

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 6

KARAR NO : 2025/186
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 15.05.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi Müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi, xx Ada ,xx nolu parsele ait taşınmazda 23.05.2025 tarih 2962 sayılı Ç.T.V.K.B.K.'nın kararında (onaylı proje ile mevcuttaki katların uyumsuz olduğu,yan cephede kuranglezlerin iptal edildiği, bodrum katta pencerenin iptal edilerek yerinde kapı yapıldığı,arka cephede teras,korkuluk ve terasın üstüne gölgelik yapıldığı,ayrıca merdiven yapıldığı,parsele ilave yapı yapıldığı,sert zemin uygulaması yapıldığı,yeşil alan yapıldığı,çatıya güneş paneli yerleştirildiği ,parsel çevresinde bahçe duvarı yapıldığı,2 adet demir kapı takıldığı v.b.) Söz konusu izinsiz uygulamalar;İlave yapı ''5.00m x 10.00m h:3.00m) sert zemin (1.20m x 14.00m), Teras-gölgelik'' (7.00m x 3.00m) Korkuluk (0.80m), Bahçe duvarı (h:1.70m x 6.00m uzunluk) (0.80m yükseklik x 30.00m uzunluk), 2 adet demir kapı (1.10m x 1.00m) (1.30m x 1.00m), Bodrum kata açılan kapı (0.90m x 2.00m) olarak tespit edilmiştir.Söz konusu izinsiz uygulamalar 3.derece doğal sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. 31.07.2025 tarihinde, 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine, 3194 sayılı imar kanunun 32.Maddesi gereğince yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.

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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 6

1A Grubu yapı için üstü kapalı pergole teras yapıldığı; (7.00m x 3.00m)*63,53= 21 m² *63,53 =1.334,13TL

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,
13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet = **21 m² *63,53 =1.334,13 TL**

c bendinin 7.fikrasına göre 1.334,13 * %50 = 667,06 TL

8. fıkrasına göre 1.334,13 * % 180 = 2.401,43 TL

12. fıkrasına göre 1.334,13 * % 20 =266,82 TL

13. fıkrası göre 1.334,13 *% 20 = 266,82 TL

Toplam=4.936,26 TL

Söz konusu yapı (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.

1B Grubu yapılar için h:3.00m (5.00m x 10.00m) *106,99= 50 m² *106,99 = 5.349,50 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,
13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin yaklaşık maliyet = **50 m² *106,99 = 5.349,50 TL**

c bendinin

7.fikrasına göre 5.349,50 * %50 =2.674,75 TL

8. fıkrasına göre 5.349,50 * % 180 = 9.629,10 TL

12. fıkrasına göre 5.349,50 * % 20 = 1.069,90 TL

13. fıkrası göre 5.349,50 *% 20 = 1.069,90 TL

Toplam= 19.793,15 TL

Sert Zemin Uygulaması (1,20m x 14.00m) : 16,80 m²

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim Fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.435.7001	Doğal parke taşı temini ve yerine döşenmesi Doğal andezit parke taşı (10 x 10 cm) ile döşeme kaplaması yapılması (yol, meydan, park, kaldırım ve benzeri yerlerde)	m ²	742,50 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,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 6

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. $16,80 \text{ m}^2 \times 742,50 \text{ TL} = 12.474 \text{ TL}$ olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

$12.474 \text{ TL} \times \%20 = \mathbf{2.494,80 \text{ TL}}$ 'dir.

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,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre; $12.474 \text{ TL} \times \%20 = \mathbf{2.494,80 \text{ TL}}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $2.494,80 \text{ TL} \times \%50 = 1.247,40 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $2.494,80 \text{ TL} \times \%180 = 4.490,64 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $2.494,80 \text{ TL} \times \%20 = 498,96 \text{ TL}$

13. fıkrası göre $2.494,80 \text{ TL} \times \%20 = 498,96 \text{ TL}$

Toplam = $9.230,76 \text{ TL}$

Bahçe Taş duvar(h:1.70m*6.00m*0,40m)+(h:0.80m*30.00m*0,40m)= $4,08 \text{ m}^3 + 9,6 \text{ m}^3 = \mathbf{13,68 \text{ m}^3}$

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması	m ³	1.167,51 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. $13,68 \text{ m}^3 \times 1.167,51 \text{ TL} = 15.971,53 \text{ TL}$ olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

$15.971,53 \text{ TL} \times \%20 = \mathbf{3.194,30 \text{ TL}}$ 'dir.

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.

b bendinin Birim fiyata göre; $15.971,53 \text{ TL} \times \%20 = \mathbf{3.194,30 \text{ TL}}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $3.194,30 \times \%50 = 1.597,15 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $3.194,30 \text{ TL} \times \%180 = 5.749,74 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $3.194,30 \text{ TL} \times \%20 = 638,86 \text{ TL}$

Toplam = $11.180,05 \text{ TL}$

1 adet ahşap kapı yapıldığı (0.90m*2,00m) : $1,80 \text{ m}^2$

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 6

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.510.1002	Ahşaptan masif tablalı dış kapı kasa ve pervazı yapılması yerine konulması	m ²	2.049,79 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. $1,80 \times 2.049,79 \text{ TL} = 3.689,62 \text{ TL}$ olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası :

$3.689,62 \text{ TL} \times \%20 = 737,92 \text{ TL}$ 'dir.

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.

b bendinin Birim fiyata göre; $3.689,62 \text{ TL} \times \%20 = 737,92 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $737,92 \text{ TL} \times \%50 = 368,96 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $737,92 \text{ TL} \times \%180 = 1.328,25 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $737,92 \text{ TL} \times \%20 = 147,58 \text{ TL}$

Toplam = 2.582,71 TL

2 adet demir kapı yapıldığı $(1,10 \times 1,00 \text{ m}) + (1,00 \times 1,30) : 2,40 \text{ m}$

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.510.1002	Lama ve profil demirlerden çeşitli demir işleri yapılması ve yerine konulması	kg	143,11 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. Demir profilden kapı uzunluk (4*4)cm genişlik ,3mm et kalınlık= 1,00 m kg fiyatı=3,48 kg

Toplam =2,40 m $(2,40 \times 3,48) = 8,35 \text{ kg} = (8,35 \times 143,11) = 1194.97 \text{ TL}$

TOPLAM=1194.97*%20=238,99 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.

b bendinin Birim fiyata göre; $1194.97 \text{ TL} \times \%20 = 238,99 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $238,99 \text{ TL} \times \%50 = 119,50 \text{ TL}$

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 6

8. fıkrasına göre $238,99 \text{ TL} \times \% 180 = 430,18 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $238,99 \text{ TL} \times \% 20 = 47,80 \text{ TL}$

Toplam = 836,47 TL

TOPLAM=(2.582,71+11.180,05+9.230,76 +19.793,15+4.936,26 +836,47)= 48559,40 TL

- Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam = $21\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = 71\text{m}^2$

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;

Yapı Alanı Arsa Rayiç Bedel

$71 \text{ m}^2 \times 1.453,66 \text{ TL} = 103,209.86 \text{ TL}$ idari para cezası hesaplanmıştır. _

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 103,209.86 TL'lik para cezasının mal sahipleri 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 toplam para cezası $48.559,40 \text{ TL} + 103,209.86 \text{ TL} = 151,769.26 \text{ TL}$ lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx 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;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 6 / 6

Xxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; TCKN: xxxxxxxxxxxxxx xxxx'a 151.769,26 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