

İmar(2)

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO: 107

KARAR TARİHİ: 05/10/2026

MÜDÜRLÜĞÜ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONU : 19 sayılı İmar Komisyon Raporu

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

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

Gündem Maddesi 10: Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Mıhlı Mahallesi, 107 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parsel ve çevresine yönelik Uygulama İmar Plan Değişikliğine dair 19 sayılı İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.10.2026 tarih ve 37253 sayılı yazısı ile teklif edilen ve Belediye Meclisinin 06.07.2026 tarih ve 2026/70 sayılı meclis kararı ile imar komisyonuna havale olan 03.08.2026 tarih ve 2026/80 sayılı meclis kararı ile ek süre verilen; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Mıhlı Mahallesi, 107 ada, 3 parsel ile 268 ada, 1 parsel ve çevresine yönelik hazırlanan Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi ile ilgili Meclise sunulan 16.09.2026 tarih ve 2026/19 sayılı İmar Komisyon raporunun okunmuş sayılarak karara bağlanmak üzere görüşülmesi sonucu teklifin komisyondan geldiği şekli ile uygunluğuna ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına Meclisimizce katılanların oy birliği ile karar verildi.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TEKLİF: Belediye Meclisinin 06/07/2026 tarih ve 70 sayılı kararı ile İmar Komisyonu'na havale olan, 03/08/2026 tarih ve 80 sayılı meclis kararı ile ek süre verilen Mıhlı Mahallesi 107 ada 3 parsel 268 ada 1 parsel resen hazırlanan uygulama imar planı dosyası imar komisyonumuza ulaşmıştır.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Mülkiyeti Hariri Seyyid Hacı Hüseyin Ağa Bin Ali Ağa Vakfına ait Mıhlı Mahallesi 107 ada 3 parsel 268 ada 1 parsel hazırlanan Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

Nazım İmar Planında 107 ada 3 ve 268 ada 1 parsel gelişme konut ve yol olarak görülmektedir. Mıhlı Mahallesi 286 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Çanakkale 1. İdare Mahkemesinin E: 2022/517, K: 2023/473, Bursa Bölge Mahkemesi, 2. İdari Dava Dairesinin E: 2023/2185, K: 2024/866 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Yine Mıhlı Mahallesi 107 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ise Çanakkale 1. İdari Mahkemesinin E:2022/518 K:2023/471 sayılı ve Bursa Bölge Mahkemesi, 2. İdari Dava Dairesinin E:2023/2178 K:2024/ 2024/ 865 sayılı kararları ile iptal edilmiş olup bahse konu parsellerin bulunduğu alan plansız hale gelmiştir.

Mülkiyeti Hariri Seyyid Hacı Hüseyin Ağa Bin Ali Ağa Vakfına ait Mıhlı Mahallesi 811 ve 831 nolu kadaströ parsellerine 06/03/2002 tarih ve 25 sayılı encümen kararı ile yapılan imar uygulaması sonucu 286 ada 1 parsel, e 107 ada 3 parsel oluşmuştur. Alanda %35 DOP uygulanmıştır. Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 16. Maddesinin 5. Bendi; Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını (Değişik ibare: RG-11/9/2025-33014) yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. (Ek cümle: RG-11/9/2025-33014) Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle % 45'i geçemez. Şeklinde dir.

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO: 107

KARAR TARİHİ: 05/10/2026

Resen hazırlanan öneri Plan ile Mahkemece iptal edilmesi ve plansız kalması sonucu evvelce yapılan 18. maddesi imar uygulamasına konu imar planında yeşil alan olmaması ve DOP kesintisinin yapılması (%35) sebebi ile 18. Madde imar uygulaması (parselasyon planı) dikkate alınarak bahse konu alan "Gelişme Konut Alanı" olarak yeniden planlanmıştır. İmar uygulaması yapıldığı dönemdeki meri imar planına göre yapılaşma koşullarında herhangi bir yoğunluk ve kat artışı yapılmamış; Ayrık Nizam 2 kat Taks: 0,20 Kaks: 0,40 konut alanı olarak öneri getirilerek imar uygulaması yapıldığı dönemki aynı kat ve yoğunluk şartları korunmuştur. 107 ada 1 ve 2 parselin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Böylece bütünsel imar planının bu bölgeye ilişkin yapılaşma kararları da bozulmamıştır.

KOMİSYON KARARI:

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede Mıhlı Mahallesi 107 ada 3 parsel 268 ada 1 parsel için hazırlanan Uygulama İmar Plan teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verilmiş olup işbu rapor hazırlandığı şekli ile Belediye Meclisine sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Mustafa ONARAN
Başkan

Semra GÜNGÖR
Üye

Fahrettin YİĞİN
Üye


Abdülmuttalip GÜREL
Belediye Başkanı


Hasan DİKMEN
Katip Üye


Bahadır Emre DİKEN
Katip Üye