

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 1 / 6

KARAR NO : 2025/170  
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 30.07.2025 tarihli müzekkeresi

**KARAR :** İlgi müzekkere ile İlçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parselde ait taşınmaz 03.01.2025 tarihinde mühürlenmiştir.03,01,2025 tarihindeki mühürlemedeki tespitlerdeki yapı tamamlanmış teras yanları cam ile kapatılmış (2,50\*7,00), yapıya bitişik wc yapıldığı (1,30\*2,30 m),( 2,10\*3,50 m) ebatlarında depo yapıldığı, sert zemin uygulaması (7,00\*2,50 m),(1,00\*33,00m) ebatlarında yapıldığı, 1 adet demir kapı yapıldığı (1,50\*4,50 m) tel çit uygulaması (1,00\*90,00m) ebatlarında yapıldığı tespit edilmiştir. Çanakkale Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun 23,05,2025 tarih ve 2965 sayılı kararında tek katlı terası bulunan prefabrik yapı yerleştirildiği, yapının altyapı bağlantılarının yapıldığı yapı çerçevesinde sert zemin uygulamasını yapıldığı, yapıya bitişik wc yapıldığı ,su deposu yerleştirildiği ,parsel çevresinde tel çit uygulaması yapıldığı ,parsel girişinde demir kapı yapıldığı ve girişine beton döküldüğü ..) denilmekte olup; 3. Derece doğal sit alanda kalmaktadır.2863 sayılı kanunun 16. Maddesi ve 3194 sayılı kanunun 32, maddesine göre 1. Mühür fekki işlemi yapılmış,2, kez mühürlenmiştir. Söz konusu uygulamaların herhangi bir izni bulunmamakta olup, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 9. Ve 16.Maddeleri gereğince mühürlenmiştir.28.07.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

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 B grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m<sup>2</sup> tutarı 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TLdir. (b) bendinde ise; 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 birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 2 / 6

|   |                                                                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tek katlı yapı yapıldığı=(2,50m*7,00m)<br>+(1,30*2,30)+(2,10*3,50)=27,84 m <sup>2</sup> |
| 2 | Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde sert zemin =(7,00*2,50+1,00*33,00)=50,50<br>m <sup>2</sup>                              |
| 3 | Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tel çit=(1,00*90,00)=90 m <sup>2</sup>                                                  |
| 4 | Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde demir kapı=(1,50*4,50)=6,75 m <sup>2</sup>                                              |

1B Grubu yapılar için; 27,84\*106,99= 2,978.60TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

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

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 27,84\*106,99= 2,978.60TL

c bendinin

2.fıkrasına göre 2,978.60\* %40 = 1,191.44 TL

7.fıkrasına göre 2,978.60 \* %50 = 1,489.3 TL

8. fıkrasına göre 2,978.60\* % 180 = 5,361.48 TL

12. fıkrasına göre 2,978.60\* % 20 = 595.72 TL

Toplam= 11,616.54TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde sert zemin =(7\*2,50+1,00\*33,00)=50,50 m<sup>2</sup>

**T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI**

| Poz no      | Tanımı                                                                                                                        | Ölçü birim     | Rayiç Fiyatı TL |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 15.435.1001 | 6 cm yüksekliğinde beyaz çimentolu buhar kurlu beton parke taşı ile döşeme kaplaması yapılması<br>(her ebat, renk ve desende) | m <sup>2</sup> | 665,31 TL       |

Toplam = 50,50\*665,31= 33,598,16 TL

b) bendinde ise; 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 birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

Toplam = 33,598,16 %20 =6,719,63 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

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

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 3 / 6

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 33,598,16 \* %20 =6,719,63 TL

c bendinin

2.fikrasına göre 6,719,63 \* %40 = 2687,85 TL

7.fikrasına göre 6,719,63 \* %50 = 3359,82 TL

8. fikrasına göre 6,719,63 \* % 180 = 12095,33 TL

12. fikrasına göre 6,719,63 \* % 20 = 1343,93 TL

Toplam= 26.206,56 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tel çit=(1,50\*90,00)=135 m<sup>2</sup>

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde profil direk sayısı=45 adet,h=1,80m (4\*4cm-4mm)

**T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI**

| Poz no     | Tanımı                                                                        | Ölçü birimi               | Rayiç Fiyatı TL |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 10.480.221 | Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı 2,7 mm(KAFES TELİ)                          | İş başında m <sup>2</sup> | 115,00 TL       |
| Poz no     | Tanımı                                                                        | Ölçü birimi               | Rayiç Fiyatı TL |
| 15.550.120 | Lama ve profil demirlerden çeşitli demir işleri yapılması ve yerine konulması | Kg                        | 143,11 TL       |

Tel kafes çit toplam alan=(1,50\*90,00)=135 m<sup>2</sup> Toplam =135\*115,00= 15,525 TL\_\_

Tel çit lama profil direk= 45 adet direk 1,80 m yükseklik( 4\*4)cm genişlik ,3mm et kalınlık= 1,80 m yükseklik kg fiyatı=6,26 kg

Toplam=45\*6,26= 281,70 kg= 281,70\*143,11 =40,314,09 TL

TOPLAM =15,525+40,314,09=55,839.09 TL

b) bendinde ise; 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 birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir

TOPLAM =55,839,09 %20=11,167.82 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

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,

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 4 / 6

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 55,839,09 \* %20 =11,167,82 TL

c bendinin

2.fikrasına göre 11,167,82 \* %40 = 4,467.13 TL

7.fikrasına göre 11,167,82 \* %50 = 5,583.91 TL

8. fikrasına göre 11,167,82 \* % 180 = 20,102.08 TL

12. fikrasına göre 11,167,82 \* % 20 = 2,233.56 TL

Toplam= 43.554,50 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde demir kapı=(1,50\*4,50)=6,75 m<sup>2</sup>

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

| Poz no      | Tanımı                                                                         | Ölçü birimi | Rayiç Fiyatı TL |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| 15.550.1202 | 22ama ve profil demirlerden çeşitli demir işleri yapılması ve yerine konulması | Kg          | 143,11 TL       |

Çelik profilden kapı = h=1,50 m,4,50 m uzunluk ( 4\*4)cm genişlik ,3mm et kalınlık= 1,00 m kg fiyatı=3,48 kg

Toplam =4,50\*3,48=15,66\*143,11= 2,241.10 TL

b) bendinde ise; 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 birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir

Toplam=2241,10\*%20= 448.22 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

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

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 2241,10 \* %20 =448,22 TL

c bendinin

2.fikrasına göre 448,22 \* %40 = 179,29 TL

7.fikrasına göre 448,22 \* %50 = 224,11 TL

8. fikrasına göre 448,22 \* % 180 = 806,80 TL

12. fikrasına göre 448,22 \* % 20 = 89,64 TL

Toplam= 1748,06 TL

Toplam a bendi ve b bendi :

Tüm cezalar toplam=11,616.54+26.206,56 +43.554,50 +1.748,06= 83,125.66TL

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 metrekaare 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 metrekaare birim değerinin hesaplanması sonucu;

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 5 / 6

Toplam aykırı = 27,84 m<sup>2</sup>

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

27,84 m<sup>2</sup> x 30.54 TL = 850.23 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 850.23 TL lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx nolu Maliye Hazine Kiracısı 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 850,23+83,125.66 = 83,975.89 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu Maliye Hazine Kiracısı xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinde “Yukarıdaki fıkralarında belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi sürece içindeki tekrarı halinde, idari para cezaları bir katı artırılarak uygulanır. Hükmü doğrultusunda 2. Kez mühür fekki işlemi yapıldığı toplam para cezası (83,975.89\*2)=167,951.78TL olarak uygulanmıştır. Denilmekte olup konunun Belediye Encümenince değerlendirilmesi istenmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

- 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 parselde 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 Maliye Hazine Kiracısı xxxx’a 167.951,78 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.

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 6 / 6

**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**