



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İYİDERE (Rize)
İlave ve Revizyon İmar Planı
Askı İtirazları İmar Planı
Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

2021

ANKARA



TM PLANLAMA PROJE DANIŞMANLIK

İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**İYİDERE (Rize)
İlave ve Revizyon İmar Planı
Askı İtirazları İmar Planı
Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**

2021

ANKARA

İÇİNDEKİLER

I. PLANIN AMACI VE KAPSAMI	1
II. MEVCUT PLAN DURUMU	1
III. GENEL TANITIM	1
IV. PLAN DEĞİŞİLİĞİ KARARLARI	4

ŞEKİLLER:

Şekil 1: Birinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	4
Şekil 2: Birinci Bölge İmar Planı Değişikliği	5
Şekil 3: İkinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu.....	5
Şekil 4: İkinci Bölge İmar Planı Değişikliği	6
Şekil 5: Üçüncü Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	6
Şekil 6: Üçüncü Bölge İmar Planı Değişikliği	7
Şekil 7: Dördüncü Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	7
Şekil 8: Dördüncü Bölge İmar Planı Değişikliği.....	8
Şekil 9: Beşinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 10: Beşinci Bölge İmar Planı Değişikliği	9
Şekil 11: Altıncı Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	10
Şekil 12: Altıncı Bölge İmar Planı Değişikliği	10
Şekil 13: Yedinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	11
Şekil 14: Yedinci Bölge İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 15: Sekizinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu	13
Şekil 16: Sekizinci Bölge İmar Planı Değişikliği.....	13

TABLolar:

Tablo 1: 2030 yılı Plan Dönemi İçin Plan Değişikliği Sonrası 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Donatı Yeterliliği Tablosu	14
Tablo 2: 2035 yılı Plan Dönemi İçin Plan Değişikliği Sonrası 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	15

I. PLANIN AMACI VE KAPSAMI

İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlatılan “İyidere (Rize) İlave ve Revizyon İmar Planı 03.03.2021 tarih ve 18 sayılı Belediye Meclis kararı ile onanmıştır. Onanan Nazım ve Uygulama İmar Planları bir ay süre ile askıya çıkarılarak itirazlar toplanmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlar, İyidere Belediyesi İmar Komisyonu tarafından değerlendirilerek belediye meclisine sunulmuştur. Belediye meclisinin 09.04.2021 tarih ve 33 sayılı kararı ile İtiraz başvuruları kabul edilen dilekçelere göre değişiklik talepleri 03.05.2021 tarih ve 527 sayılı yazı ile İller Bankası'na gönderilmiştir.

Belediye Meclisinin sekiz adet değişiklik ve bir adet plan notu ilavesi, İller Bankası tarafından yapılan değerlendirmeler sonucu uygun bulunmuştur. Plan değişiklinin çerçevesini imar planının kent bütününe yönelik kararlarına uygun itiraz değişiklikleri oluşturmaktadır.

II. MEVCUT PLAN DURUMU

İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlatılan Nazım ve Uygulama İmar planları 868 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Plan hedef yılı 2030, projeksiyon nüfusu 10.000 kişidir. İmar Planı, memleket koordinat sistemine sahip altı adet 1/5000 ölçekli ve 50 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır.

III. GENEL TANITIM

İyidere ilçe ilçesinin bağlı olduğu Rize İli Karadeniz bölgesinde, bölgenin de doğusunda yer almaktadır. Rize ilinin doğusunda Artvin, batısında Trabzon, güneyinde Gümüşhane ve Erzurum kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Karadeniz kıyısında yer alan Rize İli, Anadolu'yu ve Karadeniz Bölgesini Gürcistan ve Rusya'ya bağlayan ulaşım aksı üzerindedir.

İyidere ilçe merkezi Rize il merkezinin 14 km doğusunda bulunmaktadır. Rize ile Trabzon il sınırındadır. İyidere yerleşmesinin batısında Trabzon'a bağlı Of İlçesi, doğusunda Derepaşarı, güneyinde Kalkandere ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.

Karadeniz kıyısında yer alan yerleşme oldukça yağışlı bir iklime sahiptir. Yerleşmede yapılaşmamış alanların tamamında çay ekimi yapılmıştır. Çay bölgenin doğal bitki örtüsü niteliğindedir. ekonomisi çay tarımına bağlı olduğundan ve arazi yapısının engebeli olduğu için yüksek katlı ve yoğun bir yapılaşma ile birlikte kırsal yerleşme görünümündedir.

Karadeniz kıyı kesiminde yer alması ve Rize İli genelinde olduğu gibi ticari faaliyetlerin kıyı kesiminde yoğunlaşmasından dolayı kent merkezi de Karadeniz Sahil Yolu'nun üzerinde oluşmuştur. Bunun yanında kentin Rize ve Trabzon ile ilişkisi oldukça güçlüdür. Sosyal, kültürel, eğitim ve rekreasyonel ihtiyaçlar için Rize ve Trabzon yerleşmeleri kullanılmaktadır.

İlçe merkezi olmasından dolayı, kamu kurumlarının taşra teşkilatları yer almaktadır. Merkezi iş alanı olarak tanımlanabilecek kıyıda yer alan ticari merkezin bulunduğu kesim dışında kalanlar bölgeler kırsal nitelikli bir yerleşme deseni göstermektedir. Bununla birlikte arazi yapısının bozuk olmasından dolayı 5 ve üzeride kat adedi olan yapılarda bulunmaktadır. Yerleşme kıyıda düz alanlar dışında, arazinin el verdiği ölçüde vadi sırtlarında yer alan düzlüklerde gelişmiştir.

İyidere 8 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Fethiye, Fıçıtası, Hazar, Sarayköy, Yalıköy, Yapraklar, Çanakçeşme ve Üstipiler'dir. İlk yerleşim kıyıda güneyde yer alan ve eskiden köy olan mahallelerde dağınık olarak gelişmiştir.

İyidere Karadeniz Sahil Yolundaki konumu ile ayrıca önemli bir kavşak noltasıdır. Rize-İspir karayolu İyidere'de sahil yoluna bağlanmaktadır. Karadeniz sahil yolu İyidere yerleşik alanında doğu-batı yönünde meskun konut dokusunun altından yaklaşık 2 km uzunluğunda tünel ile geçmektedir

1980'li yıllarda yaklaşık olarak 7,000 kişinin yaşadığı yerleşme ekonomik nedenler ve sosyal yaşamın değişmesi gibi nedenler ile nüfus kaybetmiştir. Günümüzde 6,111 kişinin yaşadığı yerleşme, ekonomisi çay tarımına bağlı olduğundan ve arazi yapısının engebeli olduğu için yüksek katlı ve yoğun bir yapılaşma ile birlikte kırsal yerleşme görünümündedir. Karadeniz kıyı kesiminde yer alması ve Rize İli genelinde olduğu gibi ticari faaliyetlerin kıyı kesiminde

yoğunlaşmasından dolayı kent merkezi de Karadeniz Sahil Yolu'nun üzerinde oluşmuştur.

İyidere yerleşmesinin ekonomisi ilçe merkezi olduğundan kamu kurumları ve çay tarımı üzerine kurulmuştur. Tarım dışında başlıca çalışma alanları, çay fabrikaları, taş ocakları ve kamu kurumlarıdır. İlçedeki en büyük sanayi kuruluşu Çaykur İyidere Çay Fabrikasıdır. Bunun yanında ulusal ölçekte üretim yapan Of Çay'ın İyidere Çay Fabrikası bulunmaktadır. Ayrıca yerel düzeyde yada fason üretim yapan 3 çay fabrikası daha bulunmaktadır. Bölgedeki kamu yatırımları ve inşaat faaliyetleri de önemli istihdam olanakları yaratmıştır. Karadeniz kıyı kesiminde bulunan yerleşmelerde insan hareketliliği oldukça yüksektir. İyidere'de ikamet edip diğer ilçelerde çalışan yada Rize Merkez, Derepaşarı gibi diğer ilçelerde ikamet ettiği halde İyidere'de çalışan önemli bir nüfus grubu bulunmaktadır.

İyidere kent merkezi derelerin taşıdığı alüvyon toprakların oluşturduğu düzlük alan üzerine kurulmuştur. Sahil kenarında yer alan bu alandan güneye doğru gidildiğinde kısa mesafelerde yükseklik oldukça artmaktadır. Kıyı kesimi dışında arazi oldukça engebeli ve diktir. Genel olarak yollar akarsuların oluşturduğu vadilerin sırtlarından geçmektedir. Konut alanları da bu yolların iki tarafında yer almaktadır. Kent merkezi dışında yolların kenarlarında genel olarak tek sıra konut alanları bulunmaktadır. Akarsuların Karadeniz'e doğru akmasıyla denize dik gelen dağların oluşturduğu vadilerin iç kesimlerinde çay ekimi yapılmaktadır. Bu vadilerin üzerinde yer alan konutlar, vadilerin sırtlarında yer alan oldukça virajlı, dar, genelde beton kaplama yollar ile birbirine bağlanmaktadır. Kentte doğu batı yönünde yol güzergahı sadece kıyı bölgesinde bulunmaktadır. Bunun dışındaki yol güzergahının büyük bir bölümü kuzey-güney yönlüdür. Bu nedenle vadiler arasında ulaşım ancak kıyı kesiminde kesişen yollar kullanılarak yapılmaktadır. Bir vadiden diğerine gidebilmek için önce kent merkezine gidilmeli ve sonra tekrar kuzey-güney yönünde hareket edilmelidir.

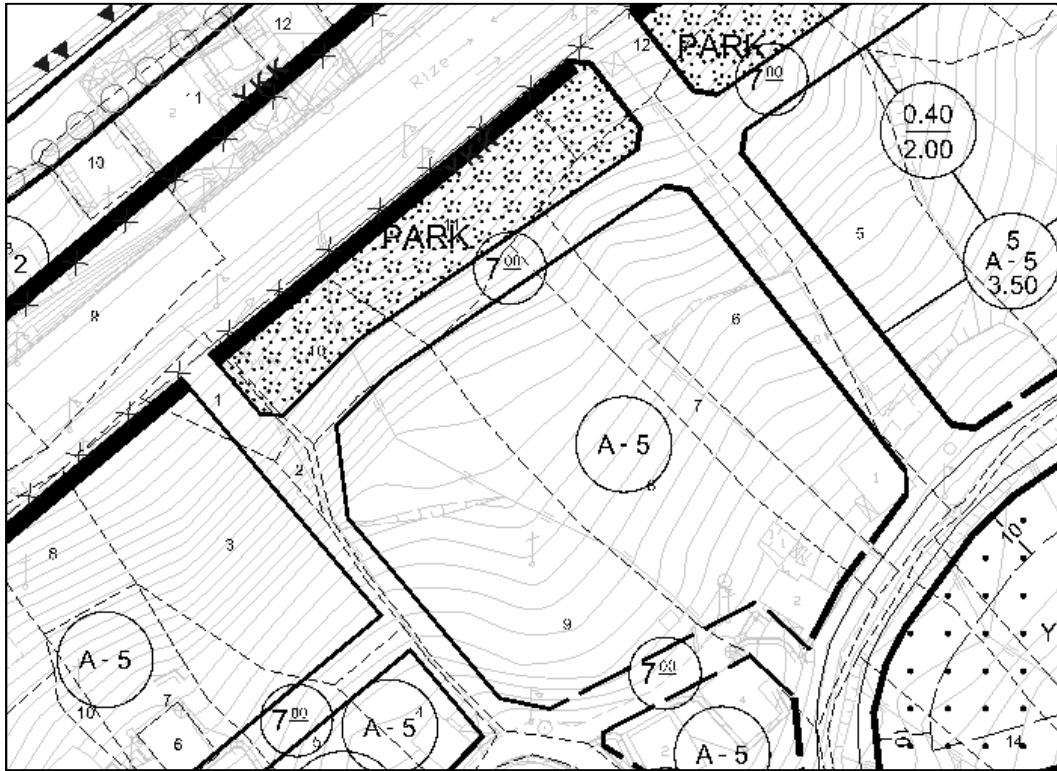
Karadeniz Sahil Yolu İyidere'nin Sarayköy ve Yalıköy Mahallerinde tünel ile geçmektedir. Bu nedenle bu iki mahallede kıyı kullanımı daha yoğundur. Kıyı kenarında konut adaları yer almaktadır. Bu iki mahallede ikinci konutlar

yoğunlaşmaktadır. Ayrıca plaj olarak kullanılan kıyı bölgesi de bu mahaller içinde yer almaktadır.

Yerleşme genelde Karadeniz bölgesinin genelinde olduğu gibi düz alanlarda yüksek katlı ve yoğun bir yapılaşma görülmektedir. Arazi yapısı bozuldukça yapı yoğunluğu ve kat yükseklikleri azalmakla birlikte yüksek katlı yapılar da görülebilmektedir. Kent merkezinde 5-7 kat arası yapılar görülürken, güneydeki vadi sırtlarında 1-5 arası kat yüksekliğinde konut alanları görülmektedir. Yerleşmenin en belirgin özelliği dik, dar virajlı yolları ve konut alanları içindeki çay bahçeleridir. Yollar ve yapılaşmamış alanlar dışında kalan arazi çay bahçeleri ile kaplıdır. Kent merkezi dışında kalan alanlarda belirgin bir kat nizamı görülmemektedir.

IV. PLAN DEĞİŞİLİĞİ KARARLARI

İyidere Belediyesi İmar Komisyonu itiraz başvurularına göre aldığı 1 nolu karara göre Yalıköy Mahallesi 277 ada 10 ve 11 parsellerin bulunduğu konut alanının karayolu kamulaştırma sınırına kadar genişletilmesi talebine göre meskun konut alanı karayolu sınırına kadar genişletilmiştir.

