

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/184
KARAR TARİHİ : 15/08/2025
GELİŞ TARİHİ : 15/08/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 15:00

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 15.08.2025 günü saat 15:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 15.08.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgili müzekkere ile İlçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx / xx nolu parsellere ait taşınmazda 19.06.2025 tarih 2991 sayılı Ç.T.V.K.B.K.'nun kararında; tespit edilmiş izinsiz uygulamalar (konteyner,parke taşı, sundurma, panel çit);

Xx ada xx parselde toplamda (520 m2) parke taşı, parke taş üstüne 1 adet (2,40*6,00 m) ve 1 adet (2,40*11,00 m) ebatlarında konteyner konulduğu, önüne (11,00*8,40 m) ebatlarda demir direklerden sundurma yapıldığı, aynı parselde bahse konu zemin uygulaması üstüne (2,40*6,00 m) ebatlarında konteyner, (6,00*6,00 m) ebatlarında saç panelden yapı yapıldığı;

Xx ada xx nolu parselde (140 m2) parke taşı, 2 adet (2,40*6,00) ve (11,00*2,40m) ebatlarda konteyner konulduğu, konteyner önüne (3,50*11,00 m) ebatlarında ahşaptan sundurma, iki parselde toplam da (50,00 m panel çit ve 180,00 m kafes tel çit) uygulaması tespit edilmiştir. Söz konusu uygulamaların herhangi bir izni bulunmamakta olup, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 9. Ve 16.Maddeleri gereğince 04.08.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

Fen İşleri 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. 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 TLdir

(a) bendinin; 1.Sınıf B 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 B grubu yapılar için 106,99 TLdir.

(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.

- a) bendinin; 1.Sınıf B grubu yapı sınıfına;(106,99 TL)

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parsellerde yapı yapıldığı= $((2,40m*6,00)+(2,40*11,00)+(2,40*6,00)+(6,00*6,00)+(2,40*6,00)+(2,40*6,00)+(11,00*2,40)) = 146,40m^2$ konteyner yapı yapıldığı.

TOPLAM = $146,40*106,99=15.663,34$ TL

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 yaklaşık maliyet= $146,40*106,99=15.663,34$ TL

c bendinin 7.fikrasına göre $15.663,34 * \%50 = 7.831.67$ TL

8.fikrasına göre $15.663,34 * \%180 = 28.194,01$ TL

12. fıkrasına göre $15.663,34 * \% 20 = 3.132,67$ TL

TOPLAM= $54.821.69$ TL

-a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfı;(63,53)

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde gölgelik sundurma yapıldığı= $(11,00*8,40)+(3,50*11,00)=130,90$ m2

Toplam= $130,90*63,53 = 8.316.08$ TL

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 yaklaşık maliyet= $130,90*63,53 = 8.316.08$ TL

c bendinin 7.fikrasına göre $8.316.08 * \%50= 4.158,04$ TL

8.fikrasına göre $8.316.08 * \%180 = 14.968,94$ TL

12. fıkrasına göre $8.316.08 * \% 20 = 1.663,22$ TL

TOPLAM= $29.106.28$ TL

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.Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parsellerde parke taş kaplama= $(520+140)=660$ m2

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI
BETON PARKE TAŞLARI (TS 2824 EN 1338)

Poz no	Normal çimentolu	Ölçü birimi	Rayiç Fiyatı TL
10.480.1012	8 cm yüksekliğinde	m ²	165,00 TL

Toplam = $660*165 = 108,900$ TL

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 3 / 5

Toplam = 108,900 %20 = 21.780 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde panel çit metre= 50,00 m

Direk aralığı 2,50 m. direk sayısı=50/2,50=20 adet panel çit direği

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde panel çit metre=50,00 m

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birim	Montajlı Birim Fiyatı TL
10.480.1511	Sıcak daldırma galvaniz üzeri, elektrostatik polyester toz boyalı 50x50x1,5 mm ebatlarında panel çit direği 1,00 m yükseklikte	Adet	145,00 TL
10.480.1501	Sıcak daldırma galvaniz üzeri, elektrostatik polyester toz boyalı panel halinde tel	m	165,00 TL

Toplam = (20*145)+(50*165) = 2900+8250= 11.150 TL

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.

Toplam = 11.150 %20 = 2.230 TL

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde kafes tel çit metre=180 m

Tel çit yükseklik=1 m

Toplam m2=180*1=180 m2

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birim	Montajlı 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	m2	919,38 TL

Toplam = 180*919,38 = 165,490 TL

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.

Toplam = 165,490 %20 = 33.098 TL

TOPLAM= 33.098 +2.230+21.780=57.108 TL

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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

a bendinin yaklaşık maliyet=(165,490 %20 + 11.150 %20 + 108,900 %20) 57.108 TL

c bendinin 7.fikrasına göre 57.108 * %50 = 28.554 TL

8.fikrasına göre 57.108 * %180 = 102.794,40 TL

12. fikrasına göre 57.108 * % 20 = 11.421.60 TL

TOPLAM= 199.878 TL

TOPLAM =199.878+29.106.28 +54.821.69=283.805,97 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 = 130,90+146,40=277,30 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

277,30 m² x 30.54 TL = 8.468,74 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 8.468,74 TL lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx 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 8.468,74 +283.805,97 =292.274.71TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu) xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur. Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

- İzinsiz ve kaçak uygulamanın yapıldığı xx ada xx ve 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 ve 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-xx parsel nolu taşınmazın herhangi bir izin alınmadan uygulama yapıldığı,
- Xx ada xx-xx parselde yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;

Xxxx Mahallesi, xx ada, xx/xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; TC:xxxxxxxxxxx nolu xxxxx’e

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

292.274,71 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 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