

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 6

KARAR NO : 2026/112
KARAR TARİHİ : 30/07/2026
GELİŞ TARİHİ : 28/07/2026
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 11:00

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 30.07.2026 günü saat 11:00'da toplanan Belediye Encümenine tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM : İmar ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü'nün 28.07.2026 tarihli yazısı.

KARAR : Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx mahallesi xx ada xx nolu parsel ile ilişkin; Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 26.11.2025 tarih ve 3249 sayılı kararı ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu'nun 30.04.2026 tarih ve 12199 sayılı kararına esas yerinde yapılan inceleme neticesinde; Çanakkale KTVKBK'nın 24.05.2011 tarih ve 5422 sayılı restorasyon projesinde aykırı olarak "taşınmazın batı, güney ve güneybatı cephelerini çevreleyen ahşap pergole yapıldıktan sonra pergolanın etrafının PVC cam malzemeyle kapatılıp kapalı bir mahal oluşturulduğu (3,40m x 2,80m, 4,40m x 12,20m, 4,50m x 4,30m), projenin güneybatı köşesinde projede depo olarak işli bölüme bitişik girintiye ahşap açık pergole yapıldığı (3,70m x 2,50m), taşınmazın projesinde 1 adet pergole ve 1 adet köpek kulübesi işli görünürken mevcutta 2 adet (2,50m x 8,20m, 3,60m x 5,80m) ebatlarında ahşap pergole yapılması ve bunlardan işli olan pergolenin ahşap malzeme ile kapatılarak kapalı mahal oluşturulması, parsel içerisine birbirinden bağımsız 2 adet betonarme, tek katlı, kapalı mahal yapılması (1 tanesi 4,00m x 8,20m ebatlarında); projede işli olmayan ahşap pergolenin arkasına yine ahşap malzemedan 5,00m x 5,00m ebatlarında hayvan kümesi yapılması kararı alındığı yerinde tespit edilmiş olup, söz konusu izinsiz uygulamalar 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16. Maddesine istinaden mühürlenmiştir. İzinsiz uygulamalar 3. Derece doğal sit alanında kalmakta olup, herhangi bir izni bulunmamaktadır. Konunun encümence görüşülerek encümen kararı alınması istenmektedir.

İmar ve Şehircilik 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 arttırılarak uygulanır. ;(a) bendinin; 1.Sınıf A grubu, 1. Sınıf B grubu, 3.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 79,72 TL, 1. Sınıf B grubu yapılar için 134,26 TL, 3.Sınıf A grubu yapılar için 485,38 TL esas alınmıştır.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 6

(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.

Yapı Tatil Zaptına Konu Olan Yapılar	Ölçü	Yapı Sınıfı
1)Yanları Cam, Kapalı Pergole	3,40m x 2,80m= 9,52m ² (h:2,70m)	3A (Konut)
2)Yanları Cam, Kapalı Pergole	4,40m x 12,20m=53,68 m ² (h:2,70m)	3A (Konut)
3) Yanları Cam Kapalı Pergole	4,50m x 4,30m= 19,35m ² (h:2,70m)	3A (Konut)
4)Yanları Açık Pergole	3,70m x 2,50m= 9,25 m ²	1A (Gölgelik)
5) Beton Sert Zemin	8,80m x 5,00m =44 m ²	1A
6) Ahşap Saz Gölgelik	2,00m x 2,00m= 4 m ²	1A (Gölgelik)
7) Gölgelik	3,50m x 2,00m= 7,00 m ²	1A (Gölgelik)
8) Betonarme Tek Katlı Yapı	4,00m x 8,20m= 32,80 m ²	3A (Konut)
9)Gölgelik	2,50m x 8,20m = 20,50 m ²	1A (Gölgelik)
10) Ahşap Gölgelik	3,60m x 5,80m=20,88 m ²	1A (Gölgelik)
11)Ahşap Kümes	5,00m x 5,00m=25,00 m ²	1A(Basit tarım Yapıları)
12)Parke Sert Zemin	1,90m x 10,50m=19,95 m ²	1A
13) Parke Sert Zemin	0,80m x 6,50m=5,20 m ²	1A
14) Taş Duvar	0,30m x 0,40m x 10,00m	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
15)Taş Duvar	1,40m x 0,30m x 7,50m	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak
16)Beton Duvar	0,20m x 0,60m x 11,50m	42. Maddenin b bendine göre hesaplanacak

*1,2,3 numaralı aykırılıklar aykırılık bulunmayan yapıya bitişiktir.

1 adet (3,70m x 2,50m) ebatlarında Yanları Açık Pergole (4 numara), 1 adet (2,00m x 2,00m) ebatlarında Ahşap Saz Gölgelik (6 numara), 1 adet (3,50m x 2,00m) ebatlarında Gölgelik (7 numara), 1 adet (2,50m x 8,20m) ebatlarında Gölgelik (9 numara), 1 adet (3,60m x 5,80m) ebatlarında Ahşap Gölgelik (10 numara), 1 adet (8,80m x 5,00m) ebatlarında Beton Sert Zemin (5 numara), 1 adet (1,90m x 10,50m) ebatlarında Parke Sert Zemin (12 numara), 1 adet (0,80m x 6,50m) ebatlarında Parke Sert Zemin (13 numara), 1 adet (5,00m x 5,00m) ebatlarında Ahşap Kümes yapıldığı; (1A Grubu Yapılar79,72 TL);

Toplam= (3,70m x 2,50m=9,25 m²)+ (2,00m x 2,00m=4,00 m²)+ (3,50m x 2,00m=7,00 m²)+ (2,50m x 8,20m=20,50 m²)+ (3,60m x 5,80m=20,88 m²)+ (8,80m x 5,00m=44,00 m²)+ (1,90m x 10,50m=19,95 m²)+ (0,80m x 6,50m=5,20 m²)+ (5,00m x 5,00m=25,00 m²)=155,78 m²

T . C .
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 6

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,
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 1. Sınıf A grubu yapılara	155,78 m ² x 79,72 TL	= 12.418,78 TL
c bendinin		
2. fıkrasına göre	12.418,78 TL % 40	= 4.967,51 TL
7. fıkrasına göre	12.418,78 TL % 50	= 6.209,39 TL
8. fıkrasına göre	12.418,78 TL % 180	= 22.353,80 TL
12. fıkrasına göre	12.418,78 TL % 20	= 2.483,75 TL

Toplam= 48.433,23 TL

1 adet (3,40m x 2,80m) ebatlarında Yanları Cam Kapalı Pergole (1 numara), 1 adet (4,40m x 12,20m) ebatlarında Yanları Cam Kapalı Pergole (2 numara), 1 adet (4,50m x 4,30m) ebatlarında Yanları Cam Kapalı Pergole (3 numara) (3A Grubu Yapılar için 485,38 TL);
Toplam= (3,40m x 2,80m= 9,52m²)+(4,40m x 12,20m=53,68 m²)+(4,50m x 4,30m= 19,35m²)=82,55 m²

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,
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 3. Sınıf A grubu yapılara	82,55 m ² x 485,38 TL	= 40.068,11 TL
c bendinin		
2. fıkrasına göre	40.068,11 % 40	= 16.027,24 TL
7. fıkrasına göre	40.068,11 % 50	= 20.034,05 TL
8. fıkrasına göre	40.068,11 % 180	= 72.122,59 TL
12. fıkrasına göre	40.068,11 % 20	= 8.013,62 TL

Toplam=156.265,61 TL

1 adet (0,30m x 0,40m x 10,00m) ebatlarında Taş Duvar (14 numara), 1 adet (1,40m x 0,30m x 7,50m) ebatlarında Taş Duvar (15 numara) yapıldığı;

Toplam= (0,30m x 0,40m x 10,00m= 1,2 m²)+(1,40m x 0,30m x 7,50m= 3,15 m²)=4,35 m²

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 6

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	TAŞ İŞLERİ, Ocak Taşı İle Kuru Duvar İnşaat Yapılması	m ³	1.496,54

(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.

