

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/158
KARAR TARİHİ : 15/09/2026
GELİŞ TARİHİ : 03/09/2026
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 tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.09.2026 tarihli yazısı.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx mahallesi xx ada xx nolu taşınmaza esas 16.06.2023 tarih ve 2120 sayılı kararla onaylanan mimari projesine göre mahallinde yapılan incelemede; ön cephede 2,70m x 2,35m ebatlarındaki giriş alanının üzerinin ahşapla kapatıldığı, binanın arka cephesinde yer alan 19,20 m² teras alanının üzerinin ahşap ile kapatıldığı, arka cephede olması gereken merdivenin sol yan cephede yapıldığı görüldü; parsel içerisinde 1 adet 2,30m x 2,40m ebatlarında h:2,00m yüksekliğinde betonarme depo, 1 adet 1,00m x 9,00m ebatlarında kayrak sert zemin, 1 adet 3,00m x 4,00m ebatlarında kayrak sert zemin, 1 adet 7,50m x 8,50m ebatlarında kayrak sert zemin, 1 adet 4,70m x 12,00m ebatlarında kayrak sert zemin, 1 adet 4,50m x 0,60m ebatlarında kayrak sert zemin, 1 adet 3,50m x 4,70m ebatlarında kayrak sert zemin, parselin girişinde 1 adet 25,00m x 0,60m x 0,80m ebatlarında taş duvar, 1 adet 25,00m x 0,60m x 0,80m ebatlarında taş duvar, binanın arka cephesindeki kısımda toplam 20,00m x 0,70m x 0,40m ebatlarında taş duvar yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu izinsiz uygulamalar 3. Derece doğal sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi ve 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine istinaden mühürlenmiştir.

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.fikrasına 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. ;(a) bendinin; **1.Sınıf A grubu, 1. Sınıf B 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, 1. Sınıf B grubu yapılar için 134,26 TL esas alınmıştır.**

(b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

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.

Yapı Tatil Zaptına Konu Aykırılıklar	Ölçü	Yapı Sınıfı
1)Üzeri Kapatılan Giriş Alanı	2,70m x 2,35m = 6,34 m ²	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
2)Üzeri Kapatılan Teras	19,20 m ²	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
3) Betonarme Depo	2,30m x 2,40m = 5,52 m ² (h:2,00m)	1B (Kalıcı Kullanımı Olan Yardımcı Yapılar)
4)Sert Zemin (Kayrak Taş)	1,00m x 9,00m = 9,00 m ²	1A
5) Sert Zemin (Kayrak Taş)	3,00m x 4,00m =12,00 m ²	1A
6) Sert Zemin (Kayrak Taş)	7,50m x 8,50m = 63,75 m ²	1A
7) Sert Zemin (Kayrak Taş)	4,70m x 12,00m =56,40 m ²	1A
8) Sert Zemin (Kayrak Taş)	4,50m x 0,60m = 2,70m ²	1A
9) Sert Zemin (Kayrak Taş)	3,50m x 4,70m =16,45m ²	1A
10) Taş Duvar	25,00m x 0,60m x 0,80m =12 m ³	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
11) Taş Duvar	25,00m x 0,60m x 0,80m =12 m ³	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
12) Taş Duvar	20,00m x 0,70m x 0,40m =5,60 m ³	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak

1 adet (1,00m x 9,00m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (4 numara), 1 adet (3,00m x 4,00m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (5 numara), 1 adet (7,50m x 8,50m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (6 numara), 1 adet (4,70m x 12,00m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (7 numara), 1 adet (4,50m x 0,60m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (8 numara), 1 adet (3,50m x 4,70m) ebatlarında Sert Zemin (Kayrak Taş) (9 numara) yapıldığı; (1A Grubu Yapılar79,72 TL);

