#_Toc536291314)

[Tablo 3.9: İmar Kanunun 42. Maddesinin 1. Fıkrasındaki cezaların son 9 yıla ait VUK ile hesaplanmış alt ve üst limitleri (X5a katsayısı) 30](#_Toc536291315)

[Tablo 3.10: İmar Kanunun 42. Maddesinin 2. Fıkrasındaki cezaların son 9 yıla ait alt ve üst limitleri (X5b katsayısı) 31](#_Toc536291316)

[Tablo 3.11: Yapı sınıfları, grupları, birim maliyetleri ve belirlenen birim maliyet katsayıları 31](#_Toc536291317)

[Tablo 3.12: 20 adet imar para cezası ve hesabının İstanbul katsayı modeli ile karşılaştırılması 37](#_Toc536291318)

[Tablo 3.13: Katsayıların ve ceza miktarlarının gösterilmesi 47](#_Toc536291319)

SEMBOL LİSTESİ

**İPC :** İmar Para Cezası

**YTT :** Yapı Tatil Tutanağı

ÖNSÖZ

Bu rapor hazırlanırken; karşılaştığım her türlü zorlukta yanımda olan, bana zaman ayırarak yakından ilgilenen hiçbir desteğini esirgemeyen Sayın Danışman Hocam Prof. Dr. Mehmet İNEL'e, manevi desteklerinden dolayı aileme ve rapor yazım aşamasında yardımcı olan arkadaşım Maden Yük. Müh. Sait Dirik’e teşekkür ediyorum.

1. GİRİŞ

İmara mevzuatının bütünü (ve buna uygun yapılaşma), yerleşim yerlerinin estetikli, sağlıklı ve dayanıklı olması içindir; Dolayısıyla İmara aykırı yapılaşma, ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olmak üzere iki türde oluşmaktadır. Bu yüzden her belediyede kaçak yapılaşma ile mücadele edecek bir birim bulunmaktadır.

* 1. İmara Aykırı Yapılaşma

Türkiye'de ve Denizli'de 1965 yılından sonra hızlanan sanayileşmenin etkisiyle diğer illerden ve civar köylerden büyük göçler meydana gelmiştir. Şehre yeni taşınan nüfusun mesken ihtiyacından dolayı, devasa bir kaçak yapılaşma (gece kondu) oluşmuştur. Can güvenliğine, fen, sanat kurallarına uymayan ve görüntü kirliliğine sebebiyet veren yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Bu sebepten, yapılaşma faaliyetlerinin saha kontrolleri ile daha sıkı denetlenmesine gereksinim duyulmuştur.

Genelde sanayileşen illeri başta olmak üzere, Ülkemizin her yerinde İmara aykırı yapı sorunu ortaya çıkmıştır. Hatta uygulama önce yapılaşma sonra planlama şeklinde olmuştur. İmar mevzuatına aykırı yapıyı; ''İmarlı alanlarda, genelde özel mülkiyete konu olan parsellerde, “mülk sahipleri tarafından, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, yapı emsal değerlerine, komşu çekme mesafelerine, kat yüksekliğine, arazi kotu gibi önceden belirlenmiş plan notlarına ve plan kote kurallarına uyulmamasından dolayı ortaya çıkan yapılar'' şeklinde anlamak gerekir. İmara aykırı ve kaçak yerleşmeler; ilk önce özellikle kamu arazilerini işgal eden büyük nüfus hareketleriyle (kırdan kente göç ile) başlamıştır. Başlangıçta dışarıdan bakıldığında masum görünüşlü, barınma amaçlı, tek katlı ve genelde kentin dış çevrelerin de oluşan; plansız, ruhsatsız, yasalara aykırı yerleşimler olarak ortaya çıkmıştır. Fakat bunlar daha sonra 5-6 katlı yapılar ile dolu meskun semtlere dönüşmüştür.

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 (Yılmaz, 2002).

Her dönemde ve her yerde oradaki insanların dirlik ve esenlik içinde, insanca bir hayat (bir imar düzeni) içinde olması için, çeşitli yaptırımlar hep uygulana gelmiştir.

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 hazırlatılması, 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 (Kızılsu,1987).

Türkiye'de ilk ruhsatlandırma işlemleri 1957 yılından sonra yapılmıştır. Bu yüzden 01.01.1957 yılından öncesinde imal edilen yapılar ülke genelinde ruhsatlı sayılmaktadır. Denizli'de ise ilk ruhsat ancak 1967 yılında düzenlenmiştir. Fakat 1967 sonrasında gelen imar afları ile ruhsatsız yapılar için imar affı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu imar affı işlemleri çok basit röleve projeleri ile belgelenmiştir. İmar affı, ruhsatı veya 1957 yılı öncesi yapıldığına dair herhangi bir belgesi olmayan tüm yapılar imara aykırı (kaçak) yapı durumundadır. Bu yapılara İmar kanunun 32. ve 42. Maddelerine göre işlem yapılmaktadır. Yapılan işlemler ruhsatlı ve ruhsatsız yapı olarak ikiye ayrılmaktadır.

***Ruhsatsız yapı;*** İlgili idareden herhangi bir ruhsat almamış veya ruhsat almış fakat ruhsatına aykırı (kapsamının ötesinde) yapılan inşaattır. Ruhsatsız yapıya örnek verecek olursak hiç ruhsat almadan inşaata başlanması veya 1 katlı ruhsat almış olup 2. katın inşaatına başlanması gibi.

***Ruhsatlı kaçak yapı;*** İlgili idaresinden ruhsat almış fakat sonra tekrardan ruhsat almasını gerektirecek (mevzuata aykırı) bir inşaattır. Ruhsatlı yapıya örnek verecek olursak ruhsatlı binada balkonun kapatılması, banyonun veya mutfağın yerinin değiştirilmesi gibi.

Ülkemizde yerleşmeler; imara aykırı ya da kaçak veya imara uygun ya da planlı yerleşmeler biçimindedir. Bunlar içinden imara aykırı ya da kaçak yerleşmeler daha çok kamusal araziler üzerinde gecekondu ya da özel mülkiyete konu olan araziler üzerinde imar yasa ve yönetmeliklerine aykırı olarak oluşmuştur (Ülger, 2004). Denizli'de ise imara aykırı yapılaşma özel mülkiyete konu olan araziler üzerinde yapılmaktadır.

* 1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Çalışma için, Denizli Büyükşehir Belediyesi (Merkezefendi ve Pamukkale ilçe sınırları) içerisinde, 2015 yılında bu belediyeler tarafından tespit edilen ve imar para cezası uygulanan yapılar incelenmiştir. İmara aykırı yapılara düzenlenen formlar ve yöntemin kendisi incelenmiştir. Çalışmaya konu imara aykırı yapılar için merkez ilçe belediyeleri tarafından düzenlenen imar para cezaları gruplandırılarak her bir grup içerisinden bir örnek seçilmiştir. Bu gruplandırma içerisinde, her belediye tarafından en fazla yapılan aykırılıklardan beş adet uygulanmış imar para cezaları, güncel mevzuat ve katsayı modeline göre tekrar hesaplanarak aradaki farklar bulunmuştur. İmar Kanunu’nun 42. Maddesinde imara aykırı yapılara uygulanacak idari para cezasını belirlemeye yarayan maddeler irdelenmiştir.

Denizli Merkez ilçe belediyelerinin 32. ve 42. Madde hükümlerine göre düzenlediği imar para cezaları, Mehmet AKÇAY'a ait ''ceza değerlendirme katsayısı modeli'' ile değerlendirilecektir. Güncel mevzuat ve Mehmet Akçay tarafından önerilen model ile elde edilen ceza miktarları karşılaştırılacak ve muhtemel eksiklik ve farklar (sahada uygulanırken görülen) belirlenecektir.

1. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Önce Denizli merkez ilçe Belediyelerinin yapı kontrol birimleri ile görüşülmüştür ve 2015 yılı için kaç farklı türde kaçak yapılaşma yapıldığına ve bunlardan en fazla hangi tür kaçak yapılaşma için cezai işlem uygulandığına bakılmıştır. Çıkan sonuç sonrasında kaçak yapılaşmanın mahallelere göre dağılımlarına bakılmıştır. Denizli için genel olarak imara aykırı yapılaşmanın nerelerde yoğunlaştığı ve imara aykırı yapılaşma hakkında hangi tür cezai işlem uygulandığına bakılmıştır. Daha sonra ilgili belediyesi tarafından düzenlenmiş cezai işlem tutanakları arsa rayiç değeri en düşük ile en yüksek olan mahallelere göre değerlendirilecektir. Belediyeler tarafından 2015 Yılı içerisinde uygulanmış idari müeyyideler arasından seçilen para cezaları öncelikle İmar Kanunu’nun 42. maddesine göre yapılan işlemler incelenecektir. Daha sonra İnşaat Mühendisi Mehmet Hüseyin AKÇAY 'ın Yüksek Lisans tezi olarak ortaya attığı ''İmar Para Ceza Kararlarının Yapılan Fiile Göre Sınıflandırması İçin Ceza Değerlendirme Katsayısı Modeli'' tezine göre yapılan aykırılık tekrar hesaplanacaktır (Akçay, 2008). Her iki yöntem ile ortaya çıkan idari para cezaları miktarları ve her iki yöntemin eksik tarafları tespit edilerek ''İmar para ceza kararlarının yapılan fiile göre sınıflandırması için ceza değerlendirme katsayısı modeli'' tezinin Denizli İlinde uygulanabilirliğine bakılacaktır. Uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm aranacaktır.

* 1. Denizlideki Belediyeler Tarafından 2015 Yılında Uygulanan İmar Para Cezalarının İncelenmesi

Merkez belediyelerin 2015 yılı içerisinde vatandaşlara uyguladığı imar para cezaları Pamukkale Belediyesi tarafından 240 adet yapıya, Merkezefendi Belediyesi tarafından ise 171 adet yapıya uygulandığı görüldü. Denizli merkez ilçe belediyeleri tarafından uygulanan idari müeyyidelerin uygulanma nedenleri ve sayıları Tablo 2.1 ve 2.2'deki aşağıdaki oranları ortaya çıkarmaktadır.

Tablo 2.1: Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde uygulanan idari müeyyideler

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | İdari Müeyyide Sebebi | Adet | % |
| 1 | Ruhsatsız kat ilavesi yapmak | 73 | 31,12 |
| 2 | Mevcut binaya ruhsatsız ilave yapı-mekan | 59 | 25,21 |
| 3 | Çekme mesafesi içerisine sundurma yapılması | 36 | 15,38 |
| 4 | Projede olmayan kapı/pencere ilavesi yapılması | 13 | 5,56 |
| 5 | Balkonların pvc ile kapatılması (odaya dahil edilmesi) | 19 | 8,12 |
| 6 | Ortak alanların mesken olarak işgal edilmesi | 15 | 6,41 |
| 7 | Projede mevcut olan terasın üzerinin kapatılması | 19 | 8,12 |
| Toplam | | 234 | %100 |

Tablo 2.2: Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde uygulanan idari müeyyideler

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | İdari Müeyyide Sebebi | Adet | % |
| 1 | Ruhsatsız kat ilavesi yapılması | 75 | 43,86 |
| 2 | Mevcut binaya ruhsatsız ilave yapı-mekan | 33 | 19,30 |
| 3 | Çekme mesafesi içerisine sundurma yapılması | 8 | 4,68 |
| 4 | Ruhsat almadan daire içerisinde esaslı tadilat yapılması | 2 | 1,17 |
| 5 | Balkonların pvc ile kapatılması (odaya dahil edilmesi) | 38 | 22,22 |
| 6 | Ortak alanların mesken olarak tadilat yapılması | 4 | 2,34 |
| 7 | Projede mevcut olan terasın üzerinin kapatılması | 11 | 6,43 |
| TOPLAM | | 171 | %100 |

2015 yılı içerisinde Merkezefendi ve Pamukkale Belediyesi yapı kontrol memurları tarafından imara aykırı yapı yapan kişilere uygulanan idari müeyyideler incelendiğinde, her iki belediyede sınırları içerisinde en fazla ruhsatsız kat ilavesi sebebi ile idari para cezası uygulandığı görülmüştür. Genellikle imar durumunda 2 kata kadar ruhsatlı yapı yapılmasına izin verilen arsalarda, mal sahibi yapı kullanma izin belgesini aldıktan sonra, oda ihtiyacını karşılayabilmek için ruhsatsız olarak 1,80-2,20 metre yüksekliğinde çatı katı inşa ettiği görülmüştür. Belediyeler tarafından 2004 yılından sonra yapılan ruhsat eklerine aykırı veya kaçak olarak yapılan binalara imar veya elektrik-su affı gelmeyeceği yapı inşaat sahiplerine sürekli anlatılmaktadır. Buna rağmen, Ülkemizde sürekli seçim atmosferi yaşanmakta olduğu için yerel yönetimler daha caydırıcı işlemler (yıkım, yapı ruhsatının tamamının iptali, vs.) yaygın olarak uygulayamamaktadır. Vatandaşlar seçim dönemlerinde imar affı gelme umudu ile kaçak yapılaşmaya devam etmektedir(İyimaya,2008). Mevcut mevzuatta imara aykırı yapılara fiilen yıkım işlemi uygulanmadığı gibi, vatandaşa uygulanan idari para cezaların caydırıcılığı da bulunmamaktadır. Bu sebeplerden dolayı yıkım olmayacağını bilen vatandaş cezasını ödeyip yoluna devam etmektedir. Bu bilindiğinden kaçak yapılaşmanın önüne geçilememektedir. Ayrıca belediyeler yıkım işini (makine ve ekipman yetersizliğini de bahane ederek) bizzat yapmamaktadır. Göstermelik düzenlenen yıkım ihalelere katılım hiç olmamaktadır. Böylece imara aykırı binalar mevcut haliyle sürgit kullanılmaktadır.

* 1. İmar Kanunun 32. Maddesi

3/5/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ''Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar'' başlığı altında bulunan 32. maddesi şöyledir; 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.'' denilmektedir.

İlgili ilçe belediyesinin yapı kontrol birimi, kaçak yapılar hakkında sözlü veya yazılı şikayetleri ile bina denetimleri sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı yapı tespiti yapılan kaçak yapılara ilçe belediyesi tarafından 32. madde uygulanır.

İmar kanunun ''Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar'' başlığı altında bulunan 27. maddesinde;

''Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. '' denilmektedir (Yılmaz,2002).

* 1. İmar Kanunun 42.Maddesinin Mevcut Son Haline Gelmesi

05/11 /2008 tarihinde; 3194 sayılı İmar Kanununun imar para cezaları ile ilgili 42. Maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İptal gerekçesi ise şu şekildedir; “İmar para cezasında alt ve üst sınırların gösterildiği, bu alan içinde cezayı uygulama yetkisinin idareye bırakıldığı, ancak alt ve üst sınırlar arasında yaklaşık elli kat olan farkın uygulamada, yorum ve değerlendirme farklılıklarına dayalı olarak eşitsizliğe yol açabilecek nitelikte olması ve idarenin ceza uygularken gözeteceği yapının, taşkın, heyelan, kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar göstermesi nedeniyle imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış, onaylanmış raporlara göre yapılması yasak olan alanlara, imar planlarında umumi hizmet alanlarına, kamu tesis alanlarına ve yapı sahibine ait olmayan alanlara yapılması; hangi amaçla yapıldığı, büyüklüğü ve konut, ticari, sanayi, otel, akaryakıt istasyonu gibi niteliği; fen ve sağlık kurallarına aykırılık taşıması; içinde oturacak veya çalışacak kişiler için tehlike oluşturması; çevresinde ya da aynı bölgede emsal yapılar için uygulanan imar para cezaları; kente ve çevreye etkisi; bitmiş ve kullanılır durumda olması gibi ölçütlerin açık, belirgin ve somut olarak Kanunda yer almadığı”

42. Madde bu yüzden iptal edilmiştir ve bu gerekçenin kararın Resmi Gazetede yayınlandığı 5 Kasım 2008 tarihinden itibaren, kaçak yapılaşmaya yapılan işlemler neredeyse fiilen durdurulmuştur. İmara aykırı yapılaşma ile mücadele rafa kaldırılmıştır. Görüntü kirliği ve çarpık yapılaşma tüm ülkede hızla artmıştır. Daha sonra 17 Aralık 2009 tarihinde tekrar yasalaşmasıyla söz konusu imar para cezası uygulamaları tekrar başlamıştır. Yeniden düzenlenen bu madde Anayasa Mahkemesi’nin iptal nedenleri olan hususları gideren nitelikte hazırlanmışsa da, her gün yeni eksiklikler ve aksaklıklar ortaya çıkmaktadır.

Bu Yasanın 27. Maddesinde açıklanan hükümler doğrultusunda verilen izinler ile yapılan kamu hizmeti gören yapılar için 32.ve 42. maddeler uygulanmaz. Bu yapılara belediye veya özel idare tarafından ruhsat yerine geçen inşaat kullanım (iskan) izni verilir.

* 1. İmar Kanunu’nun 32. Ve 42. Maddelerinin Günümüzde İdareler Tarafından Uygulanma Şekli

İmar Kanunu’nun ''Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar'' başlıklı 32. maddesinde;

''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.'' denilmektedir.

Belediyeler ruhsatsız yapılar çeşitli yöntemlerle tespit etmektedirler. Şikayetler bazen dilekçe ile, bazen de belediye görevlilerinin yapı kontrol faaliyetleri sırasında tespit edilmektedir. Tespiti yapılan imara aykırı inşaat derhal durdurulur, 1 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenerek mühürlenir. 3 nüsha olarak düzenlenen yapı tatil tutanağının 1 nüshası inşaata, 1 nüshası encümene bilgi için ve son nüsha arşivlemek için dosyasına konulur. Durdurma işleminden sonraki süreç 4 ana başlık altında işlem görmektedir.

- Aykırılığın ilgilisi tarafından giderilmesi

- Aykırılığın ruhsata bağlanması

-Aykırılık düzeltilmeden inşai faaliyete devam edilmesi

-Aykırılığı yasal süre içerisinde giderilmemesi durumlar gündeme gelmektedir.

Aykırılığın giderilmesi halinde, uygunsuz inşaat yapan kişiye sadece encümen tarafından onaylanan para cezası verir.

Aykırılık ruhsatlandırılırsa uygunsuz inşaat yapan kişiye sadece encümen tarafından onaylanan para cezası verir.

Mühürlenen yapıya inşaata devam etmesi durumunda 2 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenir. İnşaata devam eden kişiye 1 numaralı yapı tatil tutanağına istinaden onaylanan para cezasının iki kat artırılarak encümen tarafından yeni para cezası verilir.

Aykırılık 30 gün içerisinde ruhsatlandırılmaz veya eski haline getirilmez ise encümen tarafından yıkım kararı ve imar para cezası verilir. Ayrıca Türk Ceza Kanunun 184. Maddesine istinaden imar kirliliğine sebebiyet vermekten 5 yıl habis cezası ile yargılanması için savcılığa suç duyurusunda bulunulur.

Ruhsatlı ve yapı denetim şirketleri tarafından kontrol edilen işlerde, yapı denetime de tutanak düzenlendi ise hakkında ayrı bir cezai işlem yapılması için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirim yapılır. Aykırılık faaliyetlerinin tespiti ve sonrasında yapılacak olan işlem Şekil 2.1’de verilen şemada gösterilmiştir. 1 ve 2 nolu yapı tatil tutanakları (YTT) Şekil 2.2 ve 2.3’te gösterilmiştir.

Şekil 2.1: Aykırılıkların tespitinde yapılan işlem sırası

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| T.C.  …………….. BELEDİYE  BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ | | | 1 NOLU YAPI TATİL TUTANAĞI | | | | No ……….  ……/……/20…… | | | |
| 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 |  | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| …………. Sayılı ………. Kanunun ………… 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 numaralı yapı tatil tutanağı

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| T.C.  …………….. BELEDİYE  BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ | | | | | 2 NOLU YAPI TATİL TUTANAĞI | | | | No ……….  ……/……/20…… | | |
| 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 | |
|  |  | |  | |  | | |  | |  | |
| YAPIDA:  1 No’lu yapı tatil tutanağından sonraki imalat | |  | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | |
| 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: 2numaralı yapı tatil tutanağı

Yine aynı kanunun ''İdari müeyyideler '' başlıklı 42. maddesinde Belediye görevlilerinin cezai işlemleri kimlere ve ne şekilde yapacakları işlemler şu şekilde;

''Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

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

1) I. sınıf A grubu yapılara ( 3 metre yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları, basit kümes ve basit tarım yapıları, plastik örtülü seralar, mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları ve bu gruptakilere benzer yapılar) üç, B grubu yapılara (cam örtülü seralar, basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları, su depoları ve bu gruptakilere benzer yapılar) 5(beş) Türk Lirası,

2) II. sınıf A grubu yapılara ( kuleler, ayaklı su depoları, palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları, kayıkhane ve bu gruptakilere benzer yapılar) sekiz, B grubu yapılara( 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, mezbahalar ve bu gruptakilere benzer yapılar) 11(onbir) Türk Lirası,

3) III. sınıf A grubu yapılara(Okul ve mahalle spor tesisleri ( temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları), katlı garajlar, hobi ve oyun salonları, basımevleri, matbaalar, soğuk hava depoları, konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz) ve bu gruptakilere benzer yapılar) on sekiz, B grubu yapılara ( Kreş-Gündüz bakımevleri, entegre tarımsal endüstri yapıları, idari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri), sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri), 150 kişiye kadar cezaevleri, konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli), büyük çiftlik yapıları ve bu gruptakilere benzer yapılar için) 20(yirmi) Türk Lirası,

4) IV. sınıf A grubu yapılara( Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları), il tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları), ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli), 150 kişiyi geçen cezaevleri, ibadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar), büyük alışveriş merkezleri, apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.’yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli) ve bu gruptakilere benzer yapılar için) 23(yirmi üç), B grubu yapılara 25 (yirmibeş), C grubu yapılara(Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları, bakanlık binaları, büyük Adliye Sarayları, otel (3 yıldızlı) ve moteller, rehabilitasyon ve tedavi merkezleri ve bu gruptakilere benzer yapılar) 31(otuzbir) Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara( Radyo-Tv İstasyonları, özelliği olan askeri yapılar ve orduevi, büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar, üniversite kampüsleri, alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan) ve bu gruptakilere benzer yapılar) otuzsekiz, B grubu yapılara( kongre merkezleri, müze, sergi kütüphane kompleksleri, olimpik spor tesisleri - hipodromlar, bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları, hastaneler, havaalanları, ibadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde), oteller (4 yıldızlı) ve bu gruptakilere benzer yapılar) kırkaltı, C grubu yapılara(Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı), büyük radyo ve televizyon binaları ve bu gruptakilere benzer yapılar için) elliiki, D grubu yapılara(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)63( altmışüç) Türk Lirası, idari para cezası verilir. (İmar Kanunu, 1985)

İmar kanunun 42. maddesinin 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 değerleme oranında artırılarak uygulanır(Kabahatler Kanunu,2005). Son sekiz yılın (2008-2015) yeniden değerleme oranları tablo 2.3'de verilmiştir.

Tablo 2.3: Vergi Usul Kanununa göre yeniden değerleme oranları

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Yıl | Oran(%) | Dayanak |
| 2008 | 12 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2009 | 2,2 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2010 | 7,7 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2011 | 10,26 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2012 | 7,8 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2013 | 3,93 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2014 | 10,11 | Sayılı VUK Genel Tebliği |
| 2015 | 5,58 | Sayılı VUK Genel Tebliği |

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 yapı birim maliyet fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen yapı maliyet bedelin % 20’sine kadar idari para cezası verilir.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı cezaları aşağıdaki Tablo 2.4’de belirtilen oranlarda zamlı uygulanır.

Tablo 2.4: İmar Kanunun 42. Maddesine göre ceza artırım oranları

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No** | **Aykırılık Durumu** | **Ceza**  **Artışı** |
| 1 | Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise | %30 |
| 2 | Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise | % 40 |
| 3 | Uygulama imar planında veya parselasyon planında “Kamu Tesisi Alanı veya Umumî Hizmet Alanı” olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise | % 60 |
| 4 | Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise | %100 |
| 5 | Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise | % 20 |
| 6 | Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise | % 80 |
| 7 | Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise | % 50 |
| 8 | Ruhsatsız ise | % 180 |
| 9 | Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise | % 50 |
| 10 | Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaî faaliyete konu ise | %100 |
| 11 | İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın | % 10 |
| 12 | İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise | % 20 |
| 13 | Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise | % 20 |

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezaları önce miktarına ayrı ayrı hesap edilerek toplanır. Daha sonra ceza artırımı uygulanır. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır (İmar Kanunu,1985).

Ayrıca diğer taraftan 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 ve 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 6.000(altıbin) Türk Lirası idari para cezası verilir (İmar Kanunu,1985).

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(onbin) Türk Lirası idari para cezası verilir.

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 zatî 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.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 184. maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

Yapının bu 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 etmez. 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 bulundukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi de iptal edilir. Bu yetki iptalinin süreleri şöyledir;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32. 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. 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. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir” şeklindedir. (9)

10 fıkradan oluşan ve ‘İdari Müeyyideler’ başlıklı yeni 42 inci Madde fıkralarını; 1 inci Fıkra ile idari para cezası verme yetkisine sahip Encümenler (Belediye ve mücavir alan hudutları içinde Belediye Encümeni, dışında ise İl Encümeni) değişiklikten önce imar para cezasına ilişkin karar verme aşamasında bir süre ile kısıtlı değildi. Ancak yeni düzenleme ile “tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince idari müeyyideler uygulanır” hükmü getirildiğinden, 32 inci maddeye göre, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının tespit edilmesini müteakip, zaman geçirmeden idari müeyyidelerin (para cezaları) uygulanması için inşaatın o andaki durumu tespiti, yapının mühürlenerek inşaatın durdurulması ve yapı tatil zaptının yapı yerine asılması, bir nüshasının da muhtara bırakılması işlemlerinde sonra konunun zaman geçirmeden Encümene havale edilmesi gerekmektedir. 2 inci Fıkrada; 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, ayrı ayrı idari para cezası verileceği ve miktarının 500(beşyüz)TL {2015 yılı için 748,58 }den az olamayacağı belirtilmiş, a,b,c alt bentlerinde de, yapının durumuna göre ceza miktarının nasıl belirleneceği açıklanmıştır. (a) bendinde; öncelikle mevzuata aykırı yapının “Sınıfının ve Grubunun “ belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü bu bentte birim ceza miktarları, her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenip Resmi Gazetede ilan edilen “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” lerde çeşitli yapılar için ‘’sınıf ve gruba’’ göre belirlenmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenip 1 Nisan 2015 tarihli Resmi Gazetede ilan edilen yapıları sınıf ve grubuna göre tasnif eden tabloya, 5940 sayılı Kanun ile getirilen 3 ile 63 TL (2012 yılı için geçerli fiyatlandırma olduğu için tablo 3 göre yapılan yeniden değerleme oranına göre hesaplanan değer 4,49 ile 94,32) arasındaki değerler ilave edildiğinde; aşağıdaki tablo 2.5’te karşımıza çıkmaktadır. (İmar Kanunu,1985).

Tablo 2.5: 2008 ve 2015 yılı için Yapı Sınıfları ve Mimarlık Hizmetlerine esas olan asgari ücretler (TL/m²)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sınıf | Guruptaki Yapılar | Maliyet/m² | | |
| 2008 | 2015 | |
| 1A | -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),  - Gölgelikler-çardaklar,  -Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları  ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 3,00 | 4,49 | |
| 1B | -Cam örtülü seralar  - Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları  -Su depoları  -İş yeri depoları  ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 5,00 | 7,48 | |
| 2A | - Kuleler, ayaklı su depoları  - Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları  - Kayıkhane  ve bu gruptakilere benzer yapılar İçin | 8,00 | 11,97 | |
| 2B | -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, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik 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 için | 11,00 | 16,46 | |
| 3A | -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)  -Akaryakıt ve gaz istasyonları  -Kampingler  -Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkân, imalathane, dökümhane)  -Semt postaneleri ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 18,00 | 26,94 | |
| 3B | . Kreş-Gündüz bakımevleri  . 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 için | 20,00 | 29,94 |
| 4A | -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,  - İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar),  -Entegre sanayi tesisleri,  - Aqua parklar,  - Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan),  -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),  -Oteller (1 ve 2 yıldızlı) ve bu gruptakilere benzer yapılar için | 23,00 | 34,43 | |
| 4B | - İş Merkezleri  - Araştırma binaları ve laboratuarlar  - 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  - Normal radyo ve televizyon binaları  - Özelliği olan genel sığınaklar  -Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi) ve bu gruptakilere benzer yapılar için | 25,00 | 37,42 | |
| 4C | - Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları  - Bakanlık binaları  - Yüksek öğrenim yurtları  - Arşiv binaları  - Radyoaktif korumalı depolar  - Büyük Adliye Sarayları  - Otel (3 yıldızlı) ve moteller  - Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 31,00 | 46,41 | |
| 5A | -Radyo-Tv İstasyonları  - Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi  - Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar  - Borsa binaları  - Üniversite kampüsleri  - Yüksekliği 50,50m’yi aşan yapılar  -Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan) ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 38,00 | 56,89 | |
| 5B | - Kongre merkezleri  -Müze, sergi kütüphane kompleksleri  - Olimpik spor tesisleri - hipodromlar  -Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları  -Hastaneler  -Havaalanları  -İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)  - Oteller (4 yıldızlı)  ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 46,00 | 68,86 | |
| 5C | - Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)  -Büyük radyo ve televizyon binaları ve bu gruptakilere benzer yapılar için; | 52,00 | 77,85 | |
| 5D | -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 için; | 63,00 | 94,32 | |

Bu tabloya rakamlar, yasa hükmüne uygun olarak “bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak” aktarılmış olup, yeniden Değerleme Oranında artırıldıktan sonra çıkan rakamda, virgülden sonraki üçüncü hanelerde 5 den az olanlarda herhangi bir atma veya 5 ve fazlası için tama getirme( iblağ) işlemi yapılmamış, rakamlar aynen alınmıştır. Çünkü bu rakamlar tahsilat yapılacak son rakam olmayıp, belli rakamlarla çarpma ve toplamanın tabanı (temel rakamı) olacağından, virgülden sonra 3. rakamın kaldırılması ile ilgililerden yasa gereği alınması gerekenden daha az veya daha çok tahsilat yapılması demektir ki böyle bir işlem yargı tarafından iptal nedeni olabilir. Mevzuata aykırı yapının cezası hesaplana bilmesi için önce yapı grubunun belirlenmesi gerekmektedir.

(b) bendinde; 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 her yıl belirlenen birim fiyatlar dikkate alınarak belirlenecek maliyet bedelinin % 20 si idari para cezası olarak verilir. Bu bende göre yapıların cephelerinde ruhsat alınarak yapılması gereken değişiklikler, pencere ve kapı yerlerinin veya ebatlarının değiştirilmesi, yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için maliyet hesaplanmak suretiyle idari para cezası verilmesi gerekmektedir. (c) Bendinde ise; (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapıda, Anayasa Mahkemesinin iptal nedeni olarak belirttiği hususların varlığı tek tek tahkik edilerek, her hatanın ( aykırılığın ) varlığına göre yukarıda (a) ve ( b) bentleri için hesaplanan idari para cezasının ilk aşama rakamına ilave edilir. Cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapıda, tahkik edilmesi gereken hususlar Tablo 2.5’te belirtilen hususlar tek tek uygunluğuna bakılarak uyan maddeler, yapı sınıfı x imara aykırı yapı alanının çarpımı sonucu bulunan para cezasıyla çarpılarak hepsi toplanır ve toplam para cezası bulunur. Daha sonra imara aykırı yapının fotoğrafı ve uygulanacak ceza miktarı ile belediye encümeni gündemine alınır. Encümen tarafından onaylanan para cezası ve yıkım kararı yapı sahibine tebliğ edilir. Tebliğ almak istemeyen yapı sahibinin ceza tebliği imara aykırı yapının yapıldığı mahalle muhtarına tebliğ edilerek işlem tamamlanmış olur. Genel itibari ile yapı sahibine 30 gün yıkım için süre verilir. 30 günlük süre zarfında yıkım işlemi yapmayan yapı sahibi Ceza Kanunun 184. Maddesinin 1. fıkrasına'' Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.'' hükmüne istinaden imar kirliliğine sebebiyet vermekten Savcılığa suç duyurusunda bulunulur. (İmar Kanunu,1985).

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 is bitirme işlemi yapılmış ise fenni mesulün imar para cezası almaması gerekmektedir. Bunlara ek olarak, yapım isleri 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 (İyimaya,2008).

Aynı şekilde, diğer 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 (İyimaya,2008).

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 üç gün içerisinde ruhsat vermeye yetkili olan makamlara bildirmekle yükümlü oldukları, bu yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamayacakları hükme bağlanmıştır. Bu durumda ruhsatlı inşaatlarda fenni mesuller, tespit ettikleri aykırılıkları yasal süre olan üç gün içerisinde idareye bildirdiklerinde para cezasına muhatap olmamaktadırlar (Yaman,2004)

Bu durumda kaçak yapı yapan kişiye verilecek ceza 42. Maddenin C Bendinde belirtilen maddelere göre hesaplanmaktadır. Bu uygulamayı açıklayacak olursak;

-Kaçak olarak imal edilen yapının kaç m² olduğu tespit edilir.

-Kaçak yapı hangi yapı sınıfına dahil olduğu inceleme sonucunda belirlenir.

-Bakanlıkça her sene idareler tarafından uygulanacak idari müeyyidelere listesine bakılarak yapı sınıfının mühendislik hizmetleri ücreti belirlenir ve kaçak yapılan yapının metrekaresi ile çarpılarak asıl ceza miktarı bulunur.

Daha sonra yukarıda bahsedilen cezanın durumuna göre 13 seçenekten oluşan ceza artırımı kaçak yapıya uyan durumlar ile eşleştirilerek asıl ceza miktarı ile çarpılarak toplanır. Böylece mevzuata aykırı yapı sahibine tahakkuk ettirilecek ceza miktarı belirlenir.

1. MEHMET AKÇAY’IN KATSAYI HESAPLAMA MODELİ
   1. Katsayıların Belirlenmesi

Kaçak yapılara verilen cezalardaki adaletsizlikleri ve uygulamadaki farklılıkların giderilmesi için böyle bir anket çalışmalarıyla belirlenen kişiye bağlı bir model teklif edilmektedir.

Bu model oluşturulurken öncelikle aykırılık durumları belirlenmiş ve tablo haline getirilmiştir. Her bir aykırı durum katsayı çarpanı için 4 ayrı seçenek ve bir adet boş seçenek oluşturulmuş, katılımcıların dört seçenekten birini seçmesi ya da boş seçeneğe kendi istedikleri katsayıyı yazmaları istenmiştir. İlk dört seçenekteki katsayılar bugüne kadar İstanbul il sınırlar içerisinde bulunan 4 ilçe belediyesi tarafından verilen cezalara yakın olan katsayılar belirlenerek seçilmiştir (Akçay,2008).

Anketi dolduranlar İstanbul’da yaşamaktadırlar. Anketi dolduranlar teknik elemanlar ve müteahhitlerden oluşmaktadır. Anketi dolduran toplam 33 kişinin 12'si(%39) belediye teknik elemanları, 11'i(%36) yapı denetim firması çalışanı, 6'sı(%15) müteahhit ve 4'ü(%10) proje müelliflerden oluşmuştur. Ankete görüş bildiren katılımcıların tecrübe sahibi olmasına dikkat edilmiştir. Mehmet AKÇAY tarafından İstanbul baz alınarak ruhsatsız ve ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklarda kullanılacak X1 katsayı değeri için yapılan anket sonuçları aşağıdaki tablo3.6’da belirtildiği gibidir.

Tablo 3.6: Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen X1 aykırılık katsayıları

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Aykırılık** | **Alt Sınıf** | **Belirlenen X1 Katsayısı** |
| Yapının katları | Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi | 0,625 |
| Mevcut katların üzerine yeni kat/ katlar imal edilmesi | 0,900 |
| Yapının balkonları | Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi | 0,200 |
| Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması | 0,225 |
| Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi | 0,425 |
| Yapının bahçesine yeni wc /müştemilat/ havuz faaliyeti | 0,225 |

Tablo 3.7: Ruhsatlı yapılarda yapılan aykırılıklar ve belirlenen X1 aykırılık katsayıları

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Aykırılığın Sınıfı** | **Alt Sınıf** | **Katsayı** |
| Yapının katları ile ilgili aykırılıklar | Projesine aykırı asma kat imal edilmesi | 0,850 |
| Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar | Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi | 0,775 |
| Yapının çıkmaları ve çekmeleri | Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması | 0,375 |
| Ruhsatlı yapılar | Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması | 0,725 |

Ankete katılan katılımcılardan müteahhitlere dahil olanların sıklıkla düşük katsayı belirlemesi, buna mukabil belediye ve yapı denetim teknik elemanlarının bir kısmının statik tehlikeyi önemli bir sorun kabul etmesi nedeniyle sıklıkla yüksek katsayı belirlemesi standart sapmayı yükseltmiştir (Akçay,2008). 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 etkenlerden biri sayılabilir.

* 1. Ruhsatlı / Ruhsatsız Yapılarda Yapılan Aykırılık Faaliyetleri İçin Kullanılacak Model

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

İPC1= Ruhsatlı / Ruhsatsız yapılarda yapılan aykırılık faaliyetleri için imar para cezası

X1: Aykırılığa ait katsayı ya da katsayıların toplamı;

X2: Ağırlıklı rayiç bedel katsayısı;

X3: Yapının kullanım amacı ile ilgili katsayı;

X4: Yapı hakkında önceden tesis edilen işlemlerle ilgili katsayı;

X5: Aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası;

X6:Yapının sınıfı ile ilgili katsayı;

X7: Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak yapılan yapının alanı ile ilgili katsayı;

İPC1, encümen tarafından alınacak imar para cezasına esas teşkil eden miktarı TL cinsinden belirtmektedir. (Akçay,2008).

Burada; X1 yapılan aykırılığın katsayısını ya da yapılan tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamını belirtmektedir. X1 sayısı sıfırdan büyük, 1,00'dan küçük bir sayı olmak durumundadır. Tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamı 1,00'ı geçmesi durumunda, X1 sayısı 1,00'a eşitlenmektedir. Çünkü uygulama dahilinde katsayılar aykırılığın cinsine göre üst limitteki imar para cezası ile çarpılmaktadır. Çarpıma esas herhangi bir katsayının 1,00'ı geçmesi durumunda, ortaya çıkacak miktar yasal sınırı aşacaktır. Bu durumun önlenmesi amacıyla katsayı maksimum 1,000 olacaktır. (Akçay,2008) Aykırılıklara ait katsayılar Tablo 3.6 ve Tablo 3.7’de verilmiştir.

X2, 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 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 sayı ağırlıklı rayiç bedel katsayısıdır. (Akçay,2008).Belediyeler tarafından belirlenen rayiç değerlerden bazıları Tablo3.8’de aşağıdaki gibi gösterilmiştir.

Tablo 3.8: Belediyeler tarafından 2015 yılı için belirlenen arsa rayiç değerleri

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Belediye | Mahalle Adı | Sokak/Cadde | Rayiç Değer |
| Pamukkale | Anafartalar | Şehit Er İlker Kocabıyık | 269,97 TL/m² |
| Pamukkale | Aktepe | 2413 | 42,02 TL/m² |
| Pamukkale | Siteler | 6202 | 493,76 TL/m² |
| Pamukkale | Çamlaraltı | 6072 | 210,11 TL/m² |
| Pamukkale | Dokuzkavaklar | 2050 | 105,06 TL/m² |
| Merkezefendi | Servergazi | Gerzele | 168,09 TL/m² |
| Merkezefendi | Servergazi | Hakkı Dereköylü | 168,09 TL/m² |
| Merkezefendi | Selçukbey | 504 | 105,06 TL/m² |
| Merkezefendi | Zafer | Kaynak | 126,07 TL/m² |
| Merkezefendi | Merkezefendi | 438 | 157,58 TL/m² |
| Pamukkale | Karşıyaka | 2428 | 78,79 TL/m² |
| Pamukkale | Bağbaşı | 1065 | 283,65 TL/m² |
| Pamukkale | Topraklık | 5266 | 346,68 TL/m² |
| Pamukkale | Kuşpınar | Kıbrıs Şehitler | 1155,61 TL/m² |
| Merkezefendi | Karahasanlı | 2035 | 56,73 TL/m² |
| Merkezefendi | Karaman | 1846 | 241,63 TL/m² |
| Merkezefendi | Sümer | 2261 | 105,06 TL/m² |
| Merkezefendi | Yeni | 5030 | 73,54 TL/m² |
| Merkezefendi | Altıntop | 1324 | 315,17 TL/m² |
| Pamukkale | Hacıkaplanlar | 740 | 283,65 TL/m² |

Pamukkale Belediyesinde bulunan tüm sokakların ortalama değeri= 137,43TL/M²

Merkezefendi Belediyesinde bulunan tüm sokakların ortalama değeri=116,48TL/M²

X3 sayısı yapının kullanım amacının konut ya da işyeri ya da her ikisinin birden olması ile ilgili bir sayıyı ifade etmektedir. Tamamı işyeri olan yapılarda X3 sayısı 1,300; tamamı konut olan yapılarda X3 sayısı 1,000; bir kısmı konut bir kısmı işyeri olan yapılarda faaliyetin yapıldığı yerin işyeri olması durumunda X3 sayısı 1,200 olmaktadır.

X4 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 X4 sayısı 1,250; herhangi bir işlem tesis edilmeyen yapılar için X4 sayısı 1,000 olmaktadır.

X5 sayısı aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezasını ifade etmektedir. İmar Kanunun 42. Maddesinin 1. Fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için X5a sayısı 76.064,29TL, 2. Fıkrasındaki aykırılık faaliyetleri için X5b sayısı 30.425,69 olmaktadır. Bu miktarlar 2015 yılı için geçerli olan miktarlardır. Aşağıdaki Tablo3.9 ve Tablo3.10'da değerler gösterilmiştir.

Tablo 3.9: İmar Kanunun 42. Maddesinin 1. Fıkrasındaki cezaların son 9 yıla ait VUK ile hesaplanmış alt ve üst limitleri (X5a katsayısı)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Yıl | Alt Limit (TL) | X5a katsayısı Üst Limit (TL) |
| 2008 | 907,23 | 45.361,96 |
| 2009 | 1.016,10 | 50.805,39 |
| 2010 | 1.038,45 | 51.923,11 |
| 2011 | 1.118,41 | 55.921,19 |
| 2012 | 1.233,16 | 61.658,70 |
| 2013 | 1.329,35 | 66.468,08 |
| 2014 | 1.381,59 | 69.080,28 |
| **2015** | **1.521,27** | **76.064,29** |

Tablo 3.10: İmar Kanunun 42. Maddesinin 2. Fıkrasındaki cezaların son 9 yıla ait alt ve üst limitleri (X5b katsayısı)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Yıl | Alt Limit (TL) | X5b katsayısı üst limit (TL) |
| 2008 | 907,23 | 18.144,77 |
| 2009 | 1.016,10 | 20.322,14 |
| 2010 | 1.038,45 | 20.769,22 |
| 2011 | 1.118,41 | 22.368,46 |
| 2012 | 1.233,16 | 24.663,46 |
| 2013 | 1.329,35 | 26.587,21 |
| 2014 | 1.381,59 | 27.632,09 |
| **2015** | **1.521,27** | **30.425,69** |

X6 sayısı yapının sınıfı ile ilgili bir katsayı olup, Tablo 3.11'de her sınıfın ve bu sınıfların gruplarının katsayıları verilmiştir. X6 sayısı ile aynı sokak veya cadde üzerinde bulunacak 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 3.11: Yapı sınıfları, grupları, birim maliyetleri ve belirlenen birim maliyet katsayıları

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Yapının Sınıfı** | **Grubu** | **2015 Birim maliyeti (m2/TL)** | **Belirlenen Katsayı**  **(X6)** |
| I. Sınıf | A Grubu Yapılar | **110,00** | **0,157** |
| B Grubu Yapılar | **170,00** | **0,242** |
| II. Sınıf | A Grubu Yapılar | **270,00** | **0,385** |
| B Grubu Yapılar | **370,00** | **0,528** |
| III. Sınıf | A Grubu Yapılar | **590,00** | **0,842** |
| B Grubu Yapılar | **700,00** | **1,00** |

Tablo 3.11: Yapı sınıfları, grupları, birim maliyetleri ve belirlenen birim maliyet katsayıları (Devam)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| IV. Sınıf | A Grubu Yapılar | **750,00** | **1,071** |
| B Grubu Yapılar | **860,00** | **1,228** |
| C Grubu Yapılar | **960,00** | **1,371** |
| V. Sınıf | A Grubu Yapılar | **1.230,00** | **1,757** |
| B Grubu Yapılar | **1.500,00** | **2,142** |
| C Grubu Yapılar | **1.710,00** | **2,442** |
| D Grubu Yapılar | **2.040,00** | **2,914** |

Bu çalışma dâhilinde 2015 yılında açılanan yapı birim maliyetlerinden yararlanılmış, günümüzde en yaygın yapı çeşidi olan IIIB grubu yapıların m² maliyeti 1,000 olacak şekilde diğer gruplardaki yapıların maliyetleri IIIB grubu yapının maliyetine bölünerek katsayıya bağlanmıştır.

Herhangi bir durumda İPC sayısının alt limiti olan 1.521,27TL'nin altına çıkması halinde, İPC'nin alt limit miktarına eşitlenmesi gerekmektedir. Bu sayede kanunun belirlediği alt limitin altına düşülmeyecektir. (Akçay,2008).

Mehmet AKÇAY'ın Katsayı modelinde en büyük eksiklik kaçak yapıya konu olan alan artışı, proje veya eklerine uygunsuz şekilde yapılan yapının alanının hesaba katılmaması olmuştur(Akçay,2008). Büyük bir eşitsizliğe sebebiyet vermektedir yani 3 m² kaçak yapı yapanla 333 m² kaçak yapı yapan aynı mahallede, aynı sokakta ve aynı türden kullanıma sahiplerse aynı cezayı alacaklardır. Bu adaletsizliği beraberinde getirecektir. Bu sebepten dolayı katsayı modelini daha adaletli hale getirmek için bir X7 katsayısı eklenmesi gerekmektedir.

Bu X7 katsayısı imara aykırı mekanın göreceli büyüklüğü ile ilgili bir katsayıdır. X7 katsayısı ruhsatlı yapılarda kaçak yapı alanının, aykırılığın faili malikin toplam kat alanına oranıdır.

* 1. Denizlide İmara Aykırı Yapılaşma İçin Mevcut 42. Madde Uygulaması İle Katsayı Modellerinin Örneklerle Karşılaştırılması

Denizli ili Merkez İlçeleri tarafından 2015 yılı içerisinde İmara Aykırı yapılara uygulan 42. madde uygulaması ile çıkan ceza miktarı ile katsayı modeli üzerinden uygulama yapılarak iki ceza arasındaki farklar aşağıda örneklerle değerlendirilmiştir.

Örnek - Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Anafartalar Mahallesi Şehit Er İlker Kocabıyık caddesi üzerinde bulunan Bodrum+ Zemin+ 2 normal kat+ Çatı katından oluşan betonarme vasıflı binanın, mimari projesinin zemin kat planında olmayan, ilave balkon eklemesi (16,50m²) yapılıp üzeri sundurma ile kapatıldığı tespit edilmiş edilmiştir.

Mevcut Mevzuata Göre Pamukkale belediyesi tarafından aşağıdaki idari para cezası uygulanmıştır.

-İmara aykırı yapıyı kontrol eden memur, bu ruhsatsız yapının, sınıfını II B olarak belirlemiştir.

-İmara aykırı olarak inşa edilen yapının alanının 16,50 m² olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda belirlenen iki ana unsur üzerinden ceza hesaplanmaktadır. Öncelikle ruhsatsız olarak yapıya kazandırılan yapı alanı ile 2015 yılı için II-B sınıfı için yapının mimarlık-mühendislik hizmetlerine esas olan birim fiyatı (Tablo2.2) ile çarpılarak ana ceza miktarı aşağıdaki gibi bulunmuştur.

16,46 TL/M²\*16,50M²= 271,59TL

Daha sonra 42. madde belirtilen 13 madde (Tablo2.3) tek tek bakılarak hangi maddelere uyduğu belirlenir.

-İmara aykırı yapı şehir merkezinde imar plan bulunan alanda yapıldığı için ana ceza miktarı %20 artırılarak ana cezaya eklenecek ilave edilecek miktarı bulunmuş olunur.

271,59\*0,20= 54,32TL

-İskan ruhsatı alınmış, ruhsat alınmaksızın yeni inşaat faaliyeti söz konusu olduğu için ana ceza miktarı %100 artırılarak ana cezaya ilave edilecek miktar bulunur.

271,59\*1,00= 271,59TL

-İnşaat faaliyetleri tamamlanmış, kullanılıyor durumda olduğu için ana ceza miktarı %20 artırılarak ana cezaya ilave edilecek miktar bulunur.

271,59\*0,20= 54,32TL

İmara aykırı olarak yapılan yapı için ana ceza ile ana cezaya ilave edilecek ceza miktarları toplanarak, kaçak yapıyı imal ettiren kişiye idare tarafından uygulanacak imar para cezası belirlenmiş olur.

271,59 + 54,32 + 271,59 + 54,32= 651,82TL

Söz konusu yapı için ilgili idare tarafından yukarıdaki değerlendirmeler neticesinde kaçak yapıyı yapan kişiye toplam 651,82TL para cezası verilmesi uygun görülmüştür. Fakat 2015 yılı için kaçak yapı yapan kişiye uygulanabilecek en düşük miktarı 748,58TL olduğundan dolayı, vatandaşa verilecek ceza miktarı daha düşük uygulanamayacağından dolayı yapı sahibine 748,58TL para cezası vermiştir.

