

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Yeni Mahallesi 2. Eapta yapılan ancak zaman içerisinde imar planı uygulanması sürecinde hataların tespit edildiği 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 18.11.2022 tarihli ve 118 sayılı karar ile onaylanan imar planlarının esaslarını değiştirmeden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Belediye Meclisinin 06.02.2025 tarihli ve 17 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede plan sonrasında yürütülecek 18. Madde uygulamalarının sağlıklı şekilde özellikle bölgede bulunan parsellerin ve konutların bağımsız şekilde çıkabileceği şekilde yürütülebilmesi için gerekli hat düzeltmesi ve plan notları ile ilgili düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiş olup hazırlanan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.04.03.2028

Hasan GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlgi başvuru ile İlçemiz Merkez Mahallesi 127 ada 334 parselde trafo alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi parsel maliki tarafından Belediyemizi sunulmuştur. Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarihli ve 24 sayılı karar ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu parsel 127 ada 335 parselde yapılan konut projesi kapsamında trafo yeri olarak ilgili kurum ve maliklerce belirlenmiş ve bu amaç doğrultusunda mevcutta konut alanı kullanımında bulunan parselin trafo alanına dönüştürülmesi amaçlı uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı tespit edilmiş olup donatı alanı iyileştiren yapısı doğrultusunda plan değişikliği teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz. 02.04.2025

Hasan GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Aksu Mahallesi eski ve yeni karayolu arasında kalan 05.10.2023 tarihli ve 90 sayılı karar ile onaylanan imar planları sonrasında planda kamusal hizmet alanları olarak belirlenen kullanımların kamu eline geçmesi ve kamusal alan miktarının arttırılması amaçlı parsel maliklerinin de 26.02.2025 tarihli 811 sayılı başvuruları ile de bağlantı kurularak 176 ada 36 ve 44 parseller, 1014 ada 1,2 parseller ve 1012 ada 3 ve 5 parseller ile çevresini kapsayacak şekilde plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır. Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarihli ve 23 sayılı karar ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında inşaat alanı artışı olmadan 1014 ada 1 ve 2 parsellerin inşaat alanlarının taşınarak 1012 ada 3 ve 5 parsellerde kullanılması ile bu parsellerin Belediye hizmet alanına dönüştürülmesi sureti ile 1158 m2 BHA alanı artışı sağlanacağı tespit edilmiştir. Bununla birlikte 176 ada 36 parsel ve 176 ada 44 parselde park ve belediye hizmet alanı içinde kalan özel mülkiyete konu alanların 3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesinde 05.12.2024 tarihinde eklenen hükümler doğrultusunda imar aktarımına konu edilmesi yöntemi ile çözüme kavuşturulacağı anlaşıldığından hazırlanan plan teklifinin uygun bulunduğuna komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.02.04.2025

Hasan GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGIN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 73 parselde ticaret turizm alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri ilgi başvuru ile Belediyemize sunulmuştur. Teklif Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarihli ve 29 sayılı karar ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu alan 1301 m2 yüzölçüme sahip olup kent merkezinin hemen üstünde turizm potansiyeli olan bir bölgede yer almaktadır. Tarımsal izin süreçlerini tamamlamış, jeolojik etütleri ve diğer ilgili kurum görüşleri temin edilmiştir. 0.40 emsal 7.50 m yükseklikle Ticaret turizm alanı kullanımını içerir teklif komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.02.04.2025

Hasan GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK

Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesi 358 ada 4 ve 5 parsellerde yer alan Hastanenin yenilenmesi programa alınmış olup Rize İl Sağlık Müdürlüğünün 18.03.2025 tarihli ve 271541496 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifi Belediyemize iletilmiştir. Söz konusu Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarihli ve 33 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede herhangi bir kamulaştırma bilgisi ileilmeyen ve ilgilerince kullanılan alanlara ilişkin de düzenleme getiren talep her ne kadar E=2.00 Yençok 30.50m şeklinde iletilmiş olsa da yapılan görüşmeler doğrultusunda emsal talebinin ihtiyacın üstünde olduğu ihtiyaçlar doğrultusunda söz konusu plan teklifinin E=1.5 Yençok 18.50m olacak şekilde tadilen komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.08.05.2028

Hasan Emrah GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGIN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 46 parsel maliklerince çevre yapılaşmadan dolayı mevcut imar haklarının tam kullanılmamasından dolayı parselin geçici maddeler kapsamında çekme mesafelerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Talep Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarihli ve 32 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede parselin 0,30/0,60 yapılaşma yoğunluğu ile A-2/5-3 yapı nizamına sahip olduğu parselin çevre yapılaşmadan dolayı yapılaşma haklarını kullanamadığı ve sağlıklı bir yapılaşma yapılamadığı anlaşıldığından çevre yapılaşma dikkate alınarak yol cephesinden 3 metre çekme mesafesi uygulanması komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.08.05.2028

Hasan Emrah GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK

Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 390 ada 319 ve 320 parselde yeni yapılaşacak alanda bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 15.05.2025 tarih 2004 kurum sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 03.07.2025 tarihli ve 70 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde 6. Cadde cephesinde caddeye cepheli yeni yapılaşmalarda olduğu gibi 3 metre çekme mesafesi uygulanması, 12. Cadde cephesinde mevcut yapılaşmalar doğrultusunda 3.5 metre çekme mesafesi uygulanması, kamusal alan cephesinden 5 metre çekme mesafesi uygulanması ve bitişik nizam yapılaşma şartı doğrultusunda 318 parsel cephesine bitişik şekilde kör cephe olarak taban alanı belirlenmesi üst katlarda mevzuatın öngördüğü çekme mesafelerinin uygulanması ile B-5 nizamlı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliğı ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.05.08.2024

Hasan Emrah GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENĞİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesi 379 ada 4,10 380 ada 4,7 ve 382 ada 13 parsellerde ticaret ve turizm alanı amaçlı hazırlanan ve ilgisinin 21.07.2025 tarihli ve 2597 kurum sayılı başvurusu ile belediyemize iletilen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Belediye Meclisinin 07.08.2025 tarihli ve 76 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede plana ilişkin verilmiş kurum görüşlerinden DSİ görüşüne uyum sağlanmadığı, çoruh edaş görüşünde belirtilen salınım mesafeleri ile ilgili plan üzerinde çekme mesafelerinin belirtilmediği, plan çalışması kapsamında yeterli kamusal alanların ayrılmamış olduğu hususları tespit edilmiş olup sunulan plan teklifi bu doğrultuda komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmamıştır.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz. 02.09.2025

Hasan Emrah GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGIN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 391 ada 1 parselde yeni yapılaşacak alanda bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 22.08.2025 tarih 2930 kurum sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 03.09.2025 tarihli ve 85 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde komşuluğunda ruhsatlı yapılaşmalarda olduğu gibi 1023 sokak cephesinde 3 metre çekme mesafesi ve 1,5 m çıkma hattı uygulanması, 12. Cadde cephesinde mevcut yapılaşmalar doğrultusunda 3.30 metre çekme mesafesi ve 1.30 m çıkma hattı uygulanması ve bitişik nizam yapılaşma şartı doğrultusunda 2 ve 3 parsel cephesine bitişik şekilde kör cephe olarak B-5 nizamlı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliğı ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.24.09.2025

Hasan Emrah
GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGIN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi Tahiroğlu Mevkiinde 154 ada 1 ve 173 ada 1 parseller ve çevresinde 1/1000 ölçekli uygulama plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır. Belediye Meclisinin 03.09.2025 tarihli ve 84 sayılı karar ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında 154 ada 1 ve 173 ada 1 parselde yer alan inşaat alanları 173 ada 1 parselde herhangi bir artış olmadan toplanmış 173 ada 1 parselde bulunan park alanının bir kısmı 154 ada 1 parselde taşınmış 154 ada 1 parselin kalan kısmı ilçenin en büyük grup yollarının birinin girişinde hizmet alanı oluşturulması için Belediye Hizmet Alanı olarak belirlendiği, yapılan plan çalışması ile özel mülkiyete konu alanlarda herhangi bir inşaat alanı artışı sağlanmadan ilave Belediye hizmet alanı belirlendiği, ilave olarak dere ve yol hatlarında kadaströ ile olan uyumsuzluklarında giderildiği tespit edilmiş ve hazırlanan plan teklifinin uygun bulunduğuna komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.24.09.2025

Hasan Emrah GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK

Üye

-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Aksu Mahallesi 196 ada 29 parselde yer alan sahil sitesinin kuzey doğusunda kalan 983 ada 5, 936 ada 3 ve bu parsellerin arasında bulunan park alanını kapsayacak şekilde plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve Belediye Meclisinin 02.10.2025 tarihli 93 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında Blok nizam yapılaşma koşuluna sahip olan ancak ölçüleri belirtilmediğinden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesi 7. Fıkrası ile uyumsuzluk gösteren plan kararının toplam inşaat alanında bir artışa sebep olmadan düzenlenmesi; 824 m2 yüzölçüme sahip park alanı kullanımının da alanın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki standartlar tablosunda park alanları ile aynı standart arasında yer alan ve dolayısı ile donatı dengesine bir etkisi bulunmayan rekreasyon alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin işlemlerin yürütüldüğü donatı alanı dağılımı veya toplam inşaat alanına bir etkisi olmayan plan teklifinin uygun bulunduğuna komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.06.11.2025

Hasan Emrah GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK

Üye

-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 158 ada 5 parselde yeni yapılaşacak parselde bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 15.09.2025 tarih 3131 kurum sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 02.10.2025 tarihli ve 93 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde imar planlarında komşuluğunda yer alan binaların mevcut diye belirlendiğİ ve silüetin sağlanması yapılaşma nizamının kurulması için yapılaşmanın bu binalara hiza alarak tabanda 171 m2 olacak şekilde yürütölmesi ve çekme mesafelerinin de bu binalara uygun olarak grup yolu 16. Cadde cephesinde ve arka cephede 1.10, 1067 sokak cephesinde 1.5 m çıkma olacak şekilde BL-5 nizamlı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliğı ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.06.11.2025

Hasan Emrah GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 126 ada 1 ve 2 parselde yeni yapılaşacak parselde bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 08.09.2025 tarih 3067 kurum sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 02.10.2025 tarihli ve 95 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde çevresindeki yapılaşmalardan hiza alarak oluşacak parsel sınırlarından 1.5 metre çekme uygulanması ve üst katlarda süs payları dahil 1.5 metre çıkma yapılacak şekilde B-6 yapılaşma nizamlı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliğı ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.06.11.2025

Hasan Emrah GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGIN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 705 ada 1 parselde Pazar alanında kalan ve geçen süre içerisinde kamu eline geçirilemeyen yaklaşık 576, 92 metrekarelik kısmının komşuluğunda yer alan İlçemiz Merkez Mahallesi 704 ada 1,2,13 14 parsellerde kullanılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği inşaat alanı artışı olmadan Pazar alanının kamu eline geçmesi için Belediyemizce resen hazırlanmış ve Belediye Meclisinin 20.11.2025 tarihli ve 111 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilerek incelenmiştir.

Söz konusu 705 ada 1 parselin 1479 m2 yüzölçüme sahip olduğu bunun daha önce yürütülen işlemlerle 600 m2 lik kısmının kamu eline geçirildiği, 576 m2 ye denk gelen hisse karşılığı imar kanununun 13. Maddesindeki hususlar dikkate alınarak 704 adada ilave inşaat alanı belirlendiği bu hali ile Belediye hisse miktarının 1180 m2 olacağı dikkate alınmış plan ana kararlarında herhangi bir değişiklik getirmediği dikkate alınarak plan teklifinin uygun olduğuna komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.02.12.2025

Hasan Emrah GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 187 ve 191 parseller çevresinde inşaat yapma talebi

Belediyemize iletilmesi ile birlikte bu bölgedeki konut alanı kullanımlarının birleştirilerek park alanının artırılması yönüne belediyemizce 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmış Fındıklı Belediye Meclisinin 04.12.2025 tarihli ve 120 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Yapılan plan değişikliği çalışması ile İlçemiz Merkez Mahallesi 143 ada 187 ve 191 parseller ile çevresindeki kadastro yolu, 192 parsel, 250 ve 249 parselleri bütüncül müdahale edilerek; kadastro yenilemesi ile mevcut ruhsatları ile uyumsuz hale gelen 249 parselin imar hatları ile olan uyumsuzluğun giderildiği, park alanından verilen trafo alanına karşılık trafo alanının park alanına çevrildiği, 191 parselin emsale esas inşaat alanlarının 187 parseli taşındığı; plan teklifinde genel olarak toplam inşaat alanında artış olmadan, hatta yaklaşık 100 m2 azalma sağlanıp park alanı kullanımlarında 600 m2 den fazla artış yapıldığı anlaşıldığından hazırlanan plan teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.05.01.2026

Hasan Emrah GÜVEN

Başkan

Gültekin

ZENGİN

Üye

-Katılmadı-

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU

Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK

Üye