

GELİŞİM

ŞEHİRCİLİK

RİZE-İYİDERE
FETHİYE MAHALLESİ
MUHTELİF ALANDA SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehir Plancısı
Mehmet TEMİZEL
0539 438 89 22



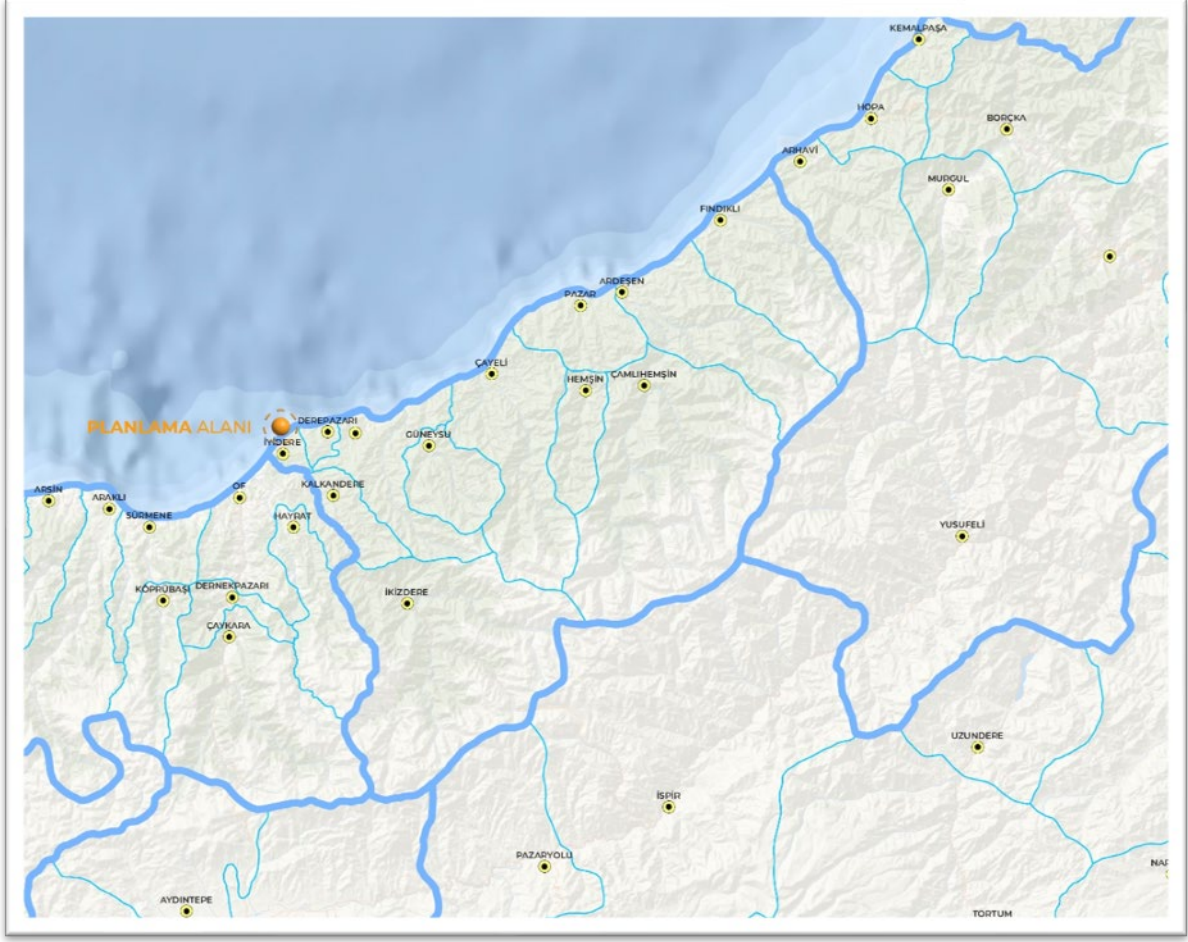
Şehir Plancısı
Kübra KIRMIZI
0531 101 18 45

MEVCUT DURUM:

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Fethiye mahallesinde kâin tapunun 143 ada 1ve 2 no'lu parselleridir. Parseller,1/5000 ölçekli nazım imar planında F44-C-23-D, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının F44-C-23-D-4-B paftasında, 616500-616600 yatay ve 4542700-4542800 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanına yakın konumda İyidere Meydanı, Ticaret ve konut alanları yer almaktadır. (Harita 2).



Harita 1: Planlama Alanının Ülkedeki Konumu



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki Konumu



MAHALLE SINIRI

3

GELİŞİM
ŞEHİRCİLİK
İHAZ PLANLAMA KURULU, T.C. SAĞLIK

Harita 3: İyidere İlçesi Mahalle Sınırları



— PLAN SINIRI

4

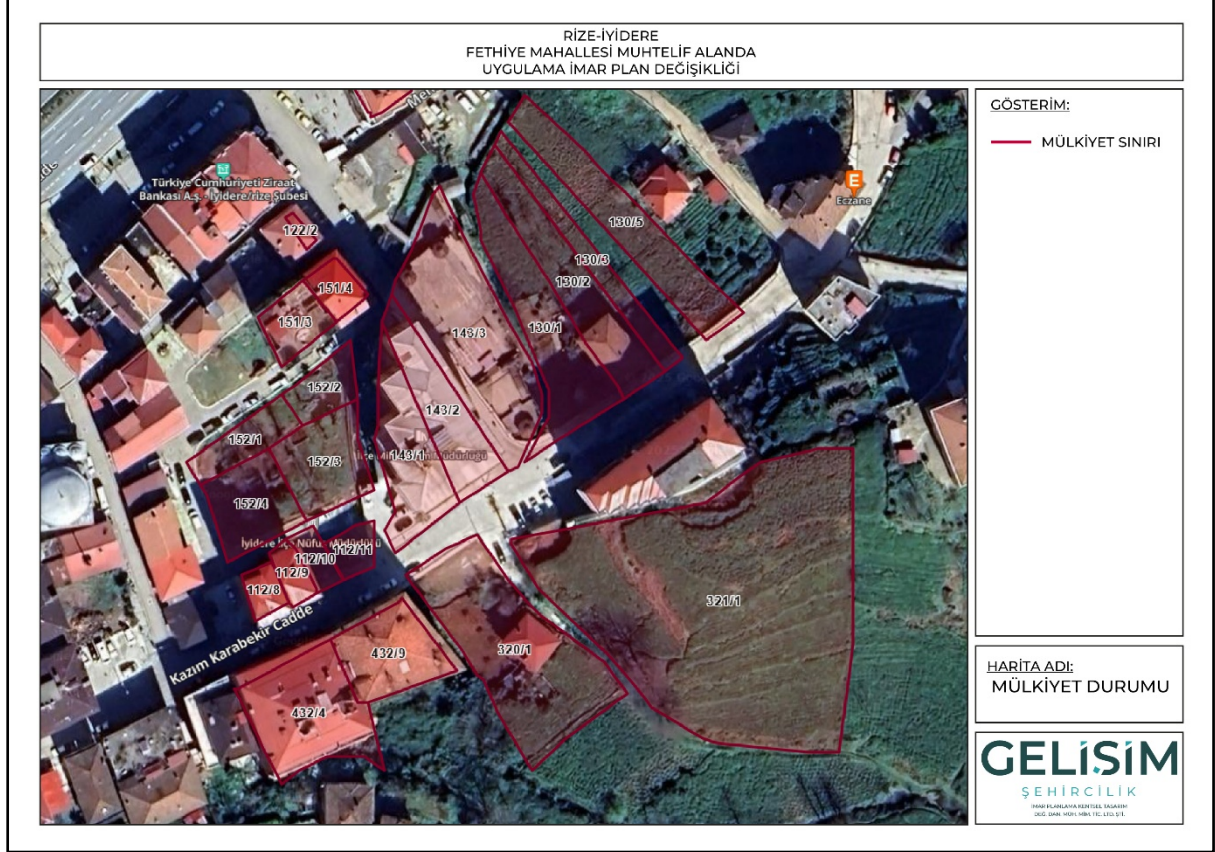
GELİŞİM
ŞEHİRCİLİK

Harita 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu parselin tapu bilgileri aşağıdaki gibidir. (Tablo 1)

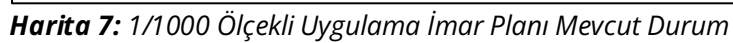
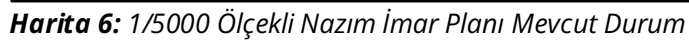
Ada/Parsel	Büyükülüğü(m ²)	Niteliğı
143/1	544,25	Arsa
143/2	497,42	Tamamlanmamış Kar.Bina Ve Arsa

Tablo 1: Planlama Alanına Ait Parsellerin Tapu Bilgileri



Harita 5: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan mevcutta bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Sosyal Tesis Alanı” (**Harita 6**), 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise “Yurt Alanı” olarak tanımlı parselleri kapsamaktadır (**Harita 7**).



KONU:

Plan değişikliğine konu tarım alanı olarak planlı alanın **“Yurt Alanı”** olarak planlı alanın yapılaşma şartlarında değişiklik olmaksızın **“Sosyal Tesis Alanı”** olarak fonksiyonunun yeniden düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin konusudur.

PLAN KARARLARI:

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır. Söz konusu alanda imar plan değişikliğinin talep edilme sebebi yukarıda açıklanan nedenlere dayanarak kamu yararı düşüncesiyle örtüşmektedir.

İmar planı değişikliğine konu alan; Rize İli, İyidere İlçesi, Fethiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan tapunun 143 ada 1 ve 2 numaralı parselleridir. Planlama alanı; İyidere Meydanı'na yakın konumda bulunmakta olup, yakın çevresinde ticaret ve konut alanları ağırlıklı olarak yer almaktadır.

Söz konusu parseller, yürürlükteki **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Sosyal Tesis Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise “Yurt Alanı”** kullanım kararına sahiptir. Mevcut durumda, alt ölçekli uygulama imar planı ile üst ölçekli nazım imar planı arasında **kullanım kararları açısından farklılık** bulunduğu görülmektedir.

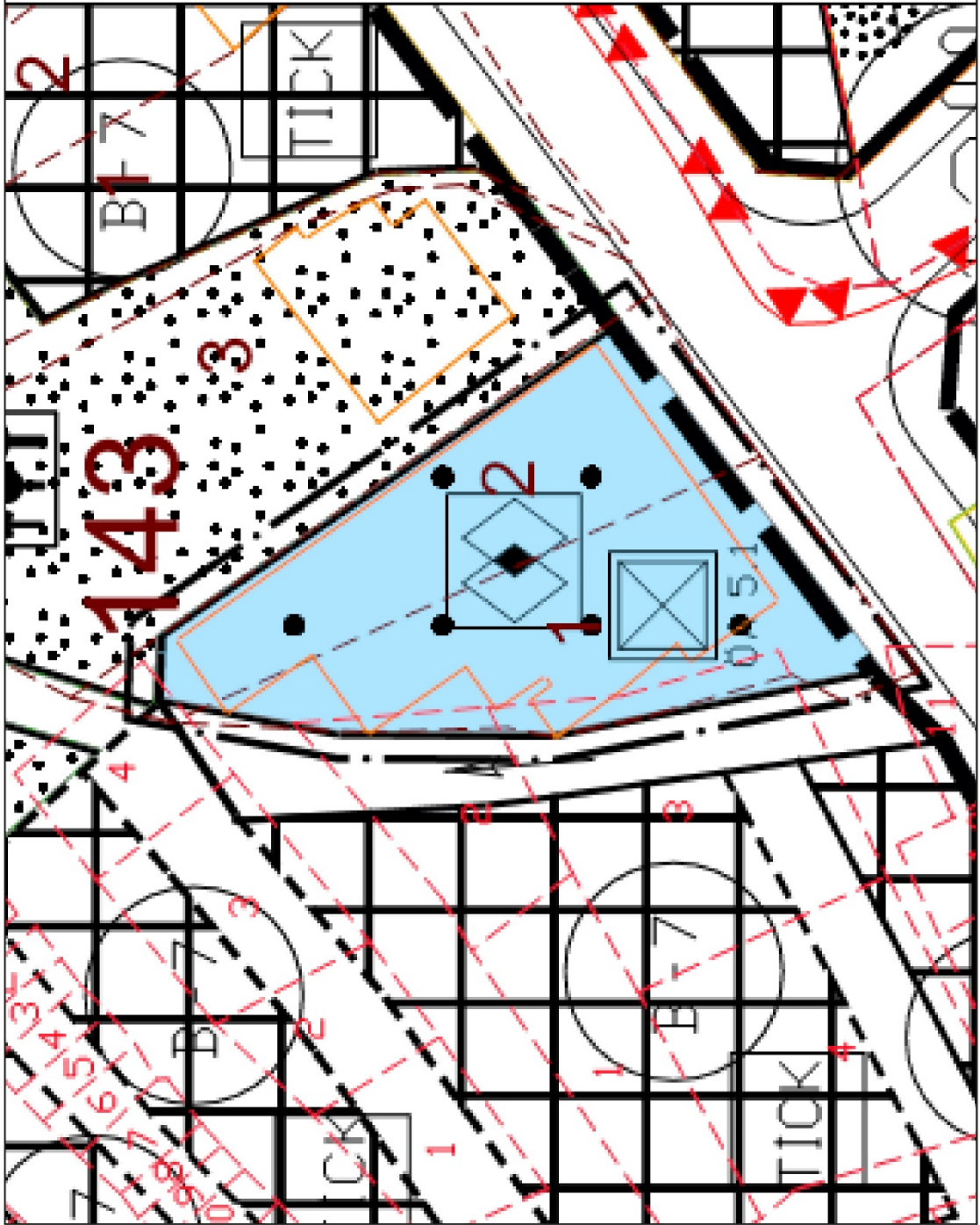
Hazırlanan imar planı değişikliği ile; **planlama hiyerarşisi, üst ölçekli plan kararlarının bağlayıcılığı ve planlar arası bütünlük ilkesi** doğrultusunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile **uyumlu hale getirilmesi** amaçlanmıştır. Bu kapsamda, uygulama imar planında yer alan kullanım kararı, üst ölçekli plan doğrultusunda **“Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.**

