

İMAR KONULARINDA UYGULANAN CEZALAR

Şevki PAZARCI

Emekli Vali

İmar konularında cezalar, başta İmar Kanunu olmak üzere çeşitli kanunlarda yer almıştır.

Bu cezalar, belediye sınırları içinde ve mücavir alanlarda belediye encümeni veya belediye başkanı ve belediye sınırları dışında en büyük mülkî amir tarafından verilir.

İmar konularında genellikle uygulanan cezalar;

- Para cezası verilmesi,
- Hatalı ve tehlikeli durumun giderilmesi,
- Yapının mühürlenerek inşaatın durdurulması,
- Yapılan masrafların cezalı olarak alınması,
- Ruhsatın iptal edilmesi,
- Yapının yıktırılması,

Şeklinde görülmektedir.

İmar konularına ilişkin cezaları, kanunların kabul tarihi itibarıyla aşağıdaki başlıklar altında inceleyebiliriz.

1- 7269 SAYILI KANUN

15 Mayıs 1959 tarih ve 7269 sayılı "Umumi Hayat Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"un 2 nci maddesinin 2 nci bendine göre;

Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tesbit ve kaymakamların mütalâası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili belediyelerce ilâm olunur.

Aynı Kanununun 2.7.1968 tarih ve 1051 sayılı Kanunla değişik 3 üncü maddesi uyarınca;

"İkinci maddeye göre ilâm edilen âfet bölgelerinde yeniden yapılacak büyütülecek veya esash tamir görececek resmî ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının mütalâası da alınarak İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tesbit olunur.

Belediye hudutları ve mücavir sahalar dahilinde ilgili belediyeler bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler.

Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak en çok üç aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir.

Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dahilinde belediye encümenlerince, diğer yerlerde ise il ve ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısım afetler fonundan karşılanmak üzere yıktırılır.

İmar ve İskân Bakanlığı bu konuda gerekli kontrol ve denetime yetkilidir.

2- GECEKONDU KANUNU

20.7.1966 tarih ve 775 sayılı "Gecekondu Kanunu"nun "Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi" başlıklı 18 inci maddesine göre;

"Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri Devlet zabıtası ve imkânlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkımı konusunda yükümlüdürler.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartıyla bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 6785 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır."

Aynı Kanunun 2 nci maddesi uyarınca;

"Bu Kanunda sözü geçen (gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmaksızın yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir."

3- KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

21.7.1983 tarih ve 2683 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Ruhsatsız yapı yasağı" ile ilgili 16 ncı maddesi uyarınca;

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitelerde sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.

Yukarıdaki maddede geçen bazı deyimler, aynı Kanunun 3 üncü maddesinde açıklanmıştır. Buna göre;

(1) "Kültür varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, tarih ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

(2) "Tabiat varlıkları"; Jeolojik devirlerle tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

(3) "Sit"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Yukarıda 16 ncı maddede sözü geçen "... Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır." hükmü gereğince 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uygulanır.

4- BOĞAZIÇI KANUNU

18.11.1983 tarih ve 2960 sayılı "Boğaziçi Kanunu"nun "yıkım işleri" başlığını taşıyan 13 üncü maddesi uyarınca;

"Aşağıda Belirtilen yapılar Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararı ve Boğaziçi İmar Müdürünün yazılı emri ile yıkılır ve yıktırılır.

- a) İnşaat ruhsatı olmayan yapılar,
- b) Yapının inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılmış bölümleri,
- c) Boğaziçi İmar Müdürlüğüne mühürlenerek yapımı durdurulmuş yapıların mühürlendikten sonra yapılan ilâveleri,
- d) Yapılarda kullanma izni verildikten sonra imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentileri,

Bu Kanun hükümlerine göre yıkılması gereken yapılar tespit edildiğinde Boğaziçi İmar Müdürlüğüne derhal Valiliğe bildirilir. Vali Boğaziçi İmar Heyetini en geç yedi gün içinde toplayarak konunun karara bağlanmasını sağlar ve kararı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderir.

Yıkım emri 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın güvenlik kuvvetleri veya belediye zabıta kuvvetleri tarafından mal sahibine veya müteahhide tebliğ edilir. Bu tebligat onbeş gün içinde tamamlanır. Tebligatın bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde, yı-

kım emri yapı mahallinde görülebilecek bir yere onbeş gün müddetle asılır ve bu işlem bir tutanakla belirlenir. Bu suretle durum mal sahibi veya müteahhide tebliğ edilmiş sayılır.

Tebliğatın tamamlanmasından itibaren onbeş gün içinde yapı, malsahibi veya müteahhit tarafından yıkılmadığında, yıkım işlemi Boğaziçi İmar Müdürlüğüne yerine getirilir ve yıkım masrafları % 20 fazlası ile mal sahibi veya müteahhitten tahsil edilir."

Aynı Kanunun "Ceza hükümleri" başlığını taşıyan 18 inci maddesi gereğince;

"Boğaziçi Alanında inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapıların tamamı, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların aykırı kısım ve bölümleri, bu Kanunun 13 üncü maddesine göre yıktırılmakla beraber, yapı sahipleri, fenni masulleri ve müteahhitleri bir aydan altı aya kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Bu fiillerin tekrar edilmesi halinde söz konusu kimseler verilecek cezalar 1/3 ünden az olmamak üzere üç katına kadar artırılır. Fenni mesullemeye ayrıca bir yıla kadar meslekten men cezası verilir.

