

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2025/185
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 11.08.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi Müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi, Ada:xx, Parsel:xx nolu taşınmaza ait,Çanakkale Ç.T.V.K.B.K.'nun 19.06.2025 tarih ve 2990 sayılı kararında izinsiz uygulamalar "parke taşı ile sert zemin uygulamaları, parsel çevresinde tel çit" tespit edilmiştir. Söz konusu parselde "(10.40 m x 4.40 m) seramik,18.00m bordür, (4.70 m x 6.20 m) sert zemin uygulaması, (12.00 m x 22.00 m) parke taş uygulaması,28.00m ahşap çit uygulaması" tespit edilmiştir. Söz konusu parsel 3.Derece doğal sit alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi gereğince mühürlenmiştir. 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 artırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar (b) 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. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyat TL
15.435.1001	6 cm yüksekliğinde beyaz çimentolu buhar kürlü beton parke taşı ile döşeme kaplaması yapılması (her ebat, renk ve desende)	M ²	Beton parke taşı temini ve yerine döşenmesi 665,31 TL

Parke Taş uygulaması (12m x 22m)= 264m² 264m²x665,31TL=175.641,84 TL olup b) bendinin; 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 / 4

175.641,84 TL *%20=35.128,36 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 175.641,84TL *%20= 35.128,36 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 35.128,36 TL x % 50 = 17.564,18 TL

8. fıkrasına göre 35.128,36 TL x % 180 = 63.231,04 TL

12. fıkrasına göre 35.128,36 TL x % 20 = 7.025,67 TL

Toplam = 122.949,25 TL

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Rayiç Fiyatı TL
10.480.1051	BETON BORDÜRLER Normal çimentolu (pahlı, renkli) TS 436 1340 50 x 20 x 10 cm	M EN	İşbaşında 75,00 TL

Beton bordür uygulaması 18m 18m x 75,00 TL=1.350,00 TL olup b) bendinin; 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.

1.350,00 TL *%20=270 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 1.350,00 TL *%20=270 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 270 TL x % 50 = 135 TL

8. fıkrasına göre 270 TL x % 180 = 486 TL

12. fıkrasına göre 270 TL x % 20 = 54 TL

Toplam = 945 TL

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Rayiç Fiyatı TL
10.240.330	Seramik Yer Karoları (Kalite)	(I. M ²)	Her türlü desen ve yüzey 151,00 TL özellğinde, beyaz, yer karosu (40 x 40 cm anma ebatlarında)

Seramik uygulaması (10.40m x 4.40m)= 45,76m² 45,76m²x151,00 TL=6.909,76 TL olup b) bendinin; 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.

45,76m²x151,00 TL=6.909,76 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 6.909,76 TL *%20= 1.381,95 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 1.381,95 TL x % 50 = 690,97 TL

8. fıkrasına göre 1.381,95 TL x % 180 = 2.487,51 TL

12. fıkrasına göre 1.381,95 TL x % 20 = 276,39 TL

Toplam = 4.836,82 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

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

Poz no	Yapılacak İşin Cinsi	Ölçü birimi	Montajlı Birim Fiyat TL	Montaj Bedeli (TL)
25.475.820	TEL KAFES galvanizli telden M Tel kafesin temini, çerçevesi ve yerine montajı dahil tam ve tekmil.		919,38 TL	

Tel Çit uygulaması 28m 28m x 919,38 TL=25.742,64 TL b) bendinin; 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.

25.742,64 TL *%20=5.148,528 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 25.742,64 TL *%20=5.148,528 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 5.148,528 TL x % 50 =2.574,26 TL

8. fıkrasına göre 5.148,528 TL x % 180 = 9.267,35TL

12. fıkrasına göre 5.148,528 TL x % 20 =1.029,70 TL

Toplam = 18.019,83 TL

Toplam Para Cezası : 122.949,25 TL +945 TL + 4.836,82 TL+ 18.019,83 TL = 146.750,90 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 metrekaare 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 metrekaare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

Parke Taş uygulaması 264m² + Seramik uygulaması 45,76m²=309,76 m²

309,76 m² x 30.54 TL = 9.460,07 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 9.460,07 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.

B ,C ve Ç Bendine göre hesaplanan 146.750,90TL + 9.460,07 TL =156.210,97 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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

- 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 parsele yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde; xxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; TCKN xxxxxxxxxxxx xxxx 'e 156.210,97 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