

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## SAHİL MAHALLESİ

349, 358, 362 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE  
İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ



MAYIS -2026

Planlama alanı İlçemiz Sahil Mahallesi'nde mevcut hastanenin arkasında 349 ada 1 parsel, 358 ada 6, 7, 9 ve 10 parseller ile 362 ada 5 ve 6 parselleri kapsayan 4143 m<sup>2</sup> lik bir alandır. Bu alanda 1702 m<sup>2</sup> konut alanı geri kalan kısmı park ve yol kullanımlarında kalmaktadır.

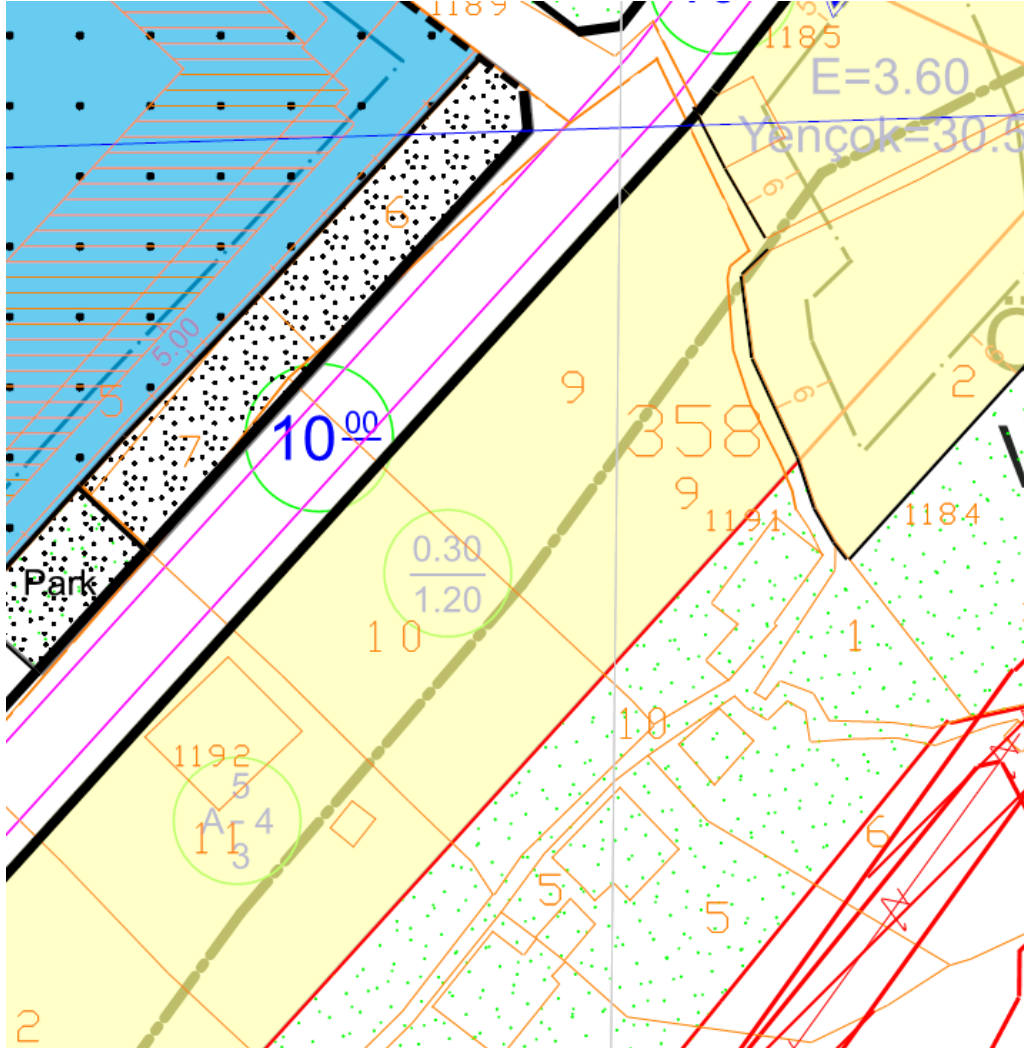
Parsellerin bulunduğu alana ilişkin son imar planı 2011 yılında yapılan genel revizyon imar planı olup geçen zamanda yaklaşık %59 terk oranına sahip olan toplam alana ilişkin herhangi bir uygulama yapılamamıştır.

Bunun yanında parsellerin bulunduğu aynı imar adalarında parsel bazlı değişiklikler yapılmış ve adanın genelinden farklı imar kararları planlara işlenmiştir. Çevresindeki mevcut yapılaşmalar da değerlendirildiğinde parsellerin kamu eline geçirilmesi imkanı kalmamıştır.

Parsel maliklerinin 9 ve 10 parselde yapılaşma talepleri Belediyemize iletildiğinde 3194 sayılı İmar Kanununun 13. Maddesine 05.12.2024 tarihinde eklenen imar aktarımı yöntemi ile bu kamusal alanların kamu eline geçme imkanı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda ilgililerince başvuru yapılmış ve kamusal alanda kalan parsellerin çözüme kavuşturulması talep edilmiştir.

Bu bağlamda kamusal alanların kamu eline geçirilmesi ve yıllardır parsel maliklerinin mülkiyetinde bırakılan ancak etkin kullanamamalarından kaynaklı mağduriyeti gidermek amacı ile 349 ada 1, 358 ada 6 ve 7, 362 ada 5 ve 6 parseldeki kamusal alanlara karşılık hesaplanan emsale esas inşaat alanının 358 ada 9 ve 10 parsellerin birleşmesi ile elde edilecek alanda kullanılmak üzere plan değişikliği çalışması yürütülmüştür.

Mevcut Plan:



Mevcut planda 9 ve 10 parselin birleşimi ile mevcut plan notlarının uygulanması ile 1702 m<sup>2</sup> konut alanında toplam 2246 m<sup>2</sup> emsale esas inşaat alanı hesaplanmakta olup bu Yençok:21:50 m yapılaşma yüksekliği ile kullanılabilir.



İlçe Merkezinin mevcut imar plan notlarında bütüncül yapılaşmaların yapılabilmesi için uygulamada olan plan notu ile paralellik göstermesi ve uygulama bütünlüğünün sağlanması için yeni yapılaşma durumları da plan notlarına işlenmiştir.

Yıllarca herhangi bir uygulama yapılmayan alanlarda kamusal alanların elde edilmesi amacı ile kamu eliyle yürütülen plan çalışması olması ve kanununun 13. Maddesi kapsamında yürütülen çalışmaların değer artış payına konu olmamasından dolayı plan değişikliğinde değer artış payı irdelemesi yapılmamıştır. Ayrıca hazırlanan plan değişikliğinde 24 kişilik bir nüfus yoğunluğu hareketi olmasından dolayı nazım imar planı değişikliğine gidilmemiştir.

Hazırlanan 3194 sayılı kanununun 13. Maddesinde belirtilen kamusal alanların kamu eline geçmesi ile ilgili hükümlerin uygulanması için hazırlanmış olup mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

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