

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/141
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 ait taşınmazda Belediyemizce 31.05.2024 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlendiği tespit edilmiş olup, yerinde yapılan inceleme neticesinde 31.05.2024 tarihli yapı tatil zaptındaki izinsiz uygulamalardan; ana binanın arkasına 4,45m x 10,00m ebatlarındaki konut amaçlı yapının duvar imalatlarının tamamlandığı kapı ve pencerelerin takıldığı tespit edilmiştir. Yapı yanına 1,60m x 1,60m ebatlarında 1,80m derinliğinde açılan çukurun kapatıldığı, foseptik bağlantı borusunun olduğu tespit edilmiştir. Ana binanın teras kısmının üstüne denk gelen bölümüne 5,90m x 6,80m ebatlarında 2. Bir kat oluşturulduğu uygulamanın aynen görüldüğü ancak yanına 2,20m x 3,20m ebatlarında ahşap pergole yapıldığı , binanın 2. Katının sağ cephesine metal taşıyıcılı döner merdiven yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 2. Kattaki aykırı uygulamalara pencerelerin takıldığı tespit edilmiştir. Ana bina ve aykırı bina arasına 11,00m x 2,00m ebatlarında beton sert zemin uygulaması yapıldığı tespit edilmiştir. Parsel girişinde 4,70m x 4,00m ebatlarında 2,50m yüksekliğinde depo müştemilat yapıldığı hemen önüne 5,50m x 4,00m ebatlarında ahşap gölgelik yapıldığı tespit edilmiştir. İzinsiz uygulamalar 3. Derece doğal sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. Söz konusu izinsiz uygulamalar 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16. Maddesine istinaden 1. Kez mühür fekki 2. Kez mühürleme işlemi tesis edilmiştir. 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.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, 1. Sınıf B grubu, yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 yılında

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

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 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 Yapılar	Ölçü	Yapı Sınıfı
1)Konut Amaçlı Yapı (31.05.2024 tarihli Yapı Tatil Zaptı)	4,45m x 10,00m= 45,10m ²	3A(Konut)
2)Ana Binanın Teras Kısımında Oluşturulan 2. Kat (31.05.2024 tarihli Yapı Tatil Zaptı)	5,90m x 6,80m=6,80 m ²	3A(Konut)
3)Ahşap Pergole	2,20m x 3,20m= 7,04 m ²	1A (Gölgelek)
4)Beton Sert Zemin	11,00m x 2,00m= 22,00 m ²	1A
5) Depo Müştemilat	4,70m x 4,00m =18,80 m ² h:2,50m	1B (Kalıcı Kullanımı Olan Yardımcı Yapılar)
6) Ahşap Gölgelek	5,50m x 4,00m= 22,00 m ²	1A (Gölgelek)

31.05.2024 tarihli Yapı Tatil Zaptı'na istinaden ilgili aykırılıklar için (1 ve 2 numara) 13.06.2024 tarih ve 2024/103 sayılı Encümen Kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilişkin 77.466,89 TL idari para cezası uygulanmıştır. Yerinde yapılan tespit ve inceleme neticesinde ilgili aykırılıkların devam ettiği, inşaat halinde olan aykırı yapıda ilerleme kaydedildiği, kapı pencerelerinin takıldığı ve aykırı kat uygulamasına pergole eklendiği görülmüş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu 42. Maddesi'nde "...Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi veya yangın güvenliği açısından kullanım süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır." Denildiğinden, bahsi geçen madde baz alınarak aykırılıkların devam ettiği ve geliştirildiği görüldüğünden verilen idari para cezası 1 kat artırılarak hesaplanarak uygulanmıştır.

1 adet 4,45m x 10,00m ebatlarında Konut Nitelikli Yapı, 1 adet 5,90m x 6,80m Aykırı 2. Kat;
Toplam=77.466,89 TL x 2 =154.933,78 TL

1 adet 2,20m x 3,20m ebatlarında Ahşap Pergole (3 numara), 1 adet 11,00m x 2,00m ebatlarında Beton Sert Zemin (4 numara) , 1 adet 5,50m x 4,00m ebatlarında Ahşap Gölgelek (6 numara), yapıldığı; (1A Grubu yapılar için 79,72 TL m² birim fiyatı)

Toplam=(2,20m x 3,20m= 7,04 m²)+(11,00m x 2,00m= 22,00 m²)+(5,50m x 4,00m= 22,00 m²)=51,04 m²

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

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	51,04 m ² x 79,72 TL	= 4.068,90 TL
c bendinin			
7. fıkrasına göre	4.068,90 TL	% 50	= 2.034,45 TL
8. fıkrasına göre	4.068,90 TL	% 180	= 7.324,02 TL
12. fıkrasına göre	4.068,90 TL	% 20	= 813,78 TL

Toplam= 14.241,15 TL

1 adet 4,70m x 4,00m ebatlarında Depo müştemilat (5 numara) yapıldığı;(1B Grubu Yapılar İçin 134,26 TL m² birim fiyatı)

Toplam= 4,70m x 4,00m =18,80 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	1.Sınıf B grubu yapılara	18,80 m ² x 134,26 TL	= 2.524,08 TL
c bendinin			
7. fıkrasına göre	2.524,08 TL	% 50	= 1.262,04 TL
8. fıkrasına göre	2.524,08 TL	% 180	= 4.543,34 TL
12. fıkrasına göre	2.524,08 TL	% 20	= 504,81 TL

Toplam=8.834,27 TL

**Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde;
51,04 m² (1A Grubu)+ 18,80 m² (1B Grubu)+ = 69,84 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 metrekaresi 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 metrekaresi birim değerinin hesaplanması sonucu;

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

69,84 m² x 91,62 TL = 6.398,74

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 6.398,74 TL lik para cezasının taşınmaz sahipleri ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx , ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx, ½ hisseli 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. Önceki Yapı Tatil zaptları baz alınarak hesaplanan ve A,B, C ,Ç bentlerine göre hesaplanan 154.933,78 TL +14.241,15 TL +8.834,27 TL + 6.398,74TL = 184.407,94 TL'lik para cezasının taşınmaz sahipleri 46.101,985 TL'lik kısmın ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx adına, 46.101,985 TL'lik kısmın ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx adına ,92.203,97 TL'lik kısmın ½ hisseli T.C:32365809578 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; **46.101,985 TL'lik kısmın ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx adına, 46.101,985 TL'lik kısmın ¼ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx adına ,92.203,97 TL'lik kısmın ½ hisseli T.C:xxxxxxxxxxxx xxxx adına 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**

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

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