

**RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ
FETHİYE MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANINDA
YURT ALANI NAZİM İMAR PLANINDA
SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

TEKLİF-UYGULAMA.....
TEKLİF-NAZİM.....

PİN-UYGULAMA.....
PİN-NAZİM.....

İYİDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN
..... TARİH SAYILI
BELEDİYE MECLİS KARARI İLE
KABUL EDİLEN BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
RAPORU KAPAK DAHİL 7 SAYFADIR.



ARALIK 2021

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İş bu rapora konu olan planlama alanı; Rize İli, İyidere İlçesi, Fethiye Mahallesi tapuda 143 ada 1, 2 nolu parsel numarasına kayıtlı, 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 diliminde ve 1/1000 ölçekli 44-C-23-D-4-B hâlihazır paftasında bulunan taşınmazların ve bu taşınmazların hizmet alacağı teknik altyapı alanını kapsamaktadır.



Şekil 1-Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, Fethiye mahallesi sınırları içerisinde, yakın çevresinde Belediye Hizmet Binası, 3-5 katlı mesken amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Planlama alanı İyidere ilçe merkezinin güneyinde konumlu olup, ~60 m mesafesinde bulunmaktadır. Kentsel alanda bulunan planlama alanının konumu Şekil-1'de gösterilmektedir.

PLANLAMA ALANINI KADASTRAL DURUMU

Planlamaya konu alan, yerinde 143 ada 1,2 parsel üzerinde konumlu olup, parseller 47009869, 4700986 kimlik numaralı sırasıyla Arsa, Tamamlanmamış Kar.Bina Ve Arsa, niteliğindedir. Tapu alanları; **544,25m²,497,42m²**dir. Planlamaya konu alan üzerinde Kamu Hizmet Binası bulunmaktadır. Planlamaya konu alan ilçe merkezinde konumlu olup, parselleri, güney cepheden kadastral yola cepheli, doğu, batı cepheden ise komşu parsellere cephelidir. Parsellerin ~20 m, 8,8 m, 14,9 m yola cephesi bulunmaktadır.

Şekil-2’de taşınmazların kadastral durumu gösterilmektedir.



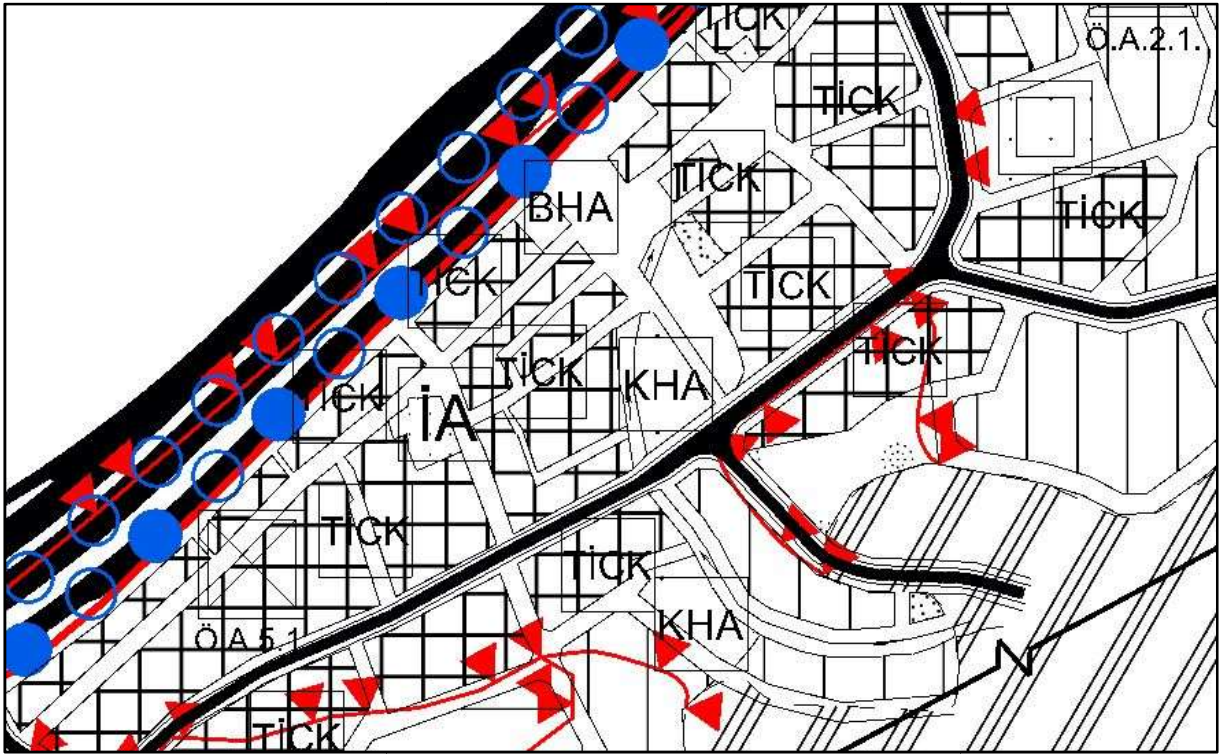
Şekil 2-Taşınmazın kadastrusu(kaynak parselsorgu.tkgm.gov.tr)

PLANLAMA ALANIN İDARİ YAPISI

Taşınmazlar İyidere Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadır.

PLANLAMA ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlamaya konu bölge KAMU HİZMET ALANI olarak planlıdır. Taşınmazın mevcut imar durumu Şekil-3’de gösterilmektedir.



Şekil 3- Nazım İmar Planı (İyidere Belediyesi Nazım İmar Planı)

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, planlamaya konu bölge İDARİ HİZMET ALANI olarak planlıdır. Taşınmazın mevcut imar durumu Şekil-4'de gösterilmektedir.



Şekil 3- İmar Planı (İyidere Belediyesi Uygulama İmar Planı)

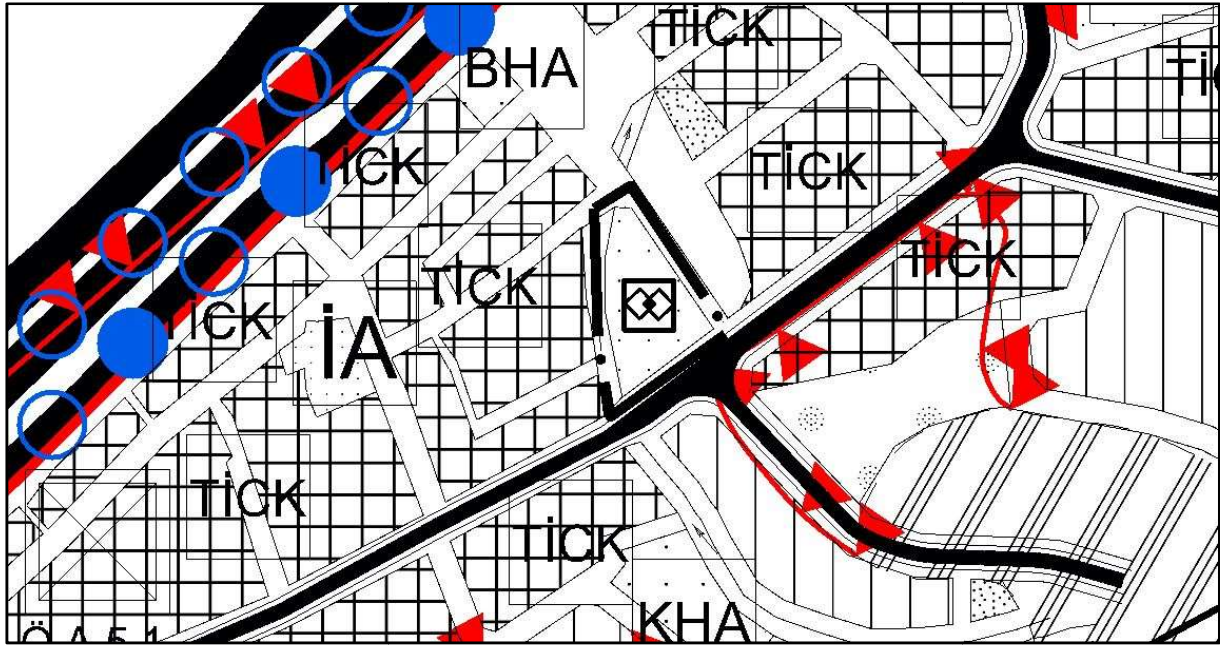
PLANLAMANIN GEREKÇESİ ve KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği teklifinin konusu; Rize İli İyidere İlçesi Fethiye Mahallesi'nde 143 Ada 1,2 nolu parseli kapsayan Yurt Alanı amaçlı alanın planlanmasıdır.