-Mehmet AKÇAY’ın Katsayı Modeline Göre; 2015 yılı için 42. Maddeye göre yapı sahibine verilen ceza miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

X1 aykırılık katsayısı için belirlenecek değer, tablo3.6'da tanımlanan ruhsatsız olarak imal edilen aykırılıkların hangisine uyuyorsa o aykırılığın katsayı, birden fazla aykırılık varsa uyan aykırılıkların katsayıların toplamı baz alınır. Yapılan ruhsatsız yapı olduğu için tablo3.6'ya bakıldığında iki adet aykırılığa uyduğu görülmektedir. Ruhsatsız olarak yapılan aykırılıklar tablo3.6 da yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar sınıfında olmakta olup, yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi aykırılığı için 0,200 ve mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması aykırılığı için ise 0,225 değeri alınacaktır. Birden fazla aykırılık olduğu için her bir aykırılık için belirlenen katsayılar toplanarak hesap için toplam aykırılık değeri bulunacaktır. Hesaba katılacak toplam katsayı değeri (0,200+0,225)= 0,425'dir.

X2 katsayısı, ağırlıklı arsa rayiç bedel katsayısı olarak alınan değerdir. Söz konusu ruhsatsız yapı katsayısını belirlemek için Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde içerisindeki tüm sokakların rayiç değerleri toplandı ve sokak sayısına bölünerek ortalama rayiç değer 137,43TL olarak bulunmuştur. Ruhsatsız olarak yapılan imalat Anafartalar Mahallesi Şehit er İlker Kocabıyık Caddesi üzerinde bulunduğu için rayiç değeri 269,97TL olduğu görüldü. X2 katsayısı bulunurken imalatın bulunduğu sokak rayiç değeri ortalama rayiç değere bölünerek bulunur. Hesaba katılacak değer (269,97/ 137,43)= 1,964'dır.

X3 katsayısı, yapının kullanım amacı ile ilgili katsayı değeridir. Tamamı işyeri olan yapılarda X3 sayısı 1,300; tamamı konut amaçlı yapılarda X3 sayısı 1,00; bir kısmı işyeri bir kısmı konut olan yapılarda ise X3 sayısı 1,200 olarak alınmaktadır. Söz konusu yapı tamamı konut olduğundan dolayı X3 katsayı 1,00'dir.

X4 katsayısı, yapı hakkında önceden tesis edilen işlemlerle ilgili katsayı değeridir. Yapı üzerinde daha önceden herhangi bir cezai işlem olması halinde X4 katsayısı 1,250 olmaması halinde ise X4 katsayısı 1,00 alınacaktır.Bahse konu bina için önceden düzenlenmiş herhangi bir yasal işlem bulunmadığı için X4 katsayısı 1,000'dir.

X5a katsayısı, aykırılık faaliyetine ait üst limitteki imar para cezası değeridir. Aykırılık için 2015 yılı için üst limit tablo3.9'da 76.064,29TL olduğu hesaplanmıştır. Bu değer bulunurken VUK tebliğleri esas alınarak yeniden değerleme ile artış yapılarak bulunmuştur.

X6 katsayısı, yapının sınıfı ile ilgili katsayı değeridir. Karşılaştırma yapılan yıl 2015 yılı olduğu için, bu yıl için bayındırlık bakanlığının yayımladı yaklaşık maliyet değerleri (tablo 3.11) üzerinden günümüzde en fazla ruhsatlı yapılaşma III-B sınıfında olduğu için III-B katsayısı 1,00 alınarak hesap yapılmıştır. Bahse konu aykırılığın yapı sınıfı II-B olarak belirlendiği için Tablo3.11'den hesap için kullanılacak katsayı değeri 0,528 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı imara aykırı yapının göreceli büyüklüğü ile ilgili bir katsayıdır. X7 katsayısı ruhsatlı yapılarda kaçak yapılan mekanın toplam alanının aykırılıktan etkilenen katın toplam alanına bölünmesi ile bulunur.

16,50(ruhsata aykırı alan)/ 82,50(zemin katın ruhsatlı alanı)=1/5 alınacaktır.

Aykırılık faaliyeti tespit edilen ve işlem yapılması gereken yapılar için kullanılması öngörülen formül:

Yukarıda bulunan X değerleri formülde yerine konulduğunda ruhsatsız yapı sahibine uygulanacak para cezası;

İPC1 =X1\* X2\* X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,425\* 1,964\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,528\*1/5 = 6.704,63TL 'dir.

Ruhsatsız inşa edilen kaçak yapının Pamukkale Belediyesi tarafından İmar Kanunu 42. Maddeye göre hesaplanan asgari ceza miktarı 748,58TL'dir. Aynı ruhsatsız yapı için katsayı modeli ile hesaplanan ceza miktarı ise 6.704,63TL'dir. İki ceza arasında fark 8 kattan fazladır.

Belediyeler tarafından uygulan toplam 20 adet imar para cezası örneği toplanılarak, her biri İstanbul için katsayı modeli ve İmar Kanunu göre ceza miktarları hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablo 3.12'de tüm örnekler katsayı ve ceza miktarları ile birlikte gösterilmiştir.

Tablo 3.12: 20 adet imar para cezası ve hesabının İstanbul katsayı modeli ile karşılaştırılması

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | X1 | X2 | X3 | X4 | X5a | X6 | X7 | KYS | İdare | KSY / idare |
| 1 | 0,425 | 1,964 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/5 | 6.704,63 | 748,58 | 8,95 |
| 2 | 0,900 | 0,305 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 17.580,66 | 6.939,75 | 2,53 |
| 3 | 0,375 | 3,592 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 6,84/371 | 8.311,10 | 884,50 | 9,39 |
| 4 | 1,625 | 1,528 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 2/1 | 318.053,09 | 17.349,36 | 18,33 |
| 5 | 0,625 | 0,764 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 7/17 | 12.592,02 | 2.413,82 | 5,21 |
| 6 | 0,425 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 24.630,31 | 4.353,67 | 5,65 |
| 7A | 0,225 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,157 | 1/1 | 47.356,46 | 41.627,01 | 1,13 |
| 7B | 1,875 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 15/71 |
| 8 | 0,425 | 0,901 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 24.524,86 | 5.819,04 | 4,21 |
| 9 | 0,850 | 1,082 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 36.936,94 | 13.330,64 | 2,77 |
| 10 | 0,225 | 1,352 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,157 | 1/1 | 3.632,78 | 748,58 | 4,85 |
| 11 | 0,900 | 0,573 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 20.711,52 | 4.740,48 | 4,36 |
| 12 | 0,625 | 2,063 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 98.075,39 | 4.311,36 | 22,74 |
| 13 | 0,625 | 2,522 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 119.896,3 | 840,72 | 142,61 |
| 14 | 0,900 | 8,408 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 484.649,9 | 5.495,76 | 88,18 |
| 15 | 1,425 | 0,487 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 5.278,67 | 24.224,44 | 0,21 |
| 16 | 0,900 | 2,074 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 119.548,50 | 7.125,63 | 16,77 |
| 17 | 0,900 | 0,901 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 51.935,01 | 4.337,34 | 11,97 |
| 18 | 0,425 | 0,631 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 10.770,43 | 14.287,28 | 0,75 |
| 19 | 0,625 | 2,705 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,242 | 1/1 | 31.120,28 | 3.710,08 | 8,38 |
| 20 | 0,225 | 2,063 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 6.704,63 | 7.306,12 | 0,91 |

* 1. Katsayı Yöntemi Modelinin Denizli İçin Revize Edilmesi

Mehmet AKÇAY tarafından (İstanbul örnek alınarak) hazırlanan katsayı modelinin Denizli için uygulanabilirliğini sorguladık. Yürürlükte olan mevzuat ile Mehmet AKÇAY tarafından hazırlanan katsayı modelleri karşılaştırıldığında para cezaları arasında yüksek oranda farklar olduğu görüldü. Mehmet AKÇAY'ın bu Katsayı modeli, İstanbul’daki arsa rant değerlerini örnek almaktadır. Denizli’nin arsa rant değerlerinin daha düşük olmasından dolayı, bu katsayı modelinin Denizli de sorgulanması gerekir. Bu nedenle katsayı çarpanlarının Denizli için revize edilmesine yönelik bir anket de yapılmıştır. Mehmet AKÇAY tarafından yapılan ilk anketin katılımcı sayısı ve katılımcıların nitelikleri muhafaza edilerek, yeni bir anket çalışması daha yapılmıştır. Anket çalışmasında Mehmet AKÇAY tarafından sorulan sorular muhafaza edilmiştir.

* + 1. Yeni Anket Çalışması İle Katsayılarının Belirlenmesi

Araştırmam neticesinde, İstanbul ile Denizli karşılaştırıldığında emlak rayiç değerleri arasındaki oran farkının yaklaşık 4 kat olduğu görülmüştür. Bu sebepten dolayı katsayı modelindeki oranlar 4 kat azaltılarak düzenleme yapılmıştır. Bu yeni anket çalışması kapsamında önce aykırılık faaliyetleri bir liste haline dönüştürülmüş, ardından beş seçenekli anket formu haline getirilmiştir.

Her bir aykırılık faaliyeti için 4 ayrı seçenek ve bir adet boş seçenek oluşturulmuş, katılımcıların bu dört seçenekten birini belirlemesi ya da kendi uygun gördüğü bir katsayıyı boş seçeneğe yazmaları istenmiştir.. Bütünlük arz etmesi açısından katsayılar 0,010 ve katları şeklinde seçilmiştir. Anket formu ekte tablo A.1’de verilmiştir.

Anketi dolduran hedef kitle belediye teknik elemanları, yapı denetim firmaları teknik elemanları, müteahhitler ve proje müellifleridir. 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 3.4.1.1’de gösterilmektedir.

Şekil 3.4: Anket çalışmasına katılanların dağılımı

Ankete katılan belediye teknik elemanlarının mesleki tecrübesinin ortalaması 13,2 yıl, yapı denetim firması teknik elemanlarının mesleki tecrübesi ortalaması 12,3 yıldır. Ankete katılan proje müelliflerinin mesleki tecrübesi ortalaması ise 22,6 yıldır. Ayrıca yapı denetim firmalarının toplam denetledikleri alan en az 500.000 m² olanların teknik elemanları ankete dahil edilmiştir. Müteahhitlerden toplamda en az 5000 m² 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 0,010 ve katları olacak şekilde üstten yuvarlanmıştır.

Denizli için ruhsatlı ve ruhsatsız aykırılıklar için katsayılar revize edilmiştir. Revize edilen aykırılık katsayıları ve anketteki sonuç katsayıları EK A’da gösterilmiştir.

Müteahhit olarak ankete katılanlar çok daha (az ceza) istemektedir. Buna mukabil, belediye ve yapı denetim firmalarının teknik elemanlarının epeyce bir kısmı ise statik tehlikeyi çok daha önemli bir sorun olarak kabul etmektedir. Ve bundan ötürü çok daha büyük katsayılar belirlemesi, standart sapmayı arttırmıştır.

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 artıran en önemli etkendir.

Ancak bu yeni yapılan anket değerlendirmesinde, tüm katılımcıların hayati tehlikeyi çok önemsediği de görülmüştür. Depremden dolayı ve binaya yük getiren uygunsuzluklara herkesin daha yüksek katsayı verdiği görülmüştür.

Yapılan anket sonucunda ortaya çıkan değerler Denizli Büyükşehir sınırlarında aşağıdaki gibi uygulanmıştır.

Örnek 1- Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Anafartalar mahallesi Şehit Er İlker Kocabıyık caddesi üzerinde bulunan Bodrum+ Zemin+ 2 normal kat+ Çatı katından oluşan betonarme vasıflı binanın, mimari projesinin zemin kat planında olmayan, ilave balkon eklemesi (16,50m²) yapılıp üzeri sundurma ile kapatıldığı tespit edilmiş edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1 aykırılık katsayısı 0,175

X2 arsa rayiç katsayısı 1,964

X3 kullanım türü katsayısı 1,00

X4 katsayısı 1,00

X5a katsayısı 76.064,29TL

X6 katsayısı değeri 0,528

X7 katsayısı değeri 1/5

Yeni anket ile bulunan bu X değerleri formülde yerine konulduğunda ruhsatsız yapı sahibine uygulanacak revize para cezası;

İPC1 = X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,175\* 1,964\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,528\*1,00 = 13.803,66TL'dir. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 2- Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Aktepe Mahallesi 2413 sokak üzerinde buluna zemin+1 katlı betonarme vasıflı yapının üzerine, ruhsatsız olarak kat ilavesi(112m²) yapıldığı tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1aykırılık katsayısı 0,900

X2 arsa rayiç katsayısı 0,305

X3 kullanım türü katsayısı 1,00

X4 katsayısı 1,00

X5a katsayısı 76.064,29TL

X6 katsayısı 0,842

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1 = X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,90\* 0,305\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,842\*1,00= 17.580,66TL'dir. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 3- Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Siteler Mahallesi 6202 sokak üzerinde buluna zemin+2 katlı betonarme vasıflı yapının her tüm balkonları kapalı alana çevrilip odalara dahil edilmiş olduğu tespiti yapılmıştır.

