

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/120  
KARAR TARİHİ : 17/06/2025  
GELİŞ TARİHİ : 17/06/2025  
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
KONUSU : TUTANAKLAR  
SAATİ : 15:00

**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 17.06.2025 günü saat 15:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

**GÜNDEM** : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 26.05.2025 tarihli müzekkeresi

**KARAR** : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi ,xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmazda 24.01.2025 tarih ve 2794 sayılı Ç.T.V.K.B.K' nın kararında 'Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.11.1999 tarih ve 5775 sayılı kararı ile onaylanan projesine aykırı olarak; ön cephede; 1 adet pencerenin iptal edildiği, pencere boyutunda değişiklik yapıldığı, 3 adet kapı yerine 3 adet pencere yapıldığı (70cm\*140cm,130cm\*140cm,70cm\*150cm) teras alanının büyüldüğü (projesinde 1.5m iken yerinde 3m yapıldığı), terasın tek kotta yapıldığı, teras farklı kotta yapıldığından terasa çıkmak için taş merdiven yapıldığı, terasta yer alan taş duvar yanına ilave ahşap kapı yapıldığı (1.40m\*2.10m), terasta yer alan dikmelerin iptal edildiği, sol yan cephede; pencere boyutlarında değişiklik yapıldığı, arka cephede; pencere boyutlarında değişiklik yapıldığı, ilave pencere yapıldığı, terasın iptal edilerek yerine taş zemin uygulaması yapıldığı, demir konstrüksiyondan gölgelik yapıldığı, sağ yan cephede; ilave pencere yapıldığı(70cm\*140cm), 1 adet pencerenin iptal edildiği, yapının çevresinde taş döşeme yapıldığı, ayrıca parselde tek katlı yapı yapıldığı(2,50m\*3,50m h:2,50m), ahşap kulübe olduğu, taş yürüme yolları yapıldığı(100m\*0,7m),taş bahçe duvarları yapıldığı (1,60m\*140m) peyzaj düzenlemesi yapıldığı, doğal sit alanına zarar verdiği, kaldırılması ile doğal sit alanına verilen zararı giderilemeyeceği değerlendirmesiyle'' kararı doğrultusunda 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine , 3194 sayılı kanunun 32.Maddesine istinaden mühürlenmiş olup ruhsata aykırı olan uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 23.05.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

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.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. Söz konusu yapılar (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 m<sup>2</sup> tutarı 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL'dir.

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 2 / 5

- Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tek katlı yapı yapıldığı (2,50m\*3,50m h:2,50m) = 8,75 m<sup>2</sup> alana sahip 1B Grubu yapılar için;

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 8,75 m<sup>2</sup> x 106,99 = 936,16 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 936,16 TLx %50 = 468,08 TL

8. fıkrasına göre 936,16 TL x % 180 = 1685,09 TL

12. fıkrasına göre 936,16 TLx % 20 = 187,23 TL

**Toplam = 3276,56 TL**

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.

3 adet kapı yerine 3 adet ahşap pencere yapıldığı (70cm\*140cm,130cm\*140cm,70cm\*150cm) ve ilave 1 adet ahşap pencere toplam : 4,83 m<sup>2</sup>

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

| Poz no      | Tanımı                                                                      | birimi         | Birim fiyatı (TL) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 15.515.1001 | Ahşaptan kasa ve pervazlı tek satırlı pencere yapılması ve yerine konulması | m <sup>2</sup> | 1.719,69 TL       |

4,83 x 1719,69 TL= 8306,11 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası :

8306,11 TL x %20 = 1661,22 TL'dir.

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 Birim fiyata göre; 8306,11 TL x %20 = 1661,22TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 1661,22 TL x %50 = 830,61 TL

8. fıkrasına göre 1661,22TL x % 180 = 2990,20 TL

12. fıkrasına göre 1661,22TL x % 20 = 332,24 TL

**Toplam = 5814,27 TL**

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 3 / 5

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.

1 adet ahşap kapı yapıldığı (1.40m\*2,10m) : 2,94 m<sup>2</sup>

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

| Poz no      | Tanımı                                                                     | birimi         | Birim fiyatı (TL) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 15.510.1002 | Ahşaptan masif tablalı dış kapı kasa ve pervazı yapılması yerine konulması | m <sup>2</sup> | 2.049,79 TL       |

**2,94 x 2.049,79 TL= 6.026,38 TL olup** birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

6.026,38 TL x %20 = 1.205,28 TL'dir.

**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 Birim fiyata göre; 6.026,38 TL x %20 = 1.205,28 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 1.205,28 TLx%50 = 602,64 TL

8. fıkrasına göre 1.205,28 TLx % 180 = 2.169,50 TL

12. fıkrasına göre 1.205,28 TLx % 20 = 241,06 TL

**Toplam = 4.218,48 TL**

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.

Taş duvar (1,60m\*140m\*0,40m) : 89,60 m<sup>3</sup>

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

| Poz no      | Tanımı                                    | birimi         | Birim fiyatı (TL) |
|-------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 15.210.1001 | Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması | m <sup>3</sup> | 1.167,51 TL       |

89,60 x 1167,51 TL= 104.608,90 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası :

104.608,90 TL x %20 = 20.921,78 TL'dir.

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 4 / 5

**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 Birim fiyata göre;  $104.608,90 \text{ TL} \times \%20 = 20.921,78 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre  $20.921,78 \text{ TL} \times \%50 = 10.460,89 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre  $20.921,78 \text{ TL} \times \%180 = 37.659,20 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre  $20.921,78 \text{ TL} \times \%20 = 4.184,36 \text{ TL}$

**Toplam = 73.226,23 TL**

Taş yürüyüş yolu (0,70m\*100m) :  $70 \text{ m}^2$

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2025 yılı Birim fiyat cetveline göre ;

| Poz no      | Tanımı                                        | birimi         | Birim fiyatı (TL) |
|-------------|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|
| KTB.22.2003 | Çim derzli kayrak taşı yürüyüş yolu yapılması | m <sup>2</sup> | 2.053,65 TL       |

**70 x 2.053,65 TL= 143.755,50 TL olup** birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si

kadar idari para cezası :  $143.755,50 \text{ TL} \times \%20 = 28.751,10 \text{ TL}$ 'dir.

**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 Birim fiyata göre;  $143.755,50 \text{ TL} \times \%20 = 28.751,10 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre  $28.751,10 \text{ TL} \times \%50 = 14.375,55 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre  $28.751,10 \text{ TL} \times \%180 = 51.751,98 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre  $28.751,10 \text{ TL} \times \%20 = 5.750,22 \text{ TL}$

**Toplam = 100.628,85 TL**

A,B ve C bentlerine göre toplam para cezası :  $(3276,56 \text{ TL} + 5814,27 \text{ TL} + 4.218,48 \text{ TL} + 73.226,23 \text{ TL} + 100.628,85 \text{ TL}) = 187.164,39 \text{ TL}$ 'dir.

**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;

**Aykırılığa Konu Alan x Rayiç Bedel**

$176,12 \text{ m}^2 \times 1143,55 \text{ TL} = 201.402,03 \text{ TL}$  idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 201.402,03 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

**T.C.**  
**BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**

Sayfa 5 / 5

(ç) Bendine göre çıkarılan idari para cezasının ilgilisine 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 187.164,39 TL + 201.402,03 = 388.566,42 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur. Denilmekte olup konunun Belediye Encümenince değerlendirilmesi istenmektedir.

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

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde; xxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxxxx TCKN xxxx’e 388.566,42 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