

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/50
KARAR TARİHİ : 13/04/2026
GELİŞ TARİHİ : 25/03/2026
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 Meclis Üyesi Mustafa KIRLI katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR : Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi,xx Ada, xx nolu parsel üzerinde bulunan taşınmazı esas; Çanakkale Ç.T.V.K.B.K.'nın 31.10.2025 tarih ve 3206 sayılı kararında izinsiz uygulamalar'' 1 adet tek katlı yapı,2 adet beton üzerine güneş enerji panelleri,beton zemin uygulaması,bahçe duvarı v.b.''tespit edilmiştir.Yerinde yapılan incelemeler ile;''(2.60m x 4.40m) sert zemin teras,(9.70m x 8.30m) ebatlarında 1 adet tek katlı yapı,(20m x h:0.80m x w:0.40m) taş duvar, (9.70m x 3.45m) ve (12.80m x 10m) sert zemin uygulaması,2 adet (1.60m x 1.70m) güneş paneli,3 adet (2.30m x 3.00m) sert zemin uygulaması 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.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 6.935,63 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 143.298,70 TL +4.022,68 TL+ 25.686,50TL + 4.303,45 TL+ 6.935,63 TL =184.246,96 TL lik para cezasının mal sahibi, TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması konusunun 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.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.

1 adet 9.70m*8.30 m ebatlarında tek katlı yapı h:2.50m yüksekliğinde 75.70 m²alana sahip 3A

Grubu yapılar için;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'si,
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	75,70m ² x 485,38	= 36.743,26 TL
c bendinin			
2. fıkrasına göre	36.743,26 TL	% 40	= 14.697,30 TL
7. fıkrasına göre	36.743,26 TL	% 50	= 18.371,63 TL
8. fıkrasına göre	36.743,26 TL	x % 180	= 66.137,86 TL
12. fıkrasına göre	36.743,26 TL	% 20	= 7.348,65 TL
Toplam=	143.298,70 TL		

Bahçe Taş Duvar (h:0.80m*20m*0,40m) =6,40m³

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması	m ³	1.496,54

(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.

6,40 m³ x 1.496,54 TL= 9.577,85 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

9.577,85 TL x %20 = 1.915,57 TL'dir.

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'si,
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;	9.577,85 TL x %20	= 1.915,57 TL
c bendinin			
2. fıkrasına göre	1.915,57 TL	x %40	= 766,22 TL
7. fıkrasına göre	1.915,57 TL	x %50	= 957,78 TL
12. fıkrasına göre	1.915,57 TL	x % 20	= 383,11 TL
Toplam	=4.022,68 TL		

Sert Zemin Uygulaması yapıldığı; (9.70m x 3.45m) + (12.80m x 10m)+3*(2.30m x 3.00m)
=33,46m²+ 128m²+20,70 m²= 182,16m²

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.250.1011	200 kg çimento dozlu tesviye tabakası yapılması	m ²	335,74

(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.

182,16m² x 335,74 TL = 61.158,39 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

61.158,39 TL x %20 = 12.231,67 TL'dir.

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'si,

7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre yaklaşık maliyet; 61.158,39 TL x %20 = 12.231,67 TL

c bendinin

2. fıkrasına göre 12.231,67 TL x %40 = 4.892,67 TL

7. fıkrasına göre 12.231,67 TL x %50 = 6.115,83 TL

12. fıkrasına göre 12.231,67 TL x % 20 = 2.446,33 TL

Toplam = 25.686,50TL

Sert Zemin Uygulaması(teraz) seramik yapıldığı; (2.60m x 4.40m) =11,44 m²

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.385.1028	Sırlı Porselen Karolar ile Döşeme ve Duvar Kaplaması Yapılması İşleri 60 x 60 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, I.kalite, renkli, sırlı porselen karo ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	895,66

(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.

11,44 m² x 895,66 TL = 10.246,35 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin

% 20'si kadar idari para cezası

10.246,35 TL x %20 = 2.049,27 TL'dir.

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'si,

7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre yaklaşık maliyet; 10.246,35 TL x %20 = 2.049,27 TL

c bendinin

2. fıkrasına göre 2.049,27 TL x %40 = 819,70 TL

7. fıkrasına göre 2.049,27 TL x %50 = 1.024,63 TL

12. fıkrasına göre 2.049,27 TL x % 20 =409,85 TL

Toplam =4.303,45 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 = **75.70 m²**

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

75.70 m² x 91,62 TL = **6.935,63 TL idari para cezası hesaplanmıştır.**

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 6.935,63 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 143.298,70 TL +4.022,68 TL+ 25.686,50 TL + 4.303,45 TL+ 6.935,63 TL =184.246,96 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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

- 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 parsele 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 **184.246,96** 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