

T. C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO: 3

KARAR TARİHİ: 08/01/2026

MÜDÜRLÜĞÜ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONU : 1. Etap 18. Madde İmar Uygulaması

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Belediye Başkanı : ABDÜLMUTTALİP GÜREL
 Encümen Üyesi : SAİM YALÇIN, BAHADIR EMRE DİKEN
 Mali Hizmetler Müdürü: HAZEL ÖZCAN
 İmar ve Şehircilik Müdür V. : ALİ TAŞKIRAN

Belediyemiz Encümeni 08.01.2026 tarihli toplantısında 5393 sayılı Belediye Kanununun 34 ve 35 inci maddeleri gereğince aşağıda isim ve imzaları yazılı bulunan üyelerin iştirakleriyle Belediye Başkanı Makam Odasında toplandı.

KARAR ÖZETİ: 1. Etap 18. Madde İmar Uygulaması Geri Dönüşüm ve Yeniden Uygulama

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08.01.2025 tarih ve 30778 sayılı yazısı ile teklif edilen; 1) GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİ Beldemiz Mihli Mahallesinde yaklaşık 14 ha büyüklüğündeki parselasyon işlemi Küçükkuyu Belediye Encümeni 15.06.2023 tarih ve 121 sayılı encümen kararı ile onanmış olup, 167/11, 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/6, 394/7, 394/8, 394/9, 394/10, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 396/1, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 396/6, 396/7, 396/8, 396/9, 396/10, 396/11, 396/12, 396/8, 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/7, 398/8, 398/9, 398/10, 398/11, 398/12, 398/13, 398/14, 399/1, 399/2, 399/3, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 401/1, 401/2, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6, 401/7, 401/8, 402/1, 402/2, 402/3, 403/1, 403/2, 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 403/7, 404/1, 404/2, 404/3, 404/4, 404/5, 404/6, 404/7, 404/8, 404/9, 404/10, 404/11, 404/12, 404/13, 404/14, 404/15, 404/16, 405/1, 405/2, 405/3, 405/4, 405/5, 405/6, 405/7, 405/8, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 408/1, 408/2, 408/3, 408/4 numaralı parseller olarak tapu siciline tescil olmuştur. Parselasyon işleminin tescil olmasına dayanak encümen kararı, T.C. Çanakkale Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin K:2024/731, K:2024/684, K:2024/686, K:2024/732, K:2024/685, K:2024/512, K:2024/511, K:2024/375, K:2024/282, K:2024/281, T.C. Çanakkale 1. İdare mahkemesinin K:2024/323, K:2024/322, K:2024/351 sayılı ilamı ile iptal edilerek karar onanmıştır. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK, Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları başlığı altında ki 37. madde 2. nci fıkrası; "MADDE 37 – (2) Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur." hükmündedir. Küçükkuyu beldemiz, Ayvacık ilçesi Mihli Mahallesinde 167/11, 393/1, 393/2, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/6, 394/7, 394/8, 394/9, 394/10, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 396/1, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 396/6, 396/7, 396/8, 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/7, 398/8, 398/9, 398/10, 398/11, 398/12, 398/13, 398/14, 399/1, 399/2, 399/3, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 401/1, 401/2, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6, 401/7, 401/8, 402/1, 402/2, 402/3, 403/1, 403/2, 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 403/7, 404/1, 404/2, 404/3, 404/4, 404/5, 404/6, 404/7, 404/8, 404/9, 404/10, 404/11, 404/12, 404/13, 404/14, 404/15, 404/16, 405/1, 405/2, 405/3, 405/4, 405/5, 405/6, 405/7, 405/8, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 408/1, 408/2, 408/3, 408/4 numaralı parsellerin kadastral parsellere geri dönüşümü için 3MY Harita Mühendislik bürosu tarafından düzenlenen 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde geri dönüşüm uygulaması incelenmiştir. Buna Göre; a) 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama işinin Ekli Geri

