

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2026/135
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 nolu parselde kayıtlı taşınmazda Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun xx ada xx parselde ait 20.10.2010 Tarih ve 5106 sayılı kararıyla onanan Restorasyon projesi ve xx ada xx parselde ait 20.10.2010 tarih ve 5108 sayılı kararıyla uygun bulunan projesine göre yerinde yapılan inceleme neticesinde; en üst kat teras alanının katlanır cam ile kapatılarak toplam 61,28m² kapalı mahal oluşturulduğu tespit edilmiştir.Söz konusu izinsiz uygulamalar 3. Derece Arkeolojik ve Kentsel sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16. Maddesine istinaden mühürlenmiştir.Konunun encümence görüşülerek encümen kararı alınması 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.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. ;ilgili aykırılıklar (a) bendinin; 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 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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

Yapı Tatil Zaptına Konu Olan Yapılar	Ölçü	Yapı Sınıfı
1)Kapalı Mahal Oluşturulan Teras Alanı	61,28 m ²	3A (Konut)

*Ayrıntılı çizim Yapı Tatil Zaptında mevcuttur.

Parsellerde birleşik toplam 61,28 m² ebatlarında Kapalı Mahal Oluşturulan Teras alanı yapıldığı; (3A Grubu Yapılar 485,38 TL);

Toplam= 61,28 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 yapılara	61,28 m ² x 485,38 TL	=	29.744,08 TL
c bendinin				
7. fıkrasına göre		16.442,25 TL	% 50	= 14.872,04 TL
8. fıkrasına göre		16.442,25 TL	% 180	= 53.539,34 TL
12. fıkrasına göre		16.442,25 TL	% 20	= 5.948,81 TL
Toplam				= 104.104,27 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde 61,28 m² (3A Grubu)

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 = 61,28 m² (3A Grubu)

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

61,28 m² x 8.405,92 TL = 515.114,77 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

Xxxx tarafından Belediyemize verilen dilekçede "...xx ada xx ve xx parsellerdeki mevcut xxxx isimli konaklama tesisi tek kurucusu olduğum xxxx tarafından inşaatı yapılmış ve inşaatının bitimi ile yapı tamamlandıktan sonra da otelin işletmesi de yine bu şirketin tarafından 2017 sonuna kadar işletilmiştir. 2017'nin sonunda ise bu taşınmaz ve işletme üzerindeki haklar da otelin yeni işletmescisi xxxx'a devredilmiştir." denilmektedir. Yapılan Araştırmalar sonucu elde edilen 7 Ocak 2017 tarihli görüntüde kapalı mahal oluşturan teras alanının var olduğu bu dönemde taşınmaz sahibinin xxxx olduğu, satış işleminin ise 7 Şubat 2017 tarihinde gerçekleştiği saptanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 515.114,77 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

lik para cezasının aykırılığı yapan T.C: xxxxxxxxxxxxxx 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 104.104,27 TL+ 515.114,77 TL= 619.219,04

TL'lik para cezasının aykırılığı yapan T.C: xxxxxxxxxxxxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

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.

Xxxx Mahallesi, xx ada xx nolu parseller üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a,b,c ve ç bentleri gereğince;TCK:xxxxxxxxxxx adına **619.219,04 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 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