

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2026/03
KARAR TARİHİ : 16/01/2026
GELİŞ TARİHİ : 12/01/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 14:30

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 16.01.2026 günü saat 14:30'da toplanan Belediye Encümenine Meclis Üyesi Hüseyin DURMUŞ katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 12.01.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR: Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi ,xxxx Mahallesi, xx ada , xx ve xx nolu taşımaza esas;ÇKVKBK'nun 29.09.2025 tarih ve 11528 sayılı kararında bahsi geçen izinsiz uygulamalar;(xx nolu parselde yaklaşık 1 buçuk metre yüksekliğinde ,üzerine eterik ile kapatılmış tuğladan yapılmış depo,xx nolu parselde 1936 yılı vergi kayıt örneğinde “ahşap ev “ olarak belirtilen ,ancak yerinde ahşap olmayan, xx nolu parsel bitişiğinde arka tarafı tuğla ile örülmüş,ön tarafı ve üstü malzeme ile kapatılmış tek katlı bir yapının bulunduğu) yerinde yapılan tespitle;

(xx nolu parselde ;

4,20*3,30m h=2,00 m ölçülerinde pvc malzemeden yapı

3,40*0,20m h=1,90m Duvar 1

4,20*0,20m h=2,30m Duvar 2

Xx nolu parselde;

H=1,70 yükseklik ,((5,00+4,20)/2)*((2,45+4,20)/2)=4,60*3,33=15,30 m2 depo yapısı

Söz konusu parsel 3. Derce Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit alanda kalmakta olup, 02.01.2026 tarihinde yerinde yapılan tespitle Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir. Konunun encümence görüşülerek karar alınması istenmektedir.

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(a) bendinin; 1.Sınıf B grubuyapı 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.

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 .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

1.Sınıf B Grubu yapılar=(4,20*3,30m)+(4,60*3,33)=13,86+15,32=29,18m2 kalıcı yardımcı yapılar.
(depo ve pvc malzemeden yapı)

- **Ruhsat ve Eklerine aykırıyapı imalatı toplam= 29,18 m²alana sahip 1B Grubu yapılar için;**

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

- 5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,
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 29,18,m² x 106,99= 3,121.97TL

5. fıkrasına göre 3,121.97TL x % 20 = 624.39TL
7. fıkrasına göre 3,121.97TL x %50 = 1,560.99TL
8. fıkrasına göre 3,121.97TL x % 180 = 5,619.55TL
12. fıkrasına göre 3,121.97TL x % 20 = 624.39TL
Toplam = 11,551.29 TL

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.

B bendinin yapı sınıfına girmeyen yerler için bedelin %20 si hesaplanır.

Toplam aykırı alan=(3,40*0,20m)*(1,90/0,19m))+(4,20*0,20m+(2,30/0,19m))=(10,68+12,94) = 23,62m2 duvar uygulaması

**TC. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİK BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI
TAŞ İŞLERİ:**

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
15.220.1011	85 mm kalınlığında yatay delikli tuğla (190 x 85 x 190 mm) ile duvar yapılması	M2	598,79

Toplam hesap=(1167,51*3,22)= 14,143.42TL

B bendine göre%20=14,143.42%20= 2,828.68 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

- 5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,
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 14,143.42%20= 2,828.68 TL

5. fıkrasına göre 2,828.68 TL x % 20 =565.74 TL
7. fıkrasına göre 2,828.68 TL x %50 = 1,414.34 TL
8. fıkrasına göre 2,828.68 TL x % 180 = 5,091.62 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

12. fıkrasına göre **2,828.68 TL x % 20 = 565.74 TL**
Toplam = 10.466,12 TL

TOPLAM=(10,466.12+11,551.29)= 22,017.41TL

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 uygulamaların zemindeki m² alanı=(27,72 m²+(3,40+4,20)*0,20)=27,72+1,52=29,24 m²

Yapı Alanı Rayiç Bedel

29,24m² x 4806,77 TL = **140.549.95 TL idari para cezası hesaplanmıştır.**

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 140.549.95 TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxxx 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 22,017.41TL +140.549.95 TL =162,567.36 TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxxx çıkarılması tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

Xxxx Mahallesi, xx ada, xx ve xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxxx 'a 162.567,36 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
(Katılmadı)