

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesi 382 ada ile eski Rize-Hopa Karayolu (34. cadde) arasında kalan tescil harici alanda Belediyenin Hizmet alanı ihtiyacını görecekt, kent girişinde çeşitli kullanımlara imkan sağlayacak şekilde arazi kullanımlarına yer seçimi sağlayacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır. Konu Fındıklı Belediye Meclisinin 08.05.2023 tarihli ve 49 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

İlçemiz sınırları içerisinde geçen eski Rize-Hopa Karayolu 19.04.2021 tarihli ve 69416 sayılı olur İle Belediyemize devredilmiş olduğu anlaşıldığından imar planında tanımsız yol fazlası olarak kalan yaklaşık 3700 m2 alanda 1560 ve 310 m2lik iki parçadan oluşan park ve yine derenin iki tarafında 660 ve 1200 m2 lik iki parçadan oluşan BHA alanları belirlenmesi içerir teklif komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.30.05.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz
KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem
ÖZGEN
Üye

İlçemiz Sahil Mahallesi Mevcut liman sahasının doğusunda mendireklerin olduğu bölgede yaklaşık 20 bin m2 yüzölçümlü mevcut dolgu imar planlarına ilave olacak şekilde Atıksu arıtma tesis alanı yapılması amaçlı hazırlanan imar planı teklifi Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği müdürlüğüne sunulmuş ve Müdürlükçe konuya ilişkin meclis kararı alınması gerektiği bildirilmiştir. Bu kapsamda meclise sunulan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli ilave dolgu imar planları Fındıklı Belediye Meclisinin 06.07.2023 tarihli ve 59 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Belediyemizin mevcutta kullandığı ön arıtma ve derin deşarj sistemini güncel çevre mevzuatına uygun hale getirecek mevcut altyapımız ile uygun olacak şekilde yaklaşık 20 bin m2 alanda atık su arıtma tesisi ve dolgu amaçlı imar planı hazırlanması ve bu amaçla ilgili bakanlığa başvurulması komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.31.07.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye
-KATILMADI-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemizin İlk imar planlarından beri var olan ancak açılmayan Eski Gürhan Süleymanağaoğlu(6. Cadde) caddesinin devamında Çağlayan yoluna bağlanan 12 metrelik yol ve çevresinde uygulamada aksaklıklar yaratan hususların düzeltilmesi ve çevresinin düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Fındıklı Belediye Meclisinin 03.08.2023 tarihli ve 68 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Hazırlanan plan teklifi ile 12 metrelik yolun çağlayan grup yoluna bağlandığı hat güncellenmiş, yol çevresinde yapılaşma yoğunluğu değiştirilmeden kat adetleri mevcutta bulunan 9 ve 6 katlı yapılaşmaya uygun olacak şekilde 6 katlı olarak düzenlenmiş parsel hatları uygulama imar planı sonrasında yapılacak olan imar uygulamalarına göre bağımsız ve kendi yerinde parseller oluşacak şekilde düzenlenmiş, yolda kalan mezar alanları mevzuat doğrultusunda yeniden düzenlenmiş olduğu hususları tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.04.09.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

2002 yılında 3. Derece sit alanı ilanı ile mevcut imar planları düşen ve plansız hale gelen ancak 2021 yılında sit alanı sınırının güncellenmesi ile sit sınırı dışında kalan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave nazım ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı teklifleri 04.09.2023 tarihli ve 76 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Hazırlanan plan teklifi ile kıyı mevzuatından sonra 1994 yılında İller Bankası tarafından yaptırılan plan sonrası sit alanı ilanı ile plansız kalan alanda konut, park, otopark, belediye hizmet alanı ve yol kullanımlarından oluşan 6,1 hektarlık alanda imar planı çalışması yürütülmüş olduğu görülmüş, plan sürecinde vatandaşların katılımının sağlandığı, plan sonrasındaki uygulamalara ilişkin sürecin irdelendiği, yapılaşma yoğunluklarının kentin mevcut yoğunluklarına uygun oranlarda ve adaletli olarak belirlendiği, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarla uyumlu yaklaşık 4500 m2 park alanı ve bin m2 belediye hizmet alanı gibi donatı alanları belirlendiği hususları tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.03.10.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye
-Katılmadı-

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemizde yürütülecek elektrik altyapı çalışmaları kapsamında ihtiyaç duyulan 3 adet trafo alanının belirlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri 04.09.2023 tarihli ve 77 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Merkez Mahallesi 148 ada 6 parselin doğusunda, Aksu Mahallesi 989 ada 1 ve 2 parselin kuzeyinde ve Aksu Mahallesi 194 ada 6 parselin kuzeyinde belirlenen trafo alanlarının tamamının Belediye hüküm ve tasarrufu altında kalan alanlardan olduğu, talebin Çoruh Elektrik tarafından belediyemize iletildiği çevre kullanımları olumsuz etkilemeyecek yer seçimlerinin bulunduğu hususları tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.03.10.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye
-Katılmadı-

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemizin İlk imar planlarından beri var olan ancak açılmayan Eski Gürhan Süleymanağaoğlu(6. Cadde) caddesinin devamında Çağlayan yoluna bağlanan 12 metrelik yol ve çevresinde uygulamada aksaklıklar yaratan hususların düzeltilmesi ve çevresinin düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Fındıklı Belediye Meclisinin 04.09.2023 tarihli ve 78 sayılı kararı ile onaylanmış ve 21.09.2023 tarihinde askıya çıkartılmıştır. 21.10.2023 tarihinde askıdan 1 adet itirazla indirilmiştir.

Toplu verilen dilekçe ile; yolun yeni bağlantısının trafik güvenliğini olumsuz etkileyeceği, yeni binanın mevcut otoparkı ile uyumsuzluk oluşturacağını, yapılan düzenleme ile şahısların faydası gözetildiği kamu yararı göz önüne alınmadığı, başvuruolarının binasının önünde yer alan arsaya imar izni verildiği, plan değişikliği yapılmasında herhangi bir gerekçe bulunmadığı, kazanılmış haklara saygı ilkesi kapsamında binanın önünde imar planı değişikliği yapılmaması gerektiği hususları ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede 6. Caddenin devamında yer alan yolun çağlayan yoluna bağlanabilmesi için mülkiyet sorunlarının çözülmesi gerektiği tüm plan çalışmasının bu yolun açılması için yürütüldüğü, yolun eski bağlantı şekli ile anaokulu karşısında trafik hızının çok yüksek bir bağlantı öngörüldüğü, planla getirilen tasarımın trafik hızını düşüren gerekli depolama imkanı sunan bir tasarım olduğu, yapılan plan çalışması ile uygulanabilir bir imar planı ortaya koyulduğu hususları tespit edilmiş olup itiraz oybirliği ile reddedilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.02.11.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye
-Katılmadı-

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 117, 118, 119 ve 399 adalar arasında yer alan kadastrboşluklarında imar yolu belirlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliğı Fındıklı Belediye Meclisinin 05.10.2023 tarihli ve 88 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

İlçemiz Merkez Mahallesi 117, 118, 119 ve 399 adalar 2011 yılında yapılan kent bütünü revizyon imar planında B-6 konut ticaret alanı kullanımında tek bir imar adası olarak planlanmıştır. Adalar arasında yer alan ve fiilen kullanılan kadastrboşluklarının konut alanına dahil edilmesi ön görülmüştür. Bu kullanım alanlarının kapanarak özel mülkiyete konu edilmesi mevcutta ruhsatlı yapılan inşaatların servis imkanlarını olumsuz etkileyeceğı ve konut alanı azalmasının donatı alanı iyileştirici bir müdahale olduğu dolayısı ile hazırlanan plan teklifi komisyonumuzca oy birliğı ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.02.11.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye
-Katılmadı-

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Yenimahalle Mahallesinde mülkiyeti Murathan ÖZTÜRK'e ait 668 ada 26 parselde imar adası içerisindeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak imar durumunun belirlenmesi için 20.09.2023 tarih 2631 sayılı dilekçe ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye

Meclisinin 05.10.2023 tarihli ve 87 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu parsel imar planında yaklaşık 6 m² lik kısmı imar yoluna tahsisli olduğu geriye kalan kısmı ise Ayrık Nizam 5 kat 1.50 emsal 0.30 taban oturumlu konut alanı olduğu görülmektedir. Bahsi geçen imar adası incelendiğinde ruhsatlı birçok binanın olduğu ve eski imar durumlarında Ayrık İkiz plan kararı ile yapılaşma koşullarının belirlendiği tespit edilmiştir. 668 ada 26 parsel incelendiğinde komşu parseli olan 19 numaralı parselde mevcut binanın eski imar planı kararına istinaden 26 parselde neredeyse sıfır kurulmuş olduğu anlaşılmıştır.

Mevcut imar durumu her ne kadar Ayrık Nizam da olsa eski imar planına istinaden ada içerisinde yapılaşmalar oluşturulduğu ve ruhsatlandırıldığı görülmekte olup söz konusu parselde yapılacak binanın tabanda komşu parseline sıfır(19 numaralı parsel) başlayıp, mevcut binanın ön ve arka yüzünden hiza alınarak, yine mevcut binanın genişliği kadar paralel atılmak suretiyle(10.78 m) taban alanının belirlenmesine, üst katlarında ise parsel sınırına taşmayacak şekilde mevcut binanın çıktığı kadar çıkma yapması kararı komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.
02.11.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz
KÖROĞLU
Üye
-KATILMADI-

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem
ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 154 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsellerinin dahil olduğu sahada bulunan imar yolunun sürekliliği bulunmadığı gerekçesi ile bu alanın parselin kuzeyinde park alanı

olarak kaydırılması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. mevzuata uygun şekilde kaydırılması veya uygun bir kullanıma dönüştürülmesi.

Yapılan düzenleme ile mevcutta 533 m2 alanı kapsayan ve sürekliliği bulunmayan 7 metrelik yol parselin kuzeyine 5 metre olarak kaydırılmış 351 m2 alan da park alanı olarak belirlendiği, Bu şekilde parselleri ikiye bölen yol kaydırılmış daha bütüncül uygulamaların önü açılmış ve kent genelinde park alanı artışı sağlandığı anlaşılmış olup hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.04.12.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

2002 yılında 3. Derece sit alanı ilanı ile mevcut imar planları düşen ve plansız hale gelen ancak 2021 yılında sit alanı sınırının güncellenmesi ile sit sınırı dışında kalan alana ilişkin

hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave nazım ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı teklifleri 04.09.2023 tarihli ve 76 sayılı kararı ile onaylanmış ve 21.10.2023 tarihinde askıya çıkartılmıştır. Askıdan 4 adet itirazla indirilmiştir.

Bir kişi tarafından verilen 3 adet itirazda özet olarak terk oranının çevre parsellere göre yüksek olduğu, eski karayoluna paralel olarak planlanan yolun iki yolun ortasında konumlandırılması gerekirken eski yola yakın olarak planlandığı ve parselin mağdur bırakıldığı, diğer itirazda ise eski karayoluna paralel planlanan yolun parsellerini böldüğü, parsellerinin iki yola cepheli olduğu, ilave bir yola ihtiyaç bulunmadığı, parsellerin tevhit şartı getirildiği, toplantılara çağırılmadığı hususları ile itiraz edilmiştir.

Komisyonca yapılan değerlendirmede; planlama sahasında mevcut yapılaşmalar, bazı yapı stokunun devam edecek olması, parsellerin yüzölçümlerini etkileyen davaların mevcut olmasından dolayı plan sonrası için belirlenecek düzenleme sahaları çalışma sahasının tamamına genişletilememiş ve bazı parseller ifraz tevhit ve yola terk sureti ile uygulamaya devam edecek şekilde planlanmıştır. Bu doğrultuda uygulamaların yapılabilmesi için belli genişlikte yol planlanması zorunluluk olmuştur. Yollar tasarlanırken yapılaşmanın sağlanabilmesi için planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen minimum parsel derinlikleri ve genişlikleri dikkate alınarak yollar belirlendiği, Çalışmalar süresince mümkün olduğunda halkın katılımı sağlanmaya ve bilgilendirme yapılmaya çalışıldığı bununla birlikte halkın tamamının tüm sürece katılımının pratikte mümkün olmadığı bu hususunun planın esasını etkileyecek bir unsur olmadığı hususları anlaşılmış olup itirazlar oybirliği ile reddedilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.04.12.2023

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz KÖROĞLU
Üye

Alev
GÜVEN
Üye

Özlem ÖZGEN
Üye