

Planlama alanı İlçemiz Merkez Mahallesinde yaklaşık 2.1 ha yüzölçümü kapsayan yaklaşık 5 parsel ve çevresinden oluşan alanı kapsamaktadır. 162 ada 12, 13, 163 ada 6, 166 ada 1 ve 14 parseller ile çevresinden oluşan planlama alanı kent geneli imar planlarının uygulanması sürecinde mevcut ulaşım hatlarına herhangi bir müdahalede bulunulmadan 18 uygulaması öncesinde park alanlarının dengelenmesi ve 18 uygulama sınırının planda belirlenmesi için plan değişikliğine tabi tutulmuştur.

Bu alanlar 1994 yılından beri kentin merkezi denilebilecek bir mevkide planlı sahada yer alan ancak uygulama görmemiş bir bölgede yer almaktadır. Çalışma sınırı içinde dere hattı, 2500 m² civarında park alanı ve sosyal tesis alanı gibi donatıların yanında kent geneli ulaşım hattında önemli bir bağlantı olacak şekilde Yenimahalle köprü bağlantısını da içermektedir.

Hazırlanan plan değişikliği öncesinde 163 ada 6 parselde bulunan tescilli yapılarla ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğünden görüş alınmış ve çalışmalar bu yapıların koruma sınırının dışında tutulmuştur. Plan değişiklik sınırı ve plan üzerinde gösterilmiş olan 18. Madde uygulama sınırı koruma sınırı ile kısıtlanmıştır.

Planlama sahasından geçen ve yer yer 10 metre genişliğe ulaşan su yüzeyi ile ilgili olarak da derenin mevcutta 50 cm ye kadar daralan bir alandan geçmesi, yolun altındaki menfezin fiili durum ile plan üzerinde yer alan durumun uyumsuzluk göstermesi doğrultusunda DSİ görüşü sorulmuş ve ancak tüm yazışmalar sonrasında 2005 yılında verilmiş görüşe sadık kalınması gerektiği bildirildiğinden revizyon plandaki hali ile korunmuştur.

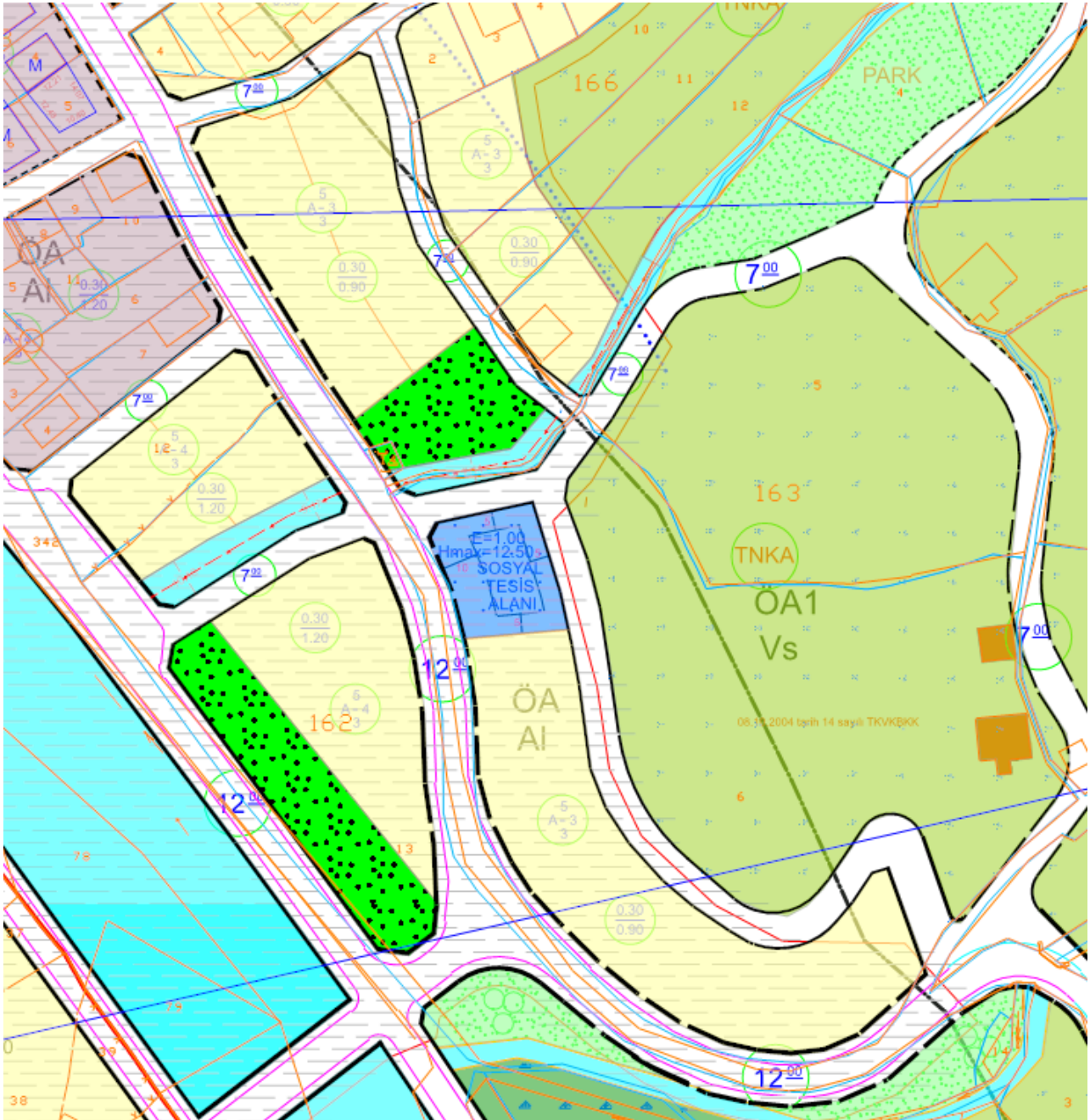
Ayrıca 162 ada 13 parseldeki dereye paralel olan ve arka cephede üçgen formlarda konut parselleri ortaya çıkartan park alanı yol kenarında toparlanmış, 18 uygulaması sonrasında hisseli parsel oluşmasını önlemek ve her parselde kendi yerinde yer verebilmek için 166 ada 1 parseldeki park alanı ile herhangi bir azaltma artma yapmadan dengelenmiştir. Ayrıca detayları belirtilmeyen sosyal tesis alanı Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) olarak belirlenmiştir. Plan kapsamında ulaşım hatları, ada kenarları, yapılaşma yoğunlukları ile ilgili bir düzenlemeye gidilmemiştir.

Alan	Mevcut	Öneri
Konut Alanı	11100	11100
Park Alanı	2563	2563
Sosyal Tesis Alanı	842	-
Belediye Hizmet Alanı (sosyal kültürel tesis alanı)	-	842
Su Yüzeyi	847	847

Plan değişikliği sonrasında yapılacak uygulamalar ile Arılı deresi üzerinde önemli bağlantı noktalarından biri olan Yenimahalle Köprüsü Hürriyet Mahallesinin iç yolu ile bağlantısını sağlayacak yol, yaklaşık 2500 m² park alanı ve kamusal hizmetlerde kullanılacak olan Belediye Hizmet Alanı kullanımları kamu eline geçmiş olacaktır. 18 sınırı belirlenirken arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik doğrultusunda çalışma yürütülmüş özellikle tescilli parselin olduğu alanda ada kenarından geçirilerek atıl bir yolun oluşması önlenmiştir.

Plan değişikliği şematik olarak 18. Madde uygulama sınırı ile çakışmasından dolayı görsel olarak iki metre paralel atılarak plan üzerinde gösterilmiş ve görünümü artırılmıştır. Bu vesile ile başka parsellerin üzerine gelmiş olmakla birlikte bu parsellerde/alanlarda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Mevcut Plan:



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