

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO : 2025/87
KARAR TARİHİ : 15/05/2025
GELİŞ TARİHİ : 15/05/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 16:30

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 15.05.2025 günü saat 16:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 06.05.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmazda 12.08.2021 tarihinde Belediye Başkanlığımızca 3194 Sayılı İmar Kanunu 32.Madde gereği izinsiz uygulamalar mühürlenmiştir. Söz konusu taşınmazda 06.05.2025 tarihinde yerinde yapılan inceleme neticesinde (5.00m*3,20m) ebatlarında zemine beton atılmak suretiyle demir profiller oluşturularak gölgelik inşasına devam ettiği tespit edilmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda ;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmazda 12.08.2021 tarihinde Belediye Başkanlığımızca 3194 Sayılı İmar Kanunu 32.Madde gereği izinsiz uygulamalar mühürlenmiştir. Söz konusu taşınmazda 06.05.2025 tarihinde yerinde yapılan inceleme neticesinde (5.00m*3,20m) ebatlarında zemine beton atılmak suretiyle demir profiller oluşturularak gölgelik inşasına devam ettiği tespit edilmiş olup tespit edilmiş olup; söz konusu taşınmaz 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup herhangi bir izin bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince 06.05.2025 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi, 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;... I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası, III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası, IV. sınıf A grubu yapılara yirmioç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası, V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç 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. Söz konusu yapılar (a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki

yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL dir.

➤ **Ruhsatsız toplam = 16 m² alana sahip 1 A Grubu yapılar için;**

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,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin	1.Sınıf A grubu yapılara	16 m ² x 63,53 = 1.016,48TL
c bendinin	7. fıkrasına göre	1.016,48 TL x % 50 = 508,24 TL
	8. fıkrasına göre	1.016,48 TL x % 180 = 1.829,66 TL
Toplam =	3354,38 TL	

Ruhsatsız, izinsiz toplam 1 A Grubu yapılar için idari para cezası hesaplanmıştır.

Ancak taşınmazda 12.08.2021 tarihinde Belediye Başkanlığımızca 3194 Sayılı İmar Kanunu 32.Madde gereği izinsiz uygulamalar mühürlenmiş olup 06.05.2025 tarihinde 1.kez mühür fekki işlemi yapıldığından A ve C Bendine göre hesaplanan 3354,38 TL lik para cezası 3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinde "Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır." Hükümü gereğince 3354,38 TL*2 = 6708,76 TL para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx TCKN xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

Aynı mevzuatın Ç bendinde belirtilen; ç) (Ek:25/3/2020-7226/39 md.) 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 aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez. Hükümleri gereği; Aykırılığa konu alan ile arazinin emlak vergisine esas metrekare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Aykırılığa Konu Alanı x Arazi Rayiç Bedel

$$16 \text{ m}^2 \times 13,36 \text{ TL} = 213,76 \text{ TL idari para cezası hesaplanmıştır.}$$

Ç Bendine göre hesaplanan 213,76 TL lik para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx TCKN 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.

Toplam Para Cezası 3194 sayılı Kanunun 42.Maddesinin A ve C bentleri 6708,76 TL, Ç bendi 213,76 TL olup toplam para cezası (6708,76 TL +213,76 TL) =6922,52 TL dir.

Ancak 3194 S.K. un 7221 S.K. ile değişik 42.maddesinin 11.Fıkra hükmü gereğince 7.555,81 TL 'nin altında olduğu için ceza tutarı 7.555,81 TL olarak kabul edilmiştir.

Denilmekte olup konunun Belediye Encümenince değerlendirilmesi istenmektedir.

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;

İmar Kanunun 32. ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxx TCKN xxxx’a 7.555,81 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 kaldırılmaması 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

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi