AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

İmar Para Cezası Nasıl Hesaplanır? 3194 Sayılı Kanun m.42

MAKALE ÖZETİ

3194 sayılı İmar Kanunu m.42 kapsamındaki para cezasının m² veya imalat bedeli üzerinden hesaplanması, artırımlar ve 2026 tutarları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar para cezası tek bir sabit metrekare bedeliyle hesaplanmaz. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde, aykırılığın türüne göre önce **yapı sınıfı ve aykırılıktan etkilenen alan** veya **aykırı imalatın bedeli** esas alınır. Sonra kanunda öngörülen artırım sebepleri ve uygulanıyorsa ayrı ilave ceza hesaplanır.

Bu nedenle aynı yüzölçümündeki iki izinsiz imalatın cezası farklı olabilir. **Yapının tamamının alanı ile aykırılıktan etkilenen alanın, ayrıca temel ceza ile ilave cezanın birbirine karıştırılmaması** gerekir.

Aşağıdaki açıklamalar 19 Kasım 2026 itibarıyla 3194 sayılı Kanun m.42'nin güncel sistemi esas alınarak hazırlanmıştır.

İmar para cezası hesabında hangi kanun bendi uygulanır?

Bent	Hangi işlem için?	Hesaplama veya sonuç
m.42/2-(a)	Aykırılığın yapı inşaat alanı üzerinden ölçülebildiği hâller	**Aykırılıktan etkilenen m² × ilgili yapı sınıfı/grubu birim ceza tutarı**
m.42/2-(b)	Alan hesabına elverişli olmayan, kanunun bu bentte saydığı aykırı imalatlar	**Tespit tarihindeki Bakanlık birim fiyatlarıyla belirlenen imalat bedelinin %20'si**
m.42/2-(c)	(a) veya (b) temel cezasına eklenebilen kanuni artırım nedenleri	**Koşulları kanıtlanan oranlarda artırım**; başlı başına alternatif temel hesap değildir
m.42/2-(ç)	Kanunda tanımlanan aykırılık için ayrı ilave para cezası	**Arsa/arazi emlak vergisi asgari m² birim değerine göre ilave kalem**; tebliğden itibaren bir ayda aykırılık giderilirse bu kalem tahsil edilmez

Hesaplamaya başlamadan önce uygulanacak bent belirlenmelidir. (a) ve (b) temel ceza yöntemleridir; (c) artırım, (ç) ise koşulları varsa ayrıca hesaplanan ilave yaptırımdır. Bu ayrım yapılmadan toplam ceza tutarı doğrulanamaz.

İmar para cezasında ilk olarak ne belirlenir?

Ceza hesabından önce teknik tespit dosyasındaki dört konu netleştirilir:

1. **Aykırı imalat:** Ruhsatsız yeni alan mı, mevcut yapıda projeye aykırı ekleme mi, cephe veya malzeme müdahalesi mi?
2. **Etkilenen miktar:** Metrekare üzerinden hesaplanabilen alan kaç m²? Alan hesabı mümkün değilse ilgili imalatın bedeli nedir?
3. **Yapı sınıfı ve grubu:** Kanunun ve tespit tarihine ilişkin yapı sınıflandırmasının gerektirdiği grup hangisidir?
4. **Diğer özellikler:** Parselin mülkiyeti, plan durumu, koruma statüsü ve kanundaki artırım koşulları nelerdir?

Bu bilgiler **yapı tatil tutanağı**, varsa teknik rapor, onaylı proje, ceza hesap cetveli ve encümen kararında tutarlı olmalıdır.

Metrekare üzerinden imar para cezası nasıl hesaplanır? (m.42/2-a)

Aykırılığın yapı inşaat alanıyla ölçülebildiği hâllerde temel yöntem şöyledir:

Aykırılıktan etkilenen m² × tespit yılına ilişkin ilgili yapı sınıfı/grubu birim ceza tutarı = temel ceza.

Birim tutarlar, kanunda belirtilen değerlerin ilgili yılın yeniden değerleme oranıyla güncellenmesiyle uygulanır. Her dosyada, tutanağın düzenlendiği tarih ve ilgili mevzuat esas alınmalıdır.

2026 için örnek: Türkiye Belediyeler Birliğinin 2026 parasal sınırlar çizelgesinde III. sınıf A grubu için metrekare birim ceza tutarı **485,38 TL** olarak gösterilir. Gerçekten bu gruba giren bir yapıda 100 m²'lik alanın m.42/2-(a) uyarınca aykırı olduğu doğru tespit edilmişse:

100 m² × 485,38 TL = 48.538 TL temel ceza.

Bu rakam yalnızca yöntemi gösterir. Başka yapı sınıfında veya metrekare hesabına elverişli olmayan imalatta kullanılamaz. Ayrıca alt sınır, artırımlar ve ilave ceza somut olaya göre uygulanır.

Hangi hâllerde imalat bedelinin yüzde 20'si esas alınır? (m.42/2-b)

Aykırılığı yapı inşaat alanıyla hesaplamak mümkün değilse, örneğin yapının cephesini veya yapı elemanlarını değiştiren ya da malzeme gereklerine aykırı bazı uygulamalarda, m.42/2-(b) yönteminin koşulları araştırılır.

Bu yöntemde ilgili idare, **tespit tarihinde yürürlükte bulunan Bakanlık birim fiyatları** çerçevesinde aykırı imalatın bedelini belirler. İdari para cezasının temel tutarı, kanunda öngörülen şekilde **belirlenen bedelin %20'sidir**.

Örneğin ilgili tarihteki birim fiyatlarla aykırı imalat bedelinin 100.000 TL olduğu kanıtlanmışsa, yalnızca hesaplama yöntemini göstermek üzere temel tutar 20.000 TL olur. Bu örnek herhangi bir gerçek belediye dosyası için hesap cetveli yerine geçmez.

Önemli ayrım: İmar Kanunu m.42/2-(b), **aykırılığa konu imalatın tespit tarihinde yürürlükte olan, Bakanlıkça yayımlanmış birim fiyat listesi** üzerinden bedelinin belirlenmesini öngörür. Bu amaçla ilgili imalat kalemlerinin **pozları, metrajı ve tespit tarihindeki birim fiyatları** araştırılmalıdır. Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılan genel **Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği**, aykırı imalatın kalem kalem hesaplanmasının yerine doğrudan geçirilemez. Yanlış liste veya yanlış poz kullanılması hesap yönünden hukuka aykırılık doğurabilir; bunun ceza kararına etkisi somut hesap cetveli ve delillere göre değerlendirilir.

İmar para cezasında 2026 yılı alt sınırı kaç TL?

Türkiye Belediyeler Birliğinin 2026 yılı parasal sınırlar çizelgesinde **3194 sayılı Kanun m.42/2 için asgari tutar 9.473 TL** olarak gösterilir.

Bu tutar, herhangi bir imalatın her durumda yalnızca 9.473 TL ile cezalandırılacağı anlamına gelmez. **Temel hesap, kanundaki alt sınır ve artırım hükümleri birlikte** değerlendirilmelidir. Ayrıca başka fıkralarda farklı fiil ve sorumlular için farklı sabit ceza tutarları bulunmaktadır.

Bu yüzden 'imar cezası metrekare başına 9.473 TL'dir' ifadesi yanlıştır.

İmar para cezası hangi durumlarda artırılır? (m.42/2-c)

Kanunun m.42/2-(c) bendi, **(a) veya (b) bendine göre hesaplanan temel ceza** üzerine, aykırılığın özelliklerine göre ayrıca artırım yapılmasını düzenler.

Örneğin başkasına ait parselde yapım, bir kamu tesisi veya umumi hizmet alanında bulunma, can ve mal güvenliği riski, sit veya özel koruma statüsü, ruhsatsız inşaat ve kanundaki diğer koşullar hesabı etkileyebilir.

Her artırım nedeni kendi koşullarıyla saptanmalıdır. İdare, artırım sebeplerini yalnızca genel ifadelerle sıralamak yerine hangilerinin somut yapıda gerçekleştiğini göstermelidir.

Örnek hesaplamadaki 48.538 TL temel ceza üzerine, varsayımsal olarak **%40 artırım koşulunun gerçekten oluştuğu** kabul edilirse artırım tutarı 19.415,20 TL; temel ceza ile bu artırımın toplamı **67.953,20 TL** olur. Diğer artırımlar veya ayrı ilave ceza varsa bu tutar nihai ceza değildir.

İlave imar para cezası nedir? (m.42/2-ç)

m.42/2-(ç) bendi, bentte belirtilen koşullarda, **aykırılığa konu alanın emlak vergisine esas asgari arsa/arazi metrekare birim değeriyle ilişkilendirilen ayrı bir ilave ceza** öngörür. Bu tutar, ilgili koşullarda temel ceza ve artırım hesaplarından bağımsız bir kalem olarak ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle yalnızca yapı sınıfını ve aykırı metrekareyi bilmek, **toplam ceza tutarını** hesaplamaya yetmeyebilir. İdarenin kullandığı arsa/arazi birim değeri ve ilave cezaya esas alan ayrıca denetlenmelidir.

Bir ay içinde aykırılığı giderince hangi tutar tahsil edilmez?

İmar para cezasının tebliğinden itibaren **bir ay içinde aykırılık giderilip yapı mevzuata uygun hâle getirilirse**, m.42/2-(ç) uyarınca **ilave edilen tutar** tahsil edilmez.

Bu kuralı 'bütün imar para cezası silinir' şeklinde yorumlamak yanlıştır. Temel ceza ile artırımların hukuki durumu ayrıca incelenir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun **01.10.2025 tarihli, E.2024/68, K.2025/61 sayılı kararında**, bu tahsil etmeme koşulunun encümen kararında ayrıca hatırlatılmamış olmasının tek başına (ç) bendindeki cezayı hukuka aykırı hâle getirmeyeceği kabul edilmiştir.

2026 yılında kanunda yapılan değişiklik hesaplamayı etkiler mi?

7579 sayılı Kanun, 22 Mayıs 2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak İmar Kanunu m.42'de bazı değişiklikler yaptı.

m.42/2-(a) bendine eklenen düzenlemeye göre, Bakanlıkça yapı sınıflarına **yeni bir grup eklenmesi hâlinde**, eklenen grup için ilgili sınıftaki **mevcut en üst grup** esas alınarak işlem tesis edilir. Bu, özellikle sınıf ve grup belirleme tartışmalarında güncel metnin kullanılmasını gerektirir.

Aynı kanunda yangın güvenliği ve bazı teknik sorumlularla ilgili ek yaptırımlar da düzenlendi. **Bunlar, her ruhsatsız imalatın temel ceza hesabının değiştiği anlamına gelmez.** Somut ihlalin tarihi, niteliği ve uygulanacak madde ayrı incelenmelidir.

Para cezası hesabındaki en sık hatalar nelerdir?

- Aykırılıktan etkilenen alan yerine binanın tamamının alanını esas almak.
- Metrekareyle hesaplanamayan imalata yanlışlıkla m.42/2-(a) uygulamak.
- Yapı sınıfını veya grubunu yanlış seçmek.
- Tespit yılına ait olması gereken birim tutar yerine başka yılın değerini kullanmak.
- Artırım koşullarını teknik veya hukuki delille göstermeden uygulamak.
- m.42/2-(ç) ilave cezasını temel cezayla karıştırmak.
- Cezayı, aykırılığı yaptırdığı kanıtlanmamış kişiye yöneltmek. Bu konuda imar para cezasının malik, kiracı ve müteahhit bakımından muhatabı ayrıca incelenmelidir.

Hatalardan birinin bulunması hâlinde idari işlemin hangi kısmının etkilendiği ayrıca belirlenmelidir. **Her hesap yanlışlığı mutlaka aynı hukuki sonuca yol açmaz**; cezanın kalemleri ve birbiriyle ilişkisi incelenmelidir.

Hesap hatasına karşı hangi hukuki yol izlenir?

Belediye encümeninin m.42 kapsamındaki ceza kararına karşı kural olarak **idare mahkemesinde iptal davası** açılır. Özel bir süre yoksa genel dava açma süresi **60 gündür**. Hesap cetveli, yapı tatil tutanağı, mevcut proje, yapı sınıfı ve ilgili yılın resmi birim değerleri dava incelemesinin merkezindedir.

Süre, dilekçe ve yargısal denetim konusunu imar para cezasına itiraz ve iptal davası yazımızda ayrıntılı olarak açıklıyoruz.

Sonuç

3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında imar para cezası hesaplanırken tek bir rakamla işlem yapmak yeterli değildir. **Aykırılığın türü, hangi alanı veya imalatı etkilediği, yapı sınıfı, tespit tarihindeki değerler, artırım sebepleri ve ilave ceza** ayrı ayrı kontrol edilmelidir.

2026'da hesaplanan cezada hem o yılın geçerli tutarları hem de 7579 sayılı Kanun'la değişen m.42 hükmü dikkate alınmalıdır. Gerçek ceza tutarı, belediyenin hesap cetveli ve teknik işlem dosyası incelenmeden kesinleştirilemez.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında güncellenmiş 4. baskısı yayımlanan, Ali Rıza İlgezdi tarafından kaleme alınan *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*
2. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın tarafından kaleme alınan *İmar Hukuku Yaptırımları*

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.