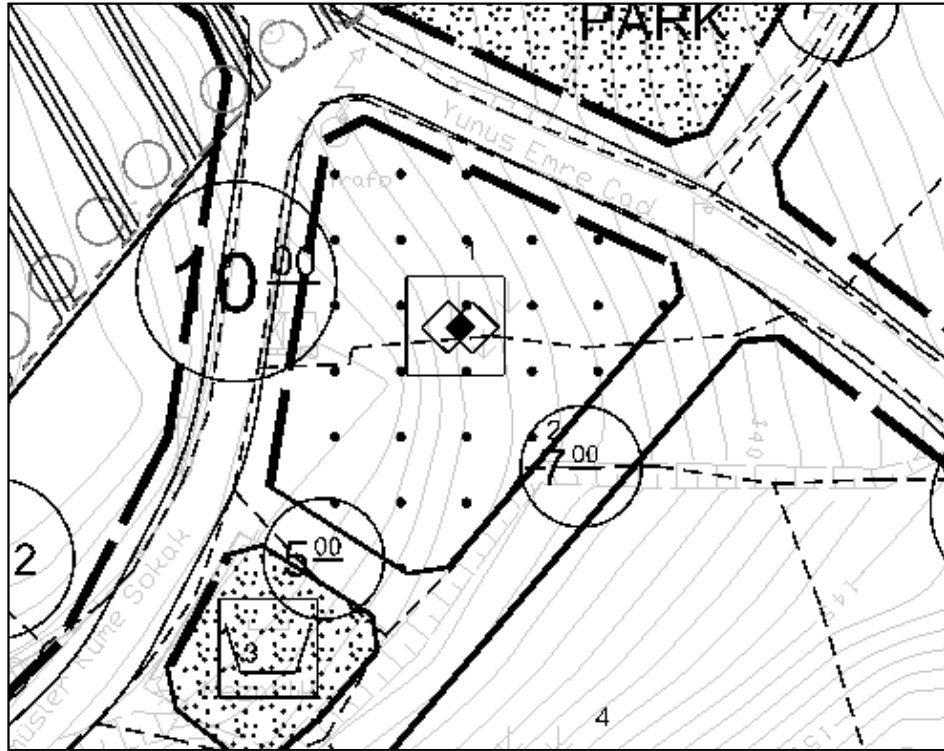


Şekil 1: Birinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu



Şekil 2: Birinci Bölge İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu olan 2. Bölge Fıçıtası Mahallesi 465 ada 1 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis alanının özel mülkiyet olması ve kent bütünündeki sosyal tesis alanının yeterli olması nedenleri ile kaldırılması uygun bulunmuştur.

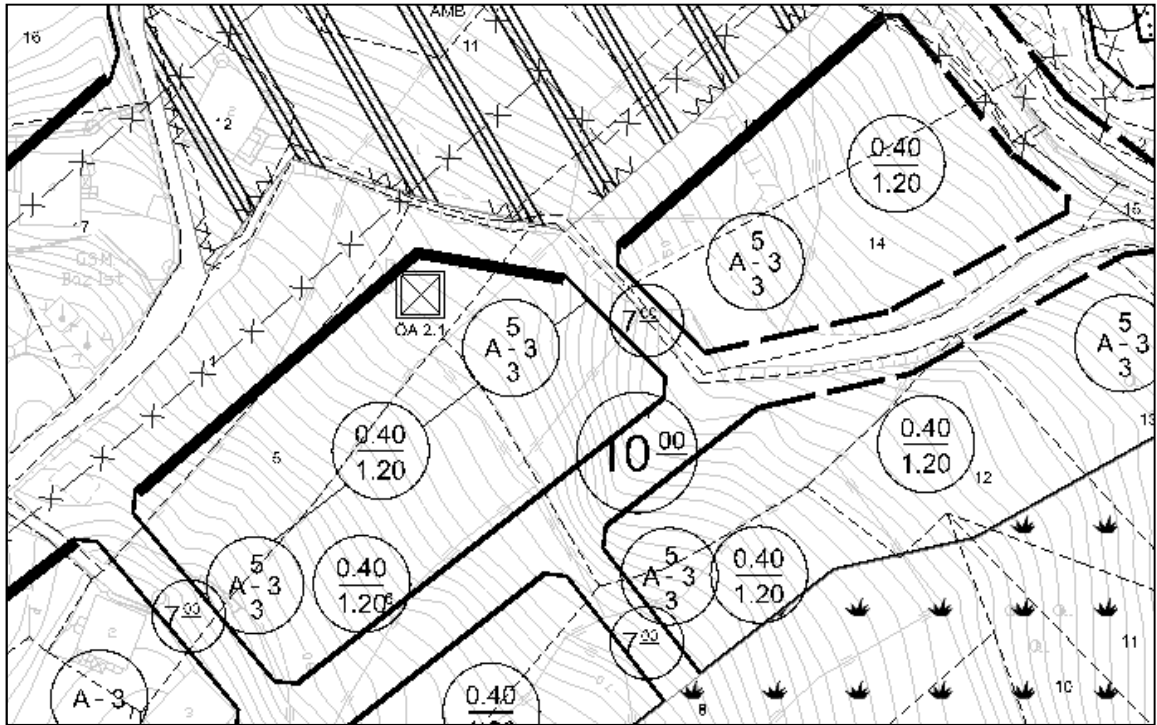


Şekil 3: İkinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

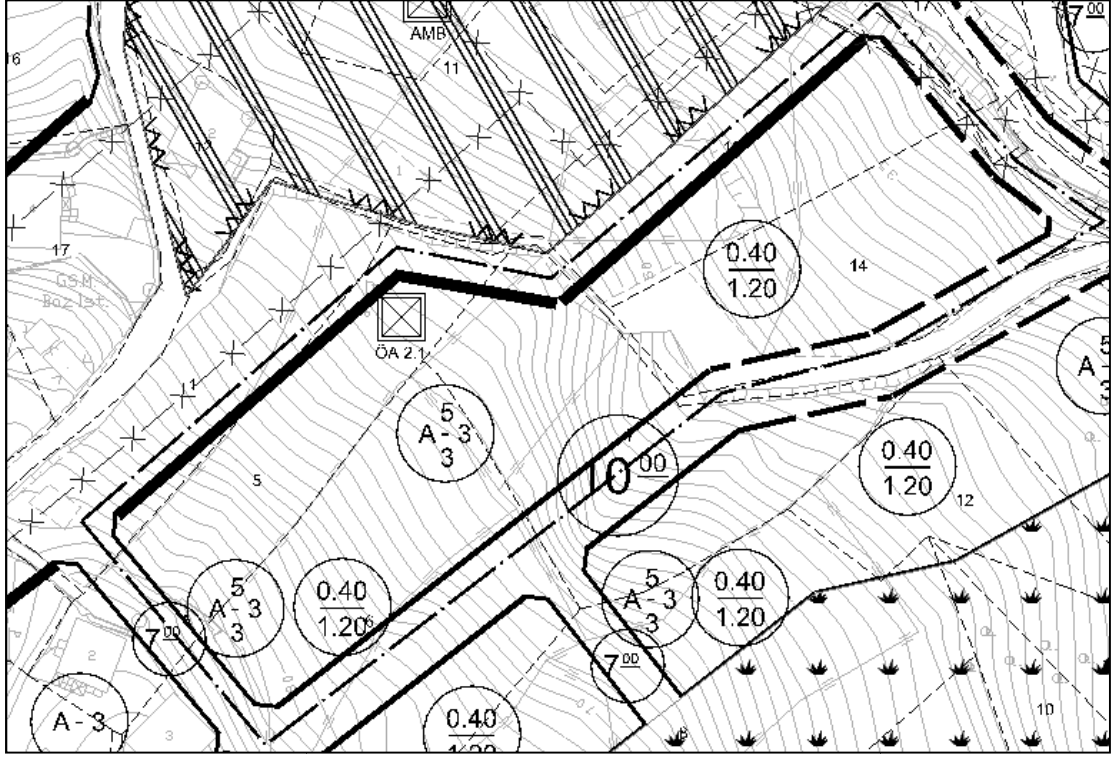


Şekil 4: İkinci Bölge İmar Planı Değişikliği

İyidere Belediyesi imar komisyonunun 6 nolu kararı ve plan değişikliğine konu üçünü bölgede 235 ada 16 parselden geçen ve devamlılığı olmayan 7 m genişliğindeki yaya yolu kaldırılmış ve iki konut alanı birleştirilmiştir.

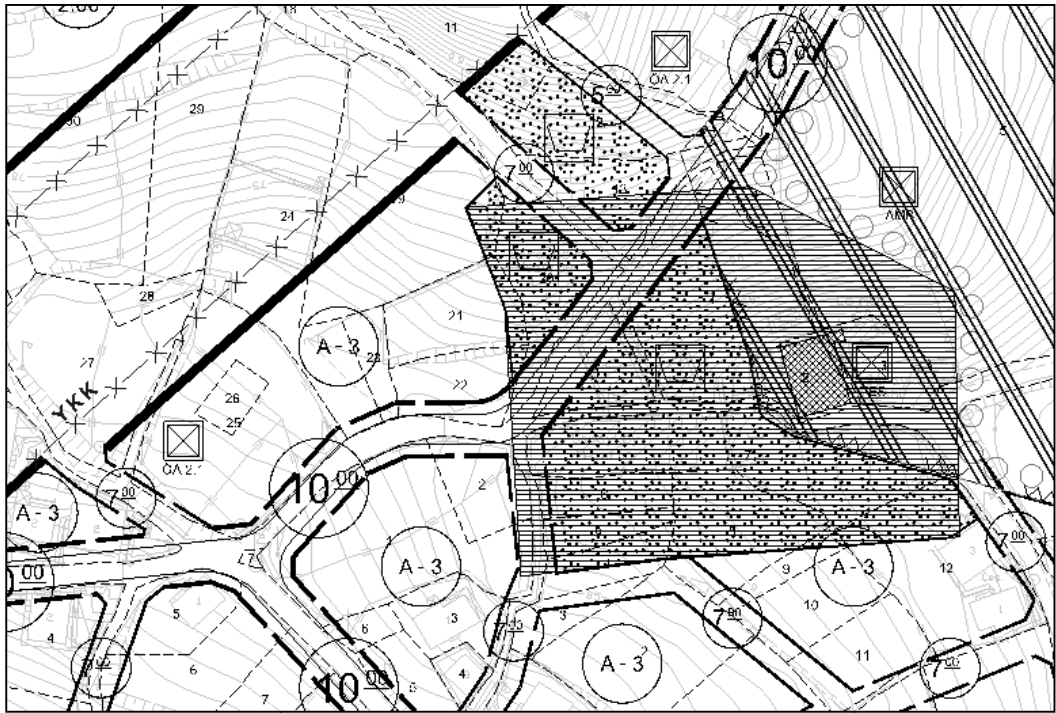


Şekil 5: Üçüncü Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

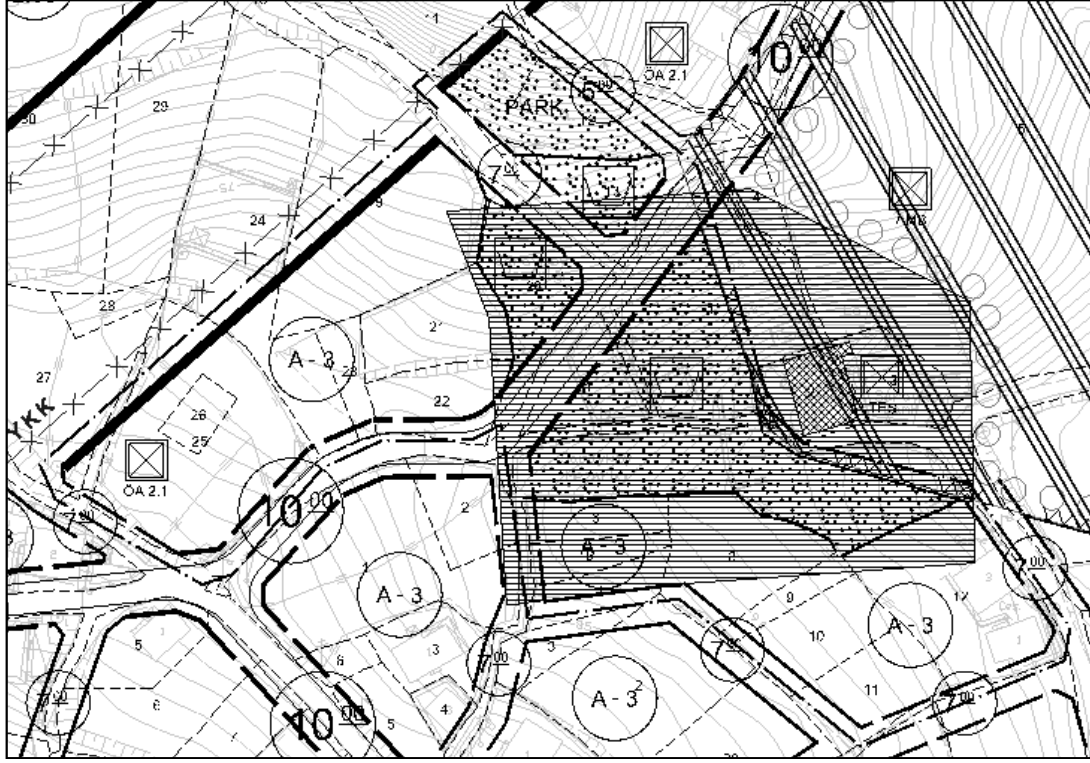


Şekil 6: Üçüncü Bölge İmar Planı Değişikliği

Dördüncü plan değişikliği bölgesi Sarayköy Camisi ve mezarlık alanını kapsamaktadır. Yapılan taleple mevcut mülkiyet sınırlarına göre mezarlık alanları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce mezarlık alanı içerisinde kalan 209 ada 12 parsel park alanı, 195 ada 4, 5, 6 ve 8 parseller konut alanı olarak planlanmıştır.

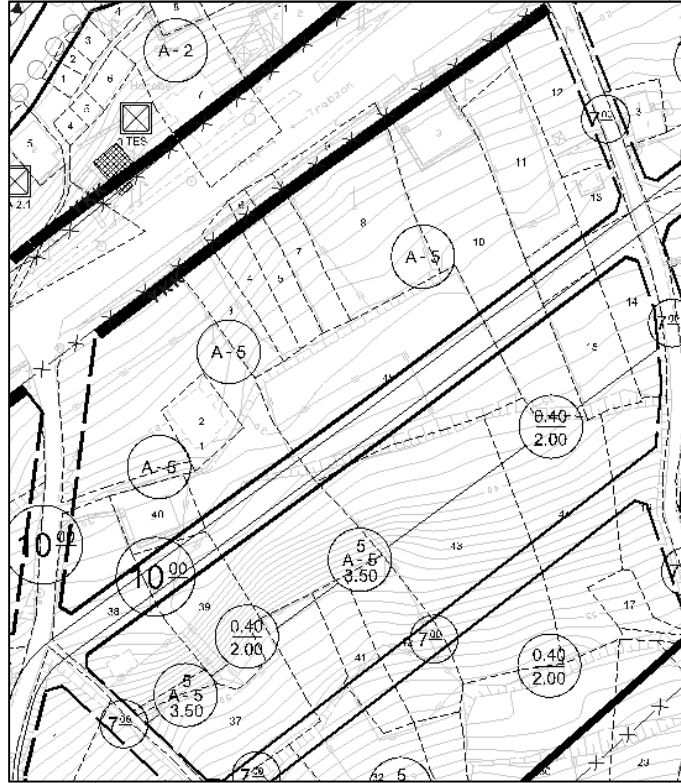


Şekil 7: Dördüncü Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

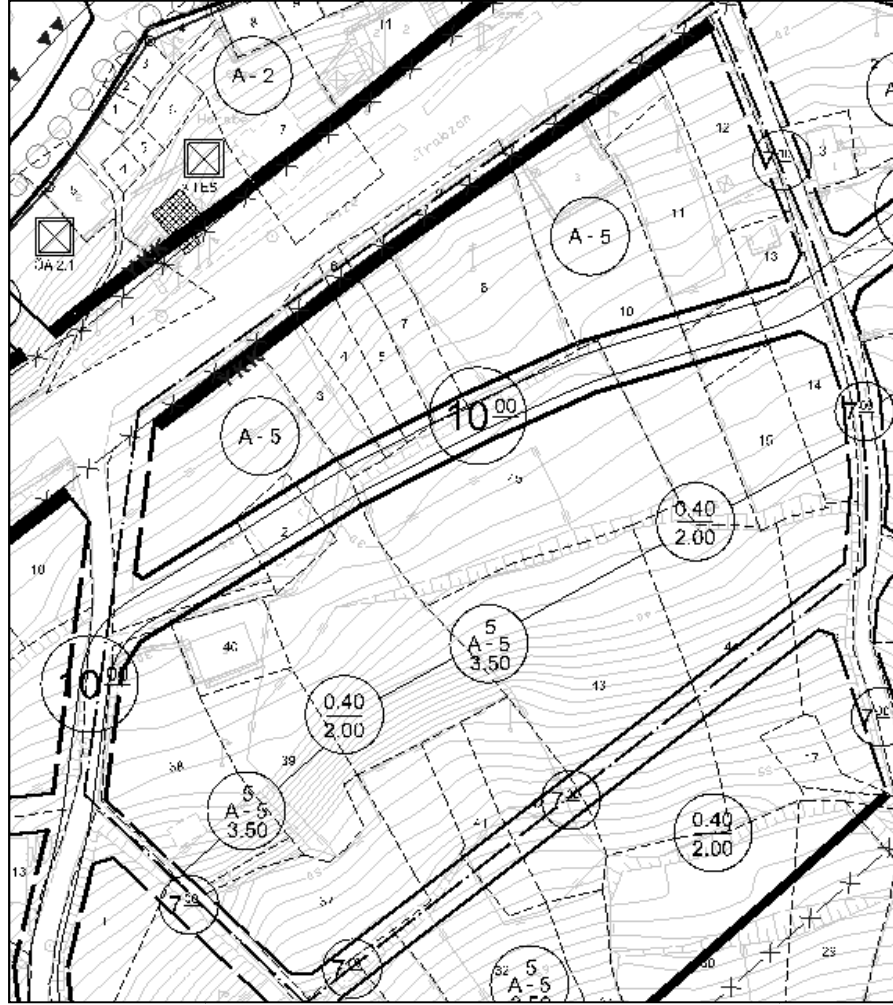


Şekil 8: Dördüncü Bölge İmar Planı Değişikliği

İmar Komisyonunun 8 numaralı kararı beşinci plan değişikliği bölgesini kapsamaktadır. Sarayköy Mahallesi 210 ada 38 parselden geçen 10 m genişliğindeki taşıt yolu; mevcut mülkiyet desenine uygun şekilde göre kuzeye doğu kaydırılmıştır.

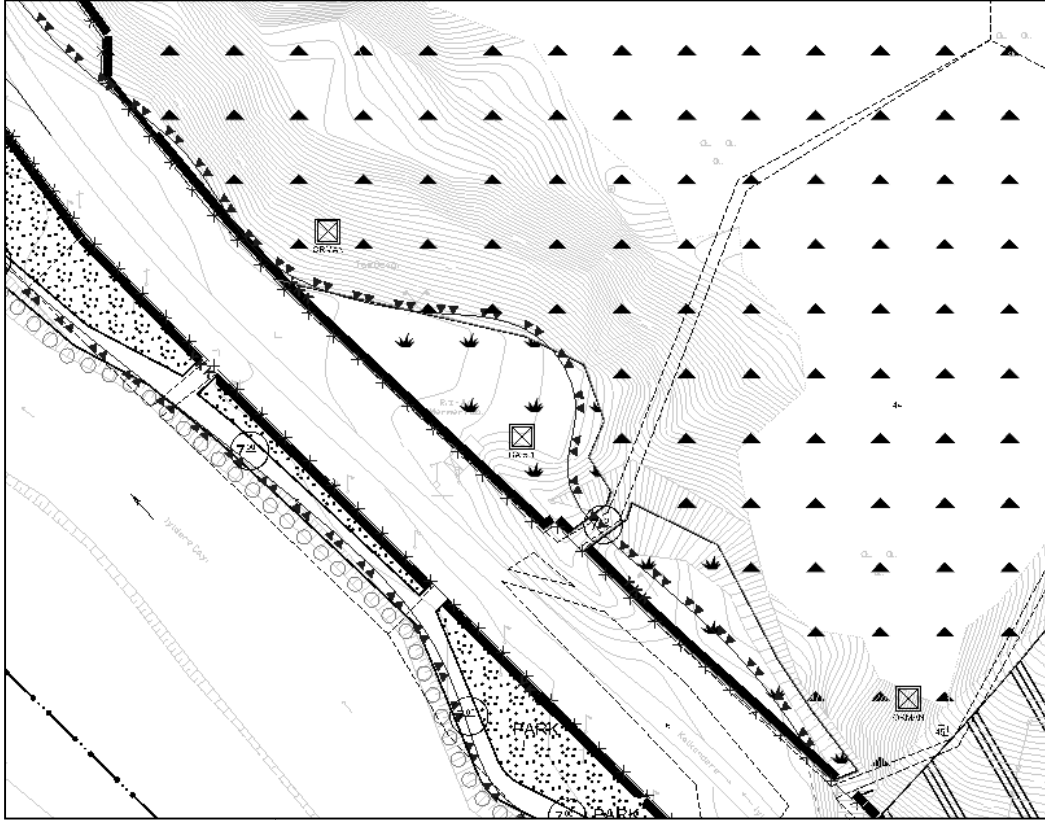


Şekil 9: Beşinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

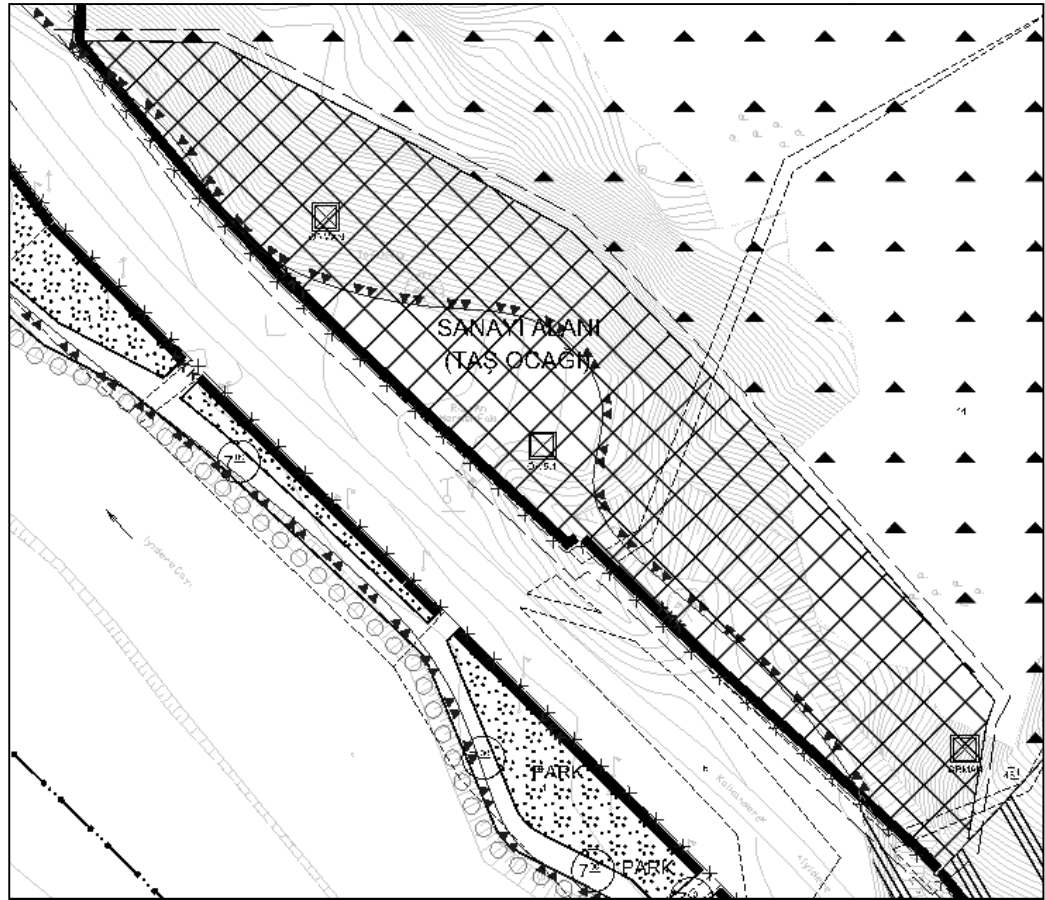


Şekil 10: Beşinci Bölge İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu olan altıncı bölge Hazar mahallesinde yer alan 407 ada 44 parselde yer alan taş ocağı alanıdır. Kalkandere, İkizdere yolu üzerinde yer alan bu bölgede eski imar planında taş ocağı olarak yer alan, ruhsatlı ve diğer izinleri bulunan alanın mevcut plana aktarılması talep edilmiştir. Yapılan değerlendirmelerle önceki imar planına kararlarına uygun olarak alanın sanayi alanı olarak düzenlenmesi yapılmıştır.

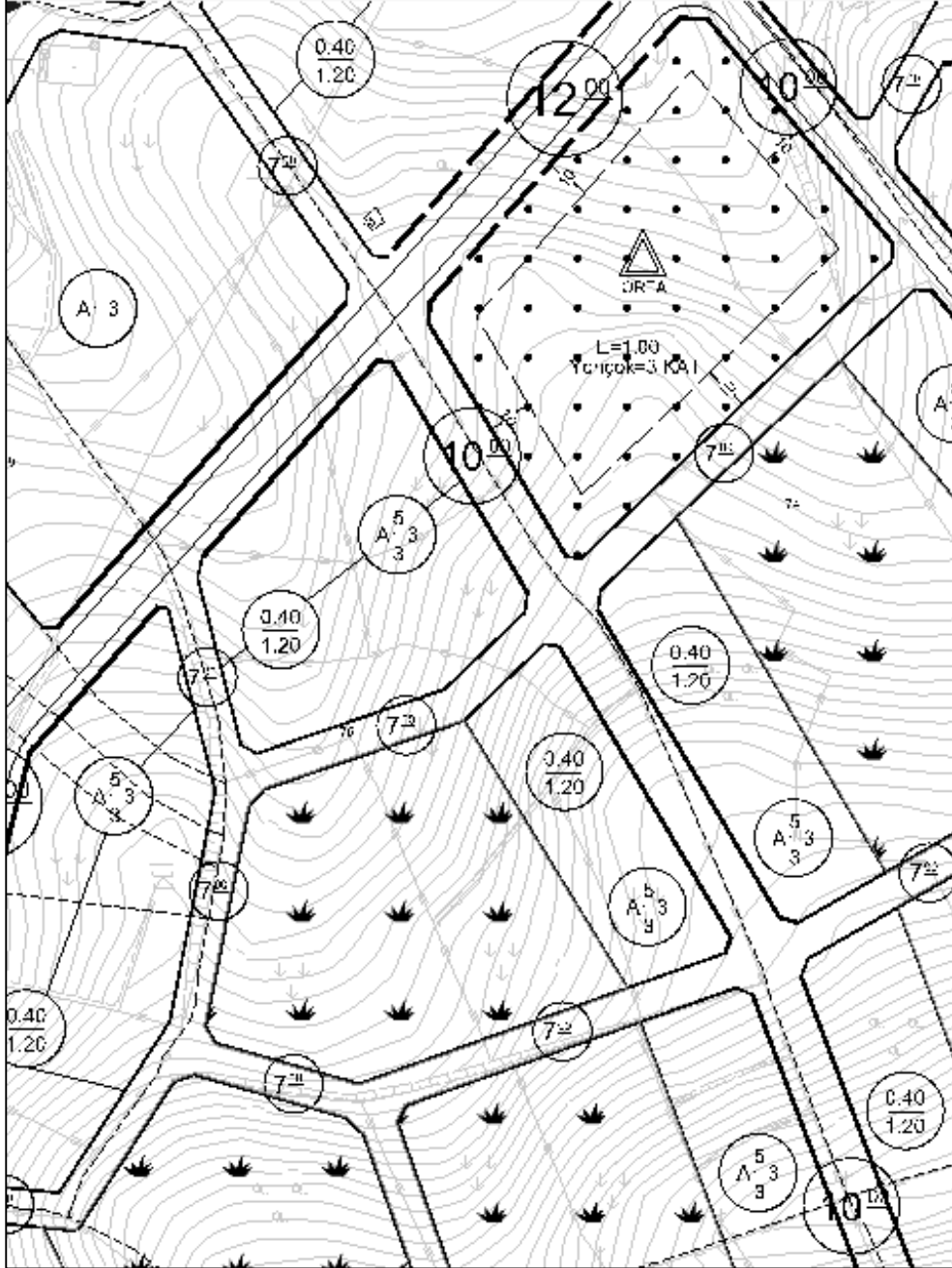


Şekil 11: Altıncı Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

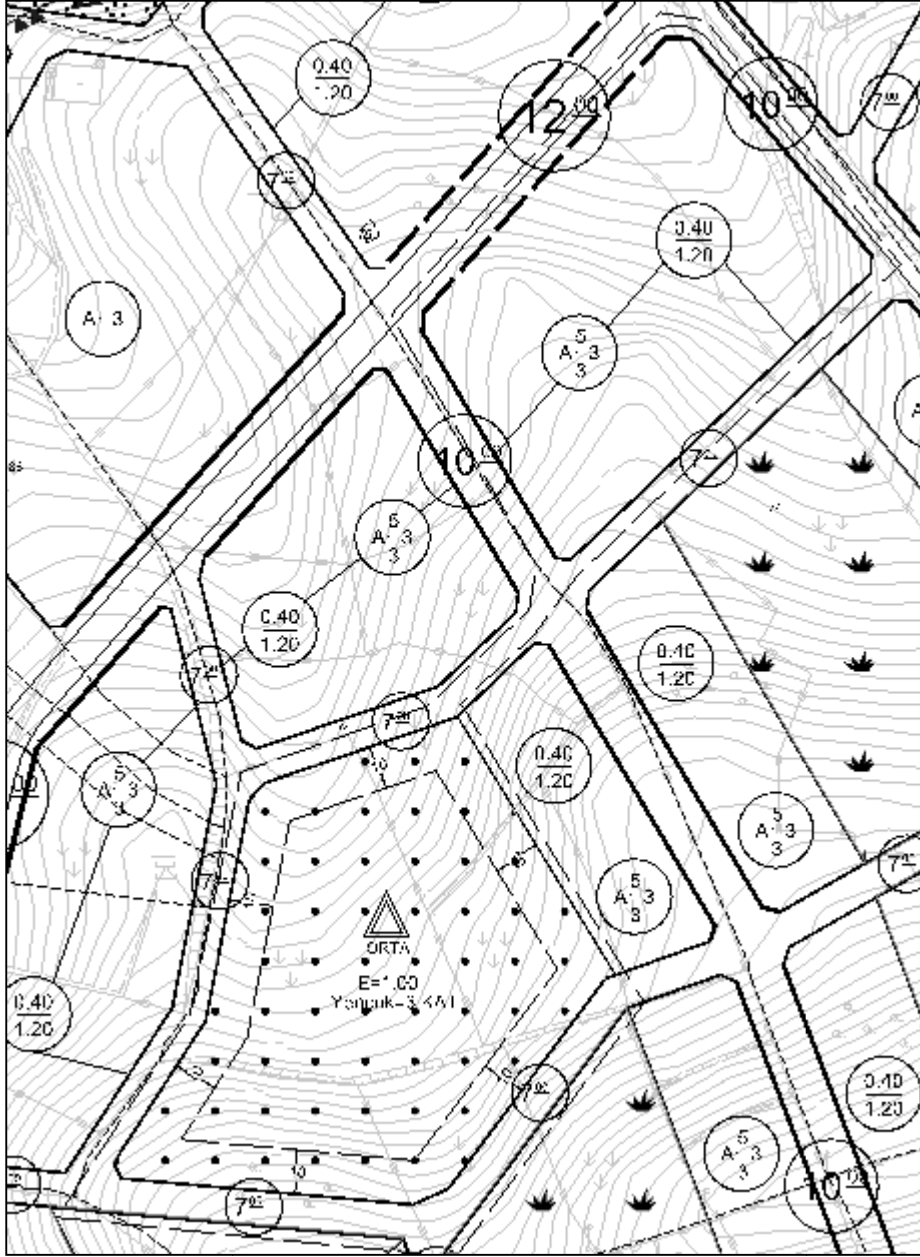


Şekil 12: Altıncı Bölge İmar Planı Değişikliği

İmar komisyonununun 12 numaralı kararı yedinci plan değişikliği bölgesidir. Hazar mahallesi 341 ada 33, 34, 35 parsellerde yer alan Ortaöğretim alanının 50 m güney batıda Doğal Karakteri Korunacak Alana kaydırılması uygun bulunmuştur. 6050 m² büyüklüğündeki okul alanı, yapılan düzenleme ile 7212 m² olarak planlanmıştır.

