



**SİNOP (MERKEZ)
ZEYTİNLİK MAHALLESİ
685 ADA 46 PARSEL VE
337 ADA 11, 12, 13, 14 PARSELLER
İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



2026

İÇİNDEKİLER

1. İMAR PLANI VE PLAN DEğİŞİKLİğİ KAPSAMI-GEREKÇESİ.....	3
2. PLAN KARARLARI.....	3
3. PLAN HÜKÜMLERİ	5

1. İMAR PLANI VE PLAN DEğİŞİKLİğİ KAPSAMI-GEREKÇESİ

Bu plan değişikliği, T.C. Samsun 3. İdare Mahkemesinin 2024/804 Esas, 2025/862 sayılı Kararı ile T.C. Samsun 2. İdare Mahkemesinin 2024/795 Esas, 2025/998 sayılı Kararı doğrultusunda; Sinop ili, Merkez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 337 ada 11 ve 12 parsel alanlarında iptal edilen kısımlar ile bu alanları çevreleyen 685 ada 46 parselin bir kısmı ile 337 ada 13 ve 14 parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki imar planlarında "Eğitim Tesisleri Alanı" kapsamında "İlkokul Alanı" ve "Ortaokul Alanı" fonksiyonlarında kalmaktadır. Ancak, alanda yer alan 337 ada 11 ve 12 parsellerin malikleri tarafından açılan davalar neticesinde, yetkili İdare Mahkemelerince (Samsun 2. İdare Mahkemesinin 2024/795 Esas, 2025/998 Karar sayılı ilamı ve 337 ada 12 parsel ile ilgili eş nitelikli yargı kararı) söz konusu "Ortaokul Alanı" fonksiyonlu plan kararı iptal edilmiştir.

Mahkeme Kararlarında özetle; alanın topoğrafik yapısı ve eğim durumu dikkate alındığında, taşınmazın "Eğitim Tesisleri Alanı (Ortaokul Alanı)" olarak planlanmasının uygun olmadığı, olası yapılaşma biçiminin eğitim tesisi olarak kullanılmasında çeşitli teknik ve mekânsal zorluklar yaşanacağı tespit edildiği ifade edilmiş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan asgari standartlar incelendiğinde; nüfusu 75.000 kişiden fazla olan yerleşmelerde kişi başına düşen eğitim tesisi alanının asgari 6.60 m² olması gerekirken, mevcut plan kararları ile kişi başına 7.29 m² eğitim tesisi alanı ayrıldığı saptandığı belirtilmiştir. Bu bağlamda, "dava konusu taşınmazın eğitim tesisi donatısından çıkarılmasının, sosyal ve teknik altyapı dengesini ve mevzuatta aranan asgari standartları bozmayacağı hüküm altına alınmıştır." İfadelerine yer verilmiştir.

Açıklanan hukuki ve teknik gerekçeler doğrultusunda; mahkeme kararına istinaden plansız kalan söz konusu alan ile bu alanları çevreleyen alanlarda; çevresel yerleşim deseni, topoğrafik eşikler, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı gözetilerek yeniden işlevlendirilmesi zorunluluğu doğmuş ve bu kapsamda imar planı ve imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN KARARLARI

Mahkeme kararı ile iptal edilen "Ortaokul Alanı" kullanımının yerine, alanın fiziksel yapısı ve yakın çevre ilişkileri dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar

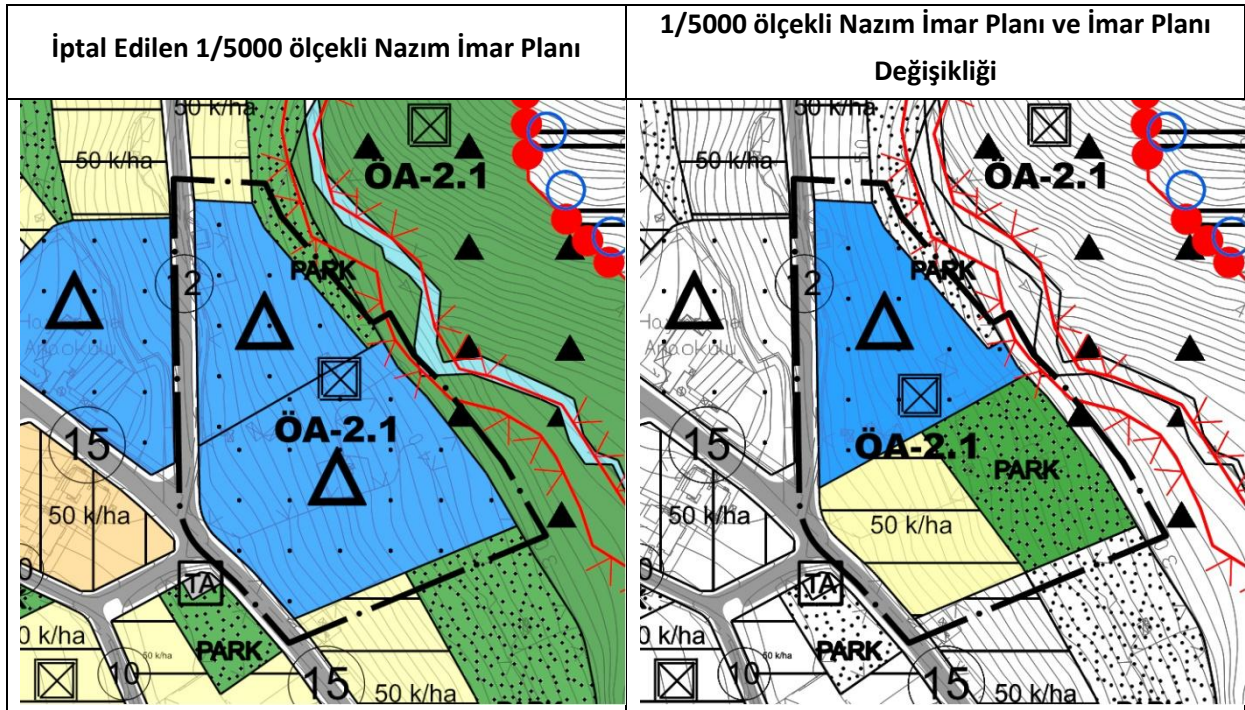
Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde yeni mekânsal kullanım kararları ve yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

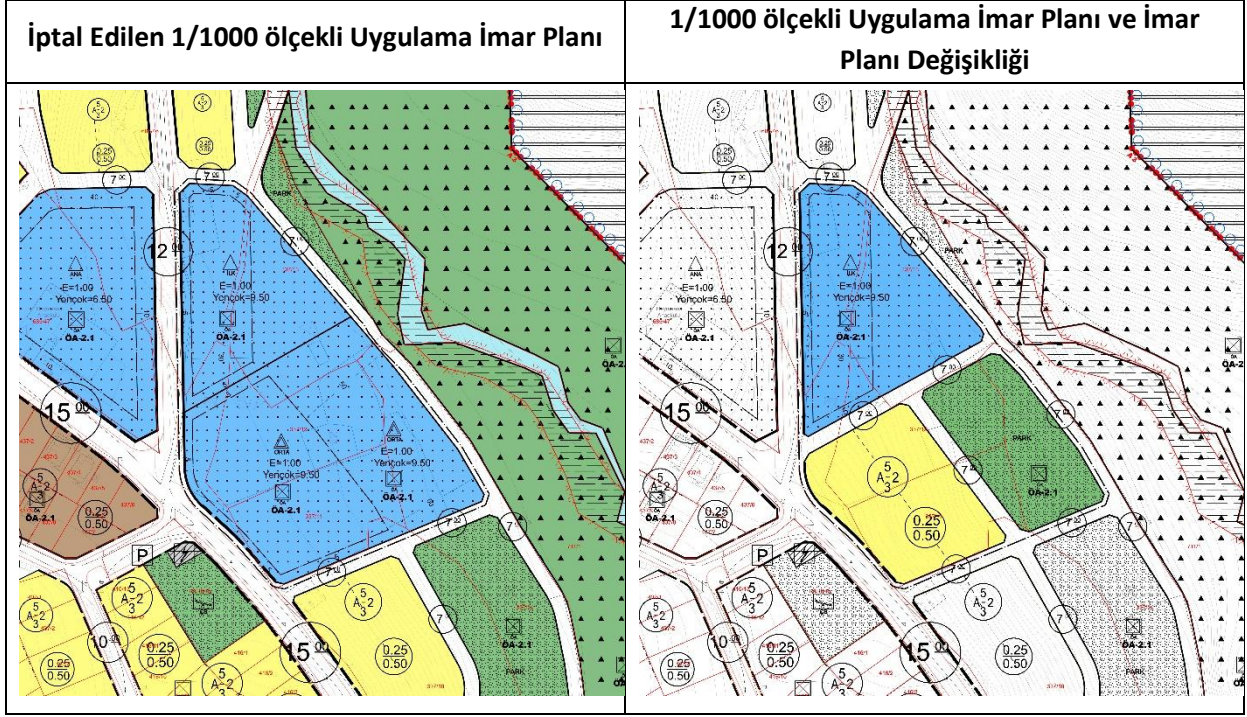
Planlama alanının iptale konu bölümü, çevresel fonksiyonlarla uyum sağlamak ve topoğrafik dezavantajları minimize etmek amacıyla "Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir. Gelişecek konut alanının beraberinde getireceği nüfusun açık ve yeşil alan ihtiyacını karşılamak amacıyla planlama alanı içerisinde aktif yeşil alan niteliğinde "Park Alanı" ayrılmıştır.

Konut alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam 2 kat olmak üzere Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0.25, Kat Alanı Katsayısı (KAKS): 0.50 olarak belirlenmiştir. Ayrıca bu alanda; ön cephe hattından 5 metre, yan ve arka (diğer) cephelerden ise 3 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Konut Alanı ile Park Alanı arasında 7 metrelik yaya yolu düzenlenmiştir. Alanın batı ve doğu bölümündeki ulaşım bağlantıları korunmuştur.

Ayrıca mahkeme kararı ile iptale konu alanın kuzeyinde yer alan İlkokul Alanında ise ada formunda düzenleme yapılmış olup, alan büyüklüğü genişletilmiştir. Ayrıca İlkokul Alanının güneydoğu cephesinden 7 metrelik yaya yolu düzenlenmiştir.

Söz konusu İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği ile, plan bütünlüğündeki ana ulaşım aksları korunmuş olup, mevcut kentsel teknik altyapı ve ulaşım sistemine ek bir yük getirilmemektedir.





3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat Hükümleri ile 21.06.2022 tarihinde onaylanan Sinop (Merkez) İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.