

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 3

KARAR NO : 2025/197
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 27.08.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile ilçemiz, xxxx Mahallesi, Ada: xx, Parsel: xx sayılı, taşınmaza esas Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 23.05.2025 tarih 2958 sayılı kararı gereği yerinde yapılan incelemede; (3.00m*2.10m) ve (2.00m*2.10m) ebatlarında 2 adet beton zemin üzerine güneş paneli yerleştirildiği foseptik yapıldığı, beton zemin (1.20m*4.00m) yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup herhangi bir izin bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince 27.08.2025 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 (b) bendinde; 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. Hükmü doğrultusunda; Çevre Şehircilik Bakanlığı 2025 Yılı Birim Fiyat Listesinde;

- 2 adet Güneş Paneli için;

Poz no	adı	Montajlı Birim Fiyat(TL)
25.178.1200	Güneş Enerjisi Kontrol Paneli: (Ölçü: Ad)	0,363,75 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 3

2 adet Güneş Paneli $2 \times 9.363,75 = 18.727,50$ TL ; aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası $18.727,50 \text{ TL} \times \%20 = 3.745,50$ 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) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin yaklaşık maliyetin %20'si $18.727,50 \text{ TL} \times \%20 = 3.745,50$ TL

c bendinin 7. fıkrasına göre $3.745,50 \text{ TL} \times \%50 = 1.872,75$ TL

8. fıkrasına göre $3.745,50 \text{ TL} \times \%180 = 6.741,90$ TL

12. fıkrasına göre $3.745,50 \text{ TL} \times \%20 = 749,10$ TL

Toplam = 13.109,25 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 = $6,3 \text{ m}^2 + 4,2 \text{ m}^2 + 4,8 \text{ m}^2 = 15,30 \text{ m}^2$

$15,30 \text{ m}^2 \times 271,96 \text{ TL} = 4.160,99 \text{ TL}$; aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası = $4.160,99 \text{ TL} \times \%20 = 832,20 \text{ TL}$ 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) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin yaklaşık maliyetin %20'si $4.160,99 \text{ TL} \times \%20 = 832,20 \text{ TL}$

c bendinin 7. fıkrasına göre $832,20 \text{ TL} \times \%50 = 416,10 \text{ TL}$

8. fıkrasına göre $832,20 \text{ TL} \times \%180 = 1.497,96 \text{ TL}$

12. fıkrasına göre $832,20 \text{ TL} \times \%20 = 166,44 \text{ TL}$

Toplam = 2.912,70 TL

A ve C Bendine göre hesaplanan $13.109,25 \text{ TL} + 2.912,70 \text{ TL} = 16.021,95 \text{ TL}$ 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 fıkra 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

15,30 m²

x

30,54 TL

=

467,26 TL idari para cezası hesaplanmıştır.

Ç Bendine göre hesaplanan 467,26 TL lik para cezasının mal sahibi xxxxxxxxxxxx_TCKN xxxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 3

(ç) Bendine göre çıkarılan idari para cezasının ilgilisine 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 16.021,95 TL , Ç bendi 467,26 TL olup toplam para cezası (16.021,95 TL + 467,26 TL) =16.489,21 TL dir. 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,
- xx ada xx parselde 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; xxxxxxxxxxxx TCKN xxxx’e 16.489,21 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