

FINDIKLI YENİMAHALLE
1018 ADA 1 VE 2, 1017 ADA 2 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ŞUBAT -2026

Plan süreçleri tamamlanmış ve 18 uygulamaları yapılarak nihai haline gelmiş olan 1018 ve 1017 adalar ve çevresi yapılaşma talepleri gelmeye başlayan alanlar arasındadır.

1018 ada 1 ve 2 parsel ile 1017 ada 2 parseller aynı maliklere ait olup bu bölgede yapılacak inşaat çalışmaları öncesinde kamusal alanların arttırılması amacı ile plan değişikliği çalışması yürütülmüştür.

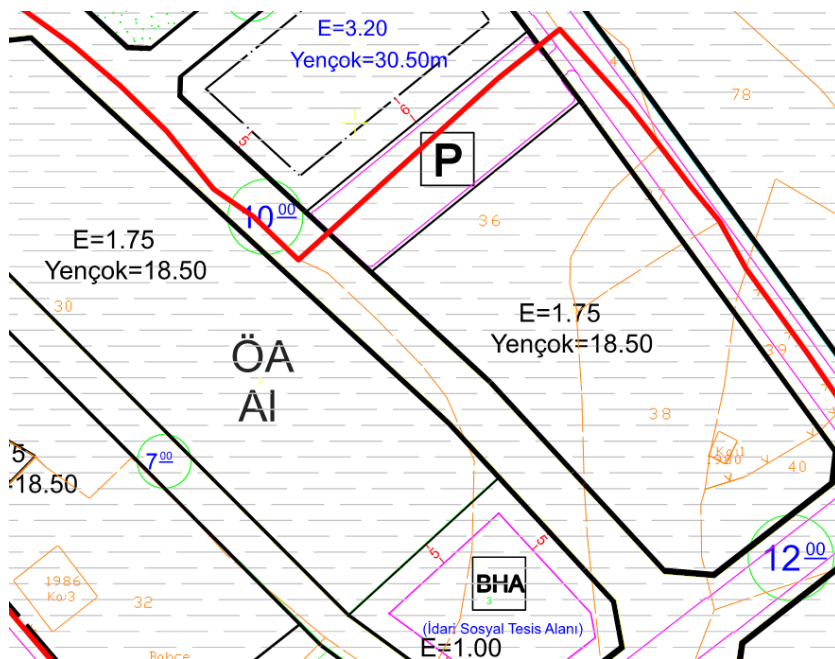
Hazırlanan plan değişikliği ile 938 m² yüz ölçüme sahip olan 1017 ada 2 parsel zaten mevcutta 1017 ada 4 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı ile uyumlu olacak şekilde BHA kullanımına çevrilmiş mevcutta bulunan 1641.5 m² inşaat alanı 1018 ada 1 ve 2 parseller ile bu parsellerin birleşerek oluşturacağı alanda kullanılmak üzere birleştirilmiştir.

Düzenleme öncesinde 1018 ada 1 ve 2 parseller ile 1017 ada 2 parselin toplamda sahip olduğu 5212 m² emsale esas inşaat alanı düzenleme sonrasında korunmuş herhangi bir inşaat alanı artışı yapılmamıştır. Düzenleme ile kamusal alanlar 938 m² arttırılmıştır. Plan notları ile inşaat alanı ve 1017 ada 2 parselin kamu eline geçişi düzenlenmiştir.

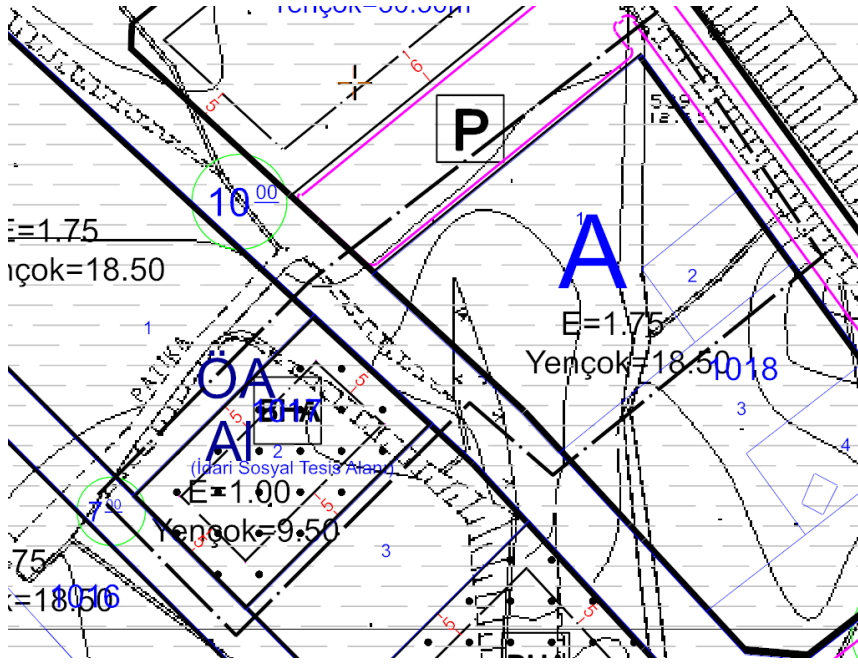


PLAN NOTLARI

- 1- 1018 ADA 1 VE 2 PARSELLERDE VEYA BUNLARIN BİRLEŞİMİNDEN OLUŞAN PARSELDE YAPILACAK İNŞAATIN EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI 1017 ADA 2 PARSELDEN DÜZENLEME ÖNCESİ GELEN İNŞAAT ALANLARI DOĞRULTUSUNDA 5212 M² Yİ GEÇEMEZ.
- 2- 1017 ADA 2 PARSEL KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 3- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MEVCUT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Düzenleme Öncesi



Düzenleme Sonrası

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin 2 ve 3. fıkralarında yer alan hükümler doğrultusunda yoğunluk artırmayan, donatı alanını iyileştirici, ana ulaşım hatlarını ve bağlantılarını değiştirmeyen plan değişikliklerinde üst ölçekli plan değişikliği gerekmediğinden hazırlanan plan değişikliği dosyasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gidilmemiştir.

Mevcut plan notlarında bulunan ve parsellerde mevcutta uygulanan “Parsel büyüklüğünün 1500 m²’yi sağlaması halinde %10, 2000 m²’yi sağlaması halinde %15 yapı yoğunluğu artırılarak; 1500–2000 m² arasındaki parsellerde yapı yüksekliği 21.50 m, 2000 m² ve üzeri parsellerde yapı yüksekliği 24.50 m’ye kadar Hmax yüksekliği uygulanabilir” hükmüne uyumlu olarak uygulama bütünlüğü sağlayacak şekilde plan değişikliği ile uygulanacak emsal değerleri plan notlarına işlenmiş olup yapı yüksekliği ve yapılaşma yoğunluğu plan notlarında belirtilmiş şekilde uygulanacaktır.

Plan değişikliği çalışması bölgede yapılacak inşaatlar öncesi Belediyenin teklifi ile bölgede Belediye hizmet alanı belirlenmesi amacı ile yapılmış olup İmar Kanununun ek 8. Maddesinde belirtilen kamu yatırımları ve kamu alanlarında yapılacak plan değişiklikleri bu madde hükümleri uygulanmaz hükmü kapsamında değerlendirilmiştir.

Yapılan düzenleme kent geneli imar planlarında donatı alanlarını iyileştirici nitelikte, uzun vadede bölgede yaklaşık 3100 m² lik Belediye Hizmet Alanı kampüsü oluşturacak olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

Cantekin ALPTEKİN
Şehir Plancısı
E Grubu Kamu Sektörü Plan Müellifi
Fındıklı BELEDİYESİ