

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2025/194
KARAR TARİHİ : 29/08/2025
GELİŞ TARİHİ : 29/08/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 14:00

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 29.08.2025 günü saat 14:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28.08.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile ilçemiz xxxx Mahallesi, xx ada xx Parselde bulunan taşınmazda 3A yapı grubuna giren (8,30m*7,60m) ebatlarında yapı, bitişiğine yine (4.20m*2.00m) ebatlarında eklenti yapı yapılmış, sol tarafında (3.90m*2.80m) ebatlarında 1.90m yüksekliğinde müştemilat yardımcı yapı, bitişiğine (3.90m*2.50m) ebatlarında 2.20m yüksekliğinde müştemilat yardımcı yapı yapılmıştır. Yapının önüne (7.60m*5.20m) ebatlarında sert zemin(beton) uygulaması yapılmış üzerine 4 adet metal borular ile gölgelik yapılmış olup gölgelik ebatları (4.20m*2.30m)'dir. Söz konusu izinsiz uygulamalar 3.derece Arkeolojik Sit Alanında kalmakta olup herhangi bir izin bulunmamaktadır.2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince 25.08.2025 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi, 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;... I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası, III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası, IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası, V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç 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 sınıflarına 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'dir.

- Ruhsatsız, izinsiz tek katlı Kargir yapı ve eklenti yapı imalatı toplam = 63,08+8,4 = 71,48 m²

alana sahip 3 A Grubu yapı,

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) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin $71,48 \text{ m}^2 \times 386,79 \text{ TL} = 27.647,75 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $27.647,75 \text{ TL} \times \% 50 = 13.823,88 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $27.647,75 \text{ TL} \times \% 180 = 49.765,95 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $27.647,75 \text{ TL} \times \% 20 = 5.529,55 \text{ TL}$

Toplam = 96.767,13 TL

Ruhsatsız, izinsiz tek katlı müstemilat yardımcı yapılar imalatı toplam = $10,92 + 9,75 = 20,67 \text{ m}^2$ alana sahip 1 B Grubu yapı,

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin $20,67 \text{ m}^2 \times 106,99 \text{ TL} = 2.211,48 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $2.211,48 \text{ TL} \times \% 50 = 1.105,74 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $2.211,48 \text{ TL} \times \% 180 = 3980,66 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $2.211,48 \text{ TL} \times \% 20 = 442,30 \text{ TL}$

Toplam = 7.740,18 TL

- Ruhsatsız, izinsiz gölgelik imalatı toplam = $9,66 \text{ m}^2$ alana sahip 1 A Grubu yapı,

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin $9,66 \text{ m}^2 \times 63,53 \text{ TL} = 613,70 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $613,70 \text{ TL} \times \% 50 = 306,85 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $613,70 \text{ TL} \times \% 180 = 1.104,66 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $613,70 \text{ TL} \times \% 20 = 122,74 \text{ TL}$

Toplam= 2.147,95 TL

- **İzinsiz Sert Zemin Uygulamaları (beton) için;**

Poz no	Adı	Birimi	Birim Fiyat(TL)
15.250.1011	200 kg çimento dozlu tesviye tabakası yapılması	m^2	271,96 TL

Sert Zemin Uygulamaları Toplam = $39,52 \text{ m}^2$

$39,52 \text{ m}^2 \times 271,96 \text{ TL} = 10.747,86 \text{ TL}$; aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası = $10.747,86 \text{ TL} \times \% 20 = 2.149,57 \text{ TL}$ ' dir.

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) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

b bendinin yaklaşık maliyet * %20

10.747,86 TL x %20 = 2.149,57 TL

c bendinin 7. fıkrasına göre 2.149,57 TL x %50 = 1.074,79 TL

8. fıkrasına göre 2.149,57 TL x % 180 = 3.869,23 TL

12. fıkrasına göre 2.149,57 TL x % 20 = 429,91 TL

Toplam = 7.523,50 TL

A ve C Bendine göre hesaplanan 96.767,13 TL + 7.740,18 TL + 2.147,95 TL + 7.523,50 TL = 114.178,76 TL lik para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx TCKN xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

Aynı mevzuatın Ç bendinde belirtilen;

ç) (Ek:25/3/2020-7226/39 md.) 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. Hükümleri gereği; Aykırılığa konu alan ile arazinin emlak vergisine esas metrekare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Aykırılığa Konu Alanı x Arazi Rayiç Bedel

141,33 m² x 30,54 TL = 4.316,22 TL idari para cezası hesaplanmıştır. _

Ç Bendine göre hesaplanan 4.316,22 TL lik para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx TCKN 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.

Toplam Para Cezası 3194 sayılı Kanunun 42.Maddesinin A ve C bentleri 114.178,76 TL , Ç bendi 4.316,22 TL olup toplam para cezası (114.178,76 TL + 4.316,22TL) =118.494,98 TL dir.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; sahibi xxxxxxxxxxxx TCKN xxxx'a 118.494,98 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