- Denizli için belirlenen yeni katsayılara göre yeniden para cezası hesabı ;

X1 katsayısı 0,075

X2 katsayısı 3,592

X3 katsayısı 1,00

X4 katsayısı 1,00

X5a katsayısı 76.064,29TL

X6 katsayısı 0,842

X7 katsayısı değeri 13,68/142

İPC1 = X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7=0,075\* 3,592\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* (0,842\*16,68/142)= 2.026,73TL olacaktır.

Örnek 4- Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Çamlaraltı Mahallesi 6072 sokak üzerinde buluna bodrum+zemin+1 katlı betonarme vasıflı yapının üzerine kat ilavesi (150m²) yaptığı ve binanın bodrum katını da meskene (130m²) çevirdiği tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1 katsayısı 1,175'dir.

X2 katsayısı 1,528'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,000'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,842 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1= X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 1,175\* 1,528\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,842\*1,00= 114.988,42TL olacaktır. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 5- Pamukkale Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Dokuzkavaklar Mahallesi 2050 sokak üzerinde bulunan sadece zemin katlı betonarme vasıflı yapının arka bahçe çekme mesafesi içerisine ek ilave yapı yapıp meskene dahil ettiği tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1 katsayısı 0,225'dir.

X2 katsayısı0,764'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,842 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı değeri 28/68

İPC1= X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,225\* 0,764\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,842\*28/68= 4.533,33TL olacaktır. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 6- Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Servergazi Mahallesi Gerzele caddesi üzerinde buluna bodrum+zemin+1 katlı betonarme vasıflı yapının üstüne ilave çatı katı (115m² daire) yaptığı tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı ;

X1 katsayısı 0,150'dir.

X2 katsayısı1,443'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,528 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1= X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,150\* 1,443\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,528\*1,00= 8.693,05TL olacaktır. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 7- Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Servergazi Mahallesi Hakkı Dereköylü caddesi üzerinde buluna 2 bodrum+zemin+4 katlı betonarme vasıflı yapının bodrum katını daireye dönüştürdüğü, her dairenin yatak odalarının balkonlarını odaya dahil ettiği, ve çatı katını da daireye dönüştürdüğü ve bahçeye bekçi kulübesi yaptığı tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı ;

A sınıfı yapı grubu için hesap;

X1 katsayısı 0,025'dir.

X2 katsayısı1,443'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,157 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1 = X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7=0,025\* 1,443\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,157\*1,00= 430,81TL bulunacaktır.

B sınıfı yapı grubu için hesap;

X1 katsayısı 0,450

X2 katsayısı1,443'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 1,00 olarak alınacaktır.

X7 katsayısı değeri 600/2840

İPC1 = X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7=0,45\* 1,443\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 1,00\*(600/2840)= 49.392,34TL bulunulacaktır.

Toplam mal sahibine verilen ceza=10.435,00+430,81=10.865,81TL(Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 8- Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Selçukbey Mahallesi 504 sokak üzerinde buluna zemin+1 katlı betonarme vasıflı yapının üstüne ilave çatı katı (1 daire) yaptığı tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1 katsayısı 0,675'dir.

X2 katsayısı 0,901'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,842

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1 =X1\* X2\* X3\* X4\* X5a\* X6=0,675\* 0,901\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,842\*1,00= 38.951,25TL olacaktır. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 9- Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Zafer Mahallesi Kaynak Caddesi üzerinde bulunan sadece zemin katlı betonarme vasıflı yapının çatı katını meskene dönüştürdüğü tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı;

X1 katsayısı 0,425'dir.

X2 katsayısı1,082'dir.

X3 katsayısı 1,30'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,528

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1= X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,425\* 1,082\* 1,30\* 1,00\* 76.064,29\* 0,528\*1,00= 24.009,01TL olacaktır. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

Örnek 10- Merkezefendi Belediyesi tarafından 2015 yılı içerisinde Merkezefendi Mahallesi 438 sokak üzerinde buluna 2 bodrum+zemin+4 katlı betonarme vasıflı yapının yan bahçe mesafesine müştemilat yaptığı tespit edilmiştir.

- Denizli için tekrarlanan anket ile yeni belirlenen katsayılara göre yeniden para cezası hesabı ;

X1 katsayısı 0,025'dir.

X2 katsayısı1,352'dir.

X3 katsayısı 1,00'dir.

X4 katsayısı 1,00'dir.

X5a katsayısı 76.064,29TL'dir

X6 katsayısı 0,157

X7 katsayısı değeri 1,00

İPC1=X1 \*X2 \*X3\* X4\* X5a\* X6\* X7= 0,025\* 1,352\* 1,00\* 1,00\* 76.064,29\* 0,157\* 1,00= 403,64TL olduğu görülmüştür. Fakat verilecek en düşük ceza miktarı 1.521,27TL'den aşağı olamaması gerekmektedir. Bu sebepten ceza 1.521,27'dir. (Eski ceza 758TL ve 6.704TL)

20 adet örnek kaçak yapıya idaresi tarafından uygulanan ceza miktarları ve Denizli için oluşturulan katsayı modeli ile karşılaştırılmıştır. Çıkan sonuçlar aşağıdaki tablo 3.13'de gösterilmiştir.

Tablo 3.13: Katsayıların ve ceza miktarlarının gösterilmesi

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | X1 | X2 | X3 | X4 | X5a | X6 | X7 | KSY | İdare | KSY / idare |
| 1 | 0,175 | 1,964 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/5 | 2760,73 | 748,58 | 3,68 |
| 2 | 0,900 | 0,305 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 17580,66 | 6.939,75 | 2,53 |
| 3 | 0,075 | 3,592 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 6,84/371 | 318,10 | 884,50 | 0,35 |
| 4 | 1,175 | 1,528 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 2/1 | 229976,85 | 17.349,36 | 13,25 |
| 5 | 0,225 | 0,764 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 7/17 | 4533,33 | 2.413,82 | 1,87 |
| 6 | 0,150 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 8693,05 | 4.353,67 | 1,99 |
| 7A | 0,025 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,157 | 1/1 | 10865,81 | 41.627,01 | 0,26 |
| 7B | 0,450 | 1,443 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 15/71 |
| 8 | 0,675 | 0,901 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 38951,25 | 5.819,04 | 6,69 |
| 9 | 0,425 | 1,082 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 18468,47 | 13.330,64 | 1,38 |
| 10 | 0,225 | 1,352 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,157 | 1/1 | 3632,78 | 748,58 | 4,85 |
| 11 | 0,900 | 0,573 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 20711,51 | 4.740,48 | 4,36 |
| 12 | 0,225 | 2,063 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 35307,14 | 4.311,36 | 8,18 |
| 13 | 0,225 | 2,522 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 43162,68 | 840,72 | 51,34 |
| 14 | 0,900 | 8,408 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 484649,89 | 5.495,76 | 88,18 |
| 15 | 0,150 | 0,487 | 1 | 1 | 76.064,29 | 1,00 | 1/1 | 5556,49 | 24.224,44 | 0,22 |
| 16 | 0,900 | 2,074 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 119548,51 | 7.125,63 | 16,77 |
| 17 | 0,900 | 0,901 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 51935,00 | 4.337,34 | 11,97 |
| 18 | 0, 150 | 0,631 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,528 | 1/1 | 3801,32 | 14.287,28 | 0,26 |
| 19 | 0,200 | 2,705 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,242 | 1/1 | 9958,48 | 3.710,08 | 2,68 |
| 20 | 0,025 | 2,063 | 1 | 1 | 76.064,29 | 0,842 | 1/1 | 3303,17 | 7.306,12 | 0,45 |

1. SONUÇ ve ÖNERİLER
   1. İmar Kanunu’nun 42. Maddesi ile İlgili Değerlendirme

Çalışma kapsamında İmar Kanunu’nun 42. Maddesi ile ilgili göze çarpan unsurlar ve ilgili madde ile ilgili öneriler aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir.

Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak yapılan yapının, alan hesaplanmasında ''aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.'' ifadesi muğlak kalmaktadır. Bu ifadeden net bir sonuç çıkmadığı için uygulayıcı memurların takdirleri arasında farklar oluşmaktadır. Bu durum hem vatandaşlara kesilen cezaların miktarında adaletsizliğe sebep olmaktadır. Hem de idarenin otoritesi yara almaktadır. Bu konu hakkında bir örnek verecek olursak; Mimari projesinde 100 m² kullanım alanlı ve tek katlı olarak ruhsat almış bir yapıya, 4 m² ilave oda mevzuata aykırı olarak yapılmıştır. Ruhsatsız olarak imalat yapan kişiye uygulanacak idari müeyyidenin hesaplaması yapılırken ilave 4 m² mi yoksa tüm yapının alanı olan 104 m² mi hesaba alınmalıdır? Ceza uygulayıcı memur 4m² alan üzerinden hesap yaptığında da 104m² alan üzerinden hesap yaptığında da aksine bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı maddenin ''aykırılıktan etkilenen alan'' yerine ''Ruhsata aykırı veya ruhsat harici ilave yapılan imalatlar'' olarak değiştirilmesi daha doğru olacaktır.

Uygulama esnasında tamamen belediye görevlisinin inisiyatifine bırakılan ve onun vicdanına kalmış ''bir yorum farkı'' yapı sınıfının belirlenmesi için de yaşanmaktadır. Mimari projesi onayı olmadan başlanan bir yapının yapı sınıfının belirlenmesi mümkün olmamakta. Kaçak yapı yapan kişiler ile idare arasında şaibeli işlemlere yol açmaktadır. Mesela; mimari projesi olmadan Pamukkale ve Merkezefendi Belediye sınırları içerisinde başlanmış iki ayrı kaçak yapı için Pamukkale Belediyesindeki idari para cezası kesen memur yapı sınıfı olarak 2A uygularken, Merkezefendi Belediyesindeki idari para cezası kesen memur ise yapı sınıfı olarak 3A uygulamıştır. Çünkü ortada yapı sınıfı belirlemeye yarayacak herhangi bir veri yoktur. Bu sebeple farklı belediye sınırları içerisinde aynı suçu işleyen kişilerin farklı para cezalarına maruz kaldıklarına tanık oluyoruz. İdari müeyyideleri uygulayan memur ruhsatsız olarak yapılan ek yapının konut olarak kullanacağı değerlendirmesi yaparak 3A yapı sınıfından ya da ruhsatsız yapı sahibinin müştemilat olarak kullanacağı değerlendirmesi yaparak 2A yapı sınıfından cezai işlem yapacaktır. Bu durum yine memurun insafına bırakılmıştır. Ceza uygulayıcı memurun, gibi davranacağı ön görülmektedir. Bu durumun giderilmesi için, ruhsatsız yapılan yapının sınıfını tahmin etmek üzere, yetkili Belediye (ve/veya o civardaki) yapı sınıfı ortalaması ile işlem yapılmalıdır. Hesaplanan yapı sınıflarının ortalamasıyla bulunan değer ile çarpılması ortadaki belirsizliği giderecektir.

-İmar kanununun 42. maddesinin c bendinin 4. maddesinde ''Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor olması'' halinin tam uygulanabilirliği için bilimsel tahkik yapılması gerekmektedir. Yine Pamukkale Belediyesindeki memur projesiz yapılan kaçak yapıyı tehlikeli görürken, Merkezefendi Belediyesindeki memur aynı yapıyı tehlikeli görmeyebilir. Bakıldığında ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılan yapıların bir kısmı öngörülen afet anında can ve mal güvenliğini tehdit etmektedir. Şuana kadar yaptığım araştırmamda belediyelerin bu maddeyi hiç kullanılmadığı, yani statik-mukavemet inceleme hiç yapılmadığı görülmektedir. Fakat bu maddeyi, yapı kontrol görevlisi uyguladığı takdirde elinde veri olmadan işlem yapmış, veya uygulamadığı takdirde ise görevini yapmamış olmaktadır. Yapı kontrol denetim görevi (idarenin isteği üzere) tekrar yaptırılabilmelidir.

