

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 4

KARAR NO : 2025/251
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 xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parselde ait taşınmaza esas; Ç.T.V.K.B.K.'nın 18.10.2024 tarih 2627 sayılı kararına istinaden;''Taşınmazın arka bahçesinde onaylı mimari projesinde olmayan bodrum kat seviyesinde 2 bölümden oluşan betonarme depo(7,60m*4,50m) ebatlarında yüksekliği 2,80 m olduğu ve bu kota inen açık merdiven yapıldığı(5,60m uzunluğunda, 1,40m genişliğinde betonarme 15 basamaklı)'' ayrıca yerinde yapılan inceleme neticesinde 9,60m uzunluğunda, 2,50m yüksekliğinde, 30 cm kalınlığında betonarme istinad duvarı yapıldığı, kamelyanın sol taraf konumunda toprak altına gömülü betonarme su deposu yapıldığı(4,40m*7,60m ebatlarında); 21.02.2025 Tarih 2838 sayılı '' Ç.T.V.K.B.K.'' kurulunca onaylanan mimari tadilat projesinde olmayan bu izinsiz uygulamalar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32.Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi gereğince mühürlenmiştir.

Söz konusu taşınmaz, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup izinsiz uygulamaların herhangi bir izni bulunmamaktadır. 06.11.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir. Konunun encümence değerlendirilmesi istenmektedir.

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 artırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar;(a) bendinin; 2.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 2.Sınıf A grubu yapılar için 171,43 TLdir. 1.Sınıf C grubu yapılar yayımlanmadığı için 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 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.

1	Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı bodrum kat seviyesinde 2 bölümden oluşan betonarme depo (7,60m*4,50m) = 34,20 m ² = 2A YAPI GURUBU
2	9,60m uzunluğunda, 2,50m yüksekliğinde, 30 cm kalınlığında betonarme istinad duvarı yapıldığı =1C YAPI GRUBU
3	Toprak altına gömülü betonarme su deposu yapıldığı (4,40m*7,60m ebatlarında) = 1C YAPI GRUBU

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 4

4	Açık merdiven yapıldığı (5,60m uzunluğunda, 1,40m genişliğinde betonarme 15 basamaklı) = İmar Kanunun 42. Maddesinin b bendi yaklaşık mal yet hesabı
---	--

- 1) Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı bodrum kat seviyesinde 2 bölümden oluşan betonarme depo
(7,60m*4,50m) = 34,20 m² = 2A YAPI GURUBU

2A Grubu yapılar için; 34,20m²*171,43 TL = 5.862,90 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.

a bendinin 34,20m² * 171,43 TL = 5.862,90 TL

c bendinin 5.fıkrasına göre 5.862,90 TL * %20 = 1.172,58 TL

7.fıkrasına göre 5.862,90 TL * %50 = 2.931,45 TL

8.fıkrasına göre 5.862,90 TL * %180 = 10.553,22 TL

12. fıkrasına göre 5.862,90 TL * %20 = 1.172,58 TL

Toplam = 21.692,73 TL

2) 9,60m uzunluğunda, 2,50m yüksekliğinde, 30 cm kalınlığında betonarme istinad duvarı yapıldığı yanal alanı 9,60m*2,50m =24 m² ve Toprak altına gömülü betonarme su deposu yapıldığı (4,40m*7,60m ebatlarında) = 33,44 m² Aykırı Toplam = 57,44 m² 1C YAPI GRUBU

1C Grubu yapılar için; 57,44 m²*106,99 TL = 6.145,51 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.

a bendinin 57,44 m²*106,99 TL = 6.145,51 TL

c bendinin 5.fıkrasına göre 6.145,51 TL * %20 = 1.229,10 TL

7.fıkrasına göre 6.145,51 TL * %50 = 3.072,76 TL

8.fıkrasına göre 6.145,51 TL * %180 = 11.061,92 TL

12. fıkrasına göre 6.145,51 TL * %20 = 1.229,10 TL

Toplam = 22.738,09 TL

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

BETONDAN YAPILMIŞ HAZIR TEÇHİZATLI/TEÇHİZATSIZ MERDİVEN BASAMAKLARI,
SÜPÜRGELİK, LİMONLUK, DENİZLİK, PARAPET, HARPUŞTA VB. İŞLER

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Rayiç Fiyatı TL
15.430.1011	Mermer agregalı betondan yapılmış hazır, teçhizatlı, düz merdiven basamağı temini ve yerine montajı (her türlü yüzey işlemli)	M	1.744,55

Toplam = 5,60 m * 1.744,55= 9.769,48 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

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 4

tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin %20'si kadar idari para cezası verilir.

Toplam = 9.769,48 %20 = 1.953,89 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 yaklaşık maliyet **9.769,48 * %20 = 1.953,89 TL**

5.fikrasına göre **1.953,89 TL * %20 = 390,78 TL**

7.fikrasına göre **1.953,89 TL * %50 = 976,95 TL**

8.fikrasına göre **1.953,89 TL * %180 = 3517,00 TL**

12. fikrasına göre **1.953,89 TL * %20 = 390,78 TL**

Toplam = 7199,40 TL

TOPLAM: 21.692,73 TL + 22.738,09 TL + 7199,40 TL = 51.630,22 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 = **34,20+57,44 = 91,64 m² Yapı**

Yapı Alanı x Arsa Rayiç Bedel

91,64 m² x 1453,66 TL = 133.213,40 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

(ç) Bendine göre: "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 aykırılıktan sorumlu olan **yapı sahibine ve yapı müteahhidine** verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez."

(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 51.630,22 TL + 133.213,40 TL = 184.843,62 TL lik para cezasının mal sahibi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

A, C ve Ç Bendine göre hesaplanan 51.630,22 TL + 133.213,40 TL = 184.843,62 TL lik para cezasının Yapı Müteahhiti xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

İmar Kanunun 42.Maddesinde **17.06.2025 Tarih ve 2025/21 sayılı** Tadilat Yapı Ruhsatına göre Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27 nci madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan **yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere**, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır: hükmü doğrultusunda;

Aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesul Mimar T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL tutarında çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

Aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesul İnşaat Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL tutarında çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

Aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesul Makina Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL tutarında çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 4

Aykırlığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesul Elektrik Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL tutarında çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

3194 sayılı İmar Kanunun 42.maddesinin 3.fıkrasında; ‘‘18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.’’ Hükmü doğrultusunda bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının belirlediği 2025 yılı için 42.973,00 TL olarak belirlenmiş olup;

Aykırlığı idareye bildirmeyen ilgili Şantiye Şefi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 42.973,00 TL tutarında 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; yapı sahibi xxxxxxxxxxxxxx TCK nolu xxxx ve Yapı Müteahhiti xxxx’ne 184.843,62 TL, fenni mesul Mimar T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL, fenni mesul İnşaat Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL, fenni mesul Makina Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL, fenni mesul Elektrik Mühendisi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 51.630,22 TL, Şantiye Şefi T.C. xxxxxxxxxxxxxx xxxx adına 42.973,00 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