

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/149
KARAR TARİHİ : 08/09/2026
GELİŞ TARİHİ : 02/09/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : İMAR PARA CEZASI (MAHKEME KARARI DOĞRULTUSUNDA YENİDEN DÜZENLEME)
SAATİ : 13:30

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BASKANI :Yahya GÖZTEPE
ÜYE :Mustafa KIRLI, Hüseyin DURMUŞ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ :Hülya YURDAKUL
İ. K. VE EĞİTİM MÜDÜRÜ :Ahmet CUMALI

KARAR

Belediye Başkan Vekili Gülay ELBİR USLU Başkanlığı'nda 08.09.2026 günü saat 13.30'da toplanan Belediye Encümenine İ.K ve Eğitim Müdürü Ahmet CUMALI katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.09.2026 tarihli yazısı.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında Çanakkale İli Bozcaada İlçesi xxxx Mahallesi xx ada xx nolu taşınmazda esas Bozcaada Belediye Encümeninin 29/08/2025 tarih ve 2025/197 sayılı kararı uyarınca 16.489,21 TL idari para cezası verilmiştir. Çanakkale 2.İdare Mahkemesinin Esas No:2025/1102 sayılı kararında özetle ‘ ‘ Dava konusu foseptik yapısının incelenmesinden; Uyuşmazlıkta; davacı tarafından kaçak ve izinsiz olduğu belirtilen yapılara ilişkin olarak 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı kullanım izin belgesi alındığı, yapı kullanım izin belgesinin dayanağının da mülga Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünün 12/12/2003 tarih ve 2695 sayılı kararı olarak gösterildiği, izinsiz olduğu iddia edilen yapının yapı kullanım izin belgesinden önce düzenlenmiş ana ve tadilat projelerinde açıkça yer aldığı ileri sürülmektedir. Mahkememizce bu iddianın araştırılması için yapılan ara karar neticesinde temin edilen bilgi ve belgelerin incelenmesinden; davacının maliki olduğu Çanakkale ili, Bozcaada ilçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx parsel sayılı taşınmazda bulunan yapı için düzenlenen 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı kullanım izin belgesinde dava konusu yapıya ait olarak foseptik tesisatının onaylandığı görülmektedir. Bu durumda foseptik yapısının 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı kullanım izin belgesinde yer aldığı, bir diğer deyişle hukuka uygun olarak zeminde bulunduğu ve ruhsatsız/izinsiz olarak nitelendirilemeyeceği anlaşıldığından söz konusu yapıya ilişkin olarak düzenlenen para cezası ve yıkım işlemlerinin hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır. Dava konusu (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin yapısının incelenmesinden‘ ‘ Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptında yer alan bir diğer (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin bakımından yapılan incelemede ise; söz konusu yapının ana ve tadilat projelerinde yer almadığı,ayrıca 12/09/2025 tarihinde dava konusu işleme itiraz amacıyla davacı tarafından yapılan başvuruda anılan yapının izinsiz/ruhsatsız olduğuna ilişkin kabul bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda dava konusu işlemin (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin bakımından 30 gün içinde kaldırılmasına/yıkılmasına ilişkin kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Ancak (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin bakımından verilen imar para cezasının incelenmesinden; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi, imar para cezalarının belirlenmesinde aykırılığın niteliğine göre ikili bir hesaplama rejimi öngörmekte olup Kanun koyucu ceza miktarının belirlenmesinde temel kıstas olarak yapının "inşaat alanı" (m²) üzerinden hesaplama yapılmasını esas almış, ancak niteliği gereği alan hesabı yapılamayan imalatlar için "toplam imalat bedeli" üzerinden oransal bir ceza tayinini zorunlu kılan istisnai bir yöntem belirlemiştir. Bu yasal çerçevede, hukuka uygun bir ceza ihdas edilebilmesi için mahallinde tespit edilen aykırılıkların öncelikle "inşaat alanı hesaplanması mümkün olanlar" ve "inşaat alanı hesaplanması mümkün olmayanlar" şeklinde net bir

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

tefrike tabi tutulması; alan hesabı mümkün olanlar için 42/2-a maddesi uyarınca yapı sınıfı ve grubu dikkate alınarak metrekafe bazlı hesaplama yapılması, alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden ise 42/2-b maddesi uyarınca Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesine göre hesaplanacak toplam imalat bedelinin %20'sinin esas alınması gerekmektedir. Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptında çamaşırlık altındaki beton zeminin ölçülerine yer verildiği, beton zeminin inşaat alanı hesaplanması mümkün olan yapılar kapsamında kaldığı, dava konusu işlemde ise para cezası hesabının alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden kural getiren 42/2-b maddesi uyarınca hesaplandığı, söz konusu hesabın mevzuata uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan Mahkememizin 11/06/2026 ve 01/07/2026 tarihli ara kararları neticesinde temin edilen belgelerden; anılan beton zemin hakkında mekansal alan oluşturduğu kabulüyle yapılan varsayımsal hesaplamada ortaya çıkan para cezası miktarının mevcut dava konusu işlemde yer alan para cezası miktarından daha fazla olduğu, bu durumun ise aleyhe hüküm verme yasağı kapsamında kaldığı, bir diğer deyişle hesaplama tekniğinin hatalı olması nedeniyle verilebilecek yürütmenin durdurulması kararının davacının daha ağır bir idari yaptırımla karşılaşmasına neden olabileceği anlaşıldığından para cezasının sonucu itibarıyla hukuka aykırı olmadığı anlaşılmaktadır. Dava konusu güneş panelleri yapısının incelenmesinden; Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptında yer alan güneş panelleri bakımından yapılan incelemede; 2003 yılında yerinde yapılan denetimde çekilen fotoğrafta davacının taşınmazı üzerinde 2 adet güneş paneli bulunmasının doğrudan söz konusu güneş panellerinin yapı kullanım izin belgesinde yer aldığı anlamına gelmeyeceği, güneş panellerinin dava konusu yapıya ait 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı ruhsatı eki projede yer alıp almadığının araştırılması amacıyla Mahkememizin 19/02/2026 ve 17/03/2026 tarihli ara kararları ile davalı idareden yapı ruhsatı eki projenin istenildiği, projenin UYAP sistemi üzerinden incelenmesi neticesinde güneş panellerinin orijinal projede yer almadığı, davalı idarenin zeminde olan güneş panellerinin yerlerini projede işaretlediği anlaşıldığından güneş panellerinin 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı ruhsatı eki projede bulunmadığı, bir diğer deyişle imara ve hukuka aykırı olarak zeminde bulunduğu, davacının dava konusu işlemde sonra anılan güneş panelleri bakımından Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27/03/2026 tarih ve 3428 sayılı kararı ile vaziyet planı onayı aldığı görülmekteyse de anılan vaziyet planı onayının yapı ruhsatı anlamına gelmediği, yalnızca panellerin vaziyet planında belirtilen şekli ile zeminde bulunmasının sit alanı bakımından sakınca doğurmayacağını tespit edildiği, buna karşın 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca dava konusu güneş panelleri bakımından bir ruhsat/izin düzenlendiğine ilişkin dosya kapsamına bilgi ve belge sunulmadığı, bir diğer deyişle güneş panellerinin ruhsatsızlık durumunun devam ettiği anlaşılmaktadır. Ancak zeminde yer kaplayan güneş panelleri bakımından verilen imar para cezasının incelenmesinden; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi, imar para cezalarının belirlenmesinde aykırılığın niteliğine göre ikili bir hesaplama rejimi öngörmekte olup Kanun koyucu ceza miktarının belirlenmesinde temel kıstas olarak yapının "inşaat alanı" (m²) üzerinden hesaplama yapılmasını esas almış, ancak niteliği gereği alan hesabı yapılamayan imalatlar için "toplam imalat bedeli" üzerinden oransal bir ceza tayinini zorunlu kılan istisnai bir yöntem belirlemiştir. Bu yasal çerçevede, hukuka uygun bir ceza ihdas edilebilmesi için mahallinde tespit edilen aykırılıkların öncelikle "inşaat alanı hesaplanması mümkün olanlar" ve "inşaat alanı hesaplanması mümkün olmayanlar" şeklinde net bir tefrike tabi tutulması; alan hesabı mümkün olanlar için 42/2-a maddesi uyarınca yapı sınıfı ve grubu dikkate alınarak metrekafe bazlı hesaplama yapılması, alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden ise 42/2-b maddesi uyarınca Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesine göre hesaplanacak toplam imalat bedelinin %20'sinin esas alınması gerekmektedir. Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptı ekinde fotoğraflardan güneş panellerinin zeminde yer kapladığı, bu suretle kaplanan yerin metrekafe olarak ölçülmesinin mümkün olduğu, bir diğer deyişle inşaat alanı hesaplanması mümkün olan yapılar kapsamında kaldığı, dava konusu işlemde ise para cezası hesabının alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden kural getiren 42/2-b maddesi uyarınca hesaplandığı, söz konusu hesabın mevzuata uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan; Mahkememizin 11/06/2026 ve 01/07/2026 tarihli ara kararları neticesinde temin edilen belgelerden güneş panelleri hakkında mekansal alan oluşturduğu kabulüyle yapılan varsayımsal hesaplamada