İmar kanununun 42. maddesinin c bendinin 13. maddesinde '' Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor olması'' denilmektedir ve bu madde yoruma fazlasıyla açıktır. Kaçak yapı için ceza hesaplanırken Pamukkale Belediyesindeki memur görüntü kirliliği olarak görürken Merkezefendi Belediyesindeki memur görüntü kirliliği olarak görmeyebilir. Tamamen kişinin o zamanki ruh haline veya inisiyatifine bırakılmış bir durum ortaya çıkmaktadır. Bugüne kadar yapılan uygulamalarda ise bu madde göz ardı edilmiştir. Bu durumda yapılan ruhsatsız yapıların tamamı görüntü kirliliği oluşturmamaktadır sonucu çıkmaktadır. Zaten yoruma dayalı bir uygulamanın olmaması olmasından daha iyi olacaktır.

Günümüzde Belediyelerin kaçak yapı yapan kişilere uygulanan idari para cezalarının mesnedi İmar Kanunun 42. Maddesidir. Bu 42. maddenin yukarıda verilen yeni-revize katsayı modeline uygun olarak yeniden yazılması gerekir. X1 yapılan aykırılığın katsayısını ya da yapılan tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamını belirtmektedir. X1 sayısı 0,00 'dan büyük, 1,00 'den küçük bir sayı olmak durumundadır. Tüm aykırılıklara ait katsayıların toplamı 1,00'ı geçmesi durumunda, X1 sayısı 1,00'a eşitlenmektedir. Çünkü uygulama dahilinde katsayılar aykırılığın cinsine göre üst limitteki imar para cezası ile çarpılmaktadır. Çarpıma esas herhangi bir katsayının 1,00'ı geçmesi durumunda, ortaya çıkacak miktar yasal sınırı aşacaktır. Bu durumun önlenmesi amacıyla katsayı maksimum 1,00 ile sınırlandırılmıştır.

Kaçak yapılarda alan hesabı yapılanlar için katsayı, alan hesabı yapılamayanlar için başka bir katsayı veya makul bir ceza belirlemek daha doğru olacaktır.

X3 sayısı yapının kullanım amacının konut ya da işyeri ya da her ikisinin birden olması ile ilgili bir sayıyı ifade etmektedir. Tamamı işyeri olan yapılarda X3 sayısı 1,300; tamamı konut olan yapılarda X3 sayısı 1,000; bir kısmı konut bir kısmı işyeri olan yapılarda faaliyetin yapıldığı yerin işyeri olması durumunda X3 sayısı 1,200; konut olması durumunda X3 sayısı 1,000 olmaktadır. Ancak uygulamada iş bittiğinde yapının hangi sınıfta kullanılacağının bilinmemesi işyerine farklı bir ceza, meskene faklı, müştemilata farklı ceza uygulamaktır. Ve periyodik kontrol yapmaktır. Yapı, imar durumunda hangi alanda kalıyorsa, mesela konut ise 1,00 ticari alanda kalıyorsa 1,25 gibi bir rakamla çarpılması olacaktır.

X6 sayısı yapının sınıfı ile ilgili olan katsayı için idareye yetki verilmelidir(alt-üst sınır içinde). Tablo 3.11'de her sınıfın ve bu sınıfların gruplarının katsayıları verilmiştir. X6 sayısı ile aynı sokak veya cadde üzerinde bulunacak kullanım amaçları ve yapı sınıfları farklı olan yapıların farklı imar para cezalarına muhatap olmaları öngörülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın her yıl yeniden belirlediği yapı birim maliyetleri kullanılmaktadır. Ancak bu maddenin tam ve adil bir uygulanmasını yorumlayabilmek için de, ilgili ruhsatsız inşaatın bitmesi gerekiyor. Mevzuatta bu konuda idareye yazılı yetki verilmelidir (alt-üst sınırlar içinde).

Katsayı modelini genel itibari ile incelendiğinde ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olarak yapılan yapılarda vatandaşın kaç m² yapı yaptığı hiç hesaba katılmadığı gözlemlendi. Bu durum büyük adaletsizliklere sebebiyet vermektedir. 1m² ile 1.000m² kaçak ilave yapı yapan kişinin aynı cezaya çarptırılmaması idarenin takdirine bırakılmamalıdır.

Katsayı modeliyle hesaplanan ceza, yürürlükte bulunan 42. maddeye istinaden hesaplanan cezaya göre, daha fazla caydırıcıdır. Toplumsal olarak bakıldığında evet caydırıcılık artmıştır. Fakat insani yönden ödemesi güç, siyasi istikrar açısından sakıncalıdır. Bu nedenle üst limit para cezası biraz daha düşürülmelidir.

Mevcut mevzuat, imar para cezaları için, arsa değerini hiç dikkate almanaktadır. Arsa değeri 50.000,00TL olan ile arsa değeri 500.000,00TL olan iki ayrı parsel; 3A sınıfında 10m² ilave yaptığında aynı cezaya maruz kalmaktadır. Oysa ki ikisinin bu ilave yapılan aykırı yapıdan elde ettiği kar oranı çok farklıdır. Bu yüzden Katsayı modelindeki rayiç değerleri dikkate alan yaklaşıma göre mevzuat düzenlenmelidir.

Denizli merkez ilçelerdeki rayiç değerler günümüz reel piyasa değerlerini yansıtmamaktadır. Ayrıca Belediyelerin rayiç değerleri incelendiğinde rayiç değerleri aynı olan iki farklı mahalledeki sokakların arsa rayiçlerinin gerçekte çok farklı olduğunu görüyoruz. Kesilen imar para cezaları-ister istemez- az da olsa, bu yüzden de tartışmaya açık olacaktır.

* 1. Çalışma ile İlgili Genel Değerlendirme

Denizlideki imara aykırı 405 yapı içinden seçilen 10 örnek kaçak yapıya uygulanan imar para cezaları üç farklı şekilde yeniden hesaplanmış ve karşılaştırılmıştır. Mevcut Mevzuata göre büyük farklar olduğu görülmüştür. Belediyeler tarafından İmar Kanununun 42. Maddesine istinaden hesaplanan cari idari para cezaları olması gerekenden hafif kalmaktadır. Mehmet AKÇAY'ın kat sayı modeli ile hesaplanan cezaların ise aşırı ağır olduğu gözlemlenmiştir. Mehmet AKÇAY'ın bu Katsayı modeli ile ceza hesabı, Denizli Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeleri için tam uygun değildir.

Mehmet AKÇAY'ın bu aykırılık katsayıları İstanbul baz alınarak oluşturulduğu için para cezaları değerler çok aşırı çıkmaktadır. Katsayıların emlak rant değerlerine göre revize edilmesi ve X7 katsayısı ilave edilmesi ile sistem, çok daha uygulanabilir bir hale gelmiştir. Ve bu aykırılık katsayıları Denizli için, 2. bir anket çalışmasıyla yeniden belirlenmiştir. Böylece Pamukkale ve Merkezefendi ilçelerinde uygulanmasıyla ortaya çıkan cezalar vatandaş açısından ne düşük kalmaktadır ne de aşırı bir yük getirmektedir.

1. KAYNAKLAR

1) Yılmaz, M., *İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma,* İstanbul: Seçkin Yayıncılık, (2002).

2) Ülger, E., İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği, *İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi*, 17, 57-67 (2004).

3) İyimaya, O., İmar Para Cezaları, *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi*, 37,1-13. (2008).

4) Yaman, S., *Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*, İstanbul: Acar Matbaası, (2004).

5) 5326 Sayılı Kabahatler Kanunu,(2005).

6) 5393 Sayılı Belediye Kanunu,(2005).

7) Akçay, M. H., ''İmar Kanunu Gereği Alınan Encümen Para Cezası Kararlarının Yapılan Fiile Göre Sınıflandırılması için Ceza Değerlendirme Katsayısı Modeli Önerisi'', Yüksek Lisans Tezi, *İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, (2008).

8) 3194 Sayılı İmar Kanunu,(1985).

(9) Kızılsu Z.,. İmar Kanunu Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. ( 1987).

(10) Vergi Usül Kanununa Göre Yeniden Değerleme Oranları,

http://www.ivdb.gov.tr/pratik/oranlar/kirk.htm, (2015).

**EKLER**

1. EKLER

EK A  **Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket**

İMAR PARA CEZALARININ BELİRLENMESİNE YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI

Bu anketin sonuçları İmar Para Cezaları miktar takdirinin belirlenmesi amacıyla PAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı Programında hazırlanan bir Yüksek Lisans Tez (Bitirme Ödevi) çalışmasında değerlendirilecektir. Anket içerisinde 2 bölüm bulunmaktadır. Birinci bölüm ruhsatlı yapılarda yapılması muhtemel aykırılıkları, ikinci bölüm ruhsatsız yapılarda yapılması muhtemel 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. Ruhsatsız yapılarda yapılan tüm aykırılıklar ve ruhsatlı yapılarda yapılan tüm aykırılıklar için kullanılan maksimum imar para cezası 76.064,29TL olarak alınmıştır.

Adı Soyadı : Mesleki Tecrübesi :

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

**EK A** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ruhsatlı Yapılar** | | | | | | | | | |
| **Aykırılığın Sınıfı** | **Alt Sınıf** | **Alt Sınıf** | **Önerilen Katsayı (ceza)** | | | | **Denizli sonuç** | | **İstanbul sonuç** |
| Hafriyat çalışmaları ile ilgili aykırılıklar | Fazla hafriyat alınması |  | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | | **0,025** | *0,225* |
| Tehlikeye yol açan hafriyat çalışması | İstinat duvarı yapılmadan çalışma yapılması | 0,150 | 0,175 | 0,200 | 0,225 | | **0,150** | *0,375* |
| Projede öngörülenden az istinat duvarı yapılması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | | **0,025** | *0,200* |
| Yapının temeli ile ilgili aykırılıklar | Projede ölçüsünden büyük temel imalatı |  | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | | **0,050** | *0,350* |
| Temel yönünün / istikametinin bozulması |  | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | | **0,100** | *0,175* |
| Yapının subasman seviyesi ile ilgili aykırılıklar | Subasman kotunun proje kotundan fazla yapılması |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | 0,225 | | **0,175** | *0,375* |
| Subasman seviyesinde bulunan merdiven sorunları | Giriş merdiveninin altındaki ters kirişin yapılmaması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | | **0,075** | *0,100* |
| Giriş merdiveninin yerinin değiştirilmesi | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | | **0,025** | *0,075* |
| Giriş merdiveninin yola tecavüz etmesi | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | | **0,100** | *0,450* |

**EK A** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapının katları ile ilgili aykırılıklar | Yatay kat ölçülerinin proje ölçüsünden fazla yapılması |  | 0,200 | 0,300 | 0,400 | 0,500 | **0,300** | *0,825* |
| Bodrum katlara inen merdivenlerin yapılmaması |  | 0,050 | 0,100 | 0,150 | 0,200 | **0,150** | *0,275* |
| Kat yüksekliğinin proje ölçüsünden fazla yapılması |  | 0,375 | 0,400 | 0,425 | 0,450 | **0,400** | *0,850* |
| Fazla kat / katlar imal edilmesi |  | 0,625 | 0,650 | 0,675 | 0,700 | **0,675** | *1,00* |
| Projesine aykırı asma kat imal edilmesi |  | 0,400 | 0,425 | 0,450 | 0,475 | **0,475** | *0,850* |
| Asansör boşluğunun yapılmaması |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,125** | *0,250* |
| Bodrum katlarda olması gereken perde duvarların yapılmaması | Projede olması gereken yere perde duvarların yapılmaması | 0,300 | 0,350 | 0,400 | 0,450 | **0,350** | *0,475* |
| Perde duvarların proje ölçüsünden küçük yapılması | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | **0,125** | *0,225* |
| Perde duvarların içinde projede olmayan pencere açılması | 0,150 | 0,175 | 0,200 | 0,225 | **0,150** | *0,225* |

**EK A** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar | Çatının bağımsız bölüm haline getirilmesi |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,150** | *0,775* |
| Çatıya projede olmayan pencere / teras açılması |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | ,0225 | **0,175** | *0,425* |
| Ortak merdivenin çatıya çıkarılmaması |  | 0,125 | 0,150 | 0,175 | 0,200 | **0,125** | *0,300* |
| Dubleks kata çıkan merdivenin imal edilmemesi |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,350 | **0,150** | *0,675* |
| Projede olmayan / proje ölçüsünden büyük parapet yapılması |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,100** | *0,150* |
| Çatı mahya kotunun / eğiminin proje ölçüsünden fazla yapılması |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,075** | *0,175* |
| Çatı malzemesinin projedeki malzemeden farklı olması |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,150** | *0,100* |

**EK A** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapının çıkmaları ve çekmeleri ile ilgili aykırılıklar | Çıkmanın proje ölçüsünden fazla yapılması |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,150** | *0,350* |
| Çıkmanın altının kapatılması |  | 0,050 | 0,100 | 0,150 | 0,200 | **0,050** | *0,200* |
| Çekme mesafesinin proje ölçüsünden az yapılması |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,100** | *0,325* |
| Çekmenin önünün / üstünün kapatılması |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,150** | *0,225* |
| Kirişlerin süs çıkmalarının altından geçirilmesi |  | 0,075 | 0,100 | 0,125 | 0,150 | **0,125** | *0,175* |
| Projede olmayan yere balkon yapılması |  | 0,225 | 0,250 | 0,275 | 0,300 | **0,275** | *0,600* |

EK A Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar | Balkonun proje ölçüsünden büyük yapılması |  | 0,050 | 0,100 | 0,150 | 0,200 | **0,150** | *0,225* |
| Balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | ,0225 | **0,075** | *0,375* |
| Projede olmayan yere balkon yapılması |  | 0,050 | 0,075 | 0,100 | ,0125 | **0,125** | *0,550* |
| Yapının otoparkı ile ilgili aykırılıklar | Projedeki otopark ve otopark rampasının / asansörünün yapılmaması |  | 0,225 | 0,250 | 0,275 | 0,300 | **0,225** | *0,800* |
| Otoparkın proje ölçüsünden küçük yapılması |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,100** | *0,250* |
| Otoparkın konuta / işyerine dâhil edilmesi |  | 0,325 | 0,350 | 0,375 | 0,400 | **0,375** | *0,825* |
| Otopark girişi için yolun hafredilmesi |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,100** | *0,400* |

EK A Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapıyı statik yönden etkileyen aykırılıklar | Döşeme cinsinin projedeki cinsinden farklı yapılması |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | 0,225 | **0,175** | *0,375* |
| Kirişlerin projedeki ölçüsünden küçük yapılması |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,250** | *0,350* |
| Proje olması gereken yere kiriş yapılmaması |  | 0,225 | 0,250 | 0,275 | 0,300 | **0,300** | *0,425* |
| Kolonun / perde duvarın projedeki ölçüsünden küçük yapılması |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | ,0225 | **0,200** | *0,375* |
| Projede olması gereken yere kolon / perde duvar yapılmaması |  | 0,350 | 0,400 | 0,450 | 0,500 | **0,400** | *0,575* |
| Kolon / perde duvar yönlerinin değiştirilmesi |  | 0,250 | 0,275 | 0,300 | 0,325 | **0,275** | *0,400* |
| Temel tipinin projedeki tipten farklı yapılması |  | 0,225 | 0,250 | 0,275 | 0,300 | **0,275** | *0,425* |

EK A Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ruhsatlı yapılar ile ilgili diğer aykırılıklar | Konut amaçlı yapının işyerine çevrilmesi |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,150** | *0,300* |
| İşyeri amaçlı yapının konuta çevrilmesi |  | 0,050 | 0,100 | 0,150 | 0,200 | **0,050** | *0,175* |
| Kör cepheye pencere açılması |  | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,100* |
| Kör olmayan cepheye pencere açılması |  | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,075* |
| Ortak alanların amacı dışında kullanıma açılması |  | 0,250 | 0,275 | 0,300 | 0,325 | **0,275** | *0,725* |
| Yapıyı esastan etkilemeyen farklı malzeme kullanılması |  | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,075** | *0,075* |
| Ruhsatsız havuz inşa edilmesi |  | 0,150 | 0,175 | 0,200 | ,0225 | **0,150** | *0,425* |
| İnşaatın vize almadan faaliyetine devam etmesi |  | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,100* |
| Fenni mesul olmaksızın faaliyete devam edilmesi |  | 0,100 | 0,150 | 0,200 | 0,250 | **0,200** | *0,250* |

EK A Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ruhsatsız Yapılar** | | | | | | | |
| **Aykırılığın Sınıfı** | **Alt Sınıf** | **Önerilen Katsayı (ceza)** | | | | **Denizli sonuç** | **İstanbul sonuç** |
| Yapının girişi ile ilgili aykırılıklar | Kör cepheye giriş açılması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,050** | *0,150* |
| Mevcut girişin yerinin değiştirilmesi | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,100* |
| Yola tecavüz eden merdiven imal edilmesi | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | **0,075** | *0,250* |
| Yapının katları ile ilgili aykırılıklar | Mevcut kat ölçülerinin büyütülmesi | 0,200 | 0,225 | 0,250 | 0,275 | **0,225** | *0,625* |
| Mevcut katların üzerine yeni kat/katlar imal edilmesi | 0,300 | 0,350 | 0,400 | 0,450 | **0,900** | *0,900* |
| Asma kat imal edilmesi | 0,250 | 0,300 | 0,350 | 0,400 | **0,425** | *0,650* |
| Yapının pencereleri ile ilgili aykırılıklar | Kör cepheye pencere açılması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,100* |
| Kör olmayan cepheye pencere açılması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,025** | *0,050* |
| Yapının balkonları ile ilgili aykırılıklar | Yapıda mevcut olmayan yeni balkon imal edilmesi | 0,125 | 0,150 | 0,175 | 0,200 | **0,125** | *0,200* |
| Mevcut balkonun önünün / yanının / üstünün kapatılması | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,050** | *0,225* |

**EK A** Katsayıları Belirleme Amacıyla Yapılan Anket (Devam)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yapının çatısı ile ilgili aykırılıklar | Yapıda mevcut olan çatının ölçülerinin değiştirilmesi | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | **0,050** | *0,200* |
| Yapıda mevcut olmayan yeni çatı imal edilmesi | 0,200 | 0,225 | 0,250 | 0,275 | **0,150** | *0,425* |
| Yapının ortak alanları ile ilgili aykırılıklar | Yapının havalandırma boşluğunun kapatılması / küçültülmesi | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | **0,100** | *0,100* |
| Kömürlük / depo gibi ortak alanların konuta / işyerine dâhil edilmesi | 0,200 | 0,225 | 0,250 | 0,275 | **0,175** | *0,400* |
| Çatıya çıkan ortak merdivenin kapatılması | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,125 | **0,050** | *0,250* |
| Ruhsatsız yapılar ile ilgili aykırılıklar | Ruhsat alınmadan yapılan hafriyat çalışması | 0,075 | 0,125 | 0,175 | 0,225 | **0,025** | *0,450* |
| Ruhsat alınmadan yapılan temel ve / veya kat imalatı | 0,300 | 0,350 | 0,400 | 0,450 | **0,125** | *0,975* |
| Yapının bahçesinde yeni WC / müştemilat / havuz faaliyeti | 0,075 | 0,125 | 0,175 | 0,225 | **0,025** | *0,225* |
| Mevcut zeminin hafredilerek bodrumun açığa çıkarılması | 0,125 | 0,150 | 0,175 | 0,200 | **0,075** | *0,250* |
| Mevcut kolonun / kirişin / perde duvarının kesilmesi / küçültülmesi | 0,150 | 0,175 | 0,200 | 0,225 | **0,225** | *0,400* |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NO | İmar Kanunu 42. Madde imar para cezası | İstanbul katsayı yöntemi imar para cezası | Denizli katsayı yöntemi imar para cezası | 42.Madde imar para cezası/ İstanbul katsayı yöntemi | 42.Madde imar para cezası/ Denizli katsayı yöntemi |
| 1 | 748,58 | 6.704,63 | 2760,73 | 0.11 | 0.27 |
| 2 | 6.939,75 | 17.580,66 | 17580,66 | 0.39 | 0.39 |
| 3 | 884,50 | 8.311,10 | 318,10 | 0.11 | 2.78 |
| 4 | 17.349,36 | 318.053,09 | 229976,85 | 0.05 | 0.08 |
| 5 | 2.413,82 | 12.592,02 | 4533,33 | 0.19 | 0.53 |
| 6 | 4.353,67 | 24.630,31 | 8693,05 | 0.18 | 0.50 |
| 7 | 41.627,01 | 47.356,46 | 10865,81 | 0.88 | 3.83 |
| 8 | 5.819,04 | 24.524,86 | 38951,25 | 0.24 | 0.15 |
| 9 | 13.330,64 | 36.936,94 | 18468,47 | 0.36 | 0.72 |
| 10 | 748,58 | 3.632,78 | 3632,78 | 0.21 | 0.21 |
| 11 | 4.740,48 | 20.711,52 | 20711,51 | 0.23 | 0.23 |
| 12 | 4.311,36 | 98.075,39 | 35307,14 | 0.04 | 0.12 |
| 13 | 840,72 | 119.896,3 | 43162,68 | 0.01 | 0.02 |
| 14 | 5.495,76 | 484.649,9 | 484649,89 | 0.01 | 0.01 |
| 15 | 24.224,44 | 5.278,67 | 5556,49 | 4.59 | 4.36 |
| 16 | 7.125,63 | 119.548,50 | 119548,51 | 0.06 | 0.06 |
| 17 | 4.337,34 | 51.935,01 | 51935,00 | 0.08 | 0.08 |
| 18 | 14.287,28 | 10.770,43 | 3801,32 | 1.33 | 3.76 |
| 19 | 3.710,08 | 31.120,28 | 9958,48 | 0.12 | 0.37 |
| 20 | 7.306,12 | 6.704,63 | 3303,17 | 1.09 | 2.21 |

EK B **Para Cezalarının Oranlanması**

EK C İmar Para Cezası Düzenlenen Yapıların Özellikleri

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Yapının adresi Sokak/ cadde** | **Aykırılığının tanımı** | **Aykırılık Alan** | **Ruhsatlı**  **Alan m²** | **Konut / Ticaret** | **Rayiç** | **Yapının sınıfı** |
| 1 | Şehit İlker KOCABIYIK | Yeni balkon imalatı + Balkonun yanının üstünün kapatılması | 16,50 | - | konut | 269,97 | II-B |
| 2 | 2413 | Kat ilavesi | 112 | - | konut | 42,02 | III-A |
| 3 | 6202 | Tüm balkonların üstü yanı kapatılmış | 13,68 | 142 | konut | 493,76 | III-A |
| 4 | 6072 | Ruhsatsız kat ilavesi + ortak alanın meskene çevrilmesi | 150+30 | - | konut | 210,11 | III-A |
| 5 | 2050 | Arka bahçeye ilave yapı | 28 | - | konut | 105,01 | II-B |
| 6 | Gerzele | Çatı katı | 115 | - | konut | 168,09 | III-A |
| 7 | Hakkı Dereköylü | Balkonlarının odaya dahil edilmesi+ bodrum katın meskene çevrilmesi | 600 | 2840 | konut | 168,09 | III-B |
| Bahçeye kulübe yapılması | 30 | - | konut | 168,09 | I-A |
| 8 | 504 | Çatı katı yapılması | 90 | - | konut | 105,06 | III-A |
| 9 | Kaynak | Çatı katı yapılması | 337,45 | - | konut | 126,07 | II-B |
| 10 | 438 | Bahçeye ilave yapı | 75 | - | konut | 157,58 | I-A |
| 11 | 2428 | İlave kat yapılması | 90 | - | konut | 78,79 | II-B |
| 12 | 1065 | Yapının ortak alanlarının işyerine dahil edilmesi | 60 |  | İşyeri | 283,65 | III-B |
| 13 | 5266 | İç bahçenini odaya dahil edilmesi | 11,70 | - | konut | 346,68 | III-B |
| 14 | Kıbrıs Şehitler | Kat ilavesi | 85 | - | konut | 1155,61 | II-A |
| 15 | 2035 | İzinsiz harfiyat ve temel | 261 | - | konut | 56,73 | III-B |
| 16 | 1846 | Çatı katı | 115 | - | konut | 241,63 | III-A |
| 17 | 2261 | Çatı katı | 70 | - | konut | 105,06 | III-A |
| 18 | 5030 | İlave kat | 280 | - | konut | 73,54 | II-B |
| 19 | 1324 | Bahçeye ilave yapı | 160 |  | İşyeri | 315,17 | I-B |
| 20 | 740 | Bahçeye ilave yapı | 113 | - | konut | 283,65 | III-A |

1. ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mehmet ÇULHAOĞLU

Doğum Yeri ve Tarihi :Tavas- 1983

Lisans Üniversite : Süleyman Demirel Üniversitesi

Elektronik posta : m\_culhaoglu@windowslive.com

İletişim Adresi :Altıntop Mahallesi Lise Caddesi No:2 Merkezefendi /DENİZLİ

Lise eğitimimi Denizli Lisesi, lisans eğitimimi ise Süleyman Demirel Üniversitesinde tamamladım. Mezuniyetimden sonra 2 yıl proje firmaları ve yapı denetim şirketinde çalıştım. 2011 yılında Denizli Belediyesinde çalışmaya başladım. Şuan İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığında, Yapı Kontrol Şube Müdür Vekili olarak görevime devam etmekteyim.