

2026

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

FINDIKLI İLÇESİ LİMAN MAH. 805 ADA
3 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI
İLAVE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Aycan AYÇİÇEK YILMAZ
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	2
1.1 FINDIKLI İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI	2
1.3 LİMAN MAHALLESİ	6
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	6
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	8
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	10
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	10
4.PLAN NOTLARI.....	11

ŞEKİLLER

Şekil 1.Rize İli Konumu.....	2
Şekil 2.Rize İlçeleri	3
Şekil 3.Fındıklı İlçesi Konumu.....	5
Şekil 4.Liman Mah. Konumu.....	6
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	7
Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	8
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	9

TABLolar

Tablo 1.Yıllara Göre Rize İlçesi Nüfusu	5
Tablo 1.Yıllara Göre Fındıklı İlçesi Nüfusu	5

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1.1 RİZE İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



Şekil 1.Rize İli Konumu

İlin Yüzölçümü:3.835 km²

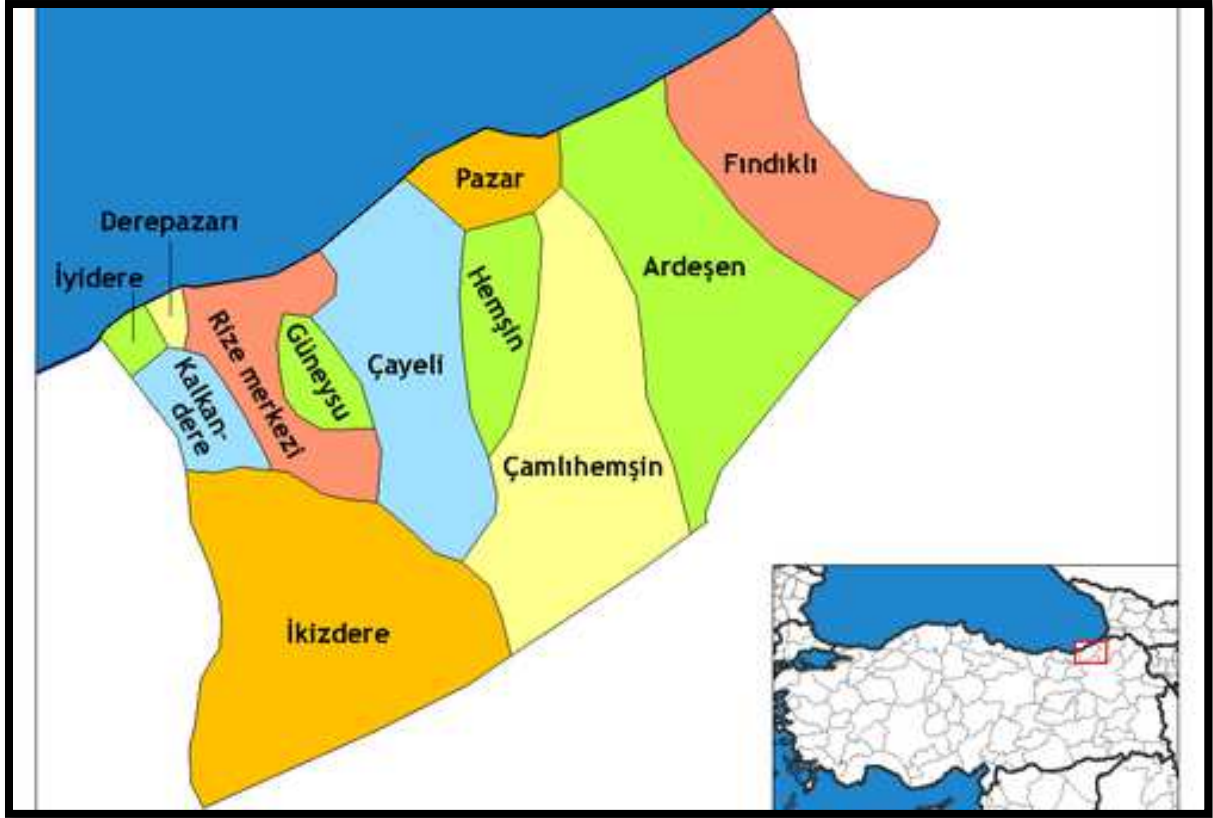
İlin Nüfusu:174.010

Önemli Akarsuları: Fındıklı Deresi, Arılı Deresi, Fırtına Deresi, Pazar Suyu, Büyükdere, Taşlıdere, İyidere.

En Yüksek Noktası: Kaçkar Dağı 3937 M.

İlçeleri: Fındıklı, Ardeşen, Pazar, Çayeli, Çamlıhemşin, İyidere, İkizdere, Güneysu, Derepaşarı, Kalkandere, Hemşin.

Rize'de yazları serin kışları ılık ve her mevsim yağışlı bir iklim görülür. Elli yıl boyunca yapılan rasat sonuçlarına göre Rize'nin yıllık sıcaklık ortalaması 14 °C'den biraz fazla olarak tespit edilmiştir. Rize'de aylık ortalama sıcaklık eğrisi bütün yıl 5 °C derecenin üzerinde seyretmekte olup, sadece 4 ayın sıcaklık ortalaması 10 °C derecenin altındadır ve Rize çok nemli bir şehirdir. Rize arazisi esas itibarıyla Paleozoik zaman (I. zaman) bir temel üzerinde ve Kretase'de (III. zaman ara devresi) başlayan büyük orojenezle (dağ oluşumu) yüzeye çıkmış Granodiorit ve kertase flişlerinden ibaret olmakla birlikte yer yer Neojen depolarına da rastlanır.



Şekil 2.Rize İlçeleri

Rize, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır ve Karadeniz'e sahili vardır. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Rize'nin batısında Trabzon doğusunda Artvin, Güneybatısında Bayburt, güneyinde Erzurum illeri bulunur. Türkiye'nin en çok yağış alan ilidir. En önemli ürünü çay olan Rize'de kivi meyvesi yetiştiriciliği de başlamış durumdadır. Fakat kivi üretimi fazla olmadığı için ancak şehrin kendi ihtiyacını karşılar. Rize ilinin ilçeleri; Ardeşen, Çamlıhemşin, Çayeli, Derepazarı, Fındıklı, Güneysu, Hemşin, İkizdere, İyidere, Kalkandere ve Pazar'dır.

Rize, Karadeniz bölgesinin en karakteristik özelliklerini gösterir. Anadolu'nun diğer bölgelerinden coğrafi yapısıyla olduğu gibi kültürel yapısı ile de ayrılır. Dik yamaçlı vadileri, doruklara ulaşılabilir dağları, buzul gölleri, zümrüt yeşili yaylaları, tarihi kemer köprüleri ve kaleleri, coşkun akan dereleri ile çok özel bir turizm beldesidir. Rize'de yaz mevsimi ılık geçer. Sonbahar ve kış mevsimleri ise yağışlı geçer. Osmanlı döneminde liman, nahiyeye ve kaza merkezi olarak önemini korumuştur. 1640 yılında buraya gelen Evliya Çelebi Rize'den şöyle söz etmiştir: "Trabzon'a bağlı deniz kıyısında bahçeli güzel bir yerdir". Osmanlı döneminde Batum Kalesi muhafızı Tuzcuoğlu Memiş Ağa (1814-1817) ve Trabzon ağalarının isyanı (1835) gibi isyanlar

olmuş ve bastırılmıştır. Rize 19. yüzyılda önemli bir kaza merkezidir. Berlin Anlaşması ile (1878) Lazistan sancağının merkezi olan Batum Rusya'ya bırakılınca Rize Trabzon Vilayetine bağlı sancağın merkezi olmuştur.

Tablo 1. Yıllara Göre Rize İlçesi Nüfusu

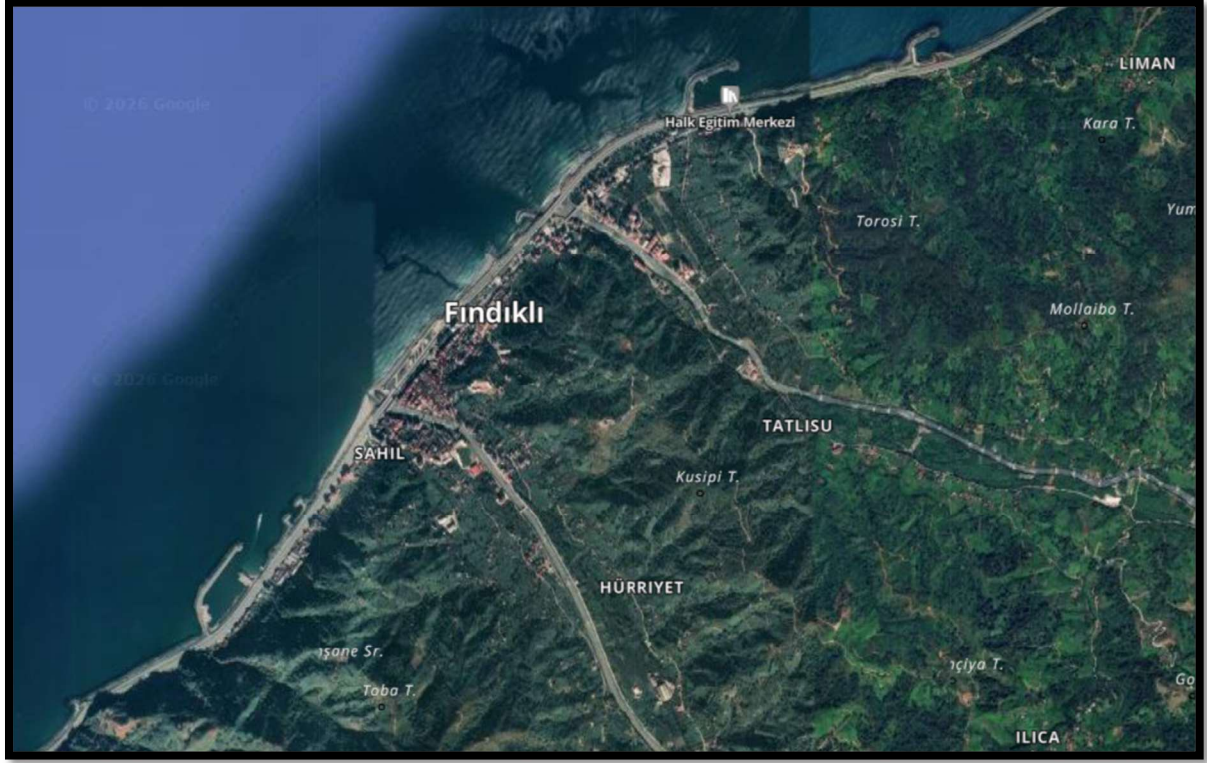
Yıl	Rize Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	346.947	173.549	173.398
2024	346.977	173.525	173.452
2023	350.506	175.231	175.275
2022	344.016	172.187	171.829
2021	345.662	173.430	172.232
2020	344.359	172.469	171.890
2019	343.212	171.571	171.641
2018	348.608	174.130	174.478
2017	331.041	164.978	166.063
2016	331.048	164.727	166.321
2015	328.979	163.379	165.600
2014	329.779	163.003	166.776
2013	328.205	162.918	165.287
2012	324.152	160.351	163.801

1.2 FINDIKLI İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

Fındıklı Rize il merkezine 64 km uzaklıkta olup, güneyinde Yusufeli, doğusunda Arhavi, batısında Ardeşen ve kuzeyinde Karadeniz bulunur. 2025 verilerine göre toplamda 16.388 nüfusa sahiptir. 409 km² toplam alana sahip olan ilçe, Rize'nin en doğusundaki Artvin iline bağlı Arhavi ilçesi ile sınırdadır. Eski adı Viçe'dir. Bu da kelimenin antik Kolkh dillerinden kalma yerli bir yer adı olarak bilinmektedir.

Viçe nahiye olarak 1886 yılında kuruldu. Akabinde rüştiye mektebi Pazar ve Arhavi'den sonra 1887 yılında Fındıklı'da da açıldı. 1876-1877 Osmanlı-Rus savaşından sonra imzalanan Berlin anlaşması ile 3 Mart 1878'den sonra Lazistan sancağı merkezi olan Batum Rusya'ya bırakılmıştır. 1867 yılında belediye teşkilatı kurulan Rize Lazistan sancağın yeni merkezi olmuş ve Viçe Rize'ye bağlanmıştır. 1905 yılında ülke genelinde ilk defa kadınların da sayıldığı nüfus sayımı kayıtlarda Viçe şehri "nahiye" statüsünde Hopa kazasına bağlı gösterilmektedir.

Fındıklı ilçesi de 15 Şubat 1916 tarihinde Rusya egemenliğine geçti. Rusya'da gerçekleşen Bolşevik Devrimi sonrası I. Dünya Savaşı'ndan çekilmesi ile birlikte 11 Mart 1918 günü Fındıklı bağımsızlığına kavuşmuştur. 1933 yılında Artvin ve Rize illeri birleştirilerek Çoruh ili oluşturuldu. Yaklaşık üç yıl sonra 1936'da Artvin ili tekrar ayrıldı ve bu idari bölüşümde Hopa'ya bağlı bir nahiye olan Viçe (Fındıklı) Artvin'e bırakıldı. 1947'de ise nahiye statüsünden ilçe statüsüne dönüşerek 1953 yılında Rize iline bağlandı



Şekil 3.Fındıklı İlçesi Konumu

İlçenin Yüzölçümü: 383 km²

İlçenin Nüfusu: 16.388(2025,TÜİK)

İklim: Karadeniz İklimi

Rize ili fındıklı ilçesinin ilçe toplam erkek nüfusu 8242, rize ili fındıklı ilçesinin ilçe toplam kadın nüfusu 8146. İlçe merkez nüfusu 11620, bu merkez nüfusun 5764 'si erkek, 5856'si kadın nüfustur. İlçe belde/köy toplam erkek nüfusu 2478, ilçe belde/köy toplam kadın nüfusu 2290'tur. Fındıklı İlçe merkezinde belediye sınırlarında mahalle bazında nüfusun cinsiyete göre dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Tablo 2. Yıllara Göre Fındıklı İlçesi Nüfusu

Yıl	Fındıklı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	16.388	8.242	8.146
2024	16.677	8.413	8.264
2023	17.385	8.765	8.620
2022	16.448	8.229	8.219
2021	16.487	8.257	8.230
2020	16.850	8.455	8.395
2019	16.678	8.314	8.364
2018	16.902	8.436	8.466
2017	16.008	7.977	8.031
2016	15.972	7.962	8.010

1.3 LİMAN MAHALLESİ



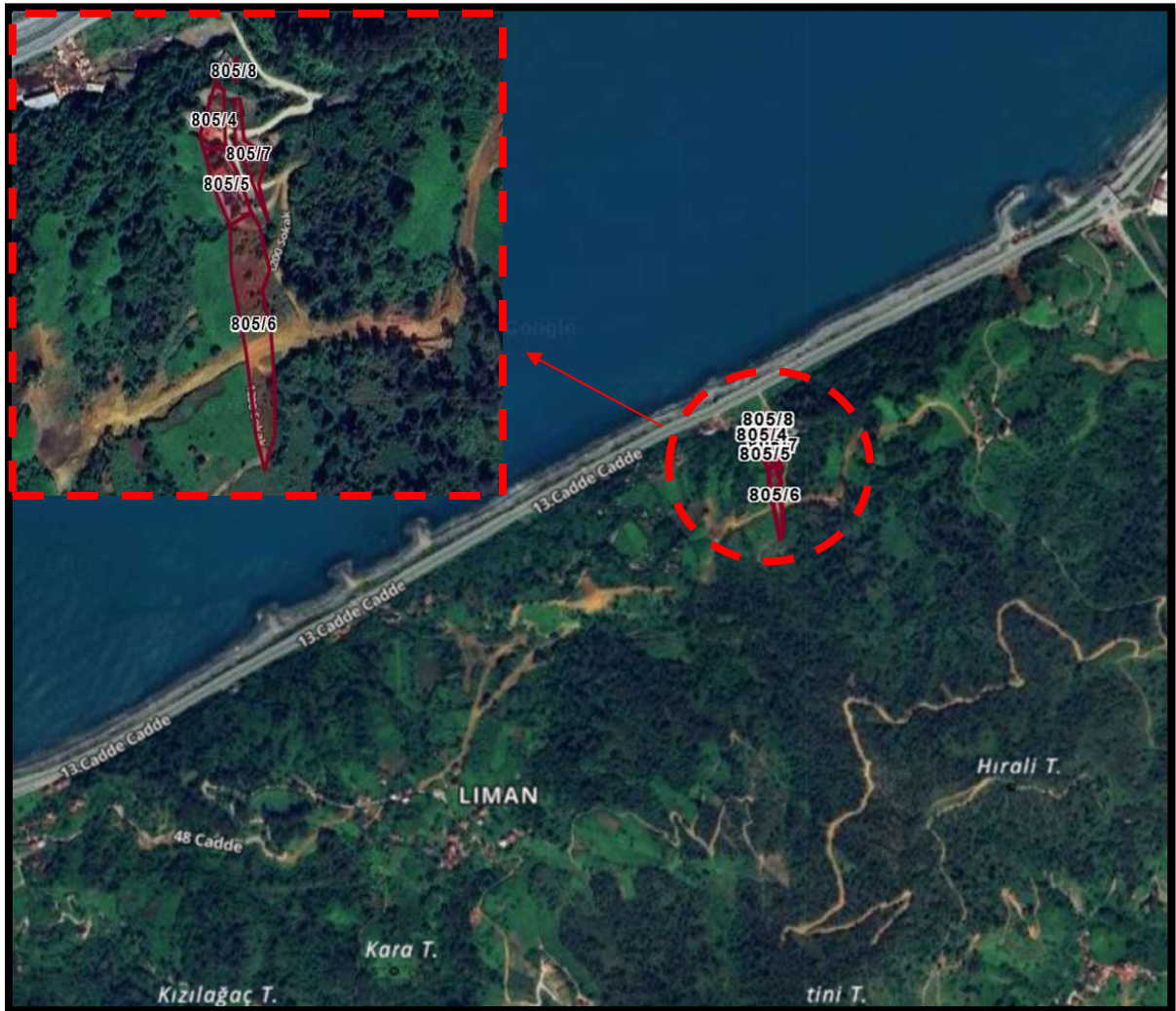
Şekil 4. Liman Mah. Konumu

Liman Mahallesi'nin eski adı Lazca Torosı'dır. Nikolay Marr da 1910 yılında Torosı şeklinde yazmıştır. Liman Mahallesi'nde 2024 yılında, 269'u erkek ve 260'ı kadın olmak üzere, 529 kişi yaşıyor.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Rize ili Fındıklı ilçesi Liman mah. 805 ada 3 numaralı parseli kapsamaktadır. Parsel 2022 yılında ifraz işlemi gördükten sonra 805 ada 4,5,6,7,8 parsel olarak düzenlenmiştir. Parsel özel mülkiyete tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46A24B2B ve F46A24B2C'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46A24B'dir.

Planlama alanı Fındıklı ilçesinin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak düz bir yapıdadır. Alanın kamusal ve ticari alanların yer aldığı merkezi iş alanı bölgesine uzaklığı yaklaşık 6 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 2.Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

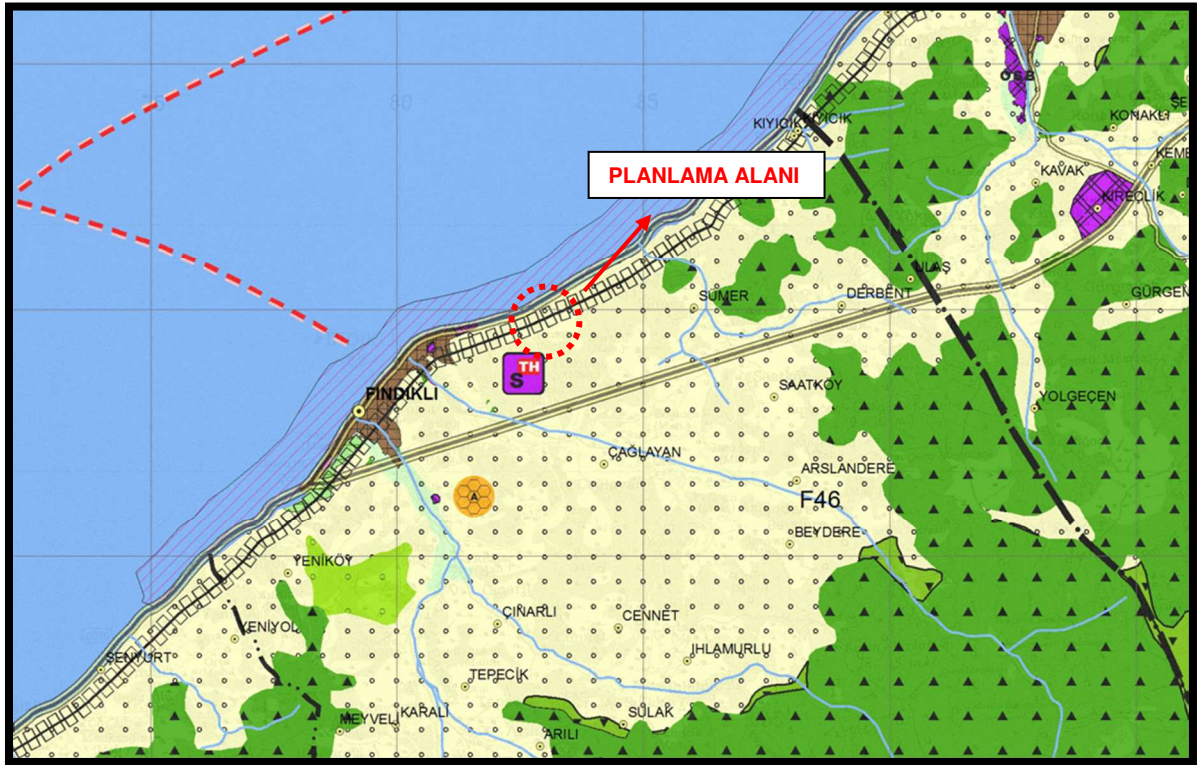
ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
805/4	567,45	Arsa
805/5	900,96	3 Katlı Betonarme Otel Binası Ve Arsası
805/6	3.048,81	Çay Bahçesi
805/7	578,35	Çay Bahçesi
805/8	37,19	Çay Bahçesi

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Bölge, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına tabidir. Planlama alanı, belediye mücavir alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

Bahse konu parsel Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Bölgeye Özel Ürün Alanı**" lejantında kalmaktadır.



Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Alan "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Alanda yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok:12.50m olacak şekilde belirlenmiştir. Parselin kuzeyinden geçen Rize-Artvin karayolu bağlantısını sağlayan karayoluna alandan 10 m.lik karayolu ile bağlantı yapılmış ve 50 m.lik hattın sonunda 7 m.lik yayayolu düzenlenerek turizm tesis alanı olarak planlanan alana ulaşım sağlanmış ve yol parcel sınırı boyunca devam ederek kadastral yola bağlanmıştır. Planlama alanının, parselin sınırından ifraz çizgisi çekilerek belirlenen alanda, yapı yaklaşma mesafesi 7 m'lik yoldan 3 metre, komşu mesafelerde de 3 metre olacak şekilde belirlenmiştir. Alan içerisinde mevcutta yapılaşmış binalar iki adet olup planda bina "m" işareti ile belirlenmiştir. Bu iki bina için planda belirlenen yapı yaklaşma mesafesine bakılmaksızın bina ruhsatı mevcut haline ve bulunduğu konuma göre ruhsat alması sağlanacak şekilde düzenlenmesi için plan notlarında bazı ibareler eklenmiştir. Bu iki binadan kuzeyde kalan binanın yakınlarında, planda belirtildiği gibi, binanın teşekkülü dikkate alınarak, yapı yaklaşma mesafesine dikkat edilmeden ruhsatlandırılması sağlanabilmesi için, Fındıklı belediyesinden daha önce ruhsat alınarak inşaa edilmiş bu iki bina mevcut haliyle ruhsatlandırılacak bina "M" olarak planda belirtilmiştir.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

4. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Fındıklı ilçesi Liman mahallesi 805 ada 3 numaralı parselde hazırlanan uygulama imar planında parsel içerisinde yer alan mevcut yapılardan ötürü alanda inşaa edilecek diğer yapılarla arasındaki mesafenin uygunluğunun sağlanması için plan notlarına ilave plan notu eklenmesidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı plan notlarına yapılan ilave plan notu değişikliği 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarını etkilemediğinden nazım imar planında düzenleme yapılmamıştır.

4.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Bahse konu alanda plan değişikliğiyle, 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarında değişiklik yapılmadan plan notlarına ilave yapılmıştır.

Planlama alanında, yeni inşa edilecek yapılar arasında bırakılması gereken mesafeler mimari avan projeye göre belirtilmesi esas alınmıştır. Böylece, hem yeni hem mevcut yapılar için mesafe kuralları iyileştirilmiştir. İlave plan notu "Planlama alanı içerisinde yapı yaklaşma sınırı içerisinde yapılacak olan yapılar arası komşu mesafesi mimari projeye göre tanzip edilecek olup bu mesafeyi belirlemeye ilgili idare yetkilidir."

Yapılan plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği 26. Maddede yer alan hükümler doğrultusunda plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak yapılmıştır.

5. PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER;

1. PLAN ONAMA SINIRI 805 ADA 3 NOLU PARSELİN 3583,20M² LİK SINIRLANDIRILAN ALANINI KAPSAMAKTADIR.

2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA BELİRTİLEN MESAFELER OLUP, "M" İŞARETİ BULUNAN BİNALARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE UYULMASI GEREKMEZ.

3. PLANLAMA ALANI" TURİZM TESİS ALANI "OLARAK KULLANILACAKTIR VE YAPI EMSALİ 1.00 (E=1.00) VE BİNA YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 12.50m. (YENÇOK=12.50m) OLARAK PLANLANMIŞTIR.

4. PLANLAMA ALANINDA, PLANIN ONAYLANDIĞI TARİHTEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ VE İNŞAAT RUHSATI BULUNAN İKİ BİNA, MEVCUT STATÜSÜYLE RUHSATLANDIRILACAK BİNA "M" OLARAK PLANLANMIŞTIR VE BU BİNALAR İÇİN RUHSAT ALIM AŞAMASINDA MEVCUT HALLERİ ESAS OLACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINA DAİR HAZIRLANMIŞ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA VE BELİRLENEN ÖNLEMLERE DİKKAT EDİLECEK VE PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜD RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

6. UYGULAMADA PLAN KARARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 METREYEYE KADAR OLAN KAYMALAR HATA PAYI OLARAK KABUL EDİLİR. BU DURUMDA KADASTRAL İSTİKAMET ESAS ALINIR VE KAMUYA AİT TERKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEZ.

7. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILAR ARASI KOMŞU MESAFESİ MİMARİ PROJEYE GÖRE TANZİP EDİLECEK OLUP BU MESAFEYİ BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

İLAVE PLAN NOTU