

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

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2025/259  
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 Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx nolu parselde ait taşınmaza esas; Parsel içerisinde 136 m<sup>2</sup> sert zemin uygulaması parke kilit taş yapıldığı, (15,00m\*1,00m) ebatlarında 0.5 m genişliğinde taş duvar yapıldığı, Parsel içerisine ahşap malzemeden (6,00m\*5,00m) ebatlarında 2.50m yüksekliğinde 1A yapı sınıfına ait gölgelik yapıldığı, gölgeliğin içinde (2,00m\*5,00m) ebatlarında karavan konuşlandırıldığı, gölgeliğin 1 cephesine 5m duvar örülerek mutfak ve lavabo+wc alanı 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 nolu parselde ait taşınmaza esas; Parsel içerisinde 136 m<sup>2</sup> sert zemin uygulaması parke kilit taş yapıldığı, (15,00m\*1,00m) ebatlarında 0.5 m genişliğinde taş duvar yapıldığı, Parsel içerisine ahşap malzemeden (6,00m\*5,00m) ebatlarında 2.50m yüksekliğinde 1A yapı sınıfına ait gölgelik yapıldığı, gölgeliğin içinde (2,00m\*5,00m) ebatlarında karavan konuşlandırıldığı, gölgeliğin 1 cephesine 5m duvar örülerek mutfak ve lavabo+wc alanı 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,.

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.

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.

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

Sayfa 2 / 4

- **1.Sınıf A Grubu gölgelik oluşturulduğu 6,00m\*5,00m = 30.00 m<sup>2</sup>**

**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 30,00 x 63,53 TL = 1.905,90 TL

7. fıkrasına göre 1.905,90 TL x %50 = 952,95 TL

8. fıkrasına göre 1.905,90 TL x %180 = 3.430,62 TL

12. fıkrasına göre 1.905,90 TL x %20 = 381,18 TL

**Toplam = 6.670,65 TL**

- **Parsel içerisinde 136 m<sup>2</sup> sert zemin uygulaması parke kilit 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 13382)<br>(Karakteristik yarmada çekme dayanımı (T)>3,6 Mpa<br>Kırılma yükü >250 N/mm olmalıdır) (Her renk ve ebatla) | 13382       | 165.00 TL       |

Toplam 136 m<sup>2</sup> sert zemin uygulaması = (165.00 TL \* 136 m<sup>2</sup>) = 22.440,00 TL

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

22.440,00 TL \* %20 = 4.488,00 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 **22.440,00 TL \* %20 = 4.488,00 TL**

7. fıkrasına göre 4.488,00 TL x %50 = 2.244,00 TL

8. fıkrasına göre 4.488,00 TL x %180=8.078,40 TL

12. fıkrasına göre 4.488,00TL x %20 = 897,60 TL

**TOPLAM = 15.708,00 TL**

- **Parsel içerisinde (15.00 m\*1.00m) ebatlarında 0,50m genişliğinde taş duvar yapıldığı = 15m\*1m\*0,50m = 7,5 m<sup>3</sup>**

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.

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

Sayfa 3 / 4

**Çevre Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyat Listesi**

| Poz no      | Tanımı                                               | Ölçü birimi    | Birim Fiyatı TL |
|-------------|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 15.210.1001 | TAŞ İŞLERİ Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması | M <sup>3</sup> | 1.167,51 TL     |

Toplam 7,5 m<sup>3</sup> taş duvar uygulaması = (1.167,51 TL \* 7,5 m<sup>3</sup>) = 8.756,33 TL

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

8.756,33 TL \* %20 = 1.751,27 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 8.756,33 TL \* %20 = 1.751,27 TL

7. fıkrasına göre 1.751,27 TL x %50 = 875,64 TL

8. fıkrasına göre 1.751,27 TL x %180 = 3.152,28 TL

12. fıkrasına göre 1.751,27 TL x %20 = 350,25 TL

**TOPLAM = 6.129,44 TL**

- Gölgeğin 1 cephesine 5m duvar örülerek mutfak ve lavabo+wc alanı yapıldığı yüksekliği 2,50 m = 5.00m\*2,50m = 12,50 m<sup>2</sup>

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 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 15.225.1001 | Techizatsız gazbeton duvar blokları ile duvar yapılması (gazbeton tutkalı ile) (2,50 N/mm <sup>2</sup> ve 400 kg/m <sup>3</sup> ) | M <sup>2</sup> | 494,88 TL       |

Toplam 7,5 m<sup>3</sup> taş duvar uygulaması = (494,88 TL \* 12,50m<sup>3</sup>) = 6.186,00 TL

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

6.186,00 TL \* %20 = 1.237,20 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,

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

b bendinin 6.186,00 TL \* %20 = 1.237,20 TL

7. fıkrasına göre 1.237,20 TL x %50 = 618,60 TL

8. fıkrasına göre 1.237,20 TL x %180 = 2.226,96 TL

12. fıkrasına göre 1.237,20 TL x %20 = 247,44 TL

**TOPLAM = 4.330,20 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 6.670,65 TL+15.708,00 TL +6.129,44 TL TL + 4.330,20 TL = 32.838,29 TL olup;

Yapı Alanı x Rayiç Bedel Yapı Alanı 1A Yapı grubuna ait 30 m<sup>2</sup> gölgeliktir.

30 m<sup>2</sup> x 30,54 TL = 916,20 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

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

Sayfa 4 / 4

(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 916,20 TL lik para cezasının mal sahipleri TC: xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

**A, B, C ve Ç Bendine göre hesaplanan 32.838,29 TL + 916,20 TL = 33.754,49 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 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, b, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxx TCK nolu xxxx’a 33.754,49 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)