

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2026/53
KARAR TARİHİ : 20/04/2026
GELİŞ TARİHİ : 20/04/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : KARAR DÜZELTME
SAATİ : 15:30

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 20.04.2026 günü saat 15:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 20.04.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR : İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün yazısında, 12.03.2026 tarih ve 2026/30 nolu encümen kararında 204m² alana sahip 3A grubu yapılar için; c bendinin 10.fıkrasına göre 99.017,52 TL olması gerekirken, sehven 198.035,04 TL yazılmış olup, 12.03.2026 Tarih ve 2026/30 nolu encümen kararı düzeltme talebinin görüşülmesi istenmektedir.

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx Ada, xx nolu parsel üzerinde bulunan taşınmazı esas; Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 22.09.2004 Tarih 101 Sayılı Kararınca onaylanan mimari projesine aykırı olarak ilgili parselde; Söz konusu onaylı projesinde aykırı olarak bodrum katta projesine aykırı olarak depo alanında yeni alan açıldığı, banyo-WC oluşturulduğu, aynı şekilde teknik oda bölünerek banyo-WC oluşturulduğu, bina girişi verandanın önüne beton dökülmek suretiyle (3.00mx7.00m) ölçülerinde sert zemin oluşturulduğu, üstüne (6.00mx7.00m) ölçülerinde demir profile iskelet kurulduğu, binanın batı cephesinde betonla sert zemin üstü (4.00mx5.00m) ölçülerinde mahal oluşturulduğu, binanın arka cephesinde (6.00mx4.80m h:1.20m) ölçülerinde duvar örülülerek alan oluşturulduğu, binanın arka cephesine sert zemin üstü (6.00mx7,50m h:3.00m) ölçülerinde demir profilden iskelet kurulduğu, toplamda beton zemin uygulaması (119m² – 0.45m kalınlık) + (21m² veranda önüne sert zemin uygulaması yapıldığı, bina giriş önüne bahçede (5.00mx6.00m h:2.80) ölçülerinde kazı yaparak beton dökülerek etrafı tuğla duvar ile örülü (4.50mx4.00m h:4.50m) ölçülerinde alan oluşturulduğu, aynı yapının yanına toprak zemin altına da betondan yapıli sarnıç yapıldığı, tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 2863 sayılı kanunun 9. Ve 16. Maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi gereğince izinsiz uygulamalar mühürlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 20.339,64 TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxx 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,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan 425.775,33 TL + 8.216,70 TL+ 15.041,15 TL+ 20.339,64 TL= 469.372,82 TL lik para cezasının mal sahibi, TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

İmar Müdürlüğünün Raporunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi,xx Ada, xx nolu parsel üzerinde bulunan taşınmaza esas; Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 22.09.2004 Tarih 101 Sayılı Kararınca onaylanan mimari projesine aykırı olarak ilgili parselde; Söz konusu onaylı projesinde aykırı olarak bodrum katta projesine aykırı olarak depo alanında yeni alan açıldığı, banyo-WC oluşturulduğu, aynı şekilde teknik oda bölünerek banyo-WC oluşturulduğu, bina girişi verandanın önüne beton dökülmek suretiyle (3.00mx7.00m) ölçülerinde sert zemin oluşturulduğu, üstüne (6.00mx7.00m) ölçülerinde demir profile iskelet kurulduğu, binanın batı cephesinde betonla sert zemin üstü (4.00mx5.00m) ölçülerinde mahal oluşturulduğu, binanın arka cephesinde (6.00mx4.80m h:1.20m) ölçülerinde duvar örülerek alan oluşturulduğu, binanın arka cephesine sert zemin üstü (6.00mx7,50m h:3.00m) ölçülerinde demir profilden iskelet kurulduğu, toplamda beton zemin uygulaması (119m² – 0.45m kalınlık) + (21m² veranda önüne sert zemin uygulaması yapıldığı, bina girişi önüne bahçede (5.00mx6.00m h:2.80) ölçülerinde kazı yaparak beton dökülerek etrafı tuğla duvar ile örülü (4.50mx4.00m h:4.50m) ölçülerinde alan oluşturulduğu, aynı yapının yanına toprak zemin altına da betondan yapıli sarnıç yapıldığı, tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup, izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.2863 sayılı kanunun 9. Ve 16. Maddeleri,3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi gereğince izinsiz uygulamalar mühürlenmiştir.

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.

1 adet 160 m² Ruhsatlı yapı+ 1 adet (6m x 4m) + 1 adet (4m x 5m) yapıldığı tespit edilmiştir. 160 m² + 24 m² +20 m² =204 m² alana sahip 3A 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,

10. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşai faaliyete konu ise cezanın % 100’ü,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 3.Sınıf A grubu yapılara 204 m² x 485,38 = 99.017,52 TL

c bendinin

7. fıkrasına göre 99.017,52 TL % 50 = 49.508,76 TL

8. fıkrasına göre 99.017,52 TL x % 180 = 178.231,53 TL

10. fıkrasına göre 99.017,52 TL % 100 = 99.017,52 TL

Toplam=425.775,33 TL

1 Adet h:2.50m (4.00m x 4.50m) = 18 m² 1B Grubu yapılar için kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar;

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,

11.İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın %10’ si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 1.Sınıf B grubu yapılara 18 m² x 134.26 TL = 2.416,68 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

c bendinin

7. fıkrasına göre	2.416,68 TL % 50	= 1.208,34 TL
8. fıkrasına göre	2.416,68 TL x % 180	= 4.350,02 TL
11. fıkrasına göre	2.416,68 TL % 10	= 241,668 TL

Toplam= 8.216,70 TL

Sert Zemin Uygulaması yapıldığı; $(7m \times 3m) + 119 m^2 = 21 m^2 + 119 m^2 = 140 m^2$

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.250.1011	200 kg çimento dozlu tesviye tabakası yapılması	m ²	335,74

(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.

140 m² x 335,74 TL= 47.003,60 TL olup birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası

47.003,60 TL x %20 = 9.400,72 TL'dir.

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

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

11. İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın %10' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Birim fiyata göre yaklaşık maliyet; 47.003,60 TL x %20 = **9.400,72 TL**

c bendinin

7. fıkrasına göre	9.400,72 TL	x %50	=4.700,36 TL
11. fıkrasına göre	9.400,72 TL	x % 10	= 940,072 TL

Toplam =15.041,15 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 = 204 m² + 18 m² = 222 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

222 m² x 91,62 TL = 20.339,64 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 20.339,64 TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxxxx nolu xxxx 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,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan 425.775,33 TL + 8.216,70 TL+ 15.041,15 TL+ 20.339,64 TL= 469.372,82 TL lik para cezasının mal sahibi, TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde; 12.03.2026 tarih ve 2026/30 sayılı encümen kararında hesaplanan para cezası miktarının sehven hatalı yazıldığı tespit edilmiştir.

204 m² alana sahip 3A grubu yapılar için hesaplanması gereken ceza tutarının 99.017,52 TL olması gerekirken, karar metninde 198.035,04 TL olarak yazıldığı anlaşılmıştır. 12.03.2026 tarih ve 2026/30 sayılı Encümen Kararı'nda yer alan para cezası tutarının 469.372,82 TL olarak düzeltilmesine, kararın diğer hükümlerinin aynen korunmasına, düzeltilen kararın ilgiliye tebliğine, 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