

İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 187 ve 191 parseller çağlayan grup yolu girişinde yaklaşık 8000 m2 alana sahip OLUP imar planlarında konut, yol vb kullanımlar içinde kalan kullanımlardadır. Bu parseller çevresinde 04.09.2023 tarihli ve 78 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliği yapılmış ve bu alanlar son plan kararına kavuşmuş durumdadır.

191 parselle birlikte yapılaşma zorunluluğu bulunan eski bir trafo parseli(192) ile birlikte daha önce eski 193 parselden sıyrık olarak bırakılan ve fiilen 249 parseldeki yapı tarafından kullanılan bir parça bulunmaktadır. 191 ve 187 parseller arasında da artık işlevi kalmayan bir kadastro yolu bulunmaktadır.

Parsellerin plan değişikliğine konu mevcut arazi kullanım dağılımları ve mevcut plan notları ile sahip olunan toplam inşaat alanları kullanımı aşağıdaki tabloda detaylı verilmiştir.

Ada/parsel	Konut	Toplam İnşaat Alanı
143/187	4519	6232
143/191	582	1396
143/192	42	100
143/250	164	393
Kadaastro Yolu	42	100
Toplam		8221

Trafo alanı yaklaşık 40 metre mesafede park alanı içerisinde yapılan tadilat ile parktan teknik altyapı alanına dönüştürme sureti ile taşınmış ve fiili olarak trafo tesis edilmiştir. Tadilat sırasında eşdeğer alan sağlanmamış 192 parselin eşdeğer alan olarak gösterilmesi planlanmıştır. Bu doğrultuda 192 parselde yer alan konut kullanımı park alanı kullanımına dönüştürülmüştür.

193 parselde daha önce uygulama yapılmış parsel terklerini yapmış ve mevcutta güneyinde yer alan 249 ve 250 nolu parsel ayrıştırılmıştır. 249 parsel üzerinde 15.05.2018 tarihli ruhsat ile inşaat yapılmıştır. Bu ruhsat zamanında 1106,86 m2 yüzölçüme sahip olan 249 parsel üzerinde bina varken merkez mahallesinde yapılan 22A uygulaması ile 1077,93 m2 yüzölçüme inmiştir. Emsale esas inşaat alanında yaklaşık 100m2 azalma yaşanmıştır.

Bu durumun da ortadan kaldırılması için 250 parsel mülkiyet dokusunun da uyumu dolayısı ile 249 parselle şuyulu hale gelecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca yenileme sonrasında ortaya çıkan kadastro hatları ile imar hatları arasındaki uyumsuzluk da giderilmiştir.

191 parselde bulunan 1396 m2 inşaat alanı da herhangi bir artış uygulanmadan 187 parselde aktarılmış ve tamamı park alanı kullanımına dönüştürülmüştür.

Bu düzenlemeler sonrasında plan değişikliğine konu alanların kullanım dağılımları ve toplam inşaat alanları kullanımı aşağıdaki tabloda detaylı verilmiştir.

Tadilat Öncesi			Tadilat Sonrası		
Alan Kullanımı	Konut Alanı M2	Emsal	Alan Kullanımı	M2	Emsal
Konut	5349	8225	Konut	4683	8127
Park	-	-	Park	666	
Toplam		8221			8127



Bu çalışma ile bölgede daha önceki plan değişiklikleri ile kat nizamı ve yapılaşma düzeni bozulan bölge düzene sokulmuş ve bölgede hizmet sunuma yapacak şekilde yaklaşık 650 m2 park alanı ilavesi gerçekleştirilmiş olacaktır. Çalışma birden fazla parseli ve ilgili ile alakalı olup farklı kurumların da sorumlu olduğu alanları içerdiğinden ve çalışma ile emsal artışı olmadan donatı alanlarının iyileştirilmesi söz konusu olduğundan Belediye imkanları ile resen yürütülmüştür.

Plan Notları:

- 1- 143 ADA 187 PARSELDE TERKLER YAPILMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ.
- 2- 143 ADA 187 PARSELDE YAPILACAK İNŞAATIN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI 143 ADA 191 PARSELDEN DÜZENLEME ÖNCESİ GELEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİRLİKTE Yençok=27.50 M Yİ VE TOPLAM 7628 M2 Yİ GEÇEMEZ.
- 3- 143 ADA 191 PARSEL KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHASINDA YAPILACAK BİNALARDA TÜM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ MAHALLERİ BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU OLAN YANGIN MERDİVENİ VE/VEYA MERDİVENLERİNE BAĞLAYAN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ KAÇIŞ YOLLARININ MAKSİMUM 150 CM GENİŞLİĞİNDEKİ KISIMLARI VE BİNA GİRİŞ HOLÜ KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ.
- 5- BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA BALKONLAR, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DÂHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ İLE AÇIK HAVUZLAR KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ.
- 6- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN KOTLANDIRMASI ÇEVREDEKİ RUHSATLI YAPILAŞMAYA GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 7- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MEVCUT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Düzenleme ile toplam inşaat alanlarında bir artışa gidilmeden park alanında artış sağlanmış, bölgede eski uygulamalar ile yapılan ve uzun vadede uygulama sorunları çıkartan unsurlar düzenlenmiş plan ana hatlarına esaslı müdahale bulunmadan çalışma yürütülmüştür. Hazırlanan plan değişikliği şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

Cantekin ALPTEKİN
Şehir Plancısı
E Grubu Kamu Plan Müellifi
Fındıklı BELEDİYESİ