

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2025/169
KARAR TARİHİ : 01/08/2025
GELİŞ TARİHİ : 01/08/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 14:00

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BASKANI :Yahya GÖZTEPE
ÜYE :Mustafa KIRLI, Hüseyin DURMUŞ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ V. :Hülya YURDAKUL
İ. K. VE EĞİTİM MÜDÜRÜ :Ahmet CUMALI

KARAR

Belediye Başkanı Yahya GÖZTEPE Başkanlığı'nda 01.08.2025 günü saat 14:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 01.08.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmaz üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar,04.07.2025 tarihinde 3194 sayılı imar kanunun 32.maddesi gereğince, yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. xx xx xx plakalı tiny house önüne, zemine profiller ile çakılmış, oturulmuş xx xx xx plakalı demir profillerle teras veranda yapıldığı ve teras girişi önüne merdiven yapılmıştır. Zemine çakıl mıcır uygulaması yapılmıştır. Teras (2.50m x 10.00m) ölçülerinde ve h:2.30m yüksekliğinde üstü kapalı pergole yapılmıştır. Tiny house ölçüleri: (2.65m x 10m) h:4.00m'dir. Söz konusu izinsiz uygulamalar 3.derece doğal sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine , 3194 sayılı imar kanunun 32.Maddesi gereğince 1.kez mühür fekki 2.kez 29.07.2025 tarihinde mühürlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun ve 17 Aralık 2009 tarih 27435 sayılı resmi gazetede yayınlanan 09.12.2009 tarih 5940 Kanun Hükmünde Kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanunun 42. Maddesinin a bendinde "Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için; ...3.fıkrasına göre III. sınıf A grubu yapılara 18 (onsekiz) Türk Lirası, idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle arttırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL'dir.

1A Grubu yapı için üstü kapalı pergole teras yapıldığı; h:2.30m (2.50m x 10.00m) *63,53= 25 m² *63,53 =1.588,25 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

12)İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 25 m² *63,53 =1.588,25 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

c bendinin

7.fikrasına göre $1.588,25 * \%50 = 794,12$ TL

8. fikrasına göre $1.588,25 * \% 180 = 2.858,85$ TL

12. fikrasına göre $1.588,25 * \% 20 = 317,65$ TL

13. fıkrası göre $1.588,25 * \% 20 = 317,65$ TL

Toplam=5.876,52 TL

Söz konusu yapı (a) bendinin; 1.Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL'dir. 1B Grubu yapılar için Tiny house ; h:4.00m(2.65m x 10.00m)*106,99=26.50m²*106,99 = 2.835,23 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

12).İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= $26.50 \text{ m}^2 * 106,99 = 2.835,23$ TL

c bendinin

7.fikrasına göre $2.835,23 * \%50 = 1.418$ TL

8. fikrasına göre $2.835,23 * \% 180 = 5.103,41$ TL

12. fikrasına göre $2.835,23 * \% 20 = 567$ TL

13. fıkrası göre $2.835,23 * \% 20 = 567$ TL

Toplam= 10.491 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam = $25.00 \text{ m}^2 + 26.50 \text{ m}^2 = 51.50 \text{ m}^2$

Aynı mevzuatın Ç bendinde belirtilen;

Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Hükümleri gereği; Aykırılığa konu alan ile arsa veya emlak vergisine esas metrekare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Yapı Alanı Rayiç Bedel

$51.50 \text{ m}^2 \times 30,54 \text{ TL} = 1.572,81 \text{ TL}$ idari para cezası hesaplanmıştır. _

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 1.572,81 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx ve TC:xxxxxxxxxxx xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

(ç) Bendine göre çıkarılan idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren 1 ay içerisinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde iptal edileceği hususlarını tensiplerinize arz olunur.

A ,C ve Ç Bendine göre hesaplanan toplam para cezası $5.876,52 \text{ TL} + 10.491 \text{ TL} + 1.572,81 \text{ TL} = 17.940,33 \text{ TL}$

3194 sayılı imar kanunun 42.maddesinin''Fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süresi içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.'' hükmü doğrultusunda 1.kez mühür fekki $17.940,33 \text{ TL} \times 2 = 35.880,66 \text{ TL}$ lik para cezasının mal sahipleri xxxxxxxxxxxx nolu xxxx ve TC:xxxxxxxxxxx xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur. Denilmekte olup konunun Belediye Encümenince değerlendirilmesi istenmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

- İzinsiz ve kaçak uygulamanın yapıldığı xx ada xx parsel nolu taşınmazın Balıkesir ve Çanakkale İllerine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planında “Tarımsal Alan” olarak belirlendiği,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanunu doğrultusunda 26.04.2018 tarihli 68656427-020-E.1167396 sayılı Tarım Bakanlığı Müsteşarlık Makamının olurlarıyla onaylanan “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlamasına Dair Uygulama Talimatı”nda tarım arazilerinde çiftçinin barınacağı yapı yapılmasına ilişkin parsel büyüklükleri tanımlanmış olup Dikili Tarım Arazilerinde 5000 m2 den küçük parsellere inşaat izni verilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.
- İzinsiz uygulama yapılan parselin yüzölçümü Tarım Bakanlığı tarafından belirlenen kriterleri taşımadığı,
- Xxxx Mahallesi xx ada xx parsel üzerinde izinsiz olarak oluşan tahribat nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 21.nci maddesi uyarınca gerekli cezai uygulamaların yapılması için Bozcaada Kaymakamlığına ihbarda bulunulmasına
- İzinsiz ve kaçak uygulamanın 2863 sayılı Kanuna tabi bir alanda yapıldığı, Balıkesir ve Çanakkale İllerine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planının 8.41 maddesinde Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri için özel hükümler belirlenmiştir. 8.41.3 maddesinde arazi kullanımlarına ilişkin uygulamalar öncesinde veya alt ölçekli planlama çalışmalarında; Doğal Sit Alanları için “Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Komisyonu” görüşü, Arkeolojik sit alanları ve Kentsel Sit Alanları için “Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” görüşü alınma zorunluluğu getirilmiştir.
- Xx ada xx parsel nolu taşınmazın herhangi bir izin alınmadan uygulama yapıldığı,
- Xx ada xx parsel üzerine yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;

Xxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxx nolu xxxx ve TC:xxxxxxxxxxx xxxx’ye 35.880,66 TL idari para cezası verilmesine, para cezasının tahakkuk ve tahsili için Gelir Müdürlüğü’ne kararın bir örneğinin gönderilmesine, izinsiz ve kaçak uygulamaların 30 gün içinde kaldırılmasına, 2863 sayılı Kanunun 9 ve 65’inci maddeleri uyarınca suç duyurusunda bulunulmasına, izinsiz uygulamaların verilen süre içerisinde yıkılmaması halinde yıkım işleminin Belediyemizce yapılarak yıkım masraflarının tarafınızdan tahsil edileceğine oy birliği ile karar verildi.

Yahya GÖZTEPE
Belediye Başkanı

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdür V.

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi