

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2026/04
KARAR TARİHİ : 16/01/2026
GELİŞ TARİHİ : 12/01/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK 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: İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 12.01.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi ,xxxx Mahallesi, xx ada , xx nolu taşınmaz üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar,3194 sayılı imar kanunun 32. Maddesine istinaden 17.10.2024 tarihinde mühürleme ve 20.06.2025 tarihinde mühür fekki işlemi tesis edilmiştir.Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonun 25.07.2025 tarih 3056 sayılı kararına istinaden mahalinde yapılan incelemede;“*Tek katlı 3 adet yapı,1 adet konteyner ve önüne metal profilden ve yanları sacı kapalı depo alanı,parsel etrafına tel ve ahşap çitler çevrildiği,tek katlı depo ,yapılar arasında metal profil taşıyıcılı sacak altında depo alanları,parsel içinde inşaat malzemeleri bulunduğu* “ denildiği 17.10.2024 ve 20.06.2025 tarihli mühür fekki ve mühürleme işlemlerinde;Tek katlı 3 adet yapı(2,00*4,00m),(4,00*2,80m),(3,00*3,10m)1 adet konteyner(3,00*700m)Metal profilden taşıyıcılı bez tente(3,100*6,00m)(1,70*6,10m) terasDepo(4,80*3,80m);İşlemleri tesis edildiği;(Ancak yerinde tespitle mühürlerin olmadığı tespit edildiği mühürler yeniden yapılmış olup) Ç.T.V.K.B.K' nın 25.07.2025 tarih 3056 sayılı kararındaki tel ve ahşap çit çevrildiği(64,00m uzunluğunda ahaşap direkli 1,50m yüksekliğinde dikenli tel çit),(50,00m uzunluğunda metal direkli h=1,00m) tel çit uygulaması yerinde yapılan incelemede tespit edilmiş olup,izinsiz uygulamalar; 3194 sayılı kanunun 32.Maddesi ve 2863 sayılı kanunun 16. Maddesi gereğince mühürlenmiştir.Söz konusu yapı 3.derece doğal sit alanında kalmakta olup, , aykırı olan uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 06.01.2026 tarihinde tespit edilmiş olup 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;**(bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı yapı sınıfı grubu yapılar (b) bendine göre işlem tesis edilir.**

Söz konusu yapılar**(b) bendi;**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

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

Toplam aykırı tel ve ahşap çit;

(64,00m*1,50+50,00m*1,00) m2=146 m2 ahşap çit uygulaması metal direkli kafes tel çit uygulaması

TC. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİK BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI
ÇELİK KAFES TEL AĞLAR:

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
10.480.220	Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı (1,35+1,35) 2,7 mm	m2	125,00 TL

Toplam=(146.00*125,00)= 18.250 TL

B bendine göre 18.250 TL %20 = **3.650 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

18.250 TL %20 = **3.650 TL**

C bendinde belirtilen

7. fıkrasına göre

3.650 TL x %50 = 1.825 TL

8. fıkrasına göre

3.650 TL x % 180 = 6.570 TL

12. fıkrasına göre

3.650 TL x % 20 = 730 TL

Toplam = 12.775 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;

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine;Toplam aykırı alan b bendine göre birim fiyattan hesaplanmış, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 31 Ocak 2025 tarihli yapı sınıfı grubunda bulunmamaktadır. Yapı alanı Ç bendine göre rayiç hesaplanmamaktadır.

B,C Bendine göre hesaplanan 12.775 TL lik para cezasının Mal sahibi xxxxx işgalcisi TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxxx 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 3 / 3

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

Xxxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin b ve c bentleri gereğince; Mal sahibi xxxxx İşgalcisi TC:xxxxxxxxxxx nolu xxxx adına 12.775,00 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)