

GELİSİM

ŞEHİRCİLİK

RİZE-İYİDERE
MERKEZ MAHALLESİ
432 ADA 10 NUMARALI PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehir Plancısı
Mehmet TEMİZEL
0539 438 89 22



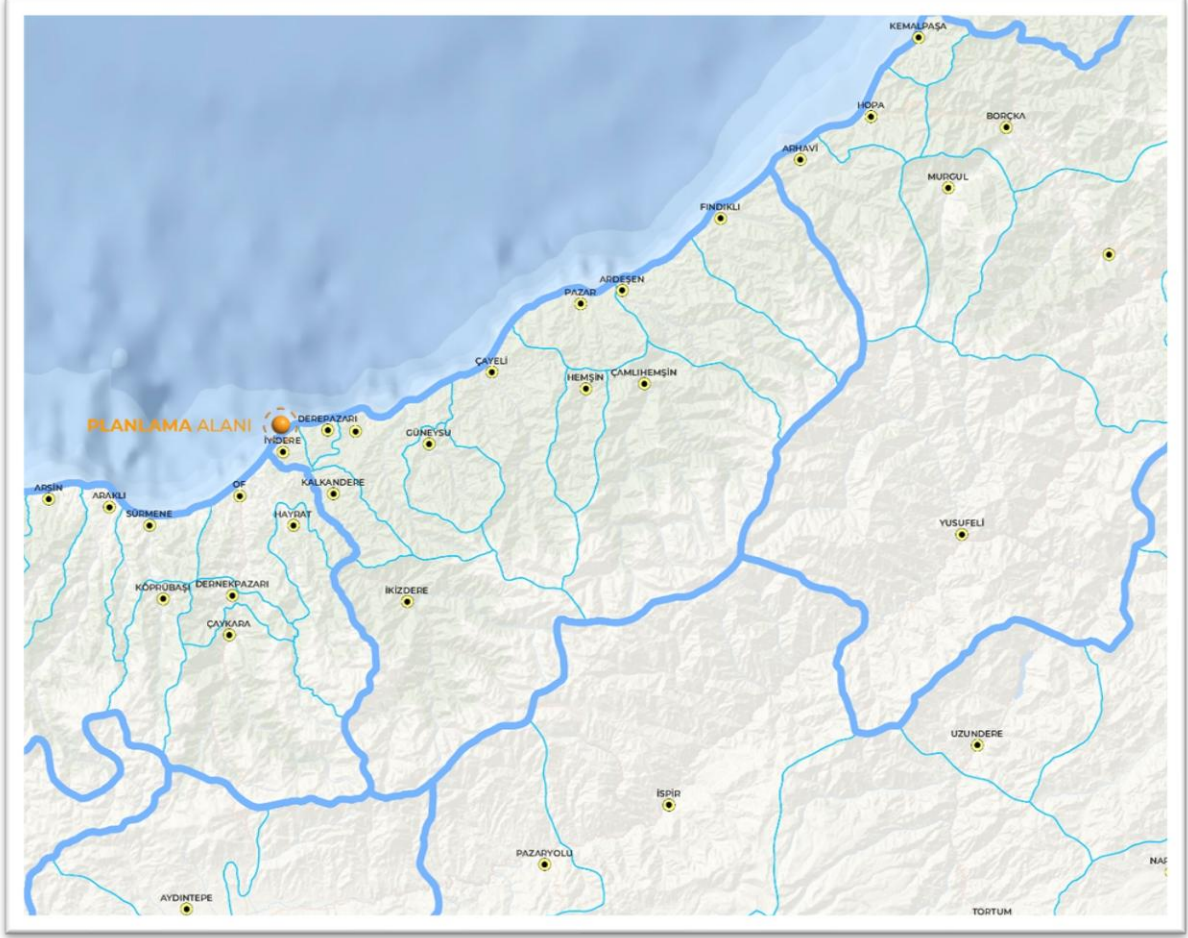
Şehir Plancısı
Kübra KIRMIZI
0531 101 18 45

MEVCUT DURUM:

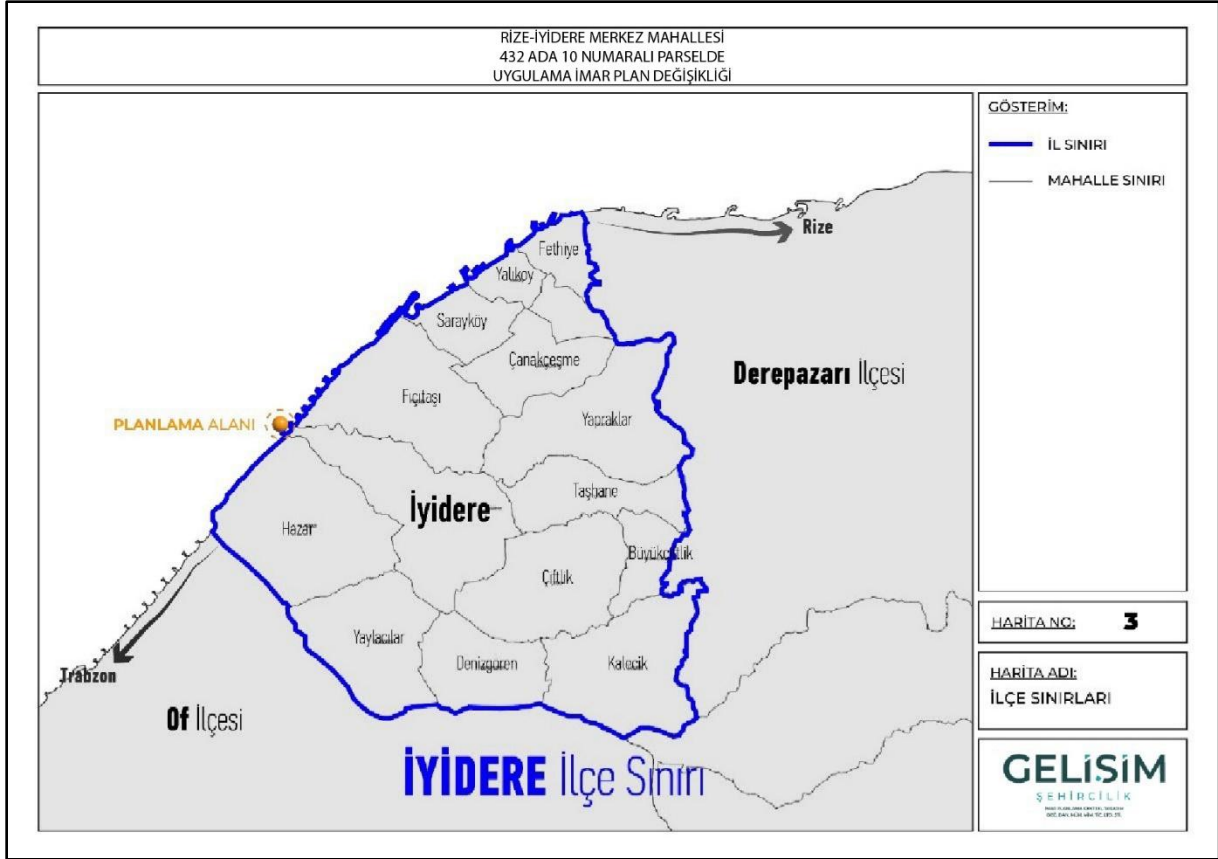
İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Merkez mahallesinde kâin tapunun 432 ada 10 no'lu parseldir. Parseller, 1/5000 ölçekli nazım imar planında F44-C-23-D, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının F44-C-23-D-4-B paftasında, 614500-614600 yatay ve 4542600-4542700 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanına yakın konumda İyidere Meydanı, Ticaret ve konut alanları yer almaktadır. (Harita 2).



Harita 1: Planlama Alanının Ülkedeki Konumu



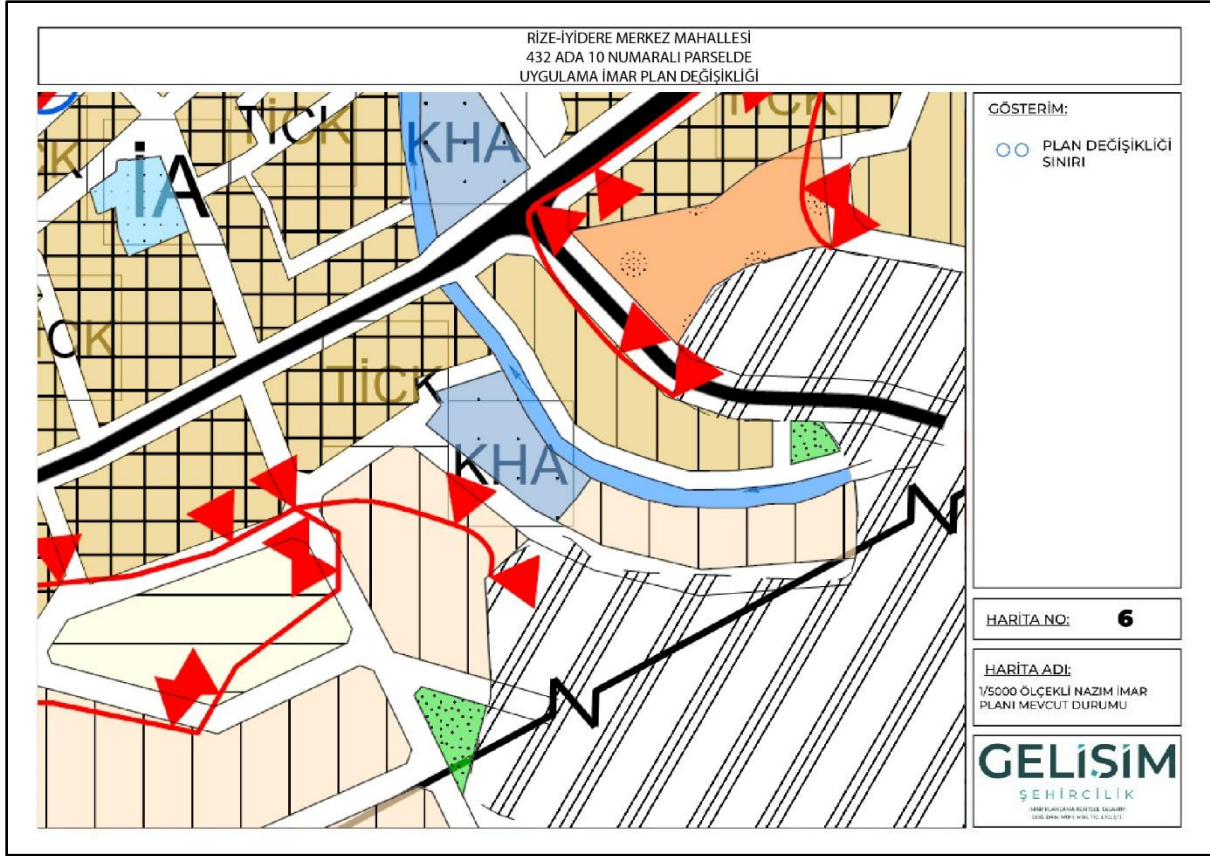
Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki Konumu



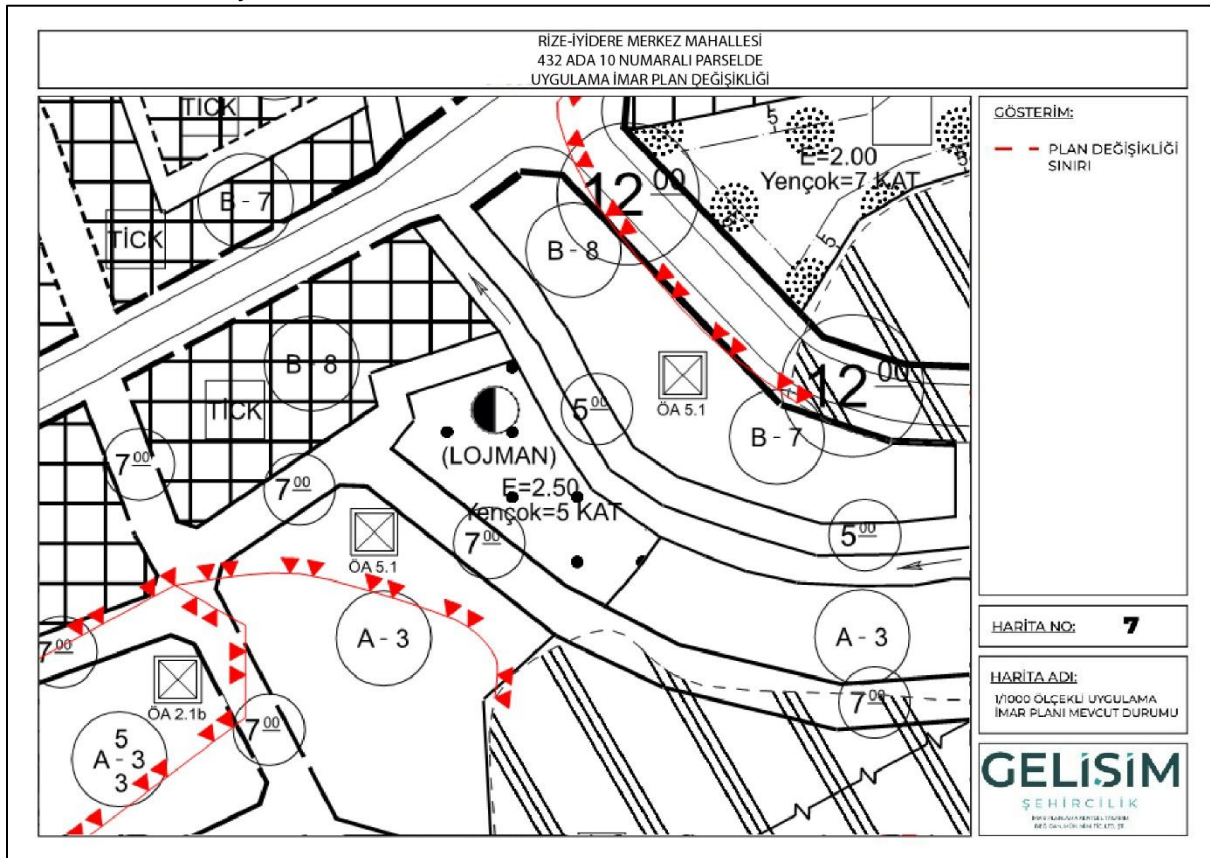
Harita 3: İyidere İlçesi Mahalle Sınırları



Harita 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazim İmar Planı Mevcut Durum



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut Durum

KONU:

Plan değişikliğine konu tarım alanı olarak planlı alanın “**Resmi Kurum Alanı**” olarak planlı alanın alan kullanımında değişiklik olmaksızın alanın yapı yaklaşma mesafelerinin 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.

Rize İli, İyidere İlçesi, Merkez Mahallesi, 432 ada 10 numaralı parseli kapsayan plan değişikliğine konu alan, mevcut uygulama imar planında **Resmi Kurum Alanı** kullanımında yer almaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile alanın mevcut kamu hizmetine yönelik kullanım kararı korunmuş, alanda **Emniyet teşkilatına hizmet edecek lojman yapısının** yapılabilmesine yönelik kullanım amacı daha açık ve uygulamaya esas olacak şekilde tanımlanmıştır. Bu doğrultuda plan paftasında alanın kullanım biçimi “**Emniyet Lojmanı**” olarak ifade edilerek, mevcut plan kararının niteliği değiştirilmeden, kullanımın fonksiyonel içeriği daha belirgin hale getirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında, uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi ve yapılaşmanın planlı, kontrollü ve çevresiyle uyumlu biçimde gelişebilmesi amacıyla alana ilişkin yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir. Bu doğrultuda **komşu parselle bakan cephede 5 metre**, diğer cephelerde ise **3 metre yapı yaklaşma mesafesi** düzenlenmiştir. Söz konusu mesafeler belirlenirken parselin geometrik yapısı, çevresindeki ulaşım ağı, komşuluk ilişkileri,

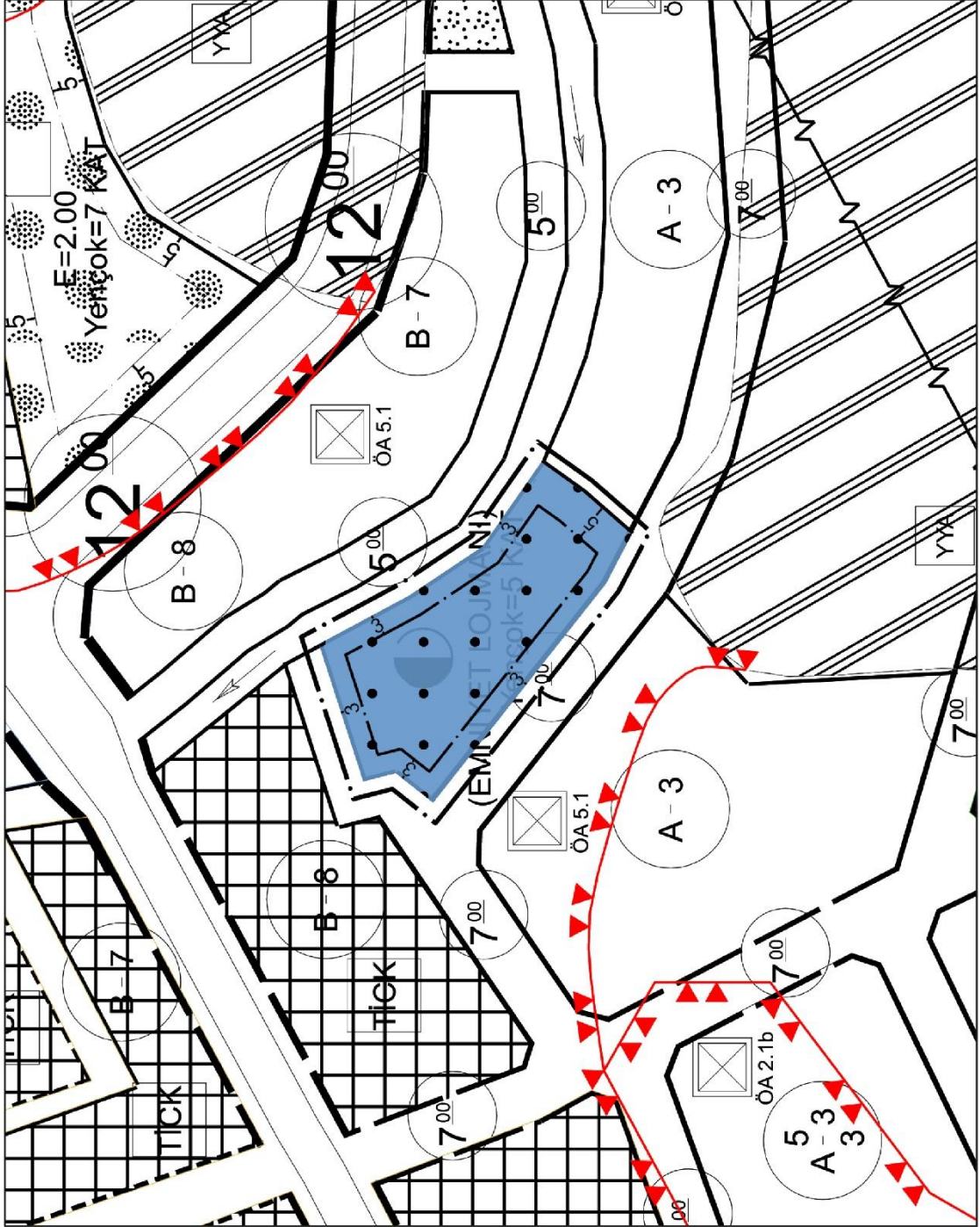
yapı nizamı ve alanın fiziksel özellikleri dikkate alınmış; böylece hem işlevsel hem de mekânsal açıdan uygulanabilir bir yerleşim kurgusu oluşturulmuştur.

Ayrıca, mevcut uygulama imar planında yapılaşma koşulları açık şekilde tanımlanmamış olan **Resmi Kurum Alanı** için plan notu düzenlenerek uygulamaya esas yapılaşma koşulları netleştirilmiştir. Bu kapsamda; **imar planı üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen resmi kurum kullanım alanı için çevre teşekkülünde bulunan kat adedi ve emsal aşılmamak şartıyla Emsal: 2.60, TAKS: 0.60 ve Yençok: 8 Kat** yapılaşma koşulu tanımlanmış, yapılaşmanın ise **hazırlanacak avan projeye göre ilgili belediyesince ruhsatlandırılması** hüküm altına alınmıştır. Böylece, planlama alanında yapılacak uygulamaların çevre yapılaşma düzeni ile uyumlu, denetlenebilir ve plan kararları çerçevesinde yürütülmesi sağlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile alanda yeni bir kullanım kararı oluşturulmamakta; mevcutta **Resmi Kurum Alanı** olarak planlı bulunan kullanım kararı korunarak, yalnızca kamu hizmetinin ihtiyaç duyduğu fonksiyonun uygulanabilirliğini sağlayacak planlama düzenlemeleri getirilmektedir. Bu yönüyle plan değişikliği, **üst ölçek plan kararları ile çelişmeyen, alanın ana kullanım kararını değiştirmeyen, mekânsal gereklilikleri karşılayan ve uygulama kabiliyetini artıran** bir düzenleme niteliğindedir.

Söz konusu düzenleme; kamu hizmetlerinin etkin, düzenli ve sürdürülebilir biçimde yürütülebilmesi, kamu personeline yönelik hizmet altyapısının güçlendirilmesi ve ilgili kamu kurumunun hizmet kapasitesinin desteklenmesi bakımından **kamu yararı** taşımaktadır. Aynı zamanda, yapılaşma koşullarının açık şekilde tanımlanması sayesinde uygulamada oluşabilecek belirsizlikler giderilmekte, planın uygulanabilirliği artırılmakta ve alanın çevresiyle uyumlu biçimde gelişmesi sağlanmaktadır. Bu yönleriyle plan değişikliği; **şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı** doğrultusunda uygun bir düzenleme niteliği taşımaktadır.

RİZE-İYİDERE MERKEZ MAHALLESİ
432 ADA 10 NUMARALI PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

-- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SINIRI

HARİTA NO: **8**

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

GELİŞİM
ŞEHİRCİLİK
İMAR PLANLAMA KENTSEL TASARIM
DİE GEN. İNŞ. İHT. TİC. LTD. 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- İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMİYEN RESMİ KURUM KULLANIM ALANI İÇİN ÇEVRE TEŞEKKÜLÜNDE BULUNAN KAT ADEDİ VE EMSAL AŞILMAMAK ŞARTIYLA EMSAL: 2.60, TAKS:0.60 VE YENÇOK: 8 KAT YAPILAŞMA KOŞULU DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN RUHSATLANDIRILACAKTIR.**

GELİSİM ŞEHİRCİLİK

İMAR PLANLAMA KENTSEL TASARIM
DEĞ. DAN. MÜH. MİM. TİC. LTD. ŞTİ.
Çarşı Mah. İbrahim Karaoğlanoğlu 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

Kübra KIRMIZI
Şehir Plancısı

Dip No: 2503.43 Oda Sic.No: 7428 Dip No: 2.G1.29.650 Oda Sic.No: 8304
0539 438 89 22 0531 101 18 45