

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2025/222
KARAR TARİHİ : 23/09/2025
GELİŞ TARİHİ : 23/09/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 16:00

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 23.09.2025 günü saat 16:00'da toplanan Belediye Encümenine üye Mustafa KIRLI ilçe dışında bulunduğundan katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 23.09.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parsele ait taşınmaza esas; mahalinde izinsiz uygulamalar 3194 sayılı imar kanunun 32. Maddesi gereğince 27.04.2020 tarihinde mühür, 11.06.2020 tarihinde 1. Kez mühür fekki ve 07.07.2020 tarihinde 2. Kez mühür fekki işleminde tutanak düzenlenmiştir.

Söz konusu alana 2503415888 sayılı cimer şikayetine istinaden gidilmiştir, Belediye Başkanlığımızca sunulan 06.06.2023 tarih 1500 sayılı dilekçeye istinaden belediyemizce mahalinde yapılan inceleme sonucu 21.06.2023 tarihli tutanak ekinde bulunan fotoğraflara istinaden yapılan incelemede; söz konusu izinsiz uygulamalarda ki inşai faaliyetlerin devam ettiği, sıva onarımı yapıldığı, çatının kaldırılarak sandviç panel yapıldığı, binanın yan cephesine (5.00x5.00 m) ebatlarında beton dökmek süratiyle sert zemin uygulaması yapıldığı, sert zemin uygulaması üzerine binaya bitişik olacak şekilde üzeri sandviç panelden oluşan ahşap dikmeler ile oluşturulan (5.00x2.00 m) ebatlarında gölgelik yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu uygulamaların herhangi bir izni bulunmamakta olup, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanununun 32.Maddesi gereğince 3. Kez mühür fekki, 4. Kez mühürleme işlemi yapılmıştır. 18.09.2025 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; 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 TLdir.

(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 TLdir.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

(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.

1	Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tek katlı gölgelik yapı yapıldığı=(2,00m*5,00m)= 10,00m ²
---	---

(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu

Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde tekkatli gölgelik yapı yapıldığı=2,00m*5,00m=10,00m²

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 1 A grubuna göre = 10,00*63,53= 635,30 TL

c bendinin

7.fikrasına göre 635,30 TL * %50= 317.65 TL

8.fikrasına göre 635,30 TL * %180 = 1,143.54 TL

12. fıkrasına göre 635,30 TL * % 20 = 127.06 TL

Toplam= 2,223.55 TL

B bendinin yapı sınıfına girmeyen yerler için bedelin %20 si hesaplanır

2	Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde sert zemin uygulaması alan = 5,00*5,00=25,00 m ²
---	--

TC. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİK BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI
Sırlı Porselen Karolar

Poz no	Tanımı	Ölçü birim	Montajlı Birim Fiyatı TL
10.240.3504	Her türlü desen ve yüzey özelliğinde, beyaz, sırlı porselen Karo (30 x 30 cm - 33 x 33 cm anma ebatlarında)	m 2	220,00

Toplam sert zemin uygulaması alan = 5,00*5,00=25,00 = (25,00*220,00)= 5,500 TL

TOPLAM= 5,500 TL

B bendinin yapı sınıfına girmeyen yerler için bedelin %20 si hesaplanır.

b bendinin göre = 5,500 TL %20= 1,100 TL

7. fıkrasına göre 1,100 TL x %50 = 550 TL

8. fıkrasına göre 1,100 TL x % 180 = 1,980 TL

12. fıkrasına göre 1,100TL x % 20 = 220 TL

TOPLAM= 3,850 TL

Toplam = 2,223.55 +3,850 =6,073.55 TL

3194 sayılı İmar Kanunun 42. Maddesi 9. Fıkrası gereğince

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

- Daha önce parsel de (6,20*3.60m) betonarme yapı ,(3.20*2,10m) müştemilat ve (1,20*5,00) ölçülerinde betonarme yapının tamamının = 35,00 m² alana sahip yapı 08.05.2020 tarih ve 2020/56 sayılı encümen kararında 2.212.34 TL para cezası kesilmiş olup 3194 sayılı imar kanunun mühür fekki 1 kat arttırılarak uygulanır hükmü doğrultusunda 2.212.34 TL x 2 = 4,424.68 TL'dir.
- Yapının yanına yine ahşap malzemeden bir gölgelik yapıldığı (2,00*5,00m) ebatlarında) gölgelik imalatı toplam = 10,00 m² alana sahip 1 A Grubu yapı,
- Ahşap yapının yanında sert zemin uygulaması (5,00*500)=25,00m ebatlarında) 18.09.2025 tarihli yapı durdurma zaptında tespit edilmiş idari para cezası kesilmiştir.

Toplam Para Cezası=6073,55+4424,68= 10,498.23 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 metrekaresi 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 metrekaresi birim değerinin hesaplanması sonucu;

Toplam aykırı = **10,00 m²**

Yapı Alanı x Arsa Rayiç Bedel

10 m² x 30,54 TL = 305,40 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan = 305,40 TL lik para cezasının mal sahibi TC:xxxxxxxxxxxx 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 10,498.23 +305,40= 10,803.63 TL lik para cezasının mal sahipleri TC:xxxxxxxxxxxx xxxx 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 “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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

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 parsele 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; TC: xxxxxxxxxxxxxx xxxx’e 10,803.63 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
(katılmadı)

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi