

İMAR KANUNU

32 VE 42 MADDE UYGULAMALARI

Mustafa OKSAL- İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü

16.09.2026 ANKARA

İmar mevzuatında yapı ve bina tanımı (Md.5)

- **Yapı;** karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.
- **Bina;** kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.
- **Yapı:**
- **Madde 20 – Yapı:**
- a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
- b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,
- İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

Yapı ruhsatiyesi:

- **Yapı ruhsatiyesi:**
- **Madde 21** – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna* dışında belediye veya valiliklerden (....) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.
- Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.
- Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.
- Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.
- (***Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde**)

İmar kanunu 32. madde, ruhsatsız veya ruhsata aykırı başlanan yapıların tespiti, inşaatın mühürlenerek durdurulması, tapu siciline şerh edilmesi ve yasal süre içinde uygun hale getirilmemesi halinde yıkım sürecini düzenleyen temel kanun hükmüdür.

3194 sayılı İmar Kanunu 32. madde ve mali yaptırımları içeren 42. madde hükümleri, kaçak yapılaşmaya karşı uygulanan en kapsamlı idari prosedürü oluşturur.

3194 Sayılı Kanun Madde 32 ve 42 Temel Hükümleri Özeti:

- **İmar Kanunu 32. Madde Kapsamı (Derhal Mühürleme):** İdare tespiti veya fenni mesul ihbarıyla inşaat durdurulur, zaptın yapıya asılmasıyla tebligat yapılmış sayılır.
- **7 Günlük Tapu Bildirimi (Md. 32):** Yapının imara aykırı olduğu en geç 7 gün içinde tapu kütüğünün *beyanlar hanesine* işlenir.
- **1 Ay İçinde Aykırılığı Giderme (Md. 32):** Yapı sahibi 1 ay içinde ruhsat alarak mührün kaldırılmasını ister. Ruhsata bağlanamayacak yapılarda bu 1 aylık süre beklenmez.
- **Bakanlığın Re'sen Yıkım Yetkisi (Md. 32):** 2 ayda yıkım kararı almayan veya 6 ayda yıkmayan idareler yerine Bakanlık yıkar, masrafı **%100 fazlasıyla** idareden kesilir.
- **İmar Kanunu 42. Madde Kapsamı (İdari Para Cezası):** Para cezası; mevzuata aykırı yapının m² büyüklüğü, Bakanlıkça belirlenen yapı sınıfı/grubu ve aykırılığın niteliğine göre belirlenen artırım oranları (Md. 42/c) üzerinden hesaplanır. Encümen tespitten itibaren **10 iş günü içinde** cezayı kesmek zorundadır.
- **Madde 42/ç Emlak Vergisi Muafiyeti:** Arsa emlak değeri cezası, 1 ay içinde aykırılık giderilirse tahsil edilmez.

İmar hukukunun en temel iki maddesi; ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılaşmaların idari tasfiyesini düzenleyen **İmar Kanunu 32. madde** ile mali ve mesleki yaptırımları belirleyen **42. maddedir**.

7153, 7221, 7226 ve 7579 sayılı yasal değişikliklerle getirilen kurallar, kaçak yapılaşma süreçlerinde idarelerin yetki ve mükellefiyetlerini netleştirmiştir.

1. İmar Kanunu 32. Madde: Kaçak Yapı Tespiti, Mühürleme ve Yıkım Süreci

3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların durdurulması, tapu siciline işlenmesi, yasal sürelerin verilmesi ve aykırılık giderilmediğinde yıkılmasını düzenleyen **zincirleme bir idari işlem** sürecidir.

3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 32 Metni:

1. Aykırılığın Tespiti ve İnşaatın Derhal Mühürlenmesi

İdarenin teknik elemanlarınca yapılan denetim, fenni mesulün ihbarı veya şikayet üzerine o andaki fiziki seviye **Yapı Tatil Zaptı (Tutanağı)** ile tespit edilir ve inşaat mühürlenerek durdurulur. Tutanakta aykırılığın m² alanı, katı ve mahiyeti açıkça belirtilmelidir.

2. Tebligat Usulü ve Yasal Sürelerin Başlangıcı

İmar kanunu 32. madde gereği mühürleme işlemi, yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bir nüsha muhtara bırakılır, bir nüsha da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne gönderilir. Yasal düzeltme (1 ay) ve itiraz süreleri tutanağın asıldığı tarihte başlar.

3. 7 Gün İçinde Tapu Beyanlar Hanesine Şerh

İlgili idare (belediye veya valilik), yapının imar mevzuatına aykırı olduğunu **en geç 7 gün içinde** ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirir. Taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine bu şerh düşülür. İdarenin resmi yazısı olmadan tapudaki bu şerh kaldırılamaz.

4. Yapı Sahibinin 1 Aylık Yasal Hakkı ve Mühür Kaldırma

Yapı sahibi, tebliğden itibaren **en çok 1 ay içinde** yapısını ruhsata uygun hale getirip veya ruhsat olarak mührün kaldırılmasını talep edebilir. Yapının uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izniyle yapılan çalışmalar **TCK 203 mühür bozma suçu teşkil etmez**. İncelemede aykırılık giderilmişse mühür kaldırılır ve inşaatı izin verilir.

5. Giderilemeyecek Aykırılıklarda Derhal İptal (7153 S.K. İstisnası)

Eğer imalatın imar planına göre yasal hale getirilmesi teknik ve hukuki olarak imkansızsa (örneğin kamu donatı alanında, çekme mesafesinde veya emsal dışı taşkınlıklarda), idare **1 aylık süreyi beklemeden ruhsatı derhal iptal eder** ve doğrudan yıkım kararı sürecine geçer.

6. Encümen Yıkım Kararı ve Bakanlığın Re'sen Yıkım Yetkisi (7221 S.K.)

1 ayda düzeltilmeyen yapı hakkında Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu tarafından yıkım kararı alınır. Kanun uyarınca:

- Tespitten sonra **2 ay içinde yıkım kararı almayan** veya
- Yıkım kararına rağmen **6 ay içinde yıkımı gerçekleştirmeyen** idareler yerine yıkımı **Bakanlık re'sen yıkar veya yıktırır**. Yıkım maliyeti **%100 cezai fazlasıyla** ilgili idarenin İller Bankası payından kesilir.

İstisnai Durum (1 Ay Beklenmeyen Haller – Md. 32 Son Fıkra):

İmar kanunu 32. madde son fıkrasına göre; idare tarafından yapının hiçbir şekilde ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği baştan tespit edilirse, **1 aylık süre beklenmeden doğrudan ruhsat iptal edilir ve yıkım sürecine geçilir**.

2. İmar Kanunu 32 ve 42. Madde Kapsamında İdari Para Cezası Hesaplaması

Madde 42, imar aykırılıklarında uygulanacak para cezalarının hesaplama standartlarını, artırım katsayılarını ve mesleki müeyyideleri belirler.

3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 42 Metni:

İmar Para cezaları hesaplanmasına ilişkin bu karmaşık süreci aşmak için bu konuda elektronik ortamda hazırlanmış tablolar ve hesaplama araçları kullanılabilir. Burada benim tavsiyem “Google üzerinde 2026 Yılı İmar Para Cezası hesaplama aracı” yazarak Türkiye Belediyeler Birliği sitesinde yer alan tablodan yararlanmanızdır.

Yapının sınıf ve grubu, **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** tarafından her yıl yayımlanan **Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri** tebliğinden öğrenilir

Tebliğ hükümlerine göre III SINIF A GRUBU YAPILAR

Konutlar (üç kata kadar-üç kat dâhil-asansörsüz-2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 45 inci maddesine göre asansör yeri bırakılacak)



Temel para cezasına ek olarak, **Madde 42/ç** bendi uyarınca oldukça önemli bir ilave ceza daha uygulanır: Aykırılığa konu alanın metrekaresi ile arsanın emlak vergisine esas asgari m² birim değeri çarpılarak bulunan bedel toplam cezaya eklenir.

Ancak kanun burada vatandaşa bir fırsat tanır: **Cezanın tebliğinden itibaren 1 ay içinde aykırılık giderilir ve yapı mevzuata uygun hale getirilirse, emlak değeri üzerinden eklenen bu ilave ceza tahsil edilmez.**

Cezanın Muhatapları ve 10 İş Günü Kuralı

Aykırılığın tespit edildiği tarihten itibaren **10 iş günü içinde** idare encümeni toplanarak sorumlular hakkında ceza kararı alır. Cezalar üstlenilen her bir sorumluluk için **ayrı ayrı** uygulanır:

- **Yapı Sahibine (Malik):** Mülkiyet hissesi oranında veya taşınmazın tamamı için.
- **Yapı Müteahhidine:** Yapımı fiilen gerçekleştiren yükleniciye.
- **Fenni Mesullere (TUS):** Aykırılığı **6 iş günü içinde** idareye bildirmeyen mimar/mühendisler.

İdari Para Cezası Nasıl Hesaplanır?

- 1. Temel Ceza (Madde 42/a):** Aykırılığa konu inşaat alanı (m²), Bakanlıkça belirlenen ve her yıl Vergi Usul Kanunu yeniden değerlendirme oranında artırılan yapı sınıfı/grubu birim fiyatı ile çarpılır.
- 2. Alansal Hesabı Mümkün Olmayan İmalatlar (Madde 42/b):** Cephe değişimi, boya, malzeme aykırılığı gibi m² hesabı yapılamayan işlerde Çevre Şehircilik birim fiyat bedelinin **%20'si** uygulanır.
- 3. Artırım Sebepleri (Madde 42/c):** Kanundaki 13 bentten taşınmaza uyan tüm artırım yüzdeleri temel ceza üzerine ilave edilir.
- 4. Arsa Emlak Vergisi Cezası (Madde 42/ç):** Aykırı alan × Arsa asgari m² emlak vergisi değeri kadar ek ceza kesilir. *(Tebliğden itibaren 1 ay içinde aykırılık giderilirse bu ceza tahsil edilmez!)*

3. İmar Kanunu 32 ve 42. Madde Kapsamındaki Diğer Yaptırımlar

Yaptırım Türü	Yasal Dayanak	Hüküm ve süreler
Müteahhit Yetki Belgesi İptali (5 Yıl)	Madde 42/10-a	Ruhsatsız veya projeye aykırı imalatın imar kanunu 32. madde uyarınca verilen 1 aylık süre içinde giderilmemesi halinde Bakanlıkça 5 yıl süreyle belge iptal edilir.
Müteahhit Yetki Belgesi İptali (10 Yıl)	Madde 42/10-b	Ruhsata aykırı gerçekleştirilen yapım işinin can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde yetki belgesi 10 yıl iptal edilir.
Kaçak Yapıya Hazır Beton Arzı (500.000 TL)	Madde 42/Ek Fıkra (7579 S.K.)	Ruhsatsız veya izinsiz yapılarda kullanılmak üzere piyasaya hazır beton arz eden veya bulunduranlara idarece 500.000 TL (YDO ile güncellenmiş) ceza verilir.
Tekerrür Hali (Cezaların 2 Katı)	Madde 42/6	İmar mevzuatına aykırılık fiilinin yapım veya yangın güvenliği sürecinde tekrarlanması halinde idari para cezaları bir kat artırılarak (2 kat) uygulanır.
Meslek Odasına Bildirim & İş Yasaklaması	Madde 42/9	Müellif, fenni mesul ve şantiye şeflerinin cezaları Çevre Şehircilik Bakanlığı'na ve ilgili Meslek Odasına bildirilir. Ceza süresi içinde yeni iş üstlenemezler.

4. Kanuni Güvenceler ve TCK İlişkisi

TCK Madde 184 (İmar Kirliliğine Neden Olma) ve Para Cezasının İadesi:
Ruhsatsız veya ruhsata aykırı bina yapımı nedeniyle TCK 184 uyarınca hapis cezasına mahkûm olanlara; 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesi 7. fıkrası gereğince ödemiş oldukları idari para cezaları faizsiz olarak iade edilir.

TCK Madde 203 (Mühür Bozma Suçu) İstisnası:
Yapının ruhsata ve mevzuata uygun hale getirilmesi veya yıkılması amacıyla idareden yazılı izin alınarak yapılan çalışmalar mühür bozma suçu teşkil etmez (İmar K. Md. 42/8).

Kanuna Göre Süreler ve İdari Hükümler

İmar kanunu 32. madde ve 42. maddesinde öngörülen emredici kurallar şunlardır:

- 1 Aylık Düzeltme Süresi Tanınmadan Yıkım Kararı Alınamaması:** İmar kanunu 32. madde uyarınca yapı sahibine 1 ay süre verilmesi kanuni bir zorunluluktur. Bu süre dolmadan ve yerinde ikinci bir tespit yapılmadan yıkım kararı tesis edilemez.
- 2. Aykırılığın Somut Tespiti:** Yapı tatil zaptında hangi cephenin, hangi katın ve kaç m² alanın aykırı olduğunun açık ve teknik olarak belirtilmesi gerekir.
- 3. Çelişkili Artırım Uygulanamaması:** Örneğin bir yapı için hem “*tamamen ruhsatsız (%180)*” hem de “*iskan sonrası aykırılık (%100)*” bentlerinin aynı anda uygulanması kanunun amacına aykırıdır.
- 4. 10 İş Günü ve Yetkili Encümen Kuralı:** Para cezası tespitten itibaren 10 iş günü içinde yetkili encümen (belediye encümeni veya il idare kurulu) tarafından alınmalıdır.
- 5. Etkilenen Alan Esası:** Para cezasının hesabında, sadece mevzuata aykırılıktan fiilen etkilenen alan dikkate alınır (Madde 42/c son fıkra).

Danıştay Kararları

Danıştay 6. Dairesi E: 2003/6751 K: 2005/3236 T: 03/06/2005

Ruhsat ve eklerine aykırılık taşıdığı ya da kullanılmasında fen bakımından sakınca olduğu öne sürülmeyen yapıya, imar para cezasının ödenmediği gerekçesiyle yapı kullanma izni verilmemesine ilişkin işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı

Danıştay 6. Dairesi E: 2003/6322 K: 2005/2725 T: 11/05/2005

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinde öngörülen usule aykırı olarak yapılan tespit üzerine tesis edilen işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı.

Danıştay 6. Dairesi E: 2005/567 K: 2005/2573 T: 04/05/2005

Boya, badana, fayans kaplama gibi işler tek başına ruhsata tabi olmamakla birlikte ruhsatsız inşaatın devamı niteliğinde yapılan bu işler nedeniyle para cezası verilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığı.

Danıştay 6. Dairesi E: 2003/6468 K: 2005/2537 T: 03/05/2005

İdare mahkemesince, idare yerine geçerek para cezası miktarını belirlemek suretiyle karar verilmesinde isabet bulunmadığı