

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2025/257
KARAR TARİHİ : 05/12/2025
GELİŞ TARİHİ : 05/12/2025
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 05.12.2025 günü saat 14:00'da toplanan Belediye Encümenine üye Hüseyin DURMUŞ ilçe dışında bulunduğundan katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 04.12.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx ve xx nolu parsel ait taşınmaza esas; Parsel xx ve xx alanı içerisinde (10,00m*6,60m) ebatlarında 3,00 m yüksekliğinde yapı yapıldığı, yapı önüne çelik iskeletten gölgelik yapıldığı, önüne küp taş (10,00m*6,00m) ebatlarında sert zemin uygulaması yapıldığı, sağ tarafına (7,00m*3,00m) ebatlarında konteynır konulduğu, parsellerin girişine (30,00m*8,00m) ebatlarında Sera iskelet sistemi yapıldığı tespit edilmiştir.Söz konusu yapı 3.derece doğal sit alanında kalmakta olup, 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine, 3194 sayılı kanunun 32.Maddesine istinaden mühürlenmiş olup ruhsata aykırı olan uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 02.12.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir. Konunun encümence görüşülerek karar alınması istenmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx ve xx nolu parsel ait taşınmaza esas; Parsel xx ve xx alanı içerisinde (10,00m*6,60m) ebatlarında 3,00 m yüksekliğinde yapı yapıldığı, yapı önüne çelik iskeletten gölgelik yapıldığı, önüne küp taş (10,00m*6,00m) ebatlarında sert zemin uygulaması yapıldığı, sağ tarafına (7,00m*3,00m) ebatlarında konteynır konulduğu, parsellerin girişine (30,00m*8,00m) ebatlarında Sera iskelet sistemi yapıldığı tespit edilmiştir.Söz konusu yapı 3.derece doğal sit alanında kalmakta olup, 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine, 3194 sayılı kanunun 32.Maddesine istinaden mühürlenmiş olup ruhsata aykırı olan uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 02.12.2025 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,.

1. **Yapı ; 3.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için 3.Sınıf A grubu yapılar için 386,79 TL dir.**
2. **Gölgelik ; (a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL dir.**
3. **Konteynır (a) bendinin; 2.Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için 2.Sınıf B grubu yapılar için 236,16 TL dir.**

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

4. Sera yapısı (a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL dir.
5. Sert Zemin Uygulaması Söz konusu yapılar(b)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.
 - 3.Sınıf A Grubu Yapı oluşturulduğu = 48,00 m²

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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılar 48 m² x 386,79 TL = 18.656,92 TL
7. fıkrasına göre 18.656,92 TL x %50 = 9.282,96 TL
8. fıkrasına göre 18.656,92 TL x %180 = 33.582,46 TL
12. fıkrasına göre 18.656,92 TL x %20 = 3.731,38 TL
Toplam = 65.253,72 TL

- 1.Sınıf A Grubu gölgelik oluşturulduğu 7,00m*3,20m = 22.40 m²

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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılar 22,40 m² x 63,53 TL = 1.423,07 TL
7. fıkrasına göre 1.423,07 TL x %50 = 711,54 TL
8. fıkrasına göre 1.423,07 TL x %180 = 2.561,53 TL
12. fıkrasına göre 1.423,07 TL x %20 = 284,61 TL
Toplam = 4.980,75 TL

- 2.Sınıf B Grubu konteynır geçici yapı oluşturulduğu 7,00m*3,00m = 21 m²

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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılar 21 m² x 236,16 TL = 4.959,36 TL
7. fıkrasına göre 4.959,36 TL x %50 = 2.479,68 TL
8. fıkrasına göre 4.959,36 TL x %180 = 8.926,85 TL
12. fıkrasına göre 4.959,36 TL x %20 = 991,87 TL
Toplam = 17.357,76 TL

- 1.Sınıf A Grubu sera oluşturulduğu 30,00m*8,00m = 240 m²

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılara $240 \text{ m}^2 \times 63,53 \text{ TL} = 15.247,20 \text{ TL}$

7. fıkrasına göre $15.247,20 \text{ TL} \times \%50 = 7.623,60 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $15.247,20 \text{ TL} \times \%180 = 27.444,96 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $15.247,20 \text{ TL} \times \%20 = 3.049,44 \text{ TL}$

Toplam = 53.365,20 TL

- **Parsel içerisinde 60 m^2 sert zemin uygulaması parke kilit-küp taş yapıldığı**

Söz konusu yapılar (b) 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.

Çevre Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyat Listesi

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
10.480.1011	BETON PARKE TAŞLARI (TS 2824 EN 1338) (Karakteristik 12 yarmada çekme dayanımı (T)>3,6 Mpa Kırılma yükü >250 N/mm olmalıdır) (Her renk ve ebatta)	m²	165.00 TL

Toplam 136 m^2 sert zemin uygulaması $= (165,00 \text{ TL} * 60 \text{ m}^2) = 9.900,00 \text{ TL}$

Konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin %20'si kadar idari para cezası verilir. Hükmü doğrultusunda;

$9.900,00 \text{ TL} * \%20 = 1.980,00 \text{ TL}$

B bendinin yapı sınıfına girmeyen yerler için bedelin %20 si hesaplanır.

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,

b bendinin $9.900,00 \text{ TL} * \%20 = 1.980,00 \text{ TL}$

7. fıkrasına göre $1.980,00 \text{ TL} \times \%50 = 990 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $1.980,00 \text{ TL} \times \%180 = 3.564,00 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $1.980,00 \text{ TL} \times \%20 = 396,00 \text{ TL}$

TOPLAM = 6.930,00 TL

Yapı sahibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Ve 42. Maddesinin a ve c bentleri gereğince yapı **A, B ve C Bendine göre hesaplanan $65.253,72 \text{ TL} + 4.980,75 \text{ TL} + 17.357,76 \text{ TL} + 53.365,20 \text{ TL} + 6.930,00 \text{ TL} = 147.887,43 \text{ TL}$ olup;**

Yapı Alanı x Rayiç Bedel Yapı Alanı $48 + 22,4 + 21 + 240 = 331,40 \text{ m}^2$ gölgeliktir.

$331,40 \text{ m}^2 \times 30,54 \text{ TL} = 10.120,96 \text{ TL}$ **idari para cezası hesaplanmıştır.**

(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.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan $10.120,96 \text{ TL}$ lik para cezasının mal sahibi TC: xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

A, B, C ve Ç Bendine göre hesaplanan 147.887,43 TL + 10.120,96 TL = 158.008,39 TL lik para cezasının mal sahibi TC: xxxxxxxxxxxx nolu xxxx çıkarılması tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

- İzinsiz ve kaçak uygulamanın yapıldığı xx ada xx ve 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 ve 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 ve xx parsel nolu taşınmazın herhangi bir izin alınmadan uygulama yapıldığı,
- xx ada xx ve xx parsel üzerine yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;

Xxxx Mahallesi, xx ada, xx ve xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a,b,c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxx TC nolu xxxx’a 158.008,39 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)