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO: 3

KARAR TARİHİ: 08/01/2026

Dönüşüm Cetveline istinaden Geri Dönüşüm İşleminin yapılması, b) 197 ada 58 parselin bir kısmı ayırma çapı düzenlenerek düzenleme sınırı kapsamına alınmış, bir kısmı düzenleme sınırı dışında bırakılmıştır. 197 ada 58 parselin düzenlemeye giren, 197 ada 109 parsel 214.72 m² si geri dönüşümü yapıldıktan sonra, düzenleme dışı bırakılan 197 ada 110 parsel 818.69 m² si ile birleştirilmesi, c) Parselasyon planı ile oluşan yeni parsellerden; 1. 395 ada 8 ve 395 ada 9 parsel 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların beyanlar hanesindeki "254 ada 21 parselden gelen tescilli binanın 38,30 m² si 395 ada 8 parselin içinde kalmaktadır." Beyanlarının tamamının terkinine, 2. 396 ada 2, 3, 4 ve 5 parsellerin beyanlar hanesindeki "BU PARSEL İÇERİSİNDEKİ 2 ADET ZEYTİN AĞACI AHMET HAMDİ ÇELEBİOĞLU NA AİTTİR." Beyanlarının terkin edilerek geri dönüşüm ile oluşturulacak, 197 ada 15 parselin beyanlar hanesine "BU PARSEL İÇERİSİNDEKİ 2 ADET ZEYTİN AĞACI AHMET HAMDİ ÇELEBİOĞLU NA AİTTİR." Belirtmesinin yapılmasına, 3. 397 ada 1 ve 403 ada 1 parsellerin beyanlar hanesindeki "BU PARSEL İÇERİSİNDEKİ 2 ADET ZEYTİN AĞACI AHMET HAMDİ ÇELEBİOĞLU NA AİTTİR." Beyanlarının terkin edilerek geri dönüşüm ile oluşturulacak, 197 ada 16 parselin beyanlar hanesine "BU PARSEL İÇERİSİNDEKİ 2 ADET ZEYTİN AĞACI AHMET HAMDİ ÇELEBİOĞLU NA AİTTİR." Belirtmesinin yapılmasına, 4. 397 ada 4 parselin beyanlar hanesindeki "Artık İmar Parseli" Beyanının terkinine, 5. 398 ada 1 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 19 parselden gelen tescilli binanın 51,86 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 6. 398 ada 4 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 22 parselden gelen tescilli binanın 61,48 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 7. 398 ada 6 parselin beyanlar hanesindeki "iş bu taşınmazın paftasında b1 ile gösterilen ev İlhan ŞEN: Refik oğluna aittir." Beyanının terkinine, 8. 398 ada 8 parsel 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların beyanlar hanesindeki "eğitim tesis alanında kalmaktadır." Beyanlarının ayrı ayrı tüm bağımsız bölümlerden terkinine, 9. 398 ada 14 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 25 parselden gelen tescilli binanın 61,59 m² si(binanın tamamı) 398 ada 14 parselde kalmaktadır." Beyanı ile "İş bu taşınmazın paftasında B1 ile gösterilen ev 5/8 hissesi Nursel Rafet YILMAZ: Muharrem Kızına ait ve 3/8 hissesi Onur GÜDER: İsmail Hakkı oğluna aittir." Beyanlarının ayrı ayrı terkinine, 10. 