

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 2

KARAR NO : 2026/59
KARAR TARİHİ : 04/05/2026
GELİŞ TARİHİ : 04/05/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : İZİNSİZ UYGULAMALAR
SAATİ : 15:00

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 04.05.2026 günü saat 15:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.05.2026 tarihli yazısı

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi,xx Ada, xx nolu parselde yapılan yerinde inceleme neticesinde;1957 yılı öncesi hava fotoğraflarında ve 1993 yılı kadastro tutanaklarında kayıtlı ve 40,50 m2'lik kısmın olduğu; parsel sınırları içerisinde yaklaşık (5,31m x 12,39m)ebatlarında yaklaşık 66 m2 yapı olduğu,(3,50m x 2,50m)h:2,00 m ölçülerinde yanları saç kaplı ve üstü mutfak alanı yapıldığı, sol tarafına (2,50m x 2,00m) ebatlarında 5,00 m2 WC, (2,50m x 4,60m)ebatlarında 11,50 m2 mutfak, 13,50 m2 WC-duş yanına, (2,50m x 2,50m) ebatlarında yanları saç kaplı su deposu yapıldığı tespit edilmiştir.

Ruhsatsız yapıların herhangi bir yapı ruhsatına dayanmadığı, imar mevzuatına aykırı olarak inşa edildiği anlaşılmıştır. Taşınmaz 3. Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit alanında kalmakta olup; 2863 Sayılı Kanun'un 16. Maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince; ruhsatsız yapı kısmı için Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiş, inşai faaliyetlerin durdurulmasına, yapının mühürlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu taşınmazın mevcut maliki xxxx'in, taşınmazı 18.02.2026 tarihinde satın aldığı, yapılan arşiv araştırmaları, hava fotoğrafları ve uydu görüntüleri (Google Earth) incelemesinde sırasıyla 1953,1968,1975,1995,2006,2012,2019,2021 ve 2024 tarihlerine ait uydu görüntüleri incelenmiş, ruhsatsız yapılar 1995 tarihli uydu görüntüsünde mevcut olduğu anlaşılmakta olup, ilgili fotoğraflar ayrıca ekte sunulmuştur. Yapının inşa edildiği dönemdeki maliklerin farklı olduğu ve söz konusu kişilerin vefat etmiş olduğu anlaşılmış ve ilgili tapu kayıtları detaylı olarak ekte iletilmiştir. Belediyemizce edinilen uydu görüntülerinde yapının, en geç 1995 yılı itibariyle mevcut olmasıyla birlikte ruhsata aykırı bir uygulama olduğu anlaşılmıştır. İlgili taşınmazın tapu kayıtlarında 17.09.1993 tarihlerinde tesis kadastrounda xxxx olduğu,18.11.2020 tarihinde xxxx ve xxxx'a intikal ettiği,14.12.2020 tarihinde xxxx'a mirasın taksim olduğu, 25.12.2020 tarihinde xxxx, xxxx ve xxxx'a intikal ettiği, 18.02.2026 tarihinde ise xxxx, xxxx ve xxxx tarafından xxxx'e satışının gerçekleştiği tapu kayıtlarında sabittir.

Somut olayda: Yapının mevcut malikten önce yapıldığı sabittir. Yapıyı gerçekleştiren kişinin ilk malik olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu kişinin vefat ettiği ve fiilin şahsiliği ilkesi gereği cezanın mirasçılara veya sonraki malike yöneltilemeyeceği açıktır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca idari para cezasının, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıyı yapan veya yaptıran kişilere uygulanması gerekmektedir. İdari yaptırımların şahsiliği ilkesi gereğince; yapıyı yapan veya yaptıran kişi dışında üçüncü şahıslara ceza uygulanamayacağı, taşınmazı sonradan edinen kişilerin, yapım sürecine dahil olmadıklarının anlaşılmaması halinde sorumluluklarının bulunmadığı, Danıştay'ın yerleşik içtihatları ile de sabittir.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 2

Taşınmaz üzerindeki ruhsatsız yapının 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca yıktırılmasına, Verilen süre içerisinde kaldırılmaması halinde belediye tarafından yıkılarak masrafların malikinden tahsil edilmesine, bu kapsamda; mevcut taşınmaz malikinin ruhsatsız yapıların yapımında herhangi bir dahli bulunmadığı, Yapıların satın alma tarihinden önce inşa edildiğinin sabit olduğu, anlaşıldığından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince idari para cezası uygulanmasına yer olmadığı değerlendirilmektedir. Konunun belediye encümenince görüşülmesi istenmektedir.

Bozcaada Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.05.2026 tarihli ve "İzinsiz Uygulamalar" konulu yazısı Encümenimizce incelenmiş olup yapılan inceleme neticesinde; Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada, xx nolu parsel üzerinde yer alan taşınmazda, herhangi bir yapı ruhsatına dayanmayan ve imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın 3. Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit alanında kaldığı, ruhsatsız yapı nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince yapı tatil zaptı düzenlenerek inşai faaliyetlerin durdurulduğu ve yapının mühürlendiği anlaşılmıştır. Dosya kapsamında yapılan arşiv araştırmaları, hava fotoğrafları ve uydu görüntüleri incelemesi sonucunda; mevcut yapıların 1995 yılı ve öncesinde inşa edildiği, taşınmazın mevcut malikinin (xxxx) yapının inşa sürecinde herhangi bir dahlinin bulunmadığı, yapıyı sonradan satın aldığı ve yapıyı yapan kişilerin vefat etmiş olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince ruhsatsız yapının yıktırılmasına, verilen süre içerisinde yıkımın maliki tarafından gerçekleştirilmemesi halinde belediyemizce yıkılarak masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapının mevcut malik tarafından yapılmadığının ve satın alma tarihinden önce inşa edildiğinin sabit olması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince idari para cezası uygulanmasına yer olmadığına, oybirliğiyle karar verilmiştir.

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