



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şubat 2026



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	1
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	2
2.1. KONUM.....	2
2.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	4
2.3. DEPREMSELLİK	5
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	6
3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	6
3.2. MÜLKİYET ANALİZİ.....	11
3.3. ARAZİ YAPISI.....	11
3.4. EŞİK SENTEZİ.....	12
3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	13
3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
3.5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI	16
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	16
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ.....	17
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	17
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü	1
Harita 2. Rezerv Yapı Alanı TGKM Görüntüsü	2
Harita 3. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	3
Harita 4. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	4
Harita 5. İlin Karayolu Ulaşım Ağı	5
Harita 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	6
Harita 7. Boyabat (Sinop) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Alanı	7
Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	8
Harita 9. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	10
Harita 10. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	11
Harita 11. Arazi Yapısı	12
Harita 12. Eşik Sentezi	13
Harita 13. Planlama Alanının Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	14
Harita 14. 1/5.000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı	15
Harita 15. 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı	16
Harita 16. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	20

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı	11
Tablo 2. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları	18
Tablo 3. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	19
Tablo 4. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması	19



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1.000
Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TURKUVAZ İMAR PLANI DANIŞMANI HİZ. TURZ. İNŞ. VE TAAAH. LTD.ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	İREM YENİÇERİ YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN YARDIMCISI	Arifcan AKBULUT	
	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



1. PLANLAMANIN AMACI

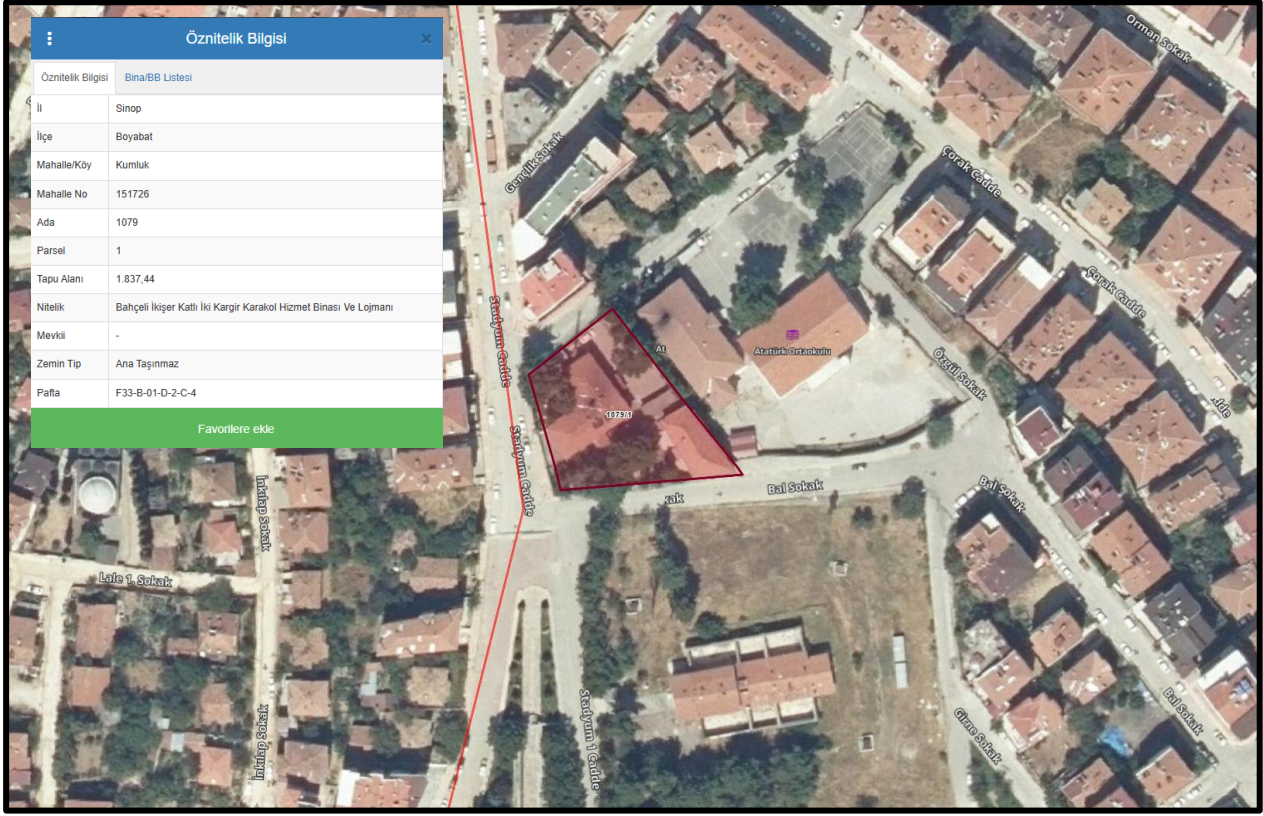
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29/12/2023 tarihli protokole konu edilen Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0,18 hektar büyüklüğüne sahip alan 04/08/2025 tarih ve 321136 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.



Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Harita 2. Rezerv Yapı Alanı TGKM Görüntüsü

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1. KONUM

Sinop ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesiminde, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan bir ildir. 5.862 km² yüzölçümüne sahip olan Sinop ilinde toplam 9 ilçe ve çok sayıda köy yerleşimi bulunmaktadır. İl; kuzeyde Karadeniz, doğuda Samsun, güneyde Çorum, batıda ise Kastamonu illeriyle çevrilidir.



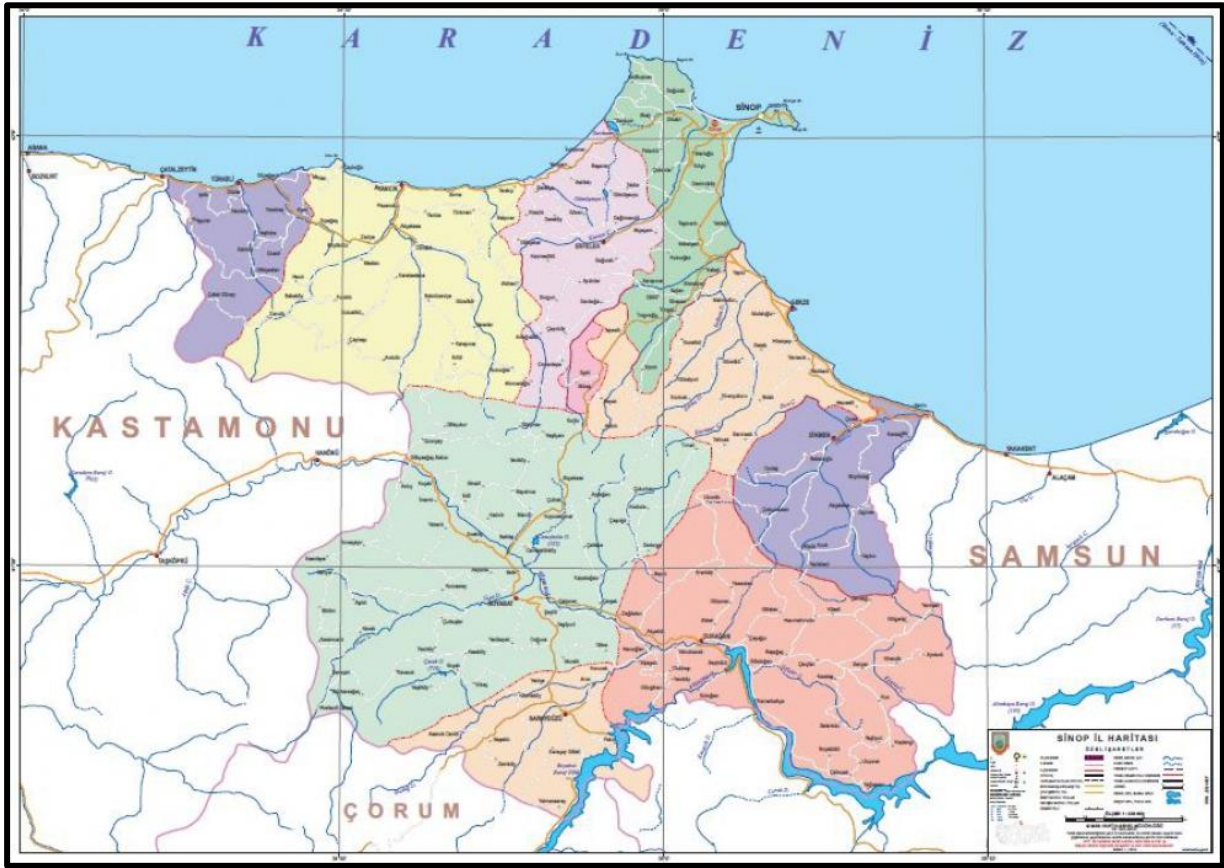
**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Harita 3. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

6360 Sayılı “14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak Sinop ili büyükşehir belediyesi statüsünde değildir ve il merkezi dışında kalan ilçeler, kendi belediyeleri ile yönetilmeye devam etmektedir.

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Boyabat ilçesi, Sinop il merkezinin güneybatı kesiminde yer almakta olup, kırsal yerleşim özellikleriyle öne çıkmaktadır. İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık, ormancılık ve hizmet sektörüne dayalıdır. İlçe merkezinde ye11r alan çalışma alanı, konut ağırlıklı kullanımlarla gelişme gösteren bir mahalle dokusu içerisinde bulunmaktadır.



Harita 4. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

2.2.ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Çalışma alanı Sinop ilinde, Boyabat ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Boyabat ilçesi kara yolu ulaşım bağlantıları açısından bölgesel ölçekte erişilebilir bir konuma sahiptir. İlçeye ulaşım, Sinop il merkezinden güneybatı yönünde uzanan kara yolları aracılığıyla sağlanmaktadır. Sinop şehir merkezinden Boyabat ilçesine ulaşım yaklaşık 90 kilometre mesafededir ve ulaşım Sinop–Boyabat yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Boyabat’a en yakın havalimanı, Sinop Havalimanı’dır ve ilçe merkezine yaklaşık 95 kilometre mesafededir. Bu havalimanı, özellikle İstanbul gibi büyük şehirlere yapılan düzenli seferlerle bölgeye havayolu ulaşımını kolaylaştırmaktadır.

İlçede aktif demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Denizyolu ulaşımı Boyabat ilçesinde mevcut olmamakla birlikte, kara yolu ile Sinop merkez, Durağan, Gerze ve çevredeki diğer ilçelerle bağlantı sağlanmakta; mevcut ulaşım altyapısı bölgesel erişilebilirlik açısından yeterli düzeyde kabul edilmektedir.



Harita 5. İlin Karayolu Ulaşım Ağı

2.3.DEPREMSELLİK

Sinop ili, Türkiye'nin aktif deprem kuşakları içerisinde yer almakla birlikte, Karadeniz Bölgesi'nin genel karakteri gereği orta düzeyde deprem riski taşımaktadır. İl genelinde deprem riski Tokat kadar yüksek olmamakla birlikte, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkileri dolaylı olarak hissedilebilmekte, bu durum özellikle güneyde yer alan ilçeler üzerinde etkili olabilmektedir. Boyabat ilçesi, Sinop'un iç kesimlerinde yer aldığı için tarihsel süreçte bölgesel fay hatlarının oluşturduğu sarsıntılardan etkilenebilmektedir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Sinop ili ve çevresindeki ilçeler, ağırlıklı olarak ikinci ve üçüncü derece deprem

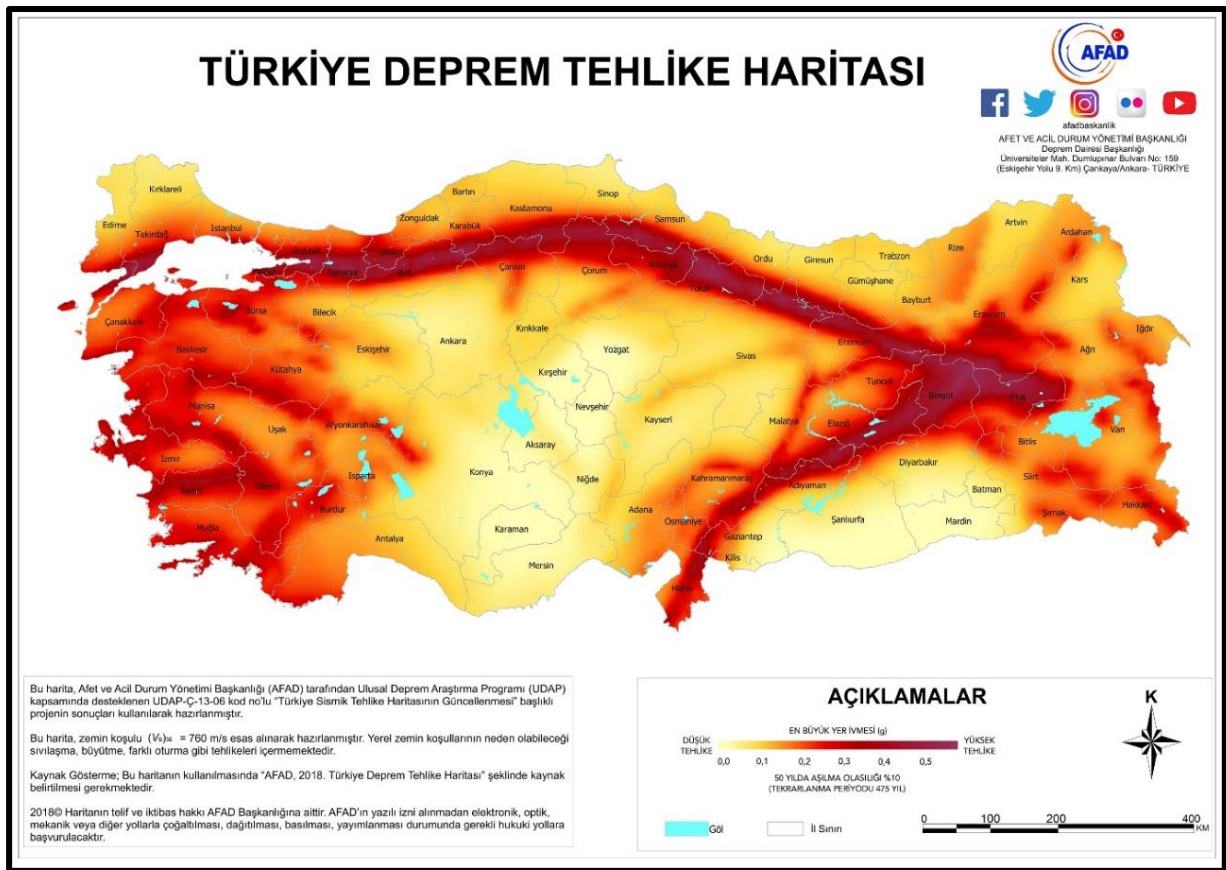


**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



tehlike zonlarında yer almaktadır. Boyabat ilçesi ise bu tehlike sınıflandırması içinde orta seviyede deprem riski taşıyan alanlar arasında değerlendirilmektedir. Bu durum, bölgedeki tüm yapılaşma ve mekânsal planlama süreçlerinde yürürlükteki deprem yönetmeliklerine uyulmasını zorunlu kılmaktadır.

Sinop ve Boyabat çevresinde tarihsel kayıtlarda büyük ölçekli depremler sınırlı olmakla birlikte, bölge zaman zaman orta şiddetli sarsıntılar yaşamıştır. Bu durum, alanın jeolojik açıdan dikkatli değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir. Bu nedenle yer seçim kararlarında jeolojik, jeoteknik ve zemin etütlerinin dikkate alınması büyük önem arz etmektedir.



Harita 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

“Boyabat (Sinop) Belediyesi’nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 17.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu

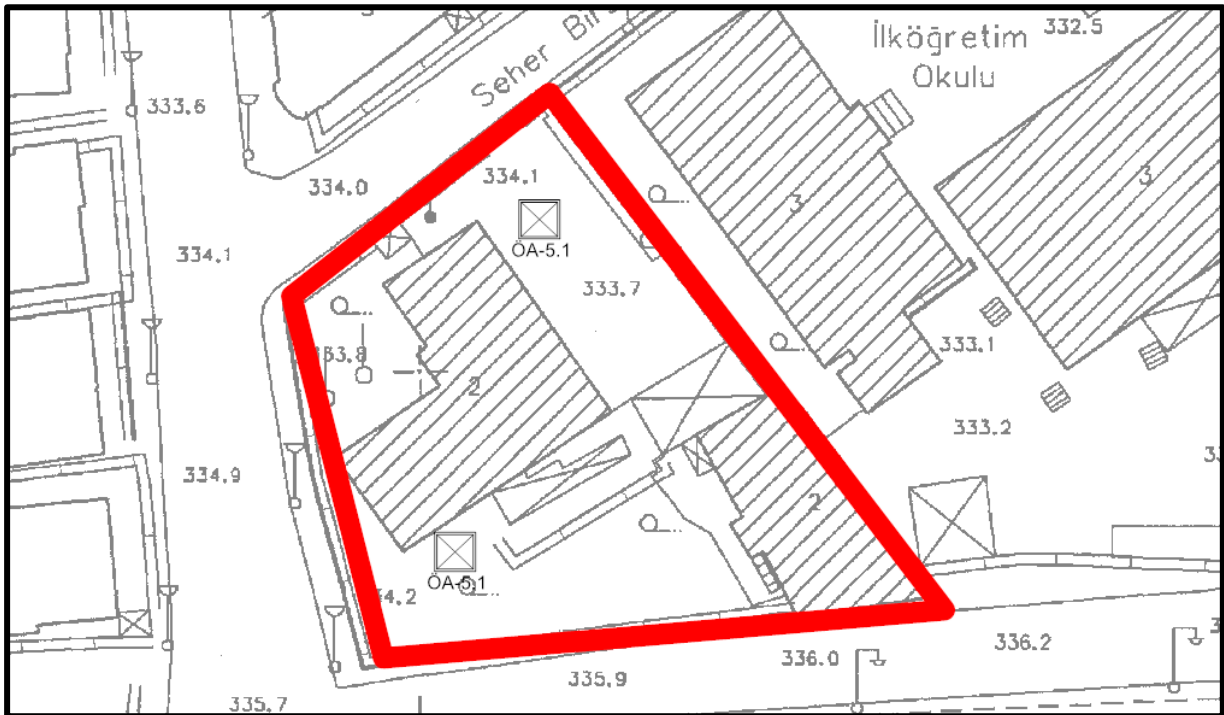


Sinop İli, Boyabat İlçesi, Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 0,18 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanı ise “Önlemler Alanları 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar” kategorisinde yer almaktadır.



Harita 7. Boyabat (Sinop) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Alanı

Boyabat (Sinop) Belediyesi'nin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt alanı, geniş bir bölgeyi kapsamakta olup planlama alanı bu etüt alanının orta kesiminde yer almakta ve etüt sınırları pafta indeks alanı dışına taşmaktadır. Bu durum nedeniyle söz konusu etüt sınırlarının imar planı paftaları üzerinde bütüncül biçimde gösterilmesi mümkün olmamıştır.



Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

“Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar

Marlı, Sakızdağı ve Bekirli Formasyonlarının düşük eğimli kesimleri ile Alüvyon birimler yerleşime uygunluk açısından ÖA-5.1(Önemli Alan-5.1; Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- ✓ Bu alanda eğim değeri %0-10 arasında değişmekte olup duraylılık sorunu beklenmemektedir. Ancak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler için yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Bu çalışmada sıvılaşma riski olmadığı kanısına varılmıştır. Ancak yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında ince tane (özellikle kum-silt) oranının yüksek ve yer altı suyunun olması durumunda sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görölmesi halinde önlemler mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamlaya temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturtulması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş planlar yapılmalıdır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



- ✓ *Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.*
- ✓ *Bu alanlarda yapılacak projeye esas, zemin ve temel etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- ✓ *Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama gidilmelidir.*
- ✓ *Bu alanlarda birkaç metre kalınlığında göller dolguar kaldırılmalı veya yapı yükünün dolgu altındaki birimlere gerekli jeoteknik değerlendirmeler yapıldıktan sonra uygun derinliklere taşıtırılmalıdır.*
- ✓ *Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*



SINOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



İL	:	SINOP	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	:	BOYABAT BELEDİYESİ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE	:		
KÖY/MAH	:	YENİ MAHALLE, CAMİKESİR, ÇAMLIÇA, ZİNCİRLİKUYU	
MEVKİİ	:	ESENTEPE, GÖKDERE, KUMLUK, YILDIZ	
PAFTA	:	1/5000'LÜK 8 ADET PAFTA E33-D-25-C, E33-C-21-D, F33-B-01-A, F33-B-01-B, F33-B-01-D, F33-B-01-C, F33-B-02-D, F33-B-02-C	JEOLJİ MÜHENDİSİ Süheyla OKUYUCU Jeoloji Mühendisi
ADA	:	VE 65 ADET 1/1000'LÜK PAFTA	JEOLJİ MÜHENDİSİ Tuğba TOL Jeofizik Müh.
PARSEL	:		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

İbrahim YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

M. Zeynep AKTAN
Jeoloji Mühendisi

Selcan Melike ÖZTÜRK
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

16.10.2016
Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

17.10.2016
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
17.10.2016
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Harita 9. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



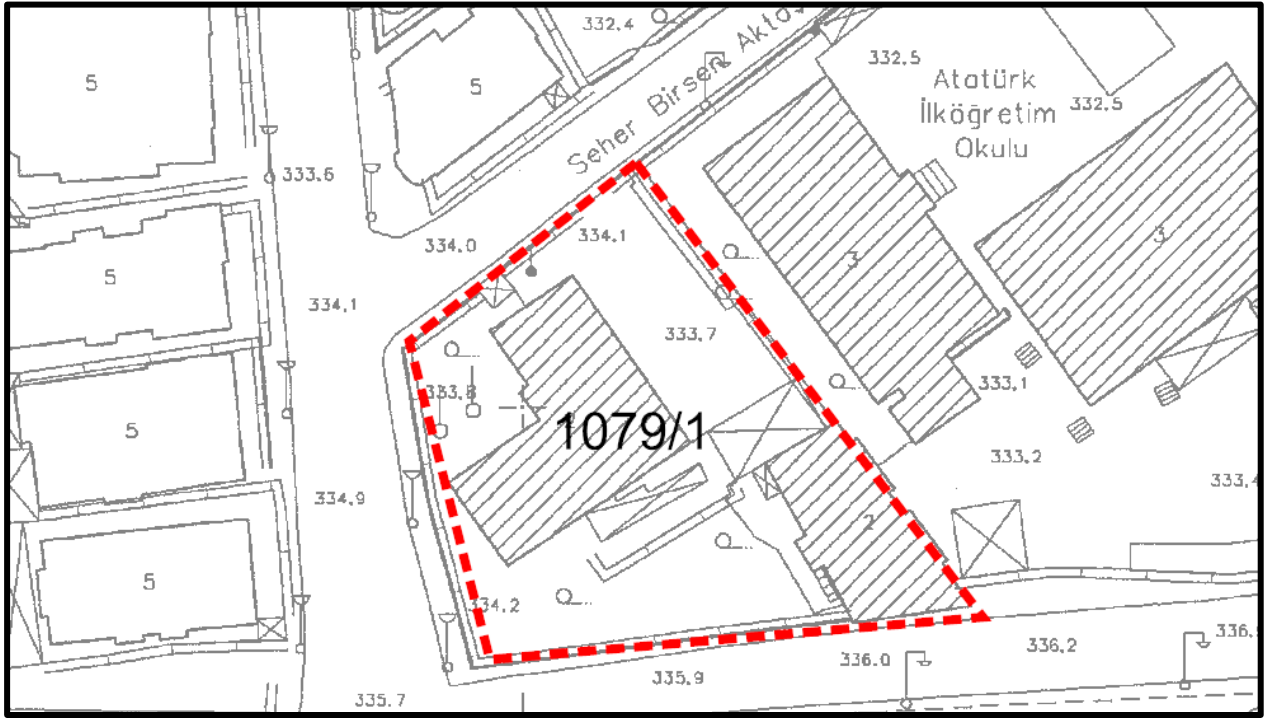
SINOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



3.2. MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliği teklifine konu alan Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel sınırları içerisinde yer almakta olup 1.837,03 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Alan sınırları içerisinde 1 adet parsel yer almaktadır.

Mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'ndadır.



Harita 10. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

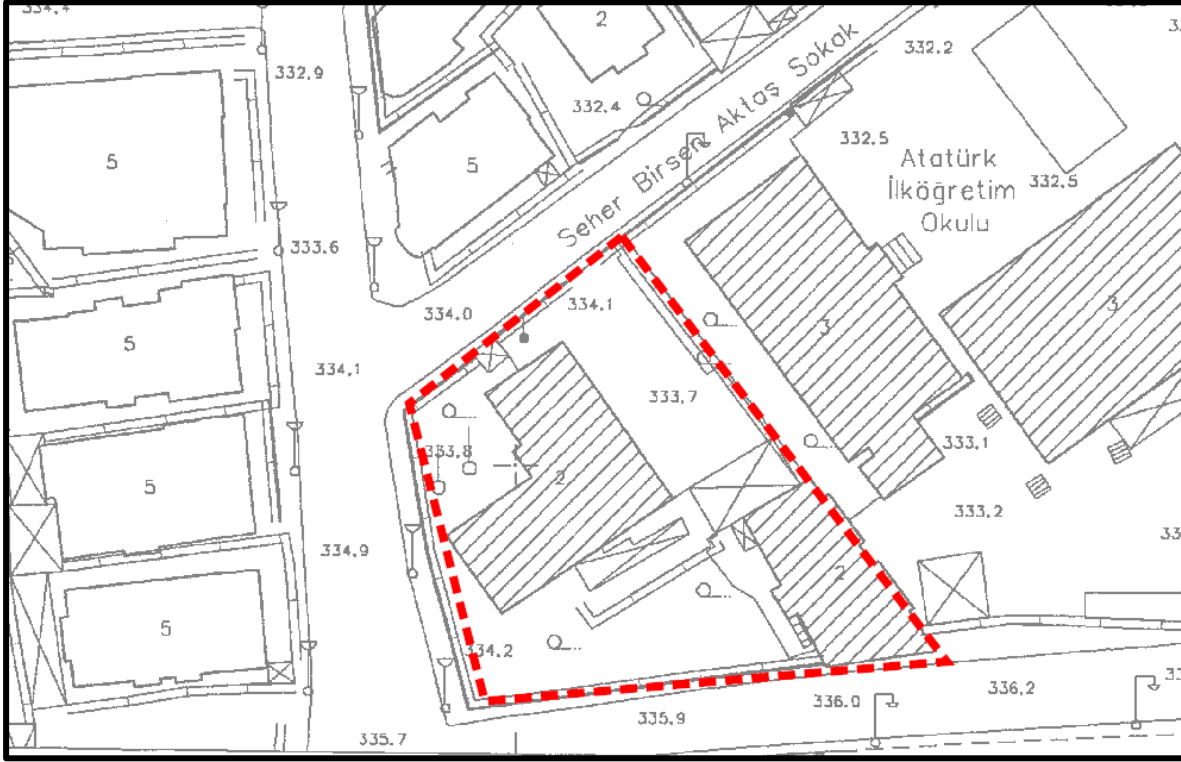
MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (M ²)
Kumluk	1079	1	Bahçeli İkişer Katlı İki Kargir Karakol Hizmet Binası Ve Lojmanı	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	1.837,03
TOPLAM					1.837,03

3.3. ARAZİ YAPISI

Planlama alanının tamamı topografik açıdan yapılaşmaya elverişli olup, genel olarak %0-5 arası eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



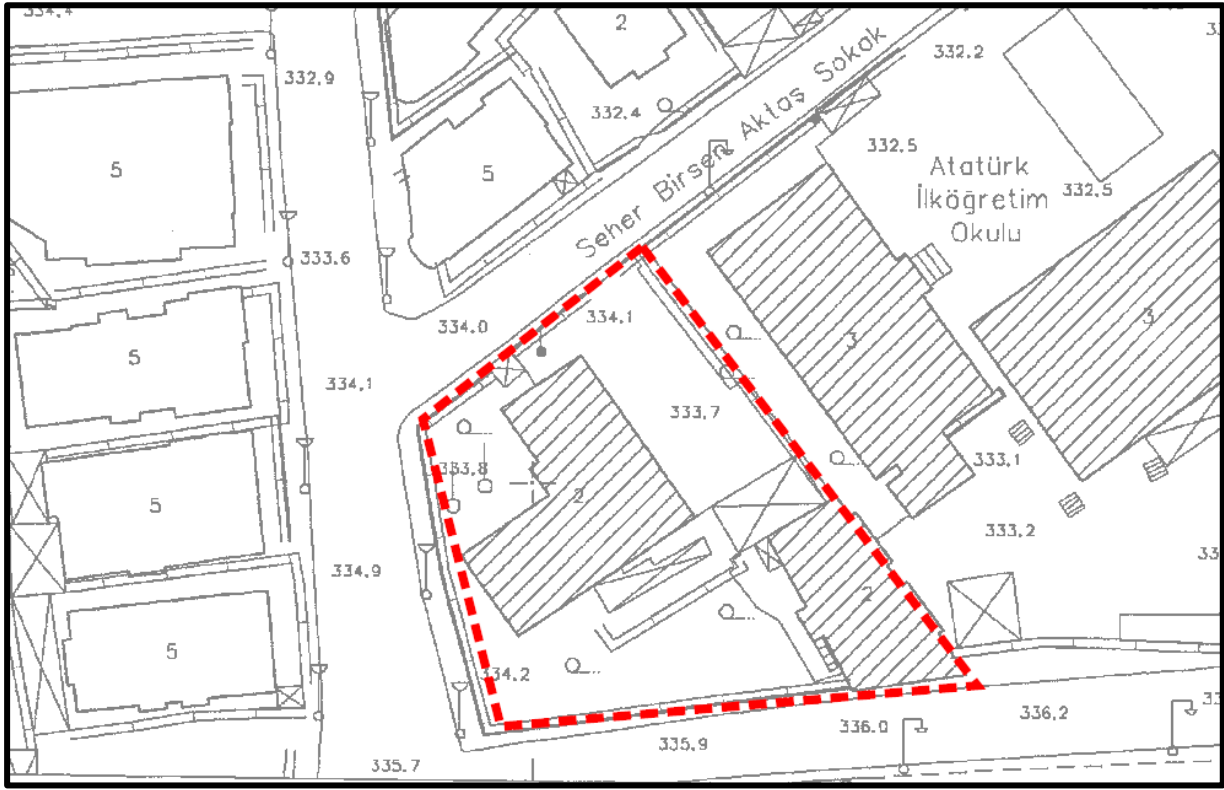
Harita 11. Arazi Yapısı

3.4. EŞİK SENTEZİ

Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur. Gelen kurum görüşleri ve arazi incelemesi ardından, alan içerisinde hiçbir eşik olmadığı görülmektedir.



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Harita 12. Eşik Sentezi

3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

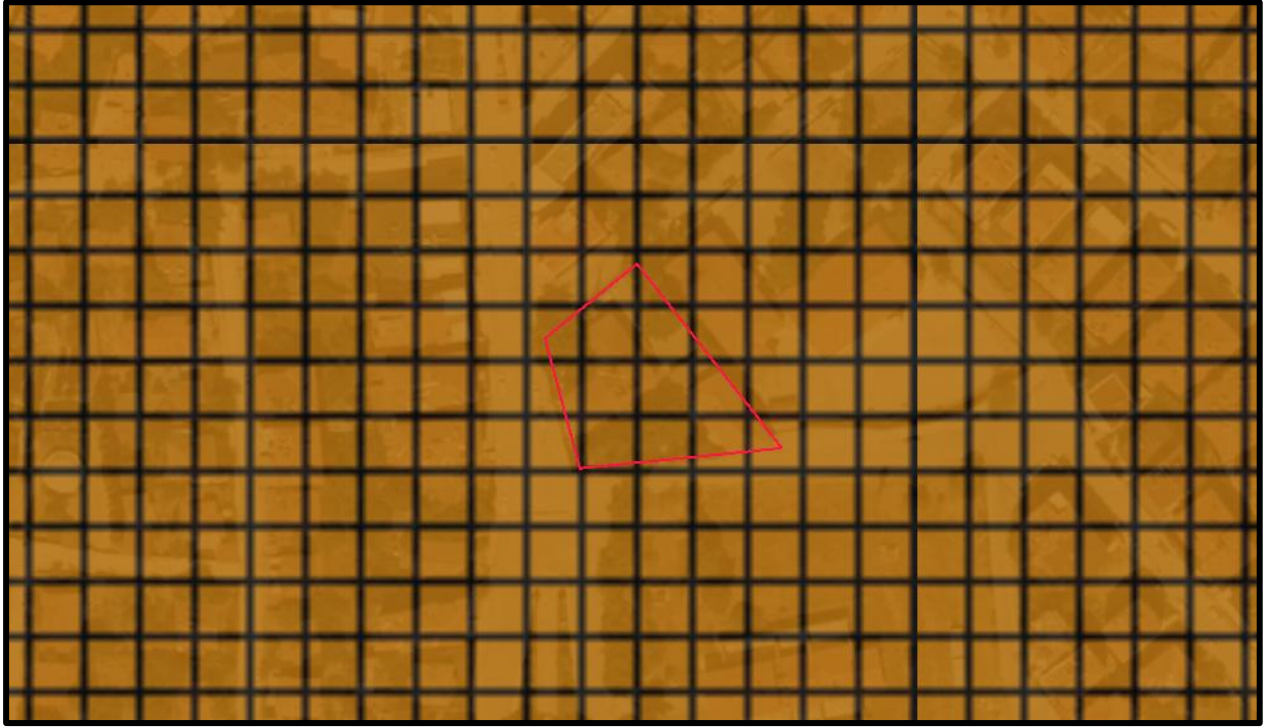
İmar planı değişikliği teklifine konu alan Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel sınırları içerisinde yer almakta olup 1.837,03 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Alana ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca alana ilişkin planlar incelenmiştir.

3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanmıştır. İmar planı değişikliği teklifine konu alan Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı " kullanımlarında kalmaktadır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 13. Planlama Alanının Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde söz konusu lejanta ilişkin;

“8.1.1.KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşim alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşimler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşim alanları olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen yerleşim alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda, daha önceden tespit edilen köy yerleşik alanı ve civarı sınırı “kentsel yerleşik alan” olarak kabul edilir ve bu sınır içerisinde “8.1.1. Kentsel yerleşik alanlar” başlığı altında yer alan hükümleri uygulanır.

“Köy yerleşik alanı ve civarı sınırı” belirlenmemiş mahalleye dönüşen yerleşim alanlarında ise ilgili idaresince ihtiyaç duyulan “yerleşik alan” kararı mevzuatına uygun olarak oluşmuş yerleşim alanı esas alınarak çevre düzeni planının nüfus kabulleri çerçevesinde imar planı yapılmak suretiyle belirlenir. İmar planı yapılıncaya kadar ise plansız alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanır. Mahalle idari sınırı içerisinde kalan diğer alanlardaki kentsel gelişme alanı talepleri teknik olarak planda gösterilebilirlik durumuna göre çevre düzeni planı değişikliğine tabidir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir.

Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile yakın çevresindeki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.”

8.1.1.3. İmar planlarında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için, aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi koşulu ile farklı idari sınırlar içinde kalan alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

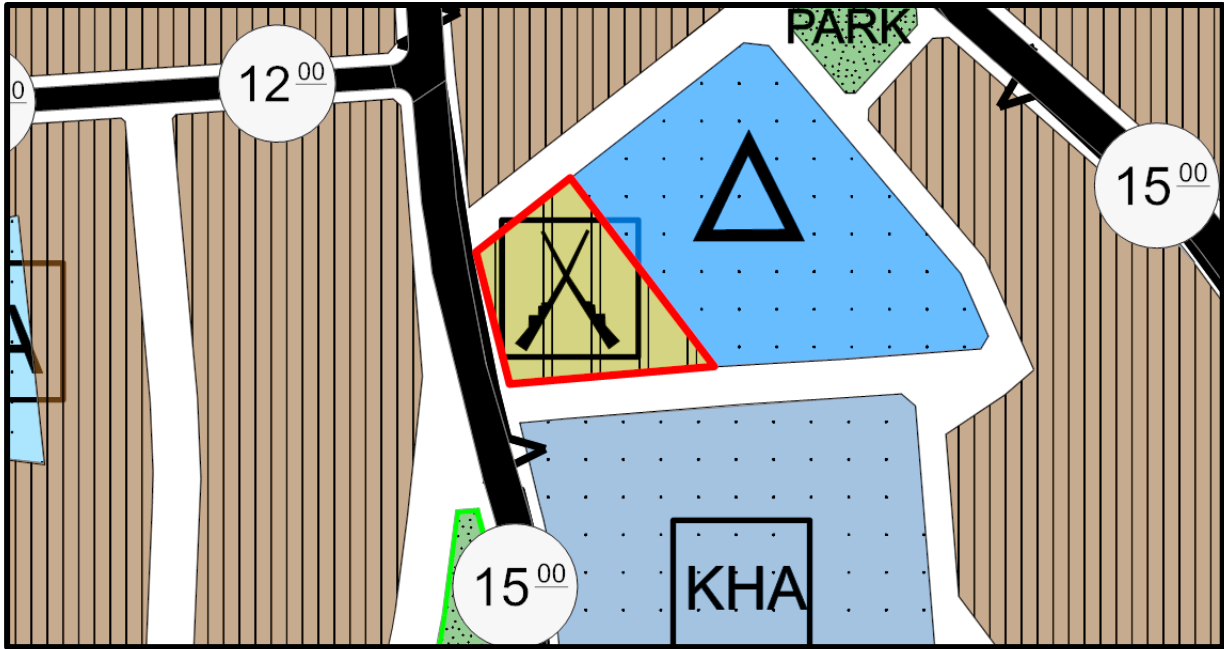
8.1.1.4 bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı “imar kanunu”nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır.

8.1.1.5.kentsel yerleşim alanlarında, aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır.” hükümleri yer almaktadır.

3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

İmar planı değişikliği teklifine konu alan “Boyabat (Sinop) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı 04.07.2017 tarihli ve 73 sayılı Meclis Kararı, Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Meri imar planında “Askeri Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.



Harita 14. 1/5.000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı



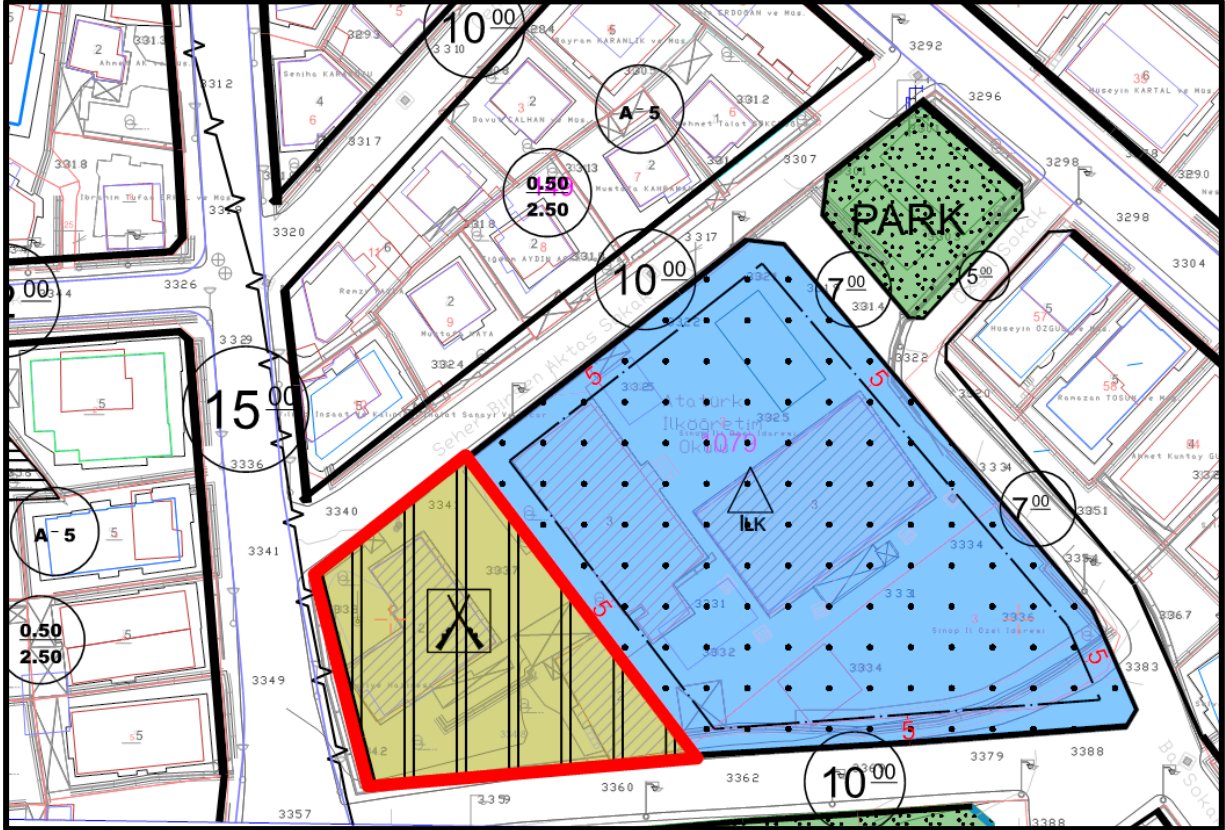
**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL’İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



3.5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İmar planı değişikliği teklifine konu alan “Boyabat (Sinop) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı 04.07.2017 tarihli ve 73 sayılı Meclis Kararı, Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Mer’i imar planında “Askeri Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.

Alan için, meri imar planlarında askerî alana ilişkin yapılaşma koşulları belirtilmemiştir.



Harita 15. 1/1.000 Ölçekli Mer’i Uygulama İmar Planı

3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI

Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel numaralı ve mülkiyeti Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait taşınmaz; Bakanlık Makamının 04/08/2025 tarih ve 321136 sayılı Olur’ları ile 6306 sayılı Kanun’un 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4’üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 6’ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29/12/2023 tarihli protokole konu edilen Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0,18 hektar büyüklüğüne sahip alan 04/08/2025



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



tarikh ve 321136 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanında, Ticaret-Konut Alanı ve Park kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde ulaşım 15 metrelik yollar ile, yaya yolları ise 7 metrelik yollar ile sağlanmaktadır.

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile Jandarma Genel Komutanlığı arasında 21.05.2025 tarih ve 264225 sayılı "Jandarma Genel Komutanlığı'na Tahsisli Taşınmazların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Karşılığında İhtiyaç Duyulan Yapı Ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" imzalanarak yürürlüğe girmiş olup bahse konu Alan Bakanlık Makamının 04.08.2025 tarihli ve 321136 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 6'ıncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Jandarma Genel Komutanlığı ile imzalanan protokol kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve mülkiyeti Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nda olan Sinop İli, Boyabat İlçesi, Kumluk Mahallesi'nde yer alan 1079 ada 1 parsel numaralı taşınmazda, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapmak üzere, Meri imar planında Askeri Alan olan kullanım kararında plan değişikliği yapılarak Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı kullanım kararı getirilmiştir. Nitekim İl Jandarma Komutanlığı'nın 20.10.2025 tarih ve 43322787 sayılı görüşünde de belirtildiği üzere yeni hizmet binalarının tamamlanmasına müteakip taşınacak olmaları ve alanın Rezerv Yapı Alanı belirlenerek mülkiyetinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na geçmesi sebebiyle, alanın askeri alan işlevini de kaybedecek olması göz önünde bulundurulduğunda çevredeki yapılaşma koşulları da göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazda Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı kullanım kararı getirilmiştir.

4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Sinop İl'inin Orta Seviyede Riskli Deprem Bölgesi'nde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Ticaret-konut adalarında ise ortalama brüt 140 m² büyüklüğündeki bir (1) konutta bir (1) hane yaşayacak şekilde nüfus kabulü yapılmıştır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL’İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Bu sayede öneri nazım imar planından gelen orta yoğunluklu gelişme konut alanı (120-250 k/ha) sınırı korunmuştur.

Tablo 2. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel’i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları

KONUT GRUBU	NİTELİK	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALAN (M ²)	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	DAİRE SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KONUT GRUBU NÜFUSU
E=1,50*	Ticaret-Konut	1.256	1.884	1.507	140	10	2,60	27
TOPLAM								27

➤ Plan Nüfusunun Hesaplanması;

*Ticaret-Konut bölgesinde E=1,50’dir. Alanın %80’i gelişme konut alanı, %20’si ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bundan dolayı gelişme konut alanı için 1.507 m² alan ayrılmıştır.

- “Ticaret-konut parseller” alanı toplam 1.256 m²
- “Ticaret-konut parseller” toplam inşaat alanı 1.256 x 1,50) 1.884 m²
- “Ticaret-konut parseller” konut kullanımına ayrılan alan (1.884 m² x %80) 1.507 m²
- “Ticaret-konut parseller” ortalama konut büyüklüğü 140 m²
- Ortalama konut sayısı (1.507 m² / 140 m²) 10 adet
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise “TÜİK, İlçelere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2024 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü” verisi baz alınarak 2,60 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
- “Ticaret-konut parseller” plan nüfusu (10 hane x 2,60 kişi/hane) 27 kişidir.

Planlama alanında toplam 27 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı kapsayan daha önce yapılmış ve yürürlükte olan bir plan bulunduğundan, alanın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı 1.837,03 m² büyüklüğündedir.

Yapı ve donatı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri genellikle tüm cephelerden 5 metre olmak üzere plan üzerinde gösterilmiştir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Ticaret-Konut Alanı	1.256,00	68,37
Park	580,94	31,63
TOPLAM	1.837,03	100,00

Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %68,37 ile Ticaret-Konut Alanı gelmektedir. Ticaret-konut alanlarını %31,63 ile Park Alanları izlemektedir.

Tablo 4. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması

FONKSİYON	PLANLANAN ALAN (M ²)	STANDART (M ² /KİŞİ)	OLMASI GEREKEN ALAN (M ²)	FARK
Park	581	10,00	280	+301

Planlama alanının yaşaması muhtemel nüfusun ihtiyaç duyacağı öngörülen donatı alanları toplam 280 m² iken yapılan planlama çalışmasında ayrılan donatı alanı 581 m² olup +301 m² donatı alanı fazla önerilmiştir. Gelecekte bu hizmetlerin yetersiz kalması ve ilave donatı ihtiyacının ortaya çıkması durumunda ise, planlama alanı içerisinde uygun alanların yeniden değerlendirilerek planlanması mümkün olacaktır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ KUMLUK MAHALLESİ 1079 ADA 1 PARSEL'İ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 16. Sinop İli Boyabat İlçesi Kumluk Mahallesi 1079 Ada 1 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Sinop İli, Boyabat İlçesi, Kumluk Mahallesi 1079 ada
1 nolu parseli kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -24- sayfadır-