399 ada 1 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 32 parselden gelen tescilli binanın 10,37 m² si 399 ada 1 parselde kalmaktadır." Beyanının terkinine, 11. 399 ada 2 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 32 parselden gelen tescilli binanın 12,32 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 12. 401 ada 1 parselin beyanlar hanesindeki "156 ada 45 parselden gelen tescilli binanın 16,13 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 13. 403 ada 3 parselin beyanlar hanesindeki "197 ada 23 parselden gelen tescilli binanın 44,99 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 14. 403 ada 4 parselin beyanlar hanesindeki "197 ada 27 parselden gelen tescilli binanın 7,66 m² si imar yolunda kalmaktadır." Beyanının terkinine, 15. 407 ada 2 ve 3 parsellerin beyanlar hanesindeki "188 ada 7 parselden gelen tescilli binanın 15,29 m² si 407 ada 2 parselde kalmaktadır." Beyanlarının ayrı ayrı terkinine, 16. Yukarıda numaraları yazılı tüm taşınmazların beyanlar hanesindeki "21/05/2024 tarih ve 5550 yevmiye ile tescil edilen imar uygulaması iptal edilmiştir." Beyanların ayrı ayrı terkinine, 2) PARSELASYON PLANI DÜZENLEME SINIRI TESPİT İŞLEMİ Parselasyon planı yapılmayan yerlerde, yapı yapmaya elverişli olmayan ve imar planında kamu alanlarında kalan taşınmazları idareler kamulaştırma zorunda kalmaktadır. Her ne kadar Parselasyon planının asli amacı, yapı yapmaya elverişli parsel üretmek olsa da tali amacı parsellerde oluşan değer artışına karşılık, DOP kesintisi yapılarak kurumları kamulaştırma yükünden kurtarmaktır. Gerek doktrinde ki bu öğreti gerekse de yargı kararlarına istinaden, 156 ada 10, 254 ada 45, 344 ada 8, 168 ada 15 parsel numaralı yapı yapmaya elverişli olmayan parseller düzenleme alanı içerisinde dahil edilmiştir. Buna göre; 156/10, 156/13, 156/14, 156/16, 156/17, 156/18, 156/19, 156/19, 156/20, 156/21, 156/22, 156/22, 156/23, 156/24, 156/25, 156/25, 156/26, 156/27, 156/28, 156/28, 156/29, 156/30, 156/31, 156/32, 156/33, 156/34, 156/35, 156/35, 156/36, 156/36, 156/36, 156/37, 156/38, 156/39, 156/40, 156/40, 156/40, 156/41, 156/42, 156/43, 156/43, 156/44, 156/45, 156/46, 156/47, 156/48, 156/49, 156/50, 156/52, 156/53, 156/53, 156/55, 167/4, 167/5, 167/6, 167/8, 167/9, 168/15, 188/1, 188/1, 188/2, 188/3, 188/4, 188/5, 188/6, 188/7, 197/3, 197/4, 197/5, 197/13, 197/14, 197/15, 197/16, 197/16, 197/16, 197/16, 197/18, 197/18, 197/20, 197/21, 197/22, 197/23, 197/24, 197/25, 197/26, 197/27, 197/28, 197/28, 197/28, 197/29, 197/30, 197/30, 197/31, 197/32, 197/32, 197/33, 197/36, 197/37, 197/38, 197/39, 197/40, 197/43, 197/44, 197/45, 197/45, 197/45, 197/63, 197/64, 197/65, 197/66, 197/67, 197/68, 197/69, 197/93, 197/94, 197/95, 197/97,