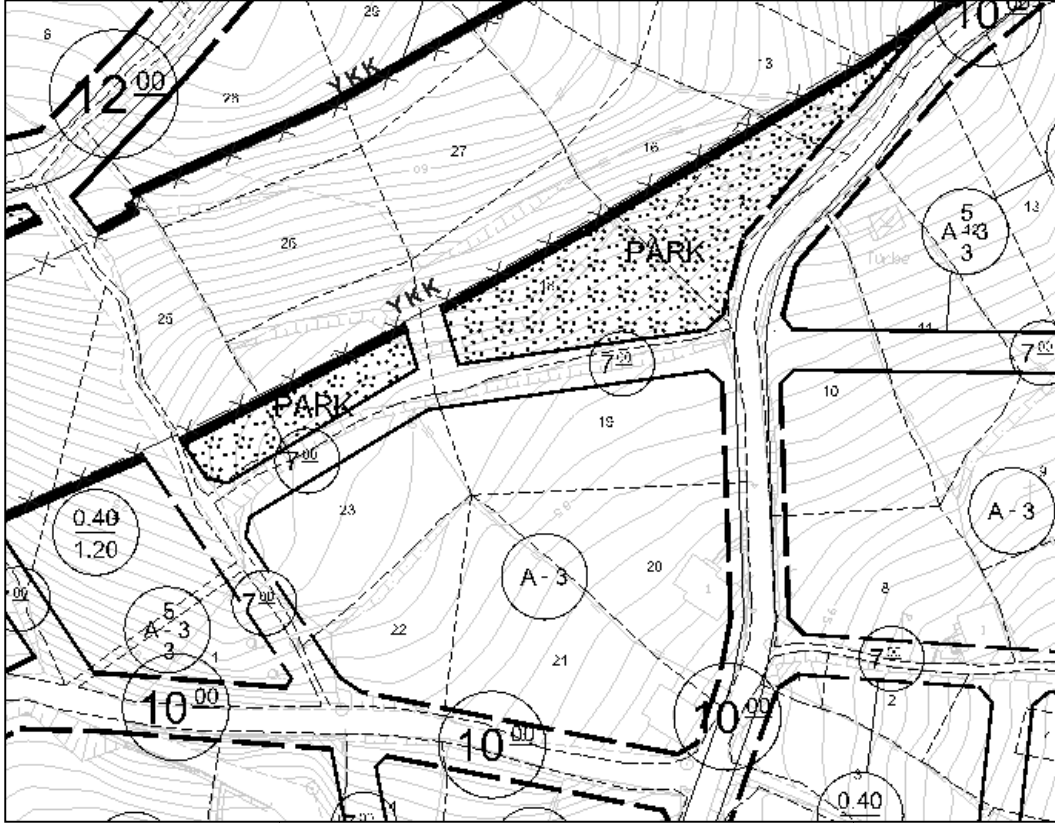


Şekil 13: Yedinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu

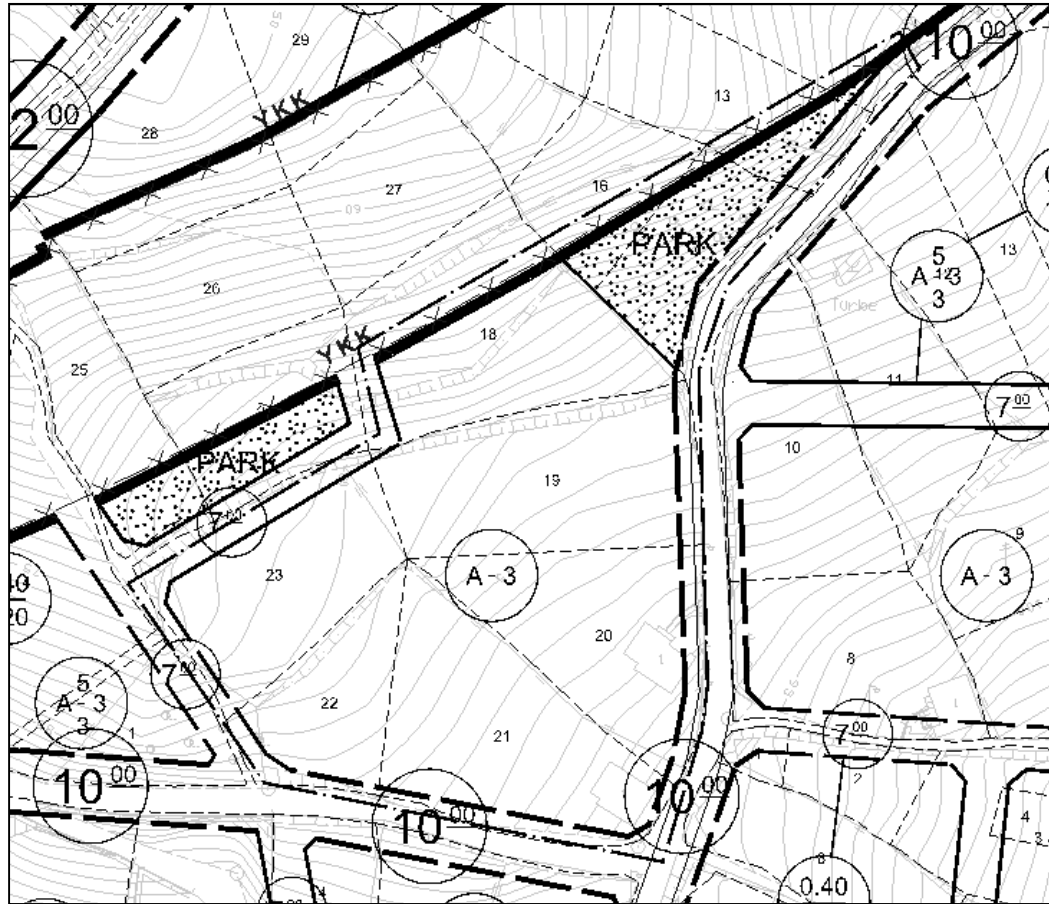


Şekil 14: Yedinci Bölge İmar Planı Değişikliği

Son Plan değişikliği yapılan bölge Yalıköy mahallesinde bulunmaktadır. 256 ada 18 parselde yer alan konut alanının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesi uygun bulunmuştur.



Şekil 15: Sekizinci Bölge Mevcut İmar Planı Durumu



Şekil 16: Sekizinci Bölge İmar Planı Değişikliği

İyidere Belediyesi Karadeniz Sahil Yolu kapsamında İyidere 'Sarayköy Mahallesi ve Yalıköy Mahallesi'nden geçen karayolu tüneli üzerinde yer alan yapı ve alanlarla ilgili yapılacak işlemler konusunda belediyenin izleyeceği yol ile ilgili bir plan notunun mevcut plana eklenmesini talep etmiştir. Talep uygun bulunmuş plan notlarına "Planlama alanı içinden geçen Karadeniz Sahil Yolu, Araklı-Rize-Çayeli devlet yolunun Araklı-İyidere kesimi ile İyidere-Çayeli kesiminin karayolu güzergahı üzerinde yer alan ve irtifak sınırı içinde kalan, karayolu tüneli üzerinde yer alan alanlarda yapılacak uygulamalarda, ilgili idarenin görüş ve onayının alınması şarttır. Bu alanlarda her türlü plan, proje, uygulama, yenileme, düzenleme vb. faaliyetin, ilgili idarenin görüş ve onayı ile yapılması ve yaptırılmasında belediyesi yetkilidir." Plan notu eklenmiştir.

Tüm plan değişikliği yapılan alan 9,52 ha büyüklüğündedir. Plan değişikliğinde mevcut planın ulaşım sistemi, yoğunluk kararları ve donatı durumu dikkate alınmıştır. Yapılan plan değişiklikleri plan bütünü donatı yeterlilik durumu Tablo 1'de görülmektedir.

Tablo 1: 2030 yılı Plan Dönemi İçin Plan Değişikliği Sonrası 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Donatı Yeterliliği Tablosu

	Standart (m ² /kişi)	2030 İçin Gerekli Alan (m ²)	2030 İçin Sağlanan Alan (m ²)	2030 Kişi Başı Alan (m ² /kişi)
Anaokulu	0,50	5.000	7.950,98	0,80
İlkokul	2,00	20.000	21.952,75	2,20
Ortaokul	2,00	20.000	21.511,68	2,15
Lise	2,00	20.000	20.414,03	2,04
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	100.000	167.243,24	16,72
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	15.000	14.986,66	1,50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0,75	7.500	8.731,92	0,87
İbadet Yeri	0,50	5.000	13.359,40	1,34
Teknik Altyapı	1,00	10.000	10.049,90	1,00


Plan değişiklikleri sonrasında kent bütünü alan kullanım değerleri Tablo 2'de yer almaktadır.

Tablo 2: 2035 yılı Plan Dönemi İçin Plan Değişikliği Sonrası 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM ADI	ALAN (Ha)	ORAN (%)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN* (m ² /Kişi)
Gelişme Konut Alanı	53,46	6,16	53,46
Meskun Konut Alanı	169,79	19,57	169,79
Akaryakıt / Bakım İstasyonu	0,38	0,04	0,38
Cami	1,34	0,15	1,34
Küçük Sanayi Alanı	0,15	0,02	0,15
Mezarlık Alanı	2,57	0,30	2,57
Anaokulu**	0,80	0,09	0,80
İlkokul Alanı**	2,20	0,25	2,20
Ortaokul Alanı	2,15	0,25	2,15
Lise+Halk Eğitim Merkezi Alanı**	2,04	0,24	2,04
Orman Alanı	37,03	4,27	37,03
Park Alanı	16,72	1,93	16,72
Belediye Hizmet Alanı	0,25	0,03	0,25
Resmi Kurum Alanı	1,38	0,16	1,38
Sağlık Tesis Alanı	1,50	0,17	1,50
Sanayi Tesis Alanı	10,23	1,18	10,23
Kültürel Tesis Alanı	0,46	0,05	0,46
Sosyal Tesis Alanı	0,41	0,05	0,41
Spor Alanı	1,37	0,16	1,37
Teknik Altyapı alanı	1,00	0,12	1,00
Ticaret + Konut Alanı	7,12	0,82	7,12
Ticaret+Turizm Alanı	1,24	0,14	1,24
Turizm Tesis Alanı	0,17	0,02	0,17
Üniversite Alanı	0,06	0,01	0,06
Dereler	2,28	0,26	2,28
Doğal Karakteri Korunacak Alan	58,71	6,77	58,71
Tarım Alanı	145,54	16,77	145,54
Afete Maruz Bölge	15,32	1,77	15,32
Yerleşime Uygun Olmayan Alan	182,28	21,01	182,28
Meydan	0,34	0,04	0,34
Yollar	149,36	17,21	149,36
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI TOPLAMI	867,65	100,00	867,65

* Planlama Nüfusu 10,000 kişi

** Mevcut lise, ilkokul ve anaokulu bulunan eğitim alanının büyüklüğü arazi ölçümlerine göre üç alan arasında dağıtılmıştır.

**TM PLANLAMA PROJE MÜHENDİSLİK
DANIŞMANLIK İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.**
Süleyman Sok. No:3003 Y.Ayhan Çankaya-ANKARA
Tel: 0312 428 15 12 - Faks: 0312 428 15 13
Hizmet V.D.: 04505000000000000000 5111629