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

ortaya çıkan para cezası miktarının mevcut dava konusu işlemde yer alan para cezası miktarından daha az olduğu, diğer deyişle hesaplama konusunda idarece yapılan hatanın davacının daha fazla miktarda para cezası yaptırımı ile karşılaşmasına sebep olduğu görüldüğünden söz konusu hesap yöntemi nedeniyle yanlış hesaplanan para cezasının hukuka ve mevzuata aykırı olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan; dava konusu işlemin uygulanması halinde davacının cebri icra tehdidi ile karşı karşıya kalacağı ve yıkım icrası nedeniyle mülkiyet hakkının etkileneceği, bu suretle davacı açısından telafisi güç veya imkansız zararların doğabileceği sonucuna varılmıştır.”Açıklanan nedenlerle; “Dava konusu Bozcaada Belediye Encümeninin 29/08/2025 tarih ve 2025/197 sayılı kararının;

1)-foseptik yapısı ile ilgili yıkım uygulanması ve para cezası verilmesine kısmının ve güneş panelleri ile ilgili para cezası verilmesine ilişkin kısmının, uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına,

2)-çamaşırlık altındaki (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin ile ilgili yıkım uygulanması ve para cezası verilmesine kısmı ve güneş panellerinin yıkılmasına ilişkin kısmı bakımından yürütmenin durdurulması isteminin reddine” kararına istinaden Dava konusu (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin yapısının incelemesinden;(1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin bakımından verilen imar para cezasının incelenmesinden; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesi, imar para cezalarının belirlenmesinde aykırılığın niteliğine göre ikili bir hesaplama rejimi öngörmekte olup Kanun koyucu ceza miktarının belirlenmesinde temel kıstas olarak yapının "inşaat alanı" (m²) üzerinden hesaplama yapılmasını esas almış, ancak niteliği gereği alan hesabı yapılamayan imalatlar için "toplam imalat bedeli" üzerinden oransal bir ceza tayinini zorunlu kılan istisnai bir yöntem belirlemiştir.

