

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO: 57

KARAR TARİHİ: 05/06/2026

MÜDÜRLÜĞÜ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONU : 2026/05 sayılı İmar Komisyon raporu

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Belediye Başkanı : ABDÜLMUTTALİP GÜREL (İzinli)
Katip : HASAN DİKMEN, BAHADIR EMRE DİKEN
Meclis Üyesi : MUSTAFA ONARAN, HÜSEYİN UZUN, FAHRETTİN
YIĞIN, SEMRA GÜNGÖR, BURAK TAHMAZ, SAİM YALÇIN, MÜNEVVER
DURMAZER, MUSTAFA TOP, HÜSEYİN TÜRKSEVEN

Gündem 2: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce teklif edilen Mıhlı Mahallesi kök parseli 347 ada, 4 parsel için hazırlanan Uygulama İmar Plan değişikliğine dair 02.06.2026 tarih ve 2026/05 sayılı İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.05.2026 tarih ve 33943 sayılı yazısı ile teklif edilen ve Belediye Meclisinin 01.06.2026 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek 2026/51 sayılı karar numarası ile İmar Komisyonuna havale olan, Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Mıhlı Mahallesi kök parseli 347 ada, 4 parsel olan taşınmaza yönelik hazırlanan Uygulama İmar Plan Değişikliğine dair Meclise sunulan 02.06.2026 tarih ve 2026/05 sayılı İmar Komisyon raporunun okunmuş sayılarak karara bağlanmak üzere görüşülmesi sonucu teklifin komisyondan geldiği şekli ile uygunluğuna ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına Meclisimizce katılanların oy birliği ile karar verildi

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TEKLİF: Belediye Meclisi'nin 01/06/2026 tarih ve 51 sayılı kararı ile İmar Komisyonu'na havale olan Mıhlı Mahallesi kök parseli 374 ada 4 parsel için hazırlanan Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklif dosyası imar komisyonumuza ulaşmıştır.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Mıhlı Mahallesi kök parseli 374 ada 4 parsel için hazırlanan Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklif dosyasında yapılan incelemede; Parselin bulunduğu bölgede Küçükkuşu Uygulama İmar Planının tatbikine yönelik 26.01.2023 tarih ve 23 sayılı encümen kararı ile 18. Madde imar uygulaması yapılmış, Uygulama İmar planına konu Mıhlı Mahallesi kök parseli 374 ada 4 parsel olan taşınmaz düzenleme sahasında kalmakta olup imar uygulaması sonucu Mıhlı 408 ada 3 parsel olmuştur.

Daha sonra 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, Çanakkale 1. İdare mahkemesinin K:2024/323, K:2024/322, K:2024/351, sayılı kararları ile 18. Madde imar uygulamasının iptaline karar verilmiştir. Söz konusu parselin Uygulama İmar planının ise Çanakkale 1. İdare Mahkemesinin E: 2022/504 K: 2023/484 sayılı kararı iptal edildiği, Bursa Bölge İdare Mahkemesinin E: 2023/2182 K: 2024/924 sayılı kararı ile ilk kademe mahkemesinin iptal kararının onaylandığı görülmektedir.

Güncel durumunda ise Parselin Nazım İmar Planında yeşil alan, yol ve konut alanında kaldığı uygulama İmar planının ise iptal edildiğinden plansız durumda olduğu görülmektedir.

Arsa ve Arazi Düzenlemeleri hakkındaki Yönetmeliğin 9. maddesi –“ (1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık İmar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, İmar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaslarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama İmar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.” şeklinde,

Yine aynı yönetmeliğin 38. Maddesi ; “Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları MADDE 37 –(1) Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; mevcut İmar parselleri üzerinden yapılabiliyorsa sadece o parsel ya da parsellere yönelik düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen diğer parseller de dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO: 57

KARAR TARİHİ: 05/06/2026

(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. denilmektedir.

Yukarıda belirtilen mevzuat uygun olarak Mahkeme kararının gereklerini yerine getirmek ve imar planının tatbikini sağlayabilmek amacı ile geri dönüşüm ve yeni bir imar uygulaması yapabilmek için İmar planı iptal edilen söz konusu parsel için Uygulama İmar Planını hazırlanmış görülmüştür. Hazırlanan imar planında iptal edilen imar planının şartları korunarak, Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen arazi kullanım kararı da dikkate alınarak 347 ada 4 parselin bir kısmı "Park Alanı" bir kısmı "Yol Alanı" ve bir kısmı ise "Gelişme Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmiş ve ilave nüfus artışı oluşmamıştır.

KOMİSYON KARARI:

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede; Uygulama İmar Planı teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verilmiş olup işbu rapor hazırlanmış şekli ile Belediye Meclisine sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Mustafa ONARAN
Başkan

Semra GÜNGÖR
Üye

Fahrettin YİĞİN
Üye

Abdülmuttalip GÜREL (İzinli)
Belediye Başkanı
Bahadır Emre DİKMEN V.

Hasan DİKMEN
Katip Üye

Semra GÜNGÖR
Yedek Katip Üye