İmar mevzuatına ve bu Kanuna aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler, bu Kanunla verilen görevleri belirtilen süre içinde yapmayanlar veya görevini kötüye kullananlar fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Boğaziçi Alanında tarihi ve doğal güzelliklerin yoğunlaştığı kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde doğal yapıyı tahrip eden veya niteliğini bozanların fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde iki aydan bir yıla kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Ayrıca bu fiilleri işleyenler, doğal yapıyı en geç bir yıl içinde aslına uygun hale getirmekten sorumludurlar. Aksi halde doğal yapı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne, masrafları iki katı ile failden ve mal sahibinden müteselsilen tahsil edilerek aslına uygun hale getirilir."

5- KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU

13.10.1983 tarih ve 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" nun :

a) "Belediye sınırları dışında karayolu kenarından yapı ve tesisler" ile ilgili 17 inci maddesine göre;

Karayollarında her iki taraftan sınır çizgisine elli metre mesafe içinde bağlantıyı sağlayacak geçiş yolları yönünden; akaryakıt, servis, dolmuş ve muayene istasyonları, umuma açık parkyeri ve garaj, terminal, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yeri, eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, inşaat malzemesi ocak ve harmanları, maden ve petrol tesisleri, araç bakım, onarım ve satım yerleri ve benzeri trafik güvenliğini etkileyecek yapı ve tesisler için, o karayolunun yapım ve bakımı ile sorumlu kuruluştan izin alınması zorunludur.

Verilen izinler ilgili valiliğe bildirilir.

İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmemesi ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşça ortadan kaldırılır.

(Değişik: 3.11.1988-34/30 Md) Bu madde hükümlerine uymayanlar yüzbin lira para cezası ile cezalandırılır."

b) Belediye sınırları içinde bulunan karayolu kenarındaki yapı ve tesisler.

Karayolları Trafik Kanununun 28.3.1985 tarih ve 3176 sayılı Kanunla değişik 18 inci maddesi uyarınca;

"Belediye sınırları içindeki karayolları kenarında yapılacak ve açılacak 17 nci maddede sayılan yapı ve tesisler için;

(a) Belediyelerden izin alınması,

(b) Belediyelerin de trafik güvenliği bakımından bu tesisler hakkındaki Yönetmelikte belirtilen şartların yerine getirilmesini sağlamaları,

Zorunludur.

İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, Yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmemesi ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşlarca ortadan kaldırılır.

(Değişik : 3.11.1988 - 3493/31 Md.) Bu madde hükümlerine aykırı olarak izinsiz yapı yapanlara yüzbin lira para cezası ile cezalandırılırlar.

Bu madde ve 17 nci maddede belirtilen tesislere ait şartlar, izin ve denetim esasları Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca düzenlenen yönetmelikte gösterilir."

6- İMAR KANUNU

3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı "İmar Kanunu" nun "Ceza hükümleri" başlığı altındaki 42 nci maddesine göre;

"Ruhsat alınmadan veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine, istisnalar dışında özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan ve alana 500.000 TL'dan 25.000.000 liraya kadar para cezası verilir. Ayrıca fenni mesule bu cezaların 1/5'i uygulanır.

Birinci fıkrada belirtilen fiiller dışında bu Kanunun 28,33,34,39 ve 40 nci maddeleri ile 36 ncı maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahibine, fenni mesule ve müteahhide 500.000 TL'dan 10.000.000 liraya kadar para cezası verilir.

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

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

Yukarıdaki madde sözü geçen "imar mevzuatına aykırı yapı" Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin 4/20 ncı maddesinde;

"Ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılarıdır." şeklinde tanımlanmıştır.

İmar Kanununun 42 nci maddesinde, para cezalarının doğrudan doğruya belediyelerce verilmesi hükmü bulunmakta ise de, 1580 sayılı Belediye Kanununun 83/9 uncu maddesine göre, "para cezaları hakkındaki kanunlara tevfikan ceza takdiri" görev ve yetkisi belediye encümenlerine verilmiş bulunduğundan, uygulanacak para cezası miktarının belediye encümenince karara bağlanması gerekmektedir.

7- KIYI KANUNU

4.4.1990 gün ve 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" nun "ceza hükümleri" başlığı altında 15 inci maddesi gereğince;

"a) Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde;

1. Duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara, kum, çakıl alan veya çekenlere 5 milyon lira,

2. Moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici ve çevreyi bozucu etkisi olan atık ve artıkları dökenlere 10 milyon lira,

3. Kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapan, kum, çakıl alan veya çekenlere 50 milyon lira,

Para cezası verilir.

b) Bu Kanun kapsamında kalan alanlarda, Kanun hükümlerine uyulmadan ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapıların sahiplerine ve müteahhidine, 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen para cezalarının iki misli para cezası verilir.

Ancak, ruhsata bağlanması mümkün olmaması nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanununun öngördüğü süre içerisinde yapısını yıkandan tahakkuk ettirilen para cezası alınmaz.

Para cezası, ilgisine göre doğrudan doğruya Vali veya Belediye Başkanı tarafından verilir..."

Yukarıdaki maddelerde yazılı para cezalarının yıllar itibariyle miktarlarının tesbitinde, 7.12.1988 tarih ve 3506 sayılı Kanun ile bu Kanunda değişiklik yapan 6.12.1989 tarihli ve 3591 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.