

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/252
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 07.11.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi xx Ada xx nolu parselde ait taşınmaza esas; Belediyemizce 27.02.2018 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlendiği (7,20m*5,00m) ebatlarında eski taş binada tadilatlar yapıldığı herhangi bir izni olmadığından 27.02.2018 tarihinde yapı mühürlenmiştir.07.11.2025 tarihinde yerinde yapılan inceleme neticesinde ; Tapu Kayıtlarında niteliği '(İçinde 3 Dam olan Arsa) gözüken parselde izinsiz tadilatlar yapıldığı yapı meskenlere dönüştüğü A nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (6,50m*4,10m) ebatlarında 2,50m yüksekliğinde üzeri ahşap şingil çatı ile kapatılarak kapalı alan oluşturulduğu, B nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (7,70m*8,40m) ebatlarında üzeri çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu, (8,30m*7,70m) ebatlarında taş duvar yapı yapıldığı, 7,70m ebatlarında 2.40m genişliğinde gölgelik yapıldığı, B yapısının arka kısmında 470 ada 202 parselde taşan (5,00m*6,00m) ebatlarında etrafı cam profil ile kapatılarak üzerine ahşap şingil çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu, C nolu yapıda (12,00m*6,50m) ebatlarında taş yapı yapıldığı tespit edilmiştir. Bahçe alanına (8,00m*3,00m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı, (3,00m*3,60m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı, önlerine (10,00m*9,00m) ebatlarında kayrak taş sert zemin uygulaması (kayrak taş arası çimento-beton dolgulu) yapıldığı, parsel sınırına 50,00m uzunluğunda 50 cm kalınlığında, 60cm yüksekliğinde taş bahçe duvarı yapıldığı (tüm taş duvar üzeri 1m uzunluğunda tel çit uygulaması yapılmıştır.) 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. 2.kez mühürleme işlemi 1.kez mühür fekki işlemi yapılmıştır. 07.11.2025 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.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 artırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar;(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu, 2.Sınıf A grubu ve 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 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL ve 3.Sınıf A grubu yapılar için 386,79 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

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

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	A nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (6,50m*4,10m) ebatlarında 2,50m yüksekliğinde üzeri ahşap şingil çatı ile kapatılarak kapalı alan oluşturulduğu = 3A Yapı Grubu
2	B nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (7,70m*8,40m) ebatlarında üzeri çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu = 3A Yapı Grubu
3	(8,30m*7,70m) ebatlarında taş duvar yapı yapıldığı = 3A Yapı Grubu
4	7,70m ebatlarında 2.40m genişliğinde gölgelik yapıldığı = 1A Yapı Grubu
5	B yapısının arka kısmında 470 ada 202 parselde taşan (5,00m*6,00m) ebatlarında etrafı cam profil ile kapatılarak üzerine ahşap şingil çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu = 3A Yapı Grubu
6	C nolu yapıda (12,00m*6,50m) ebatlarında taş yapı yapıldığı = 3 A Yapı Grubu
7	Bahçe alanına (8,00m*3,00m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı = 1B Yapı Grubu
8	(3,00m*3,60m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı = 1 B Yapı Grubu
9	(10,00m*9,00m) ebatlarında kayrak taş sert zemin uygulaması (kayrak taş arası çimento-beton dolgulu) yapıldığı = 3194 sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin b bendine göre Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim fiyatları esas alınarak hesaplanacaktır.
10	50,00m uzunluğunda 50 cm kalınlığında, 60cm yüksekliğinde taş bahçe duvarı yapıldığı (tüm taş duvar üzeri 1m uzunluğunda tel çit uygulaması = 3194 sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin b bendine göre Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim fiyatları esas alınarak hesaplanacaktır.

7,70m ebatlarında 2.40m genişliğinde gölgelik yapıldığı = 18,48 m² 1A Yapı Grubu

1A Grubu yapılar için; 18,48 m² *63,53 TL = 1.174,03 TL

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 **18,48 m² *63,53 TL = 1.174,03 TL**

c bendinin 7.fikrasına göre **1.174,03 TL * %50 = 587,02 TL**

8.fikrasına göre **1.174,03 TL * %180 = 2.113,25 TL**

12. fıkrasına göre **1.174,03 TL * %20 = 234,81 TL**

Toplam = 4.109,11 TL

Bahçe alanına (8,00m*3,00m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı ve (3,00m*3,60m) ebatlarında yardımcı yapı müştemilat yapıldığı Toplam = 34,80 m² 1 B Yapı Grubu

