

**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**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**E K İ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR**

**-Bu Plan Açıklama Raporu -50- sayfadır-**

## İçindekiler

<b>1.BÖLÜM</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU</b> .....	<b>3</b>
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ .....	3
<b>2. BÖLÜM</b> .....	<b>4</b>
<b>2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ</b> .....	<b>4</b>
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
2.2.1. Mer’i İmar Planı Plan Notları .....	10
<b>3. BÖLÜM</b> .....	<b>16</b>
<b>3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI</b> .....	<b>16</b>
<u>3.1. ARAZİ KULLANIMI</u> .....	16
<u>3.2. YAPI YASAKLI ALANLAR, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR, KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR</u> .....	16
<u>3.3. MÜLKİYET YAPISI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLAR</u> .....	16
3.5. JEOLJİK DURUM .....	18
3.6. YÜKSEKLİK VE EĞİM DURUMU .....	19
3.4. SENTEZ .....	22
<b>4. BÖLÜM</b> .....	<b>24</b>
<b>4.PLAN TEKLİFİ</b> .....	<b>24</b>
4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ .....	24
4.2 DONATI ANALİZLERİ .....	26
4.2 PLAN TEKLİFİ KARARLARI VE MEVCUT PLAN KARŞILAŞTIRMASI .....	32
4.3 EK REZERV YAPI ALANI; .....	32
4.4 KURUM GÖRÜŞLERİ; .....	37

## 1.BÖLÜM

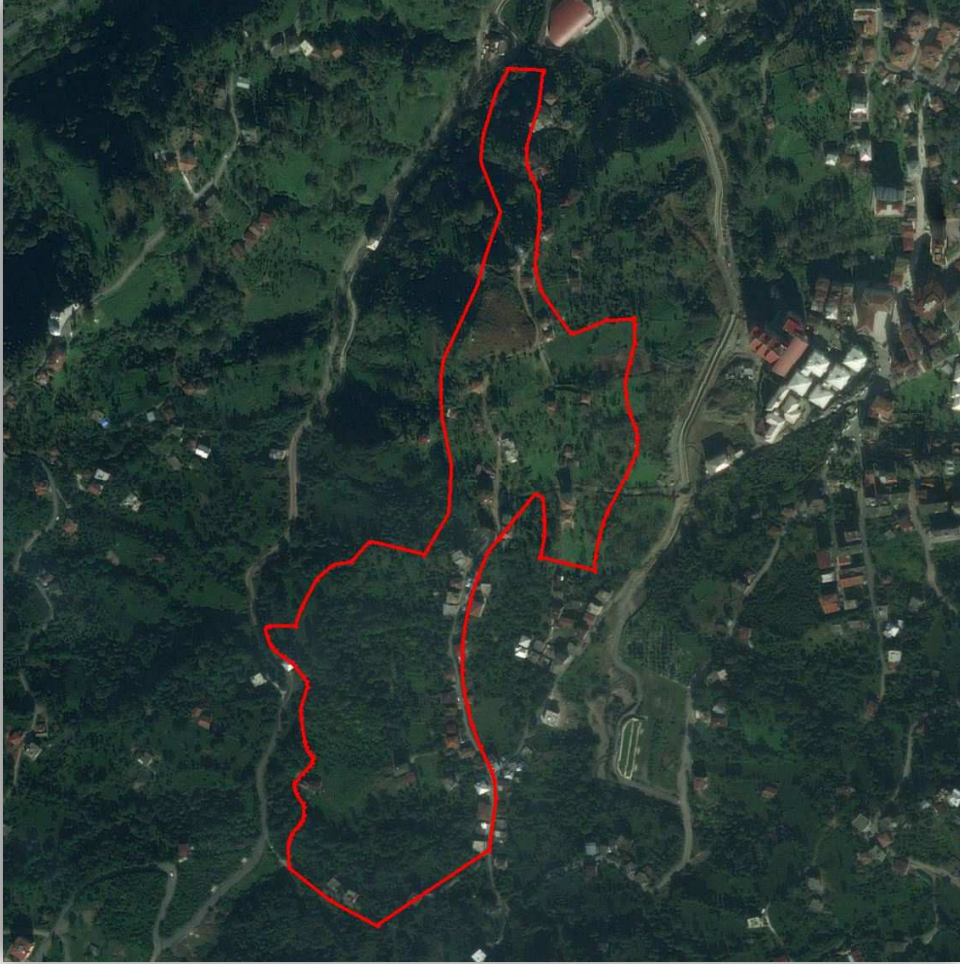
### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

#### 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 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



T

## 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 km<sup>2</sup>'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 - 9 da 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 arttıracak, 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 artırmak 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 yerleşimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.
- Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yerleşimi 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**

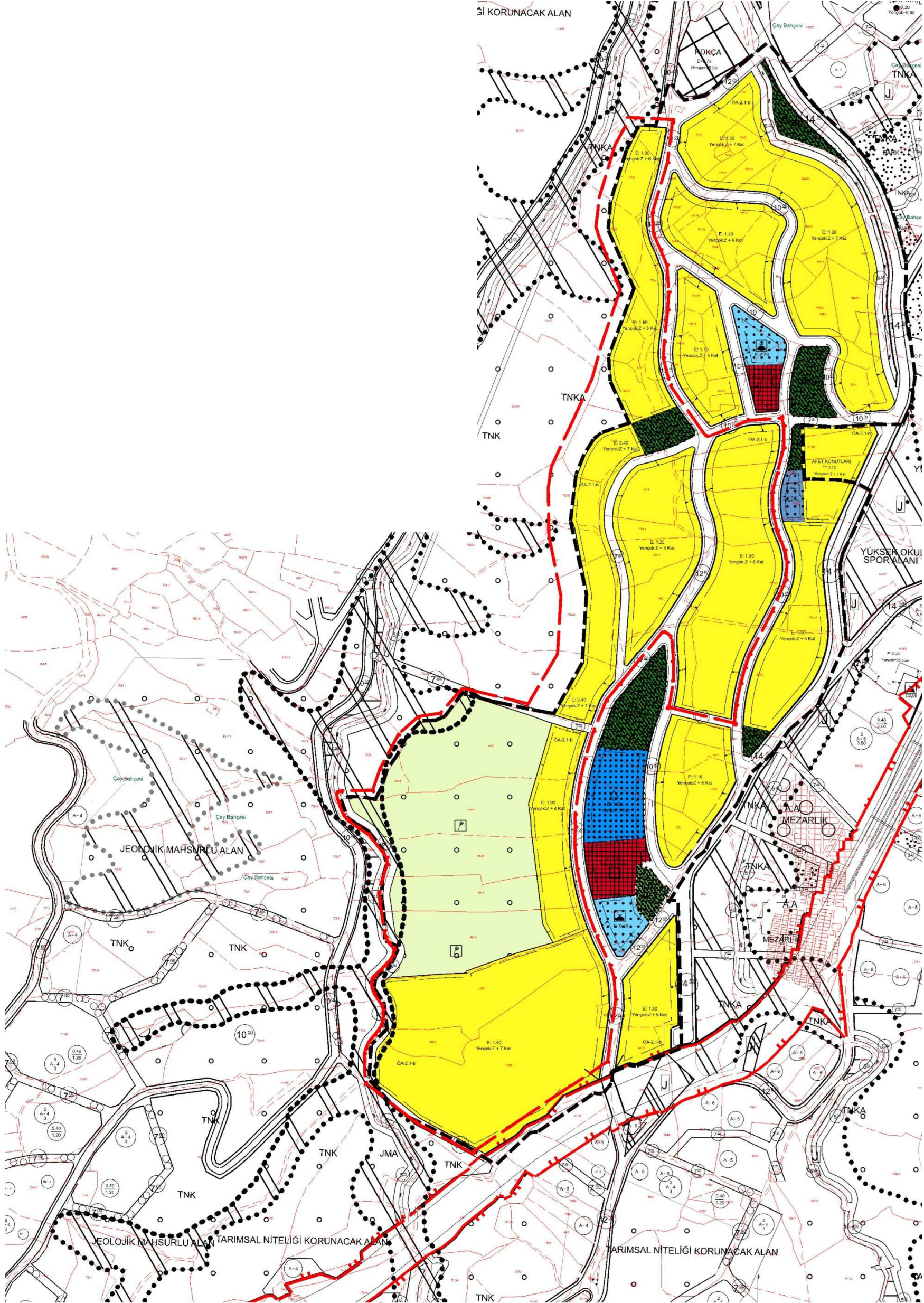
Plan değişikliğini kapsayan alan için 23.06.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış "21.10.2019 Tarihinde İlan Edilen 24.05 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı Ve Afet Konutları Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" bulunmaktadır. Bu plan kapsamında plan değişikliğine 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. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



### **2.2.1. Mer'i İmar Planı Plan Notları**

1. PLANLAMA ALANI; RİZE İLİ MERKEZ İLÇESİ, YAĞLITAŞ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 21.10.2019 TARİH VE 246426 SAYILI YAZISI İLE REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEN ALANI VE AFET KONUTLARININ YER ALACAĞI ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU VE KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VB İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
5. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK KADASTRAL SINIRLARA GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA DA UYGULAMA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK KADASTRAL SINIRLARA GÖRE YAPILACAKTIR.
6. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELERDE KENTSEL TASARIM PROJESİNE UYULACAKTIR.
7. KENTSEL TASARIM PROJESİNE UYGUN OLACAK BİÇİMDE PEYZAJ AMAÇLI DOLGU VE TESVİYE YAPILABİLİR.KENTSEL TASARIM PROJESİNE

UYGUN OLARAK YENİ OLUŞACAK DOLGU / TESVİYE KOTLARI BİNA BAŞLANGIÇ KOTU OLARAK KABUL EDİLEBİLİR.

8. OTOYARK İHTİYACININ, OTOYARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANAN ARAÇ SAYISINA UYGUN OLARAK KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.OTOYARK İHTİYACININ PARSELİNDE KARŞILANAMAYACAĞI TEKNİK OLARAK İSPATLANDIĞI DURUMLARDA MERİ YÖNETMELİK ŞARTLARI UYGULANIR.
9. PLANLAMA ALANINDA 13.12.2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.NİN 09.09.2019 TARİH VE 2513229 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRİTİLEN; "İMAR PLANI ÇALIŞMASI YAPILACAK SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDE KURUMUMUZA AİT İŞLETMEDE OLAN ENERJİLİ ALÇAK GERİLİM ŞEBEKESİ BULUNMAKTA OLUP, İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA SÖZ KONUSU HATLARIN MEVCUT ABONELER OLUMSUZ ETKİLENMEYECEK ŞEKİLDE DEPLASESİ VE YENİ YERLEŞİM YERLERİNİN ENERJİ TALEPLERİNİN KARŞILANABİLMESİ İÇİN YAPILACAK İMAR PLANI ÇALIŞMLARINDA İL MÜDÜRLÜĞÜMÜZLE ORTAK ÇALIŞMA YAPILARAK TRAFÖ YERLERİNİN TESPİT VE TAHSİS EDİLMESİ" HUSUSLARINA UYULACAKTIR.
11. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.11.2019 TARİH VE 773057 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ YAZISINDA BELİRTİLEN ; "TALEP KONUSU ALANDA YÜZEYSEL SULARA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLERİN İLGİLİSİNCE (TALEP SAHİBİ) ALINMASI, OLUŞABİLECEK HER TÜRLÜ OLUMSUZLUKTAN İLGİLİSİNİN (TALEP SAHİBİ) SORUMLU OLDUĞUNUN BİLİNMESİ GEREKMEKTEDİR. YUKARIDA AÇIKLANAN TAŞKIN KONTROL ÖNLEMLERİ Q500 VEYA Q100+HAVAPAYI TAŞKIN TEKERRÜR DEBİLERİNE GÖRE HESAPLANMIŞ OLUP, DERE YATAKLARINDA ÖNGÖRÜLMİYEN OLAYLAR (MEMBADAN HEYELAN KÜTLESİ, İRİ KAYA, AĞAÇ SÜRÜKLENMESİ, DERE YATAKLARINA İZİNSİZ VE KESİTİ YETERSİZ MÜDAHALELER YAPILMASI, Q500 TAŞKIN TEKERRÜR DEBİSİNİN ÜZERİNDE DEBİ GELMESİ VB.) MEYDANA GELMESİ DURUMUNDA TAŞKIN TESİSİ OLAN YERLERDE DE TAŞKIN YAŞANMA İHTİMALİ BULUNMAKTADIR. BU NEDENLE 2013 YILINDA REVİZE EDİLEN PLANLI ALANLAR İMAR TİP YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN "DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA SU VE

KANALİZASYON İDARELERİ TARAFINDAN BELİRLENEN SU TAŞKIN RİSKİ BULUNAN PARSELLERDE , İSKAN EDİLEN KATIN TABAN KOTU İLE BİNA, OTOPARK GİBİ GİRİŞ KOTLARI, SU SEVİYESİNE GÖRE HESAPLANAN DERE KRET KOTU SEVİYESİNİN EN AZ 1,50 M. ÜZERİNDE OLMALIDIR. BODRUM KAT YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ- ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ" HÜKMÜNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR. BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN "DERE KRET KOTU" OLARAK, "TAŞKIN KONTROL TESİSİ ÜST KOTU" DİKKATE ALINMALIDIR." HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

12. RİZE VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.09.2019 TARİH VE 367 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN;

"- SÖZ KONUSU "TOPLU KONUT ALANI" NDA KULLANILACAK OLAN İÇME KULLANMA SUYU İÇİN 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE KULLANILAN "ANDON ARITMA SUYUNUN" BAĞLANMASI,

- YAPILMAK İSTENEN "TOPLU KONUT ALANI" NA YÖNELİK İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA OLUŞACAK ATIK SULARIN BELEDİYESİNE AİT KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANMASI," HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

13. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.02.2020 TARİH VE E.45296 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN "HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLMEYEN (İNŞAATA BAŞLANMADAN) ÖNCE ONAYLI İMAR PLANLARI VE VAZİYET PLANI İLE BİRLİKTE KURUMUMUZDAN "İZİN" ALINMASI ZORUNLUDUR" HUSUSUNA UYULACAKTIR.