Bu yasal çerçevede, hukuka uygun bir ceza ihdas edilebilmesi için mahallinde tespit edilen aykırılıkların öncelikle "inşaat alanı hesaplanması mümkün olanlar" ve "inşaat alanı hesaplanması mümkün olmayanlar" şeklinde net bir tefrike tabi tutulması; alan hesabı mümkün olanlar için 42/2-a maddesi uyarınca yapı sınıfı ve grubu dikkate alınarak metrekare bazlı hesaplama yapılması, alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden ise 42/2-b maddesi uyarınca Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesine göre hesaplanacak toplam imalat bedelinin %20’sinin esas alınması gerekmektedir. Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptında çamaşırlık altındaki beton zeminin ölçülerine yer verildiği, beton zeminin inşaat alanı hesaplanması mümkün olan yapılar kapsamında kaldığı, dava konusu işlemde ise para cezası hesabının alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden kural getiren 42/2-b maddesi uyarınca hesaplandığı, söz konusu hesabın mevzuata uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan Mahkememizin 11/06/2026 ve 01/07/2026 tarihli ara kararları neticesinde temin edilen belgelerden; anılan beton zemin hakkında mekansal alan oluşturduğu kabulüyle yapılan varsayımsal hesaplamada ortaya çıkan para cezası miktarının mevcut dava konusu işlemde yer alan para cezası miktarından daha fazla olduğu, bu durumun ise aleyhe hüküm verme yasağı kapsamında kaldığı, bir diğer deyişle hesaplama tekniğinin hatalı olması nedeniyle verilebilecek yürütmenin durdurulması kararının davacının daha ağır bir idari yaptırımla karşılaşmasına neden olabileceği anlaşıldığından para cezasının sonucu itibarıyla hukuka aykırı olmadığı anlaşılmaktadır” denildiğinden 2912.70 TL idari para cezasının hukuka aykırı olmadığı anlaşılmış olup; Dava konusu güneş panelleri yapısının incelenmesinden; Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptında yer alan güneş panelleri bakımından yapılan incelemede; 2003 yılında yerinde yapılan denetimde çekilen fotoğrafta davacının taşınmazı üzerinde 2 adet güneş paneli bulunmasının doğrudan söz konusu güneş panellerinin yapı kullanım izin belgesinde yer aldığı anlamına gelmeyeceği, güneş panellerinin dava konusu yapıya ait 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı ruhsatı eki projede yer alıp almadığının araştırılması amacıyla Mahkememizin 19/02/2026 ve 17/03/2026 tarihli ara kararları ile davalı idareden yapı ruhsatı eki projenin istenildiği, projenin UYAP sistemi üzerinden incelenmesi neticesinde güneş panellerinin orijinal projede yer almadığı, davalı idarenin zeminde olan güneş panellerinin yerlerini projede işaretlediği anlaşıldığından güneş panellerinin 25/12/2003 tarih ve 2003/25 sayılı yapı ruhsatı eki projede bulunmadığı, bir diğer deyişle imara ve hukuka aykırı olarak zeminde bulunduğu, davacının dava konusu işlemde sonra anılan

