

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2025/249
KARAR TARİHİ : 25/11/2025
GELİŞ TARİHİ : 25/11/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 08:30

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 25.11.2025 günü saat 08:30'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada , xx nolu parsel taşınmaza esas, mahallinde yapılan inceleme neticesinde (8,10*6,40m) ölçülerinde 2,60m yüksekliğinde çelik profilden branda çekilerek gölgelik oluşturulduğu,gölgelik içine mutfak alanı oluşturduğu,yer döşeme ahşap malzeme ile kaplandığı tespit edilmiştir.Söz konusu taşınmaz Kentsel ve 3. Derece Sit alanında kalmakta olup,herhangi bir izni bulunmamaktadır. Yapı sahibi 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddesinin a ve b bentleri gereğince **48,812,84 TL** para cezasına tabi tutulmuştur.Yapı sahibi 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddesinin ç bentleri gereğince **94,113,45 TL**para cezasına tabi tutulmuştur. Konunun encümence değerlendirilmesi istenmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx ada , xx nolu parsel taşınmaza esas, mahallinde yapılan inceleme neticesinde (8,10*6,40m) ölçülerinde 2,60m yüksekliğinde çelik profilden branda çekilerek gölgelik oluşturulduğu,gölgelik içine mutfak alanı oluşturduğu,yer döşeme ahşap malzeme ile kaplandığı tespit edilmiştir.Söz konusu taşınmaz Kentsel ve 3. Derece Sit alanında kalmakta olup,herhangi bir izni bulunmamaktadır.

Söz konusu izinsiz uygulamalar 2863 sayılı kanunun 16. Maddesine , 3194 sayılı kanunun 32.maddeleri gereğince mühürlenmiştir.20.11.2025tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

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. (a) bendinin; 1.Sınıf A grubuyapı 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. Söz konusu yapılar(b)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.

(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu gölgelik yapı=(8,10*6,40m)=51,84 m²

Hesap=51,84*63,53= 3.293.40 TL

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

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,
10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşai faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,
12. İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

A bendinin = **3.293,40 TL hesaplanmış**

C bendine göre artırım;

5. fıkrasına göre **3.293,40 TL x %20 =658,68 TL**
7. fıkrasına göre **3.293,40 TL x %50 = 1,646,70TL**
8. fıkrasına göre **3.293,40 TL x % 180 = 5,928,12TL**
12. fıkrasına göre **3.293,40 TL x % 20 = 658,68TL**
TOPLAM=12.185,58 TL

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
15.475.1001	Kadronlu ahşap döşeme yapılması	M2	954,79

Ahşap kaplama döşeme yapımı : (8,10*6,40)=51,84 m2 alanda ahşapdöşeme iskele yapımı; (954,79*51,84)= 49.496.31 TL

TOPLAM=49.496,31 TL

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

bedelin % 20'si kadar idari para=56.967.12 %20=9,899,26 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. İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

b bendinin **56.967.12 %20=9,899,26 TL**

C bendine göre artırım

5. fıkrasına göre **9,899,26 TL x %20 =1,979,85 TL**
7. fıkrasına göre **9,899,26 TL x %50 = 4,949,63TL**
8. fıkrasına göre **9,899,26 TL x % 180 = 17,818,67TL**
12. fıkrasına göre **9,899,26 TL x % 20 = 1,979,85TL**
TOPLAM= 36,627,26 TL

TOPLAM =36,627,26+12,185,58=48,812,84 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;

Yapı AlanıRayiç Bedel

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

1. Sınıf A grubu yapı=51,84 m²

51,84m² x 1815,46 TL =94,113,45 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 94,113,45 TLlik para cezasının mal sahipleri 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 = 48,812,84 + 94,113,45 = 130,740,71 TL lik para cezasının mal sahibi TC :xxxxxxxxxxx nolu xxxx (Maliye Hazine Kiracısı) 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,b, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxx TCK nolu xxxx'e 130,740,71 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