14. RİZE VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.10.2019 TARİH VE 801257 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN; "YAPILACAK ÇALIŞMA ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILDIĞINDA, 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİNCE, ÇALIŞMALARIN DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VE RİZE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR." HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

15. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA İLGİLİ MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### **2.2.2. Ek Rezerv Alan Mer'i İmar Planı Plan Notları**

1. (M) İŞARETLENMEDİĞİ HALDE BİR ÖNCEKİ İMAR PLANI VE B.M.K.'NA GÖRE RUHSAT ALARAK İNŞAATA BAŞLAMIŞ ANCAK ; BELİRTİLEN KAT ADETİNDEN FAZLA (KAÇAK) YAPILMIŞ OLMASINA RAĞMEN BU PLANDA CEPHE ALDIĞI YOL KAT NİZAMINI AŞMAYAN PARSELLERE (YOLUN GENİŞLETİLMESİNDEN DOLAYI )GETİRİLEN YENİ KAT NİZAMI AŞMAYAN YAPILAR: (ESKİ RUHSATLARINDAN FARKLI ARTTIRILAN KAT ADETLERİ İÇİN YENİDEN RUHSATA BAĞLAMALARI KOŞULUYLA KORUNURLAR.)

2. (M) MEVCUT STATÜSÜ İLE KORUNACAK YAPILAR

A. ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE B.M.K. NCA KAT ADETLERİ ARTTIRILMIŞ, YÖNETMELİĞE UYGUN RUHSAT ALARAK İNŞAATA BAŞLANMIŞ, BU YAPILAR : (RUHSATA YAZILI KAT ADETİ VE NİZAMINDA VE KORUNUR )

B. ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE B.M.K İLE KAT ADETİ ARTTIRILMIŞ VE RUHSAT VERİLMİŞ İNŞAATA BAŞLANMIŞ ANCAK KAT ARTTIRMA KARARI PLAN YAPIMIYLA İLGİLİ YÖNETMELİĞE UYMAYAN BU PLANDA BELİRLENEN KAT ADETLERİNDEN FARKLI (M) İŞARETİ YAPILIR (RUHSATA UYGUN OLANRAK İNŞAATI TAMAMLANIR.)

C. BİR ÖNCEKİ PLANDAKİ VE B.M.K. İLE KAT ADEDİ ARTTIRILMIŞ DURUMUNA RUHSAT ALARAK İNŞAATA BAŞLAMIŞ VE RUHSATTA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN FAZLA OLARAK (KAÇAK)KAT YAPMIŞ VE BU PLANDA CEPHE ALDIĞI YOL BOYUNCA VERİLEN GENEL KAT NİZAMINA UYGUNLUĞU SAĞLANMAMIŞ YAPILAR (BU PLANDA CEPHE ALDIĞI YOLUN GENEL KAT NİZAMINI AŞAN VE BELEDİYESİNCE MÜHÜRLENMİŞ BÖLÜMLERİ KANUN VE YÖNETMELİĞİN KAÇAK YAPILARLA İLGİLİ STATÜSÜNE TABİDİR.)

3. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

4. ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

5. TEK SIRA KONUT ADALARINDA İŞARETİ İLE GÖSTERİLEN YÖNDE MAHREÇ ALINACAKTIR.

6. ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE CEPHE HATTI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7. PLAN ESASLARINDA AYNI KALMAK ŞARTI İLE RUHSATLARDA KADASTRAL SINIRLARA GÖRE İŞLEM YAPILABİLİR.

8. İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA VE YAPI ADASININ TÜMÜNDE UYGULANMAK ŞART İLE TOPLAM İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRKAÇ YAPIDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA H=SERBESTTİR. BU UYGULAMA YAPILAN ADALAR TAPUYA TESCİL EDİLEREK SONRADAN İFRAZ VE YENİ YAPILANMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

9. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA ZEMİN EMNİYET GERİLİM TESTLERİ YAPILARAK GEREKLİ TEDBİRLER ALINMALIDIR. DOLGU ZEMİNLERDE DE BU KURALA UYULUR.

10. GELİŞME ALANLARINDAKİ YAPILAR İMAR PARSELİ TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALIR. MEYİLLİ ALANLARDA KOTTAN DOLAYI BİR KATTAN FAZLA KAT KAZANILAMAZ.

20

11. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA, HERHANGİ BİR İMAR YOLU VEYA KADASTRAL YOLDAN CEPHE ALMAK KAYDIYLA MİNİMUM 1000 M<sup>2</sup>LİK İFRAZ YAPILABİLİR. AZAMI İKİ KATLI TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup>Yİ GEÇMEYEN BİNALAR ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5.00M'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE YAPILABİLİR MEYİLLİ ALANLARDA BİR KATTAN FAZLA BODRUM YAPILAMAZ.

12. ÜÇ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE CEPHE ALINMAYAN ARKA PARSEL SINIRINDAN H/2 KADAR ÇEKİLİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 10.00 M OLABİLMESİ İÇİN BAHÇE KOMŞU SINIRINA 5.00 M OLABİLMESİ İÇİN ARKA BAHÇE KOMŞU SINIRINA 5.00 M YE KADAR YAKLAŞTIRILABİLİR.(02.02.1995 TARİH 87-7 SBMK İLE TADİLAT)

13. OTOPARK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

14. CEPHESİ TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ PARSELLERİN TAMAMINDA, YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULARAK TİCARİ YAPILAR YAPILABİLİR.

15. YAPILARDA, ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

16. AYRIK YAPI NİZAMINDA TABİ ALANLARDA TAKS=0.50 OLARAK UYGULANIR. M İŞARETLİ ALANLARDA VE ADA ÖLÇEĞİNDE UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI BİR VEYA BİRKAÇ YAPIDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA TOPLAM İNŞAAT ALANI.(0.50 X PARSEL X PLANDAKİ KAT ADEDİ TOPLAMI KADARDIR.) “BAKANLIK KARARIYLA İPTAL EDİLMİŞTİR.”

17. BİR ÖNCEKİ PLANDA KONUT BÖLGELERİNDE KALAN VE BU PLANDA TİCARETE AYRILMIŞ KISIMLARDA MEVCUT DURUMDAKİ YAN VE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE UYGULANACAKTIR.

18. PLAN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE, BELEDİYESİNCE RUHSATLA BİRLİKTE HATALI KOT UYGULAMASINDAN DOLAYI KAZANILMIŞ BODRUM KATLARI PLAN ÜZERİNDE YAZILAN KAT ADETLERİ DIŞINDA KABUL EDİLİR. ANCAK YENİDEN KAT İLAVESİ YAPILAMAZ.

19. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA; DEVLET SU İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNCE ÖNLEM ALINDIKTAN SONRA PLANDAKİ TAHSİS AMACINDA İSKAN EDİLECEKTİR.

20. TÜM YAPILARDA ÇATI KATI KAPLAMASI YAPILMADAN VE DIŐ SIVA (BEYAZ TONLARI) OLMADAN İSKAN, RAPORU VERİLEMEZ.
21. (M) STATÜSÜNDEKİ YAPILAR, PARSELİN EKSİK BÖLÜMÜ İÇİN İMAR SINIRLARI İÇİNDE HERHANGİ BİR ALANDA EKSİK BÖLÜMÜ KADAR BELEDİYEYE TERK YAPILDIĞI TAKDİRDE MEVCUT BİNA RUHSATA BAĞLANIR.
22. İMAR PLANI DAHİLİNDE KONUT ALANINDAKİ VE MİNİMUM 14,50 M GENİŐLİKLE YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE İNŞAAT EDİLECEK BİNALARIN ZEMİN KATLARININ İŐ YERİ OLARAK DÜZENLENMESİ DURUMUNDA İŐYERİNİN TEKNOLOĞI GEREKSİNİMLERİ KARŐILAYIP, VERİMLİ OLARAK ÇALIŞMALARINA YÖNELİK PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 16. MADDESİNİN 14. BENDİNDE TANIMLANAN ŞEKİLDE ZEMİN KATLAR, ASMA KATLI OLARAK İNŐA EDİLEBİLİR. BU PLAN HÜKMÜNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŐ ANCAK NORMAL KAT SEVİYESİNDE GELMEMİŐ YAPILAR İLE ZEMİN KATI MİMARİ PROJESİNE AYKIRI İNŐA EDİLEN YAPILARDA, TADİLAT PROJESİ SONRASINDA ASMA KAT HAKKINDAN YARARLANILABİLİR. BU PLAN HÜKMÜNÜN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞI TARİHTEN İTİBAREN BELEDİYEYE TADİLAT PROJESİ İÇİN BAŐVURU YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU YAPILARDA YENİDEN RUHSATLANDIRMA, İLK YAPI RUHSATININ VERİLDİĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE RİZE BELEDİYESİ PLAN HÜKÜMLERİ UYARINCA DÜZENLENECEKTİR. MİMARİ PROJESİNDE UYGUN OLARAK İNŐA EDİLMEMİŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSATI DÜZENLENMESİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 42. MADDESİ UYARINCA İDARİ MÜEYYİDELERİN UYGULANMASI ENGELLENEMEZ YENİ YAPI RUHSATI ALACAK OLAN YAPILARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ OLAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

### 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

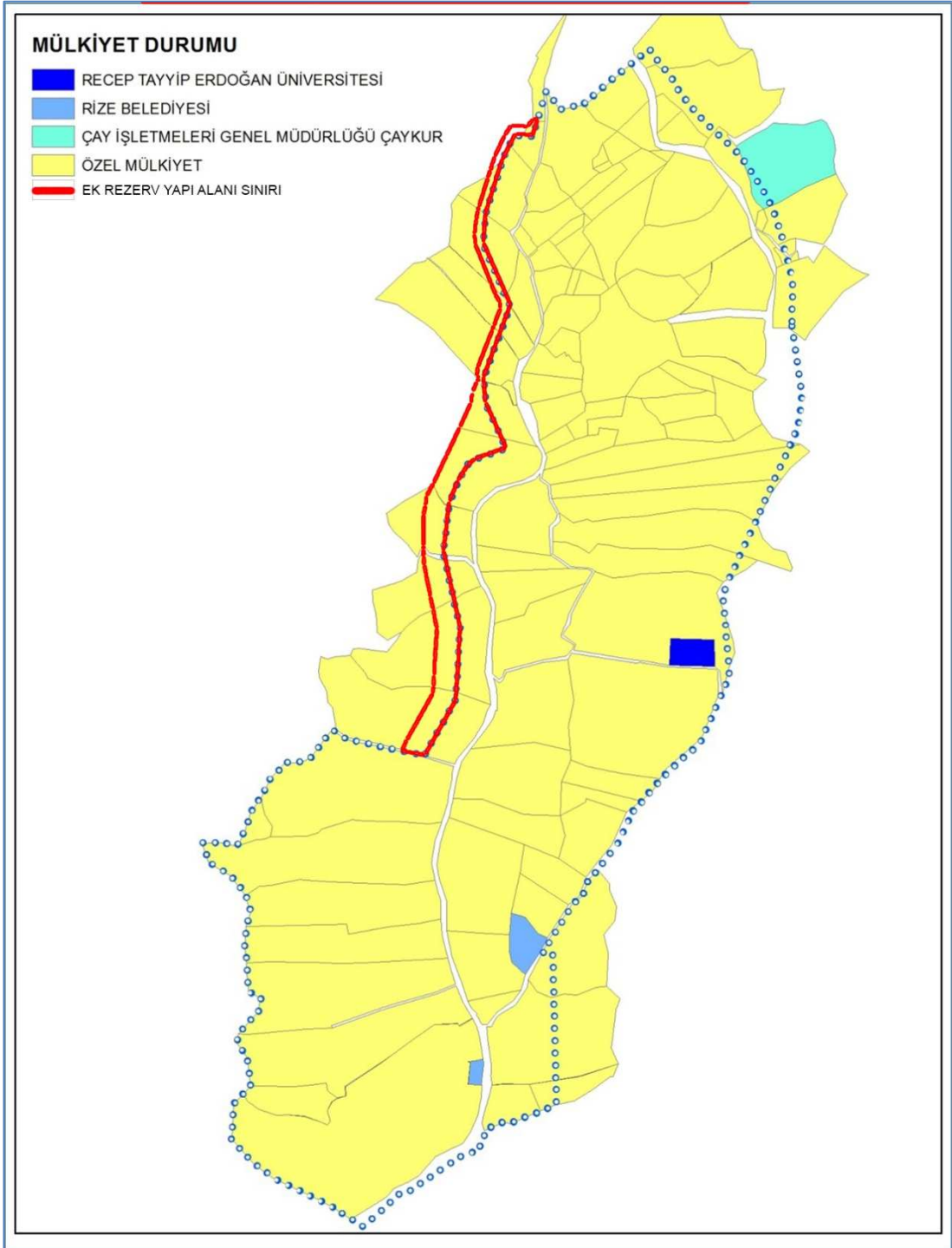
Planlama alanı içerisinde herhangi bir Yapı Yasaklı Alan, Özel Kanunlara Tabi alan ve Koruma Statüsü bulunan alan bulunmamaktadır.

##### 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. Ek Rezerv Yapı Alanı'nın tamamı şahıs mülkiyetindedir.



#### Harita 4. Mülkiyet Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

### 3.5. Jeolojik Durum

Planlama alanında içerisinde yer aldığı alan için Rize İl Merkezi İçin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13.12.2016 tarihinde onaylanmış İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

#### Sonuç ve Öneriler

##### *Önlemlenilen Alanlar-2.1-b (ÖA-2.1-b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*

İnceleme alanında, Jeolojisini Bakırköy formasyonunun oluşturduğu alanlarda yapılan inceleme ve arazi çalışmalarında ve MTA tarafından hazırlanan heyelan haritalarında yaygın bir şekilde yüzeysel heyelanlar gözlenmiştir. MTA tarafından hazırlanan heyelan haritasına göre inceleme alanında jeolojisini killi kireçtaşı-marn arlanmasından oluşan Bakırköy formasyonunun gözlendiği alanlarda daha yaygın olarak heyelanlar geliştiği gözlenmiştir. Buda inceleme alanı ve çevresinin çok yağış alan bölge olmasına bağlı olarak yoğun ve uzun süreli yağışlar sonunda suya doyan özellikle marn-killi kireçtaşlarına ait altere seviyelerinde yamaç boyunca yüzeysel akmalar gelişmiştir. Bu alanlarda yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre kayma güvenlik katsayısı depremsiz (Fs) 1.680-1.824 aralığında, depremliler ise (Fs) 1.430-1.550 aralığında bulunmuştur. Stabilite analizleri sonuçlarına göre kaya birimlerin üstünde yer alan ayrışma zonlarında yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmaların meydana gelebileceği belirlenmiştir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen haritalarda bu alanlar ÖA-2.1-b simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

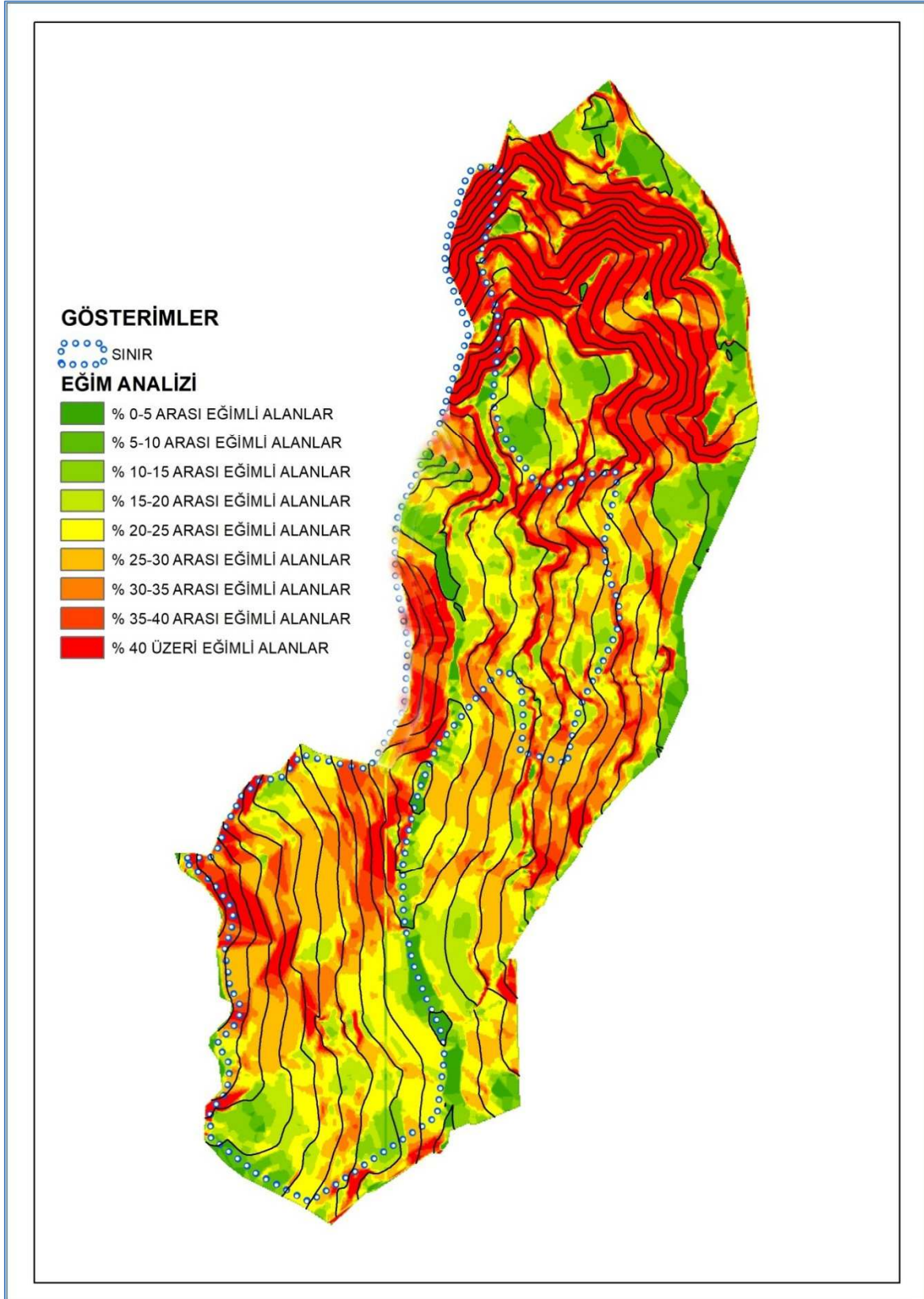
- ✓ Kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, şevler istinat duvarı vb dayanma yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak sızıntı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- ✓ Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi temel zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konalıdır.
- ✓ Bu alanlarda tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- ✓ Yapı yükleri stabilite sorunlarına neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- ✓ Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Yapı yüklerinin taşıtırılacağı jeolojik birimlerde beklenen şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler parsel/bina bazı zemin etütlerinde elde edilecek sorunlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

### **3.6. Yükseklik ve Eğim Durumu**

Planlama alanı 34 m ile 125 m arasında çok yönlü yükselen bir yükseklik sergilemektedir. Plan Değişikliğine konu olan alan eğim durumu incelendiğinde alanın kuzeyinin %30-40 üzeri eğimli alanlardan oluştuğu alanın güneyine doğru ise %5-30 arası değişen eğimli alanlar gözlenmektedir.

## Harita.5 Planlama Alanı Eğim ve Yükseklik Analizi



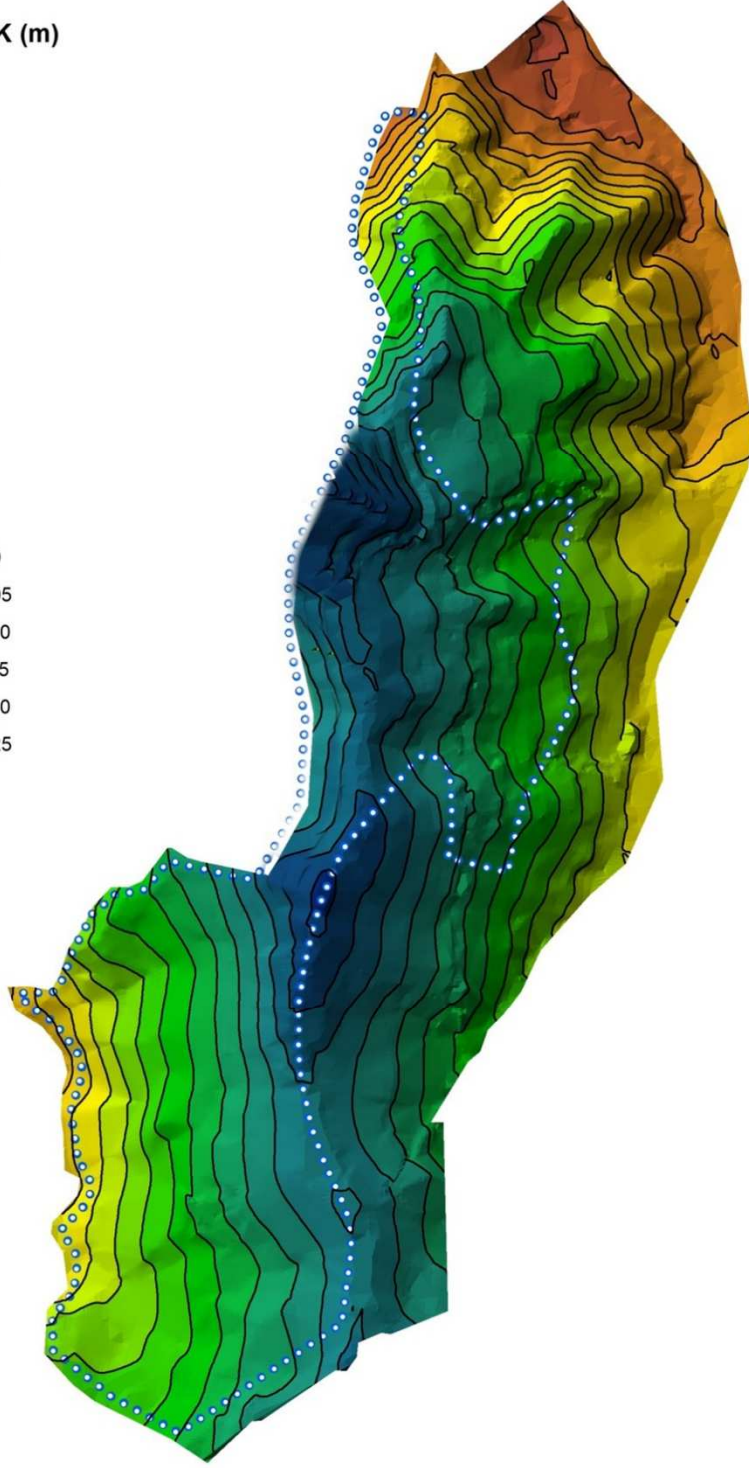
Kaynak: Ofis Çalışması

## GÖSTERİMLER

SINIR

YÜKSEKLİK (m)

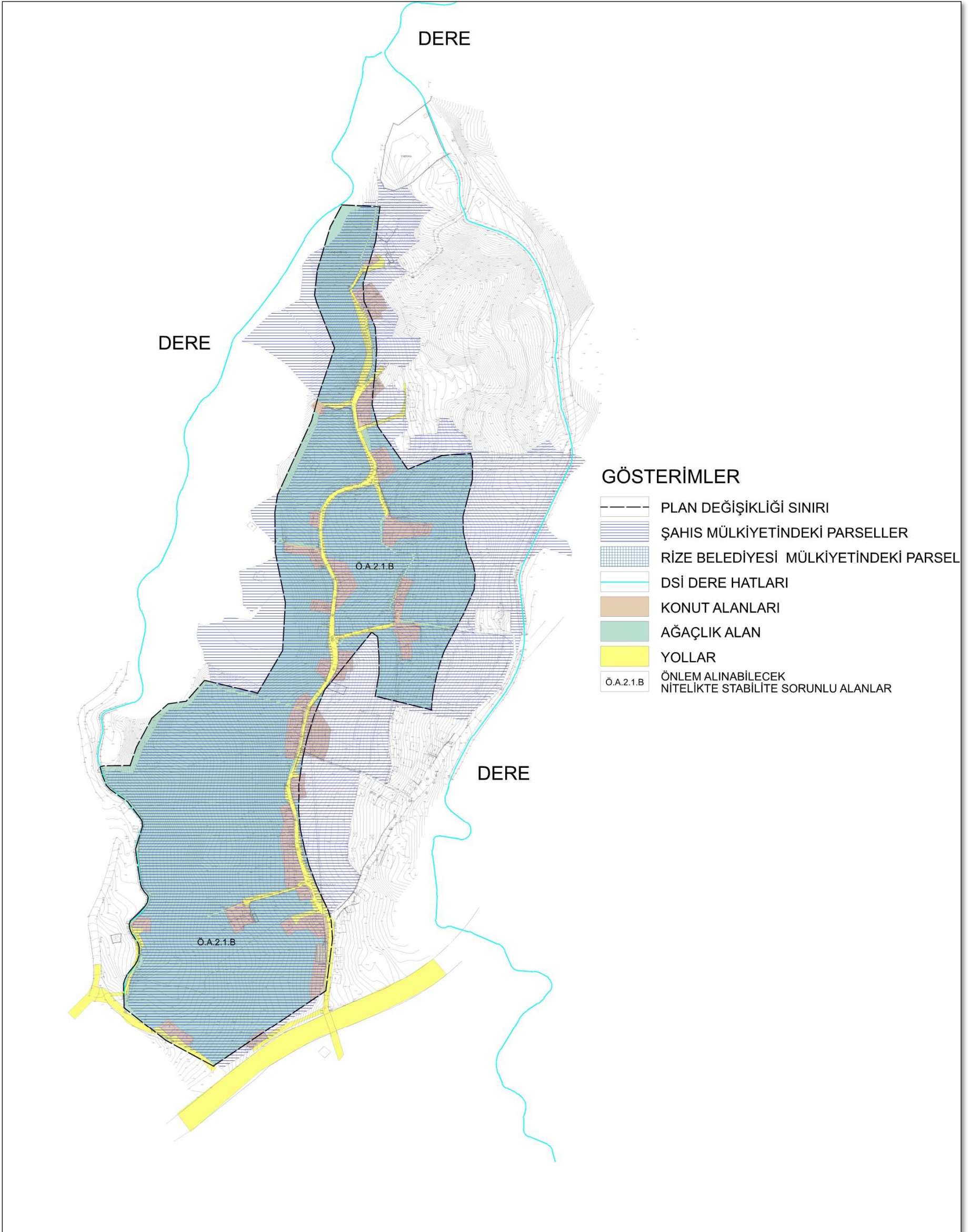
34 - 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
90 - 95
95 - 100
100 - 105
105 - 110
110 - 115
115 - 120
120 - 125



Kaynak: Ofis Çalışması

### 3.4. Sentez

Planlama alanı sentez çalışmaları kapsamında incelendiğinde arazi kullanımı bakımından çoğunlukta ağaçlık alanlar gözlenmektedir. Alan mülkiyet yapısı bakımından tamamı şahıs mülkiyetindedir. Alanın doğusu ve batısı olmak üzere plan değişikliği sınırı dışında 2 adet dere geçmektedir. Planlama alanı imar planına jeoteknik ve jeolojik etüt raporu kapsamında Ö.A.2.1.B (***ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR***) alanlar olarak belirlenmiştir.



## 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.



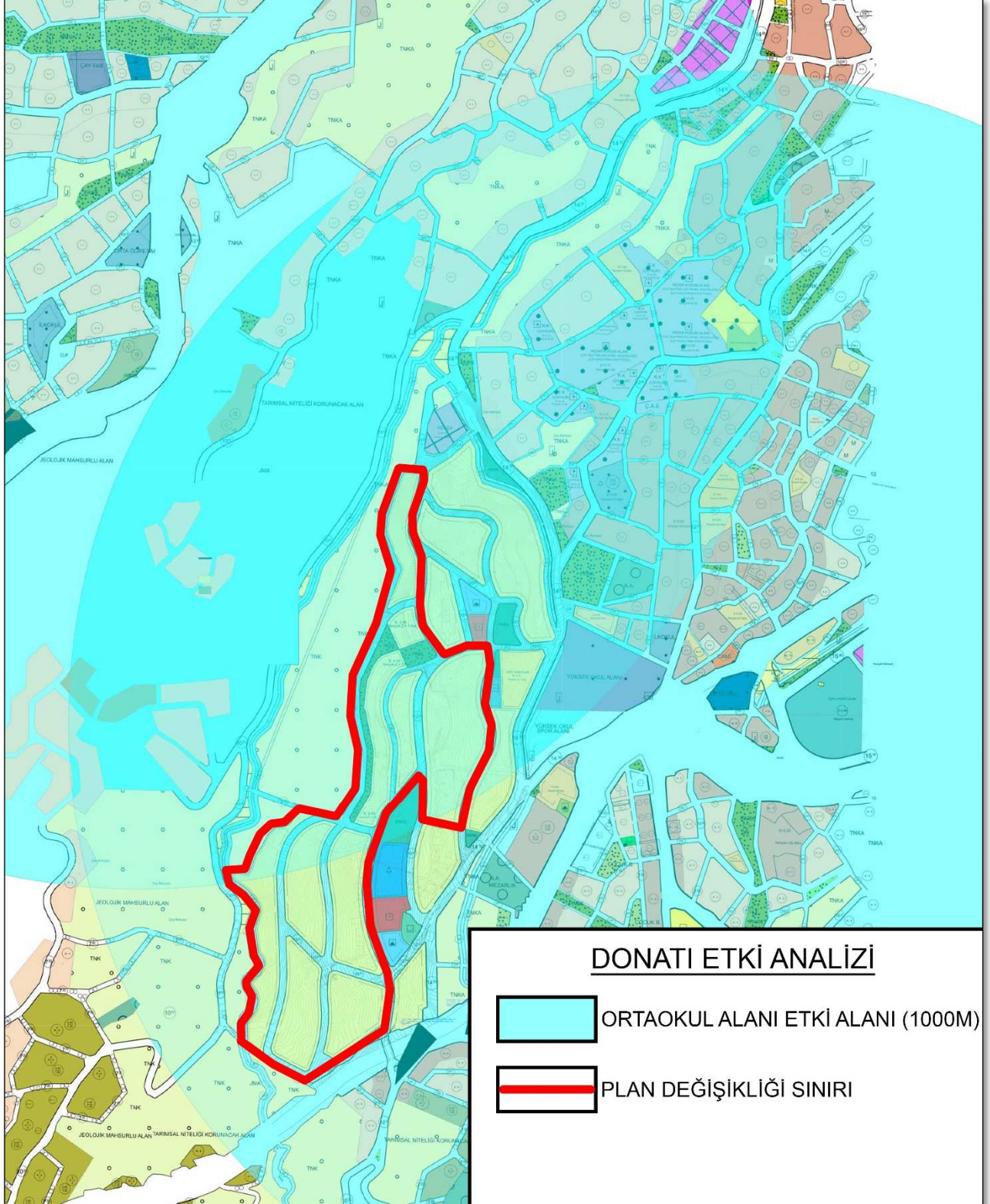
**Plan Teklifinin amacı:** 21.10.2019 tarihinde Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alan yer almaktadır. Rezerv Yapı alanı sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alan ve 03.06.2020 tarihinde onaylı plan sınırları dahilinde 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;

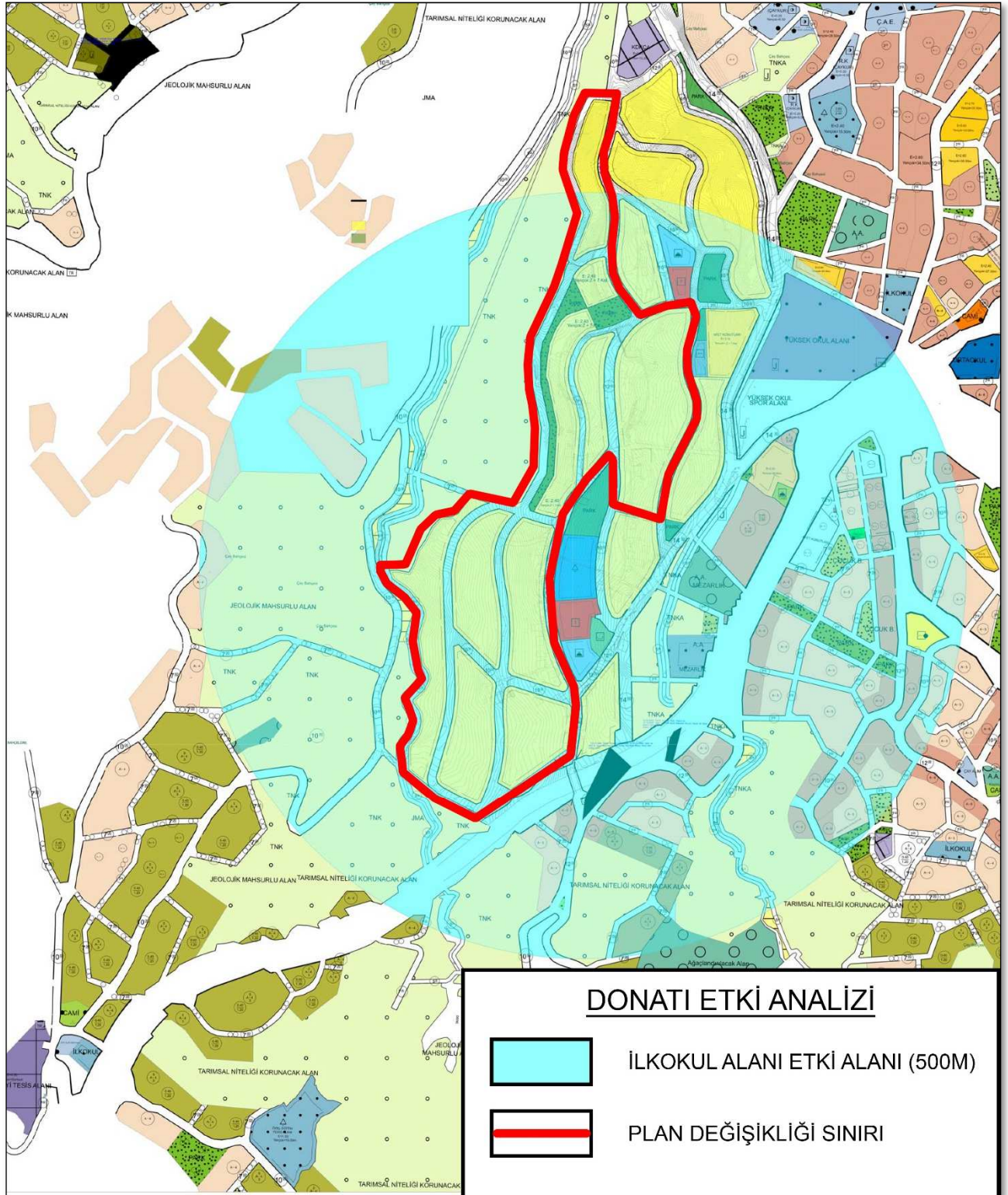
- Ek Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alan ve mevcut rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer alan tarımsal niteliği korunacak alanlarda; mevcut plan fonksiyonlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik gerektirecek nitelikte yeniden planlama gerekliliği ortaya çıkmıştır.
- Plan değişikliği kapsamında 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. 30.06.2022 tarihinde onaylanan meri plan notlarında yapılan değişiklikler;
  - Meri Plan Notlarının 2. Maddesinde belirtilen, *Bu Plan, Plan Paftaları, Plan Notları, Plan Raporu Ve Kentsel Tasarım Projesi İle Bir Bütündür.* Hüküm, *Bu Plan, Plan Paftaları, Plan Notları ve Plan Raporu İle Bir Bütündür.* Olarak değiştirilmiştir.
  - Meri Plan notlarının 6. ve 7. Maddelerinde Kentsel Tasarım Projesine atıf yapıldığı için söz konusu plan notları kaldırılmıştır.
  - Rize Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 20.09.2021 tarih ve 2722916 sayılı görüşü plan notlarına eklenmiştir.

## 4.2 DONATI ANALİZLERİ

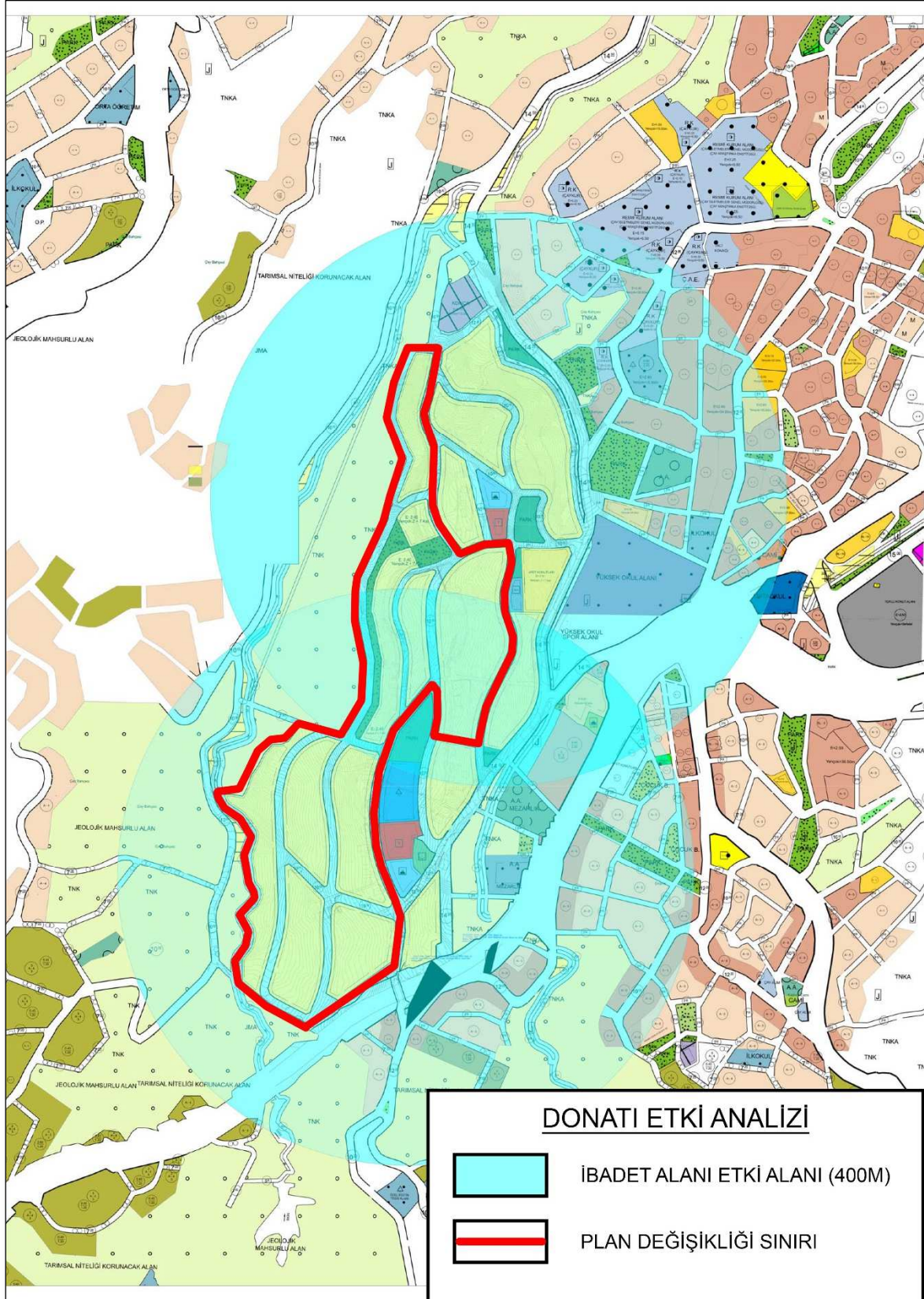
4.2.1. **Ortaokul Alanı:** Planlama alanı içerisinde alana hizmet edebilecek sayıda ortaokul alanı mevcuttur.



4.2.2. **İlkokul Alanı:** Planlama alanı içerisinde alana hizmet edebilecek sayıda ilkokul alanı mevcuttur.



