

FINDIKLI
MERKEZ 394 ADA AKSU 941 ADA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



MART -2026

Fındıklı ilçe merkezinde ilk plan çalışmaları 1970 lerde başlamış olup Merkez Mahallesi ve özellikle Ada Mevkii ilk plan süreçlerinin yürütüldüğü yer olmuştur.

Bu plan çalışmalarında kent geneli sayılabilecek uygulamalar ilk olarak 1988 yılında yapılmış ve İller Bankasınca özellikle yapılaşmanın bulunduğu alanlar bütüncül olarak planlanmıştır.



Üst Resim: 1988 imar planları merkez ve çevresi

Bu plandan sonra özellikle kıyı kanunu sonrasında ilçe planları yine İller Bankasınca 1994 yılında revize edilmiştir. Bu planda kentin planlı sahasının genişletilmesi haricinde yapılaşma yoğunlukları ve donatı alanları ile ilgili de düzenlemelere gidilmiştir.

Bu süreçte kent merkezi sayılabilecek alanlarda yoğunluklara ilişkin müdahalelerde bulunulmuştur. Sahil mahallesinde ve merkez mahallesinde eski karayolu cephesinde kat düzenlemesine gidilmiş Sahil Mahallesinde A-4 ler A-6 ya Merkez Mahallesinde A-5 ve B-5 ler B-6 olarak düzenlenmiştir. Arka cephelerde ise Sahil Mahallesinde ki A-3 ler A-4 lere, Merkez Mahallesinde A-4 ler A-5 lere evrilmişlerdir.

Alt Resim: 1994 imar planları merkez ve çevresi

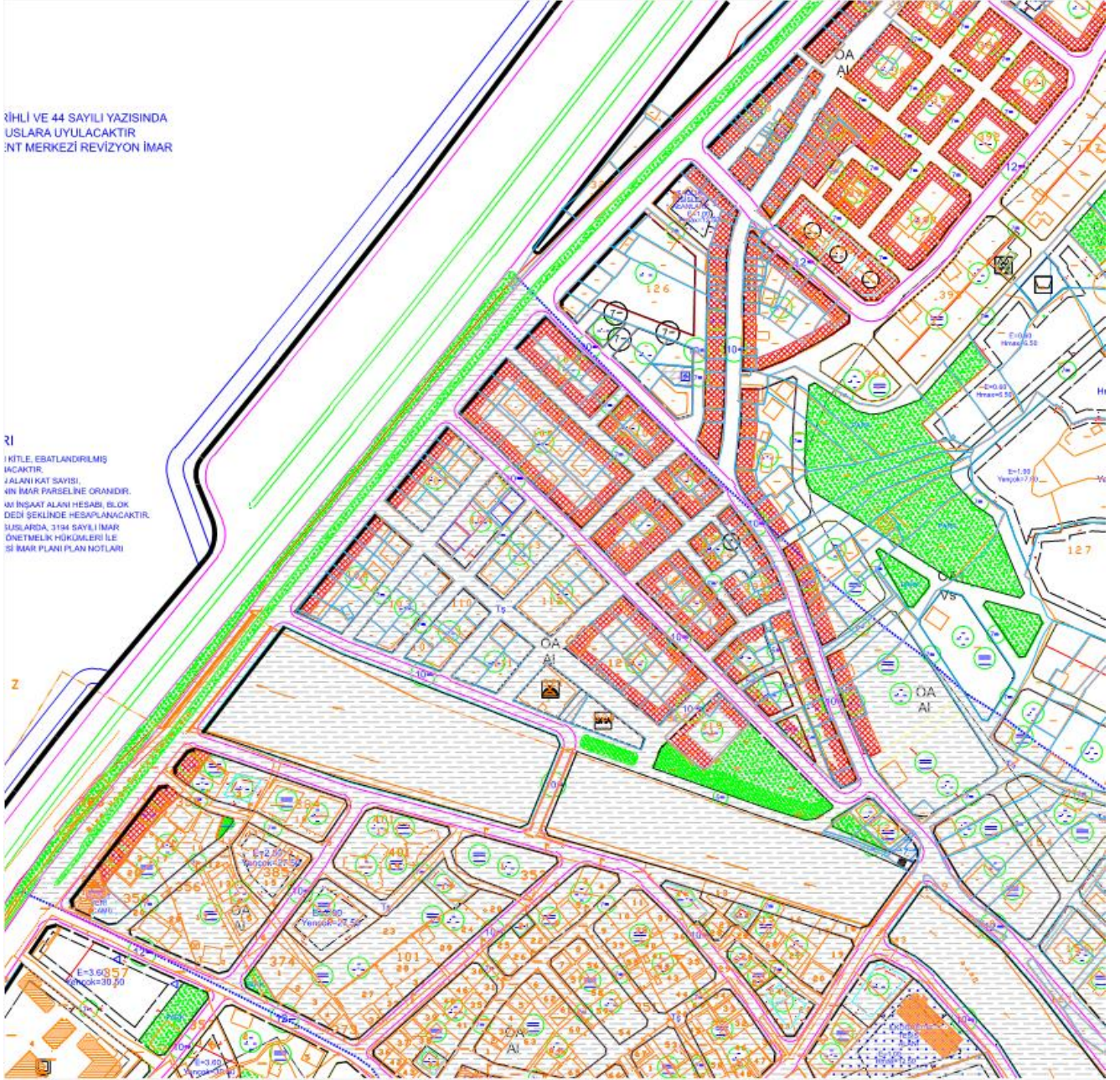


Bu düzenlemelerle gelen donatı alanı baskısına ek olarak merkezdeki kamusal alan kararları donatı alanları çeperlere kaydırılmış merkez bölge olarak değerlendirilebilecek alanlardaki kamusal alan kararları kaldırılmıştır. 2011 revizyonunda ise Sahil Mahallesi A-4 kullanımlı alanlar A-5 olarak düzenlenmiş ana cadde B-6 olmuş Merkez Mahallesi A-5 olan alanlar B-6 olarak düzenlenmiştir.

Bu kent geneli revizyonları süreç içerisinde parsel bazında yapılan düzenlemeleri tadilatları da içerecek şekilde düzenlenmiş ve kentin zaman içinde oluşan dokusunu da plana yansıtmıştır.

Başta parseller özelinde yapılan tadilatlar olmak üzere 2011 yılı revizyonuna kadar gelen süreçte kent merkezinde bırakılan otopark cepleri ve alanları kaldırılmış kent merkezi şu anki durumuna gelmiştir. 2011 yılından sonra devam eden parsel bazında uygulamalar yoğunluk artışları donatı alanı baskını daha da arttırmış ve süreci devam ettirmiştir.

Özellikle otopark yönetmeliği kapsamında yapılan uygulamaların hatalı yorumlanması, kent merkezinde artan araç sahipliği ile birlikte kontrolsüz bir parklanma, donatı eksikliği ve kamusal hizmet alanı azlığı olarak günümüze ulaşmıştır.



Üst Resim: 2011 yılı revizyon imar planı görüntüsü

Bu mirasla mücadelede kentsel alanları arttırmak Belediyenin çalışma programına odak olarak eklenmiş ancak bu süreçleri yürütürken kentte yıllardır sürdürülen ve kentin bugün hem kat nizamı hem yoğunluk nizamını hatalı temele oturtan inşaat alanı artışı yapılmasına karşı net bir tutum geliştirilmiştir.

Bu süreçte farklı parsellerde bulunan inşaat alanlarının herhangi bir artış uygulanmadan bir araya getirilmesi ve donatı alanlarının artırılması ve özellikle 2024 yılında

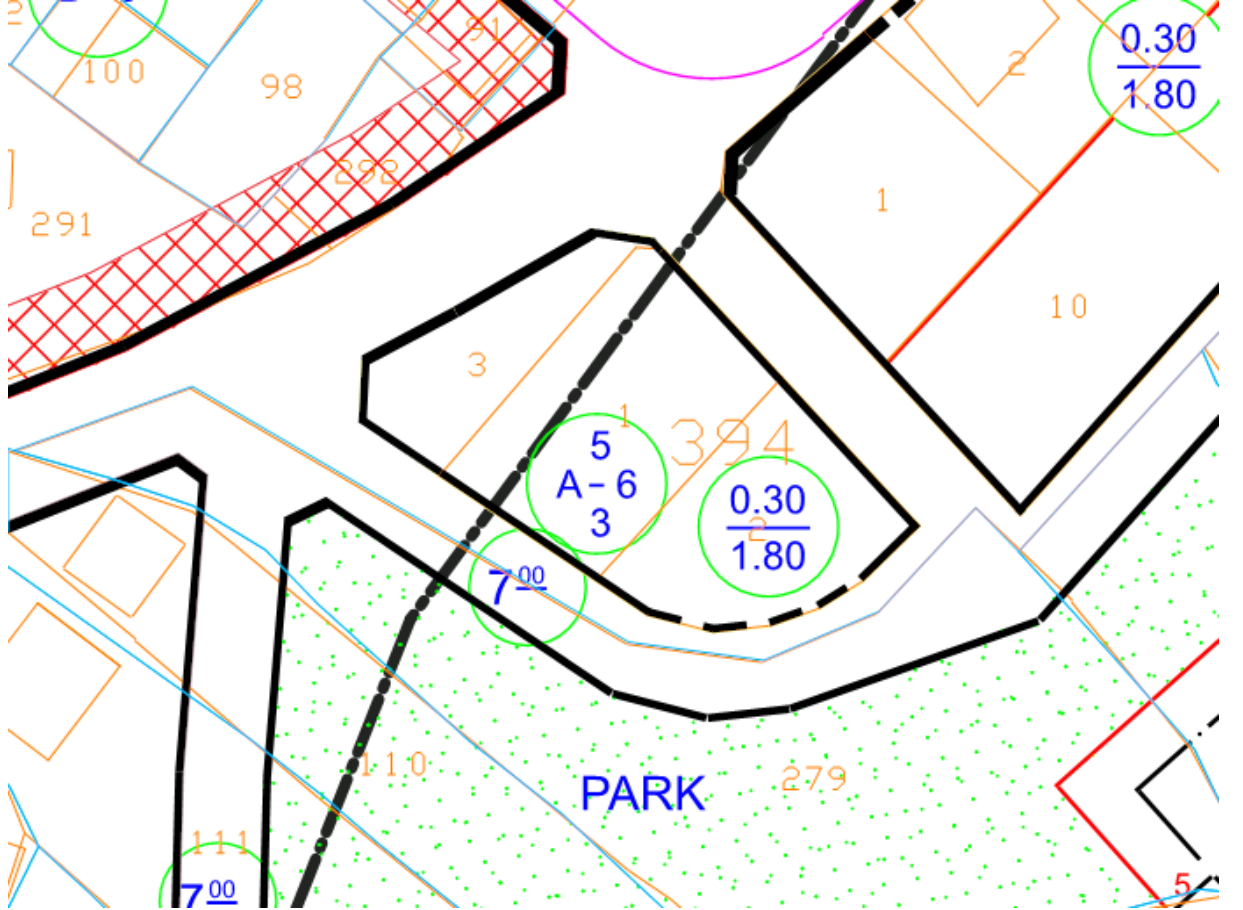
kanuna eklenen aktarım yöntemleri kullanılmıştır. İnşaat alanlarının aktarılması mevcutta imar hakkı bulunan alanlar arasında yapılmış özellikle Belediyenin hizmet sunum alanını yaygınlaştırmak için yaygın alanlarda ve İmar Kanununun 12. Maddesi kapsamında kamulaştırılması gereken alanlarda uygulanmış böylelikle kentin imar tarihinde uygulanan inşaat alanı arttırma alışkanlıkları bırakılarak, inşaat alanları arttırılmadan donatı ve hizmet alanları arttırılmıştır.

Bu uygulamalara ek olarak kentin yoğun bölgesinden inşaat alanlarının taşınması değerlendirilmiş, donatı alanlarının arttırılması ve kent merkezinde bütüncül uygulamaların önünü açacak kamusal alanların edinilmesi çalışma programına eklenmiştir.

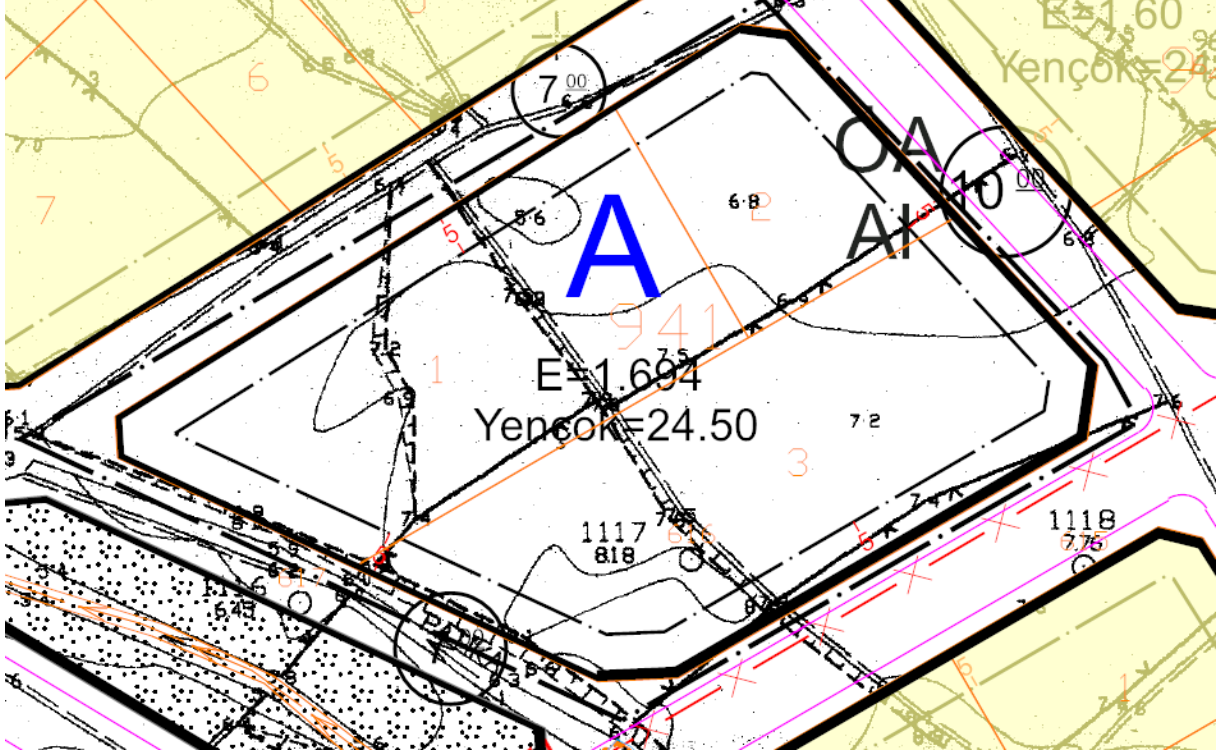
Bu doğrultuda 2026 ocak ayı meclisinde Merkez Mahallesinde konut alanı kullanımında kalan ve Belediye mülkiyetinde yer alan 219,75 m² yüzölçümlü 394 ada 3 parselin mevcutta bulunan inşaat hakkını kat karşılığı arsa olarak değil kat karşılığı emsal olarak değerlendirilmesi için taşımaya konu edecek şekilde 08.01.2026 tarihli ve 9 sayılı meclis kararı alınmıştır.

Bu karar ile 1.8 emsale sahip parselin 395 m² olan emsale esas inşaat alanı merkez mahallesinden başka bir alan taşınması ve parselin otoparka dönüştürülmesi değerlendirilmiştir.

Resim: 394 ada 3 parselin (Verici) Mevcut İmar Durumu



Bu süreci yürütmek için 02.03.2026 tarihli ve 18 sayılı Belediye Encümeninin kararı ile inşaat alanının merkez mahallesinin yoğunluğunu azaltmakla birlikte Belediyeyi kamu zararına uğratmayacak şekilde çevre donatı alanları gözüne alınarak konut değerlerinin daha yüksek olduğu Aksu Mahallesi 941 adada (Alıcı) yürütülecek inşaat sürecinde değerlendirilmesi kararlaştırılmış bu amaçla da plan değişikliği hazırlanmıştır.



Üst Resim: 941 ada plan değişikliği

Bu vesile ile hem merkez bölgesinde kentsel kaliteyi arttıracak uygulamalara örnek oluşturulmuş donatı alanı artırılmış, hem Belediyenin konut üretim görevlerine ilişkin sorumluluk üstlenilmiş hem de belediye bu uygulamaları yürütürken herhangi bir kamu zararı oluşturulmaması sağlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin 2 ve 3. fıkralarında yer alan hükümler doğrultusunda plan genelinde yoğunluk artırmayan, donatı alanını iyileştirici, ana ulaşım hatlarını ve bağlantılarını değiştirmeyen plan değişikliklerinde üst ölçekli plan değişikliği gerekmediğinden, ayrıca alıcı alana taşınan inşaat alanı yaklaşık 10 kişilik bir yoğunluk aktarımı olduğundan hazırlanan plan değişikliği dosyasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gidilmemiştir.

Plan değişikliği çalışması bölgede yapılacak inşaatlar öncesi Belediyenin teklifi ile plan açıklama raporunda detayları ile belirtilen amaçlar doğrultusunda 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 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