1 B Grubu yapılar için; 34,80 m²*106,99 TL = 3.723,25 TL

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 **34,80 m²*106,99 TL = 3.723,25 TL**

c bendinin 7.fikrasına göre **3.723,25 TL * %50 = 1.861,63 TL**

8.fikrasına göre **3.723,25 TL * %180 = 6.701,85 TL**

12. fıkrasına göre **3.723,25 TL * %20 = 744,65 TL**

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

Toplam = 13.031,38 TL

A nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (6,50m*4,10m) ebatlarında 2,50m yüksekliğinde üzeri ahşap şingil çatı ile kapatılarak kapalı alan oluşturulduğu, B nolu yapıda etrafı cam profil ile kapatılarak (7,70m*8,40m) ebatlarında üzeri çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu, (8,30m*7,70m) ebatlarında taş duvar yapı yapıldığı ve B yapısının arka kısmında 470 ada 202 parselde taşan (5,00m*6,00m) ebatlarında etrafı cam profil ile kapatılarak üzerine ahşap şingil çatı yapılarak kapalı alan oluşturulduğu ve C nolu yapıda (12,00m*6,50m) ebatlarında taş yapı yapıldığı Toplam = 263,24 m² 3 A Yapı Grubu

3 A Grubu yapılar için; 263,24 m² * 386,79 TL = 101.818,60 TL

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 **263,24 m² * 386,79 TL = 101.818,60 TL**

c bendinin 7.fıkrasına göre **101.818,60 TL * %50 = 50.909,30 TL**

8.fıkrasına göre **101.818,60 TL * %180 = 183.273,48 TL**

12. fıkrasına göre **101.818,60 TL * %20 = 20.363,72 TL**

Toplam = 356.365,10 TL

(10,00m*9,00m) ebatlarında kayrak taş sert zemin uygulaması (kayrak taş arası çimento-beton dolgulu) yapıldığı = 3194 sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin b bendine göre Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim fiyatları esas alınarak hesaplanacaktır.

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.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLAR

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
V.0821	Zemin Üzerine Değişik Geometrik Şekli Taşlarla (Kayrak) Harçlı Ve Derzli Döşeme Yapılması İşçiliği	M2	1.093,48

Toplam 90 m2 sert zemin uygulaması = (1093,48 TL * 90 m²)= 98.413,20 TL

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

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,

b bendinin **98.413,20 %20= 19.682,64 TL**

7. fıkrasına göre **19.682,64 TL x %50 = 9.841,32 TL**

8. fıkrasına göre **19.682,64 TL x % 180 =35.428,75 TL**

12. fıkrasına göre **19.682,64 TL x % 20 = 3.936,53 TL**

TOPLAM= 68.889,24 TL

50,00m uzunluğunda 50 cm kalınlığında, 60cm yüksekliğinde taş bahçe duvarı yapıldığı (tüm taş duvar üzeri 1m uzunluğunda tel çit uygulaması = 3194 sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin b bendine göre Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim fiyatları esas alınarak hesaplanacaktır.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

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

Poz no	Tanımı	Ölçü birimi	Birim Fiyatı TL
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması	M3	1.167,51 TL

50,00m uzunluğunda 50 cm kalınlığında, 60cm yüksekliğinde taş bahçe duvarı = 15 m³ taş duvar
Yaklaşık Maliyet 15 m³* 1167,51 TL = 17.512,65 TL

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

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,

b bendinin **17.512,65 TL %20 = 3.502,53 TL**

7. fıkrasına göre **3.502,53 TL x %50 = 1.751,27 TL**

8. fıkrasına göre **3.502,53 TL x %180 = 6.304,55 TL**

12. fıkrasına göre **3.502,53 TL x %20 = 700,51 TL**

TOPLAM= 12.258,86 TL

TOPLAM: 4.109,11 TL+ 13.031,38 TL + 356.365,10 TL + 68.889,24 TL + 12.258,86 TL = 454.653,69 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 = 18,48 m² + 34,80 m² + 263,24 m² = 316,52 m²

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

316,52 m² x 663,30 TL = **209.947,72 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 **454.653,69 TL + 209.947,72 TL = 664.601,41 TL** lik para cezasının mal sahibi VKN: xxxxxxxx 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 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,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

- 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; VKN: xxxxxx xxxx'ne **664.601,41** 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