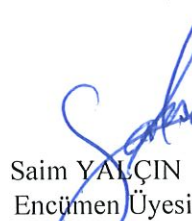
T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO: 3

KARAR TARİHİ: 08/01/2026

197/105, 197/106, 197/106, 197/107, 197/107, 197/108, 216/2, 222/9, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7, 254/12, 254/13, 254/14, 254/15, 254/19, 254/19, 254/20, 254/21, 254/21, 254/21, 254/21, 254/21, 254/21, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/45, 254/46, 254/47, 254/48, 254/49, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 344/8, 347/1, 347/2, 347/3, 347/4, 347/5, 347/6, 347/7, 347/8, 369/1, 517/146 parsel numaralı taşınmazların tamamı ile 197 ada 58 ve 517 ada 2 parsel sayılı taşınmazların bir kısmının dahil olduğu ekli krokide gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu 18' inci madde uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9' uncu maddesi (3)' üncü ve (5)' inci fıkraları gereğince tespit edilen düzenleme alanının ve aynı yönetmeliğin 10' uncu maddesi gereğince belirlenen Düzenleme Sınırının onaylanarak kabulüne, 3) PARSELASYON PLANI ONAYLANMASI İŞLEMİ a) Eski DOP olan taşınmazlar; Düzenleme sınırı içerisinde kalan 156/14, 156/20, 156/21, 156/28, 156/30, 156/36, 156/38, 156/39, 156/43, 156/44, 156/46, 156/48, 156/49, 156/52, 156/53, 156/55, 167/5, 167/8, 167/9, 188/1, 188/2, 188/3, 188/5, 197/3, 197/4, 197/14, 197/15, 197/28, 197/29, 197/30, 197/39, 197/43, 197/44, 197/93, 197/94, 197/95, 197/97, 197/105, 197/106, 197/107, 197/108, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7, 254/14, 254/15, 254/19, 254/20, 254/21, 254/46, 254/47, 254/48, 254/49, 347/1, 347/5, 347/6, 347/7, 347/8 parsellerde uygulama önce yola terk işlemi yapıldığı görülmüş olup, Eski terk edilen miktarlar eklenerek Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. b) DOP' a Bağış yapılan taşınmazlar; 188 ada 4 parsel sayılı taşınmaz Arsa vasfında 48.86 m² olarak 20.11.2003 tarih 1970 yevmiye numarasıyla Yoldan İhdas edilerek Küçükkuyu Belediyesi Tüzel Kişiliği adına tescil ve Hilmi UÇAR ile trampa edilmiştir. Danıştay içtihatlarına istinaden, 3194 sayılı imar uygulaması yapımında, ihdasen oluşturulan parsel alanlarının Düzenlemeye Ortaklık Payından düşüldükten sonra, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesaplamak gerekmektedir. 188 ada 4 parsel sayılı taşınmaz maliki Küçükkuyu Belediyesi olmadığı için DOP' a bağış yapılmasının mümkün olmamasından dolayı, mülkiyeti belediyeye ait 222 ada 9 parsel sayılı taşınmazdan bu alana eşit 48.86 m² alan mahsuben DOP' a bağış yapılmıştır. c) Ayrıma Çapı Düzenlenen taşınmazlar; Onaylanmış düzenleme sınırına göre; a) 197 ada 58 parsel sayılı taşınmazın 818.71 m² düzenleme sınırı dışında kalmakta olup, 214.70 m² lik kısmı düzenleme sınırı içinde kalmıştır. b) 517 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 765.31 m² düzenleme sınırı dışında kalmakta olup, 339.85 m² lik kısmı düzenleme sınırı içinde kalmıştır. d) Düzenleme Ortaklık Payı hesabı; Kadastro parselleri alanı 110524.66 m², Eski Doplar eklenmiş alan 117991.70 m², toplam bağış alanı 48.86 m², düzenleme sınırı dışında kalan alanlar toplamı 1584.02 m², toplam tahsis alanları 73116.02 m² olup Düzenleme Ortaklık Payı 44172.62 m² ve Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) 0.3781925 gelmektedir. e) 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak hazırlanan parselasyon dosyasını 3194 Sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi ve Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 25. Maddesi hükümleri doğrultusunda onaylanmasına, aynı madde gereğince 1 ay süreyle askıya çıkarılmasına ve internet sitesinde yayımlanmasına Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.


Abdülmuttalip GÜREL
Belediye ve Enc. Başkanı


Saim YALÇIN
Encümen Üyesi


Bahadır Emre DİKEN
Encümen Üyesi


Hazel ÖZCAN
Encümen Üyesi


Ali TAŞKIRAN
Encümen Üyesi