

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
AKSU MAHALLESİ
SİT ALANI KULLANIMI KALKAN ALANA
İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI



Ekim-2023

Fındıklı Şehir Merkezi genelinde yürütülen en son bütüncül imar planı çalışması 2011 yılında yürütülmüştür. Bundan önceki revizyon imar planları 1988 ve 1994 yılında yapılmıştır.

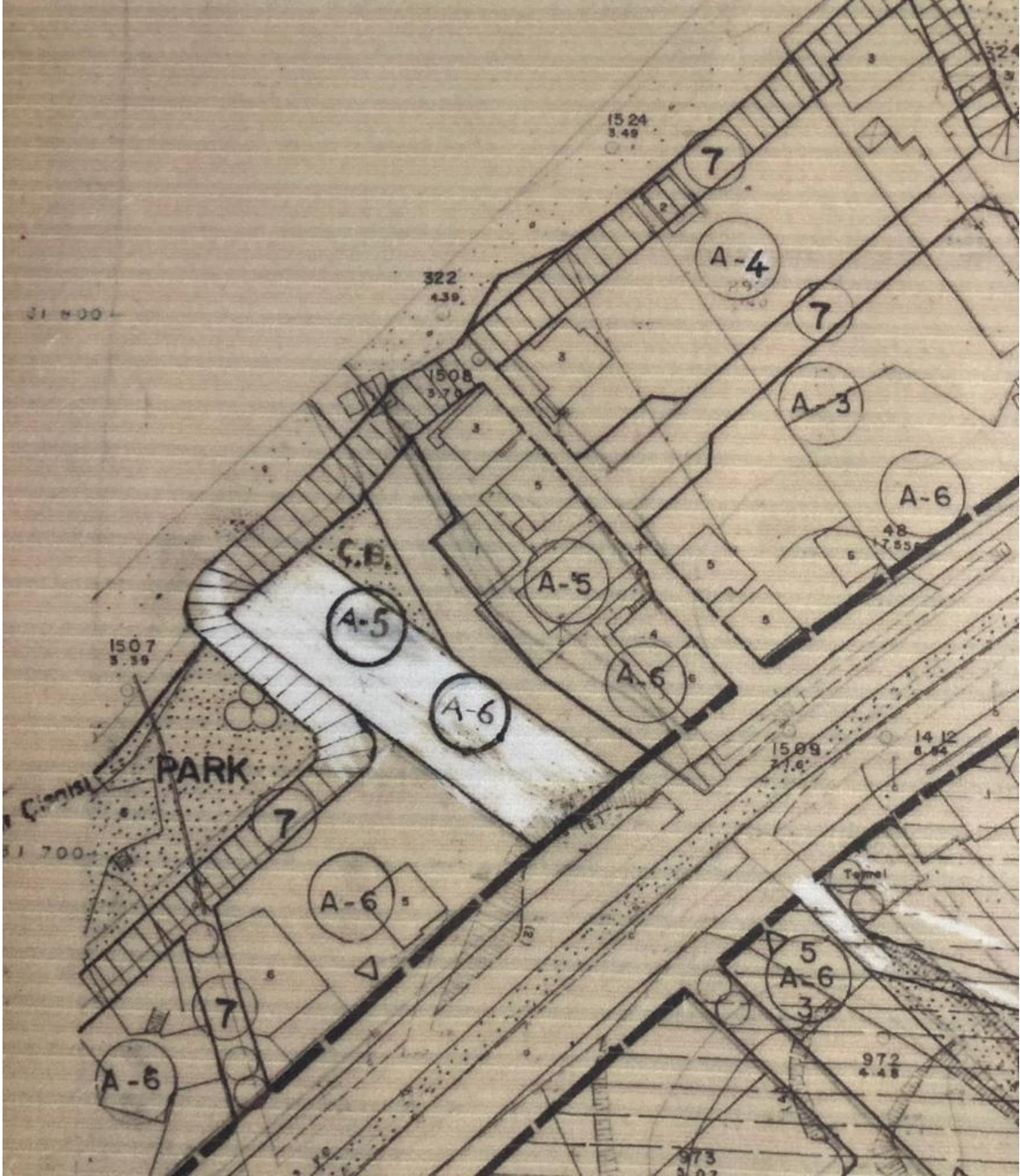
1994 yılında yapılan imar planı çalışması Kıyı Kanunu sonrasında mevcut planları kıyı mevzuatına uygunluğunun sağlanması için yürütülmüş ve kısmi yapılaşma koşulları göz önüne alınarak plan genelinde plan kararları üretilmiştir. Bununla birlikte 28.07.2002 tarihinde Fındıklı Merkez ve Aksu Mahallelerinde Eski Rize-Artvin karayolunun kuzeyinde 3. Derece doğal sit alanı ilan edilmiştir. Bu süreç sonrasında 2011 yılı revizyon imar planlarında sit alanı plan sahası dışında bırakılmıştır. Bu zamana kadar koruma amaçlı imar planı çalışması tamamlanamayan alanın sınırları 2021 yılında güncellenmiş ve Yeni Rize-Artvin Karayolunun güneyinde kalan alanlar sit sahasından çıkartılmıştır.

2863 sayılı kanunun 17. Maddesi." a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır." Hükmündedir. Bu sit alanı ilanı ile birlikte uygulaması durdurulan 1994 yılı planları sonrasında 2011 yılında Fındıklı Kent Merkezi genelinde revizyon imar planı çalışması yapılmış ve bu alan plan dışı bırakılmıştır. Bununla birlikte sit alanı statüsünün kalkması ile birlikte uygulanabilirliği tekrar söz konusu olan plan Kıyı mevzuatına uygun olarak İller Bankasınca yapılmış bir plan olarak önemli bir referans noktasıdır.

1994 yılı planlarında yaklaşık 52000 m2 alanda 8247 m2 A-3 1120 m2 A-5 ve 14112 m2 A-6 olarak toplamda 23479 m2 konut alanı planlanmıştır. Geri kalan kısmı park otopark, yol ve dere kullanımlarından oluşmaktadır. Kamu eline geçecek alan oranı yaklaşık %55 dir.



Süreç içerisinde plan değişiklikleri imar barışı yaptırılan binalar gibi 1994 planı sonrasında da uygulamalar devam etmiştir. Plan genelinde Ayrık Nizam 3-6 kat arası yapılaşmalar 1.2-2.4 arası yapılaşma yoğunlukları uygulanmıştır.



Bu planın; mevcut yapılaşma dokusu ile uyum göstermeyen, terk oranları ve yapılaşma koşulları itibari ile kentin geneli ile uyumsuz bir plan olması, parçası olduğu 1994 yılının kent bütünü imar planlarının güncellenmiş olması dolayısı ile uygulanmasının önünde engeller olan bir plana dönüşmüş ve güncellenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Yeni hazırlanacak plandan beklentiler; kent merkezinde son kalan plansız alan olarak kentin ve kentlinin ihtiyaç duyduğu nitelikli kamusal alanları sağlaması ve uygulanabilir bir plan olması olarak değerlendirilmiştir.

2 Bölgedeki parsellerin hiç biri bağımsız yapılaşma yapamamakta olup tamamı birbirlerinden pay alıp verme zorundadır. 3. Bölgede de yapılaşmanın bulunduğu alanlar ayrıştırılıp 18. Uygulamasına girecek alan kapsamında 12323 konut alanı, 999 m2 Belediye hizmet alanı, 1363 m2 park alanı belirlenebilmiştir.

Belirlenebilen 18 alanı haricinde 13794 m2 civarı konut alanı planlanmış olup bunların büyük çoğunluğu yapılaşmanın bulunduğu alanlar, davalık parseller ve plan bütünlüğü kapsamında ayrıştırılması gereken alanlardan oluşmaktadır. 2. Ve 3. Bölgede uygulama dışında kalan alanlarda 1.2 emsal uygulama sahasına giren yaklaşık terk oranı %22 olan uygulama etap alanında ise 1.5 emsal değerleri belirlenmiştir.

Hazırlanan plan çalışması kıyı kenar çizgisinin kara tarafına ilişkin hazırlanmıştır. Plan kapsamında herhangi bir planı bulunmayan mevcut karayolunun güneyinde bulunan tali yol mevzuatı gereği plana dahil edilememiştir. Bu yol ile mülkiyetler arasında kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar yani planın uygulanması kıyı hattının kamu eline geçmesi sonrasında mevcut planla entegre olacak kamusal alan büyüklüğü yaklaşık 6600 m2 dir.



Bu bağlamda plan genelinde 36 bin m2 konut alanı, bin m2 BHA ve 4500 m2 park alanı belirlenmiştir.

Hazırlanan ilave imar planı çalışması kentlinin katılımının sağlandığı, uygulanabilirliği yüksek donatı kullanım alanı dengesini sağlayan bir plan olarak mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

Cantekin ALPTEKİN
Şehir Plancısı
E Grubu Kamu Sektörü Plan Müellifi
Fındıklı BELEDİYESİ