Sosyal Tesis Alanları; öğretmen evleri, konaklama (yurt benzeri), dinlenme ve sosyal hizmet işlevlerini kapsayan, kamu veya özel mülkiyete konu olabilen alanlar olup; **kreş, kurs, yurt, yaşlı ve engelli bakımevi gibi fonksiyonların yer almasına imkân tanıyan** esnek kullanımlar içermektedir. Bu yönüyle, daha önce uygulama imar planında tanımlı bulunan yurt işlevinin, sosyal tesis alanı kullanımı içerisinde **işlevsel ve mekânsal olarak karşılanabilir nitelikte olduğu** değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği ile getirilen kullanım kararı; alanın çevresel kullanımları, kentsel donatı ihtiyacı ve erişilebilirlik koşulları dikkate alınarak, **üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu, plan bütünlüğünü sağlayan ve uygulamaya yön verici** bir nitelik taşımaktadır. Sosyal tesis alanı kapsamında; öğretmen evi, yurt, konaklama ve dinlenme amaçlı tesislerin yer alabilmesine olanak sağlanarak, alanın **kamu yararı doğrultusunda daha etkin, esnek ve sürdürülebilir biçimde kullanılması** hedeflenmektedir.

Bu doğrultuda hazırlanan imar planı değişikliği; **şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı** çerçevesinde, plan kademeleri arasındaki uyumun sağlanmasına yönelik olarak düzenlenmiştir.

RİZE-İYİDERE
FETHİYE MAHALLESİ MUHTELİF ALANDA
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

— — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SINIRI

HARİTA NO: **8**

HARİTA ADI:
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI ÖNERİ DURUMU

GELİSİM
ŞEHİRCİLİK
İMAR PLANLAMA KENTSEL TASARIM
DİŞİ DANIŞMANLIK A.Ş. (T.C. İTİD. ŞTİ.)

Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Öneri Durum

Hazırlanan imar planı değişikliğiyle parsel üzerindeki yapılaşmayla kentsel kalite standardının artırılması hedeflenmiştir. Bu imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun üretilmiştir. İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, imar planındaki kayıt, lejand ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlem niteliğindedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmelik hükümleri ancak imar planında, plan notları ve yapılaşma hükümlerinde, yapılaşma ile ilgili kuralların yokluğu ve eksikliği halinde uygulanır. Dolayısıyla bu imar planı değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda öncelikli olarak İyidere Belediyesi imar planı hükümleri ve daha sonra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- SOSYAL TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA; ÖĞRETMEN EVİ, YURT, KONAKLAMA (YURT BENZERİ), DİNLENME TESİSLERİ İLE KREŞ, KURS, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ GİBİ SOSYAL HİZMETLERE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**

GELİSİM ŞEHİRCİLİK

İMAR PLANLAMA KENTSEL TASARIM
DEĞ. DAN. MÜH. MİM. TİC. LTD. ŞTİ.
Çarşı Mah. İbrahim Karaoğlu Cad.
No:2 İç Kapı No: 21 Merkez / RİZE
Kaçkar V.D. 391 067 51 01 Tic. Sic.No: 9834
Mersis No: 0391067510100001

Mehmet TEMİZEL

Şehir Plancısı

Dip No: 2503.43 Oda Sic.No: 7428
0539 438 89 22

Kübra KIRMIZI

Şehir Plancısı

Dip No: 2.G1.29.650 Oda Sic.No: 8304
0531 101 18 45