

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 6

KARAR NO : 2026/40
KARAR TARİHİ : 13/04/2026
GELİŞ TARİHİ : 12/04/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 11.00

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 13.04.2026 günü saat 11:00'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 12.04.2026 tarihli müzekkeresi.

KARAR: Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada xx parsel nolu taşınmaz üzerinde, mahallinde yapılan incelemede; “ (15,00m x 6,00m) ebatlarında h:2,50m yüksekliğinde ahşap yapı yapıldığı; (3,00m x 1,60m) h:3,00 yüksekliğinde ahşap duş-wc yapısı yapıldığı; yine parsel içerisinde, (11,00m x 3,00m) ebatlarında h:2,50m yüksekliğinde ahşap yapı yapıldığı; bu yapının ön kısmına bitişik (5,50m x 4,50m) ebatlarında h:2,50m yüksekliğinde taş yapı yapıldığı; taş yapı önüne ahşap malzemeden üzeri şingil kaplı (6,00m x 3,00m, 5,50m x 2,00m) ebatlarında gölgelik yapıldığı; parsel içerisinde toplamda 512 m2 sert zemin parke taşı ve 100 m2 kayrak taşı sert zemin uygulaması; yine parsel içerisinde 80,00m uzunluğunda h:1,50m yüksekliğinde 0,50m yüksekliğinde taş duvar; parsel çevresinde 68,00m uzunluk 0,70m yükseklik 0,40m genişliğinde taş duvar; parsel çevresinde 80,00m uzunluk h:1,00m yüksekliğinde tel çit uygulaması yapıldığı” tespit edilmiştir.

Söz konusu izinsiz uygulamalar 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16. Maddesine istinaden 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. ;(a) bendinin; 1. Sınıf A Grubu, 1. Sınıf B Grubu, 3. Sınıf A Grubu yapı sınıfına girmekte olup; 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, 1. Sınıf B grubu yapılar için 134,26 TL, 3.Sınıf A grubu yapılar için 485,38 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 adet (15,00m x 6,00m) ebatlarında h:2,50m yüksekliğinde Ahşap Yapı, 1 adet (11,00m x 3,00m) ebatlarında h:2,50m yüksekliğinde Ahşap Yapı, 1 adet (5,50m x 4,50m) ebatlarında h:2,50m Yüksekliğinde Taş Yapı

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 6

(15,00m x 6,00m = 90 m²)+ (11,00m x 3,00m = 33 m²)+ (5,50m x 4,50m = 24,75 m²)=147,75 m²
alana sahip 3A (Konut) Grubu yapılar için;(485,38 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 3.Sınıf A grubu yapılarla 147,75 m² x 485,38 = 71.714,89 TL

c bendinin

7. fıkrasına göre 71.714,89 TL % 50 = 35.857,44 TL

8. fıkrasına göre 71.714,89 TL % 180 = 129.086,80 TL

12. fıkrasına göre 71.714,89 TL % 20 = 14.342,97TL

Toplam = 251.002,10TL

1 adet (3,00m x 1,60m) h:3,00 Yüksekliğinde Ahşap Duş-Wc,

3,00m x 1,60m = 4,80 m² alana sahip 1B (Kalıcı Kullanımı Olan Yardımcı Yapılar) Grubu yapılar için;(134,26 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 1.Sınıf B grubu yapılarla 4,80 m² x 134,26 = 644,44 TL

c bendinin

7. fıkrasına göre 644,44 TL % 50 = 322,22 TL

8. fıkrasına göre 644,44 TL % 180 = 1.159,99 TL

12. fıkrasına göre 644,44 TL % 20 = 128,88 TL

Toplam = 2.255,53 TL

1 adet (6,00m x 3,00m) ebatlarında Gölgelek,

(6,00m x 3,00m =18 m²)+ (5,50m x 2,00m =11 m²)=29 m² alana sahip 1A Grubu (Gölgelek) yapılar için;(79,72 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 1.Sınıf A grubu yapılarla 29 m² x 79,72 TL = 2.311,88 TL

c bendinin

7. fıkrasına göre 2.311,88 TL % 50 = 1.155,94 TL

8. fıkrasına göre 2.311,88 TL % 180 = 4.161,38 TL

12. fıkrasına göre 2.311,88 TL % 20 = 462,37 TL

Toplam = 8.091,57 TL

Toplam =100m² Sert Zemin (Kayrak Taş) Uygulaması Yapıldığı

Toplam: 100 m²

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
	Zemin Üzerine Değişik Geometrik Şekilli	m ²	1.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 6

