

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2025/217
KARAR TARİHİ : 11/09/2025
GELİŞ TARİHİ : 11/09/2025
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 11.09.2025 günü saat 16:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 11.09.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmaz üzerinde bulunan izinsiz uygulamalara esas; Belediyemizce tanzim edilmiş 03.10.2022 tarihinde mühürleme, 08.11.2022 tarihinde 1.mühür fekki ve 14.12.2022 tarihli 2.mühür fekki zabıtlarında sehven xx ada xx parsel yazılmış olup bahse konu izinsiz uygulamalar xx ada xx nolu parsel üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Çanakkale Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun 19.06.2025 tarih 2987 sayılı kararına istinaden mahalinde yapılan incelemede yapının inşaa faaliyetlerinin tamamlandığı, yapının önüne (10,00m*3,00m) ebatlarında seramik karo döşenerek sert zemin uygulaması yapıldığı sert zemin uygulamasının üzerine demir profilden oluşan çatısı sunta üzeri şingil kaplı gölgelik yapıldığı tespit edilmiştir.Söz konusu aykırı izinsiz uygulamalar 3.derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup herhangi bir izni bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince 3.kez mühür fekki işlemi ve 4.kez mühürleme işlemi yapıp 27.08.2025 Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi, 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; I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara on bir Türk Lirası, III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası, IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası, V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç 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 ve 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 A grubu yapılar için 63,53 TL dir. 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL dir.**

- yapının inşaa faaliyetlerinin tamamlandığı 03.10.2022 tarihindeki mühürlemede kesilen idari para cezası (35.153,01TL)'na esas 3194 sayılı imar kanunun mühür fekki 1 kez arttırılarak uygulanır hükmü doğrultusunda **35.153,01 x 2 = 70.306,02 TL** dir.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

- yapının önüne (10,00m*3,00m) ebatlarında seramik karo döşenerek sert zemin uygulaması yapıldığı
 - (10,00m*3,00m) ebatlarında seramik karo döşenerek sert zemin uygulaması yapıldığı sert zemin uygulamasının üzerine demir profilden oluşan çatısı sunta üzeri şingil kaplı gölgelik
- **Ruhsatsız toplam = 30.00 m² alana sahip 1 A 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) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılara 30.00 m² x 63,53 TL = 1.905,90 TL

c bendinin 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

Ruhsatsız, toplam 1 A Grubu yapılar için idari para cezası hesaplanmıştır.

Yapının önüne (10,00m*3,00m) ebatlarında seramik karo döşenerek sert zemin uygulaması yapıldığı 3194 sayılı imar kanunun 42.maddesinin b bendinde; 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 ve İklim Değişikliği Bakanlığı birim fiyat listesine göre;

Poz no	Seramik yer döşeme yapılması	birimi	fiyat
10.240.3301	Her türlü desen ve yüzey özelliğinde, beyaz, yer karosu (20 x 20 cm anma ebatlarında)	m ²	156,00

30.00 m*156 TL = 4.680,00 TL'dir. birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir hükmü doğrultusunda 4.680 TL *%20 'si = 936,00 TL'dir.

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) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin yaklaşık maliyetin %20'si = 936,00 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 936,00 TL x % 50 = 468,00 TL

8. fıkrasına göre 936,00 TL x % 180 = 1684,80 TL

12. fıkrasına göre 936,00 TL x % 20 = 187,20 TL

Toplam = 3276,00 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

Toplam para cezası A, B ve C Bendine göre hesaplanan 70.306,02 TL+ 6.670,65 TL + 3276,00 TL = 80.252,67 TL lik para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx TCK Nolu xxxx adına 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, c ve ç bentleri gereğince; TC:xxxxxxxxxxx nolu xxxx’e 80.252,67 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 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