

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

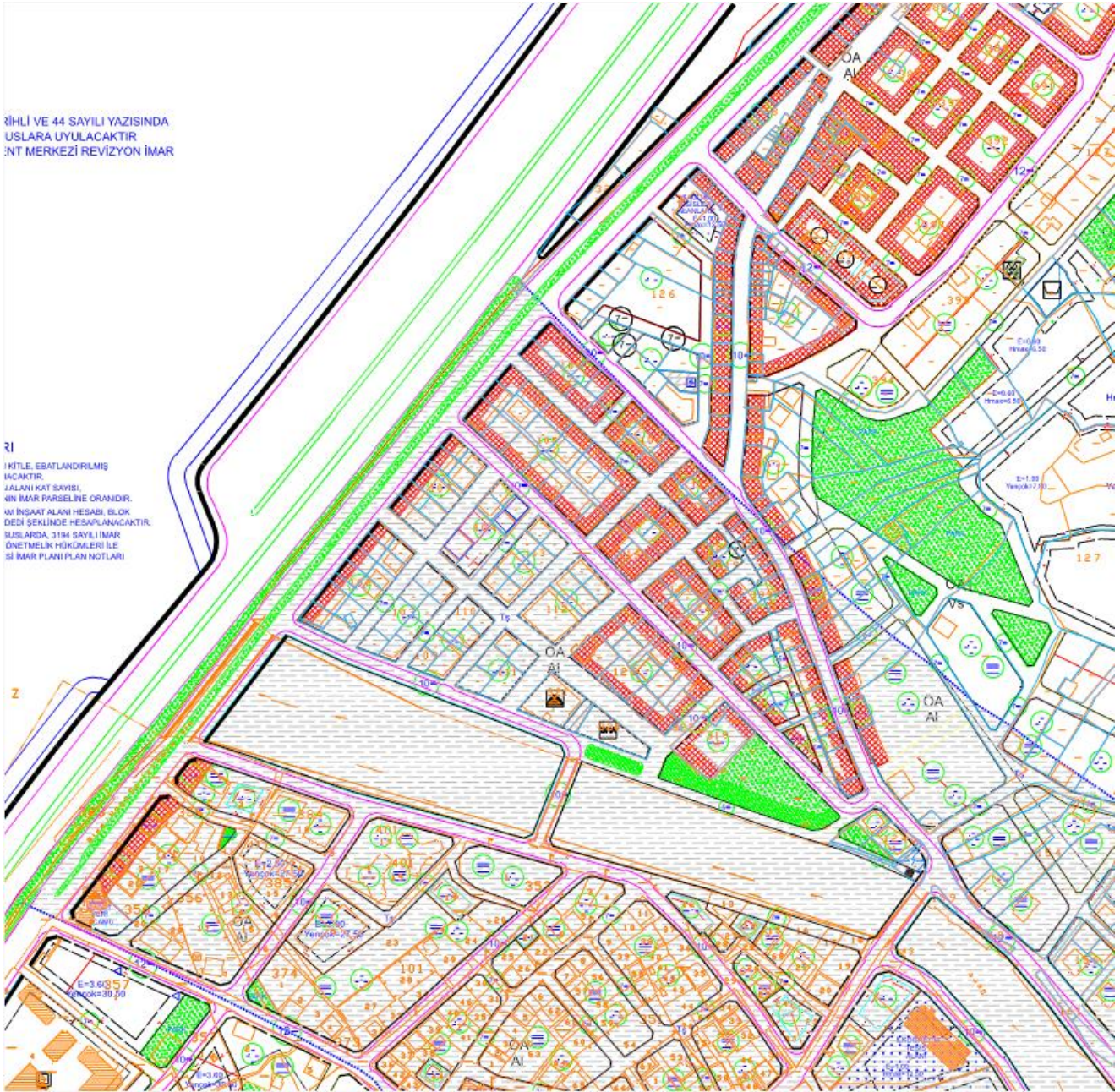


Bu düzenlemelerle gelen donatı alanı baskısına ek olarak merkezdeki kamusal alan kararları donatı alanları çeperlere kaydırılmış merkez bölge olarak değerlendirilebilecek alanlardaki kamusal alan kararları kaldırılmıştır. 2011 revizyonunda ise Sahil Mahallesiinde A-4 kullanımlı alanlar A-5 olarak düzenlenmiş ana cadde B-6 olmuş Merkez Mahallesiinde 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 artırma alışkanlıkları bırakılarak, inşaat alanları artırılmadan donatı ve hizmet alanları artırılmıştır.

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

taleplerinde arsa rayiç değerleri eşdeğer alanlar arasında veya yüksekten düşüğe doğru olacak şekilde taşıma imkanları irdelenmiş ve teşvik edilmiştir.

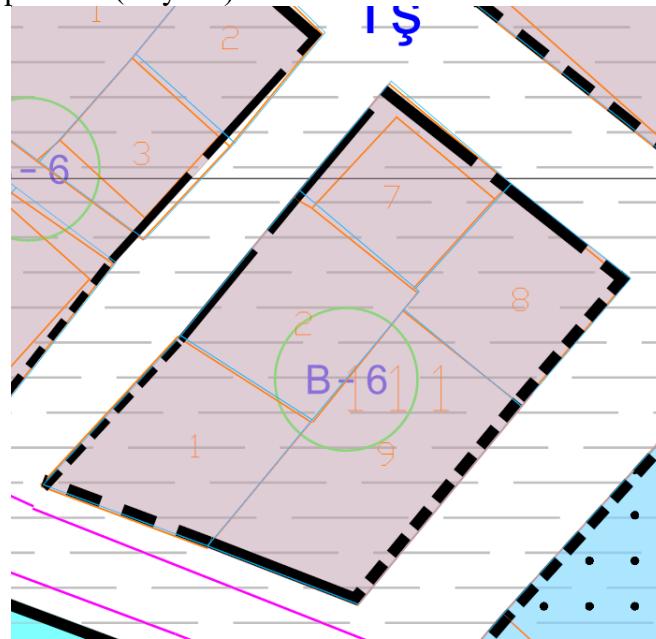
Bu belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliğine konu Aksu Mahallesi 197 ada 47 parsel imar planında 2.2 emsal 33.50 m yapılaşma yoğunlukları ile bulunmakta olup Merkez Mahallesi ada mevkii 111 ada 2 parsel Bitişik Nizam 6 katlı yapılaşma yoğunluğuna sahiptir. 1970 li yıllardan yapılaşması başlayan ada mevkii taşımaya konu edilerek 160 m2 taban alanı üzerinde 960 m2 emsale esas inşaat alanı herhangi bir artışa konu edilmeden kent genelindeki nüfus yoğunluğu ve özel mülkiyete esas inşaat alanı arttırılmadan rayiç değerleri eş değer olan 197 ada 47 parsel taşınmıştır. İmar hakları taşınan 111 ada 2 parsel ise belediye hizmet alanına dönüştürülmüştür.

Bu parselin elde edilmesi ile uzun vadede ada mevkiinde yapılacak çalışmalara esas olabilecek şekilde kentin altyapı ve donatı alanı bakımından en zayıf noktasında kamu mülkü kazanılmış ve ileride yapılabilecek uygulamaların potansiyeli arttırılmıştır. Geçiş süreci boyunca arazi yüzey ısı sıcaklıkları yüksek olan bölgenin içinde beton zemin uygulaması olmadan otopark ve yeşil alan olarak kullanılacaktır.

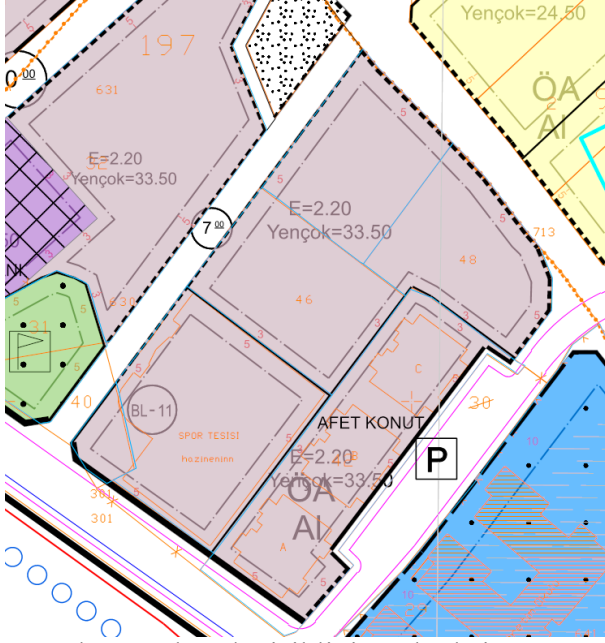
Resim: Fındıklı Merkez Kara Yüzeyi Sıcaklık Analizi



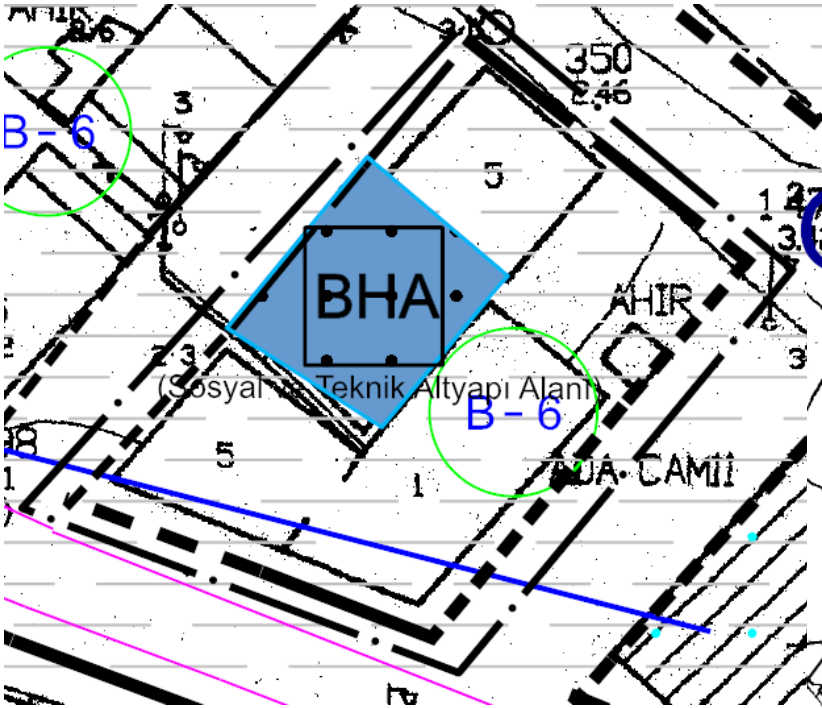
Resim: 111ada 2 parselin (Kaynak) Mevcut İmar Durumu



Resim: 197 ada 47 parsel (Alıcı) Mevcut İmar Durumu

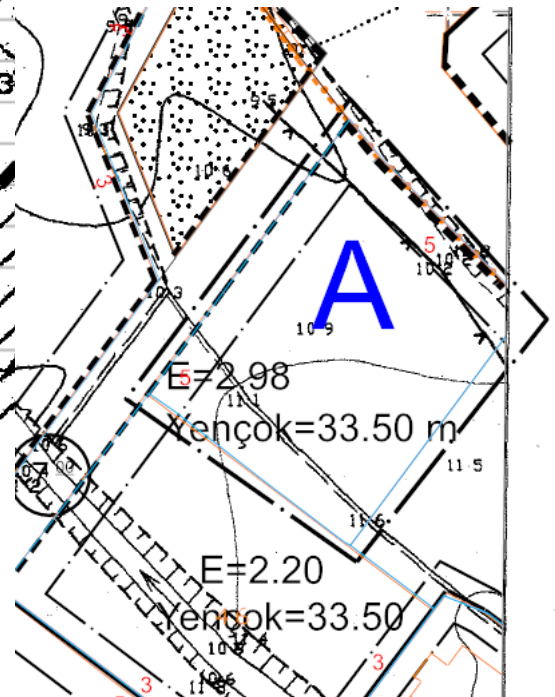


Hazırlanan plan değişikliği 11 katlı inşaat yapılabilen mevcut yapı yoğunluğu olarak kaynak parselden daha düşük emsal oranı olan, çevresinde büyük kamusal alanlar bulunan ve donatı varlığı daha yüksek olan bir yere inşaat alanının taşınması üzerine yapılan bir düzenleme olup taşınan 960 m² emsale esas inşaat alanı ile yaklaşık 24 kişilik bir nüfus hareketi gerçekleştirilmiştir ve bu düzenleme Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24/2 maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. 111 ada 2 parselin de Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmesi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24/3 maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda plan değişikliği kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gidilmemiştir.



Yan Resim: 111 ada 2 parselin plan değişikliği

Yan Resim: 941 ada plan değişikliği



Plan değişikliği Belediyenin alışma programı kapsamında Belediye Mlklerinin arttırılması amacı için plan açıklama raporunda detayları ile belirtilen amaçlar doğrultusunda kent genelinde donatı dengesini arttıracak özel mülkiyete konu alanlarda inşaat alanı artışı sağlamadan 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