V.0821	Taşlarla (Kayrak) Harçlı Ve Derzli Döşeme Yapılması İşçiliği		350,43
--------	--	--	--------

(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.

$$\text{Hesap} = 100 \text{ m}^2 \times 1.350,43 = 135.043 \text{ TL}$$
$$135.043 \text{ TL} \times \%20 = 27.008,60 \text{ TL}$$

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.

b bendinin	135.043 TL x %20 = 27.008,60 TL
c bendinin	
7. fıkrasına göre	27.008,60 TL * %50 = 13.504,30 TL
8. fıkrasına göre	27.008,60 TL * %180 = 48.615,48 TL
12. fıkrasına göre	27.008,60 TL * %20 = 5.401,72 TL

TOPLAM = 94.530,10 TL

Toplam 512 m² Sert Zemin Parke Taşı

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.435.7002	DOĞAL/BETON PARKE TAŞI, ÇİM TAŞI, OLUK TAŞI, BORDÜR İŞLERİ, Doğal Parke Taşı Temini Ve Yerine Döşenmesi, Doğal granit parke taşı (10 x 10 cm) ile döşeme kaplaması yapılması (yol, meydan, park, kaldırım ve benzeri yerlerde)	m ²	986,31

$$\text{Sert Zemin Parke Taşı Döşemesi (Küp Taş)} = 512 \text{ m}^2 \times 986,31 = 504.991,72 \text{ TL}$$
$$= 504.991,72 \text{ TL} \times \%20 = 100.998,14 \text{ TL}$$

(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.

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.

b bendinin	504.991,72 TL x %20 = 100.998,14 TL
c bendinin	
7. fıkrasına göre	100.998,14 TL * %50 = 50.499,07 TL
8. fıkrasına göre	100.998,14 TL * %180 = 181.796,65 TL
12. fıkrasına göre	100.998,14 TL * %20 = 20.199,62 TL

TOPLAM = 353.493,48 TL

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 6

HESAP;=(80,00m x 1,50m x 0,50m) ve (68,00m x 0,70m x 0,40m) Ebatlarında Taş Duvar Yapıldığı(80,00m x 1,50m x 0,50m)+(68,00m x 0,70m x 0,40m)= 60 m³ + 19,04 m³=79,04 m³

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	TAŞ İŞLERİ, Ocak Taşı İle Kuru Duvar İnşaat Yapılması	m ³	1.496,54

Toplam= 79,04 m³ x 1.496,54 = 118.286,52 TL
= 118.286,52 TL x %20 =23.657,30 TL

(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.

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.

b bendinin **118.286,52 TL x %20 = 23.657,30 TL**

c bendinin

7. fıkrasına göre **23.657,30 TL * %50 = 11.828,65 TL**

8.fıkrasına göre **23.657,30 TL * %180 = 42.583,14 TL**

12.fıkrasına göre **23.657,30 TL * %20 = 4.731,46 TL**

TOPLAM = 82.800,55 TL

HESAP=(80,00m x 1 m) Ebatlarında Tel Çit Yapıldığı
(80,00m x 1 m)= 80 m²

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Biri m fiyatı (TL)
10.480.1501	PANEL ÇİT, DİREK VE AKSESUARLARI, Sıcak daldırma galvaniz üzeri, elektrostatik polyester toz boyalı panel halinde tel (Göz aralığı 50 x 150 mm, tel çapı Ø 4,5 mm) (TS EN 10223-4), 1,00 m yükseklikte, min. 2 bükümlü	m	220,00

Toplam= 80 m x 220 = 17.600 TL
= 17.600 TL x %20 =3.520 TL

(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.

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 5 / 6

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin	17.600 TL x %20 = 3.520 TL
c bendinin	
7. fıkrasına göre	3.520 TL * %50 = 1.760 TL
8.fıkrasına göre	3.520 TL * %180 = 6.336 TL
12.fıkrasına göre	3.520 TL * %20 = 704 TL
TOPLAM	= 12.320 TL

TOPLAM=12.320+82.800,55+353.493,48+94.530,10+8091,57+2.255,53+251.002,10=804.493,33 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;

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde 181,55 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

181,55 m² x 91,62 TL = 16.633,61 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 16,633,61 TL lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx 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 804.493,33+16.633,61=821.126,94 TL lik para cezasının mal sahibi, TC : xxxxxxxxxxxx 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;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 6 / 6

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 821.126,94 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