

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2026/63
KARAR TARİHİ : 15/05/2026
GELİŞ TARİHİ : 13/05/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK 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 Başkan Vekili Gülay ELBİR USLU Başkanlığı'nda 15.05.2026 günü saat 16:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 13.05.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR: İlçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parselde ait taşınmaz üzerindeki bulunana izinsiz uygulamalar; 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince 28.02.2025 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.Ç.T.V.K.B.K.'nın 26.11.2025 tarih tarih 3267 sayılı kararına istinaden mahalinde yapılan incelemede; 28.02.2025 tarihli Yapı Tatil Zaptında belirtilen beton zemin üzerine, 5.00 x 8.75 m ebatlarında h=2.35 m yüksekliğinde ahşap dikmelerle zemine sabit, çatısı sunta üzerine membran kaplı gölgelik yapıldığı; yol cephesinde 3.50 m genişliğinde 1.50 m yüksekliğinde demir profil ve panel çitten kapı yapıldığı, yine yol cephesinde 38 m uzunluğunda, 1.20 m yüksekliğinde ahşap direkli kafes tel çit yapıldığı; 28.02.2025 tarihinden sonra inşai faaliyetlere devam edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu parsel 3. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup, 2863 sayılı yasa kapsamında olup; yasanın 16. maddesi gereğince ve 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi gereğince 2. kez mühürleme, 1. kez mühür fekki işlemi tesis edilmiştir

Söz konusu taşınmaz, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi ve 2863 Sayılı Kanun'un 16. Maddesi gereğince mühürlenmiştir. 07.05.2026 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

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 artırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar;(a) bendinin; **1.Sınıf A grubu, 2.Sınıf A grubu ve 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 2.Sınıf A grubu yapılar için 215,12 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.

3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddeside "Yukardaki fıkralarında belirtilen fiil ve hallerin, yapının inş edilmesi süreci içindeki tekrarı halinde, idari para cezaları bir katı artırılarak uygulanır.

Hükmü doğrultusunda 2. Kez mühür fekki işlemi yapıldığı 28.02.2025 tarihinde yapılan mühürleme 16.727,95 TL olup toplam para cezası (= 16.727,95 *2)= 33,455.90 TL olarak uygulanmıştır.

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

2 .kez mühür fekki tutarı=33.455,90 TL

AYKIRILIKLAR

1	1 adet beton zemin üzerinde üstü saçtan çelik iskeletli gölgelik (5,00*8,75 m),(h=2,35m) =43,75 m2 1.Sınıf A GRUBU
2	38 m Telçit h=1,20 m = Çevre Şehircilik ve İklim Değişiklik Bakanlığı 2026 Birim fiyata göre;

1A Grubu yapılar için;(GÖLGELİK) (5,00*8,75 m),(h=2,35m) =43,75 m2 (43,75 m²*79,72 TL = 3,487.75 TL)

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

- 2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,
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 (43,75 m²*79,72 TL = 3,487.75 TL

c bendinin

2.fikrasına göre	3,487.75 TL * %40	=	1,395.10TL
7.fikrasına göre	3,487.75 TL * %50	=	1,743.88 TL
8.fikrasına göre	3,487.75 TL * %180	=	6,277.95 TL
12. fikrasına göre	3,487.75 TL * %20	=	697.55 TL
Toplam = 13,602.23TL			

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.

5	130 m Telçit = ÇŞİDB Birim fiyat 2026
---	---------------------------------------

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
25.475.8200	Menfezlere takılmak üzere en az 1ø mm.lik galvanizli telden tel kafesin temini, çerçevesi ve yerine montajı dahil tam ve tekml. TEL KAFES: (Ölçü: m2.)	M2	337,50

TEL KAFES TEL ÇİT= (kafes tel)=38 m*337,50= 12,825TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

B bnedine göre = 12,825 TL * %20 =2,565 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

- 2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,
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.

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

a bendinin	12,825 TL * %20 = 2,565 TL
c bendinin	
2.fikrasına göre	2,565 TL * %40 = 1,026 TL
7.fikrasına göre	2,565 TL * %50 = 1,282.50 TL
8.fikrasına göre	2,565 TL * %180 = 4.617 TL
12. fikrasına göre	2,565 TL * %20 = 513 TL
	Toplam = 10,003.50 TL

TÜM TOPLAM = 33.455,90 +13,602.23+10.003,50=57,061.63 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 = 43,75 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel (2026 EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ Seri no:89) Genelgesine göre;

43,75 m² x 91,62= 4,008.38 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 4008,38 TL lik para cezasının maliye hazinesi işgalcisi TC :xxxxxxxxxxx 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 ,C ve Ç Bendine göre hesaplanan 4008,38 +57,061.63 TL = 61,070.01 TL lik para cezasının mal sahipleri

TC :xxxxxxxxxxx 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
- 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,c ve ç bentleri gereğince xxxxxxxxxxxx TCK xxxx adına **61.070,01 TL** idari para

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

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.

Gülay ELBİR USLU
Belediye Başkan Vekili

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdür V.

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi