

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2026/05
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, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmazda ruhsatsız (9,00m*4,80m) ebatlarında 2,20m yüksekliğinde çatısı mebran kaplı ahşap malzemeden yapılmış yapı yapıldığı, yapının yan cephesine (2,40m*3,70m) ebatlarında çatısı kiremit olan iki cephesi kapalı içinde köpek kulübesi bulunan sundurma yapıldığı, yapının ön ve yan cephesinde (9,00m*3,80m) ve (5,00m*3,00m) ebatlarında parke taş uygulaması yapıldığı, parsel yan cephesine 4,00 m eninde 1,40 m yüksekliğinde demir kapı yapıldığı ve parsel çevresine 1,55 m yüksekliğinde 188 m uzunluğunda tel çit uygulaması yapıldığı tespit edilmiş olup; söz konusu taşınmaz 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup herhangi bir izin bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince 24.04.2025 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir. Konunun encümence değerlendirilmesi istenmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

"Yapı Sahibi (xxxx)' in Çanakkale 2. İdare Mahkemesine Açmış olduğu Davada (E:2025/686; K: 2025/1037) Dava konusu işlemin;

1.Dava konusu işlemin; kısmen REDDİNE, kısmen İPTALİNE.

2.Dava konusu işlemin; 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin kısmı yönünden reddine,

3.Dava konusu işlemin; 3194 sayılı Kanunun 42. maddesi uyarınca kesilen 83.696,88-TL'lik idari para cezasına ilişkin kısmı yönünden iptaline.

4.Dava konusu işlemin; 3194 sayılı Kanunun 42. maddesi uyarınca kesilen 59.060,61-TL'lik idari para cezasına ilişkin kısmı yönünden reddine "kararı verilmiştir.

Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin (E:2025/686; K: 2025/1037) kararı;

"Dava konusu encümen kararının,3194 sayılı Kanunun 42. maddesi uyarınca "sundurma, parke taş, kapı, tel çit imalatlarına" ilişkin kısmı üzerinden hesaplanan 78.953,81-TL'lik idari para cezasına ilişkin kısmı yönünden yapılan incelemede;

Somut olay incelendiğinde, dava konusu taşınmazda tespit edilen sundurma, parke taş uygulaması,demir kapı ve çevresel tel çit uygulamalar şeklindeki inşai imalatların niteliği ve yapım tarzı itibarıyla yukarıda yer verilen açıklamalar kapsamında "yapı" tanımına uyduğu ve dolayısıyla imar mevzuatına tabi olduğu anlaşılmakla birlikte, parke taş uygulaması (49,2 m2), demir kapı imalatı (5,60 m') ve tel çit uygulamaları (291,40 m') gibi imalatların mekansal olarak kapalı inşaat alanı oluşturmayan ve 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyalınca yapının maliyet bedeli üzerinden hesaplanması gereken uygulamalar olduğu, oysa bu imalatların dahil edildiği toplam 355,08 m2'lik alan üzerinden, Kanunun42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uyarınca (alan üzerinden) temel para cezası belirlenerek hesaplama yapıldığı görüldüğünden, bu hesaplama hatası nedeniyle toplam 355,08 m2 üzerinden esas alınarak kabul edilen hesaplama neticesinde belirlenen temel para cezası ve bu ceza üzerinden yapılan artırımlar

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

sonucunda hesaplanan 78.953,81 -TL'lik idari para cezasında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Dava konusu encümen kararının, 3194 sayılı Kanunun 42/2-(ç) bendi uyarınca hesaplanan 5.321,02-TL'lik ilave idari para cezasına ilişkin kısmı yönünden yapılan incelemede;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca uygulanan ilave para cezası, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılaşmanın bir aylık süre içerisinde mevzuata uygun hale getirilmemesi halinde tahsil edilecek ek bir yaptırım niteliğindedir. Bu hüküm, idari para cezasının yalnızca cezalandırıcı değil, aynı zamanda önleyici ve düzeltici işlevini de yerine getirmesini amaçlamaktadır. Anılan düzenleme uyarınca, bu ilave cezanın hukuka uygun biçimde uygulanabilmesi için, cezanın dayanağı olan yasa hükmünün açıkça belirlenerek ilgilisine tebliğ edilmesi, kişiye bir aylık süre içerisinde aykırılığı giderme imkanının tanınması ve bu süre içerisinde aykırılığın giderilmesi halinde cezanın tahsil edilmeyeceğinin açıkça bildirilmesi gerekmektedir.

Somut olayda, dava konusu encümen kararında 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca ceza uygulandığı açıkça belirlendiği ve aykırılığın bir aylık süre içerisinde giderilmesi halinde 5.321,02-TL tutarındaki ilave para cezasının tahsil edilmeyeceği yönünde ihtaraya yer verildiği görülmektedir. Dava konusu ilave para cezasının hesaplanmasında, aykırılığa konu alan olarak tespit edilen 398,28 m' üzerinden, emlak vergisine esas asgari metrekaresi birim değeri olan 13,36 TL/m² çarpımıyla 5.321,02TL bulunduğu sabit oimlakla birlikte; yapı tatil tutanağı ve hesaplama raporları incelendiğinde, bu alana ruhsatsız sundurma, parke taş, kapı ve tel çit imalatlarına ilişkin 355,08 m² kısımlarının dahil edildiği, oysa bu imalatların yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan uygulamalar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği ve bu sebeple 4212-(ğ) bendi uyarınca ceza hesaplamasına esas alınan etkilenen alanın hatalı olarak hesaplandığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, yukarıda yer alan açıklamalara doğrultusunda sundurma, parke taş, kapı, tel çit uygulamalarının etkilenen alanı olan 355,08 m' kısımları üzerinden hesaplanan 4.743,07 TL (355,08 m' * 13,36-TL) kısım yönünden hukuka aykırılık bulunduğu, kalan 571,95 TL (43,20 m² * 13,36-TL) kısım yönünden ise hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. "kararını almıştır.

