

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2026/31
KARAR TARİHİ : 12/03/2026
GELİŞ TARİHİ : 12/03/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 14.30

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 12.03.2026 günü saat 14:30'da toplanan Belediye Encümenine üye Mustafa KIRLI ilçe dışında bulunduğundan katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.03.2026 tarihli müzekkeresi.

KARAR :Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Xxxx Mahallesi,xx Ada, xx nolu parsel üzerinde bulunan taşınmaza esas; Çanakkale Ç.T.V.K.B.K.'nun 26.11.2025 tarih ve 3259 sayılı kararında izinsiz uygulamalar;" Pansiyon/otel olarak kullanılan yapının müstemilatları, sert zemin uygulamaları yapıldığı" tespit edilmiştir.Yerinde yapılan incelemeler ile;"1 Adet (7.45x7m) müstemilat ve (3.80m x 5.30m) h:2.30m ebatlarında pergole,2 adet (2.40m x 2.70m) Pvc depo,1 adet (1.15m x 1.50m) depo,1 adet (3.00m x 7.00m) konteyner, 1 adet (8.30m x 3.10m) müstemilat,1 adet (2.45m x 2.10m) ebatlarında çamaşırılık/depo,3 adet (3.00 m x 7.00m) ebatlarında konteyner,1 adet (6.20 m x 9.15m) ebatlarında Atölye,1 adet (6.10 m x 3.85m) ebatlarında gölgelik/çardak,1 adet (8.15m x 10.00m) ebatlarında kümes,1 adet (3.30m x 7.80m) h:2.35m ebatlarında ve 1 adet (1.35m x 1,85m) ebatlarında betonarme yapı yapıldığı ve toplam 478,20 m² sert zemin uygulamaları yapıldığı" tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.2863 sayılı kanunun 9. Ve 16. Maddeleri,3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi gereğince izinsiz uygulamalar mühürlenmiştir. Konunun encümence görüşülerek karar alınması istenmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

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.fikrasına 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.

1 adet (3.30m*7.80m) ebatlarında h:2.35m yüksekliğinde

1 adet (1.35m*1.85m) ebatlarında Betonarme yapı 25,74 m² +2,50 m² =28,24 m² alana 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 28,24m² x 485,38 = 13.707,13 TL

c bendinin

7. fıkrasına göre 13.707,13 TL % 50 = 6.853,56 TL

8. fıkrasına göre 13.707,13 TL x % 180 = 24.672,83 TL

12. fıkrasına göre 13.707,13 TL % 20 = 2.741,42 TL

Toplam =47.974,94 TL

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

4 Adet (3.00m x 7.00m) ebatlarında Konteyner = 84 m²

1 Adet (7.45m x 7.00m) ebatlarında Müstemilat =52,15 m²

1 Adet (8.30m x 3.10m) ebatlarında Müstemilat = 25,73 m²

Toplam: 84 m² + 52,15 m² + 25,73 m² =161,88 m²

1B Grubu yapılar için kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar;

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 = 161,88 m² *134,26 = 21.734,00 TL

c bendinin

7.fikrasına göre 21.734,00 * %50 = 10.867 TL

8. fikrasına 21.734,00 * % 180 = 39.121,20 TL

12. fikrasına göre 21.734,00 * % 20 =4.346,80 TL

Toplam = 76.069 TL

1 Adet (3.80m x 5.30m) h:2.30 ebatlarında Pergole = 20,14 m²

2 Adet (2.40m x 2.70m) ebatlarında Pvc Depo = 12,96 m²

1 Adet (1.15m x 1.50m) ebatlarında Depo = 1,72 m²

1 Adet (2.45m x 2.10m) ebatlarında Çamaşırılık/Depo=5,14 m²

1 Adet (6.20m x 9.15m) ebatlarında Atölye= 56,73 m²

1 Adet (6.10m x 3.85m) ebatlarında Gölgelek/Çardak= 23,48 m²

1 Adet (8.15m x10 m) ebatlarında Kümes= 81,50 m²

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde

20,14 m² +12,96 m² +1,72 m² +5,14 m² + 56,73 m² +23,48 m² +81,50 m²=201,67 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 A grubu yapılara 201,67m² x 79.72 =16.077,13 TL

c bendinin

7.fikrasına göre 16.077,13 * %50 =8.038,56 TL

8. fikrasına göre 16.077,13 * % 180 =28.938,83 TL

12. fikrasına göre 16.077,13 * % 20 =3.215,42 TL

Toplam= 56.269,94 TL

Parselde Toplam 478,20 m² Sert Zemin Uygulaması yapıldığı;

Kültür ve Turizm Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
242/01	V.0 Döşemede Kayrak Taşı Bedeli	m ²	1.651,1

(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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

478,20m² x 1.651,10 TL= **789.556,02 TL** olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası uygulanır.

789.556,02 TL x %20 = **157.911,204 TL**'dir.

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,
12. İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre yaklaşık maliyet; 789.556,02 TL x %20 = **157.911,204 TL**'dir.

c bendinin

7. fıkrasına göre 157.911,204 TL x %50 = 78.955,60 TL
12. fıkrasına göre 157.911,204 TL x % 20 = 31.582,24

TL

Toplam =268.449,04 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 = **28,24m² + 161,88 m² + 201,67 = 391,79 m²**

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

391,79 m² x 61,08 TL = **23.930,53 TL** idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 23.930,53 TL lik para cezasının mal sahibi 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,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan 47.974,94 TL+ 76.069 TL + 56.269,94 TL +268.449,04 TL+ 23.930,53 TL=472.693,45 TL lik para cezasının mal sahibi, TC : xxxxxxxxxxxx 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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

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; Mal sahibi TC: xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına 472.693,45 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
(katılmadı)

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi