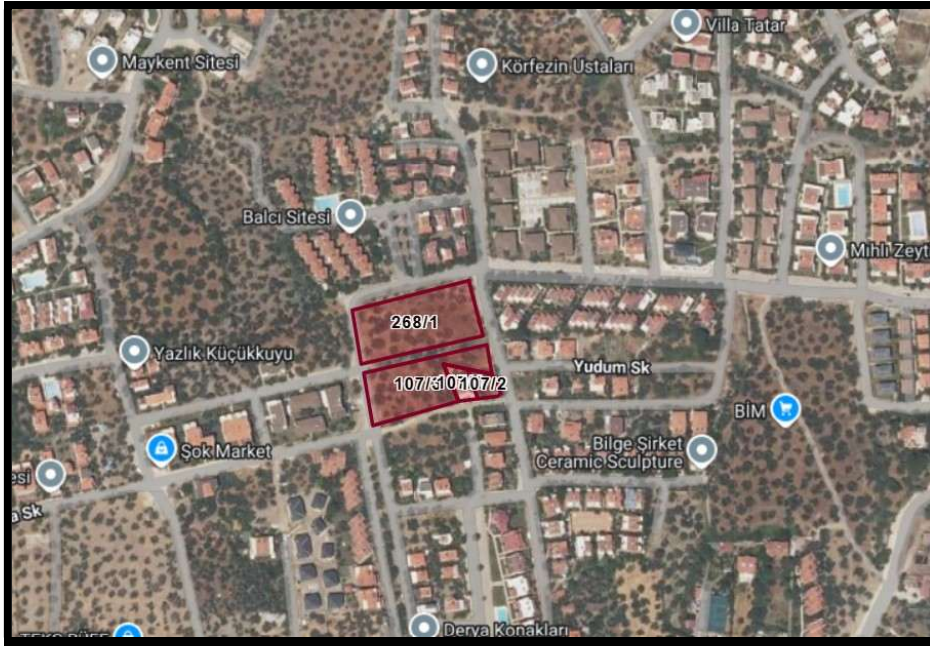


KÜÇÜKKUYU (AYVACIK-ÇANAKKALE) MIHLI MAHALLESİ 268 ADA İLE 107 ADA VE ÇEVRESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Küçükkuyu yerleşmesine ilişkin mevcut imar planları; Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarih 2021/47 sayılı kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir.

İmar planına konu alan; Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu- Mihli Mahallesi'nde yer alan 268 ada ile 107 ada ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu alan, Küçükkuyu 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planının I17D-18C-3A paftasında 4 380 400- 4 380 600 yatay ve 469 100 – 469 300 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



*İmar planına konu parsellerin konumu ve çevresi.

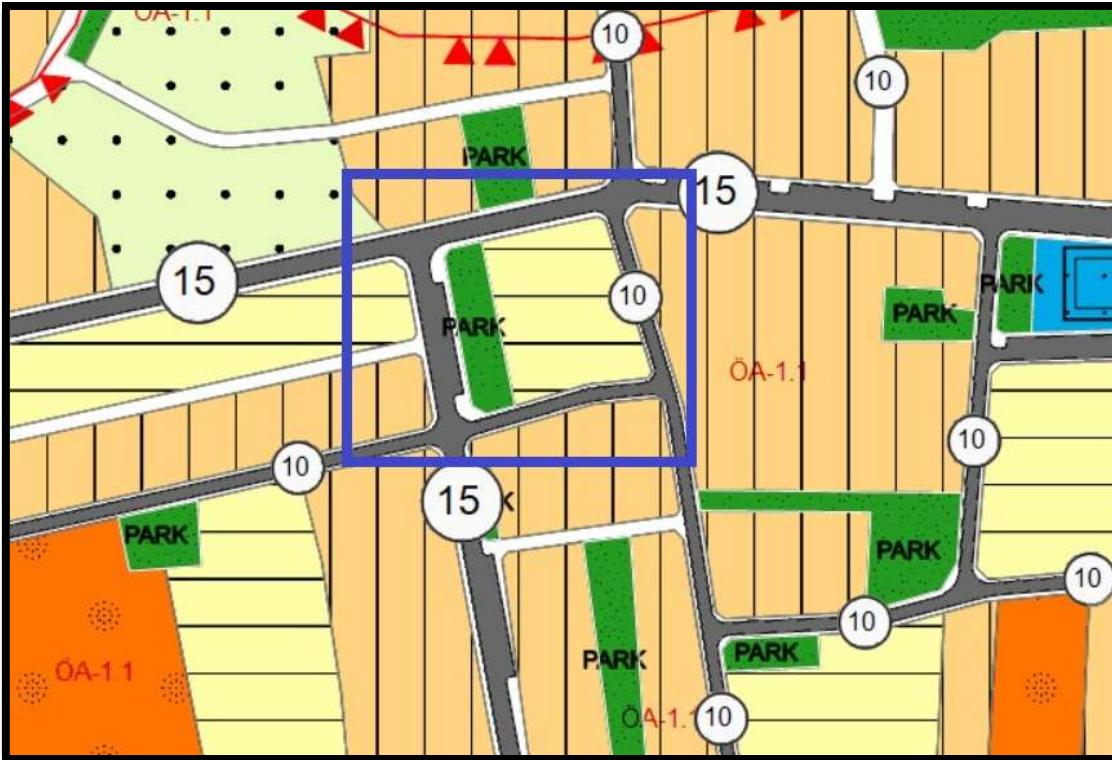


*İmar planına konu parsellerin kadastral durumu



*Kadastral doku ve mevcut durum.

İmar planına konu Mıhlı Mahallesi 268 ada 1 parsel: 3.588,00 m², 107 ada 3 parsel: 2.628,24 m² yüzölçümlü olup taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğüne bağlı "Hariri Seyyid Hacı Hüseyin Ağa Bin Ali Ağa" mülkiyetindedir. 107 ada 1 parsel: 366,55 m² ve 107 ada 2 parsel ise 303,90 m² yüzölçümünde olup özel mülkiyete aittir.



*İmar Planına konu parsellerin mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki durumu.



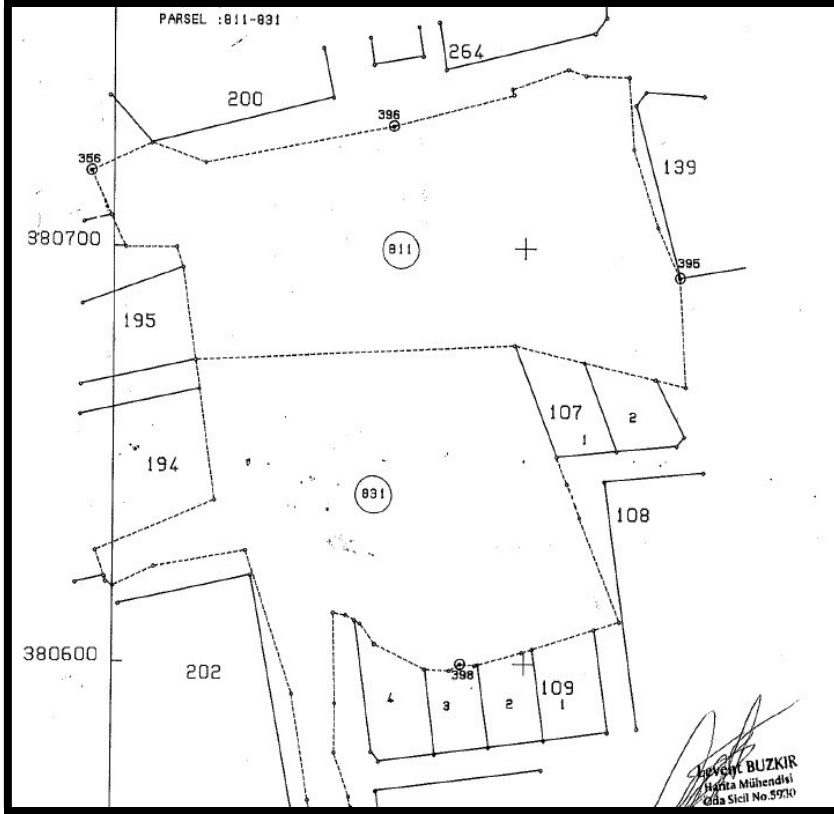
*Mıhlı Mahallesi 286 ada ve 107 adanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu yukarıda işaretlenmiştir. Bu alan İdari Mahkemesi kararı ile iptal edildiğinden alan plansızdır.

Söz konusu parsellerin içerisinde yer aldığı Küçükkuyu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlüktedir.

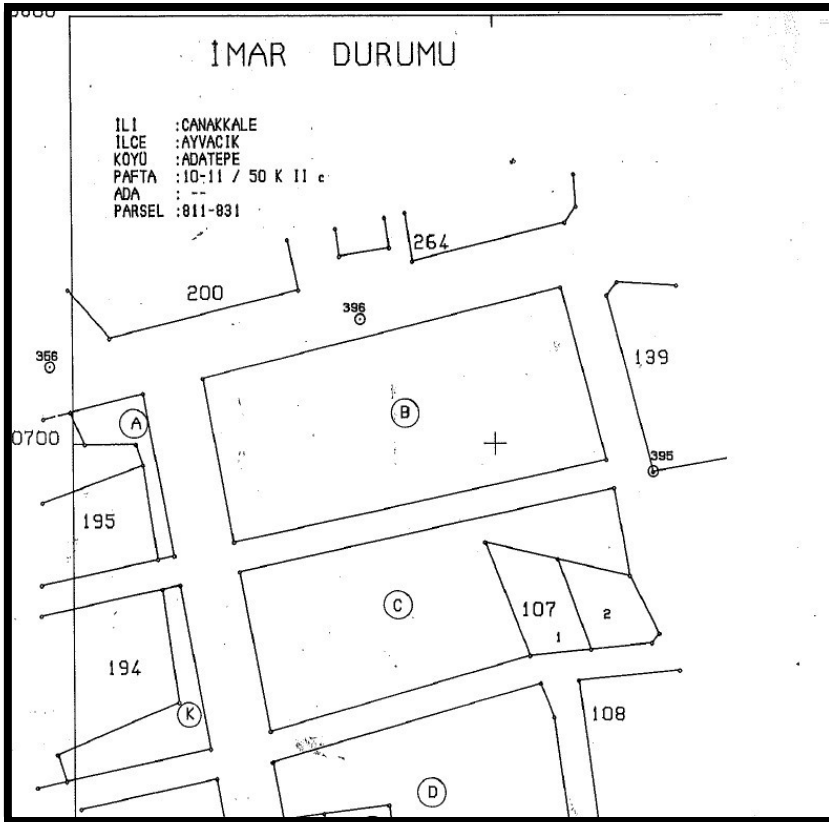
Planın askı süreci içerisinde söz konusu parsellerin planlama kararlarına Vakıflar Balıkesir Bölge Müdürlüğüne itiraz edilmiş ve sonrasında iptal istemli dava açılmıştır. Mıhlı Mahallesi 286 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Çanakkale 1. İdare Mahkemesinin E: 2022/517, K: 2023/473, Bursa 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 edilmiştir. Bu karar sonrası bahse konu parsellerin bulunduğu alan plansız hale gelmiştir.

Belediyesince, plansız hale gelen parsellerin bulunduğu bölgenin tekrar yürürlükteki 1/5000 nazım imar planı kararları doğrultusunda ve imar uygulamaları (parselasyon planı) da dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması talep edilmiştir.

Mevcut imar planında planlama alanı; kuzeyinden ve batısından 15 metre genişliğinde, doğu ve güneyinden ise 10 metre genişliğinde toplayıcı trafik yolları ile çevrelenmiştir. 286 ada ve 107 ada arasında ise 7 metre genişliğinde bir yaya bulunmaktadır. Söz konusu alan Küçükkuyu 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



*Mihli Mahallesi 811 ve 831 sayılı parsellerin kadastral durumu



*Mihli Mahallesi 811 ve 831 nolu kadastro parsellerinde yapılan imar uygulaması sonucu (B) 286 ada 1 parsel, (C) ise 107 ada 3 parsel olmuştur. Alanda **%35 DOP** uygulanmıştır.

T.C.
KÜÇÜKKUYU BELEDİYESİ

ENCÜMEN KARARI

Sayfa : 1

Oturum No : 8
Karar No : 25
Karar Tarihi : 06-03-02
ENCÜMENİ TESKİL EDENLER :
Belediye Başkanı : CEMALİ BURNAZ
Uye : İBRAHİM BURNAZ
Uye : M. SAFFET YILDIRIM
Yazı İşleri Md. : MUSTAFA LOFÇA
TEK Lİ F İ N :
Dairesi : Fen Hizmetleri
Tarihi :
Karar Konusu : İmar İşleri

Hesap İşleri Md. : NURAY SAKALLI
Fen İşleri Md. :

K A R A R

Küçükkuyu Adatepe pafta 10-11, parsel 811-831'de Harırı Zade Hüseyin Vakfına ait taşınmazın 18.madde uygulaması ile ilgili dosya gündeme geldi.Yapılan görüşmeler sonunda;

KARAR NO :25*

Küçükkuyu Adatepe pafta 10-11, parsel 811'de Harırı Zade Hacı Hüseyin Vakfına ait 7024.46 m²'lik taşınmazın tamamı, parsel 831'de Harırı Zade Hacı Hüseyin Vakfına ait 6856.00 m²'lik taşınmazın tamamı düzenleme sahasına alınmış olup düzenleme ortaklık payı oranı 0.349997766, toplam düzenlemeye giren 13880.46 m²'lik alanın 9022.33 m²'lik kısmı konut alanında kalmakta, 4858.13 m²'lik kısmı kamuya bedelsiz terkin edilen yolda kalmaktadır.Yeni oluşacak arsalar aşağıdaki gibidir.

A Nolu Parsel Suulu (artık)	F Nolu Parsel Suulu (artık)
B Nolu Parsel Tam	G Nolu Parsel Suulu (artık)
C Nolu Parsel Tam	H Nolu Parsel Suulu (artık)
D Nolu Parsel Tam	K Nolu Parsel Suulu (artık)
E Nolu Parsel Suulu (artık)	

olarak Harırı Zade Hacı Hüseyin Vakfı adına tesciline 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre uygun olduğuna ve bu karar sonucunda bir aylık süre ile Belediyemiz yayın cihazları ile ilan edilmesine oy birliği ile karar verildi.

CEMALİ BURNAZ
BELEDİYE BAŞKANI

İBRAHİM BURNAZ
ÜYE

M.SAFFET YILDIRIM
ÜYE

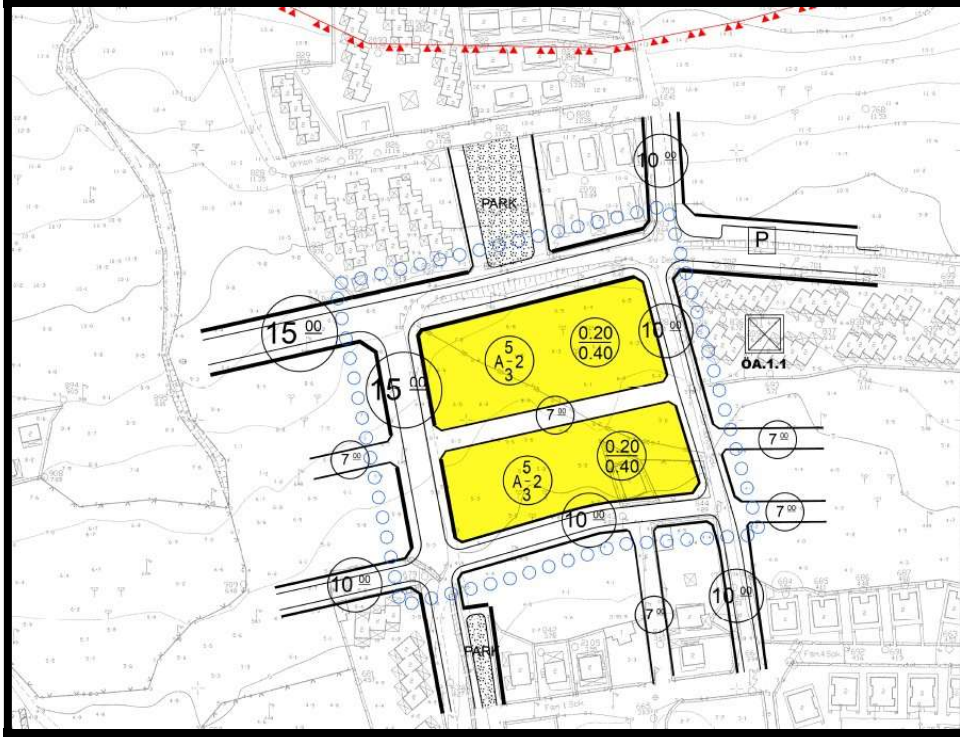
MUSTAFA LOFÇA
BAŞKATIP

NURAY SAKALLI
MUHATAP

*Mıhlı Mahallesi 811 ve 831 nolu Kadastral parsellerde yapılan imar uygulamasına ilişkin alınan Encümen Kararı.

Planlama alanında yer alan parselin hem Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmaz olması hem yürürlükte bulunan 1/5000 nazım imar planı kararları uyulması gözetilerek hem de 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılmış imar uygulaması (parselasyon planı) dikkate alınarak bahse konu alan için "Gelişme Konut Alanı" olarak yeniden planlanmıştır.

Gelişme Konut Alanı çevredeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Ayrık nizam 2 Kat, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan parsel yapı yaklaşma mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir. Bahse konu alan için TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 olarak önerilmiştir.



* Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

KULLANIMLAR	ÖNERİ (m2)
Gelişme Konut Alanı	6 599.45
Yol	287.23

Hazırlanan öneri imar planına ilişkin plan hükümleri ise aşağıda verilmiştir.

“PLAN NOTLARI

1. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN KÜÇÜKKUYU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”

Yukarıda açıklanan imar planı onama sınırları dışında kalan alanlardaki yapılaşma koşulları ile birlikte çevredeki ana trafik ve yaya yolları meri imar planda olduğu şekliyle korunmuştur.

Hazırlanan imar planı işlemleri sonucu, çevreyi olumsuz etkileyecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.