Çanakkale 2. İdare Mahkemesi (E:2025/686; K:2025/1037) ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdari Dava Dairesi Esas No: 2025/686 kararında " yürütmenin durdurulması istemlerinin reddine, istinaf dilekçelerinin bu karar ile birlikte karşı tarafa tebliğ edilerek dosyanın tekemmül ettirilmesine ve istinaf istemleri hakkındaki nihai kararın dosyanın tekemmülünden sonra verilmesine, 16/10/2025 tarihinde, kesin olarak, oybirliğiyle karar verildi. " Hükümlerinden dolayı Belediyemizce hesaplanan idari para cezası mahkeme kararları istinaden yeniden düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi, 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;... I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası, III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası, IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası, V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elli iki, D grubu yapılara altmışüç 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 TL dir.

(a) bendinin; 3.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 3.Sınıf A grubu yapılar için 386,79 TL dir.

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 3 / 5

Ruhsatsız, izinsiz sundurma uygulaması imalatları toplam $= (2,40 \times 3,70) = 8,88 \text{ m}^2$ alana sahip 1 A Grubu yapı,

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin	1.Sınıf A grubu yapılara	8,88 m ²	x	63,53	=	564.15TL
c bendinin	7. fıkrasına göre	564.15TL	x	% 50	=	282,08 TL
	8. fıkrasına göre	564.15TL	x	% 180	=	1015,47 TL
	12. fıkrasına göre	564.15TL	x	% 20	=	112,83 TL

Toplam = 1.974,53 TL

Ruhsatsız, izinsiz sundurma uygulaması imalatları toplam $= (9,00 \times 4,80) = 43,20 \text{ m}^2$ alana sahip 3 A Grubu yapı,

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin	3.Sınıf A grubu yapılara	43,20 m ²	x	386,79	=	16,709.33 TL
c bendinin	7. fıkrasına göre	16,709.33TL	x	% 50	=	8,354.67 TL
	8. fıkrasına göre	16,709.33TL	x	% 180	=	30,076.79 TL
	12. fıkrasına göre	16,709.33TL	x	% 20	=	3,341.87 TL

Toplam = 58,482.66 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.

Ruhsatsız, izinsiz parke taş uygulaması imalatı toplam $= 49,2 \text{ m}^2$

Ruhsatsız, izinsiz kapı imalatı toplam $= 5,60 \text{ m}^2$

Ruhsatsız, izinsiz tel çit uygulaması imalatı toplam $= 291,40 \text{ m}^2$

T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİK BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz	Tanımı	Ölçü birim	Birim TL
15.435.1001	6 cm yüksekliğinde beyaz çimentolu buhar kürlü beton parke taşı ile döşeme kaplaması yapılması (her ebat, ren desende)	M2	665,31
10.480.2201	Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı (1,35+1,35) 2,70 mm	M2	125,00

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

15.550.1202	Lama ve profil demirlerden çeşitli demir işleri yapıl ve yerine konulması	KG	143,11
--------------------	--	-----------	---------------

Toplam parke sert zemin uygulaması $=((9,00m*3,80m) + (5,00m*3,00m))=49,20 \text{ m}^2 = (49,20*665,31) = 32,733.25 \text{ TL}$

Toplam tei çit uygulaması $= (1,55*188,00)=291,40 \text{ m}^2 (291,40*125,00) = 36,425 \text{ TL}$

Demir profil lama ve profil direk=1,40 m yükseklik(4*00)cm genişlik demir profilden ,4mm et kalınlık,4.00 m uzunluk $((1,40*2)+(4,00*2))=10,80 \text{ m}$ =Toplam ağırlık ;malzeme en(40mm) ,boy(30mm), kalınlık(4mm) ve uzunluk(10,80m) birimlerine göre 40 kg demir profil hesaplanmıştır.

$= (40*143,11) = 5,724.40 \text{ TL}$

Toplam $= (32,733,25+36,425,00+5,724.40) = 74,882.65 \text{ TL}$

B bendine göre $= (74,882.65 \text{ TL} \% 20) = 14,976.53 \text{ TL}$

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

B bendinin	B bendine göre	$= (74,882.65 \text{ TL} \% 20) = 14,976.53 \text{ TL}$
c bendinin	7. fıkrasına göre	$14,976.53 \text{ TL} \times \% 50 = 7,488.27 \text{ TL}$
	8. fıkrasına göre	$14,976.53 \text{ TL} \times \% 180 = 26,957.75 \text{ TL}$
	12. fıkrasına göre	$14,976.53 \text{ TL} \times \% 20 = 2,995.31 \text{ TL}$
Toplam		$= 52,417.86 \text{ TL}$

TOPLAM $= (1.974,53+58,482.66+52,417.86) = 112,875.05 \text{ TL}$

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 yapı alanı $= (8,88+43,20) = 52,08 \text{ m}^2$

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

$52,08 \text{ m}^2 \times 30.54 \text{ TL} = 1,590.52 \text{ TL}$ idari para cezası hesaplanmıştır.

(ç)bendine göre;3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan **1,590.52 TL** lik para cezasının mal sahibi **TC : xxxxxxxxxxxx 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 $1,590.52 + 112,875.05 = 114,465.57 \text{ TL}$ lik para cezasının mal sahipleri

TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxxx 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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

“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, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxx TCK nolu xxxxx’e **114.465,57** 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)