

**RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
MİLLET BAHÇESİ AMAÇLI  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

0

BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
KAPAK DAHİL 35 SAYFADIR.



KASIM 2023

## İçindekiler

I. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	5
II. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI .....	8
IV. PLANLAMA ALANIN ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	11
V. İDARİ YAPI, SINIRLAR.....	14
VI. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ .....	17
VII. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	19
VIII. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	19
IX. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	25
X. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....	27
XI. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....	29
XII. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	31
XIII. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR .....	31
XIV. PLAN KARARLARI.....	31

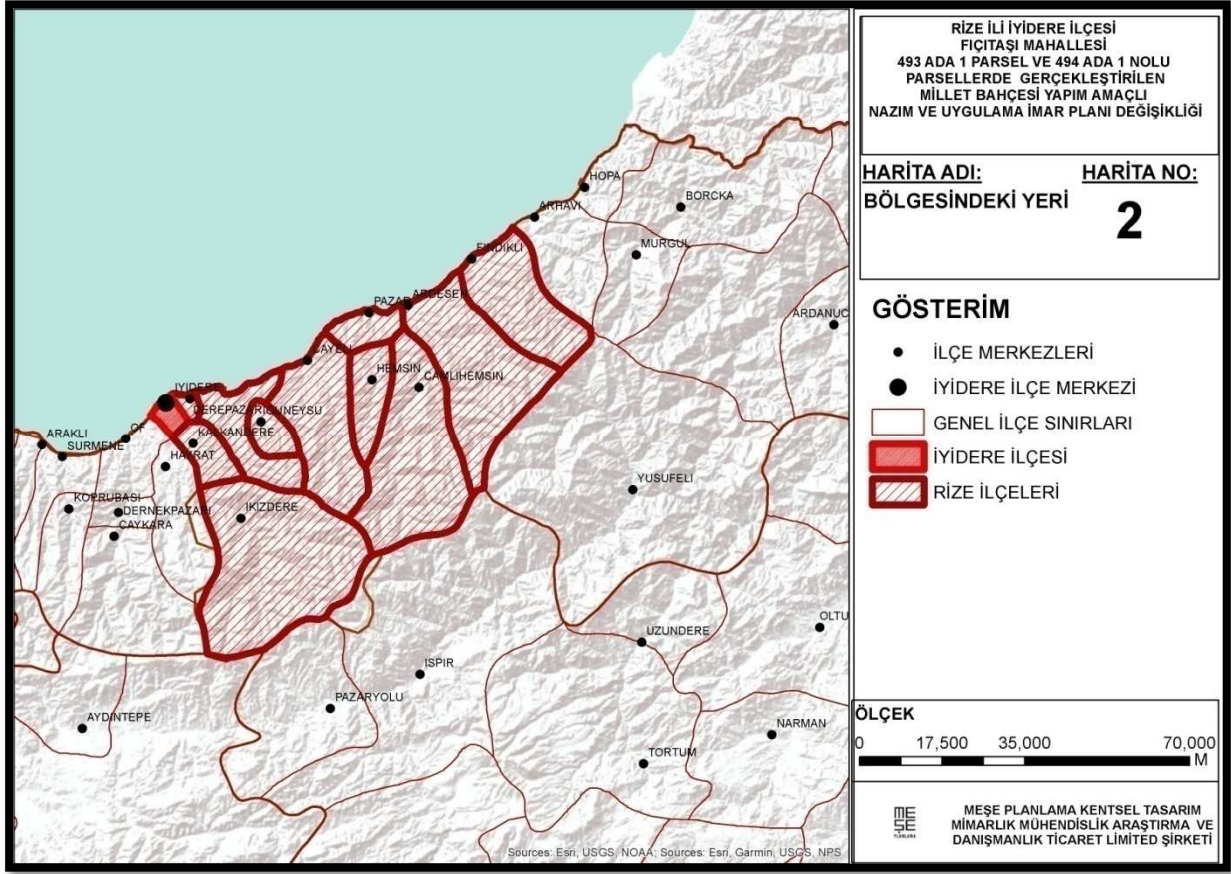
Harita 1-Planlama Alanının Ülkedeki Yeri .....	5
Harita 2-Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri .....	6
Harita 3-Yakın Çevre Uzak Görüntüsü .....	7
Harita 4-Yakın Çevre Yakın Görüntüsü .....	8
Harita 5-Ulaşım Ağındaki Yeri .....	12
Harita 6-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri .....	13
Harita 7-Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri .....	14
Harita 8-İl Sınırları .....	15
Harita 9-İlçe Sınırları .....	16
Harita 10-Belediye Sınırları .....	17
Harita 11-Yakın Çere Kıyı Tesisleri .....	18
Harita 12- Yakın Çevre Mülkiyet Bilgisi .....	22
Harita 13-Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi .....	23
Harita 14-Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi-2 .....	24
Harita 15-Planlama Alanının ÇDP Üzerindeki Durumu .....	26
Harita 16-Planlama Alanının Yakın Çevre Meri İmar Planı .....	28
Harita 17-Planlama Alanı Meri İmar Planı .....	30
Harita 18-Planlama Alanı Köşe Koordinatları .....	35
Harita 19-Plan Çalışması-1/5000-1/1000 .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

Şekil 1-SEGE-2022 İlçe Kademelenmesi .....	11
Şekil 2-493 ada 1 nolu parsel TAKBİS kaydı.....	19
Şekil 3-494 ada 1 nolu parsel TAKBİS kaydı.....	20
Şekil 4-Daimi Müstakil Hakkı Gösterir TAKBİS Kaydı .....	20



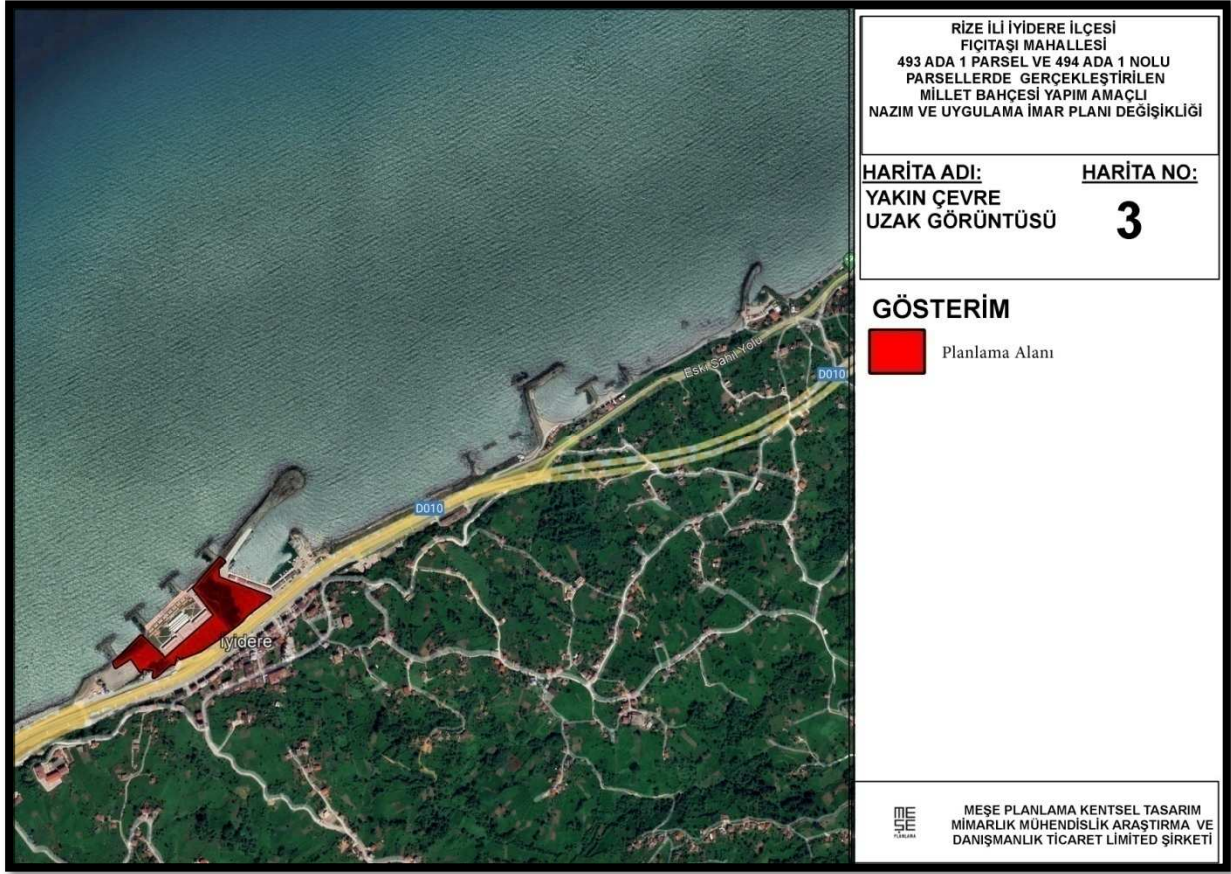
Tablo 1-İyidere İlçesi Karayolu Ulaşım Mesafesi .....	12
Tablo 2-Taşınmazlar Öznitelik Tablosu.....	19
Tablo 3-Planlama Alanı Kullanım Tablosu .....	33





**Harita 2-Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri**

Planlama alanı; Rize İli, İyidere İlçesi, Merkez Mahallesi tapuda 493 ada 1 nolu parsel ve 494 ada 1 nolu parsel numarasına kayıtlı olan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 42 diliminde bulunan ve 1/1000 ölçekli F44-C-23-D-4-A ve F44-C-23-D-1-Châlihazır paftalarında, mevzi koordinat sisteminde ise 50K-III-B ve 50L-IV-A paftalarında bulunan taşınmazları ve bu taşınmazın hizmet alacağı teknik altyapı alanını kapsamaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinin uzak görüntüsü Harita 3'de yer almaktadır.



**Harita 3-Yakın Çevre Uzak Görüntüsü**

İmar planı değişikliği önerilen alan dolgu alanında yer almaktadır. Kuzeyinde Babillon otel ve Spa Restoran, doğusunda İyidere ilçesi merkez balıkçı barınakları, güneyinde Doğu Karadeniz Sahil Yolu geçiş güzergahı, batısında Seferi Camii bulunmaktadır. Karayolları geçişinin güneyinde ilçenin merkezi iş alanı yer almaktadır., Planlama alanı ve yakın çevresi yakın görüntüsü ise Harita 4'de yer almaktadır.





kesimindeeğilme ve bükülmeler meydana gelmiştir. Bu nedenle kıyı turizmi kapsamında yeralan deniz turizmi yönünden büyük önemi olan plaj şeridine nadir olarak rastlanır.<sup>1</sup>

Karadeniz, 41-47 N ve 28-42 E enlem ve boylamları arasında, 420.000 km<sup>2</sup> yüzey alanına ve 1300m ortalama derinliğe sahip bir iç denizdir. Kuzeyde Kerç boğazı ile Azak denizine, güneybatıda ise İstanbul ve Çanakkale Boğazlarıyla Marmara ve Ege denizlerine bağlıdır. Karadeniz'in tuzluluk ve su miktarını değiştiren faktörler üzerinde birçok çalışma yapılmıştır. Bu çalışmalar, Karadeniz'in yağış ve nehirlerden 480 km<sup>3</sup>/yıl su kazandığını ve bunun ancak 380 km<sup>2</sup>/yıl kısmının atmosfere geri döndüğünü göstermiştir. Su kazancının kaybından çok oluşu şeklindeki pozitif su dengesi, fiziksel oluşumları belirleyen en önemli faktördür<sup>2</sup>

Planlama alanı, genel Karadeniz kıyı formu özelliklerini gösteren, dolgu planı yapılan ve dolgusu tamamlanmış olan bölgede yer almaktadır.

İyidere yerleşim alanı oldukça eğimli topoğrafya üzerine kuruludur. Yerleşme derin yarılmış akarsu vadileri, sırtlar ve tepelerden oluşan oldukça sarp ve engebeli bir topoğrafya sahiptir. İyidere, Köşklü Deresi'nin ikiye ayırdığı iki yükselti grubu üzerine kuruludur. Bu yükselti gruplarının içinden geçen derelerin oluşturduğu denize dik uzanan vadiler bulunmaktadır. Batısında İyidere Çayı ve vadisi sınır oluşturmaktadır.

Hazar Mahallesi içinden geçen 1 nolu yan dere vadi oluşturarak İyidere Çayı'na dökülmektedir. Yine Hazar Mahallesi içinde 2 nolu yan dere ve Hazar Deresi vadi oluşturarak Karadeniz'e dökülmektedir. Köşklü Deresi en uzun vadiyi oluşturarak yerleşmeyi ikiye bölmektedir. Bu vadinin doğusunda yer alan yükselti grubu içinde Kuko (Fethiye) Deresi, Çanakçeşme (Fıçı) Deresi ve Usrupular Deresi vadi oluşturarak denize dökülmektedir. Bu dere yatakları, derelerin oluşturduğu derin ve eğimli vadiler ve yükselti grupları en önemli doğal eşiklerdir.<sup>3</sup>

### III. İYİDERE İLÇESİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

<sup>1</sup> Güçlü, Y. Doğu Karadeniz Bölümü Kıyı Kuşağında İklim Konforu Şartlarının Kıyı Turizmi Yönünden İncelenmesi, Coğrafi Bilimler Dergisi, CBD / (2), 111-136 (2010)

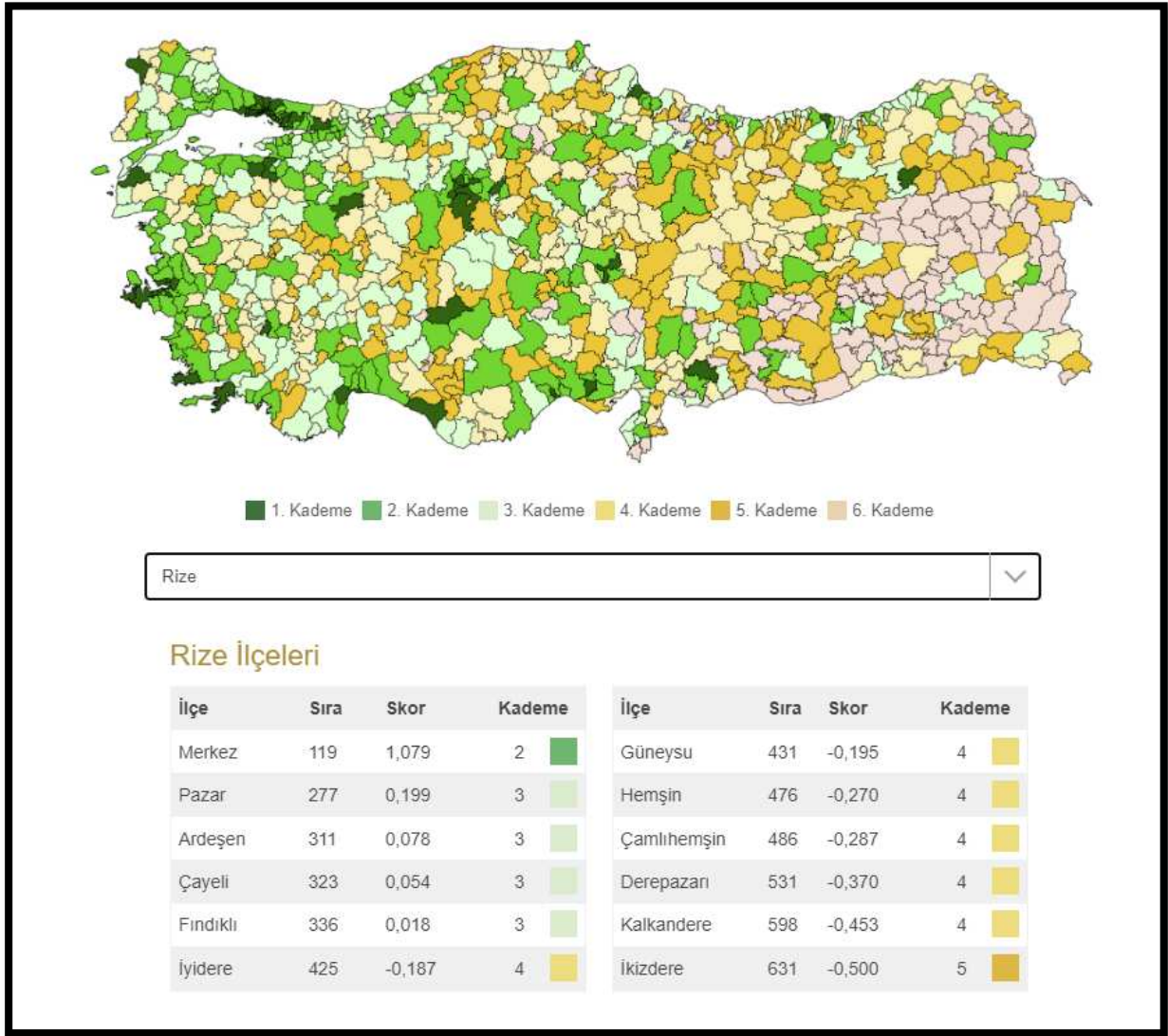
<sup>2</sup>Akın, Ş.Doğu Karadeniz Kıyılarında Deniz Yüzey Akıntıları, KTÜ FBE Balıkçılık Teknolojisi Mühendisliği Anabilim Dalı Balıkçılık Teknolojisi Mühendisliği, Trabzon, (1995).

<sup>3</sup> Giresun, Trabzon ve Rize İleri Karayolu Geçiş Projesi İyidere Şehir Geçiş Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği Açıklama Raporu, TM Planlama Projelendirme İnşaat ve tic. Ltd. Şti. 2015, Ankara.

Sanayi ve teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılı SEGE raporları yayımlanmıştır. Yayımlanan İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2022 raporuna göre İyidere ilçesinin Rize içerisindeki sıralaması 6 olup İyidere ilçesi ülke genelinde 4. Kademe de yer almaktadır. Rapor eki Şekil-1’de yer almaktadır.

Raporda *“Sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyelerinin bir sonucu olarak bu kademe de yer alan 215 ilçenin 154’ünün net göç değerlerinin negatif olduğu ve diğer yerleşimlere toplamda göç verdiği görülmektedir....Yaşam kalitesi boyutu değerlendirildiğinde dördüncü gelişmişlik kademesinde yer alan ilçelerin bu boyuttaki değişkenlerin genelinde ülke ortalamasının altında değerlere sahip olduğu ifade edilebilir..”* ifadesi yer almaktadır.

Açıklama raporundan da anlaşıldığı üzere İyidere ilçesi gibi 4. Kademe de bulunan yerleşkelerin göç değerlerini pozitif çevirme ve yaşam kalitesini artırma ihtiyacı bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği de mevcut sosyoekonomik durumu destekleyici ve analizleri destekleyici nitelik taşımaktadır.



Şekil 1-SEGE-2022 İlçe Kademelenmesi (kaynak:<https://www.sanayi.gov.tr/merkez-birimi/b94224510b7b/sege>)

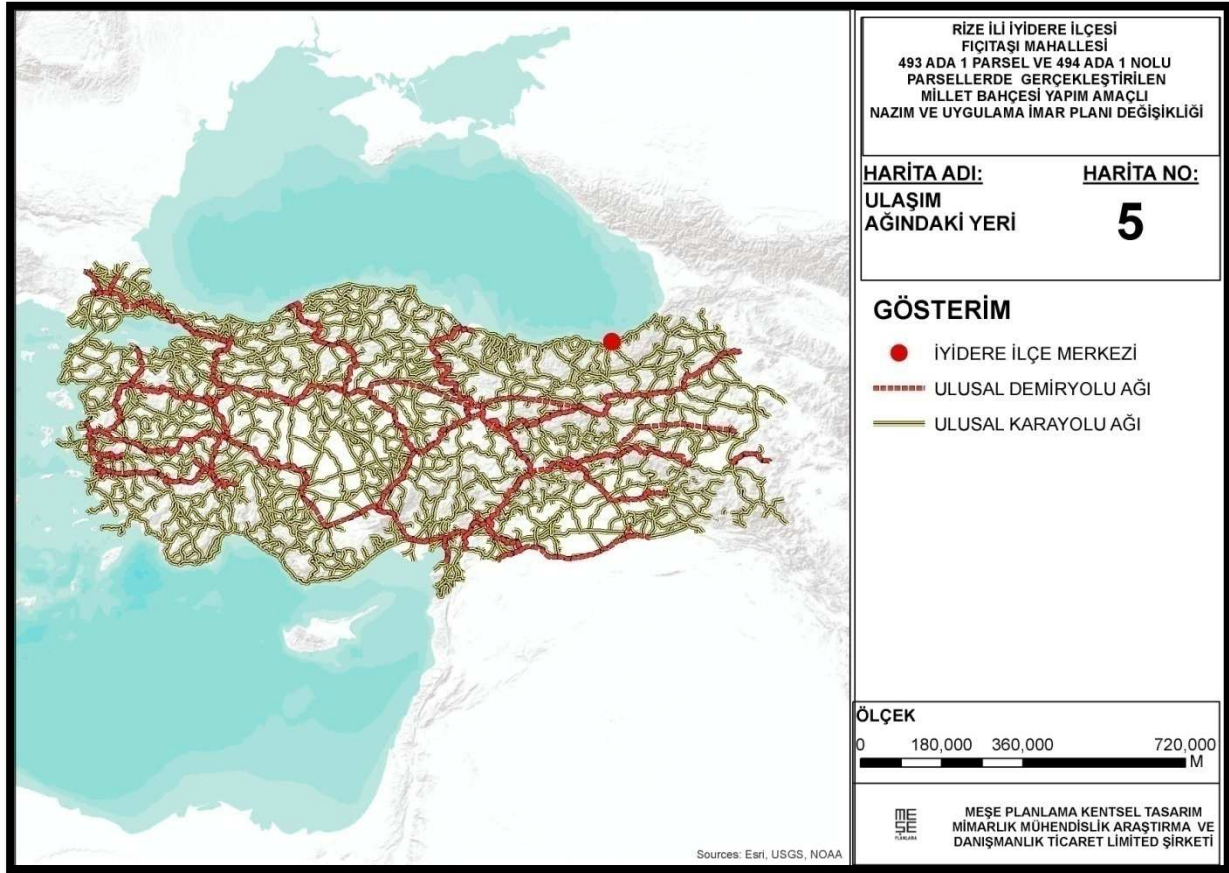
#### IV. PLANLAMA ALANIN ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Doğu Karadeniz Bölgesinin coğrafi şartları gereği ulaşım olanakları sınırlıdır. Karadeniz bölünmüş yolu sahil bölümünün ana arteri olarak faaliyet göstermektedir. Sarp SınırKapısı'nın gün geçtikçe daha yoğun kullanılması ile bölge sanayisinin gelişmesi sonucunda Karadeniz Sahil Yolunun trafik yükü oldukça artmış ve kent geçişleri sorunlu hale gelmeye başlamıştır. Bu kapsamda; bölge içi ve bölgeye ulaşımın kalitesinin artırılması ve çeşitlendirilmesi, ulaşım ağlarının birbirleriyle entegre edilmesi, ulaştırma altyapı eksikliklerinin tamamlanması, Bölgenin İç Anadolu, DAP ve GAP



Bölgeleri ile olan bağlantıların güçlendirilmesi önemli ihtiyaç alanları olarak güncelliğini korumaya devam etmektedir.<sup>4</sup>

Planlama Alanının ülke ulaşım ağındaki yeri Harita 5'de gösterilmektedir.



12

#### Harita 5-Ulaşım Ağındaki Yeri

Rize-Artvin Havaalanınının 14 Mayıs 2022 tarihinde açılmasıyla birlikte Rize ili de havayolu ağına katılmıştır. Rize Merkezde Rize Limanı bulunmasına rağmen yolcu taşımacılığı aktif olarak yapılmamaktadır. İyidere ilçesinin çevresindeki önemli merkezlere karayolu ağı ile ulaşım mesafesi Tablo.1'de verilmiştir.

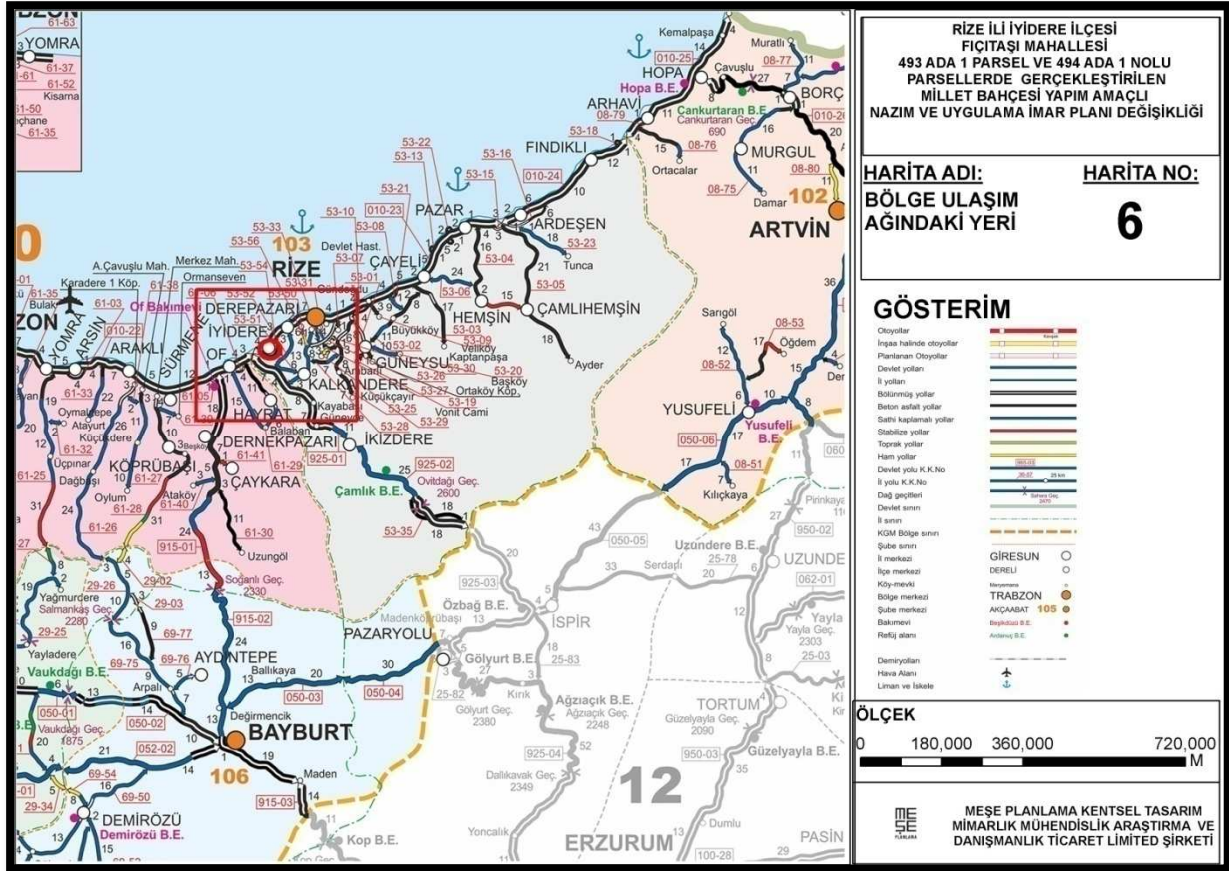
Tablo 1-İyidere İlçesi Karayolu Ulaşım Mesafesi

(Kaynak:<https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/ilcedenIlceyeMesafe.aspx>)

Merkezler	Mesafe (km)
Rize (Merkez)	15
Artvin (Merkez)	163
Trabzon (Ortahisar)	78

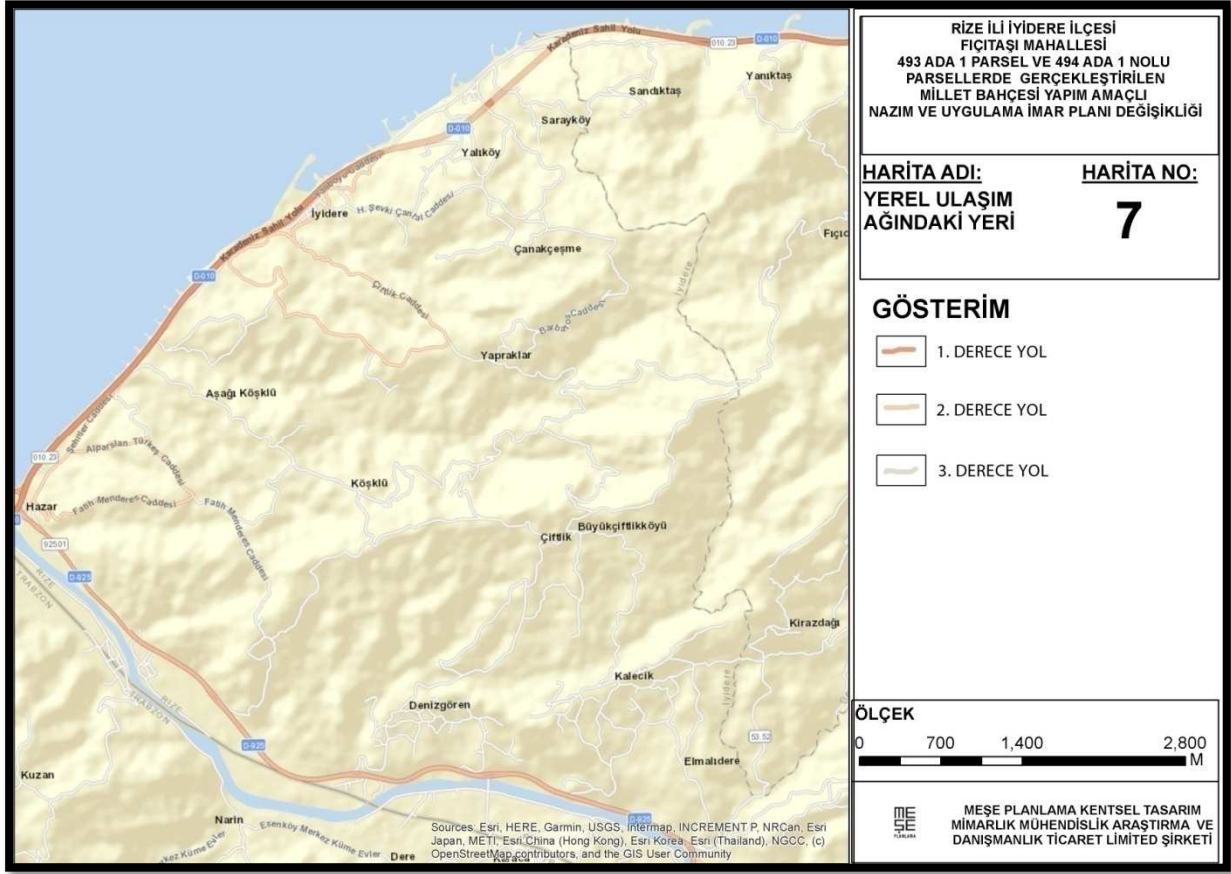
<sup>4</sup>Dokap Bölge Kalkınma Programı 2021-2023, Eylem Planı.

Planlama Alanının bölge ulaşım ağındaki yeri Harita 6.'da gösterilmektedir.



### Harita 6-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

İyidere ilçesinden, Rize kentinin diğer ilçelerine yolcu taşıyan toplu taşıma araçları aktif olarak faaliyet göstermektedir. Sadece ilçe içerisinde faaliyet gösteren toplu taşıma hattı bulunmamaktadır. Yerel ulaşım ağı Harita 7'de yer almaktadır.

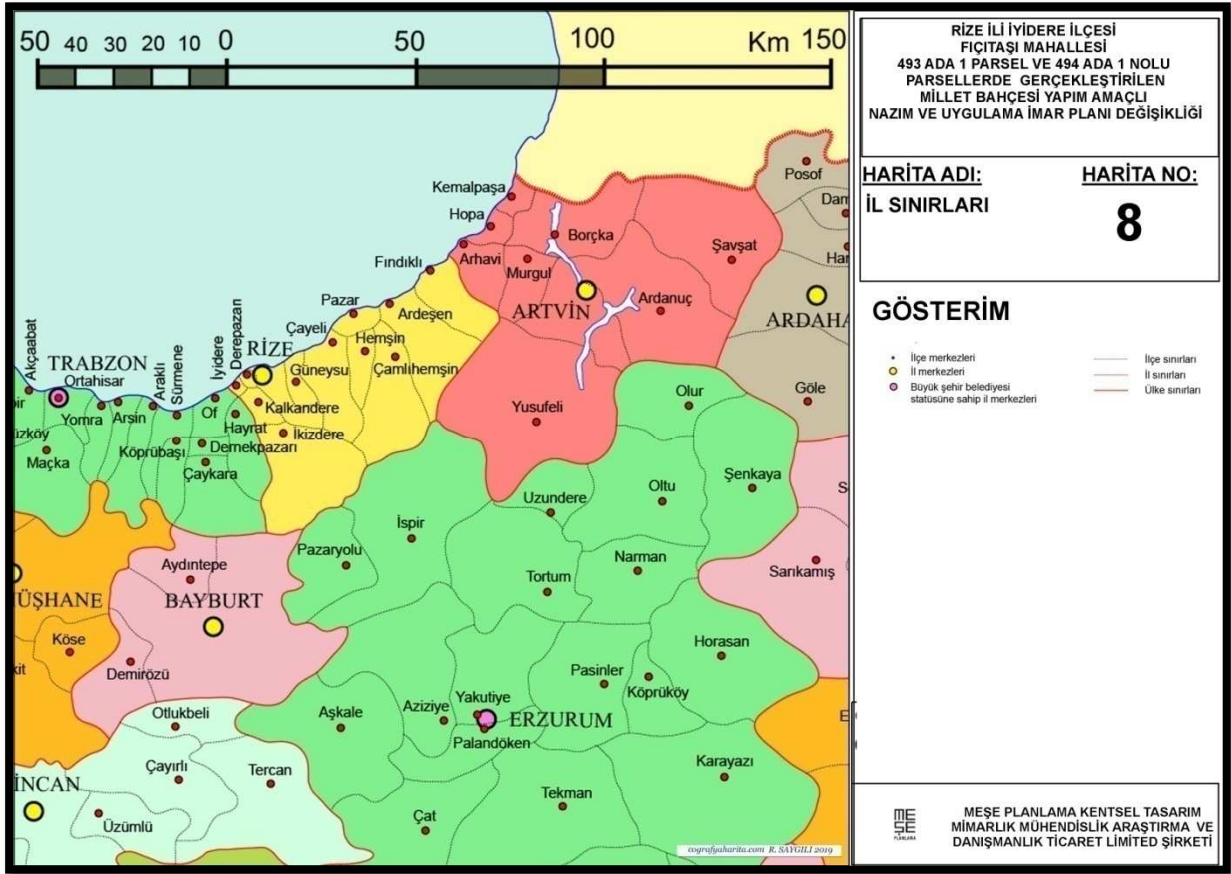


Harita 7-Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

## V. İDARİ YAPI, SINIRLAR

İyidere ilçesi Rize'nin batısında konumlanmaktadır. 2021 yılında ilçenin nüfusu 8.609 kişidir. İlçenin batısında Trabzon, doğusunda Der pazarı ilçesi, güneyinde İkizdere ilçesi bulunmaktadır. Rize il sınırları Harita 8'de verilmiştir.



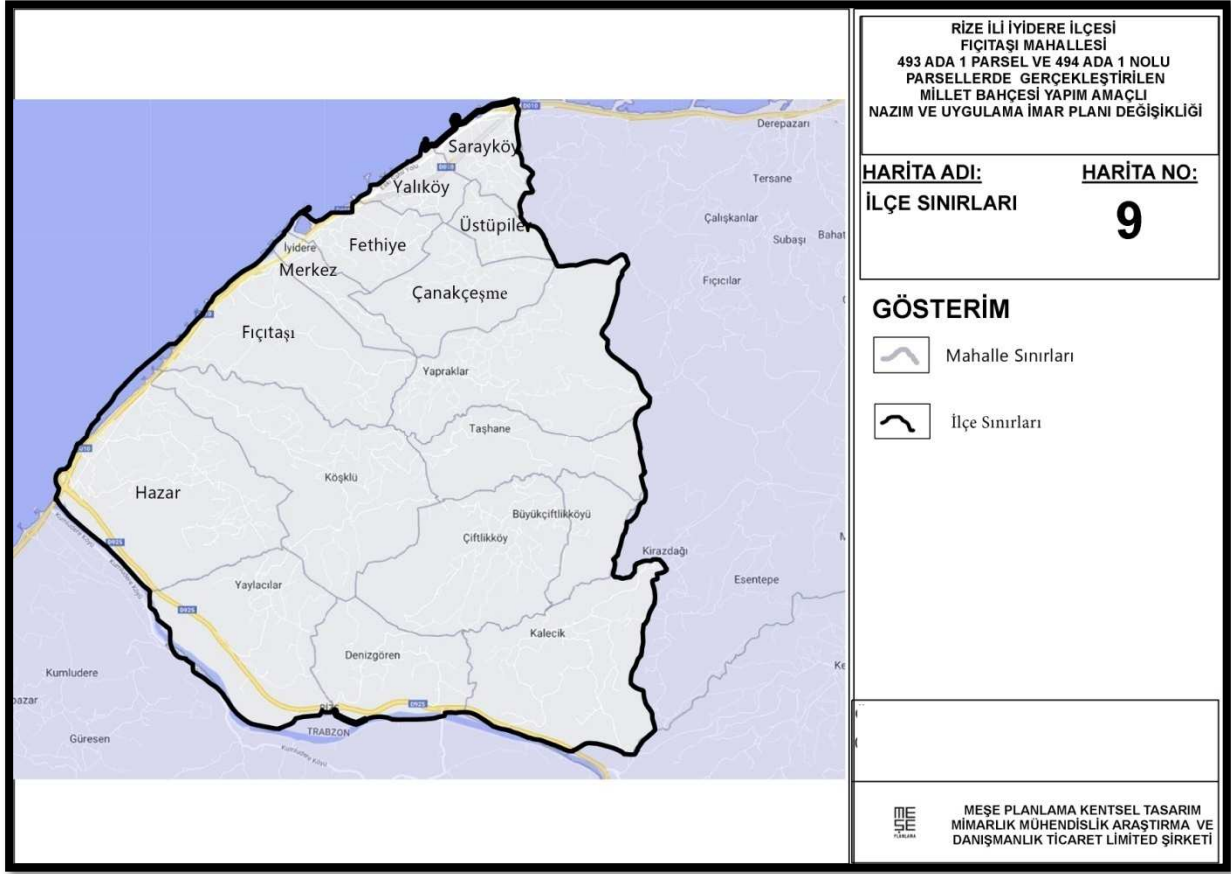


#### Harita 8-İl Sınırları

Rize ilinde; 4 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 12 İlçe, 18 belediye, bu belediyelerde 208 mahalle ve ayrıca 347 köy vardır.<sup>5</sup>

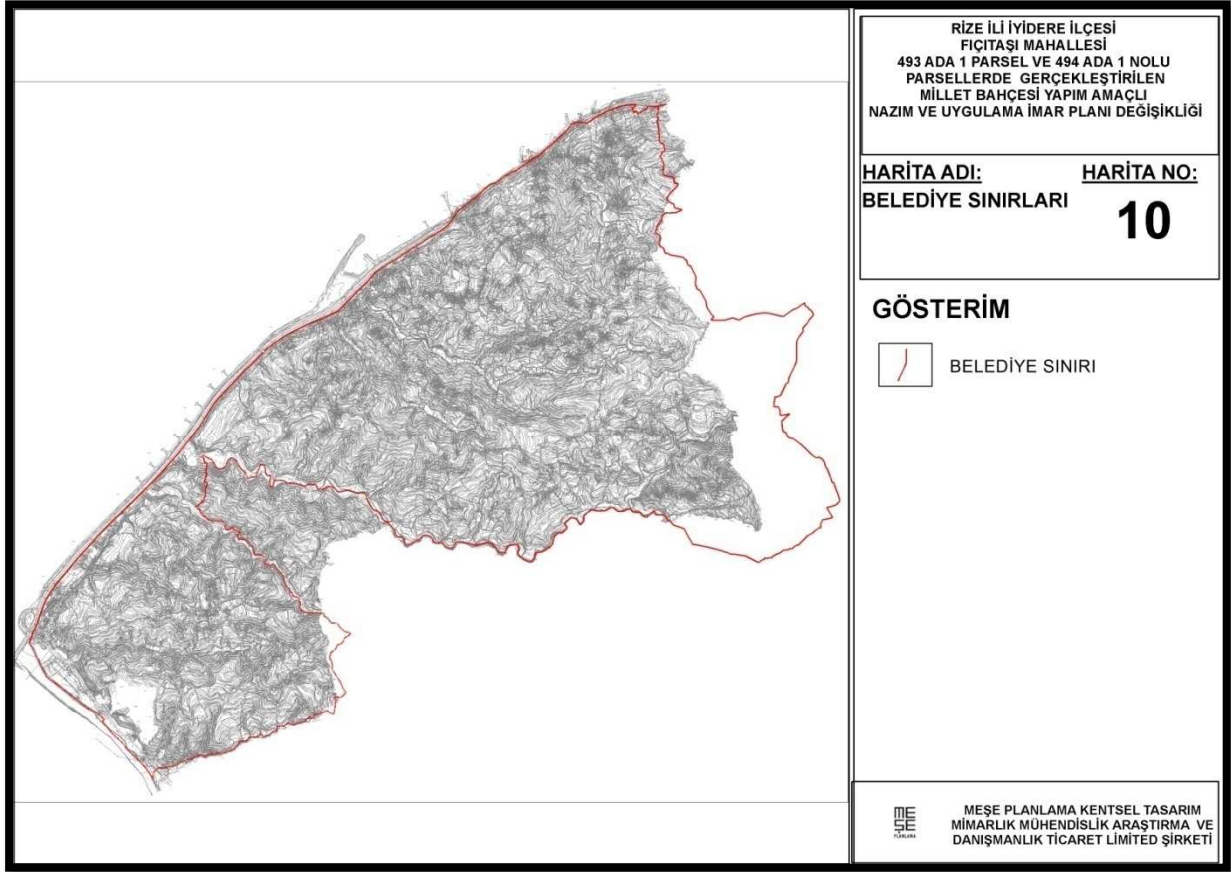
İyidere ilçesinde Sarayköy (Çiklenar), Yalıköy (Liparit/Kutsili), Üstüpilar, Fethiye (Aspet), Yapraklar (Gutoz/Gumislar), Fıçıtışı (petroz/Samsoz), Çanakçeşme (Kayluklar) ve Hazar (Masi) ile toplamda 8 adet mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı Fıçıtışı Mahallesi içerisinde yer almaktadır. İlçe sınırları Harita 9'da yer almaktadır.

<sup>5</sup><https://tr.wikipedia.org>



Harita 9-İlçe Sınırları

Planlama alanı İyidere Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Dolgu yapılarak kazanılan ve 05.11.2015 tarihinde onaylanan "Giresun, Trabzon ve Rize Illeri Karayolu Geçiş Projesi İyidere Şehir Geçiş Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği" planlama çalışması içerisinde bulunan planlama alanı yaklaşık **3 ha** alan kapsamaktadır. Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları Harita 10'da yer almaktadır.

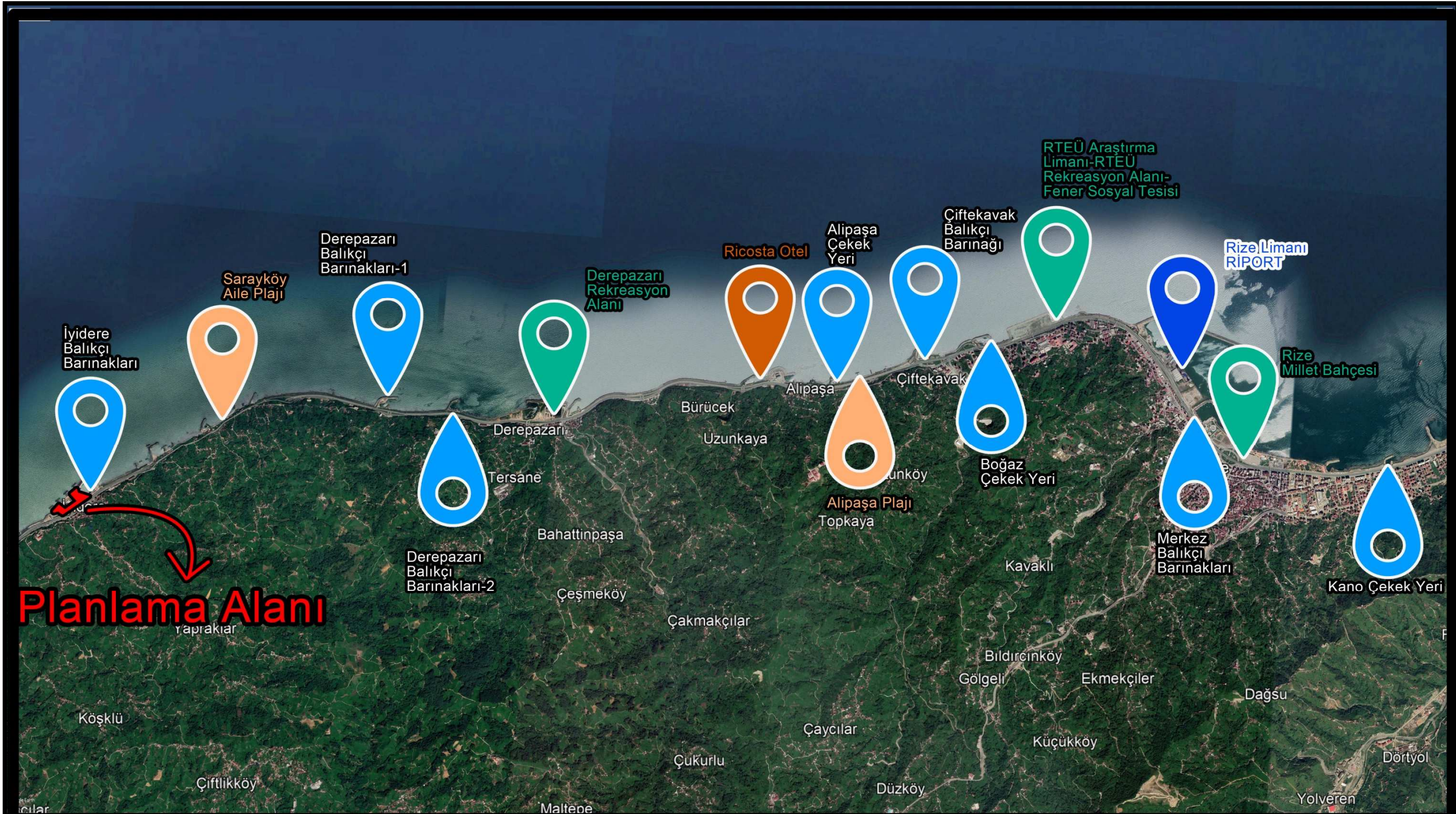


Harita 10-Belediye Sınırları

## VI. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanına konu olan bölgede halihazırda doğuda balıkçı barınağı, kuzeyinde konaklama tesisi, batısında camii alanı ve rekreasyon alanı bulunmaktadır. Planlama alanı itibariyle Rize merkeze kadar birçok kıyı yapısı bulunmaktadır. Bunların varlığı da yöre sakinlerinin kıydan faydalanma seçeneklerini gözler önüne sermektedir. Harita 11'de yapıların konumları gösterilmiştir.





**Planlama Alanı**

## GÖSTERİM



Kıyıda Yer Alan Yapıların Konumu



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAHÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**HARİTA ADI:**

**YAKIN ÇEVRE  
KIYI TESİSLERİ**

**HARİTA NO:**

**11**

Harita 11-Yakın Çere Kıyı Tesisleri



## VII. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı yakın çevresinde Orman alanları, Sit alanları, Milli parklar, Sulak alanlar, Özel Çevre Koruma Bölgeleri vb alanlar yer almamaktadır.

## VIII. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Fıçıtışı Mahallesi 493 ada 1 ve 494 ada 1 nolu parseller içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların öznitelik bilgileri Tablo 2’de sunulmuştur.

Tablo 2-Taşınmazlar Öznitelik Tablosu

Ada	Parsel	Mahalle	Taşınmaz No	Tapu Alanı	Nitelik
493	1	Fıçıtışı	93924595	15.787,54 m <sup>2</sup>	Fuar-Piknik-Eğlence Ve İbadet Alanı
494	1	Fıçıtışı	93924972	42.344,69 m <sup>2</sup>	Yat Limanı Alanı

19

493 ada 1 nolu taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerindedir. Tasarruf yetkisi İyidere Belediye Başkanlığı’ndadır. TAKBİS kaydı Şekil-2’de yer almaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 8-11-2022-13:40

**webtapu**  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - Şifli var)**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	493/1
Taşınmaz Kimlik No:	93924595	AT Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	15787,54
İl/ilçe:	RİZE/İYİDERE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İyidere	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FİÇİTAŞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blck/Kat/Giriş/BBNo:	
Çizim Sayfa No:	14/2009	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FUAR-PİKNİK-EĞLENCE VE İBADET ALANI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/07/2016 TARİH VE 1635681 SAYILI VE 2013/11(1748) SAYILI GENELGE BEŞİŞLİĞİ VE 5395 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 79. MADDESİ İLE MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 300 SIRA SAYILI TEBLİĞİ ÜYARINCA GAKANLIK MAKAMININ 21/03/2013 TARİH VE 290 SAYILI OLUMLARI GEREĞİNCE TASARRUF YETKİSİ İYİDERE BELEDİYE	(SN:2860770) İYİDERE BELEDİYESİ VKN:1620052871	İyidere - 04-08-2016 14:21 - 545	-


1 / 2

BAŞKANLIĞINA BIRAKILMIŞTIR. ) Tarih: - Seyr: - (Şablon: Diğer)

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352296140	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	15787,54	15787,54	Kayıt Dışı Kalması Yerlerin Tesvii (Biyçe) (TSM) 04-08-2016 542	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programını ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sNpceSNİB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Şekil 2-493 ada 1 nolu parsel TAKBİS kaydı



494 ada 1 nolu taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerindedir. Tasarruf yetkisi İyidere Belediye Başkanlığı'ndadır.TAKBİS kaydı Şekil-3'de yer almaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 8-11-2022-14:04

**webtapu**  
Tapu ve Sicil Hizmetleri

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ		Ada/Parşel	
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel:	494/1
Tapınmaz Kimlik No:	93924972	AT Yüzölçümü(m2):	42344.69
İl/ilçe:	RİZE/İYİDERE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İyidere	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FIÇI TAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/2010	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	YAT LIMANI ALANI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**


S/Bi	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebep Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/07/2016 TARİH VE 1635681 SAYILI VE 2013/11(1748) SAYILI GENELGE DEĞİŞİKLİĞİ VE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 79 MADDESİ İLE MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 300 999A SAYILI TEBLİĞİ UYARINCA BAKANLIK MAKAMININ 21/03/2013 TARİH VE 290 SAYILI OLURLARI GEREĞİNCE TASARRUF YETKİSİ İYİDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA BİRAKILMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - (Şahit: Diğer)	(SN:2865770) İYİDERE BELEDİYESİ VKN:1620052871	İyidere- 04-08-2016.14.21- 545	-

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebepi-Tarih-Yevmiye
352299221	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	-	1/1	42344.69	42344.69	Kayıt Dışı Kalınma Yetirinin Tesçili (İhya) (TSM) 04-08-2016 543	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programını ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZVjyDxs6B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

### Şekil 3-494 ada 1 nolu parşel TAKBİS kaydı

5.600m<sup>2</sup> 'lık "30 yıl süre ile 14. Cilt 2010. Sayfadaki 494 ada 1 parşel üzerinde "Üst (inşaat) Hakkı" bulunmakta olup 258/625 hisse ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'de 367/625 hisse ile Türkiye Cumhuriyeti ziraat Bankası A.Ş. 'nin üst hakkı bulunmaktadır.

Üst hakkın bulunduğu konum, imar planında Yat Limanı alanında kalmakta olup iş bu imar planı değişikliği teklifinin planlama alanı kapsamında yer almamaktadır. Daimi müstakil hak gösterir TAKBİS kaydı Şekil-4'de yer almaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 8-11-2022-13:44

**webtapu**  
Tapu ve Sicil Hizmetleri

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ		Ada/Parşel	
Zemin Tipi:	DaimiMüstakilHak	Ada/Parşel:	494/1
Tapınmaz Kimlik No:	94348656	AT Yüzölçümü(m2):	5600.00
İl/ilçe:	RİZE/İYİDERE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İyidere	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FIÇI TAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/2019	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 14. cilt 2010. sayfadaki 494 ada 1 parşel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı"

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebepi-Tarih-Yevmiye
616901350	(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	-	258/625	2311.68	5600.00	Satış 22-10-2021 1940	-
616901351	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	-	367/625	3288.32	5600.00	Satış 22-10-2021 1940	-

1 / 2

### Şekil 4-Daimi Müstakil Hakkı Gösterir TAKBİS Kaydı

Planlama alanını ve yakın çevresi mülkiyet bilgisini Harita 12'de Planlama alanı koordinatlı mülkiyet bilgisi Harita 13'de, Planlama alanı koordinatlı mülkiyet bilgisi plan üzerinde gösterilir şekilde Harita 14'de yer almaktadır.

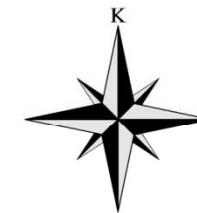




## GÖSTERİM

 Parsel Sınırları

Harita 12- Yakın Çevre Mülkiyet Bilgisi



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FİÇİTAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAHÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

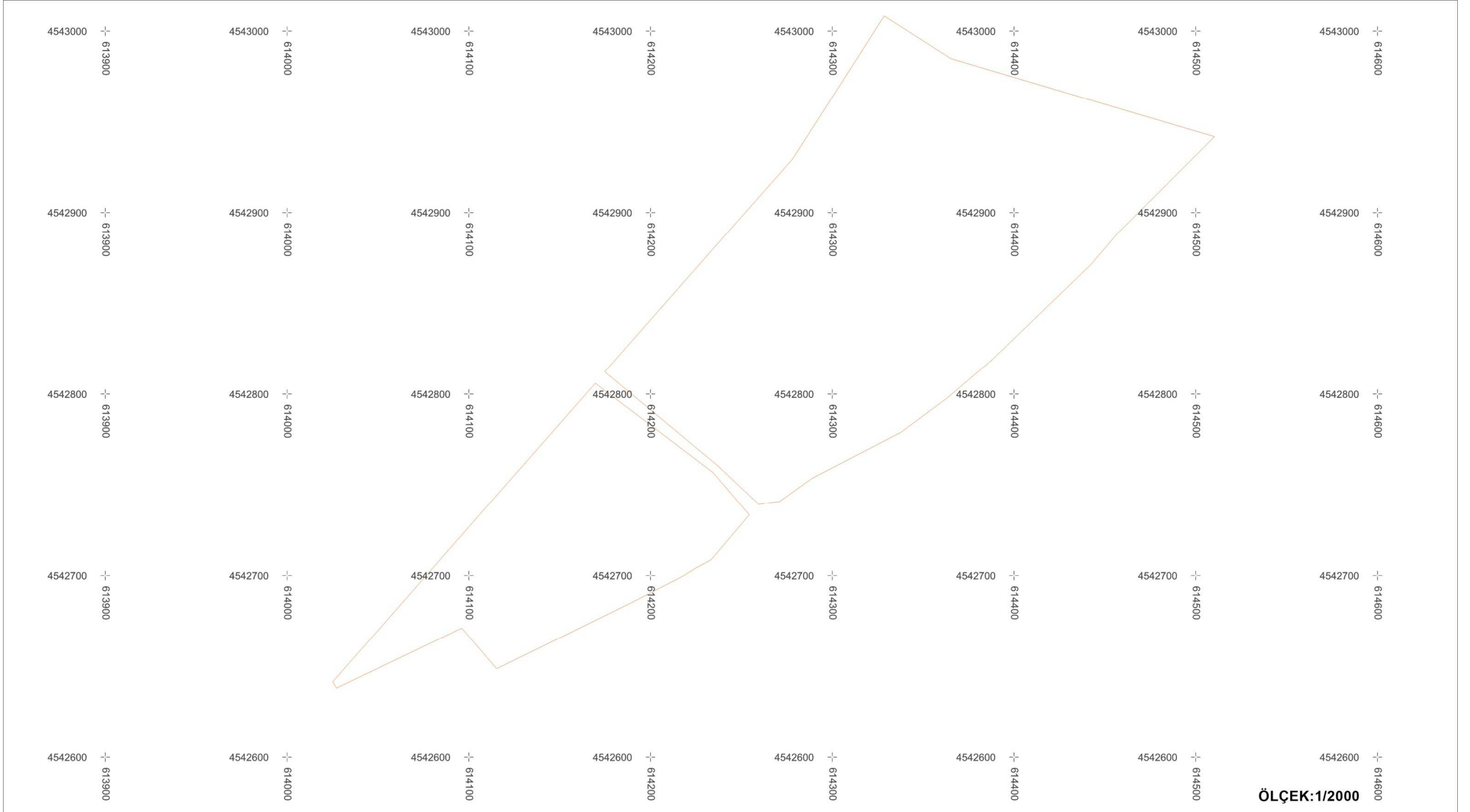
HARİTA ADI:

YAKIN ÇEVRE  
MÜLKİYET BİLGİSİ

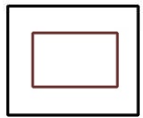
HARİTA NO:

12

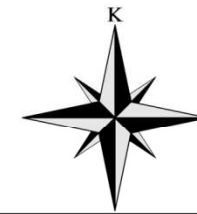




## GÖSTERİM



Parsel Sınırları



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAHÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

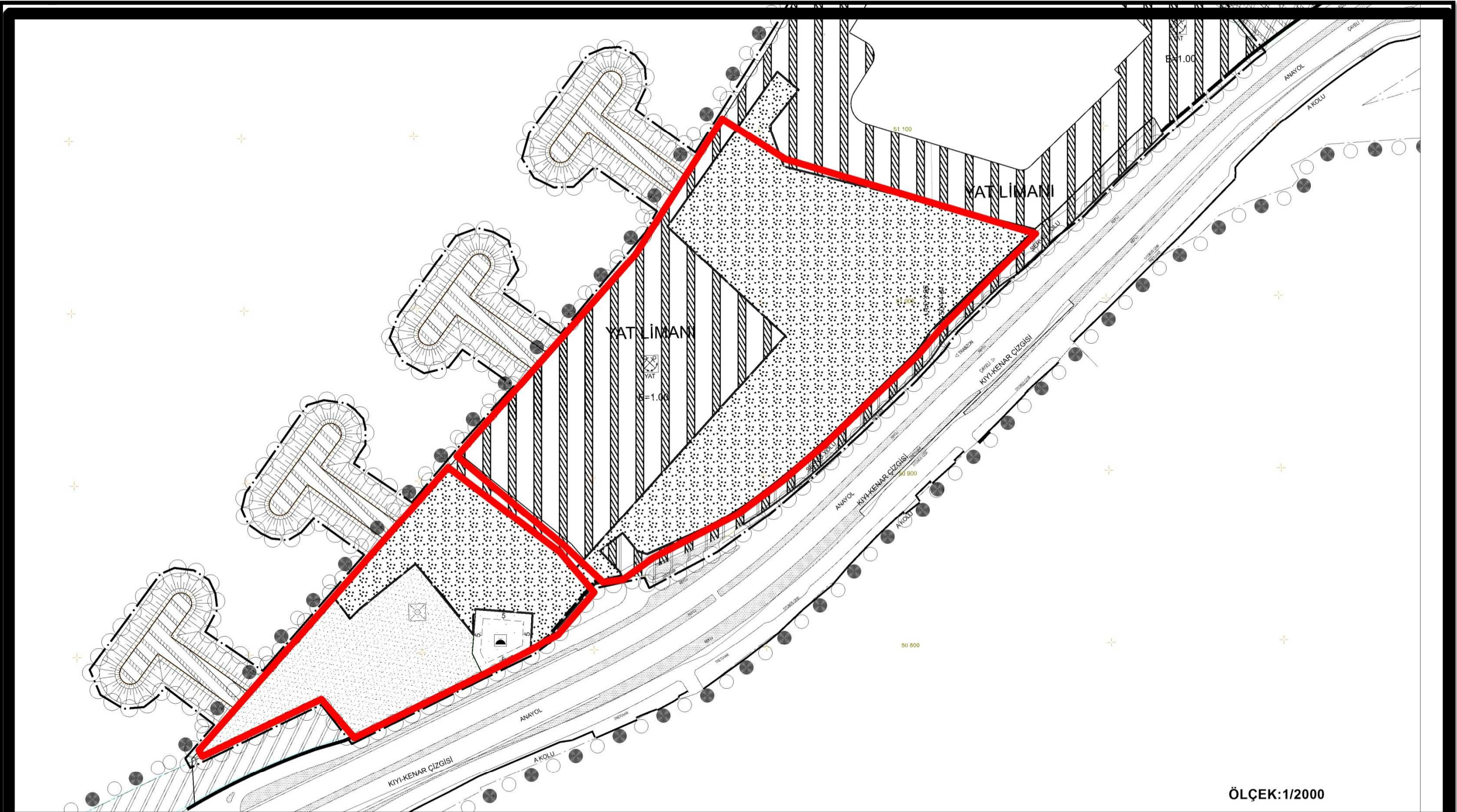
**HARİTA ADI:**

PLANLAMA ALANI  
KOORDİNATLI  
MÜLKİYET BİLGİSİ

**HARİTA NO:**

**13**





## GÖSTERİM

 Parsel Sınırları



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAĞÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

HARİTA ADI:

PLANLAMA ALANI  
KOORDİNATLI  
MÜLKİYET BİLGİSİ-2

HARİTA NO:

14

## IX. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

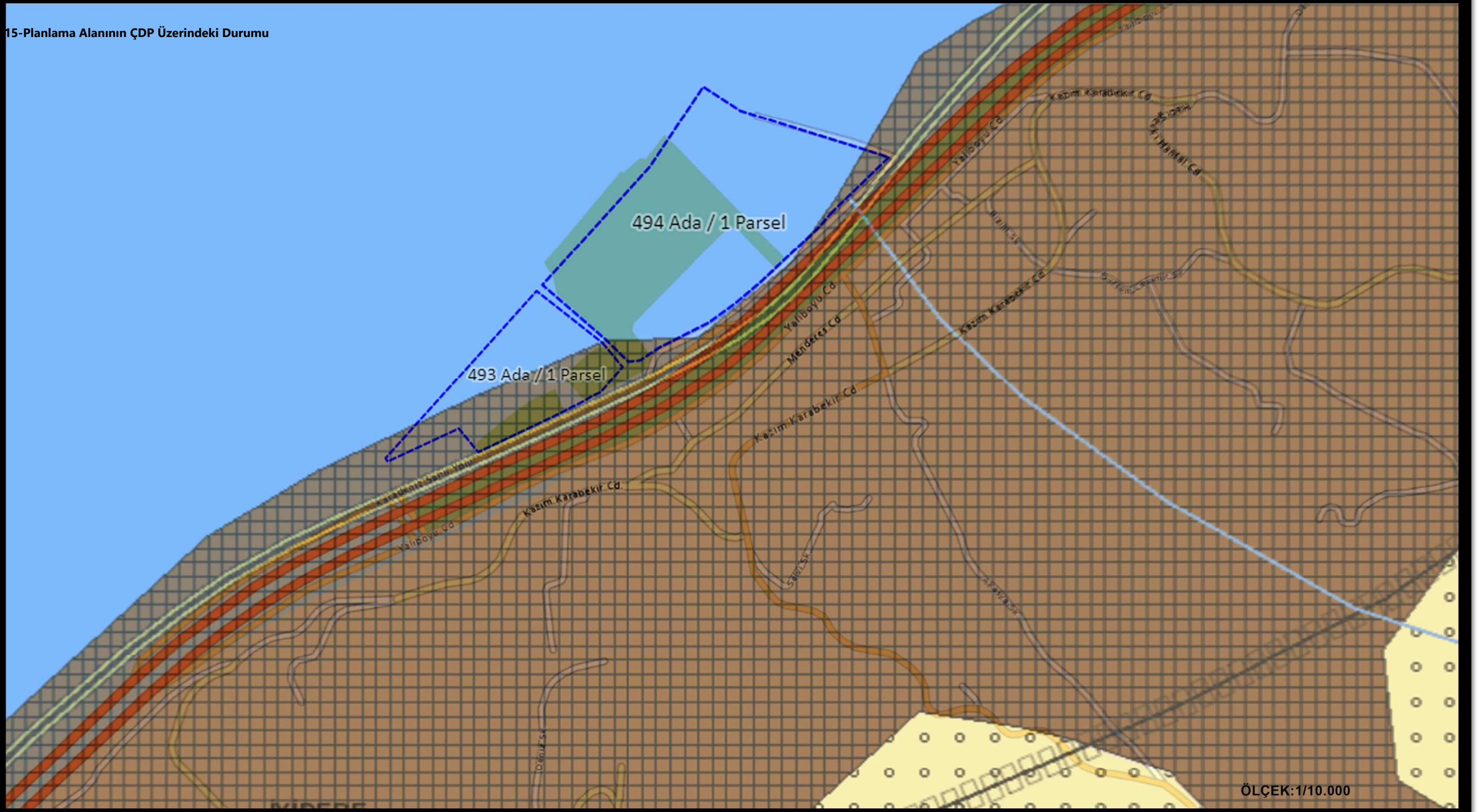
2025 yılına hedefli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 11.11.2008 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan şemasında İyidere yerleşmesinin meskun alan içinde büyümesi öngörülmüştür. Kentin doğusunda ve batısında sanayi alanları yer almaktadır. Proje aşamasında olan Samsun-Sarp demiryolu güzergahı da planda gösterilmiştir. Demiryolunun özellikle yük taşımacılığında kullanılacağı belirtilirken, Trabzon-Rize arasında çift yönlü şehir içi demir yolu geçişinin sağlanması öngörülmüştür. Yerleşmenin güneyinde yer alan çay bahçeleri, bölgeye özel ürün alanı olarak tanımlanmıştır.<sup>6</sup>

Planlama alanının ÇDP üzerindeki görüntüsü Harita 15'de yer almaktadır.

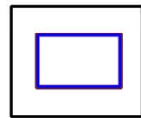
---

<sup>6</sup>Giresun, Trabzon ve Rize İlleri Karayolu Geçiş Projesi İyidere Şehir Geçiş Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği Açıklama Raporu, TM Planlama Projelendirme İnşaat ve Tic. Ltd. Şti. 2015, Ankara.





## GÖSTERİM



Parsel Sınırları



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAHÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

HARİTA ADI:

PLANLAMA ALANININ  
ÇDP ÜZERİNDEKİ  
DURUMU

HARİTA NO:

15

ÖLÇEK:1/10.000

## **X. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ**

İyidere Belediyesi'nin ilk imar planı 23.10.1958 yılında Hüsrev Tayla tarafından yapılmıştır. Bu plan 1 adet 1/2000 ölçekli paftadan ve 4 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Yerleşmenin ikinci planı 03.06.1983 tarihinde Nebil Ergun tarafından hazırlanmıştır. Bu plan 9 adet 1/2000 ölçekli paftadan ve 12 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. İyidere'nin üçüncü planı 24.07.1987 tarihinde İller Bankası A.Ş. tarafından emanet yöntemiyle yapılmış olup bu plan 9 adet 1/2000 ölçekli pafta ve 14 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır.<sup>7</sup>Bu planların devamı olan, ilçenin büyük çoğunluğunu içerisine alan, planlama alanının güneyinde yer alan bölgenin de dahil olduğu, İyidere İlave + Revizyon İmar Planı ise 03.03.2021 tasdik tarihli olup; 6 adet 1/5000 ölçekli, 50adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Planlama alanı yakın çevresi Harita 16'da yer almaktadır.

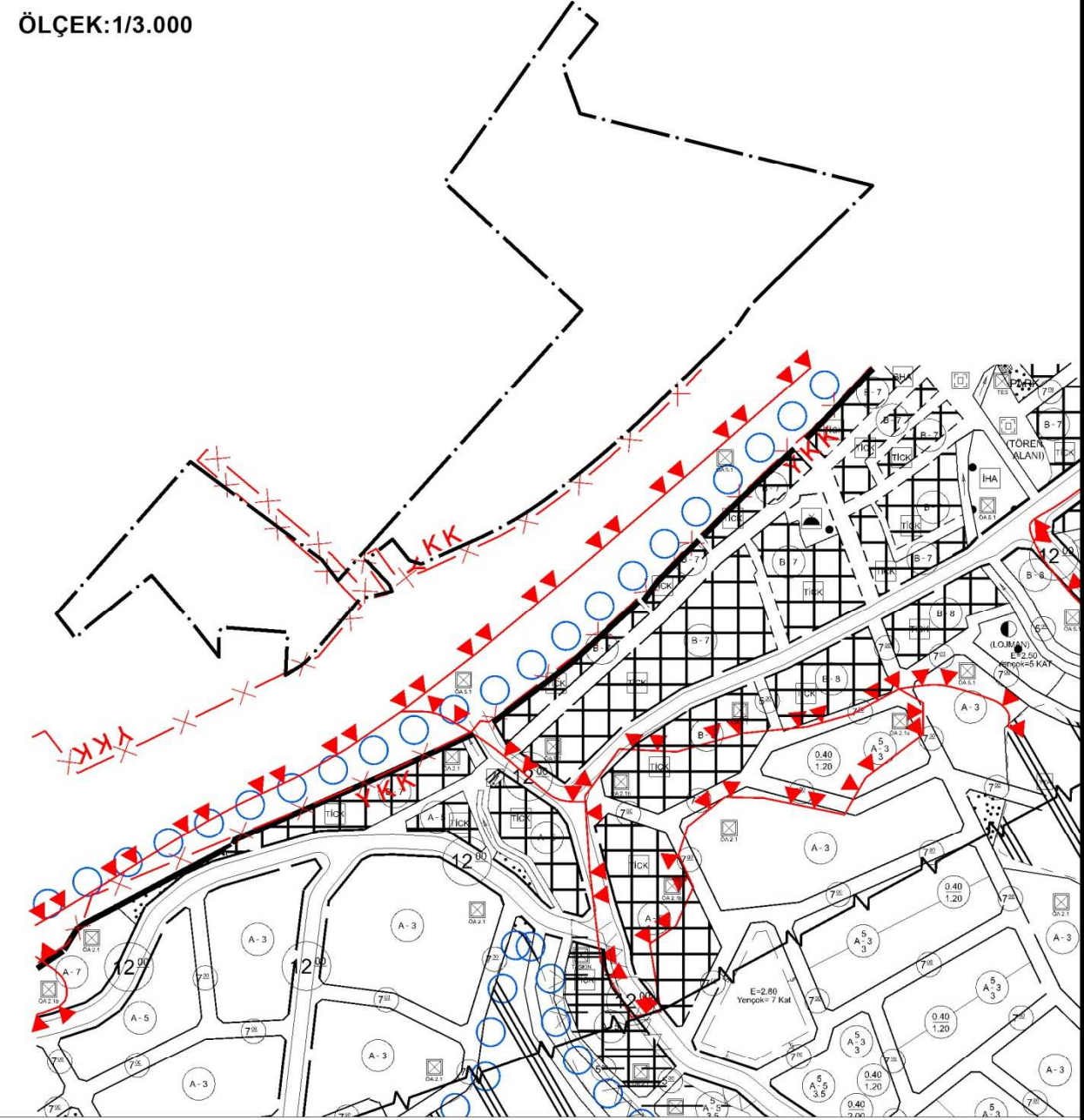
---

<sup>7</sup> Giresun, Trabzon ve Rize İlleri Karayolu Geçişi Projesi İyidere Şehir Geçişi Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği Açıklama Raporu, TM Planlama Projelendirme İnşaat ve Tic. Ltd. Şti. 2015, Ankara.



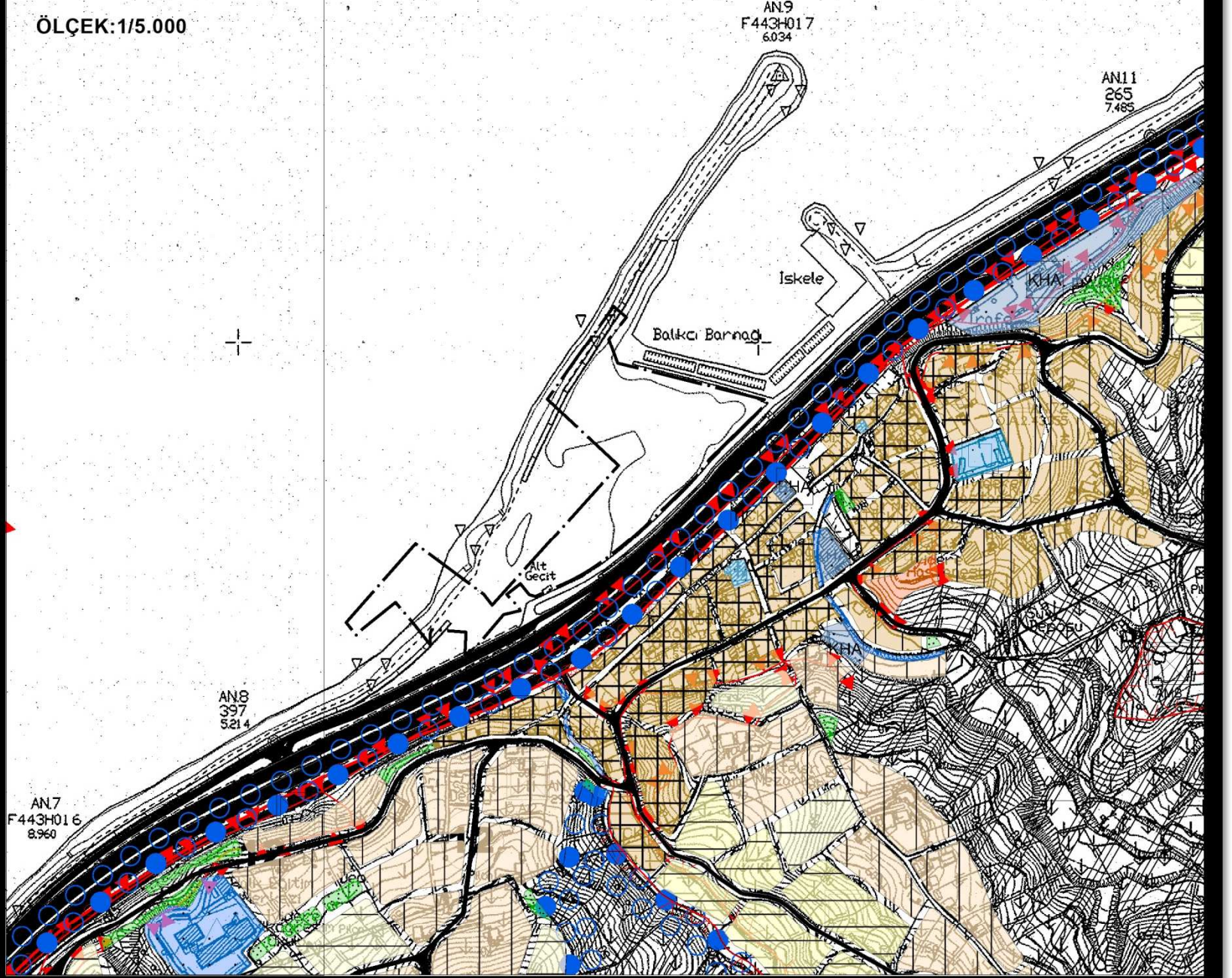
# UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/3.000

