

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2026/134
KARAR TARİHİ : 14/08/2026
GELİŞ TARİHİ : 14/08/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 10:30

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 14.08.2026 günü saat 10:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.08.2026 tarihli yazısı.

KARAR : Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx mahallesi xx ada xx parsel adına 06.12.2018 tarihinde parsel içinde bulunan 7,50m x 12,50m ebatlarındaki yapıya mühürleme işlemi uygulanmıştır. Yerinde yapılan tespitle ilgili parsel içinde 7,50m x 12,50m ebatlarındaki yapının mevcutta olduğu, bahse konu parselde ek toplam (5,00m x 12,80m)+(6,20m x 3,50m) ebatlarında prefabrik yapı, aynı ölçülerde prefabrik yapı zemininde beton sert zemin uygulaması, 1 adet (5,00m x 4,80m) ebatlarında ahşap gölgelik, 1 adet (4,00m x 6,20m) ebatlarında ahşap gölgelik yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu parsel 3. Derece Doğal Sit alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16. Maddelerine istinaden izinsiz uygulamalara 2. Kez mühürleme işlemi, 1. Kez mühür fekki işlemi uygulanmıştır. Konunun Belediye encümenince görüşülerek değerlendirilmesi istenmektedir.

İmar ve Şehircilik 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. ;(a) bendinin; 1.Sınıf A 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, , 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.

Yapı Tatil Zaptına Konu Olan Aykırılıklar	Ölçü	Yapı Sınıfı
1)Prefabrik Yapı	85,70 m ²	3A (Konut)
2)Ahşap Gölgelek	5,00m x 4,80m=24,00 m ²	1A (Gölgelek)
3) Ahşap Gölgelek	4,00m x 6,20m= 24,80 m ²	1A (Gölgelek)
4) Beton Sert Zemin Uygulaması	85,70 m ²	1A

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

1 adet 5,00m x 4,80m ebatlarında Ahşap Gölgelek, 1 adet 4,00m x 6,20m ebatlarında Ahşap Gölgelek, 1 adet toplam 85,70 metrekare büyüklüğünde Beton Sert Zemin yapıldığı; (1A Grubu Yapılar 79,72 TL);

Toplam= (5,00m x 4,80m=24,00 m²)+(4,00m x 6,20m= 24,80 m²)+ 85,70 m²=134,50m²

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 yapılar 135,50 m² x 79,72 TL = 10.722,34 TL
c bendinin 7. fıkrasına göre 10.722,34 TL % 50 = 5.361,17 TL
8. fıkrasına göre 10.722,34 TL % 180 = 19.300,21 TL
12. fıkrasına göre 10.722,34 TL % 20 = 2.144,46 TL

Toplam= 37.528,18 TL

1 adet 85,70 metrekare büyüklüğünde Prefabrik Yapı yapıldığı (3A Grubu Yapılar için 485,38 TL);

Toplam=85,70 m²

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 yapılar 85,70 m² x 485,38 TL = 41.597,06 TL
c bendinin 7. fıkrasına göre 41.597,06 TL % 50 = 20.798,53 TL
8. fıkrasına göre 41.597,06 TL % 180 = 74.874,70 TL
12. fıkrasına göre 41.597,06 TL % 20 = 8.319,41 TL

Toplam= 145.589,70 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde

135,50 m² (1A Grubu) + 85,70 m² (3A Grubu) =221,20 m²

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 = 135,50 m² (1A Grubu) + 85,70 m² (3A Grubu) =221,20 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

221,20 m² x 61,08 TL = 13.510,89 TL

idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan **13.510,89 TL** lik para cezasının taşınmaz mal sahibi T.C: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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

A,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan 37.528,18 TL +145.589,70 TL +13.510,89 TL = 196.628,77 TL'lik para cezasının taşınmaz mal sahibi T.C:xxxxxxxxxxx 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,b,c ve ç bentleri gereğince; T.C:xxxxxxxxxxx xxxx’a 196.628,77 TL idari para cezası verilmesine, para cezasının tahakkuk ve tahsili için Gelirler Müdürlüğü’ne kararın bir örneğinin gönderilmesine, izinsiz ve kaçak uygulamaların 30 gün içinde kaldırılmasına, 2863 sayılı Kanunun 9 ve 65’inci maddeleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına 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