

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/174
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 nolu taşınmazda; '' (5m x 2.20m) ebatlarında h:2m yüksekliğinde ahşaptan depo yapıldığı,(3.30m x 2.10m) ebatlarında beton atılmak sureti ile sert zemin uygulaması yapıldığı (3.10m x 2.45m)ebatlarında h:2.10m yüksekliğinde depo yapıldığı,(1.80m x 7.50m) h:2.10m yüksekliğinde gölgelik yapıldığı, (2.60m x 4.20m) ebatlarında projesindeki pergole, cam ile kapatılmıştır.(6.50m x 17m) ve (4m x 47m) ebatlarında parke taş sert zemin uygulaması yapıldığı ve de (5m x 0.60m) (12m x 0.80m) parke taş uygulaması yapılmıştır. Arka bina cephesine (3.80m x 2.50m)ebatlarında eklenti wc yapılmıştır.(9m x 11 m) ölçülerinde tel çit uygulaması yapıldığı ''tespit edilmiştir.Söz konusu uygulamaların herhangi bir izni bulunmamakta olup, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi gereğince mühürlenmiştir.25.07.2025 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.fikrasına 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 m² 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. 1B Grubu yapılar için;

$(5m \times 2.20m) + (3.10m \times 2.45m) + (7.50m \times 1.80m) = 11 m^2 + 7,60 m^2 + 13,5m^2 = 32.10m^2$
 $32.10 m^2 \times 106,99 TL = 3.434,38 TL$

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,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

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= 3.434,38 TL

c bendinin 7.fikrasına göre $3.434,38 * \%50 = 1.717,19$ TL

8. fıkrasına göre $3.434,38 * \% 180 = 6.181,88$ TL

12. fıkrasına göre $3.434,38 * \% 20 = 686,87$ TL

13. fıkrası göre $3.434,38 * \% 20 = 686,87$ TL

Toplam= 12.707,19 TL

3A Grubu yapılar için;

Söz konusu yapılar(a) bendinin; 3.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 3.Sınıf A grubu yapılar için 386,79 TLdir.

$(2.60m \times 4.20m) + (3.80m \times 2.50m) = 10,92 m^2 + 9,50 m^2 = 20,42 m^2$

$20,42 m^2 * 386,79 TL = 7.898,25 TL$

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet= 7.898,25 TL

c bendinin 7.fikrasına göre $7.898,25 * \%50 = 3.949,12$ TL

8. fıkrasına göre $7.898,25 * \% 180 = 14.216,85$ TL

12. fıkrasına göre $7.898,25 * \% 20 = 1.579,65$ TL

Toplam= 27.643,87 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.

Ruhsat ve Eklerine aykırı imalatı toplam parselde $(47m \times 4m) + (6.5m \times 17m) + (5m \times 0.60m) + (12m \times 0.80m) + (2.10m \times 3.30m) = 188 m^2 + 110,5 m^2 + 3 m^2 + 9,6 m^2 + 6,9 m^2 = 318m^2$ Kilit parke taş uygulaması yapıldığı;

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Rayiç Fiyatı TL
15.435.1001	6 cm yüksekliğinde beyaz çimentolu buhar kürlü beton parke taşı ile döşeme kaplaması yapılması (her ebat, renk ve desende)	M ²	Beton parke taşı temini vr yerine döşenmesi 665,31 TL

$318m^2 \times 665,31 TL = 211.568,58 TL$ olup b) bendinin; 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=211.568,58 TL *%20=42.313,716 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

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.

b bendinin yaklaşık maliyet= 42.313,716 TL

c bendinin 7.fikrasına göre $42.313,71 * \%50 = 21.156,85$ TL

8. fıkrasına göre $42.313,71 * \% 180 = 76.164,67$ TL

12. fıkrasına göre $42.313,71 * \% 20 = 8.462,74$ TL

13. fıkrası göre $42.313,71 * \% 20 = 8.462,74$ TL

Toplam= 156.560,71 TL

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Satın alma yeri	Rayiç Fiyatı TL
10.480.1503	Sıcak daldırma galvaniz üzeri, elektrostatik polyester toz boyalı panel halinde tel (Göz aralığı 50 x 150 mm, tel çapı Ø 4,5 mm) (TS EN 10223-4)	metre	İş başında	250.00 TL
10.480.1701	1,60 m düz direk (9x9/9x7 ebatlı ve 8 delikli)	adet	İş başında	100.00 TL

11 adet 1.5 m yükseklikte panel çit direği= $11 * 100$ TL = 1.100 TL

11 adet panel çit direği* 2.5 m uzunlukta panel çit= $11 * 250$ TL = 2.750 TL

Toplam yaklaşık imalat fiyatı= 1.100 TL + 2.750 TL = 3.850 TL

b) bendinin; 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= 3850 TL * $\%20 = 770$ 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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

b bendinin yaklaşık maliyet= 770 TL

c bendinin 7.fikrasına göre $770 * \%50 = 385$ TL

8. fıkrasına göre $770 * \% 180 = 1.386$ TL

12. fıkrasına göre $770 * \% 20 = 154$ TL

13. fıkrası göre $770 * \% 20 = 154$ TL

Toplam= 2.849 TL

Toplam a bendi ve b bendi =12.707,19 TL +27.643,87 TL +156.560,71 TL +2.849 TL =199.760,77 TL
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; Toplam aykırı = 52,52 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

52,52 m² x 30.54 TL = 1.603,96 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 1.603,96 TL lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx nolu 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 ,B,C ve Ç Bendine göre hesaplanan 199.760,77 TL +1.603,96 TL = 201.364,73 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.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;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

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'a 201.364,73 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
(katılmadı)