

İMAR KOMİSYONU RAPORU

02.04.2026 tarih 3 sayılı belediye meclis kararına istinaden belirlenen imar komisyonu üyelerimizden komisyon başkanı olarak Hasan Emrah GÜVEN ve komisyon başkan yardımcısı olarak Muaz Berkan ABDULLAHOĞLU'nun görevlendirilmesi uygun bulunmuştur. 30.01.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ali İhsan
KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İlçemiz Yeni Mahalle 18. Madde uygulaması sonrasında oluşan 1018 ada 1,2 ve 1017 ada 2 parsellerde inşaat yapma talebi Belediyemize iletilmesi ile birlikte bu bölgedeki konut alanı kullanımlarının birleştirilerek belediye hizmet alanının arttırılması yönüne belediyemizce 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmış Fındıklı Belediye Meclisinin 08.01.2026 tarihli ve 7 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Yapılan plan değişikliği çalışması ile İlçemiz Yenimahallesi 1018 ada 1,2 ve 1017 ada 2 parsellerde mevcut imar planlarına göre hesaplanan toplam 5212 m2 emsale esas inşaat alanı 1018 ada 1 ve 2 parseller veya bunların birleşmesi ile oluşacak parselde kullanılmak üzere toplandığı kat yüksekliklerinin mevcut imar planındaki şekli ile bırakıldığı ve 938 m2 yüzölçümü bulunan 1017 ada 2 parsel belediye hizmet alanına dönüştürüldüğü dosya kapsamında konut alanlarında herhangi bir inşaat alanı artışı yapılmadığı tespit edilmiş olup hazırlanan plan teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.01.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ali İhsan KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesiinde mevcut yapılaşmaların bulunduğu 358,359,360 adalar ve çevresinde ilgililerince konut alanı, park, yol, mezarlık alanlarının düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak Belediyemiz sunulmuştur. Plan teklifi Fındıklı Belediye Meclisinin 08.01.2026 tarihli ve 8 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Teklif edilen plan değişikliği çalışması ile yaklaşık 11 bin m2 yüzölçüme sahip toplam alan içerisinde yer alan 8796 m2 emsale sahip 6865 m2 konut alanı, 1350 m2 park alanı 343 m2 ortaokul alanı, 15825 m2 emsale sahip 5024 m2 konut alanı, 3134 m2 park alanı, 223 m2 ortaokul alanı ve 120 m2 mezarlık alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Emsale esas inşaat alanında yaklaşık 7000 m2 artış olmuştur. Artan nüfusa karşı mevzuatın öngördüğü park alanı dosya kapsamında sağlandığı, belirlenen yapılaşma koşulların çevre yapılaşma koşullarına uyum gösterdiği, dağınık yapılaşma içeren, çok mülkiyetli yapının çözümü amacı ile hazırlandığı, plan teklifinin 2020 yılında kanuna eklenen değer artış payı sürecine tabi olduğu hususuları değerlendirilmiş ve plan teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.01.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ali İhsan KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Fındıklı Belediye Meclisinin 08.01.2026 tarihli ve 11 sayılı kararı ile onaylanan ve 22.01.2026 tarihinde askıya çıkarılan “İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 187 ve 191 parseller ve çevresi konut park alanlarının düzenlenmesi amaçlı onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ”ne itiraz edilmiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi tarafından 20.02.2026 tarihli kuruma 23.02.2026 tarihinde ulaşan yazı ile itirazda bulunulmuştur. İtiraz Fındıklı Belediye Meclisinin 05.03.2026 tarihli ve 28 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin 22.01.2026 tarihinde askıya çıkarıldığı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinde belirtilen 30 günlük askı süresi ile 20.02.2026 tarihinde askıdan indirildiği değerlendirildiğinde, 23.02.2026 tarihinde kuruma gelen 20.02.2026 tarihli itirazın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre askı süresi içerisinde yapılmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca itirazın içeriğinde belirtilen “kamu yararı ilkesindeki belirsizlik, üst ölçekli plan kararıyla uyumsuzluk, plan değişikliğine konu alanda plan ve plan notları ile uyumsuzluk, plan açıklama raporuna ilişkin teknik eksiklikler, askı ve ilan sürecine ilişkin eksiklikler ile değer artış payına ilişkin değerlendirmeler incelendiğinde” plan değişikliğinin bu unsurları taşımadığı değerlendirilmiş ve itiraz oy birliği ile reddedilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.25.03.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye
-Katılmadı-

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ali İhsan KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 111 ada 2 parselde yeni yapılaşacak parselde bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 02.03.2026 tarih 728 kurum sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 05.03.2026 tarihli ve 32 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde her ne kadar mevcut imar planı kararı B-6 olarak belirlenmiş olsa da bölgedeki ilk yapılaşmaların ayrıık nizam olarak başladığı değerlendirildiğinde parseldeki yapılaşmanın 111 ada 7 parselde bitişik olarak 111 ada 1 parsel cephesinde ise parseldeki mevcut bina zemininden 3.28 metre çekerek, yol cephesinde ise bu iki parseldeki bina hiza alınarak tabanda 160 m2 oturma ile üst katlarda parsel sınırını taşmayacak şekilde komşu yapılaşmalardaki çıkmalara uygun olacak şekilde B-6 yapı nizamlı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.25.03.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye
-Katılmadı-

Muaz Berkan
ABDULLAHOğLU
Üye

Ali İhsan KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Merkez Mahallesinde Belediye mülkiyetinde yer alan 219,75 m2 yüzölçümlü 394 ada 3 parselin mevcutta bulunan inşaat hakkını kat karşılığı arsa olarak değil kat karşılığı emsalin değerlendirilmesi için taşımaya konu edecek şekilde 08.01.2026 tarihli ve 9 sayılı meclis kararı alınmıştır. Bu doğrultuda gelen talep Belediye Encümeninin 02.03.2026 tarihli kararı ile değerlendirilmiş ve bu doğrultuda Merkez Mahallesi 394 ada 3 parselin emsalini 941 ada da değerlendirmek ve merkezdeki 394 ada 3 parseli otopark olarak belirlemek üzere hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 05.03.2026 tarihli ve 29 sayılı karar kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde kent genelinde inşaat alanının artmadığı, merkezdeki parselin otopark olarak belirlenmesi ile merkezdeki donatı standartlarının iyileştirildiği 395 m2 lik emsal aktarımının ve plan notlarının düzenlenmesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmediği, hususları değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.25.03.2026

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye
-Katılmadı-

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ali İhsan KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

02.04.2026 tarih 38 sayılı belediye meclis kararına istinaden belirlenen imar komisyonu üyelerimizden komisyon başkanı olarak Muaz Berkan ABDULLAHOĞLU ve komisyon başkan yardımcısı olarak Sedat YİĞİT'in görevlendirilmesi uygun bulunmuştur. 30.04.2026

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Başkan

Sedat YİĞİT
Başkan
Yardımcısı

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ali İhsan
KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Liman Mahallesi 805 ada 3 parselde yapılaşma yoğunluklarına müdahale etmeden parsel içi düzenlemeleri içeren ilave plan notu önerisine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 03.10.2024 tarihli ve 103 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde ilk plan onayında Liman 805 ada 3 olarak turizm tesis alanı olarak planlı sonradan yapılan ifrazla 805 ada 4 ve 5 parsellere dönüşen alanda herhangi bir inşaat alanı artışı veya dış yapı yaklaşımlara müdahale etmeden parsel içinde binaların birbirlerine ilişkin mesafesine ilişkin plan notu düzenlemesi yapıldığı anlaşıldığından oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.04.2026

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Başkan

Sedat YİĞİT
Başkan
Yardımcısı

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ali İhsan
KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 111 ada 2 parselin Emsale esas inşaat alanının Aksu 197 ada 47 parsele taşınması 111 ada 2 parselin Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 02.04.2026 tarihli ve 43 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde daha önce sıklıkla ifade edildiği gibi sosyal donatı alanı az olan alanlarda donatı alanının arttırılması amaçlı çalışmalara paralel olarak 111 ada 2 parsel Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmüş ve bu parselin sahip olduğu 960 m2 emsale esas inşaat alanı herhangi bir artış uygulanmadan 11 katlı yapılaşma koşuluna sahip 197 ada 47 parselde kullanılmak üzere aktarılmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde yaklaşık 24 kişilik bir nüfus hareketliliği olacağı bu doğrultuda nazım imar planı değişikliği gerekmediği değerlendirilerek hazırlanan plan teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.04.2026

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Başkan

Sedat YİĞİT
Başkan
Yardımcısı

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ali İhsan
KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İlçemiz Sahil Mahallesi 358 ada 9 ve 10 parsellerde inşaat yapılmak istendiği bu çalışma ile birlikte 3194 sayılı imar kanununa Aralık 2024 tarihinde eklenen hükümler doğrultusunda parsellerin çevresinde yer alan park alanlarının (358 ada 6,7 362 ada 5,6 ve 349 ada 1 parseller) aktarıma konu edilmesi ve 2011 yılından beri uygulanmayan plandan dolayı mağduriyetin giderilmesi talep edilmiş bu amaçla uzun yıllardır kamulaştırmasız el atılan parsellerin imar kanunu doğrultusunda çözümü için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 05.03.2026 tarihli ve 30 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde 358 ada 9 ve 10 parsellerin yapılaşmaya konu edilmek üzere düzenlendiği çevrede yer alan kamusal kullanıma ayrılmış alanlardan kanuna eklendiği üzere %45 dop oranı düşüldükten sonra 736 m2 aktarıma konu alan olduğu, ve plan notlarından gelen arttırımla birlikte (1.32 emsal değerinden) 972 m2 emsale esas ilave inşaat alanı geldiği bu hususların plan notlarına işlenmiş olduğu hususları değerlendirmiş ve hazırlanan plan değişikliği birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.04.2026

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Başkan

Sedat YİĞİT
Başkan
Yardımcısı

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ali İhsan
KESKİN
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

