

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 2

KARAR NO : 2026/75
KARAR TARİHİ : 22/06/2026
GELİŞ TARİHİ : 16/06/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 11:00

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 Başkan Vekili Gülay ELBİR USLU Başkanlığı'nda 22.06.2026 günü saat 11:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 17.06.2026 tarihli yazısı.

KARAR : Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi ,xxxx Mahallesi, xx ada xx nolu parselde Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kenstsel İyileştirme Müdürlüğü Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)'nün 21.02.2024 tarihli raporuna istinaden mahalinde yapılan incelemede;06.09.2013 tarihinde onaylı projesine göre, karşılaştırıldığında (tamamen açık olması gereken terasın üzerine açılır,kapanır pergole tente çatılı sistemi ile kapatılmış olup,yan cepheleri ise hareketli camlarla kapatılarak kapalı teras katı oluşturmuştur.)

Söz konusu yapı 3.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit alanında kalmakta olup; 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine , 3194 sayılı kanunun 32.Maddesine istinaden mühürlenmiş olup ruhsata aykırı olan uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 12.06.2026 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir. Konunun encümence görüşülerek encümen kararı alınması istenmektedir.

İmar ve Şehircilik 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; 3.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için 3.Sınıf A grubu yapılar için 485,38 TL dir.

3.Sınıf A Grubu ana yapının teras alını kapatılarak alan oluşturulduğu
$$=(4,00m*7,30m)+(4,20m*4,20m) = 46,84m^2$$

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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 2

a bendinin 3.Sınıf A grubu yapılara $46,84m^2 \times 485,38 = 22,735.20$ TL

5. fıkrasına göre $22,735.20$ TL x %20 = 4,547.04 TL

7. fıkrasına göre $22,735.20$ TL x %50 = 11,367.60TL

8. fıkrasına göre $22,735.20$ TL x % 180 = 40,923.36 TL

12. fıkrasına göre $22,735.20$ TL x % 20 = 4,547.04 TL

Toplam = 84,120.24 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 metrekaşe 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 metrekaşe birim değerinin hesaplanması sonucu;

Toplam aykırı yapı alanı=46,84 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel (2026 EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ Seri no:89)

Genelgesine göre;

$46,84 \times 6.616,14$ TL = 309,900.00 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 309,900.00 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx 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 ,C ve Ç Bendine göre hesaplanan $84,120.24 + 309,900.00 = 394,020.24$ TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxxxx nolu xxxx çıkarılması tensiplerinize arz olunur.**Denilmektedir.**

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; TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına **394.020,24** 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.

Gülay ELBİR USLU
Belediye Başkan Vekili

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdür V.

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi