

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 6

KARAR NO : 2026/54
KARAR TARİHİ : 20/04/2026
GELİŞ TARİHİ : 17/04/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
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

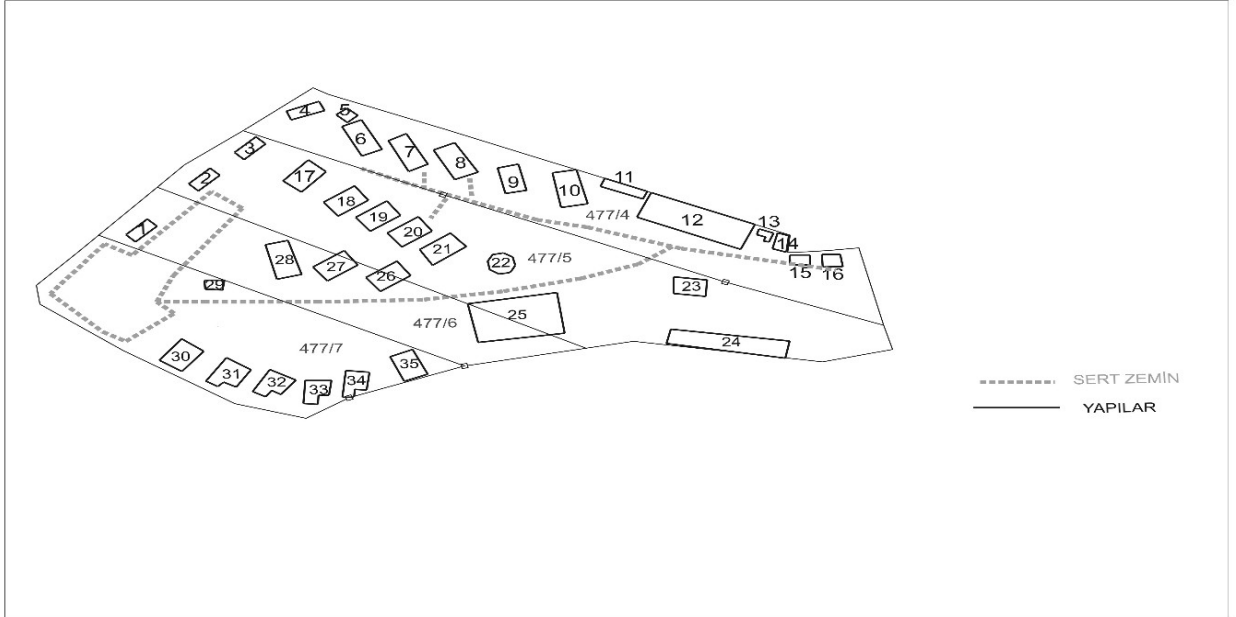
KARAR

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 17.04.2026 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx Parsel nolu taşınmazlar üzerindeki izinsiz uygulamalar esas, Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 29.08.2025 Tarih, 3084 Sayılı Kararına istinaden mahallinde yapılan incelemede;

22 adet bungalov, 1 adet restoran, 1 adet resepsiyon, 1 adet beton zemin üzerine ahşap malzemeden bar ünitesi yapıldığı, 1 adet ahşap gölgelik oturma yeri yapıldığı, 1 adet süs havuzu yapıldığı, 1 adet yüzme havuzu yapıldığı, 1 adet WC yapısı, 1 adet WC – Duş yeri yapıldığı, 1 adet Güvenlik Kabini konulduğu, 1 adet depo yapısı yapıldığı, 1 adet soyunma kabini yapıldığı, 1 adet büfe yapısı yapıldığı, 1 adet kulübe yapısı yapıldığı, kilit parke taş ile otopark alanı yapıldığı, kayrak taş ve küp taş kullanılmak sureti ile yürüyüş yolları yapıldığı ve parseller etrafına tel çit uygulaması yapıldığı tespit edilmiş olup, 29.08.2025 Tarih 3084 Sayılı Kararda bahsi geçen 1 adet tiny house ve 1 adet karavanın yerinde olmadığı tespit edilmiştir.



Söz konusu taşınmaz, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır.3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi ve 2863 Sayılı Kanun'un 16. Maddesi gereğince mühürlenmiştir. 25.03.2026 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 6

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 arttırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar;(a) bendinin; 2.Sınıf C grubu,3.Sınıf A grubu,1.Sınıf B grubu ve 1. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 79,72 TL,1.Sınıf B grubu yapılar için 134,26 TL, 3.Sınıf A Sınıfı yapılar için 485.38 TL ,2.Sınıf C grubu yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 YILINDA UYGULANACAK PARASAL SINIRLAR listesinde olmadığı durumda , en yakın 2. Sınıf B grubu yapılar fiyatı alınmış olup 2. Sınıf B grubu yapı için 296,35 TL , esas alınmıştır.

(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.

2. sınıf C Grubu Bakanlık liste Fiyatı olmadığı için en yakın 2. Sınıf B grubu yapılar ; (296,35 TL) hesaplanmış olup;

(4,80*6,00m)h=2,70+(2,50*6,20m)h=2,70+(2,50*6,20m)h=2,70+(4,40*8,80m)h=2,70+(4,40*8,80m)h=2,70+(5,70*8,10m)h=2,70m+(8,80*4,40m)h=2,70+(8,80*4,40m)h=2,70+(7,70*4,00m)h=2,70+(4,00*6,90m)h=2,30+(6,90*4,00m)h=2,30+(7,10*4,10m)h=2,30+(6,40*4,00m)h=2,30+(7,50*4,00m)h=2,30+(7,50*4,10m)h=2,30+(8,00*4,00m)h=2,30+(5,00*7,60m)h=2,30+(5,00*6,60m)h=2,30+(5,00*6,60m)h=2,30+(5,00*6,60m)h=2,30+(4,00*7,40m)h=2,30

(Toplam Bungolov Ev metrekaare alanı 22 Adet Bungolov Ev=693,91 m²)

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 **(693,91m²*296,35 TL = 205,640.23TL**

c bendinin

5. fıkrasına göre	205,640.23TL*	%20	=	41,128.05 TL
7.fıkrasına göre	205,640.23TL*	%50	=	102,820.12TL
8.fıkrasına göre	205,640.23TL*	%180	=	370,152.41TL
12. fıkrasına göre	205,640.23TL*	%20	=	41,128.05TL

Toplam = 760.868.86 TL

Havuz =3 sınıf A Grubu yapılar için (485.38 TL)

Toplam Havuz metrekaare alan=(11,00*17,50m)=192,50m²)

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 6

- 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	$(192,50m^2 * 485,38TL) = 93,435.65TL$
c bendinin	
5. fıkrasına göre	$93,435.65 TL * \%20 = 18,687.13TL$
7.fıkrasına göre	$93,435.65 TL * \%50 = 46,717.83TL$
8.fıkrasına göre	$93,435.65 TL * \%180 = 168,184.17TL$
12. fıkrasına göre	$93,435.65 TL * \%20 = 18,687.13TL$

Toplam = 345,711.91 TL

1.Sınıf B Sınıfı kalıcı yardımcı yapılar için(134,26 TL) hesaplanmış olup;
Güvenlik Klubesi $= (2,70 * 5,30)h=2,50m = 14,31m^2$
Wc-Duş $= (6,30 * 2,40m)h=2,40 + (2,00 * 10,40m)h=2,00 = 15,12m^2 + 20,80 = 35,92m^2$
Restorant $= (6,50 * 21,50m)h=2,80 = 139,75m^2$
Süs havuzu $= (2,90 * 2,00) = 5,80m^2$
Depo $= (5,00 * 3,20m) = 16,00m^2$
Kabin $= (2,10 * 2,00m) = 4,20m^2$
Büfe $= (3,00 * 3,00m)h=2,20m = 9,00m^2$
Resepsiyon $= (1,80 * 8,00) = 14,40m^2$
Ahşap Klube $= (2,00 * 2,30) = 4,60m^2$
Kulübe $= (2,00 * 3,00m) = 6,00m^2$
Toplam $(14,31 + 35,92 + 139,75 + 5,80 + 16,00 + 4,20 + 9,00 + 14,40 + 4,60 + 6,00) = (249,98 m^2)$

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	$(249,98 * 134,26 TL) = 33,562.32TL$
c bendinin	
5. fıkrasına göre	$33,562.32TL * \%20 = 6.712.46 TL$
7.fıkrasına göre	$33,562.32TL * \%50 = 16.781.16 TL$
8.fıkrasına göre	$33,562.32TL * \%180 = 60.412.18TL$
12. fıkrasına göre	$33,562.32TL * \%20 = 6.712.46 TL$