$4,35 \text{ m}^3 \times 1.496,54 = 6.509,94 \text{ TL}$

$6.509,94 \text{ TL} \times \%20 = 1.301,98 \text{ TL}$

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı, 7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

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

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin	$6.509,94 \text{ TL} \times \%20$	$= 1.301,98 \text{ TL}$
c bendinin		
2. fıkrasına göre	$1.301,98 \text{ TL} \% 40$	$= 520,79 \text{ TL}$
7. fıkrasına göre	$1.301,98 \text{ TL} \% 50$	$= 650,99 \text{ TL}$
12. fıkrasına göre	$1.301,98 \text{ TL} \% 20$	$= 260,39 \text{ TL}$

Toplam=2.734,15 TL

1 adet (0,20m x 0,60m x 11,50m) ebatlarında Beton Duvar (16 numara) yapıldığı;

Toplam= $0,20\text{m} \times 0,60\text{m} \times 11,50\text{m} = 1,38 \text{ m}^3$

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2026 Yılı Birim fiyat cetveline göre ;

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.150.1101	HAZIR BETONLAR (BEYAZ RENKTE, NORMAL) Beton santralinde üretilen veya satın alınan ve beton pompasıyla basılan, C 8/10 basınç dayanım sınıfında, beyaz renkte, normal hazır beton dökülmesi (beton nakliyatı dahil)	m ³	3.495,68

(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.

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 6

$$\underline{1,38 \text{ m}^3 \times 3.495,68 = 4.824,03 \text{ TL}}$$

$$\underline{4.824,03 \text{ TL} \times \%20 = 964,80 \text{ TL}}$$

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

2. Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,
7. Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,
12. İnşaa faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin	4.824,03 TL x %20=	964,80 TL
c bendinin		
2. fıkrasına göre	964,80 TL % 40	= 385,92 TL
7. fıkrasına göre	964,80 TL % 50	= 482,40 TL
12. fıkrasına göre	964,80 TL % 20	= 192,96 TL

$$\underline{\text{Toplam} = 2.025,96 \text{ TL}}$$

$$\underline{\text{Ruhsat ve Eklerine aykırı yapı imalatı toplam parselde } 155,78 \text{ m}^2 \text{ (1A Grubu)} + 82,55 \text{ m}^2 \text{ (3A Grubu)} = 238,33 \text{ m}^2}$$

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;

$$\underline{\text{Toplam Aykırı} = 130,78 \text{ m}^2 \text{ (1A Grubu)} + 25,00 \text{ m}^2 \text{ (1B Grubu)} + 82,55 \text{ m}^2 \text{ (3A Grubu)} = 238,33 \text{ m}^2}$$

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

$$\underline{238,33 \text{ m}^2 \times 91,62 \text{ TL} = 21.835,79 \text{ TL}} \text{ idari para cezası hesaplanmıştır.}$$

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 21.835,79 TL lik para cezasının Maliye Hazinesi kiracısı T.C:xxxxxxxxxxxx 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.

$$\underline{\text{A,B, C VE Ç Bendine göre hesaplanan } 48.433,23 \text{ TL} + 156.265,61 \text{ TL} + 2.734,15 \text{ TL} + 2.025,96 \text{ TL} + 21.835,79 \text{ TL} = 231.294,74 \text{ TL'lik para cezasının Maliye Hazinesi kiracısı T.C: xxxxxxxxxxxxxxx xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.}} \text{ Denilmektedir.}$$

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 6 / 6

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 parsel üzerine 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,b,c ve ç bentleri gereğince; T.C:xxxxxxxxxxx xxxx adına **231.294,74 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