Toplam= (1,00m x 9,00m = 9,00 m²)+(3,00m x 4,00m =12,00 m²)+(7,50m x 8,50m = 63,75 m²)+(4,70m x 12,00m =56,40 m²)+(4,50m x 0,60m = 2,70m²)+(3,50m x 4,70m =16,45m²)=160,30 m²

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

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

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf A grubu yapılara 160,30 m² x 79,72 TL = 12.779,11 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 12.779,11 TL % 50 = 6.389,55 TL

12. fıkrasına göre 12.779,11 TL % 20 = 2.555,82 TL

Toplam= 21.724,48 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

1 adet (2,30m x 2,40m) ebatlarında Betonarme Depo (3 numara) yapıldığı (1B Grubu Yapılar için 134,26 TL);

Toplam= 2,30m x 2,40m = 5,52 m² 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 1.Sınıf B grubu yapılara 5,52 m² x 134,26 TL = 741,11 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 741,11 % 50 = 370,55 TL

8. fıkrasına göre 741,11 % 180 = 1.333,99 TL

12. fıkrasına göre 741,11 % 20 = 148,22 TL

Toplam=2.593,87 TL

1 adet (25,00m x 0,60m x 0,80m) ebatlarında Taş Duvar (10 numara), 1 adet (25,00m x 0,60m x 0,80m) ebatlarında Taş Duvar (11 numara), 1 adet (20,00m x 0,70m x 0,40m) ebatlarında Taş Duvar (12 numara) yapıldığı;

Toplam= (25,00m x 0,60m x 0,80m =12 m³)+(25,00m x 0,60m x 0,80m =12 m³)+(20,00m x 0,70m x 0,40m =5,60 m³)=29,60 m³

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	TAŞ İŞLERİ, Ocak Taşı İle Kuru Duvar İnşaat Yapılması	m ³	1.496,54

(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.

29,60 m³ x 1.496,54=44.297,58 TL

44.297,58 TL x %20 =8.859,51 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

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

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin 44.297,58 TL x %20 =8.859,51 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 8.859,51 TL % 50 = 4.429,75 TL

12. fıkrasına göre 8.859,51 TL % 20 = 1.771,90 TL

Toplam=15.061,16 TL

1 adet (2,70m x 2,35m) ebatlarında Üzeri Kapatılan Giriş Alanı (1 numara), 1 adet 19,20 m² büyüklüğünde Üzeri Kapatılan Teras (2 numara), yapıldığı;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

Toplam= (2,70m x 2,35m = 6,34 m²)+ (19,20 m²)=25,54 m²

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.475.1002	AHŞAP DÖŞEME, Mevcut kadronlar üzerine ahşap döşeme yapılması	m ²	953,00

(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.

25,54 m² x 953,00=24.339,62 TL

24.339,62 TL x %20 =4.867,92 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,
12.İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin 24.339,62 TL x %20 =4.867,92 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 4.867,92 TL % 50 = 2.433,96 TL

12. fıkrasına göre 4.867,92 TL % 20 = 973,58 TL

Toplam= 8.275,46 TL

Aykırılığa konu alan toplam parselde 160,30 m²(1A Grubu)+ 5,52 m² (1B Grubu)+ 25,54 m²(Üzeri kapatılan toplam alan) = 191,36 m²

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 = 160,30 m²(1A Grubu)+ 5,52 m² (1B Grubu)+ 25,54 m²(Üzeri kapatılan toplam alan) = 191,36 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

191,36 m² x 91,62 TL = 17.532,40 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan **17.532,40 TL** lik para cezasının taşınmaz sahibi T.C: xxxxxxxxxxxxxx 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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

A,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan 21.724,48 TL+2.593,87 +15.061,16 TL+ 8.275,46 TL+ 17.532,40 TL = 65.187,37 TL'lik para cezasının taşınmaz sahibi T.C: xxxxxxxxxxxx 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 Kanunu’na 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; **T.C: xxxxxxxxxxxx xxxx** adına **65.187,37 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 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