

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2026/74
KARAR TARİHİ : 10/06/2026
GELİŞ TARİHİ : 10/06/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 10:30

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 10.06.2026 günü saat 10:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 10.06.2026 tarih ve 7175 sayılı yazısı.

KARAR : İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğünün yazısında İlçemiz XXXXX Mahallesi XXX Ada XXXX nolu parselde ait taşınmaza esas; Ç.T.V.K.B.K.'nın 27.03.2025 tarih 3438 sayılı kararına istinaden; "Komisyon izni alınmadan " Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.07.2005 tarih 1218 sayılı karar eki mimari projesinde yapının doğu ve güney cephesinde gösterilmen tretuar yapıldığı, parsel çevresinin bir kısmına taş duvar bir kısmına da tel çit yapıldığı, çevre duvarının bir bölümünün üzerine panel çit bir bölümüne de tel çit yapıldığı ve aydınlatma elamanları yerleştirildiği, parsel içine duvar yapıldığı, metal profil iskelet yapıldığı, karavan yerleştirildiği, ahşap kulübe yapıldığı, parsel girişine iki taş duvar arasına demir kapı yapıldığı vb.) yapıldığı kararda bahsedilmiştir

Konunun encümence görüşülerek encümen kararı alınması istenmektedir.

İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

İlçemiz XXXXX Mahallesi XXX Ada XXX nolu parselde ait taşınmaza esas; Ç.T.V.K.B.K.'nın 27.03.2025 tarih 3438 sayılı kararına istinaden;

"Komisyon izni alınmadan " Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 'mm 08. 07.2005 tarih 1218 sayılı karar eki mimari projesinde yapının doğu ve güney cephesinde gösterilmen tretuar yapıldığı, parsel çevresinin bir kısma taş duvar bir kısmına da tel çit yapıldığı, çevre duvarının bir bölümünün üzerine panel çit bir bölümüne de tel çit yapıldığı ve aydınlatma elamanları yerleştirildiği, parsel içine duvar yapıldığı, metal profil iskelet yapıldığı, karavan yerleştirildiği, ahşap kulübe yapıldığı, parsel girişine iki taş duvar arasına demir kapı yapıldığı vb.) yapıldığı kararda bahsedilmiştir.

20.05.2026 tarihinde yerinde yapılan tespitle 466 ada 142 parselde;

Taş Duvar 1 ölçüleri (171 m uzunluk h=0,80m genişlik 0,40m)

Taş Duvar 2 ölçüleri (21 m uzunluk h=1,60m genişlik 0,50m)

Taş Duvar 3 ölçüleri (22 m uzunluk h=0,70m genişlik 0,50m)

Tel çit ölçüleri(45 m uzunluk h=1,50m)

Ahşap Klübe ölçüleri(1,00m*2,00m h=1,50m) izinsiz uygulamaların tespit edillip mühürlendiği,Söz konusu kararda bahsi geçen XXXX plakalı karavanın yerle bağlantısının olmadığı parsel içine koğuşlandırıldığı,metal profil iskeletin tespit edilmediği, kısmi çevre duvarları üzrine telçit ve aydınlatma elamalarının olduğu kısımların komşu parsel XXX ada XXXX nolu parsel kullanımında olduğu, için mühürleme işlemi yapılmamıştır.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

Söz konusu taşınmaz, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi ve 2863 Sayılı Kanun'un 16. Maddesi gereğince mühürlenmiştir. 20.05.2026 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;(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu,; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 79,72 TL esas alınmıştır.

(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.

1	(171 m*0,80*0,40)(21m*1,60*0,50m)(22m*0,70m*0,50m) Taş Duvar = Ç.Ş.İ.D.B Birim fiyat 2026
2	(45 m h=1,00m) Telçit = Ç.Ş.İ.D.B Birim fiyat 2026
3	(1,00m*2,00*1,50 m) Ahşap Klube= Ç.Ş.İ.D.B Birim fiyat 2026

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

1	(171 m*0,80*0,40)(21m*1,60*0,50m)(22m*0,70m*0,50m) Taş Duvar =79,22 m3
2	(45 m h=1,00m) Telçit = ÇŞİDB Birim fiyat 2026

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması	M3	1.496,54
10.480.2201	Altıgen, Çift Bükümlü, Çift Telli Çelik Grid (Galvaniz Kaplı) Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı (1,35+1,35) 2,70 mm	M2	190,00

TAŞ DUVAR=((171 m*0,80*0,40)(21m*1,60*0,50m)(22m*0,70m*0,50m) =79,22 m3

Hesap=79,22*1496,54 =118,555.90 TL

TEL ÇİT= (45 m* h=1,00m) =45,m2

Hesap=45*190=8,550 TL

118,555,90+8,550=127,105.90 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

B bnedine göre = 127,105.90 TL *%20= 25,421.18 TL

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.

B bendinin **127,105.90 TL *%20= 25,421.18 TL**

c bendinin 7.fikrasına göre **25,421.18 TL * %50 = 12,710.59 TL**

8.fikrasına göre **25,421.18 TL * %180 = 45,758.12TL**

12. fikrasına göre **25,421.18 TL * %20 = 5,084.24 TL**

TOPLAM= 88,974.13 TL

1A Grubu yapılar için;(Basit Hayvancılık _Tarım Amaçlı (Ahşap Yapı))

(1,00*2,00m),(h=1,50m) =(2,00 m²*79,72 TL = 159,44 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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin **(2,00 m²*79,72 TL = 159.44 TL**

c bendinin

7.fikrasına göre **159.44 TL * %50 = 79,72 TL**

8.fikrasına göre **159.44 TL * %180 = 286.99 TL**

12. fikrasına göre **159.44 TL * %20 = 31,89 TL**

Toplam = 558,04 TL

Toplam=558,04+88,974,13= 89,532.17 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 = 2 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel (2026 EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ Seri no:89) Genelgesine göre;

2m² x 91,62= 183,24 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.

A, C ve Ç Bendine göre hesaplanan **89,532.17 TL + 183,24 TL= 89,715.41 TL** lik para cezasının mal sahibi XXXXXX adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.**Denilmektedir.**

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

- İzinsiz ve kaçak uygulamanın yapıldığı 466 ada 142 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,
- XXX Mahallesi XXX ada XXX 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.
- XXX ada XXX parsel nolu taşınmazın herhangi bir izin alınmadan uygulama yapıldığı,
- XXX ada XXX parselde yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;

XXX Mahallesi, XXX ada, XXX parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a,c ve ç bentleri gereğince; XXXX adına **89.715,41** 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