



**RİZE-FINDIKLI  
SAHİL MAHALLESİ  
358 ADA 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLERDE  
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İletişim Bilgileri İçin Tarayınız.



## 1. MEVCUT DURUM:

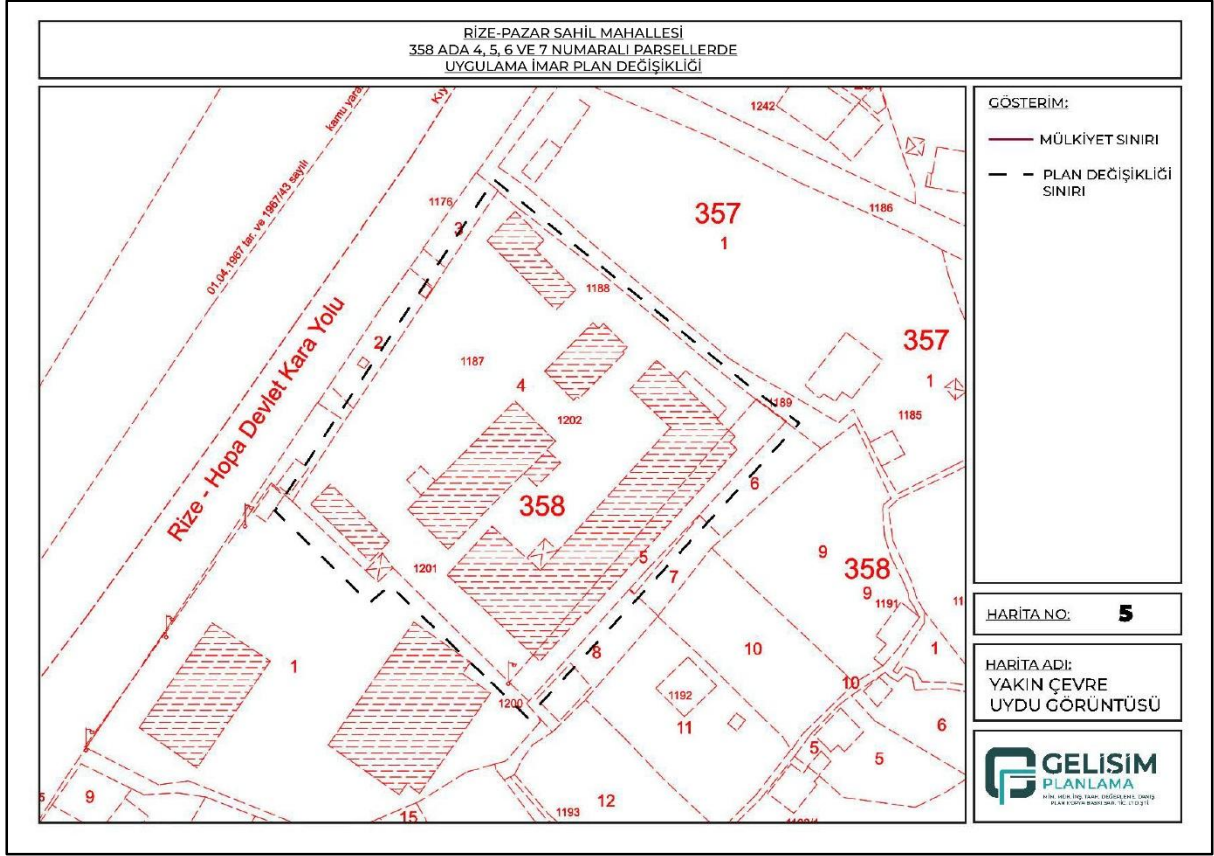
İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, Fındıklı ilçesi, Sahil mahallesinde kâin tapunun 358 Ada 4, 5, 6 ve 7 numaralı parselleridir. Parseller, 1/5000 ölçekli nazım imar planının F46-A-23-C paftasında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının F46-A-23-C-1-C paftasında, 427600-427700 yatay ve 4570600-4570700 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanına yakın konumda konut alanları yer almaktadır (*Harita 2*).



**Harita 1:** Planlama Alanının Ülkedeki Konumu







**Harita 5:** Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu parseller, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) olarak planlanmıştır. Bahse konu alanı mevcut imar planında güney ve batı yönünden geçen 10 metrelik, doğu yönünden ise 7 metrelik yaya yolu çevrelemektedir (*Harita 6*). Yapılaşma koşulu olarak  $E= 1.00$ ,  $Yençok=12.50$  metre yapı imar düzeni belirtilmiştir.





parsellerin ise “*Park Alanı*” olarak düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişiklik teklifinin konusudur.

### **3. PLAN KARARLARI:**

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır. Söz konusu alanda imar plan değişikliğinin talep edilme sebebi yukarıda açıklanan nedenlere dayanarak kamu yararı düşüncesiyle örtüşmektedir.

Rize ili Fındıklı ilçesi, Sahil Mahallesi 358 ada 4, 5, 6 ve 7 numaralı parsellerde yapılması öngörülen plan değişikliği, bölgenin mevcut imar düzeni ile uyumlu bir yapılaşma koşulunun sağlanması amacıyla yapılmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu alan, Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) olarak belirlenmiş olup, çevresinde 10 metrelik batı ve güney yönlerinden geçen, 7 metrelik doğu yönünden geçen yaya yolları ile çevrelenmiştir. Bu plan değişikliği, mevcut yapılaşma koşullarındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve bölgedeki yüksekliğin dengelenmesi adına yapılmaktadır.



T.C.  
SAĞLIK BAKANLIĞI  
Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü

Sayı : E-33732378-769-269121411  
Konu : Rize Fındıklı Devlet Hastanesi (25 Yatak)  
Yatırım Yapılaşma Koşulları

21.02.2025

RİZE VALİLİĞİNE  
(İl Sağlık Müdürlüğü)

Bakanlığımız yatırım programında yer alan Rize Fındıklı Devlet Hastanesi (25 Yatak) yatırımı için yapılaşma koşullarının Taks= 0.40 Emsal= 2 ve Hmax= 30.5 m olarak düzenlenmesi için gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesi akabinde taşınmazın güncel bilgi ve belgelerine ihtiyaç duyulduğundan bahisle yazımız Ek-1’de belirtilen belgelerin ilgili kurum ve kuruluşlardan imzalı, mühürlü, onaylı ve güncel suretlerinin temin edilerek (ilgili arsada bulunmayan altyapılar için “yoktur yazısı” alınarak) Ek-2’de gönderilen “Örnek Dosya Planına” uygun biçimde hazırlanarak Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda; Gereğini rica ederim.

Mehmet KOÇ  
Bakan a.  
Sağlık Yatırımları Genel Müdür Yardımcısı

Ek:  
1 - Yatırım Arsalarında Gerekli Evrak Listesi  
2 - Örnek Dosya Planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: BEAA4AF5-2A8A-4BB4-A247-2FF3C12741E3

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Bilkent Yerleşkesi Üniversiteler Mahallesi Şehit Mehmet Bayraktar Caddesi No:3  
Çankaya/ANKARA 06000  
Telefon No: 03125855964  
e-Posta İnternet Adresi: <https://www.saglik.gov.tr/>  
Kep Adresi:

Bilgi için: Omer Faruk BILGEN  
Harita Mühendisi  
Telefon No: 03124585924



**Şekil 1: Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırım Genel Müdürlüğü'nün ilgili yazısı**



Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün **269121411** sayılı yazısı çerçevesinde, Rize Fındıklı Devlet Hastanesi'nin yatırım programına alınması ile birlikte, bu alandaki yapılaşma koşullarının değiştirilmesi talep edilmiştir. Mevcut imar planındaki E=1.00 ve Yençok=12.50 metre olan yapılaşma koşulları, hastane yapısının gereksinim duyduğu büyüklük ve fonksiyonellik açısından yetersiz kalmaktadır. Bu bağlamda, hastane binasının fonksiyonel ve estetik açıdan istenen kriterleri karşılayabilmesi için yapılaşma koşullarının **E=1.50** ve **Yençok=18.50** metre olarak düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

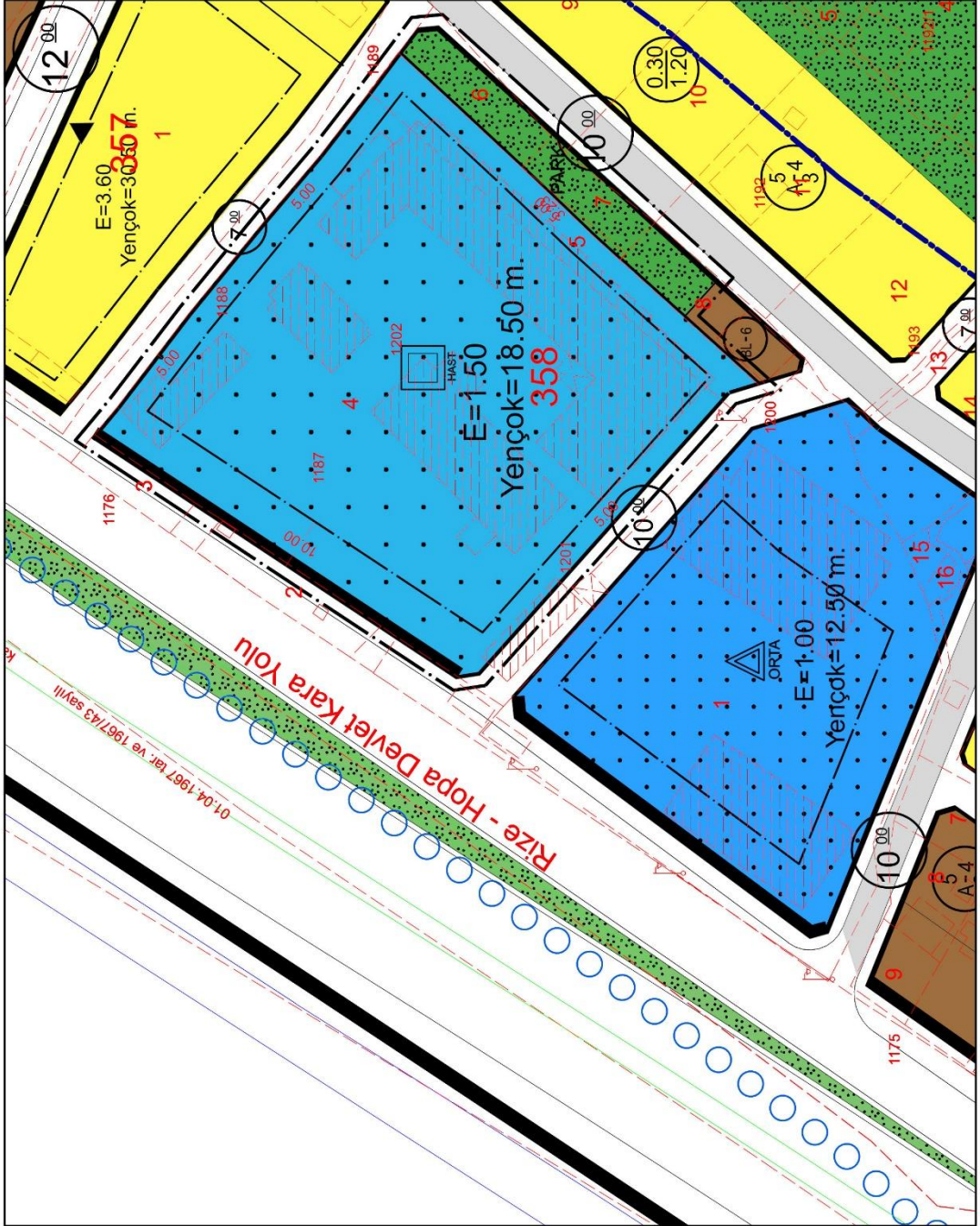
Ayrıca, hastane yapısının gereksinim duyduğu büyüklük ve fonksiyonellik açısından yetersiz kalmaktadır. Bu bağlamda, hastane binasının fonksiyonel, teknik ve estetik gerekliliklerini karşılayabilmesi amacıyla yapılaşma koşullarının E=1.50 ve Yençok=18.50 metre olarak düzenlenmesi öngörülmüştür. Yapının işlevselliği ve kullanıcı ihtiyaçları dikkate alınarak belirlenen bu yeni yapılaşma değerleri, çevredeki yapı adalarında görülen daha yüksek yapılaşma hakları (Yençok=30.50 metreye kadar) ile kıyaslandığında, alanın genel silüeti ve çevresel uyumu açısından **daha dengeli ve kontrollü bir yapılaşma yaklaşımını** temsil etmektedir. Bu kapsamda yapılan düzenleme, hastane yapısının gereksinimlerini karşılarken, aynı zamanda bölgenin estetik bütünlüğüne katkı sağlayacak ve çevredeki mevcut yapılaşma ile **ölçek ve doku uyumu** içinde kalacaktır.

Bunun yanı sıra, plan değişikliği ile 358 ada 6 ve 7 numaralı parsellerin Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) olarak planlanan kullanımından, halkın kullanımına sunulacak **park alanı** olarak dönüştürülmesi de öngörülmektedir. Bu değişiklik ile birlikte, söz konusu alanlar hem çevreye sosyal katkı sağlayacak hem de bölgedeki yeşil alan ihtiyacını karşılayacaktır. Park alanı düzenlemesi, hem görsel açıdan bölgenin estetiğine katkı sağlamakta hem de bölge halkı için açık alan ihtiyacını karşılayarak yaşam kalitesini artıracaktır.



Özetle plan değişikliğinin temel amacı, Rize Fındıklı ilçesi Sahil Mahallesi'ndeki Sağlık Tesisi Alanı olarak belirlenen parsellerde, hastane yatırımının ihtiyaç duyduğu yapısal düzenlemeleri gerçekleştirebilmektir. Yapılacak bu değişiklik ile birlikte, yerel ve bölgesel düzeyde sürdürülebilir bir gelişim sağlayarak, sağlık yatırımlarının verimli bir şekilde gerçekleşmesini destekleyecek ve bölge halkının sağlık hizmetlerine daha kolay erişebilmesini sağlayacaktır.

RİZE-FINDIKLI  
SAHİL MAHALLESİ 358 ADA 4-5,6 VE 7 NO'LU PARSELLERDE  
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Öneri Durum



Hazırlanan imar planı değişikliğiyle parsel üzerindeki yapılaşmayla kentsel kalite standardının artırılması hedeflenmiştir. Bu imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelięi'ne uygun üretilmiştir. İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, imar planındaki kayıt, lejand ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmelięinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlemler niteliğindedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmelik hükümleri ancak imar planında, plan notları ve yapılaşma hükümlerinde, yapılaşma ile ilgili kuralların yokluğu ve eksikliği halinde uygulanır. Dolayısıyla bu imar planı değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda öncelikli olarak Fındıklı Belediyesi imar planı hükümleri ve daha sonra Planlı Alanlar İmar Yönetmelięi hükümleri geçerli olacaktır.

 **GELİŞİM PLANLAMA**  
DEĞERLEME DANIŞMANLIK MİM. İNŞ. TAAH.  
MÜH. PLAN KOPYA BASKI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Eminettin Mah. Menderes Bulvarı No:170/172 Yavuz Plaza Kat:7 No:604  
Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277 Merkez / RİZE  
Mersis No: 0391030187200015 Tic.Sic.No: 6635 Kaçkar V.D. 391 030 1872  
İsmail Hakkı SANDIKÇI  
Şehir Plancısı  
Dip.No: 43207 Oda Sic. No: 3161