

GELİŞİM

ŞEHİRCİLİK

RİZE-İYİDERE
HAZAR MAHALLESİ
MUHTELİF ALANDA REKREASYON ALANI AMAÇLI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehir Plancısı
Mehmet TEMİZEL
0539 438 89 22



Şehir Plancısı
Kübra KIRMIZI
0531 101 18 45

1. PLANLAMA ALANININ KONUSU

İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yürürlükteki imar planında "Park Alanı" olarak planlı bulunan alanın; alansal düzenlemesi yapılarak "**Rekreasyon Alanı**" kullanımına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan düzenleme ile mevcut aktif yeşil alanın işlevsel kapasitesinin artırılması ve sosyal etkinlikleri destekleyen daha kapsamlı bir rekreasyon odağı oluşturulması amaçlanmış olup, plan kararı kamu yararı ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması ilkeleri doğrultusunda geliştirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ:

2.1. Planlama Konumu

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzey doğusunda yer alan Doğu Karadeniz Bölgesi içerisinde bulunan Rize İli, İyidere İlçesi, Hazar mahallesi sınırları içerisinde kalan muhtelif alanı kapsamaktadır.

Alan aşağıdaki halihazır paftalarda yer almaktadır:

- 1/5000 ölçekli halihazır paftası: G44B02B
- 1/1000 ölçekli halihazır paftası: G44B02B3A-G44B02B3D-G44B02B4B

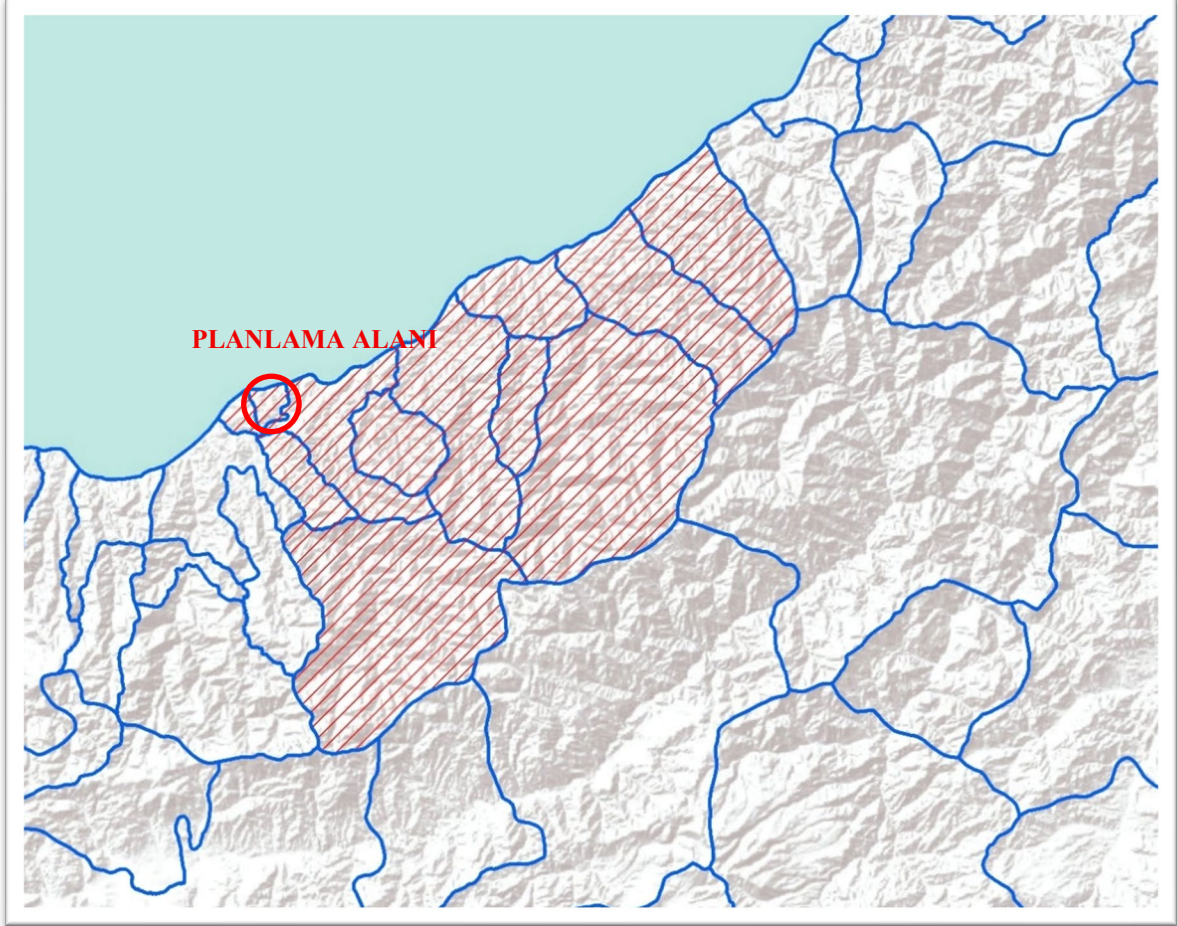


Harita 1: Planlama Alanının Ülkedeki Konumu

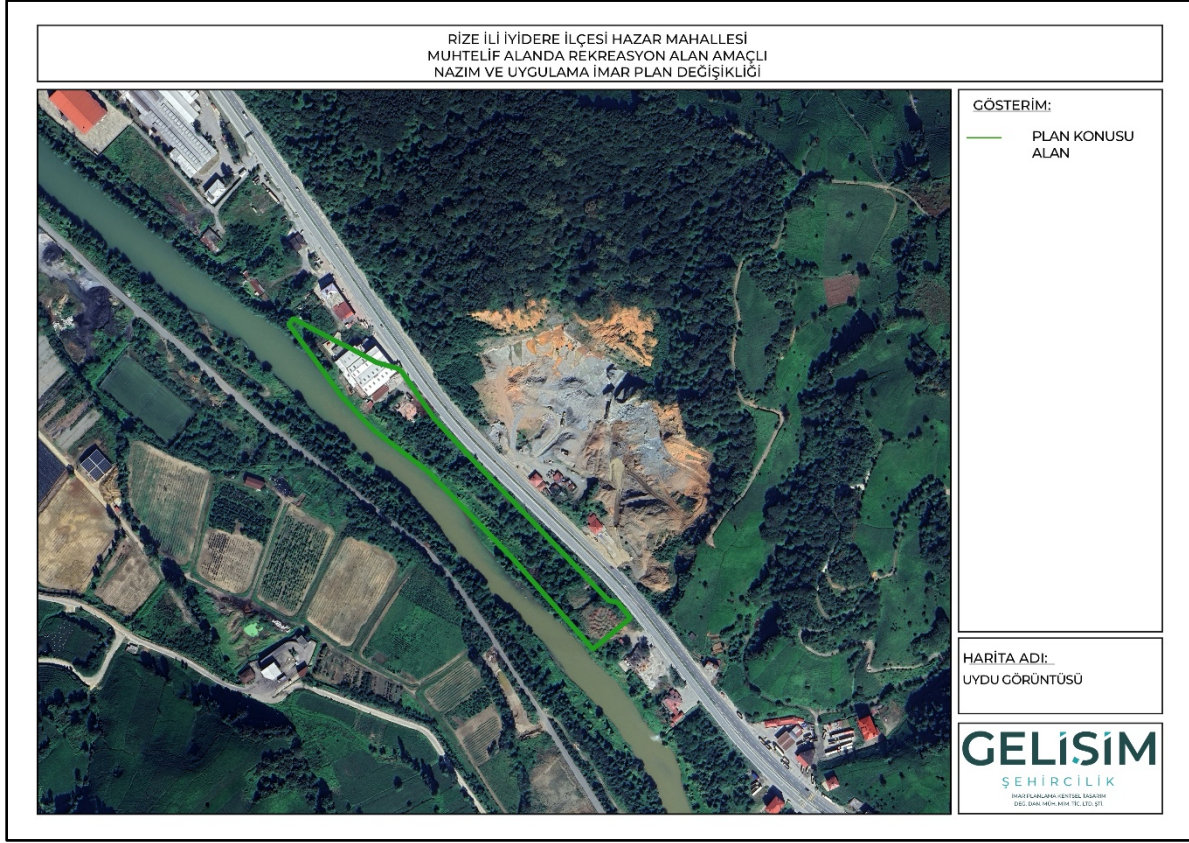
2.2. Planlama Alanının Yakın Çevresi

İyidere, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer almakta olup Rize il merkezinin batısında konumlanmaktadır. İlçenin doğusunda Rize Merkez, batısında Of ilçesi, güneyinde Derezazarı ve İkizdere ilçeleri, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. (Harita 2)

Planlama alanına yakın yerleşim yerlerinin ulaşım mesafeleri incelendiğinde Trabzon kent merkezine 70 km, Of ilçesine 6 km uzaklıkta olduğu görülmektedir.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki Konumu



Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2.3. Plana Konu Parsellerin Mülkiyet Durumu

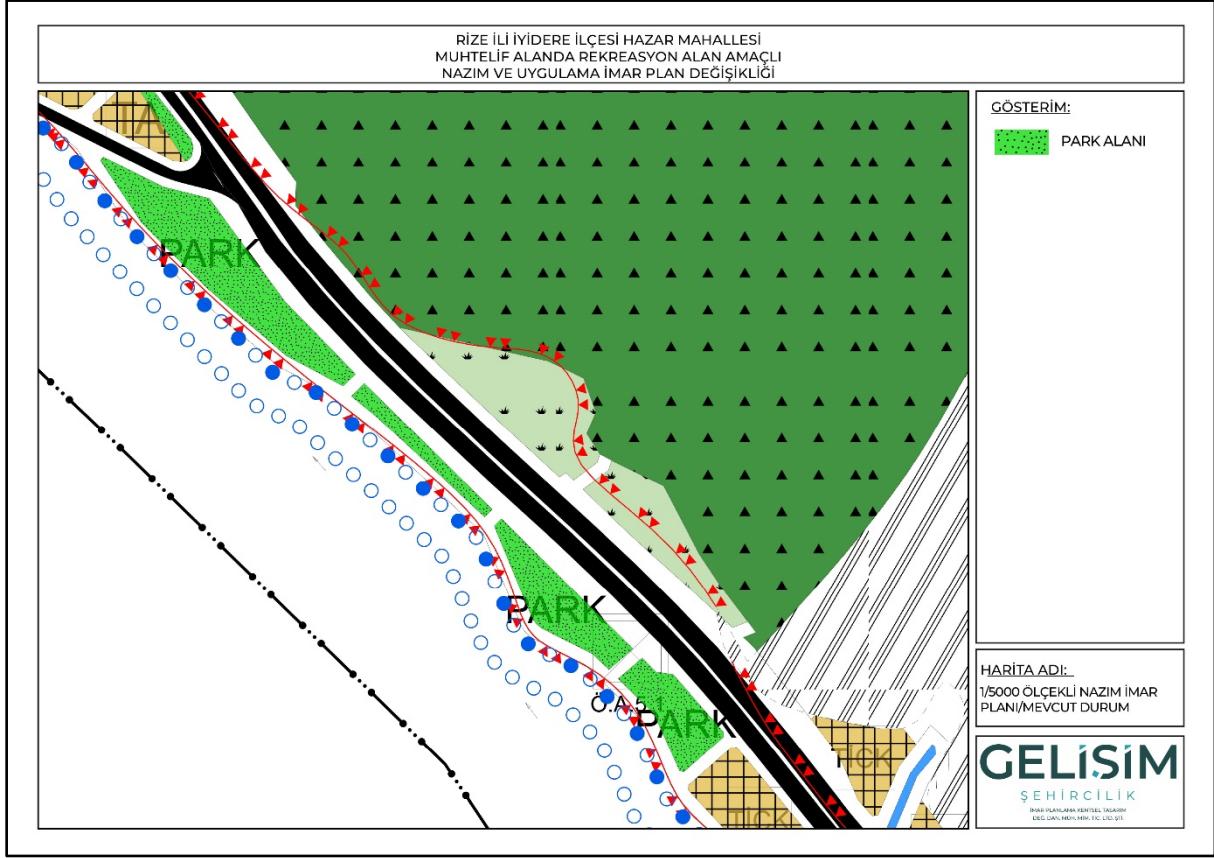
Bahse konu alan; İyidere Belediyesi imar planı içerisinde yer almakta olup; aşağıda Tablo 1’de belirtilen alanları kapsamaktadır.

- **İli:** Rize
- **İlçesi:** İyidere
- **Mahalle/Köy:** Hazar

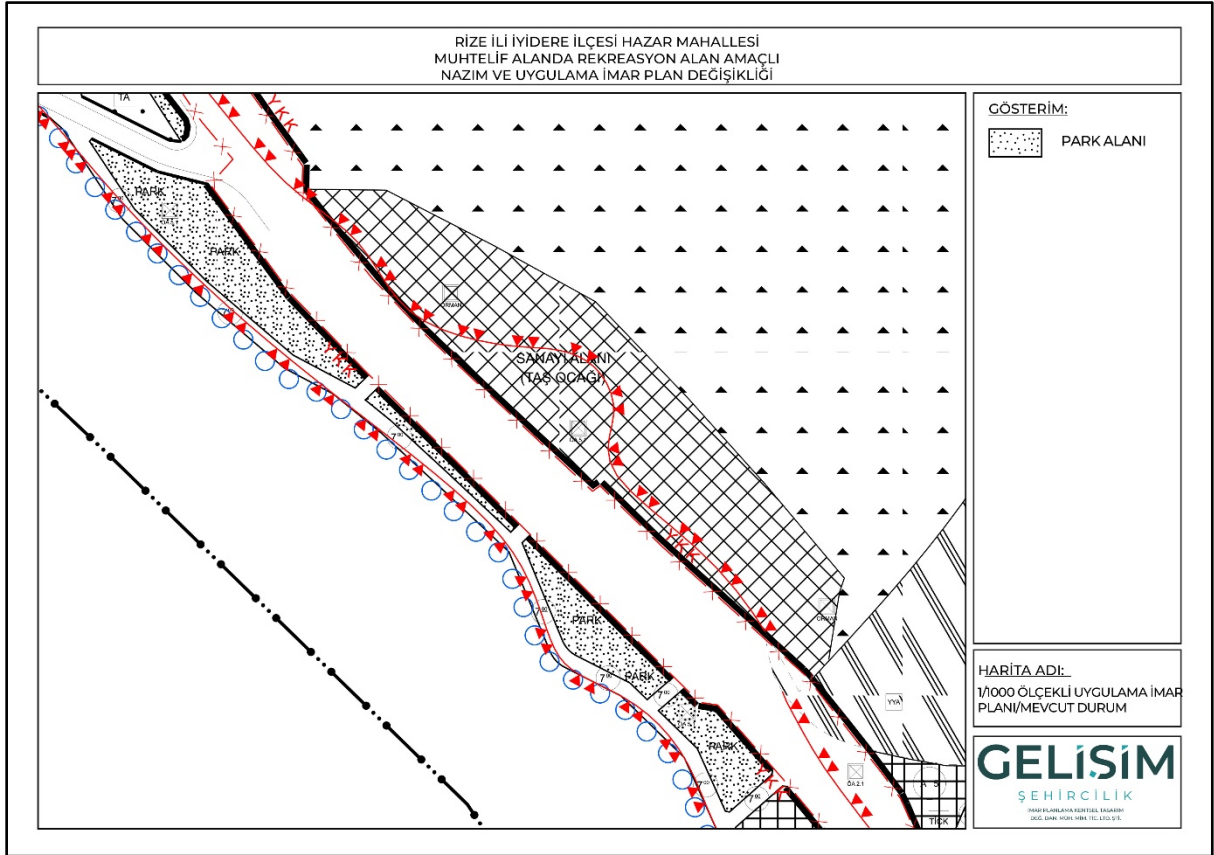
ADA/PARSEL	BÜYÜKLÜK (m ²)	NİTELİK
405/1	1.381,69	Tarla
405/2	1.900,31	Tarla
404/1	3.258,14	Tarla
404/2	2.278,92	Tarla
403/1	1.673,63	Tarla
403/5	1.665,40	Tarla
406/1	7.324,51	Çayırılık

Tablo 1: Parsellerin Tapu Bilgileri

Bu bilgiler doğrultusunda alan, imar planı düzenlemesi açısından fiziksel ve hukuki koşulları uygun bir nitelik taşımaktadır.



Harita 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut Durum



Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut Durum

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

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.

İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yürürlükteki imar planında "Park Alanı" kullanımında bulunan muhtelif alanın; kentsel açık ve yeşil alan sistematığı içerisindeki konumu, çevresindeki gelişme dinamikleri, artan rekreasyonel ihtiyaçlar ve donatı standartları dikkate alınarak alansal büyüklüğü yeniden düzenlenmiş ve kullanım kararı "**Rekreasyon Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Planlı alanlar imar planı yönetmeliği birinci bölümde **rekreasyon alanları**; "Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri" olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

3) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masası,

5) Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

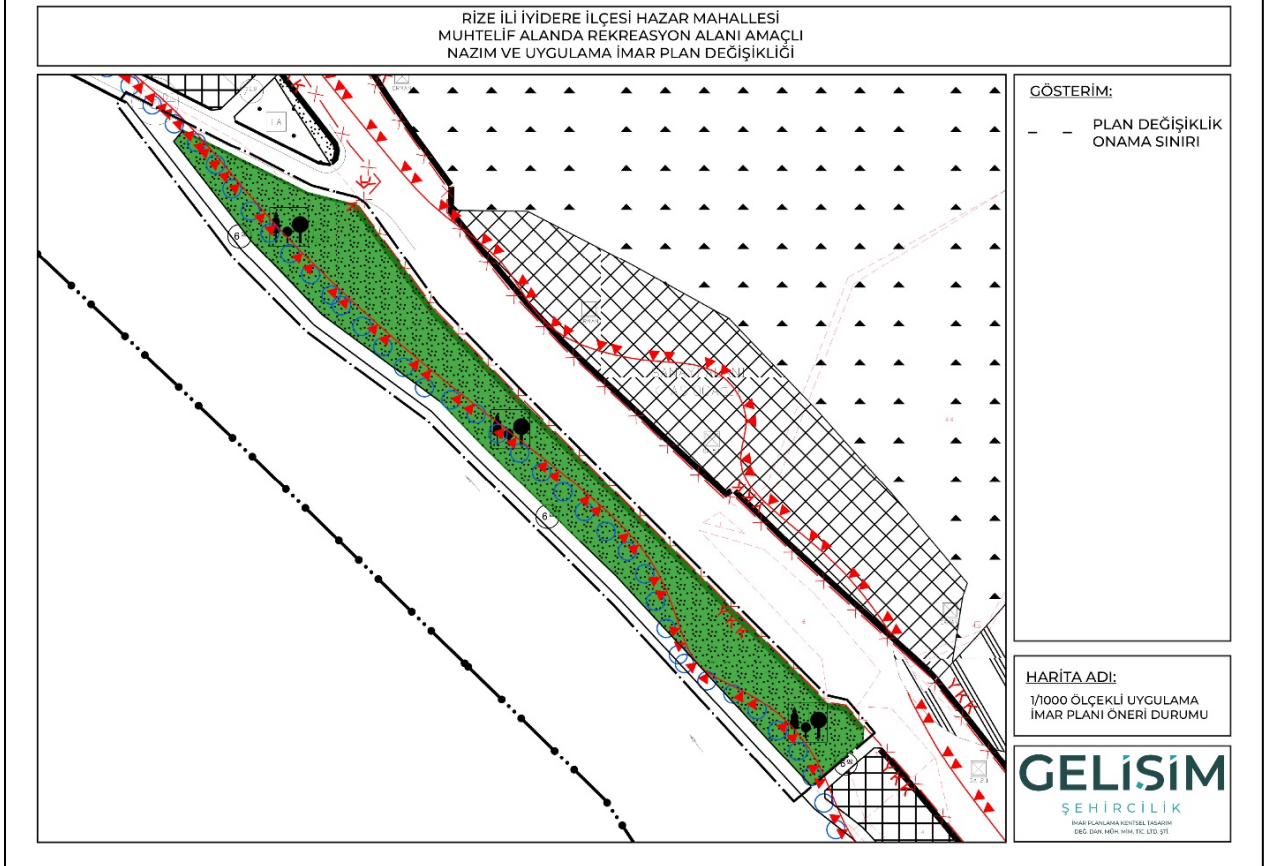
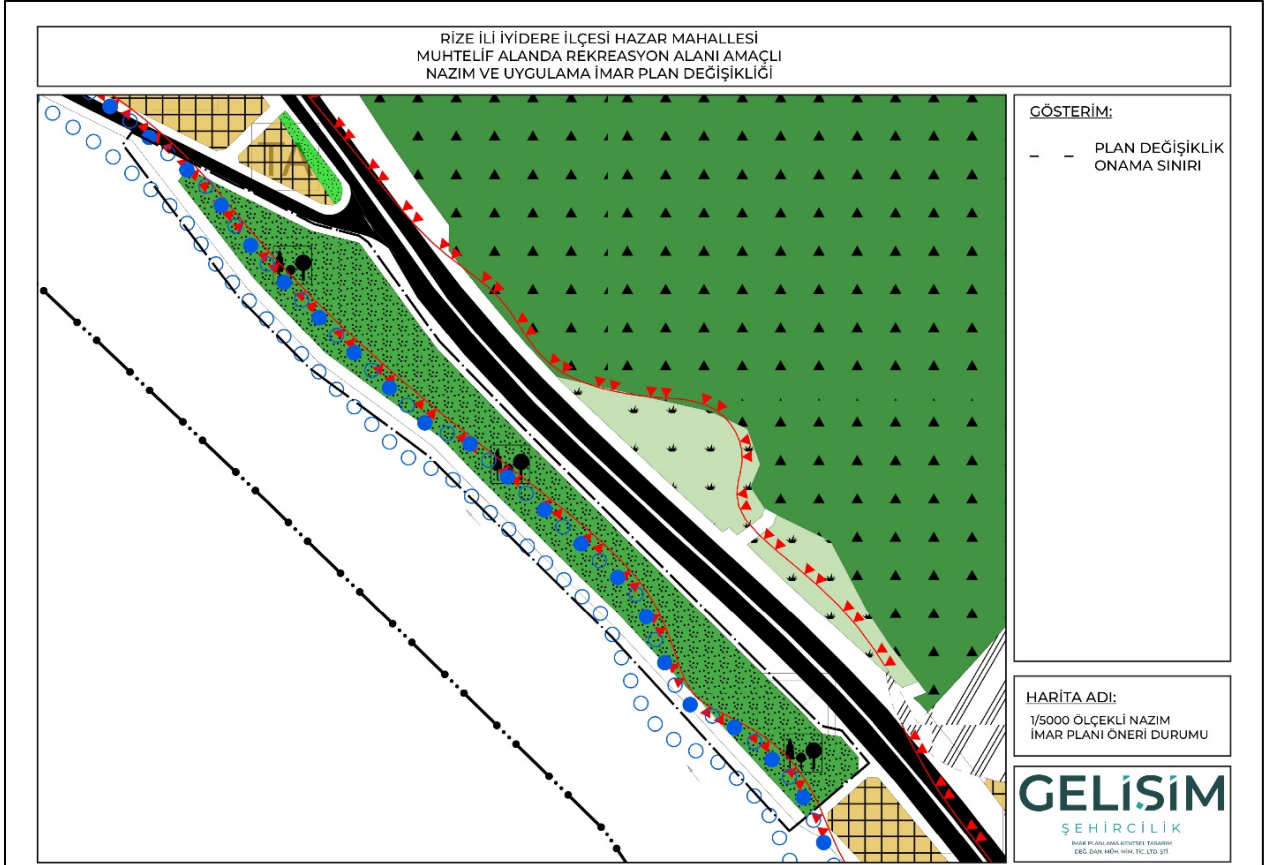
Yer alabilir.

Planlama alanının batı sınırında yer alan İkizdere Çayı boyunca, rekreasyon alanı ile bütünleşik şekilde **6 metre genişliğinde yaya yolu önerilmiştir.**

Yapılan plan değişikliği ile hâlihazırda aktif yeşil alan niteliği taşıyan söz konusu alanın işlevsel kapasitesinin artırılması, mekânsal niteliğinin güçlendirilmesi ve çok amaçlı kullanıma imkân verecek şekilde düzenlenmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda alanın yalnızca dinlenme ve yeşil doku sürekliliği sağlayan bir park alanı olarak değil; sportif, kültürel ve sosyal etkinlikleri barındırabilecek daha kapsamlı bir rekreasyon odağı olarak planlanması öngörülmüştür. Söz konusu düzenleme, kentsel yaşam kalitesinin artırılması, kamusal alan kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi ve mahalle ölçeğinde erişilebilir, nitelikli açık alan sürekliliğinin sağlanması ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek hazırlanmıştır.

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
REKREASYON ALANI	-	15.974,79 m ²
PARK ALANI	7.370,04 m ²	-
YOL	3.399,94 m ²	3.077,37 m ²

Tablo 2: Arazi Kullanım



Harita 7: İmar Planı Değişikliği 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.

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 Kübra KIRMIZI
Şehir Plancısı Şehir Plancısı
Dip No: 2503.43 Oda Sic.No: 7428 Dip No: 2.61.29.650 Oda Sic.No: 8304
0539 438 89 22 0531 101 18 45