İmar Planı Değişikliği Teklifinin Amacı; kentsel donatı ihtiyacını karşılamak adına Mevcut fonksiyonu İdari Hizmet Binası olan yerin, Yurt Alanı olarak planlanmasıdır. Planlanan alanda; *yurt alanı olarak planlan ve yoğunluk değerleri plan üzerinde belirtilmemiş alanlarda, ilave yapı yapılması durumunda ya da yıkılıp yenilenmelerde yapılaşma emsali ve kat yüksekliği, mimari avan projesinde belirlenecektir.* Şeklinde plan notu bulunmaktadır.

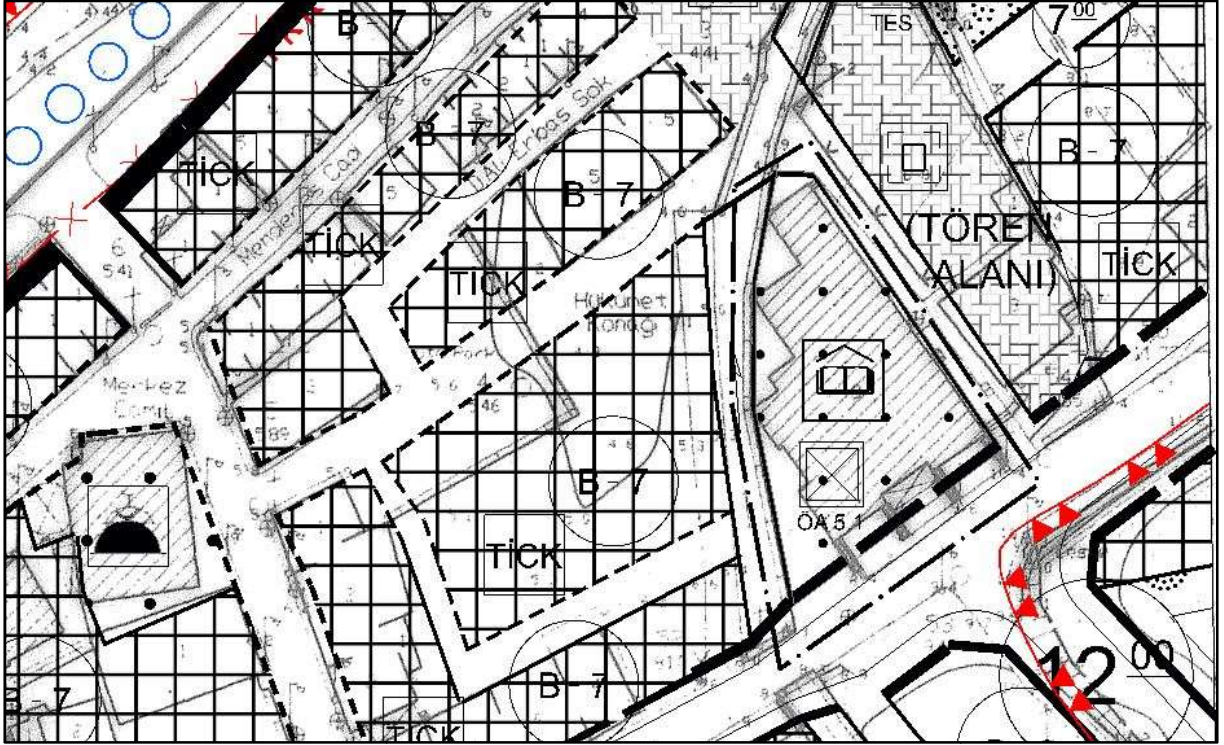
Bilindiği üzere kentsel ihtiyaçların mekânsal planlara yansıtılması için imar planı değişiklikleri gerekli görüldüğü zaman gerçekleştirilebilmektedir. Dinamik ihtiyaçların hasıl olması ve kentin günümüz koşullarına ayak uydurabilmesi için söz konu plan değişikliği zaruridir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile KAMU HİZMET ALANI fonksiyonu, SOSYAL TESİS ALANI olarak düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği teklifi Şekil-5'de gösterilmektedir.



Şekil 5- Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile İDARİ HİZMET ALANI fonksiyonu, YURT ALANI olarak düzenlenmiştir.



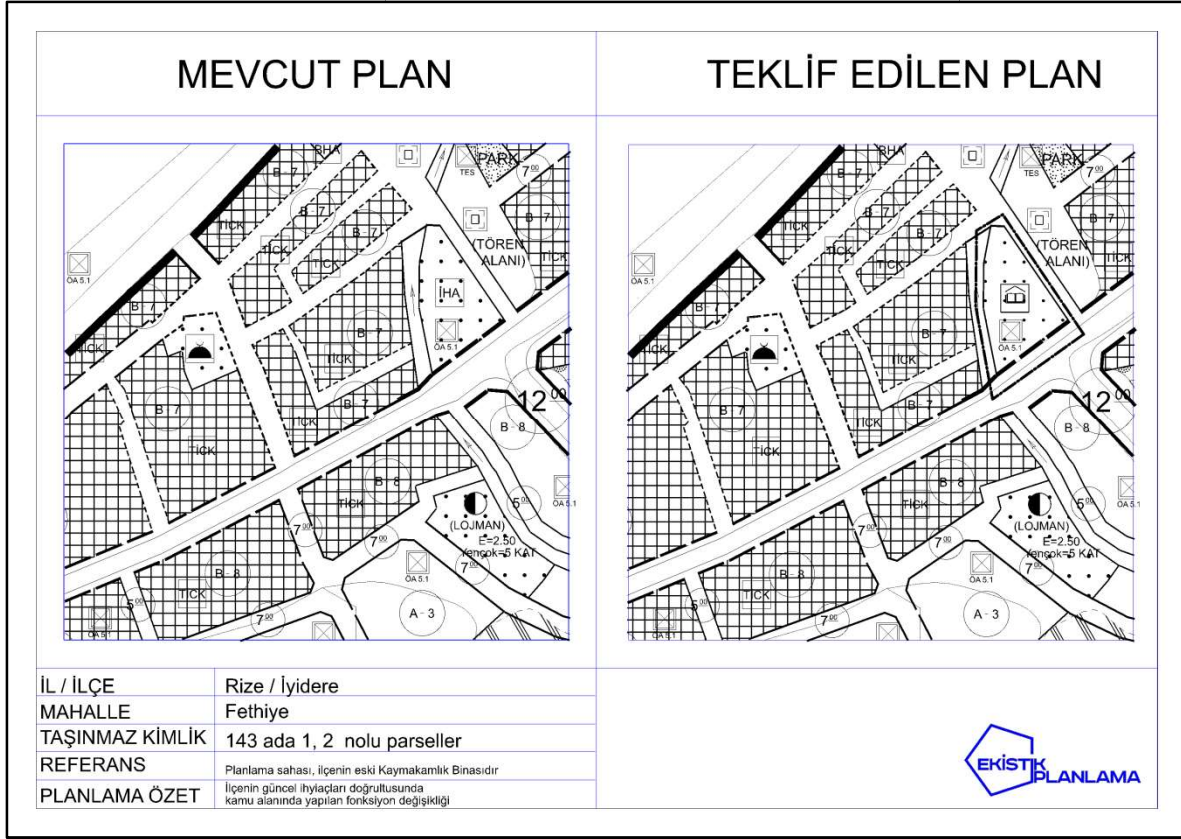
Şekil 6- Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği teklifi Şekil-6'da gösterilmektedir. Yapılaşma şartlarının düzenlenmesi amacıyla plan notu hazırlanmıştır.

PLAN NOTU:

PLANLANAN ALANDA; YURT ALANI OLARAK PLANLAN VE YOĞUNLUK DEĞERLERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA, İLAVE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YA DA YIKILIP YENİLENMELERDE YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT YÜKSEKLİĞİ, MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

Bahsedilen plan değişiklik teklifi kararlarıyla birlikte oluşturulan nihai teklif Şekil-7’de yer almaktadır.



Şekil 7- Plan Değişiklik Teklifi