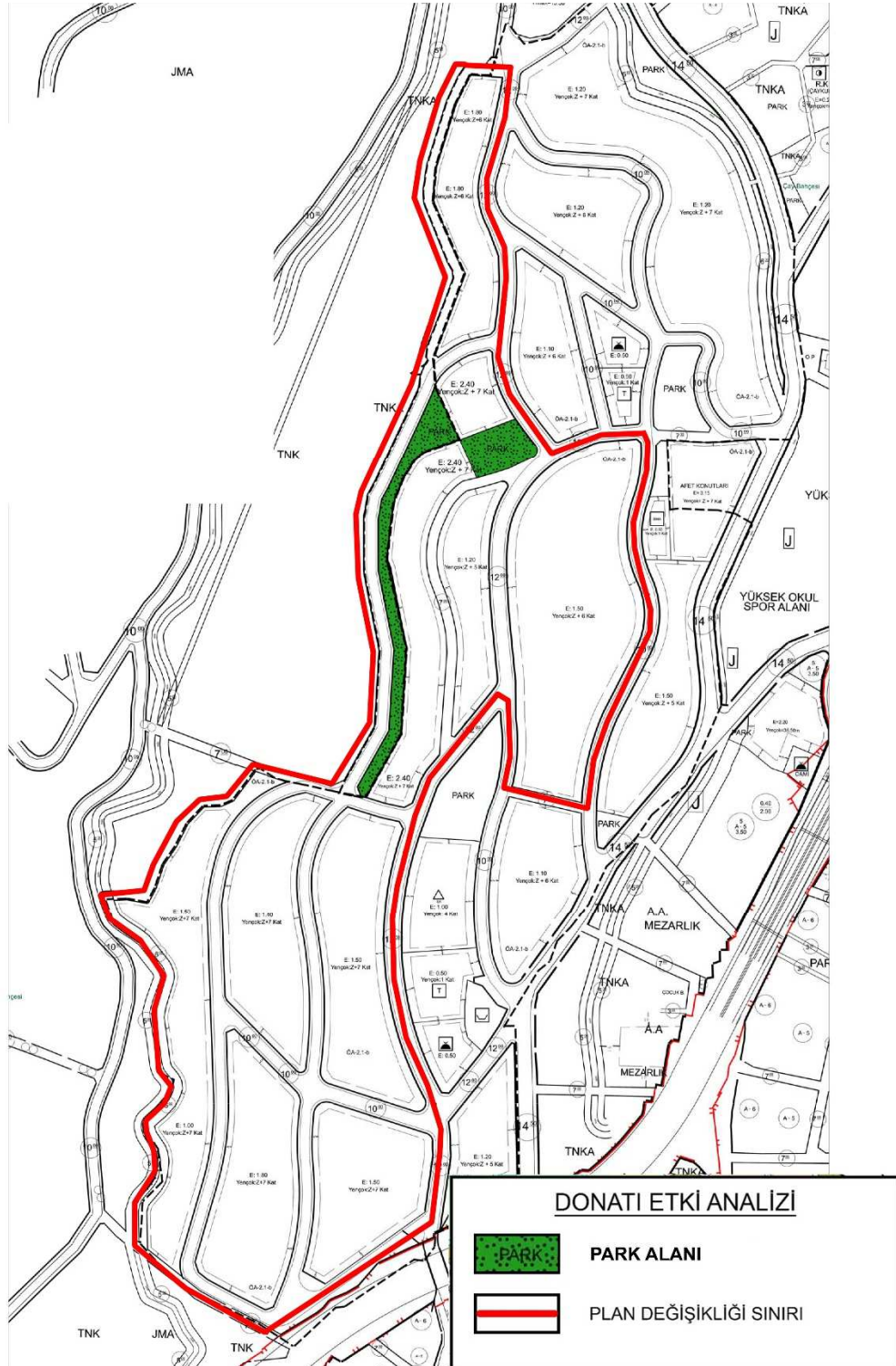
**4.2.3. İbadet Alanı:** Planlama alanı içerisinde alana hizmet edebilecek sayıda ibadet alanı mevcuttur.



4.2.4. **Lise ve Sağlık Alanı:** Planlama alanı içerisinde alana hizmet edebilecek uzaklıkta hastane ve lise alanı mevcuttur.



**4.2.5. Park Alanı:** Planlama alanı içerisinde alana hizmet edebilecek 5,129.90 m<sup>2</sup> yeşil alan mevcuttur.

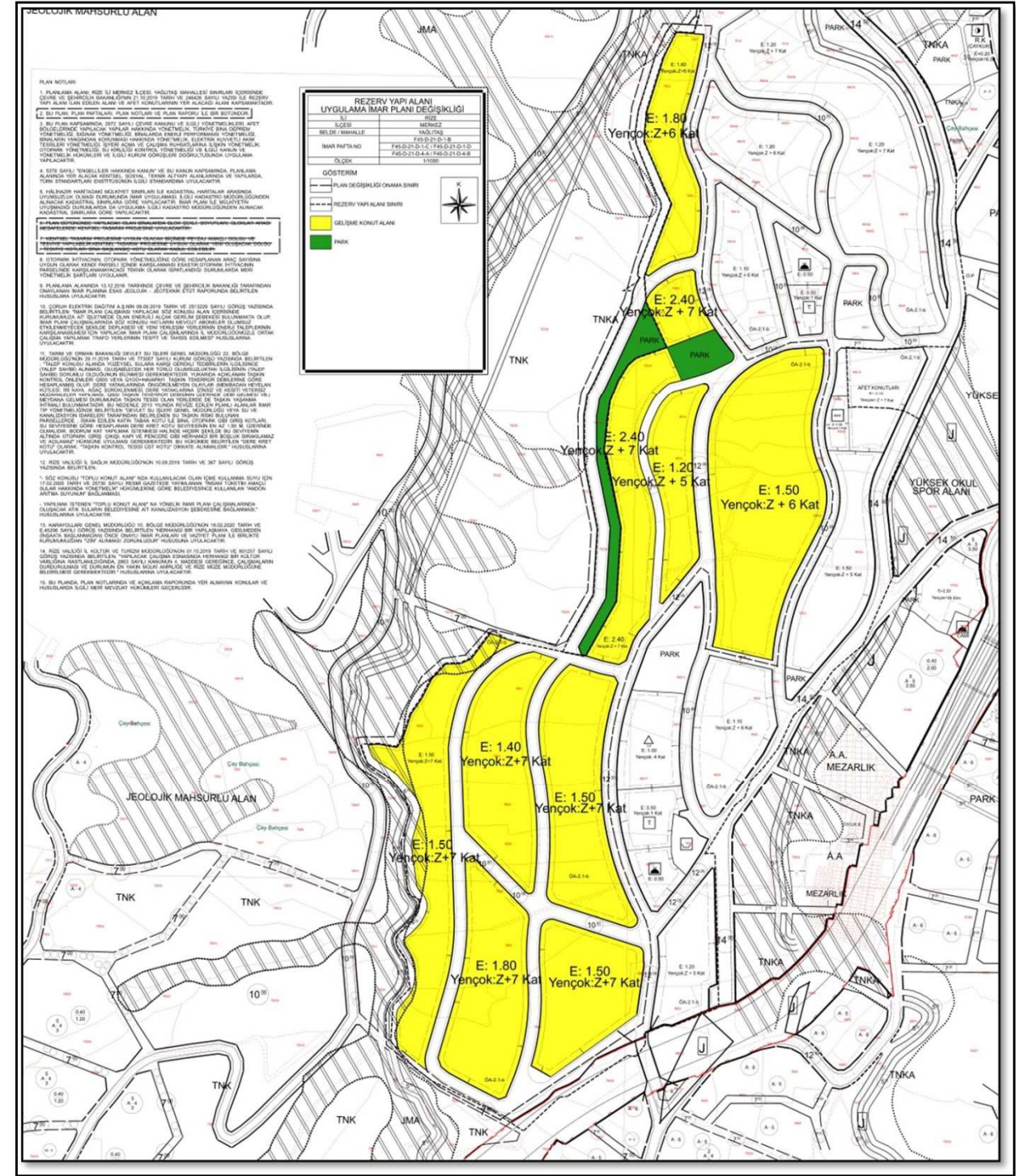
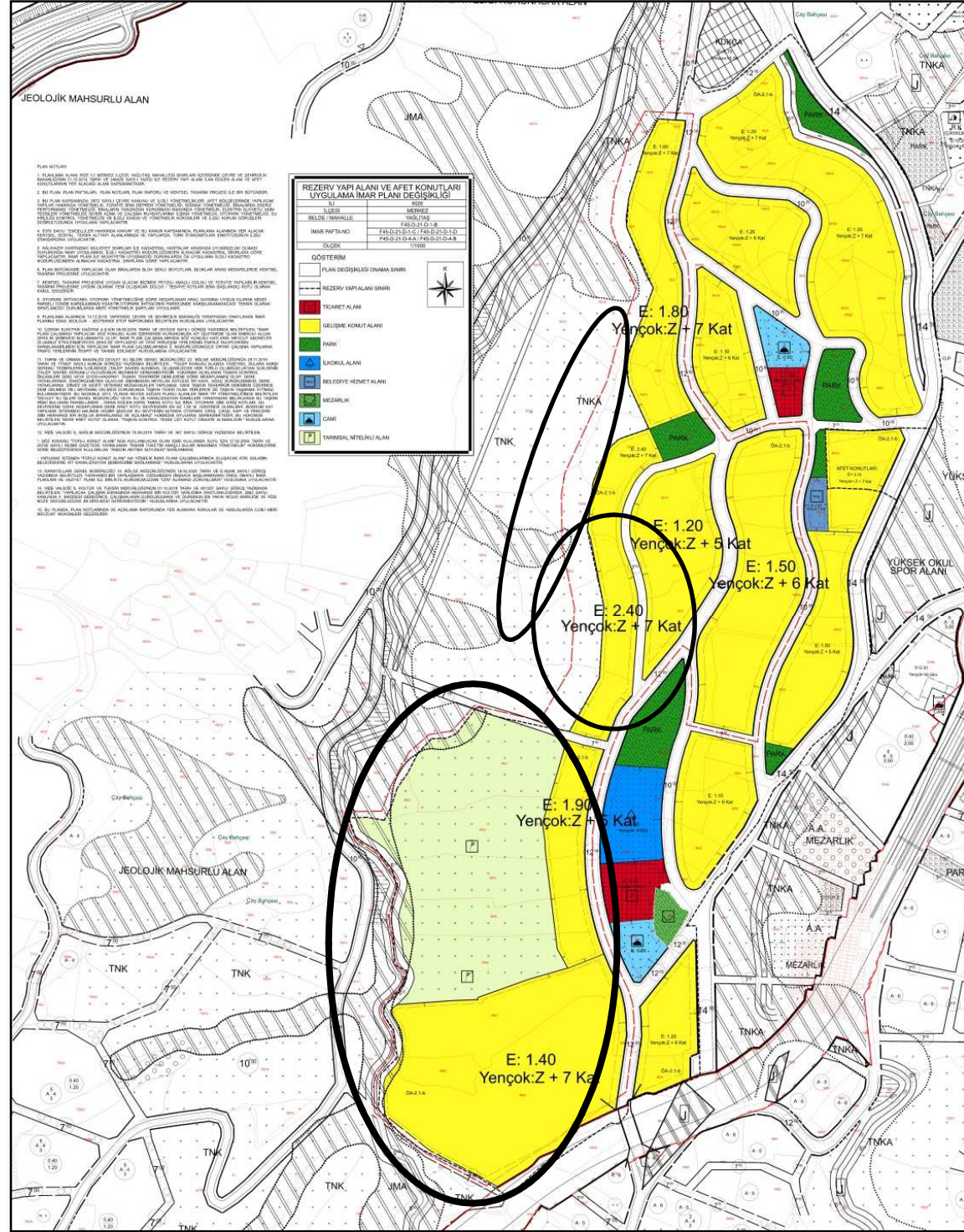


Harita 7. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması

23.06.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 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 <sup>2</sup> )	ALAN (%)	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	81009.91	57.44	98891.60	70.12
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	36641.21	25.98		
PARK	1547.95	1.10	5129.89	3.64
YOLLAR	29755.29	21.10	44932.87	31.86
TOPLAM	148954.36	100.00	148954.36	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 2722916 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.

## 4.3 Ek Rezerv Yapı Alanı;

Alanın batısında önceki planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A) olarak planlı olan alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarih ve 701916 sayılı yazısı ile 0.88 hektarlık ek Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan Rize Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.03.2021 tarih ve E.179155 sayılı görüşünde belirtilen inceleme sonucu yapılacak olan proje ile kamulaştırma harici kalan artık parseller arası ulaşım ve altyapı hizmetlerinde oluşacak sorunlar neticesinde tespit edilip, söz konusu sorunların çözümü olarak 0.88 hektarlık alanın kamulaştırılarak ek Rezerv Yapı Alanı ilan edilmesi istenmiştir. Söz konusu ek Rezerv Yapı Alanı sınırları dahilinde kalan söz konusu parsellerin tamamının tevhid



işlemleri tamamlanmıştır. 702 Ada 26,27,28,29 ve 31 numaralı parsellerin kamulaştırma işlemleri tamamlanmış olup bahse konu olan alanda kalan 702 Ada 2,3,5,8,14,16,18 numaralı parsellerin kamulaştırma davaları, 2.Etapta kalan parseller ile beraber kamulaştırma davaları açılacağı belirtilmiştir.

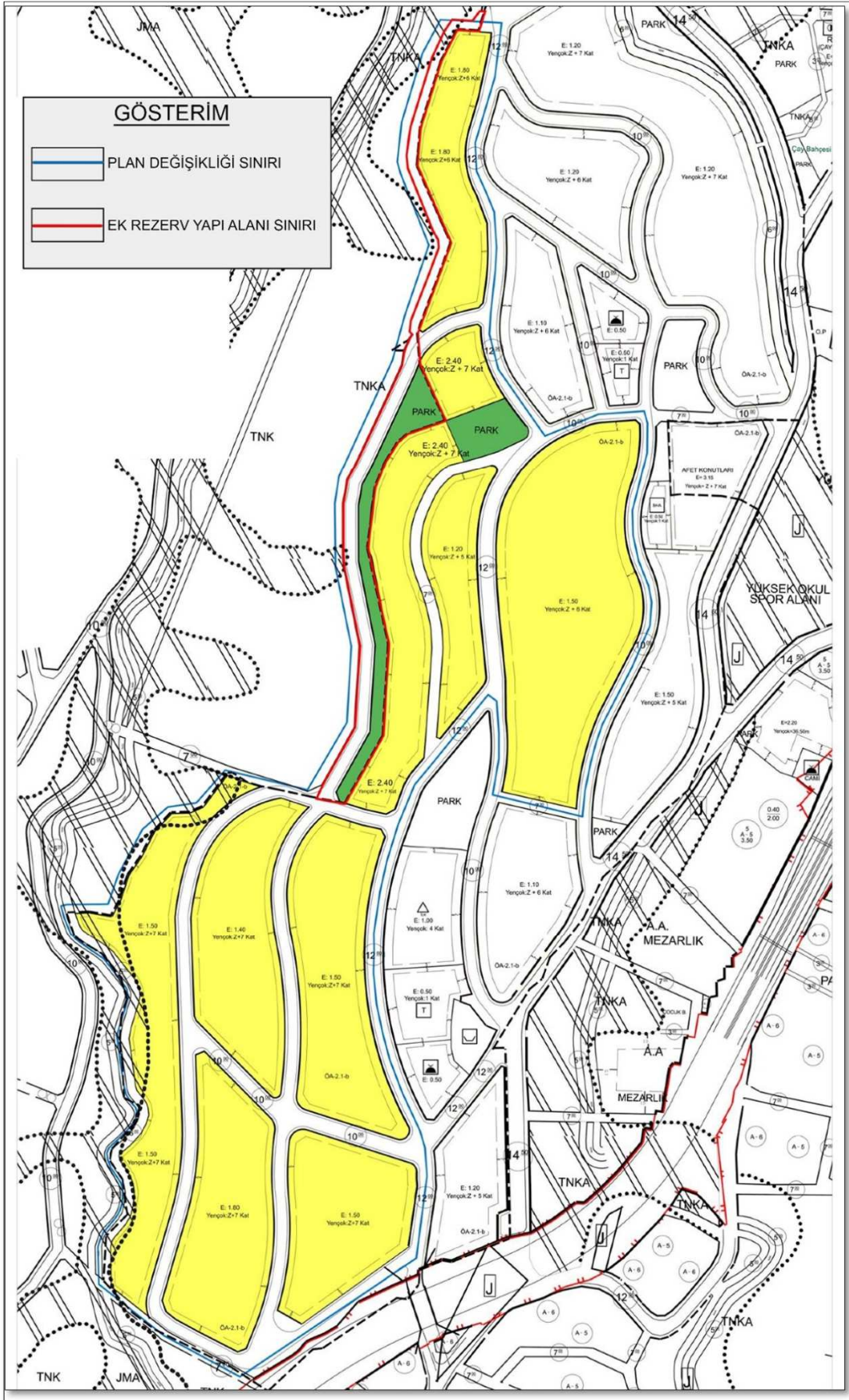
Ada No	Parsel No	Kamulaştırma Alanı m <sup>2</sup>	Kamulaştırma İşlemi
702	29	1255.00	Kamulaştırma İşlemleri Tamamlanmış Olan Parseller
702	28	1500.00	
702	27	830.00	
702	26	940.00	
702	31	1584.11	
702	18	791.84	Kamulaştırma İşlemleri 2.Etapta Kalan Parseller İle Beraber Kamusallaştırma Davaları Açılacaktır.
702	16	314.00	
702	14	260.00	
702	5	508.00	
702	3	314.00	
702	8	257.00	
702	2	108.18	

Alan bu kapsamda park ve imar yolu olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan alan içerisinde park alanı artırılmıştır. Plan değişikliği yapılan 0.88 hektar büyüklüğündeki ek Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen bölgede herhangi bir nüfus ve değer arttırıcı bir değişiklik yapılmadığından dolayı ilgili kurumların görüşlerine ihtiyaç duyulmamıştır. Bahsi konu olan Ek Rezerv Yapı Alanı Harita-8’de belirtilmiştir.

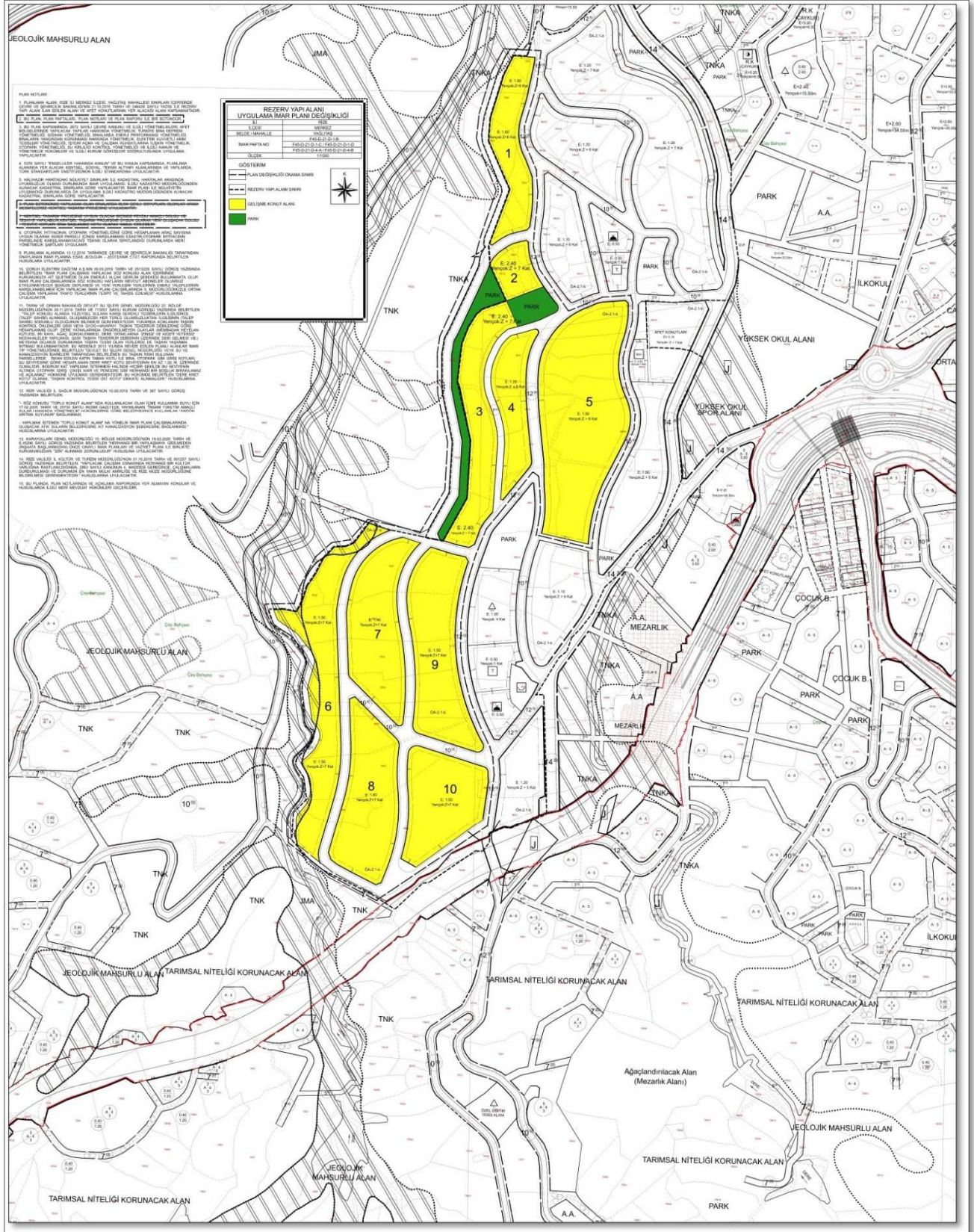
Hazırlanan plan değişikliği ile plan değişikliğine konu olan 0.88 hektarlık ek Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde park alanı ve imar yolu dışında herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir. Söz konusu alanda 3581.94m<sup>2</sup> park alanı ve 5261.06m<sup>2</sup> yol alanı ayrılmıştır.

Planlama Alanı, eğim bakımından farklılıklar ve çeşitli yönlerde farklı eğimler gösteren bir alandan oluşmaktadır. Bu bakımdan alan içerisinde oluşturulan imar adaları için iskan edilebilir bodrum katlar her ada için farklı sayıda ve nitelikte açığa çıkacaktır. Bu durum beraberinde her imar adası için farklı kat yüksekliği ve emsal hususlarını da beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda imar adaları Harita-9’daki gibi numaralandırılarak İmar Adası ölçeğinde detaylar aşağıda belirtilmiştir.

## Harita 8. Ek Rezerv Yapı Alan Sınırı



# Harita 9. Öneri Plan Konut Adaları İmar Adası Numaralandırma



**Tablo2. Plan Değişikliği Kat Yüksekliği, Emsal ve Nüfus Değerleri**

Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile 2392 kişiye hizmet verecek bir alan planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek- 2 de belirtilen asgari teknik ve sosyal altyapı standartları dikkate alındığında; planlama alanı içerisinde yer almayan donatı alanları yürürlükteki plan kararları korunarak alan dışında, yürüme mesafesinde yer alan planlı alanlardan sağlanacaktır.

KONUT ALANLARI	EMSAL	KAT YÜKSEKLİĞİ	ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	DAİRE SAYISI	NÜFUS*
1.NOLU İMAR ADASI	1.80	ZEMİN + 6 KAT	6565.74	11818.33	79	176
2.NOLU İMAR ADASI	2.40	ZEMİN + 7 KAT	2432.58	5838.20	39	87
3.NOLU İMAR ADASI	2.40	ZEMİN + 7 KAT	8785.62	21085.48	141	313
4.NOLU İMAR ADASI	1.20	ZEMİN + 5 KAT	5739.59	6887.51	46	102
5.NOLU İMAR ADASI	1.50	ZEMİN + 6 KAT	20788.25	31182.38	208	464
6.NOLU İMAR ADASI	1.50	ZEMİN + 7 KAT	12481.05	18721.57	125	278
7.NOLU İMAR ADASI	1.40	ZEMİN + 7 KAT	10425.73	14596.03	97	217
8.NOLU İMAR ADASI	1.80	ZEMİN + 7 KAT	10775.04	19395.06	129	288
9.NOLU İMAR ADASI	1.50	ZEMİN + 7 KAT	11986.68	17980.02	120	267
10.NOLU İMAR ADASI	1.50	ZEMİN + 7 KAT	8911.31	13366.97	89	199
<b>TOPLAM</b>			98891.60	160871.56	1072	2392
<b>* PLAN TOPLAM NÜFUS : 2424 Kişi (Aile Büyüklüğü : 2.23 TÜİK 2017)</b>						

Hazırlanan plan değişikliği ile plan değişikliğine konu olan alan içerisinde yer alan fonksiyonlara ilişkin olarak yürürlükteki imar planı alan büyüklükleri bakımından Gelişme Konut alanları 17881.69 m<sup>2</sup> park alanı 3581.94 m<sup>2</sup> ve yollar 15177.58 m<sup>2</sup> artırılmıştır.

Daha öncesinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak kullanım kararı getirilen ve tarım arazisi olan 5.87 hektarlık alan, Bakanlığımızın 18.08.2021 tarih ve 2290055 sayılı yazısı ve Bakanlık Makamının 09.08.2021 tarihli oluru ile Tarım dışı kullanım kararı getirilip çevresel etkiler ve yapı nizamı göz önünde bulundurularak güneyinde kalan gelişme konut alanı ile birlikte ulaşım ve yapılaşma koşulu entegrasyonu sağlanıp E:1.00, E:1.40, E:1.50, E:1,80 ve Yençok: Z+7 kullanım kararı getirilmiştir.

#### 4.4 Kurum Görüşleri;

- **Rize Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünü'nün 20.09.2021 tarih ve 2722916 sayılı kurum görüş yazısında;** “ İlgili talep, 5403 sayılı Kanun kapsamında 28.07.2017 tarihli Toprak Koruma Kurulu gündeminde alınarak değerlendirilmiştir ve Ek-1’de bulunan 28.07.2017 tarih ve 70/1 sayılı Toprak Koruma Kurulu kararı ile aynı Kanununun 13’ncü maddesi d) bendi kapsamında talep edilen arazinin tarım dışı amaçla kullanımı yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesinde (ek-6) belirtilen hususlara uyulması koşulu ile uygun görülmüştür.5403 sayılı Kanun gereği; ilgili talep Bakanlığımıza sunulmuş ve Ek-3’te bulunan Bakanlığımızın 18.08.2021 tarih ve 2290055 sayılı yazısı ve Bakanlık Makamının 09.08.2021 tarihli oluru (Ek-4) ile de uygun bulunmuştur. Buna İstinaden; Rize İli Merkez, Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5,87 hektar yüzölçümlü arazide “Toplu Konut Amaçlı İmar Planı” olarak planlanarak tarım dışı amaçla kullanımı uygun olup, başka bir amaç için kullanılmak istenmesi durumunda Kurumumuzdan tekrar izin alınması gerekmektedir.” **Hükümleri belirtilmiştir.**
- **Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2021 tarih ve 2290055 sayılı kurum görüş yazısında;** “TOKİ tarafından yapılmasını yönelik talep, Rize Valiliği teknik elemanlarınca dikili tarım arazisi olarak alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirlenmiş, sınıflandırılmış ve Cumhurbaşkanlığının 19.04.2019 tarihli kararı ile kamu yararı kararı verilerek değerlendirmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir. Bakanlığımızca yapılan inceleme neticesinde söz konusu talep uygun bulunmuş olup, talebe yönelik Bakanlık Makamından alınan 09.08.2021 tarih ve E-1709693 sayılı Makam Oluru yazımız ekinde gönderilmektedir.” Denilmiştir.
- **Rize Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 18.03.2021 tarih ve E.179155 sayılı kurum görüş yazısında;** “Rezerv İlan edilen alanda yapılan teknik inceleme sonucu, Toplu Konut İdaresi tarafından yapılacak olan proje ile kamulaştırma harici kalan artık parseller arası ulaşım ve altyapı hizmetlerinde oluşacak kuvvetle muhtemel sorunlar tespit edilmiştir. Söz konusu durumun çözümü adına ekteki krokide belirtilen 0.88 hektarlık alanın rezerv alanına eklenmesi gerekliliğini tarafımızca tespit edilmiş olup, bahse konu alanın Rezerv Yapı Alanına ve Yağlıtaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına dahil edilmesi” **belirtilmiştir.**

## EKLER:

## KURUM GÖRÜŞLERİ



V  
3052

T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU  
SOFRANA SAHIPLİK

Sayı : E-14092030-230.04.02-2722916

20.09.2021

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri (İlave  
ve Revizyon İmar Planı)

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.06.2017 tarih ve 69736221-754-E.29242 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Rize İli, Merkez, Yağlıtaş, Mahallesi sınırları içerisinde Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılması planlanan "Toplu Konut Alanı Amaçlı İmar Planı" çalışmalarına istinaden 5,87 hektar yüzölçümlü alanın 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izini istenmiştir.

İlgili talep, 5403 sayılı Kanun kapsamında 28.07.2017 tarihli "Toprak Koruma Kurulu" gündemine alınarak değerlendirilmiş ve Ek-1'de bulunan 28.07.2017 tarih ve 70/1 sayılı "Toprak Koruma Kurulu" kararı ile aynı Kanunun 13' ncü maddesi d) bendi kapsamında; ayrıca Ek-2' de bulunan 30.05.2019 tarihli "Toprak Koruma Kurulu" gündemine alınarak 30.05.2019 tarih ve 87-5 sayılı Toprak Koruma Kurulu kararı ile aynı Kanunun 13' ncü maddesi d) bendi kapsamında talep edilen arazinin tarım dışı amaçla kullanımını yazımız ekinde gönderilen "Toprak Koruma Projesinde" (Ek-6) belirtilen hususlara uyulması koşulu ile uygun görülmüştür. 5403 sayılı Kanun gereği; ilgili talep Bakanlığımıza sunulmuş ve Ek-3'te bulunan Bakanlığımızın 18.08.2021 tarih ve E-58125898-230.04.02-2290055 sayılı yazısı ve Bakanlık Makamının 09.08.2021 tarihli oluru (Ek-4) ile de uygun bulunmuştur.

Buna istinaden; Rize İli, Merkez, Yağlıtaş, Mahallesi sınırları içerisinde yar alan 5,87 hektar yüzölçümlü arazide "Toplu Konut Amaçlı İmar Planı" olarak planlanarak tarım dışı amaçla kullanımını uygun olup, başka bir amaç için kullanılmak istenmesi durumunda Kurumumuzdan tekrar izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca; 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliği"nin 12 nci maddesinin 8' inci fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda istenilen amaç (Toplu Konut Alanı Amaçlı İmar Planı) doğrultusunda verilen izin geçersiz sayılacaktır. Belirtilen iki yıllık süre içerisinde ilgili talebin planın kurumunuzca onaylanmasına müteakip onaylandığına dair bilgi ve belgelerin Müdürlüğümüze iletilmesi hususunu;

Bilgilerinize rica ederim.

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	22.09.2021
Haavale Tarihi	196250-12606
Gelen Kayıt No	
İlgili Servis	İmar m5d

GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYNI DİR  
20.09.2021

Sedat SEZİK  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek:

- 1 - 70 Numaralı Toprak Koruma Kurul Kararı (2 Sayfa)
- 2 - 87 Numaralı Kurul Kararı (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 07DB9719-0982-4C37-A459-0A09A7CF8F63

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Gülbahar Mah. Atatürk Cad. Dütübi Sok. PK: 53100 Merkez/RİZE

Bilgi için: Hüseyin BAŞKIR

Tel: (0464) 213 04 58 (60-63-67) Faks: (0464) 213 04 57

Mühendis

E-Posta: [rize@tarimorman.gov.tr](mailto:rize@tarimorman.gov.tr) Kep: [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

GIDA KÖRÜ  
SOFRANA SAHİP ÇIK

Sayı : E-58125898-230.04.02-2290055

18.08.2021

Konu : T.D. Rize İli Merkez İlçesi, Yağlıtaş Mah.  
Toplu Konut Alanı

RİZE VALİLİĞİNE  
(Rize İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne)

İlgi : 14.04.2021 tarihli ve E-14092030-230.04.02-1172754 sayılı yazımız.

Rize ili, Merkez ilçesi, Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, toplam 5,87 hektar yüzölçümüne sahip alanda, TOKİ tarafından "Toplu Konut Amaçlı İmar Planı" yapılmasına yönelik talep, Rize Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) teknik elemanlarınca dikili tarım arazisi olarak alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirlenmiş, sınıflandırılmış, Rize İl Toprak Koruma Kurulunun 30.05.2019 tarih ve 87 karar sayılı toplantısında ve 28.07.2017 tarih ve 70 sayılı toplantılarında oy birliği ile uygun bulunmuş ve Cumhurbaşkanlığının 19.04.2019 tarihli kararı ile kamu yararı kararı verilerek değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Bakanlığımızca yapılan inceleme neticesinde söz konusu talep uygun bulunmuş olup, talebe yönelik Bakanlık Makamından alınan 09.08.2021 tarih ve E-58125898-020-1709693 sayılı Makam Oluru yazımız ekinde gönderilmektedir.

Verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'nci fıkrası gereği, izin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Gereğini rica ederim.

Kerim ÜSTÜN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

Ek: Makam Oluru (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: A108A20B-0DC0-4A23-B145-988C26BD026E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>  
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı Bilgi için: Şenay TURGUT  
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA Mühendis  
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

GIDANI KORU  
SOFRAKASARIFCIK

Sayı : E-58125898-020-1709693

09.08.2021

Konu : Rize ili Merkez İlçesi Yağlıtaş Mahallesi  
TOKİ Toplu Konut Amaçlı İmar Planı

BAKANLIK MAKAMINA

Rize ili, Merkez ilçesi, Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, toplam 5,87 hektar yüz ölçümüne sahip alanda, TOKİ tarafından "Toplu Konut Amaçlı İmar Planı" yapılmasına yönelik talep, Rize Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) teknik elemanlarınca dikili tarım arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirlenmiş, Rize İl Toprak Koruma Kurulunun 30.05.2019 tarih ve 87 karar sayılı toplantısında ve 28.07.2017 tarih ve 70 sayılı toplantılarında oy birliği ile uygun bulunmuş ve Cumhurbaşkanlığı'nın 19.04.2019 tarihli kararı ile kamu yararı kararı verilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı" başlıklı 13'üncü maddesinde "*Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;*

.....

*d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar,*

.....

*için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir...." hükmü yer almaktadır.*

Bu kapsamda; Makamınızca uygun görülmesi halinde, Rize ili, Merkez ilçesi, Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, toplam 5,87 hektar yüz ölçümüne sahip alanda, TOKİ tarafından "Toplu Konut Amaçlı İmar Planı" talebi ile ilgili olarak, 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izninin verilmesi hususlarını;

Uygun görüşlerle takdir ve tensiplerinize saygıyla arz ederim.

Muhsin YAZICI  
Genel Müdür V.

Uygun görüşle arz ederim.

Ayşe Aysin IŞIKGECE  
Bakan Yardımcısı

OLUR  
Dr. Bekir PAKDEMİRLİ  
Bakan

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 3D05E2F3-331D-4C8A-8954-8792A5F2B364 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>  
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı Bilgi için: Şenay TURGUT  
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA Mühendis  
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95





Karar Sıra No	Karara Esas Olan Evrakın			Mevzunun Konusu ve Özeti
70	Tarih	No:	Nereden Gönderildiği	
70/1	08/06/2017	E.29242	Rize Belediyesi	Toplu Konut Alanı
70/2	19/06/2017	E.3532	Rize İl Özel İdaresi	Ticaret Alanı
70/3	06/07/2017	E.3843	Rize İl Özel İdaresi	Ticaret Alanı
70/4	06/04/2016	392-135	Çamlıhemşin Belediyesi	Turizm Tesis Alanı
70/5	26/07/2016	E.34982	Rize Belediyesi	Genel Revizyon İmar Planı

Toplantı Tarihi: 28 /07 / 2017 Günü Saat 10:00

Başkanın Adı ve Soyadı: Erdoğan BEKTAŞ

Üyelerin Adı ve Soyadı : Selda DALGIÇ, Mehmet DOĞAN, Hasan BEBEK, Hayati GÖKGÖZ, Yusuf ŞAVŞATLI, Muhammet KARAOĞLU, Gözde ENISOĞLU, Murat GENÇ, Kamil Engin İSLAMOĞLU, Kürşat Coşkun ÇOLAK

**KARARIN METNİ**

1- Rize Belediye Başkanlığı'nın 08/06/2017 tarih ve 69736221-754-E.29242 sayılı yazısı ile; Rize Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm yapılacak Rize İli, Merkez İlçesi, Yağlıtaş Mahallesi'nin bir kısmı 21,6 hektar alan içerisinde kalan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A) yaklaşık olarak 3,6 hektar alanın "Toplu Konut Alanı" olarak 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmektedir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; tapu kaydı, parsel haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elamanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize İli, Merkez, Yağlıtaş Mahallesi'nin bir kısmı 21,6 hektar alan içerisinde kalan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A) yaklaşık olarak 3,6 hektar "Dikili Tarım Arazisi" nin 5403 sayılı kanunun 13.maddesinin d) bendi gereğince "Toplu Konut Alanı" olarak tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile;

2- Rize İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 19/06/2017 tarih ve 97375479-300-E.3532 sayılı yazısında; Rize İli, Ardeşen İlçesi, Beyazkaya Köyü sınırları içerisinde 130 ada 3 numaralı parsel 770,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi üzerinde Cavit MAHMUTOĞLU tarafından "Ticaret Alanı" olarak 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmektedir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; tapu kaydı, parsel haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elamanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize İli, Ardeşen İlçesi, Beyazkaya Köyü sınırları içerisinde 130 ada 3 numaralı parsel 770,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Dikili Tarım Arazisi"nde yapılması planlanan tesisin tarımsal potansiyeli daha düşük başka alternatif alanlarda yapılabileceği değerlendirildiğinden, ilgili talebin uygun olmadığına ve kanunun 21. maddesi hükümlerinin uygulanmasına oy birliği ile;

3- Rize İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 06/07/2017 tarih ve 97375479-300-E.3843 sayılı yazısında; Rize İli, Fındıklı İlçesi, İhlamurlu Köyü sınırları içerisinde 204 ada 94 numaralı parsel 8047,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi üzerinde Zeki CUVELEK tarafından "Ticaret Alanı (Konaklama Tesisi)" olarak 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmektedir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; tapu kaydı, parsel haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elamanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize İli, Fındıklı İlçesi, İhlamurlu Köyü sınırları içerisinde 204 ada 94 numaralı parsel 8047,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Marjinal Tarım Arazisi" nin 5403 sayılı kanunun 13. maddesi kapsamında "Ticaret Alanı (Konaklama Tesisi)" olarak tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile.

## KARARIN METNİ

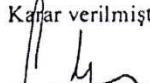
4- Çamlıhemşin Belediyesi'nin 06/04/2016 tarih ve 89288179/392-135 sayılı yazısında; Rize İli, Çamlıhemşin İlçesi, Kaplıca Mahallesi sınırları içerisinde 453 ada 2 numaralı parsel ile 455 ada 3 ve 4 numaralı parsellerin oluşturduğu 3026,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazinin tamamı, üzerinde Mustafa GÜLER ve Ahmet GÜLER tarafından "Turizm Tesis Alanı" yapılmak istendiği belirtilerek yapılacak imar planı değişikliği için 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmektedir.

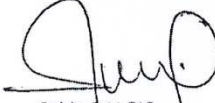
Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; tapu kaydı, parsel haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elamanları tarafından hazırlanan etüt raporu ve 69-5 sayılı Toprak Koruma Kurulu kararı gereği; Rize İl Özel İdaresinin 20/07/2017 tarih 97375479-310.01.03-E.4198 sayılı görüşü incelenmiştir. Rize İl Özel İdaresi ilgili kurumlar arasında "Ayder Turizm Merkezinde Yapılacak Projenin Usul ve Esaslarına İlişkin Çerçeve Protokolü" imzalandığını ve bu protokolle bölgedeki tüm planlama, üstyapı ve altyapı çalışmalarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacağı bildirilmiştir. Rize İli, Çamlıhemşin İlçesi, Kaplıca Mahallesi sınırları içerisinde 453 ada 2 numaralı parsel ile 455 ada 3 ve 4 numaralı parsellerle ilgili talebin TOKİ tarafından yapılması durumunda değerlendirilmesine oy birliği ile;

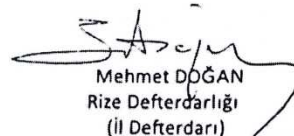
5- İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı'nın 07/10/2016 tarih ve 24608 sayılı yazısı ile Rize Belediyesi'nin 26/07/2017 tarih ve 69736221-754-E.34982 sayılı talep yazısında; Rize Belediyesi Mücavir alan ve Güncel Onaylı İmar Planı içerisinde Rize Belediyesi ile İller Bankası Anonim Şirketi'nin beraber yürütmekte olduğu Genel Revizyon İmar Planı çalışması amacıyla Ekli haritada ve CD içerisinde gösterildiği gibi 881,26 Hektarlık Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A.)'nın tamamının aynı (T.N.K.A) kalması şartı ile yapılacak Revizyon İmar Planı kapsamında kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; tapu kayıtları, parsel haritası, 1/10000 ölçekli haritadaki yerleri ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elamanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde İller Bankası tarafından yapılması planlanan Genel Revizyon İmar Planı kapsamında Mevcut Güncel Onaylı İmar Planı içerisinde kalan 881,26 Hektar "Dikili Tarım Arazisi" Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A.)'ların mevcut şekilde muhafaza edilerek Mevcut Onaylı İmar Planı içerisinde kalan diğer alanda Genel Revizyon İmar Planı çalışmasının yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığına oy birliği ile;

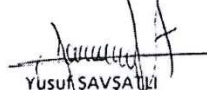
Karar verilmiştir.


  
Erdoğan BEKTAS  
Vali  
(Başkan)

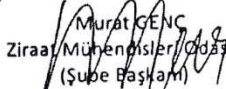
  
Selda DALGIÇ  
Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü  
(İl Müdür V.)

  
Mehmet DOĞAN  
Rize Defterdarlığı  
(İl Defterdarı)

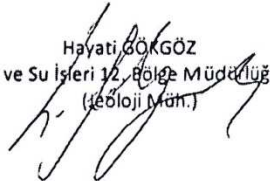
  
Hasan BEBER  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
(İl Müdürü)

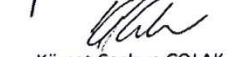
  
Yusuf ŞAŞAĞLI  
Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi  
(Yardımcı Doç. Dr.)

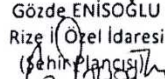
  
Muhammet KARAOĞLU  
Rize Ticaret Borsası  
(Yönetim Kurulu Üyesi)

  
Murat GENC  
Ziraat Mühendisleri Odası Rize Şubesi  
(Şube Başkanı)

  
Kamil Engin İSLAMOĞLU  
Tema Vakfı Rize İl Temsilciliği  
(İl Temsilcisi)  
(KATILMADI)

  
Hayati BÖRGÖZ  
Orman ve Su İşleri İl Bölge Müdürlüğü  
(Jeoloji Müh.)

  
Kürşat Coşkun ÇOLAK  
D.S.İ. 224. Şube Müdürlüğü  
(Şube Müdürü)

  
Gözde ENİSOĞLU  
Rize İl Özel İdaresi  
(Şehin Plancısı)



parşel, 1209 ada 1 parşel ve amlıbel mahallesi tapudaki niteliği "ay bahçesi" olan 834 ada 1 parşelin oluşturduğu toplam 22.094,00 m<sup>2</sup> "Dikili Tarım Arazisinin" "Eğitim Tesis Alanı" olarak, 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile;

4- Madenli Belediyesi'nin 05.03.2019 tarih ve 65168759-045/104 sayılı yazısında; Rize İli, Çayeli İlçesi, Madenli Beldesi, Merkez mahallesi, tapudaki niteliği "alılık" olan 103 ada 108 numaralı parşel, 7979,29 m<sup>2</sup> yzölümlü alanın "Ticaret Alanı (Otel ve Restoran)" olarak planlanarak, bu amaç doğrultusunda kullanılmak istendiği belirtilerek 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmiştir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü teknik elemanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize İli, Çayeli İlçesi, Madenli Beldesi, Merkez mahallesi, tapudaki niteliği "alılık" olan 103 ada 108 numaralı parşelin oluşturduğu 7979,29 m<sup>2</sup> "Dikili Tarım Arazisinin" "Ticaret Alanı (Otel ve Restoran)" olarak, 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile;

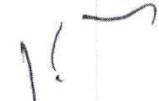

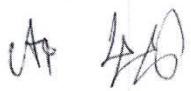
5- Rize Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2019 tarih ve 69736221-754-E.108978 sayılı yazısında; Rize Belediyesi mevcut imar planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A)" içinde bulunan Yağlıtaş Mahallesi 693 ada 1, 2, 3, 4, 5, ve 6 numaralı parşellerin oluşturduğu toplam 3,17 hektar alanın "Toplu Konut Alanı" olarak planlanarak, bu amaç doğrultusunda kullanılmak istendiği belirtilerek 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmiştir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü teknik elemanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize Belediyesi mevcut imar planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (T.N.K.A)" içinde bulunan Yağlıtaş Mahallesi 693 ada 1, 2, 3, 4, 5, ve 6 numaralı parşellerin oluşturduğu toplam 3,17 hektar "Dikili Tarım Arazisinin" "Toplu Konut Alanı" olarak, 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile;

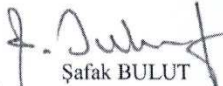
6- Rize İl Özel İdaresi'nin 17.02.2019 tarih ve 97375479-115.01.99-E.963 sayılı yazısında; Rize İli, Ardeşen İlçesi, Pirinçlik köyü, 101 ada 44 parşelin "Sanayi Tesis Alanı (ay Fabrikası)" olarak planlanarak, bu amaç doğrultusunda kullanılmak istendiği belirtilerek 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edilmiştir.

Talep yazısı ekinde bulunan arazinin; haritası, 1/25000 ölçekli haritada yeri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü teknik elemanları tarafından hazırlanan etüt raporu incelenmiştir. Rize İli, Ardeşen İlçesi, Pirinçlik köyü, 101 ada 44 parşelin oluşturduğu 4.427,30 m<sup>2</sup> "Mutlak Tarım Arazisinin" etüt raporu ekinde yer alan ve ilke koordinat sisteminde yeri belirlenmiş 2.000,00 m<sup>2</sup>lik kısmının "Sanayi Tesis Alanı (ay Fabrikası)" olarak, 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, başka bir amaç için kullanılması durumunda tekrar izin alınmasına oy birliği ile;

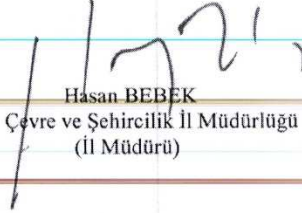
Karar verilmiştir.


1.  T. B. E. N. J.P.   
A. 

  
Kemal ÇEBER  
Vali  
(Başkan)

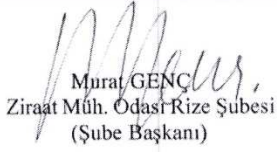
  
Şafak BULUT  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü  
(İl Müdürü)


Mehmet DOĞAN  
Rize Defterdarlığı  
(Defterdar)  
KATILMADI

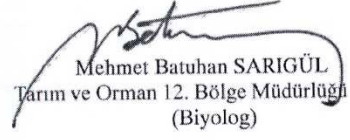
  
Hasan BEBEK  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
(İl Müdürü)

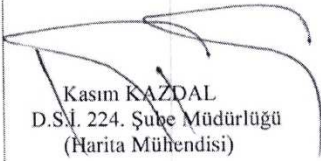
  
Fatih SEYİS  
Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi  
(Prof. Dr.)

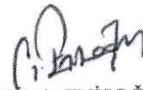
  
İsmail KOCAMAN  
Rize Ticaret Borsası  
(Genel Sekreter)

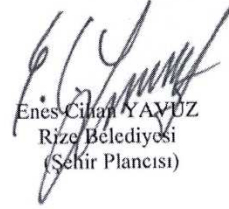
  
Murat GENÇ  
Ziraat Müh. Odası Rize Şubesi  
(Şube Başkanı)

  
Ahmet Ali KORK  
Tema Vakfı Rize İl Temsilciliği  
(İl Temsilcisi)

  
Mehmet Batuhan SARIGÜL  
Tarım ve Orman 12. Bölge Müdürlüğü  
(Biyolog)

  
Kasım KAZDAL  
D.S.İ. 224. Şube Müdürlüğü  
(Harita Mühendisi)

  
Gözde ENİSOĞLU KOPUZ  
Rize İl Özel İdaresi  
(Şehir Plancısı)

  
Enes Cihan YAYUZ  
Rize Belediyesi  
(Şehir Plancısı)

T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
(Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)

RİZE VALİLİĞİ  
(İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü)

TOPRAK KORUMA PROJESİ ONAY SAYFASI

PROJE SAHİBİ: RİZE BELEDİYESİ

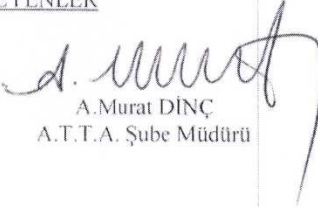
PROJE KONUSU: Toplu Konut Alanı Amaçlı İmar Planı  
Rize İli, Merkez İlçesi, Yağlıtaş Mahallesi alan 693 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6  
parsel, 694 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17 parsel, 696 ada, 1, 2 ve 4 numaralı  
parsellerin oluşturduğu 5,87 hektar  
Toprak Koruma Projesi

HAZIRLANDIĞI İL VE TARİH : RİZE 2021

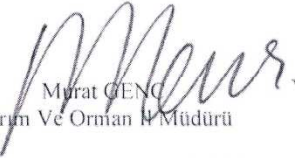
PROJE HAZIRLAYAN : Şener BÜLBÜL (ZİRAAT MÜHENDİSİ)

PROJEYİ İNCELEYENLER

  
İsmail KÖSEOĞLU  
Ziraat Mühendisi


  
A. Murat DİNÇ  
A.T.T.A. Şube Müdürü

PROJEYİ KONTROL EDEN

  
Murat GENÇ  
Tarım Ve Orman İl Müdürü

PROJEYİ ONAYLAYAN

.../.../2021

  
Sedat SEZİK  
Vali a.  
Vali Yardımcısı



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : E-88115894-504-701916  
Konu : Rize ili Merkez ilçesi Yağlıtaş Mahallesi  
Ek Rezerv Yapı Alanı'na Dair.

K  
1422  
J. Adıyaman  
Rize - rezerv yapı // beyazlı  
02.04.2021  
04/08/2021

DAĞITIM YERLERİNE

Rize ili Merkez ilçesi Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 8.800 m2 yüzölçüme sahip ve ekte uydu görüntüsü, sınır kroki ve koordinatları iletilen alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin (c) bendi uyarınca 02/04/2021 tarihli ve 696578 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu itibarla bahse konu alandaki tüm uygulamaların 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütüleceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Vedad GÜRGEN  
Bakan a.

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü

Ek:

- 1 - Uydu görüntüsü (1 sayfa)
- 2 - Sınır krokisi (1 sayfa)
- 3 - Koordinat listesi (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:  
Milli Emlak Genel Müdürlüğüne  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne

Bilgi:

RİZE VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)  
Rize Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : XDCZGRNY Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Damlapınar Bulvarı No:278 Çankaya/ANKARA  
Telefon No : (312) 410 10 00, Belgegeçer No : (312) 474 03 59  
İnternet adresi : [www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr) Bilgi için: Cihat İNAC  
Jeoloji Mühendisi  
Telefon No:(312) 410 77 48





T.C.  
RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 69736221-754-E.179155  
Konu : Ek Rezerv Alan Talebi

18.03.2021

DAĞITIM YERLERİNE

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Rize Belediyesi arasında Rize İli, Merkez İlçesi, Yağlıtaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 19.04.2019 tarih ve 30750 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen Rezerv Alanı, 20.10.2019 tarih ve E.246512 sayılı yazınızda Bakanlık Makamının 21.10.2019 tarihli ve 246426 sayılı oluru 24,05 hektara revize edildiği tarafımıza bildirilmiştir.

Rezerv İlan edilen alanda yapılan teknik inceleme sonucu, Toplu Konut İdaresi tarafından yapılacak olan proje ile kamulaştırma harici kalan artık parseller arası ulaşım ve altyapı hizmetlerinde oluşacak kuvvetle muhtemel sorunlar tespit edilmiştir. Söz konusu durumun çözümü adına ekteki krokide belirtilen 0,88 hektarlık alanın rezerv alanına eklenmesi gerekliliği tarafımızca tespit edilmiş olup, bahse konu alanın Rezerv Yapı Alanına ve Yağlıtaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına dâhil edilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Mustafa ARICI  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

Ek:

- |   |          |
|---|----------|
| 1- Rezerv Yapı ve Ek Rezerv Yapı Alan Krokisi (Ek-1-) | (1Sayfa) |
| 2- Ek Kamulaştırma Özet Cetveli                       | (1Sayfa) |
| 3- Ek Rezerv Yapı Alanı Talebi Krokisi                | (1Sayfa) |
| 4- Plan Örneği  | (1Sayfa) |
| 5- Uydu Görüntüsü                                     | (1Sayfa) |

Dağıtım:

Gereği:

\*ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
-Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri  
Genel Müdürlüğü

Bilgi:

\*ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
-Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı  
-GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ✓

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.

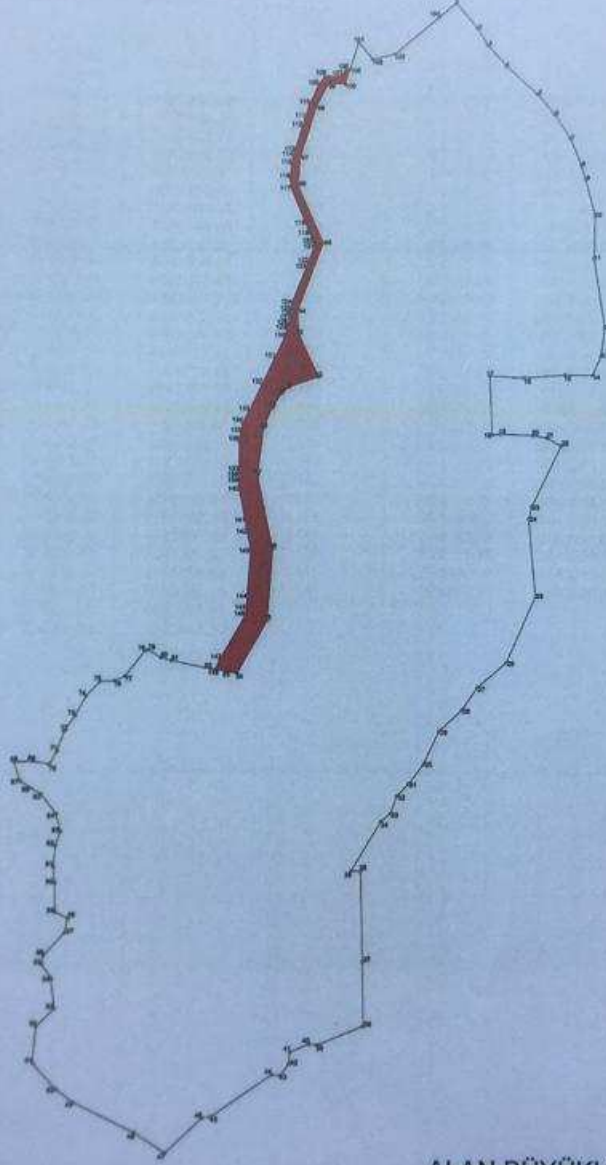
Bu belgenin kontrolü 1616053934301#1 belge takip no ile <http://www.rize.bel.tr> e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres: Rize Belediyesi Piriçelebi Mah. Menderes Bulv. No:182 Merkez RİZE Bilgi İçin : MUHİTTİN AYDIN  
Tel : 444 50 53 Faks: () Dahili :  
Elektronik Ağı: [www.rize.bel.tr](http://www.rize.bel.tr), KEP Adresi: [rizebelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:rizebelediyesi@hs01.kep.tr)



RİZE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YAĞLITAŞ MAHALLESİ  
REZERV YAPI ve EK REZERV ALANI SINIR KROKİSİ

Ek-1-



ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 24,05 Hektar  
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 0,88 Hektar

- 1. ETAP SINIRI
- REZERV YAPI ALANI SINIRI
- EL KOYMA BEDELLERİ YATIRILANLAR
- İLAVE KAMULAŞTIRILACAK ALANLAR  
(DAHA ÖNCE KİSMİ KAMULAŞTIRMA YAPILMIŞ PARSELLER)
- İLAVE KAMULAŞTIRILACAK ALANLAR  
(DAHA ÖNCE KİSMİ KAMULAŞTIRMA YAPILMAMIŞ PARSELLER)
- + EK REZERV YAPI ALAN TALEBİ