Toplam = 124.180,58 TL

1 sınıf A grubu yapı sınıfı için (79,72 TL) hesaplanmakta olup;
Çardak $= (6,00 * 6,00m)h=2,80 = 36,00m^2$
Ahşap gölgelik $= (5,50 * 25,00m) = 137,50$
Toplam aykırı=Gölgelik ve çardak yapılar $= (173,50m^2)$
Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 6

- 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	(173,50*79,72 TL)	= 13.831.42 TL
c bendinin		
5. fıkrasına göre	13.831.42 TL * %20	= 2.766.28 TL
7.fıkrasına göre	13.831.42 TL * %50	= 6.915.71 TL
8.fıkrasına göre	13.831.42 TL * %18	= 24.896.56 TL
12. fıkrasına göre	13.831.42 TL * %20	= 2.766.28 TL

Toplam = 51.176.25 TL

3194 sayılı kanunun 42 .maddesi (b) bendinde göre ;

**Sert zemin kayrak taş döşeme yollar)+(5,00*5,00m)+(3,00*4,50m)+(5,00*8,00m)
+(4,00*10,00m)+(5,50*7,00m)+(2,50*9,50m)+(3,50*1,50m)+(2,50*8,50m)+(4,00*5,00m)
+(2,50*20,00m)=277,25m2.**

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
V.0821	Zemin Üzerine Değişik Geometrik Şekilli Taşlarla (Kayrak) Harçlı Ve Derzli Döşeme Yapılması İşçilik	M2	1.350,43

Toplam kayrak taş döşeme=277,25m2

Hesap=277,25*1350,43= 374.406,72 TL

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.

374.406,72%20= 74.881,34 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	374.406,72	%20	= 74.881,34 TL
c bendinin			
5. fıkrasına göre	74.881,34 TL *	%20	= 14.976,27 TL
7.fıkrasına göre	74.881,34 TL *	%50	= 37.440,67TL
8.fıkrasına göre	74.881,34 TL *	%180	= 134.786,42 TL
12. fıkrasına göre	74.881,34 TL *	%20	= 14.976,27 TL
Toplam = 277.060,97 TL			

3194 sayılı kanunun 42 .maddesi (b) bendinde göre ;

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 6

Sert zemin kilit parke küp taş döşeme

TOPLAM=(2,20*70,00m)+(6,50*15,00m)+(15,00*15,00m)+(15,00*9,00)+(10,00*20,00m)=(811,50m2)

Tel çit uygulama=120.00 m (h=1,00) =120.00m2

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

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.435.7003	Doğal bazalt parke taşı (10 x 10 cm) ile döşeme kaplaması yapılması (yol, meydan, park, kaldırım ve benzeri yerlerde)	M2	1.123,81 TL
10.480.2201	Göz Aralığı 60 x 80 mm - Tel Çapı (1,35+1,35) 2,70 mm	M2	190,00 TL

Toplam Parke Küp taş döşeme=811,50 m2

Toplam Tel Çit uygulaması=120.00 m2

Hesap=(811,50*1,123,81)+(120,00*190,00)= (911.971.81 +22,800)= 934.771.81 TL

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.

934.771.81 TL %20= 186.954.36 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 934.771.81 TL %20 = 186.954.36 TL

c bendinin

5. fıkrasına göre 186.954.36 TL * %20 = 37.390.87 TL

7.fıkrasına göre 186.954.36 TL * %50 = 93.477.18 TL

8.fıkrasına göre 186.954.36 TL * %180 = 336.517.85 TL

12. fıkrasına göre 186.954.36 TL * %20 =37.390.87 TL

Toplam = 691.731,13 TL

YUKARDAKİ TOPLAM PARA CEZASI =2.250.729,70 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= (693,91+192,50+249,98173,50) =1.309.89m²

Yapı Alanı x AraziRayiç Bedel (2026 EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ Seri no:89) Genelgesine göre;

1.309,89m² x 91,62=120.012,12 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

(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 2.250.729,70TL+120.012,12=2.370.741,82 TL lik para cezasınınmal sahibi : VKN:xxxxxxx (xxxx) adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.**Denilmektedir.**

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 6 / 6

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 parseli 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,b ve c bentleri gereğince **VKN:xxxxxx (xxxx)** adına **2.370.741,82 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