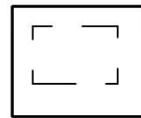


# NAZIM İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/5.000



## GÖSTERİM



Planlama Sınırı



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAĞÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

HARİTA ADI:

PLANLAMA ALANININ  
YAKIN ÇEVRE MERİ  
İMAR PLANI

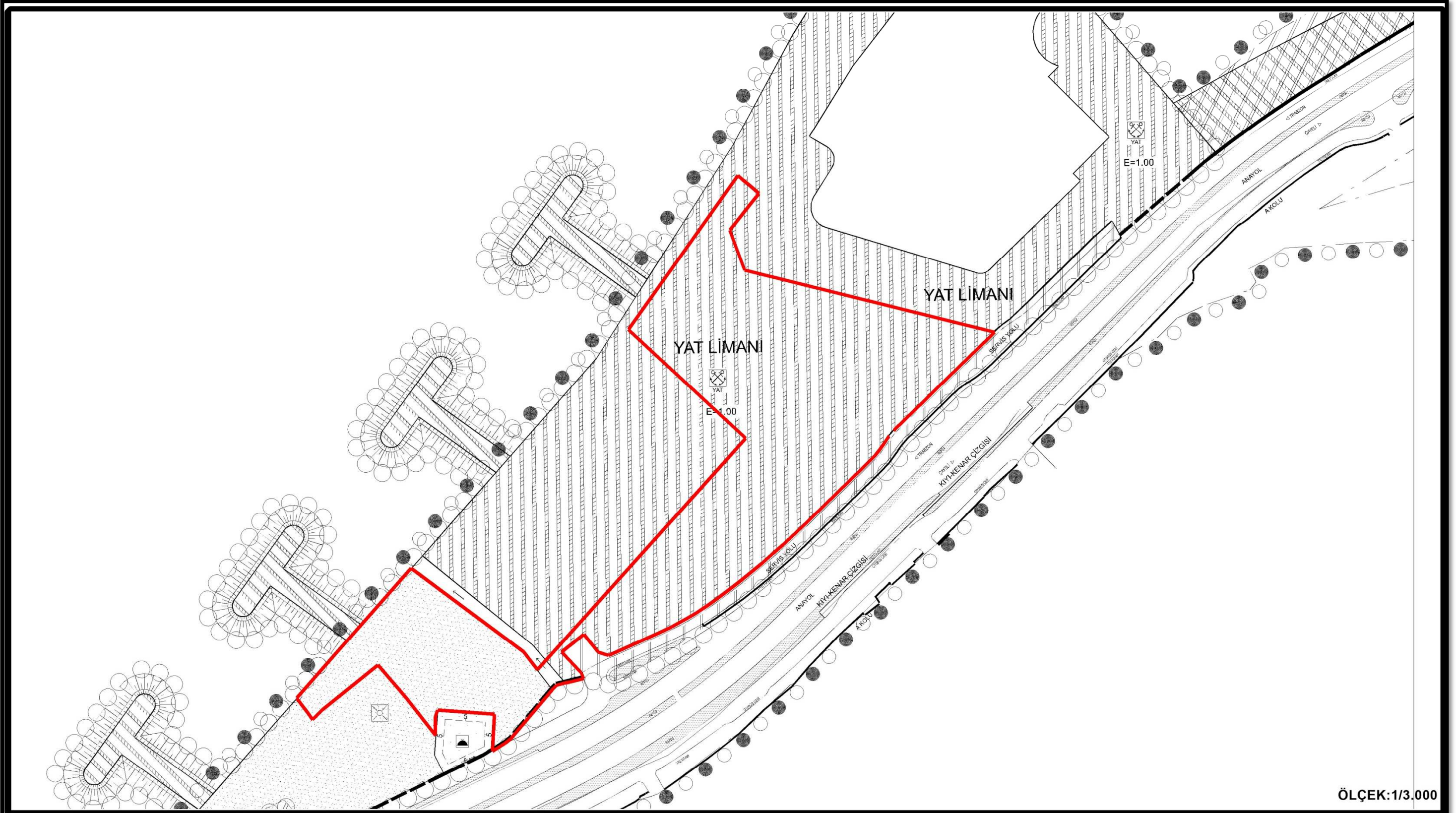
HARİTA NO:

16



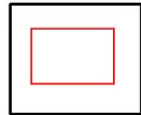
## **XI. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI**

Planlama alanı 05.11.2015 Tasdik Tarihli "Trabzon ve Rize İlleri Karayolu Geçişi Projesi İyidere Şehir Geçiri Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği" planlama çalışmasının içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı meri imar planında Yat Limanı içerisinde kalmaktadır. Meri imar planı 1/1000 ölçekli gösterimi Harita 17'de yer almaktadır.

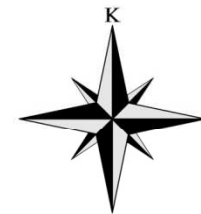


ÖLÇEK:1/3.000

## GÖSTERİM



Planlama Sınırı



ME  
SE  
PLANLAMA

MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FIÇITAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAĞÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**HARİTA ADI:**  
PLANLAMA ALANI  
MERİ İMAR PLANI

**HARİTA NO:**  
**17**

## XII. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanının altlığını oluşturan 5.11.2015 Tasdik Tarihli "Trabzon ve Rize İlleri Karayolu Geçişi Projesi İyidere Şehir Geçişi Kesimi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği" çalışmasına esas onaylı Halihazır haritalar Mevzi koordinat sisteminde hazırlanmıştır. Planlama çalışması 50K-II-B ve 50L-IV-A paftalarında yer almaktadır. Mevzi koordinatlı paftaları 14/01/1982 onay tarihlidir. Kıykenar çizgisinin tespiti için hazırlanmış aktarım paftası olan, 11/05/2015 tasdik tarihli ITRF koordinat halihazır haritalar bulunmaktadır. Toplamda 14 adet paftadan oluşan aktarım haritalarından 2 olarak F-44-C-23-D-1-C ve F-44-C-23-D-4-B paftaları, plan değişikliği teklif dosyasında kullanılmıştır.

## XIII. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04/06/2014 tarihinde onaylanan, "Karadeniz Sahil Yolunun Espiye-Çarşıbaşı Geçişi (Giresun Geçiş Dahil), Giresun-Trabzon İlleri Arası ve İyidere-Çayeli Kesimi" jeolojik etüd raporu bulunmaktadır. Planlama alanı etüd raporunun bölümlerinde, 21. Bölgede "İyidere Şehir Geçişi (107+135-113+423 km)" kalmaktadır.

## XIV. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifi konusu, İyidere ilçesinde ihtiyaç olan açık alan ihtiyacının karşılanması amacıyla bölgeye hizmet edecek büyüklükte bir **Millet Bahçesinin** planlanmasıdır.

Bilindiği üzere 01/03/2019 tarihli 30701 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2. Maddesinin 2. Fıkrasında millet bahçesi; halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlar olarak tanımlanmıştır.

Millet Bahçelerinin; halkı doğa ile buluşturan, rekreasyon, aktif yaşam ve sosyalleşme gereksinimlerini karşılayan, gerektiğinde afet toplanma alanları olarak da kullanılabilen, içinde yer aldığı kentlerin simgesel yeşil alanları olması amaçlanmaktadır. Millet Bahçeleri ile;

- Kentlerimize estetik, ekolojik, sürdürülebilir ve rekreatif değeri yüksek açık ve yeşil alanların kazandırılması,
- Kentleşme sonucu ortaya çıkan çevre sorunlarına karşı, milletimizin sağlıklı ve kentsel yaşam kalitesi daha yüksek kentlerde yaşamasına katkı sağlanması,
- Yapısal ve bitkisel bütün unsurları ile yer aldığı kente ve coğrafyaya özgü değerleri ön planda tutan ve gelecekte 21. yy. kentlerinin kültürel peyzaj kimliğini temsil edecek özgünlükte açık ve yeşil alanların kente kazandırılması hedeflenmektedir.<sup>8</sup>

Herhangi bir bölgenin Millet bahçesi olarak planlanması için gereken şartlardan

- ✓ Alan Büyüklüğü için belirttiği minimum 15.000m<sup>2</sup>'lik alan şartını yaklaşık **31.000m<sup>2</sup>** ile sağlamaktadır.
- ✓ Mülkiyet durumu için belirtilen çoğunluğun kamuda olması şartını **tamamının kamu mülkiyetinde bulunması** ile sağlamaktadır.
- ✓ İmar durumu için belirtilen Millet Bahçesi (MB) lejant şartını **iş bu plan değişikliği teklif dosyası** ile sağlamaktadır.
- ✓ Konumu için belirtilen şartları **merkezi iş alanına yakın olması, yakın çevresinde millet bahçesine zarar verecek fonksiyonların bulunmaması** ile sağlamaktadır.
- ✓ Ulaşım için belirtilen şartları, **toplu taşıma ve yaya ulaşımı imkanlarıyla erişilebilir durumda bulunması** ile sağlamaktadır.
- ✓ Kentsel bellekteki yeri ve değeri için belirtilen şartlar **kıyı ve balıkçılık ilçesi olan İyidere için sahil kullanım alanlarının yöre halkı için çok önemli olması** ile sağlanmaktadır.

<sup>8</sup>Millet Bahçeleri Rehberi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Ankara, Mayıs 2020



- ✓ Jeolojik ve topoğrafik yapı için belirtilen jeolojik yapısı, toprak derinliği, yoğunluğu, yeraltı su derinliği ile topografya (yükseklik, bakı ve eğimi) ya da erozyon ve sedimentasyonu, yağmur suyu, yüzey ve yer altı suyu akışı, mezo, makro ve mikro- termal iklimkoşulları, vejetasyon değerlerinde olumsuzluk ve engel teşkil edebilecek koşullarda **olumsuzluğun bulunmaması** ile sağlanmaktadır.
- ✓ Alanın doğal ve kültürel özellikleri için belirtilen şartlar, **sahanın dolgu alanında bulunması ve doğal onarımı için uygun koşulları barındırması** ile sağlanmaktadır.
- ✓ Altyapı için belirtilen şartlar, **mahallinde dolgu alanında bulunan diğer tesisler için altyapının sağlanmış olması avantajıyla** sağlanmaktadır.
- ✓ Su varlığı ve drenaj, flora ve fauna, iklim özellikleri başlıklarında belirtilen şartların, **millet bahçesi içerisinde yapılacak olan peyzaj uygulaması ile kaliteli şekilde sağlanması için gerekli koşullar bulunmaktadır.**

33

Planlama alanı kullanım tablosu Tablo 3’de verilmiştir. Planlama alanına ait köşe kırıklarına ait noktalar ile bu noktalara ait koordinat değerleri ve bunları gösterir kroki Harita 18’de gösterilmiştir.

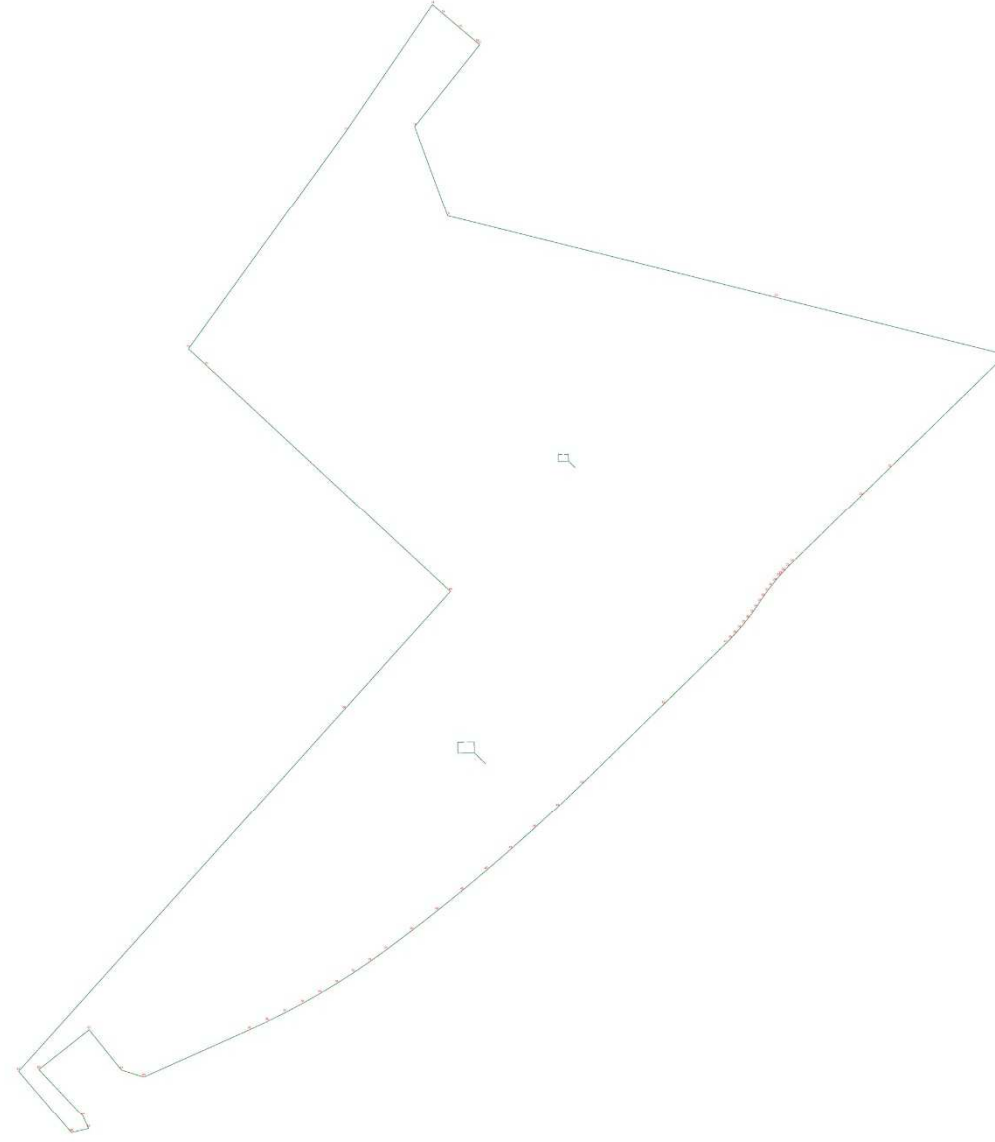
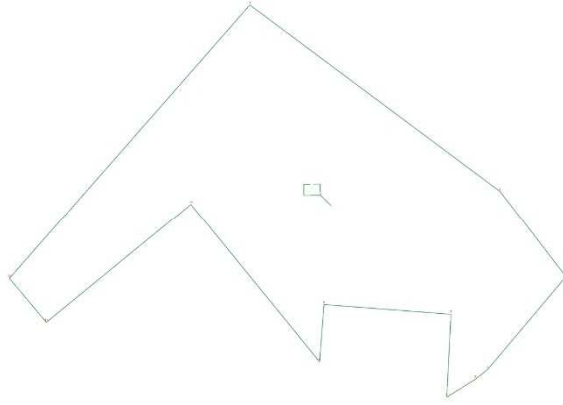
**Tablo 3-Planlama Alanı Kullanım Tablosu**

<b>Planlama Alanı Fonksiyonu</b>	<b>Planlama Alanı</b>
Millet Bahçesi	31.188 m <sup>2</sup>

Planlama şeması Harita 19’da yer almaktadır.

İlçe	
Mahalle	
Ada/Parsel	

Ada Parsel	Hesap Alan	Nokta No	Y	X	Cephe
1	24040.05	69	614365.279	4542882.338	86.94
		70	614361.548	4542941.472	6.411
		71	614289.846	4542845.632	70.362
		72	614338.079	4543002.849	39.875
		13	614360.569	4543035.777	3.714
		14	614363.463	4543033.377	5.820
		15	614367.845	4543029.616	5.841
		16	614372.302	4543025.842	0.799
		17	614372.912	4543025.326	27.306
		18	614355.922	4543003.950	24.941
		19	614364.570	4542980.556	88.436
		20	614450.392	4542959.212	61.783
		21	614510.348	4542944.302	42.301
		22	614480.088	4542914.783	10.556
		23	614472.512	4542907.392	25.096
		24	614454.548	4542899.968	1.877
		25	614453.364	4542888.680	1.688
		26	614452.205	4542887.453	1.041
		27	614451.511	4542886.577	0.847
		28	614451.080	4542886.195	1.688
		29	614449.991	4542884.908	1.688
		30	614448.937	4542883.587	1.688
		31	614447.920	4542882.240	1.688
		32	614446.940	4542880.866	1.667
		33	614446.010	4542879.483	1.784
		34	614445.014	4542878.102	1.701
		35	614444.027	4542876.617	1.763
		36	614442.964	4542875.210	1.743
		37	614441.876	4542873.849	1.743
		38	614440.751	4542872.518	1.743
		39	614439.590	4542871.218	1.763
		40	614438.379	4542869.936	1.722
		41	614437.163	4542868.717	22.752
		42	614420.876	4542852.829	29.783
		43	614399.557	4542832.033	8.663
		44	614393.303	4542826.039	8.340
		45	614387.182	4542820.374	8.340
		46	614380.965	4542814.814	8.340
		47	614374.654	4542809.361	8.340
		48	614368.251	4542804.017	8.340
		49	614361.788	4542798.783	8.340
		50	614355.176	4542793.660	8.435
		51	614348.432	4542788.594	5.205
		52	614344.201	4542785.562	5.171
		53	614339.918	4542782.665	5.171
		54	614335.559	4542779.884	5.171
		55	614331.127	4542777.220	5.171
		56	614326.625	4542774.677	5.171
		57	614322.057	4542772.255	5.171
		58	614317.425	4542769.958	5.181
		59	614312.724	4542767.781	30.159
		60	614285.189	4542755.477	6.124

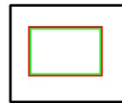


İlçe	
Mahalle	
Ada/Parsel	

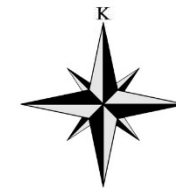
Ada Parsel	Hesap Alan	Nokta No	Y	X	Cephe
		61	614279.345	4542757.910	13.487
		62	614270.890	4542767.817	16.734
		63	614267.761	4542757.441	16.810
		64	614269.276	4542745.194	3.330
		65	614270.742	4542741.873	4.577
		66	614269.290	4542740.911	21.294
		67	614262.478	4542736.980	127.198
		68	614257.559	4542851.332	41.441
X	6280.68	2	614221.457	4542753.290	28.26
		3	614228.650	4542730.910	31.607
		4	614228.180	4542708.748	4.284
		5	614226.086	4542704.251	8.791
		6	614217.527	4542699.600	21.352
		7	614216.606	4542721.135	33.550
		8	614186.451	4542723.645	14.500
		9	614184.280	4542708.710	53.673
		10	614180.680	4542749.845	48.743
		11	614112.914	4542719.629	14.939
		12	614103.275	4542730.442	96.143
		1	614168.075	4542811.915	81.441

İLÇEK: 1/2.000

## GÖSTERİM



Planlama Sınırı



ME  
SE  
PLANLAMA

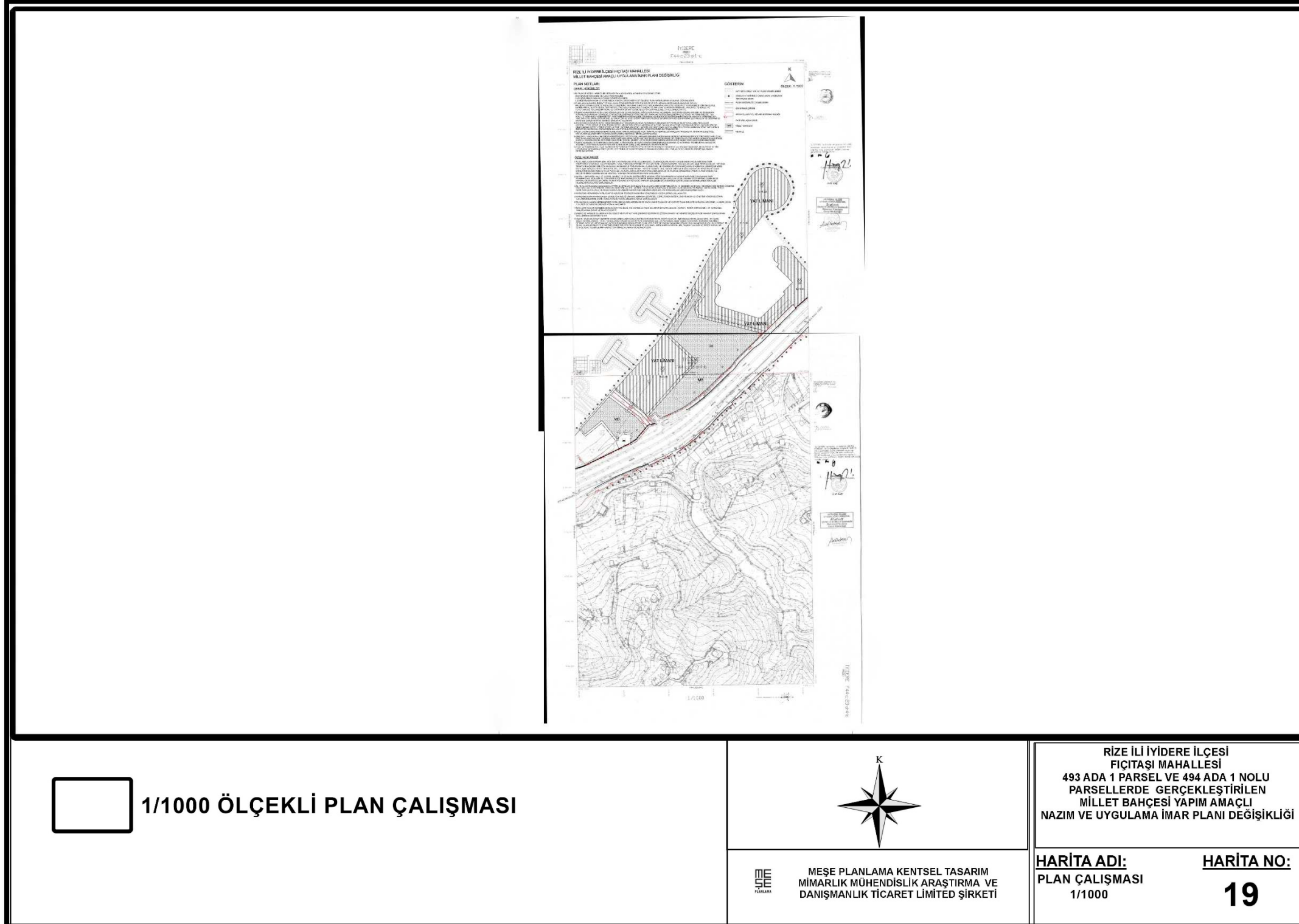
MEŞE PLANLAMA KENTSEL TASARIM  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK ARAŞTIRMA VE  
DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
FİÇİTAŞI MAHALLESİ  
493 ADA 1 PARSEL VE 494 ADA 1 NOLU  
PARSELLERDE GERÇEKLEŞTİRİLEN  
MİLLET BAHÇESİ YAPIM AMAÇLI  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

HARİTA ADI:  
PLANLAMA ALANI  
KÖŞE KOORDİNATLARI

HARİTA NO:  
**18**

Harita 18-Planlama Alanı Köşe Koordinatları



Harita 19-Plan Çalışması