

T.C.
İYİDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS İMAR KOMİSYONU

SAYI: 2026/2

TARİH : 04.05.2026

KONU : İlçemiz Merkez Mah. . F44-C-23-D-4-B Pafta
432 ada, 10 parsel No. yu kapsayan
"Resmi Kurum Alanı" na ait İmar Planı Değişikliği

İYİDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Belediye Meclis Başkanlığına)

Belediyemiz Meclisinin 04.05.2026 tarihli Mayıs Ayı toplantısı I. Oturumunda gündeme alınan ve 28 No.lu karar ile Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin İhtisas Komisyonlarının Oluşumu başlıklı 21'inci maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun İhtisas Komisyonları başlıklı 24'üncü maddesine göre Komisyonumuzun incelenmesine bırakılan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.04.2026 tarih ve 9101 sayılı yazısı ekinde yer alan, İlçemiz Merkez Mah. F44-C-23-D-4-B Pafta, 432 ada, 10 parsel No. yu kapsayan "Resmi Kurum Alanı" na ait İmar Planı Değişikliği talebi ile ilgili yapılan araştırma, inceleme ve değerlendirme neticesinde:

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde :

UIP (TEKLİF-5311133528) PIN Numaralı İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Merkez mahallesinde kâin tapunun 432 ada 10 no'lu parselidir. 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. Plan değişikliğine konu alan mevcutta bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kamu Hizmet Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "Resmi Kurum Alanı" olarak tanımlı parseli kapsamaktadır. 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.

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.

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 parselde 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 aşılırmamak şartıyla Emsal: 2.60, TAKS: 0.60 ve Yençok: 8 Kat yapılaşma koşulu tanımlanmış, yapılaşmanın ise hazırlanacak avan projeye göre 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.

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

Yapılan plan değişikliği iyileştirme amaçlı olduğu anlaşıldığından kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

04.05.2026 tarihinde başlanılan İlçemiz Merkez Mah. F44-C-23-D-4-B Pafta, 432 ada, 10 parsel No. yu kapsayan "**Resmi Kurum Alanı**" na ait İmar Planı Değişikliği hususunda komisyon çalışmamızın aynı gün son bulduğunu, komisyon başkanlığını Hüseyin METE' nin oybirliği ile yürüttüğünü ve Raporun Belediye meclisine havale edilmek üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alındığını bilgilerinize arz ederiz.04.05.2026

Komisyon Üyeleri

Hüseyin METE
Komisyon Başkanı



Hasan KOLCU
Üye



Ertan DEMİR
Üye