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

güneş panelleri bakımından Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27/03/2026 tarih ve 3428 sayılı kararı ile vaziyet planı onayı aldığı görülmekteyse de anılan vaziyet planı onayının yapı ruhsatı anlamına gelmediği, yalnızca panellerin vaziyet planında belirtilen şekli ile zeminde bulunmasının sit alanı bakımından sakınca doğurmayacağına tespit edildiği, buna karşın 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca dava konusu güneş panelleri bakımından bir ruhsat/izin düzenlendiğine ilişkin dosya kapsamına bilgi ve belge sunulmadığı, bir diğer deyişle güneş panellerinin ruhsatsızlık durumunun devam ettiği anlaşılmaktadır. Ancak zeminde yer kaplayan güneş panelleri bakımından verilen imar para cezasının incelenmesinden; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi, imar para cezalarının belirlenmesinde aykırılığın niteliğine göre ikili bir hesaplama rejimi öngörmekte olup Kanun koyucu ceza miktarının belirlenmesinde temel kıstas olarak yapının "inşaat alanı" (m²) üzerinden hesaplama yapılmasını esas almış, ancak niteliği gereği alan hesabı yapılamayan imalatlar için "toplam imalat bedeli" üzerinden oransal bir ceza tayinini zorunlu kılan istisnai bir yöntem belirlemiştir. Bu yasal çerçevede, hukuka uygun bir ceza ihdas edilebilmesi için mahallinde tespit edilen aykırılıkların öncelikle "inşaat alanı hesaplanması mümkün olanlar" ve "inşaat alanı hesaplanması mümkün olmayanlar" şeklinde net bir tefrike tabi tutulması; alan hesabı mümkün olanlar için 42/2-a maddesi uyarınca yapı sınıfı ve grubu dikkate alınarak metrekaresel bazlı hesaplama yapılması, alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden ise 42/2-b maddesi uyarınca Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesine göre hesaplanacak toplam imalat bedelinin %20'sinin esas alınması gerekmektedir. Dava konusu işleme dayanak yapı tatil zaptı ekinde fotoğraflardan güneş panellerinin zeminde yer kapladığı, bu suretle kaplanan yerin metrekaresel olarak ölçülmesinin mümkün olduğu, bir diğer deyişle inşaat alanı hesaplanması mümkün olan yapılar kapsamında kaldığı, dava konusu işlemde ise para cezası hesabının alan hesabı mümkün olmayan imalatlar yönünden kural getiren 42/2-b maddesi uyarınca hesaplandığı, söz konusu hesabın mevzuata uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan; Mahkememizin 11/06/2026 ve 01/07/2026 tarihli ara kararları neticesinde temin edilen belgelerden güneş panelleri hakkında mekansal alan oluşturduğu kabulüyle yapılan varsayımsal hesaplamada ortaya çıkan para cezası miktarının mevcut dava konusu işlemde yer alan para cezası miktarından daha az olduğu, diğer deyişle hesaplama konusunda idarece yapılan hatanın davacının daha fazla miktarda para cezası yaptırımı ile karşılaşmasına sebep olduğu görüldüğünden söz konusu hesap yöntemi nedeniyle yanlış hesaplanan para cezasının hukuka ve mevzuata aykırı olduğu anlaşılmakta olup 4933.57 TL olarak hesaplanmış olup; İmar Kanununun 42.Maddesine istinaden 2912.70 TL + 4933.57 TL = 7846.27 TL para cezası hesaplanmıştır.3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin a ve c Bendine göre hesaplanan 7846,27 TL para cezasının mal sahibi TC: xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına Çıkarılması tensiplerinize arz olunur.İmar Kanunu'nun 42.maddesinin ç bendine istinaden 25.80 m2 x 91,62 TL = 2363,79 TL para cezası hesaplanmıştır. Toplam para cezası: 7846,27 + 2363,79 TL = 10.210,06 TL olup mal sahibi TC: xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına Çıkarılması tensiplerinize Olunur.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan para cezasının mal sahibi TC :46573315936 Berkay Ergül adına Çıkarılması tensiplerinize 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. Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde; Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin Esas No: 2025/1102 doğrultusunda, **Belediye Encümeninin 29.08.2025 tarih ve 2025/197 sayılı kararın iptal edilmesine.**

Çamaşırlık altındaki (1.20x4.00m) ölçülerindeki beton zemin ile ilgili yıkım uygulanması ve para cezası verilmesine kısmı ve güneş panellerinin yıkılmasına ilişkin kısmı bakımından yürütmenin durdurulması isteminin reddine'' kararına istinaden izinsiz ve kaçak uygulamaların 30 gün içinde kaldırılmasına yapılan hesaplama sonucu xxxxxxxxxxxxxx (T.C. Kimlik No: (xxxx) adına 7846,27 + 2363,79 TL = 10.210,06 TL idari para cezası verilmesine, 2863 sayılı Kanunun 9 ve 65'inci maddeleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına, izinsiz

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

uygulamaların verilen süre içerisinde yıkılmaması halinde yıkım işleminin Belediyemizce yapılarak yıkım masraflarının tarafınızdan tahsil edileceğine katılanların oy birliği ile karar verildi.

Gülay ELBİR USLU
Belediye Başkanı V.

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdür V.

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü
(Katılmadı)

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi