

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MERKEZ MAHALLESİ

704 ADA 8-9-6, 703 ADA 1, 133 ADA 16 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Planlama alanı İlçemiz Merkez Mahallesinde kentin merkezi denilebilecek bir mevkide yıllardan beri imar planlı sahada yer alan 704 ada 6, 8, 9(sırası ile 307,21 m2, 301,78m2, 324,26 m2) ; 703 ada 1 parseli ve 133 ada 16 parseli kapsamaktadır.

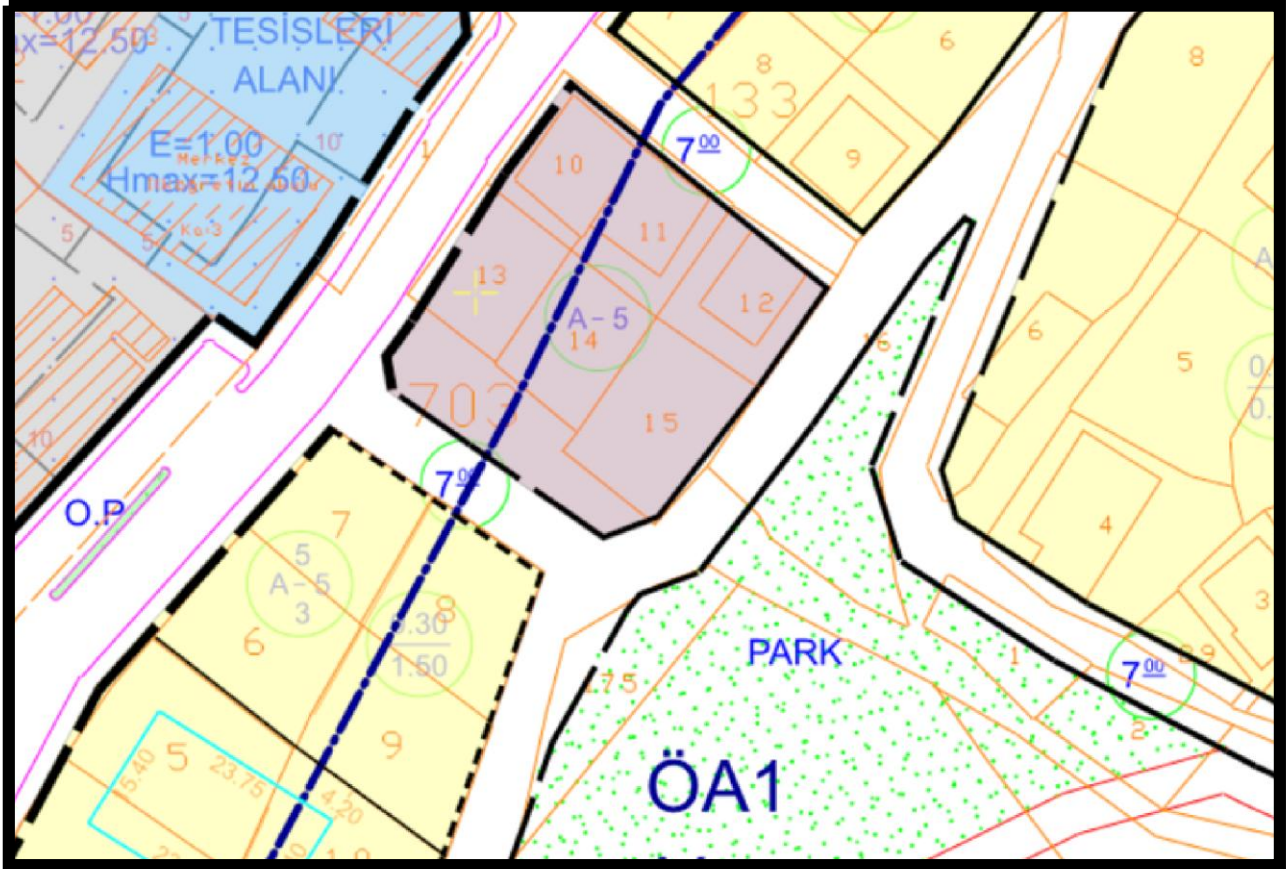
704 ada yıllardır imar planlarında (1988 ve 1994) konut alanı kullanımında kalmaktadır. 703 ada 1 parsel (152,71 m2) ise 2011 yılında onaylı imar planında konut alanı kullanımında kalmaktadır. 133 ada 16 parsel (847.33 m2) ise 2011 yılında onaylı imar planında bir kısmı park alanı, bir kısmı ise yol kullanımında kalmaktadır parselin tamamı kamusal alan kullanımlarındadır.

İmar Kanununun 12. Maddesi “ İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın

tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.” hükmünde ve İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler başlıklı 13. Maddesi “Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

c) (Ek:5/12/2024-7534/5 md.) İmar hakkı aktarımı yapılarak,....” hükmündedir. Yapılan plan değişikliği kapsamında; yıllardır parsel maliklerinin mülkiyetinde olmakla birlikte yukarıda anılan hükümler doğrultusunda Belediye marifeti ile çözümlenmesi gereken ancak çözümlenemeyen 703 ada 1 ve 133 ada 16 parseldeki kullanımlara çözüm üretilmeye çalışılmıştır. 703 ada 1 parselin malikleri ile 133 ada 16 parselin yarı hissesine sahip malikler 704 ada 6, 8 ve 9 parselin malikleridir.
Mevcut Plan:



Hazırlanan plan değişikliği ile 703 ada 1 parselde mevcut plandan gelen imar hakları (302 m2 emsale esas inşaat alanı) ile 133 ada 16 parselde maliklerin hisselerine karşılık (422,83) hesaplanan emsale esas inşaat alanının 704 ada 6, 8, ve 9 parsellerin birleşmesi ile elde edilecek alanda kullanılmak üzere plan değişikliği çalışması yürütülmüştür. 133 ada 16 parselde aktarıma konu edilen emsale esas inşaat alanı $423,66(\text{arazinin yarı hissesi aktarıma konu}) \times 0,55(\text{daha önce terki olmamasından dolayı } \%45 \text{ terk edilerek}) \times 0,9(\text{çevre yapılaşma koşulu})$ ile 209 m2 olarak hesaplanmış ancak alıcı alan 7. Caddeye cephe kaynak alan ise 17. Cadde üzerinde olduğundan dolayı 119 m2 olarak belirlenmiştir.

Hisselerin durumu ve aktarıma tabi tutulan alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Hissedar Adı	Hissedar Soyadı	Hisse Miktarı
133/16	H****c İ**i	Ş*****R	211,83

Plan Notları:

- 1- 133 ada 16 parselde bulunan aktarıma konu özel mülkiyete konu hisseler ve 703 ada 1 parsel kamu eline geçmeden 704 ada 6, 8 ve 9 parseller ve bunların birleşimi ile oluşacak parselde inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- 2- 704 ada 6, 8 ve 9 parsellerin birleşimi ile oluşacak alanda aktarıma konu edilen ve taşınan inşaat alanları ile birlikte toplam emsale esas inşaat alanı 1820 m2 yi taban alanı 374 m2 geçemez.
- 3- Belirtilmeyen hususlarda mevcut imar planı hükümleri geçerlidir.

Hazırlanan plan değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 12. ve 13. Maddelerinde belirtilen hususlar doğrultusunda kent geneli yoğunluğu arttırmadan donatı dengesini iyileştirmek ve mevcut donatıların kamu eline geçmesini sağlamak amaçlı olup mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

Katkıda Bulunan
Özge SÖNMEZ
Stajyer Şehir Plancısı
Ondokuz Mayıs Üniversitesi

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