

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/153
KARAR TARİHİ : 15/09/2026
GELİŞ TARİHİ : 08/09/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 11:00

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BASKANI :Yahya GÖZTEPE
ÜYE :Mustafa KIRLI, Hüseyin DURMUŞ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ :Hülya YURDAKUL
İ. K. VE EĞİTİM MÜDÜRÜ :Ahmet CUMALI

KARAR

Belediye Başkan Vekili Hüseyin DURMUŞ Başkanlığı'nda 15.09.2026 günü saat 11.00'da toplanan Belediye Encümenine Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.09.2026 tarihli yazısı.

KARAR : İlçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parselde ait taşınmaza esas; Ç.T.V.K.B.K.'nın 27.03.2025 tarih 3438 sayılı kararına istinaden;

“Komisyon izni alınmadan “ Çanakkale Kıl/tür ve Tabiat Varlıklarını Konuma Bölge Kurulu 'mm 08. 07.2005 tarih 1218 sayılı karar eki mimari projesinde yapının doğu ve güne cephesinde gösterilmen tretuar yapıldığı, parsel çevresinin bir kısmına taş duvar bir kısmına da tel çit yapıldığı, çevre duvarının bir bölümünün üzerine panel çit bir bölümiine de tel çit yapıldığı ve aydınlatma elamanları yerleştirildiği, parsel içine duvar yapıldığı, metal profil iskelet yapıldığı, karavan yerleştirildiği, ahşap kulübe yapıldığı, parsel girişine iki taş duvar arasına demir kapı yapıldığı vb.) yapıldığı kararda bahsedilmiştir.

20.05.2026 tarihinde yerinde yapılan tespitle xx ada xx parselde;

Taş Duvar 1 ölçüleri (171 m uzunluk h=0,80m genişlik 0,40m)

Taş Duvar 2 ölçüleri (21 m uzunluk h=1,60m genişlik 0,50m)

Taş Duvar 3 ölçüleri (22 m uzunluk h=0,70m genişlik 0,50m)

Tel çit ölçüleri(45 m uzunluk h=1,50m)

Ahşap Kulübe ölçüleri (1,00m*2,00m h=1,50m) izinsiz uygulamaların tespit edilip mühürlendiği,

Söz konusu kararda bahsi geçen xx xx plakalı karavanın yerle bağlantısının olmadığı parsel içine koşuşturıldığı, metal profil iskeletin tespit edilmediği, kısmı çevre duvarları üzerine tel çit ve aydınlatma elamanlarının olduğu kısımların komşu parsel xx ada xx nolu parsel kullanımında olduğu, için mühürleme işlemi yapılmamıştır.

Söz konusu taşınmaz mülkiyet bilgisi yıllara göre;

13.02.2006-03.02.2021 (xxxx)

03.02.2021-10.06.2022 (xxxx)

10.06.2022-09.03.2026(xxxx)

09.03.2026- DEVAM EDİYOR(xxxx), mülk edinimleri olup; İlgili parsel adına mülk sahipliği xxxx adına tescilli iken, 18.11.2025 tarihli dilekçe ve ekindeki vaziyet planı projesine esas ilgili Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşüne sunulmuş olup, kurum tarafından ilgili vaziyet planı projesi onaylanmamış olup, 27.03.2026 tarih ve 3438 sayılı karar ile ilgili parselde komisyon kararı almış ve bu karara istinaden yerinde yapılan tespitle mühürleme işlemi yapılmış , **10.06.2026 tarih 2026/74** sayılı Encümen Kararına bağlanmıştır. Söz konusu taşınmaz adına alınmış, **10.06.2026 tarih 2026/74** sayılı Encümen Kararı işlemine esas,xxxx adına verilmiş olan

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

27.07.2026,12.08.2026,04.09.2026 tarihli, itiraz dilekçeleri ve ekinde bulunan ,Harita Genel Komutanlığından,2009 yılı ile 2022 yılları arası tedarik edilmiş uydu görüntülerinden yapılan tespitlerle;

Bahse konu taşınmaz adına alınmış olan, Ç.T.V.K.B.K.'nun 27.03.2025 tarih 3438 sayılı kararında bahsi geçen “ parsel çevresi yapılmış olan taş duvar ve tel çit uygulamaların “,2009 ile 2013 yıllar arası yapıldığı uydu görüntüsünde tespit edilmiş olup, bu yıllar arası mülk sahibinin; **13.02.2006-03.02.2021 (xxxx)** olduğu; 20.05.2026 tarihli Yapı Tatil Zaptında yerinde yapılan ve tespit edilmiş olan;Parsel çevresi yapılmış olan, ((**171 m uzunluk h=0,80m genişlik 0,40m**), (**22 m uzunluk h=0,70m genişlik 0,50m**), ölçülerinde yapılmış olan taş duvar uygulamaların ve (**45 m uzunluk h=1,50m**) ölçülerinde Tel çit uygulamaların yapıldığı tespit edilmiştir.Aynı kararda “*parsel içine duvar yapıldığı ve ahşap klübenin*“ yazdığı ve bu imalatlarında 2021 ve 2022 yıllar arası uydu görüntülerinde tespit edildiği ve bu yıllar arası mülk sahibi, **03.02.2021-10.06.2022 (xxxx)** olduğu ; 20.05.2026 tarihli Yapı Tatil Zaptında yerinde yapılan ve tespit edilmiş olan, (**21 m uzunluk h=1,60m genişlik 0,50m**) ölçülerinde **parsel içi Taş duvar ve (1,00m*2,00m h=1,50m) ölçülerinde ahşap kulübenin** 2021-2022 yıllar arası yapıldığı tespit edilmiştir.Ç.T.V.K.B.K.'nun 27.03.2025 tarih 3438 sayılı kararında bahsi geçen izinsiz uygulamalar adına, 10.06.2022-09.03.2026 yılları arası mülkiyet sahibi olan xxxx tarafından yapılmış olan herhangi bir izinsiz uygulama, yapılan inceleme sonucu tespit edilememiştir .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. 20.05.2026 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.Konunun encümence görüşülerek encümen kararı alınması istenmektedir.

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,; 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 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.

A.)13.02.2006-03.02.2021 Yıllar arası mülkiyet bilgisi (xxxx) adına 62,42 m3 taş duvar ve 45m tel çit uygulamasını yapıldığı;

1	((171 m uzunluk h=0,80m genişlik 0,40m), (22 m uzunluk h=0,70m genişlik 0,50m) Taş Duvar = 62,42 M3
2	(45 m h=1,00m) ölçülerinde Tel çit =45m

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılma	M3	1.496,54
10.480.2201	Altıgen, Çift Bükümlü, Çift Telli Çelik Gr (Galvaniz Kaplı)	M2	190,00

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

	Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı (1,35+1 2,70 mm		
--	--	--	--

TAŞ DUVAR=((171 m uzunluk h=0,80m genişlik 0,40m), (22 m uzunluk h=0,70m genişlik 0,50m)

Taş Duvar = 62,42 M3

HESAP=(62,42*1496,54)=93,414.03 TL

TEL ÇİT=(45 m h=1,00m) =45*1.00=45 M2

HESAP=(45*190)= 8.550 TL

TOPLAM=8.550+93.414.03=101,964.03 TL

(b) bendinde göre ; 101,964.03%20=20,392.81 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

B bendine göre = 101,964.03%20=20,392.81 TL

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

101,964.03%20=20,392.81 TL

c bendinin

7.fıkrasına göre

20,392.81 TL * %50

= 10,196.41 TL

8.fıkrasına göre

20,392.81 TL * %180

= 36,707.06 TL

12. fıkrasına göre

20,392.81 TL * %20

= 4,078.56 TL

TOPLAM= 71,374.84 TL

B) 03.02.2021-10.06.2022 yılları arası mülkiyet bilgisi (xxxx) adına 16,80 m3 Taş duvar .2m2 ölçülerinde ahşap kulübe uygulamaların yapıldığı

1	(21 m uzunluk h=1,60m genişlik 0,50m) ölçülerinde parsel içi Taş duvar =16,80 M2
2	(1,00m*2,00m h=1,50m) Ebatlarında Ahşap Kulübe

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılma	M3	1.496,54
(21 m uzunluk h=1,60m genişlik 0,50m) ölçülerinde parsel içi Taş duvar =16,80 M2			

HESAP=16,80*1496,54=25,141.87 TL

(b) bendinde göre ; 25,141,87%20=5,028.37 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

B bendine göre = 25,141,87%20=5,028.37 TL

7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8. Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

12.İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

B bendinin			25,141,87%20 = 5,028.37 TL
c bendinin			
7.fikrasına göre	5,028.37 TL *	%50	= 2,514.19 TL
8.fikrasına göre	5,028.37 TL *	%180	= 9,051.07 TL
12. fikrasına göre	5,028.37 TL *	%20	= 1,005.67 TL

TOPLAM= 17,599.30 TL

2)(1,00m*2,00m h=1,50m) Ebatlarında Ahşap Kulübe=1,00m*2,00m=(2,00m2)

1A Grubu yapılar için;(Basit Hayvancılık _Tarım Amaçlı (Ahşap Yapı))
(1,00*2,00m),(h=1,50m) =(2,00 m²*79,72 TL = 159,44 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			(2,00 m²*79,72 TL = 159.44 TL
c bendinin			
7.fikrasına göre	159.44 TL *	%50	= 79,72 TL
8.fikrasına göre	159.44 TL *	%180	= 286.99 TL
12. fikrasına göre	159.44 TL *	%20	= 31,89 TL
Toplam = 558,04 TL			

TOPLAM=17,599,30+558,04=18,157.34 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 = 2 m²

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

2m² x 91,62= 183,24 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

(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 Bendine göre hesaplanan;(13.02.2006)-(03.02.2021) yıllar arası mülkiyet bilgisi

TC= xxxxxxxxxxxx xxxx adına 71,374.84 TL lik para cezasının

çıkartılması,

A, C ve Ç Bendine göre hesaplanan;

(03.02.2021)-(10.06.2022) yıllar arası mülkiyet bilgisi TC=xxxxxxxxxxxx xxxx adına

18,157.34 +183,24 =18,340.58 TL lik para cezasının çıkartılması

tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

- 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,b,c ve ç bentleri gereğince; A, C Bendine göre hesaplanan;(13.02.2006)-(03.02.2021) yıllar arası mülkiyet bilgisi TC= xxxxxxxxxxxx xxxx adına 71,374.84 TL lik para cezasının çıkarılması,

A, C ve Ç Bendine göre hesaplanan;

(03.02.2021)-(10.06.2022) yıllar arası mülkiyet bilgisi TC=xxxxxxxxxxxx adına 18,157.34 +183,24 =18,340.58 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 Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına, izinsiz uygulamaların verilen süre içerisinde yıkılmaması halinde yıkım işleminin Belediyemizce yapılarak yıkım masraflarının tarafınızdan tahsil edileceğine katılanların oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin DURMUŞ
Belediye Başkan Vekili

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdürü

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi