

RİZE İLİ MERKEZ İLÇESİ YAĞLITAŞ MAHALLESİ
24.05 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANI'NIN 14.01 HEKTARLIK
KISMI VE 0.88 HEKTARLIK EK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ		Murat Hakan MUTLU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA ŞEFİ	Muhammet BÜLBÜL	
	UZMAN	Gülşah ALEMDAR	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	

Rize İli, Merkez İlçesi, Yağlıtaş Mahallesi 24.05 Ha'lık
Rezerv Yapı Alanı'nın 14.01 Ha'lık Kısmı ve 0.88
Hektarlık Ek Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli
Nazım İmar Planı Değişikliği

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu 15- sayfadır-

İçindekiler

1.BÖLÜM	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	3
2. BÖLÜM	4
2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	4
2.1.1 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007)	4
2.2. MER’İ İMAR PLANLARI	8
3. BÖLÜM	10
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI	10
<u>3.1. ARAZİ KULLANIMI</u>	10
<u>3.2. YAPI YASAKLI ALANLAR, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR, KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR</u>	10
<u>3.3. MÜLKİYET YAPISI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLAR</u>	10
4. BÖLÜM	12
4.PLAN TEKLİFİ	12
4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	12
4.2 PLAN TEKLİFİ KARARLARI VE MEVCUT PLAN KARŞILAŞTIRMASI	15

1.BÖLÜM

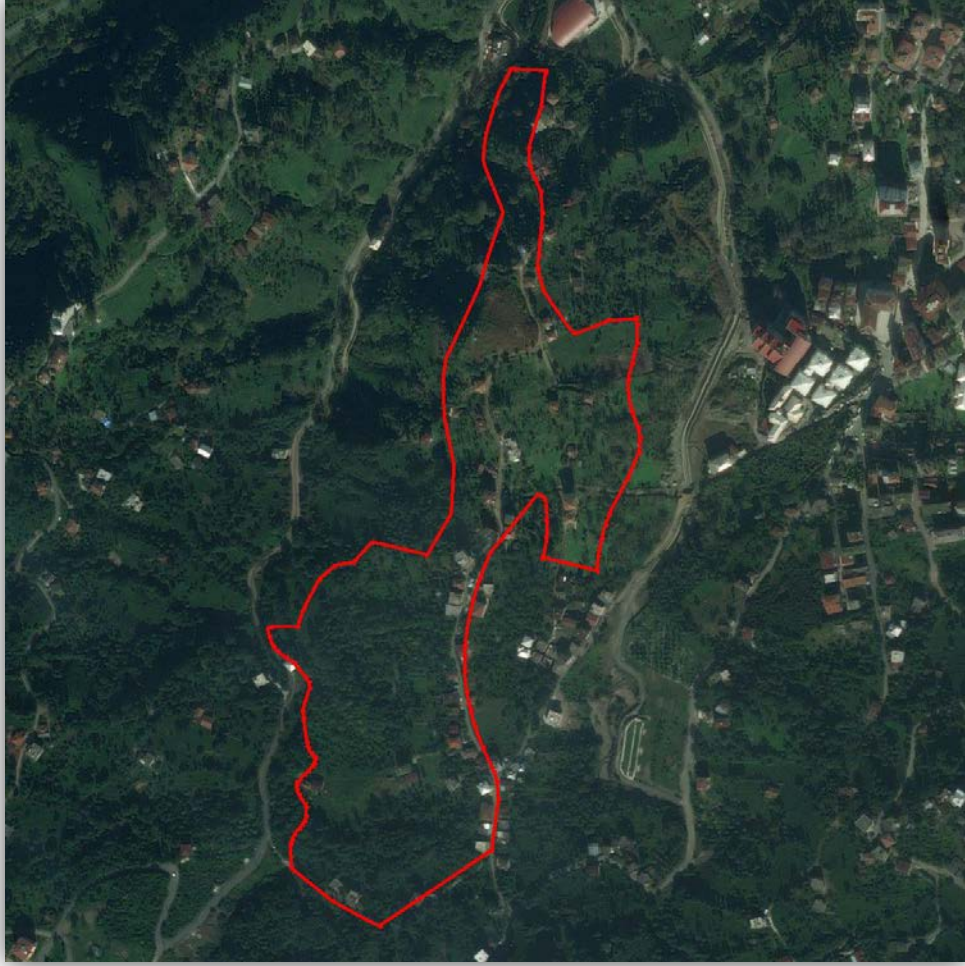
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 Planlama Alanının Yeri

Planlama Alanı; Rize İli Merkez İlçesi Sınırlarında Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan Değişikliğine konu olan alan; 24.05 hektarlık Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.10.2019 tarih ve 246426 sayılı kararı ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan sınırları içerisindeki belirli bir alan ile 21.04.2021 tarihinde ek rezerv yapı alanı ilan edilen 0.88 hektarlık alanın yaklaşık 14.01 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. (bkz.Harita1)

Harita.1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. BÖLÜM

2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Üst Ölçekli Planlar

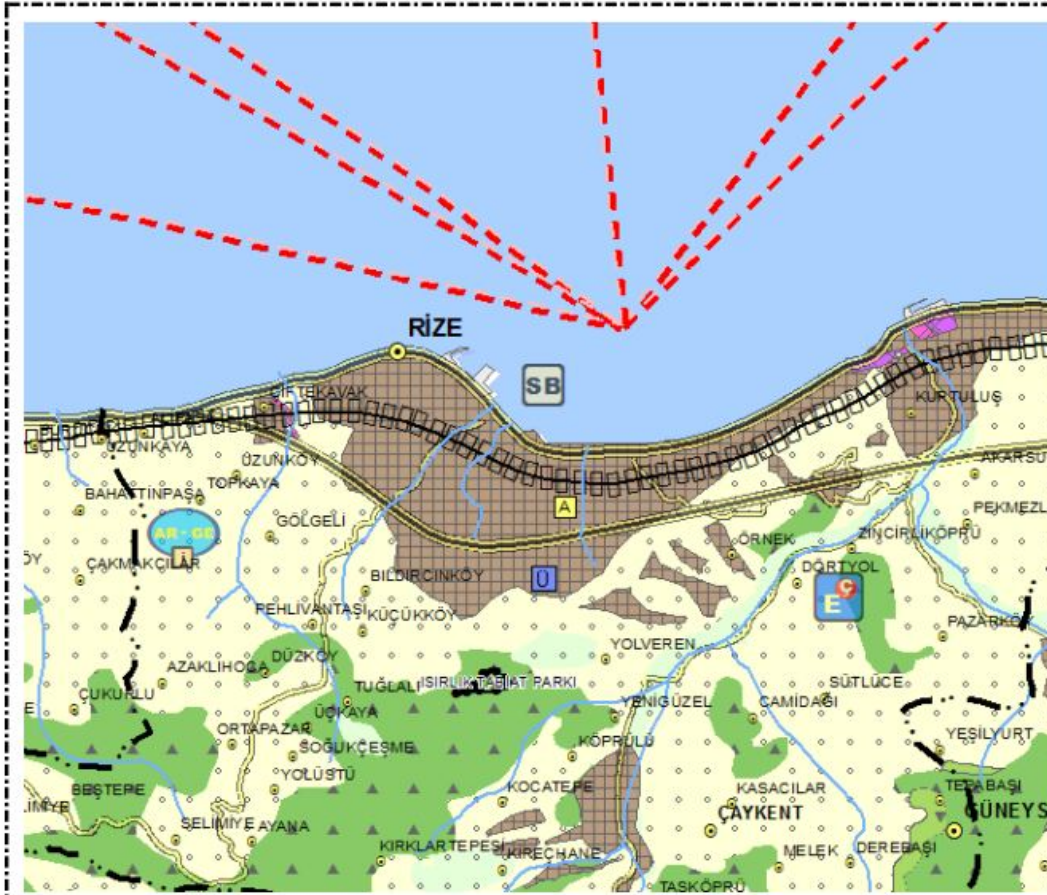
2.1.1 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007)

Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.07.2007 tarihinde onaylanan Ordu-Rize-Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı; planlama bölgesinin ulusal ve uluslararası önemini arttıracak, çevre korumayı ve bölge insanının gereksinimlerini öncelik belirleyerek, bölgesel dengesizlikleri gidermeye yönelik toplumsal meşruiyeti olan bir iktisadi kalkınma modeli çerçevesinde, yerel kaynakların optimum derecede ve sürdürülebilir kullanımını sağlayıp, bilgi toplumunun gereksinimlerini karşılayabilmeyi baz alarak geleceğe yönelik arazi kullanım kararlarını, bölgesel uygulama politikaları ile birlikte geliştirmeyi amaç edinmiştir.

Çevre düzeni planı; Ordu, Trabzon, Rize, Giresun, Gümüşhane, Artvin İl sınırlarını kapsayan toplam 35.729 km²'lik bir alanı içermektedir. Planlama bölgesi dâhilinde 79 adet ilçe belediyesi, 154 belde belediyesi ve köy yerleşmeleri ve çok sayıda yayla yerleşmesi söz konusudur.

Bu plan kapsamında Rize İl Merkezi ve Planlama Alanı için plan kararları Harita - 8 de gösterilmiştir.

Harita.2 Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

SEKTÖREL KARARLAR

- Kent Bölge'yi oluşturan merkezlerden biri olarak, gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler sanayi, hizmetler ve turizm sektörleridir. Kıyı ilçesi olması dolayısıyla balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin teşvik edilmesi öngörülmüştür.
- İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan çay alanları, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Endüstriyel değeri yüksek olan çay üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için çayın işlenmesi ve pazarlanması kararlaştırılmıştır.
- Katma değeri yüksek sanayi ürünleri üretimi teşvik edilecektir.
- Kivi yetiştiriciliği desteklenip, organize hale getirilerek il ekonomisine katkısı arttırılacak, ürün çeşitliliği sağlanacaktır. İl genelinde yoğunlaşan kivi üretimine yönelik, depolama, işleme tesisleri kurulacak; Etkin pazar organizasyonları gerçekleştirilecektir.
- İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır.
- Kültürel ve doğal değerler yaşatılarak korunacaktır. Bölge iktisadi gelişimini sağlayacak ve sektörel bağlamda yerleşmenin niteliğini arttırmak için tersane yapılması öngörülmüştür.
- Kırsal alanda üretilen ve depolanan balın, ilçe merkezinde işlenerek pazara sunulması sağlanacaktır. Kırsal alanda ön işleme, süzme gibi faaliyetlerin yapılacağı sektörün paketleme, pazarlama organizasyonu üretici birliklerinin etkin katılımıyla ilçe merkezinde gerçekleştirilecektir.
- Çevre ilçelerle organizasyon içerisinde olarak ipek böcekçiliği, dut yetiştiriciliği ve geleneksel el dokumacılığı teşvik edilecek yöresel ürünlerin pazarlamasına yönelik politikalar geliştirilecektir.
- Yerel ekonomik kalkınmanın gerçekleştirilmesi, üretim ve istihdam kapasitesinin artırılması amacıyla tersane geliştirilecektir.

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

- Kent Bölge olarak Rize Merkez'de üst ölçekli kentsel donatıların bulunması öngörülmüştür. Bu donatılar yapılacak detay analizler ve araştırmalarla kesin olarak belirlenecektir.
- İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yer seçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.
- Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yer seçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1/100000 Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı kentsel yerleşme alanı olarak planlanmıştır. Plan notları doğrultusunda aşağıdaki plan hükümleri bulunmaktadır.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.1.1 Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır.

6.1.2 Bu planın onayından önce, ilgili idaresince onaylanmış ancak, bu planın nüfus kabullerini aşacak biçimde, gereğinden fazla nüfusun yüklendiği ve/veya gereğinden fazla gelişme alanının imara konu edildiği ve/veya bu imar planı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunması gerekli alanların (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) gelişime konu edildiği ve/veya kurum kuruluş görüşleri alınmadan onaylanmış planlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde revize edilecektir.

6.1.3 Mevcut imar planlarında öncelikle bu planda belirlenmiş nüfus kabullerini aşacak şekilde yerleşime açılmış alanlar varsa tespit edilerek; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak belirlenen yasal, doğal ve yapay eşiklerin bulunduğu alanlar yerleşim alanı dışına çıkarılacaktır.

6.1.4 Revize edilecek olan onanlı imar planlarında revizyon, ilgili kurum kuruluş görüşleri ile bu planın kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda yapılarak ilgili idaresi'nce onaylanır. Söz konusu planlar onaylanmadan onanlı imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması tamamlanmış alanlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Diğer alanlarda imar uygulaması durdurulur, ruhsatlandırma yapılamaz.

6.1.5 Kentsel yerleşme alanı içerisinde, alt ölçekli planlar doğrultusunda belirlenecek olan gelişme alanı büyüklükleri ve yoğunlukları Ek-1 ve Ek-2’de verilmiş olan nüfus büyüklüklerine ve plan açıklama raporunda verilen ilçe künyelerine uygun olarak belirlenecektir.

6.1.6 Bu plana uygun olarak yapılacak alt ölçekli planların bütüncül olarak yapılması zorunludur. Uygulama, alt ölçekli planlarda etaplar halinde yapılabilir. Bu doğrultuda kentsel gelişme alanlarının bu planda hesaplanan nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli/etaplı bir şekilde açılması esastır.

6.1.7 Kentsel yerleşme alanlarında bu planın nüfus kabullerinin gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları, alt ölçekteki planlarda (alt bölge 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) belirlenecektir.

6.1.8 Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz.

6.1.9 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşme alanı olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

6.1.10 Kentsel yerleşme alanlarındaki onanlı nazım ve uygulama imar planlarında yapı stoğunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre, yaşayanların katılımıyla yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilecektir.

6.1.11 Beldelerde ilişkin mekânsal karar ve stratejiler, bu planın nüfus kabulleri ve il/ilçe senaryolarına mevzuata uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir.

6.1.12 İmar planları, İller Bankası'nca onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir.

6.1.13 Belde Belediyeleri alt ölçekli planlardaki nüfus atamalarını Ek-2 Tabloda verilen kentsel alt ve üst projeksiyon nüfusları doğrultusunda yapacaklardır.

6.1.14 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, büyükşehir statüsü kazanan iller kapsamındaki mahalleye dönüşerek kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

6.1.15 İmar planı bulunmayan mahalleye dönüşen köylerde ise Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar, "Kırsal Yerleşim Alanları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

2.2. Mer'i İmar Planları

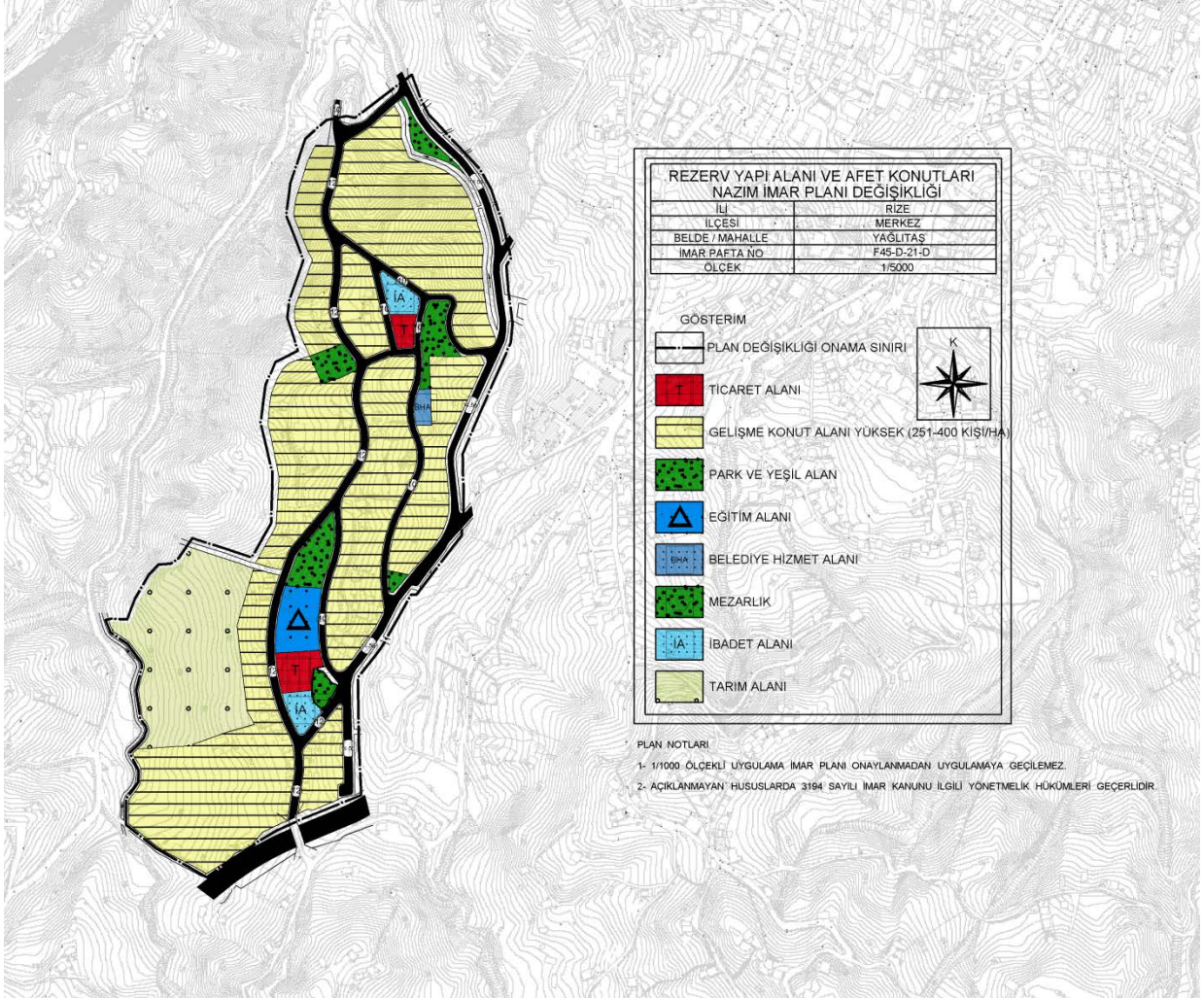
Plan değişikliğini kapsayan alan için 23.06.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış "21.10.2019 Tarihinde İlan Edilen 24.05 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı ve Afet Konutları Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" bulunmaktadır. Bu plan kapsamında plan değişikliğine konu olan alan konut alanı, park alanı ve tarım alanı olarak planlıdır.

Konut alanları kapsamında plan değişikliği sınırı dışında alanın doğusunda yer alan yaklaşık 4.7 hektarlık Afet Konutlarının bir kısmı 21.10.2019 Tarihinde İlan Edilen 24.05 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı alanının içerisinde yer almaktadır. Bu kapsamda Afet Konutları alanı bu kapsamda planlanmıştır.

Plan değişikliği kapsayan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarih ve 701916 sayılı yazısı ile ek Rezerv Yapı Alanı ilan edilen 0.88 hektarlık alan 1990 yılında Ergun Subaşı tarafından yapılan Revizyon İmar Planı Rize Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Bu plan kapsamında plan değişikliğine konu olan alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak planlıdır.

Harita.3. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı



3. BÖLÜM

3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

3.1. Arazi Kullanımı

Planlama alanı Konut Alanları, Yollar, Çay Bahçeleri ve Ağaçlık Alanlardan oluşmaktadır.

Fotoğraf.1 Alanın Arazi Kullanım Durumu



Kaynak: Arazi Çalışması

3.2. Yapı Yasaklı Alanlar, Özel Kanunlara Tabi Alanlar, Koruma Statüsü

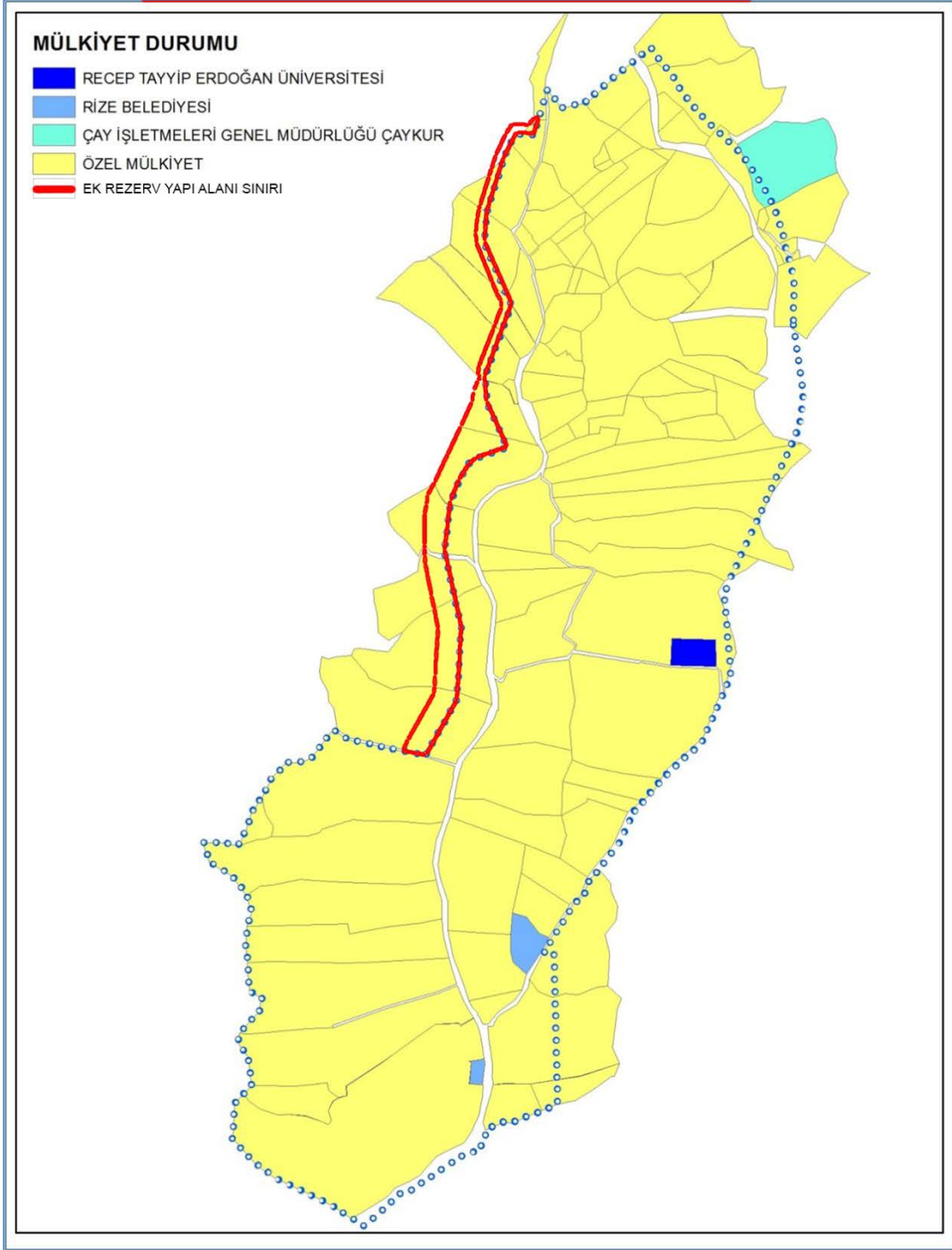
Bulunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde herhangi bir Yapı Yasaklı Alan, Özel Kanunlara Tabi alan ve Koruma Statüsü bulunan alan bulunmamaktadır.

3.3. Mülkiyet Yapısı ve Yerleşme/Yapılaşma Alanlar

Plan değişikliğine konu olan alan içerisinde mülkiyet yapısı incelendiğinde; alan içerisinde mülkiyet çoğunlukla Şahıs mülkiyetindedir. Şahıs Mülkiyetini sırası ile Rize Belediyesi , Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü - ÇAYKUR ve Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi mülkiyetleri izlemektedir.

Harita 4. Mülkiyet Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

4. BÖLÜM

4. PLAN TEKLİFİ

4.1. Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi

Ordu-Rize- Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nında Genel Hükümler 5.19 maddesi ile ; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir."* hükmü yer almaktadır.

6306 sayılı Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ile rezerv yapı alanı; "Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder." olarak tanımlanmaktadır. 6306 sayılı kanununun 18. maddesi 2b bendinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve (Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870) kentsel tasarım projesi hazırlamaya yetkilidir." denilmektedir. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu Açıklama bölümünde yer alan 11. Madde dahilinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır." denilmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında belirtilen donatı standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Plan Teklifinin amacı: 21.10.2019 tarihinde Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alan yer almaktadır. Rezerv Yapı alanı sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alan ve 03.06.2020 tarihinde onaylı plan sınırları dahilinde daha önce konut alanı olarak planlı alanlar ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarih ve 701916 sayılı yazısı ile ek rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiş alanların kentsel dönüşüm ihtiyacına yönelik yeniden planlaması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

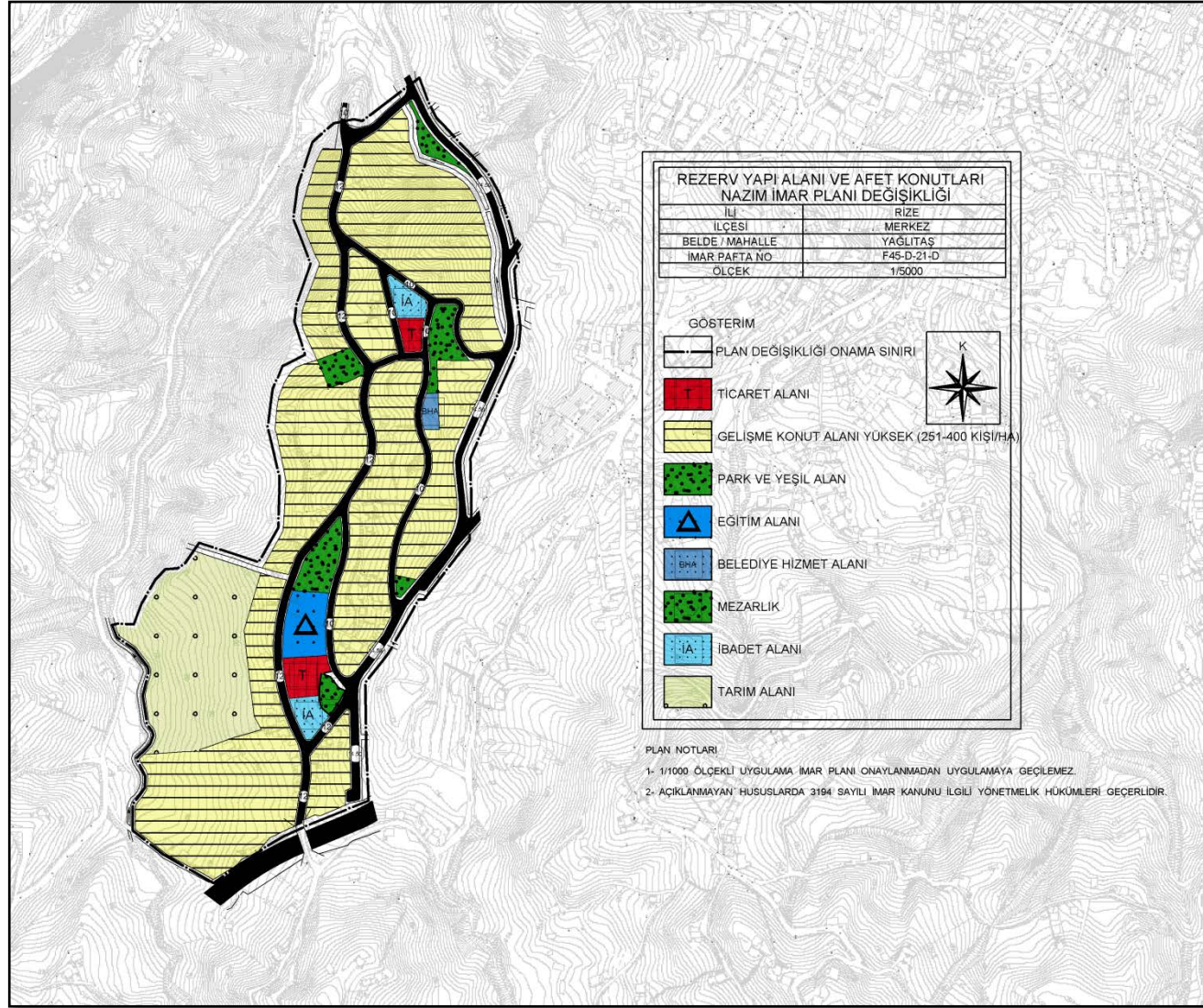
Bu kapsamda;

- Ek Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alan ve mevcut rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alanlarda; mevcut plan fonksiyonlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik gerektirecek nitelikte yeniden planlama gerekliliği ortaya çıkmıştır.
- Plan değişikliği kapsamında kentsel tasarım projesi ile belirlenecek hususlarda; yürürlükteki imar planının plan notlarına uygun olarak uygulama aşamasında uygulamaya yönelik karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik ilgili plan notları kaldırılarak veya yeniden düzenlenerek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında plan notu değişikliği yapılması gerekmiştir.

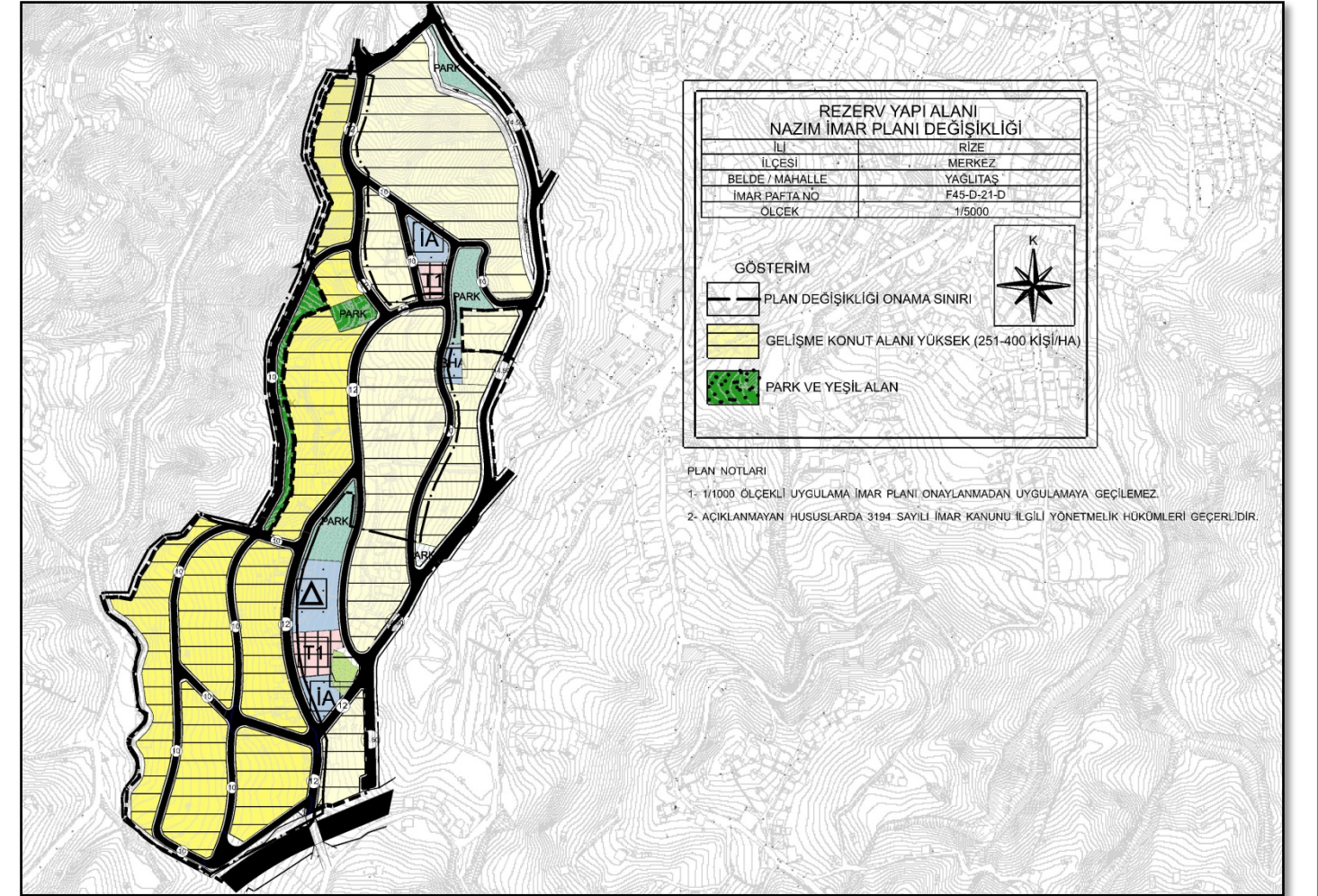
Harita 5. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması

23.06.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na Onaylı

Yürürlükteki İmar Planı



Plan Değişikliği Teklifi



4.2 Plan Teklifi Kararları ve Mevcut Plan Karşılaştırması

Tablo1. Mevcut Plan Öneri Plan Alan Dağılımı

KULLANIM	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (m ²)	ALAN (%)	ALAN (m ²)	ALAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI(Yüksek Yoğunluklu)	81009.91	57.44	98891.60	70.12
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	36641.21	25.98		
PARK	1547.95	1.10	5129.89	3.64
YOLLAR	21834.05	15.48	37011.63	26.24
TOPLAM	141033.12	100.00	141033.12	100.00

Kaynak: Ofis Çalışması

Planlama Alanı içerisinde alanın güneybatısında yer alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan için Rize Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 20.09.2021 tarih ve 272 2916 sayılı görüşü ile “*toplu konut amaçlı imar planı*” olarak kullanılması uygun görülmüştür. Alan içerisindeki taşıt yolları eğim durumu göz önüne alınarak yeniden planlanmıştır. Karayolları Kamulaştırma Sınırı alanın güneyinden geçmekte olup bu sınır planlama alanı için yasal eşik oluşturmuştur.

Planlama alanı içerisinde yürürlükteki imar planı kapsamında alanın batısında yer alan Tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı olan alan Rize Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 20.09.2021 tarih ve 2722916 sayılı uygun görüşü ile konut alanı ve imar yolları düzenlenmesinde yeniden planlanmıştır. Bu kapsamda konut alanı ve imar yolu kullanımı artırılmıştır.