

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/227
KARAR TARİHİ : 10/10/2025
GELİŞ TARİHİ : 10/10/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 16:00

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 10.10.2025 günü saat 16:00'da toplanan Belediye Encümenine İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürü Ahmet CUMALI izinli olduğundan katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 07.10.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx nolu parselde ÇTVKKB'nun 17.10.2024 tarih 2637 sayılı kararında tespit edilmiş olan izinsiz uygulamalar; "zemin kat ve üst katta yer alan terasların pvc malzeme ile kapatıldığı ve üst kattaki terasa çıkmak için dıştan merdiven yapıldığı,yapıya bitişik ilave tek taklı yapı ile sundurma yapıldığı,yapının çevresine tel çit ile bahçe yapıldığı,parsel içinde ahşap malzeme ile saçtan yapı yapıldığı,,su deposu ,güneş enerji paneli olduğu,fırın yapıldığı,parsel köşesine tek katlı yapı yapıldığı,demir profilden sundurma yapıldığı,parsel içinde sert zemin uygulamalarının farklı alanlarda ve ilave alan yapıldığı,peyzaj düzenlemesinin yapıldığı, parsel içinde kümes yapıldığı etrafı tel çitle kapatıldığı,parsel çevresine bahçe duvarı yapıldığı ve demir kapı takıldığı;

Zemin kat teras pvc ile kapatıldığı (2,00*5,20m)
(3,00*7,00m)

Üst kat terası pvc ile kapatıldığı

İlave tek katlı yapı (4,00*8,00) h=2,50m
gölgelik (1,50*2,00m)

İlave tek kat önüne sundurma

Parsel köşesinde tek katlı yapı müştemilat (6,00*2,40m) h=1,80m
(4,00*1,00m)

Sundurma demir profil

Tel çit uygulaması (35m)
(160m) h=1,00m

Parsel çevresi bahçe duvarı

Demir kapı (4,00*1,00m)
m2)h=0,20m

Sert zemin uygulaması (100

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. 01.10.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi , xxxx Mahallesi, xx ada xx nolu parselde ÇTVKKB'nun 17.10.2024 tarih 2637 sayılı kararında tespit edilmiş olan izinsiz uygulamalar; "zemin kat ve üst katta yer alan terasların PVC malzeme ile kapatıldığı ve üst kattaki terasa çıkmak için dıştan merdiven yapıldığı, yapıya bitişik ilave tek taklı yapı ile sundurma yapıldığı, yapının çevresine tel çit ile bahçe yapıldığı, parsel içinde ahşap malzeme ile saçtan yapı yapıldığı, su deposu ,güneş enerji paneli olduğu, fırın yapıldığı, parsel köşesine tek katlı yapı yapıldığı, demir profilden sundurma yapıldığı, ,parsel içinde sert zemin uygulamalarının farklı alanlarda ve ilave alan yapıldığı, peyzaj düzenlemesinin yapıldığı, parsel içinde kümes yapıldığı etrafı tel çitle kapatıldığı, parsel çevresine bahçe duvarı yapıldığı ve demir kapı takıldığı;

Zemin kat teras pvc ile kapatıldığı (2,00*5,20m)
(3,00*7,00m)

Üst kat terası pvc ile kapatıldığı

İlave tek katlı yapı (4,00*8,00) h=2,50m
gölgelik (1,50*2,00m)

İlave tek kat önüne sundurma

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

Parsel köşesinde tek katlı yapı müstemilat (6,00*2,40m) h=1,80m
(4,00*5,00m)

Sundurma demir profil

Tel çit uygulaması (35m)
(160m) h=1,00m

Parsel çevresi bahçe duvarı

Demir kapı (4,00*1,00m)
m2)h=0,20m

Sert zemin uygulaması (100

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. 01.10.2025 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,

(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL dir.

(a) bendinin; 1.Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL dir.

a) bendinin; 3.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 3.Sınıf A grubu yapılar için 386,79 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.

3.Sınıf A Grubu Yapının zemin kat ve üst kattaki teras alanının pvc ile kapatılıp alan oluşturulduğu (2,00*5,20m) +(3,00*7,00)= 31,40m² ve İlave Tek Katlı Yapı = (4.00m*8.00m)= 32 m²

- Ruhsat ve Eklerine aykırı yapının teraslarının pvc ile kapatılması imalatı toplam= 63,40 m² alana sahip 3A Grubu yapılar için;

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 3.Sınıf A grubu yapılara 63,40 m² x 386,79 = 24.522,49 TL

7. fıkrasına göre	24.522,49 TL	x	%50	=	12.261,24 TL
8. fıkrasına göre	24.522,49 TL	x	% 180	=	44.140,48 TL
12. fıkrasına göre	24.522,49 TL	x	% 20	=	4.904,50 TL

Toplam = 85.828,71 TL

1.Sınıf B Grubu kalıcı yardımcı yapılar (6,00*2,40m) h=1,80m = 14.40 m²

- Ruhsat ve Eklerine aykırı kalıcı yapı imalatı toplam= 14.40 m² alana sahip 1B Grubu yapılar için;

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,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin	1.Sınıf B grubu yapılara	14,40 m ² x 106,99=	1.540,66 TL		
7. fıkrasına göre		1.540,66 TL	x	%50	= 770,33 TL
8. fıkrasına göre		1.540,66 TL	x	% 180	= 2773,18 TL
12. fıkrasına göre		1.540,66 TL	x	% 20	= 308,13 TL
Toplam = 5392,30 TL					

1.Sınıf A Grubu gölgelik yapılar= aykırı yapı =(1,50m*2,50m) + (4.00m*5.00m) = 23,75 m² ve bahçe duvarı 160m uzunluğunda 1 m yüksekliğinde =160 m²

- Ruhsat ve Eklerine aykırı gölgelik yapı imalatı toplam= 183,75 m² alana sahip 1A Grubu yapılar için;

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 B grubu yapılara	183,75 m ² x 63,53=	11.673,64 TL		
7. fıkrasına göre		11.673,64 TL	x	%50	= 5.836,82 TL
8. fıkrasına göre		11.673,64 TL	x	% 180	= 21.012,54 TL
12. fıkrasına göre		11.673,64 TL	x	% 20	= 2.334,72 TL
Toplam = 40.857,73 TL					

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.

TC. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİK BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
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	125,00
10.130.1561	Geçirimli beton harcı	M ³	1.960,00

Tel çit uygulaması =(35,00m)=35*125,000=4.375 TL

Sert zemin betonarme yüzey uygulaması (100 m2) h=0,20m =(100*0,20)= 20 m³=(20*1960,00)= 39,200 TL

Toplam =4.375+39.200= 43.575,00 TL

b bendinin birim fiyata göre mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı =43.575,00 *% 20= 8715 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,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre; $43.575,00 \times \% 20 = 8.715 \text{ TL}$

7. fıkrasına göre $8715 \text{ TL} \times \% 50 = 4357,50 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $8715 \text{ TL} \times \% 180 = 15.687 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $8715 \text{ TL} \times \% 20 = 1743 \text{ TL}$

Toplam = 30.502,50 TL

Toplam = (85.828,71 TL + 5392,30 TL + 40.857,73 TL + 30.532,50 TL) = 162.581,24 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 edi, lir. Hükümleri gereği; Aykırılığa konu alan ile arsa veya emlak vergisine esas metrekare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Yapı AlanıRayiç Bedel

$100,8 \text{ m}^2 \times 30,54 \text{ TL} = 3078,43 \text{ TL}$ idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 3078,43 TL lik para cezasının mal sahipleri TC :xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz 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.

A ,C ve Ç Bendine göre hesaplanan $162.581,24 + 3078,43 = 165.659,67 \text{ TL}$ 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 parsel 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, c ve ç bentleri gereğince; TC :xxxxxxxxxxxx nolu xxxx’ya 165.659,67 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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

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
(katılmadı)

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi