

**RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ
HAZAR MAHALLESİ
SANAYİ TESİS ALANI GELİŞTİRME
AMAÇLI UYGULAMA ve NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

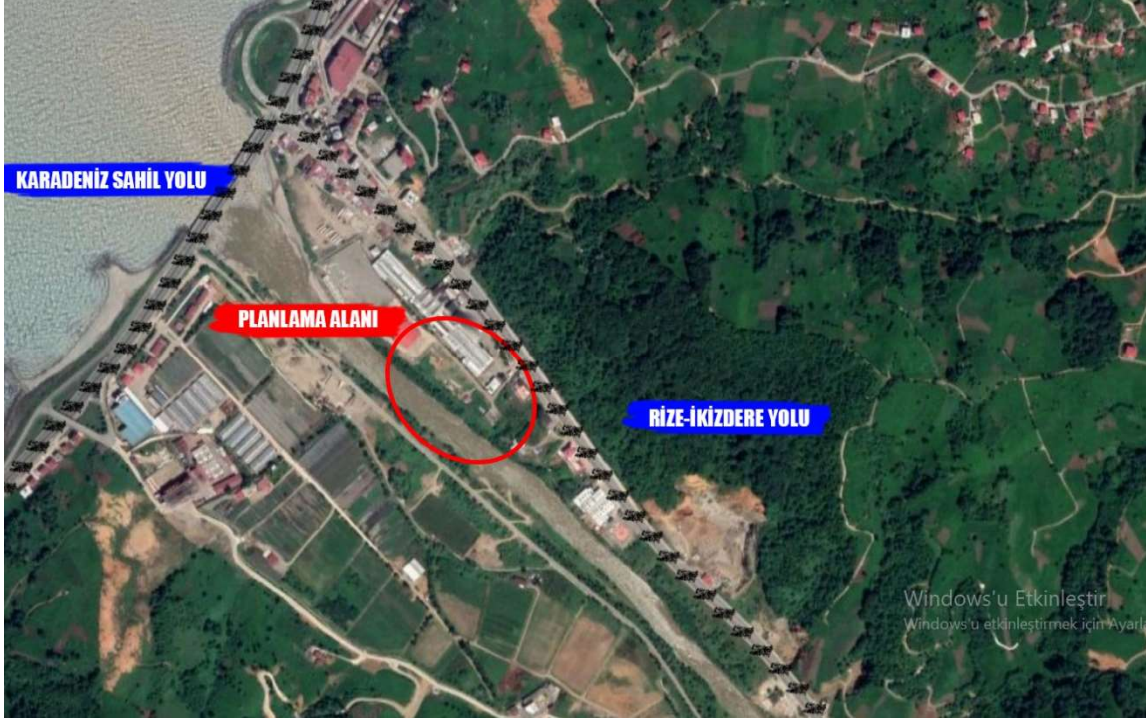
PİN-UYGULAMA.....
PİN-NAZIM.....
İYİDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN
..... TARİH SAYILI
BELEDİYE MECLİS KARARI İLE
KABUL EDİLEN
BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
KAPAK DAHİL 7 SAYFADIR.



KASIM 2021

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İş bu rapora konu olan planlama alanı; Rize İli, İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi tapuda 326 ada 1, 2 nolu parsel, 491 ada 1 nolu parsel numarasına kayıtlı, 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 diliminde ve 1/1000 ölçekli G44-B-02-B-4-B hâlihazır paftasında bulunan taşınmazların ve bu taşınmazların hizmet alacağı teknik altyapı alanını kapsamaktadır.



Şekil 1-Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı düz bir topoğrafik yapıya sahip olup, Hazar mahallesi sınırları içerisinde, yakın çevresinde sanayi tesis alanları, ticari nitelikli yapılar bulunmaktadır. Planlama alanı İkizdere çayının kuzey cephesinde konumlu olup, ~30 m mesafesinde bulunmaktadır. Kentsel alanda bulunan planlama alanının konumu Şekil-1’de gösterilmektedir.

PLANLAMA ALANINI KADASTRAL DURUMU

Planlamaya konu alan, 326 ada 1, 2 parselleri, 491 ada 1 parsel ve 1.170 m² tescilsiz alandır. 326 ada 1 ve 2 numaralı parseller, özel mülkiyete konu olup, sırasıyla 89860057, 89860049 kimlik numaralı olup tapuda arsa niteliğindedir. Tapu alanları **2.008,06m²**, **1.433,58 m²**'dir. 491 ada 1 numaralı parsel, hazine arazi mülkiyetinde, 89860034 kimlik numaralı tapuda arsa niteliğindedir. Tapu alanı ise 694,76 m²'dir. Planlamaya konu taşınmazlar güney yönünde İkizdere çayına cepheli olup, kuzey cepheden ise komşu parsellere cephelidir. Parsellerin ~54 m, 47 m, 22 m cephesi, 39 m, 34 m, 25 m derinliği bulunmaktadır. Şekil-2'de taşınmazların kadastral durumu gösterilmektedir.



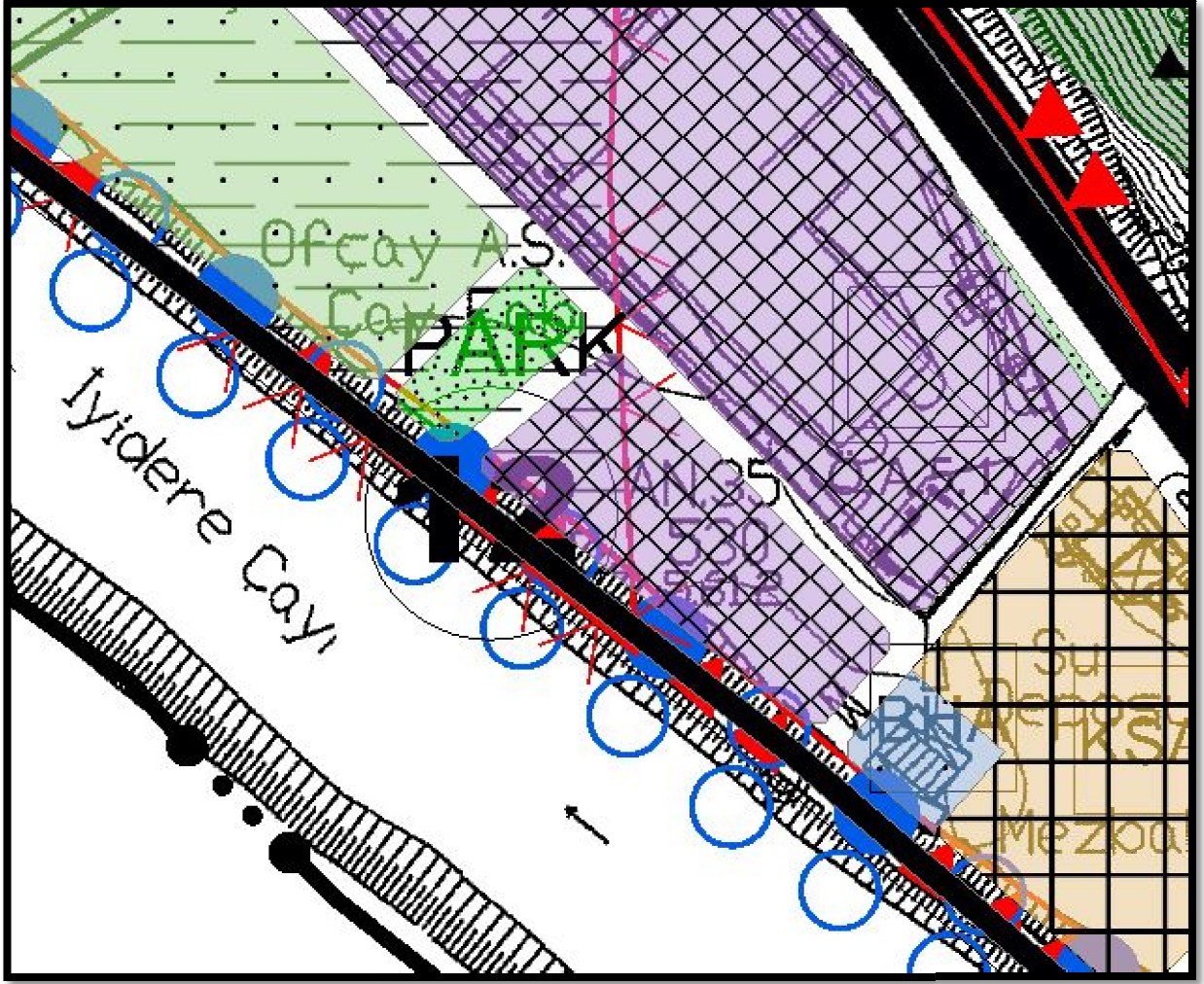
Şekil 2-Taşınmazın kadastrosu(kaynak parselsorgu.tkgm.gov.tr)

PLANLAMA ALANIN İDARİ YAPISI

Taşınmazlar İyidere Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadır.

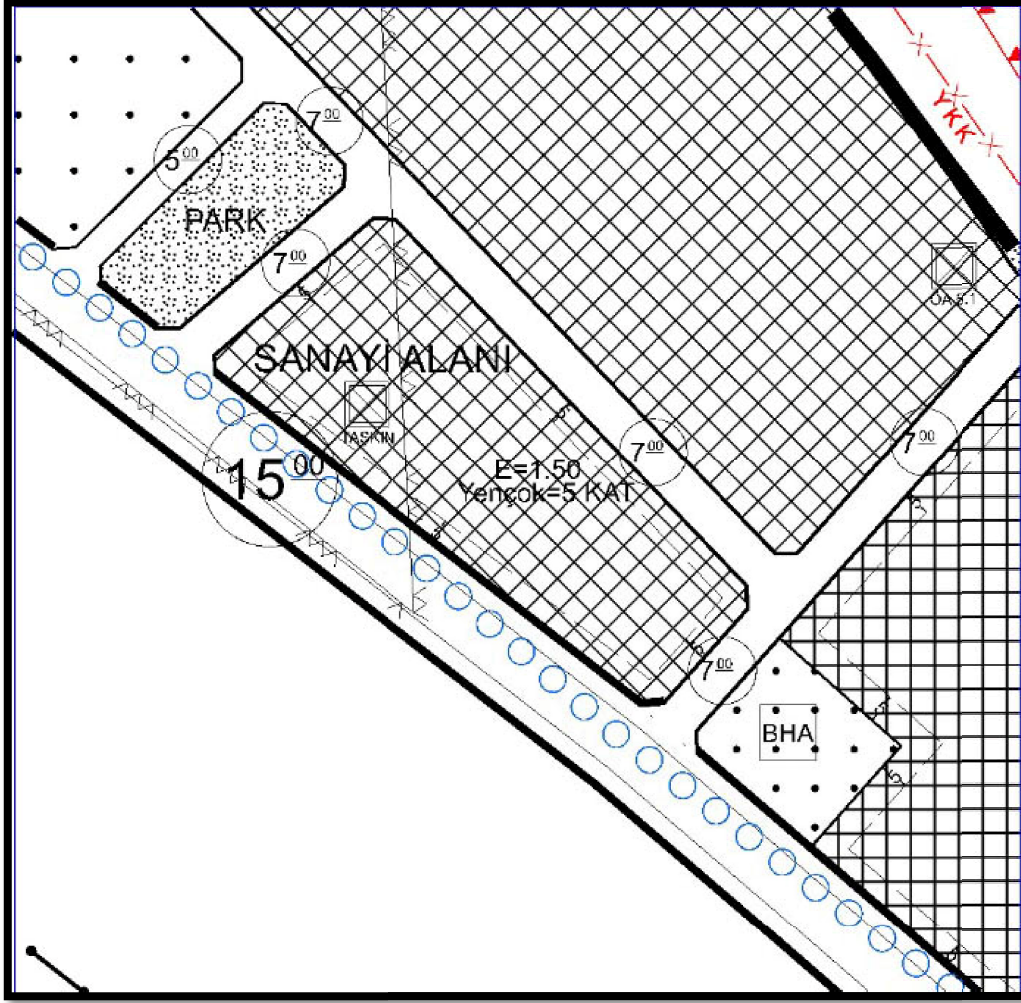
PLANLAMA ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlamaya konu bölge SANAYİ TESİS ALANI, PARK ve BELEDİYE HİZMET ALANI olarak planlıdır. Taşınmazların mevcut imar durumu Şekil-3'de gösterilmektedir.



Şekil 3-Mevcut Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, planlamaya konu sanayi tesisi alanı, E:1.50 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Alanın 898 m² kısmı park alanı, 3.590 m² alanlı sanayi tesisi, 754 m²'lik kısmı ise Belediye Hizmet Alanı lejantlıdır. Parselin kuzey, doğu yönünden 7m'lik yol, batı cephesinden 5 m'lik yol, güney cephesinden ise 15 m 'lik yol geçmektedir. Taşınmazların mevcut imar durumu Şekil-4'de gösterilmektedir.



Şekil 4- İmar Planı (İyidere Belediyesi Uygulama İmar Planı)

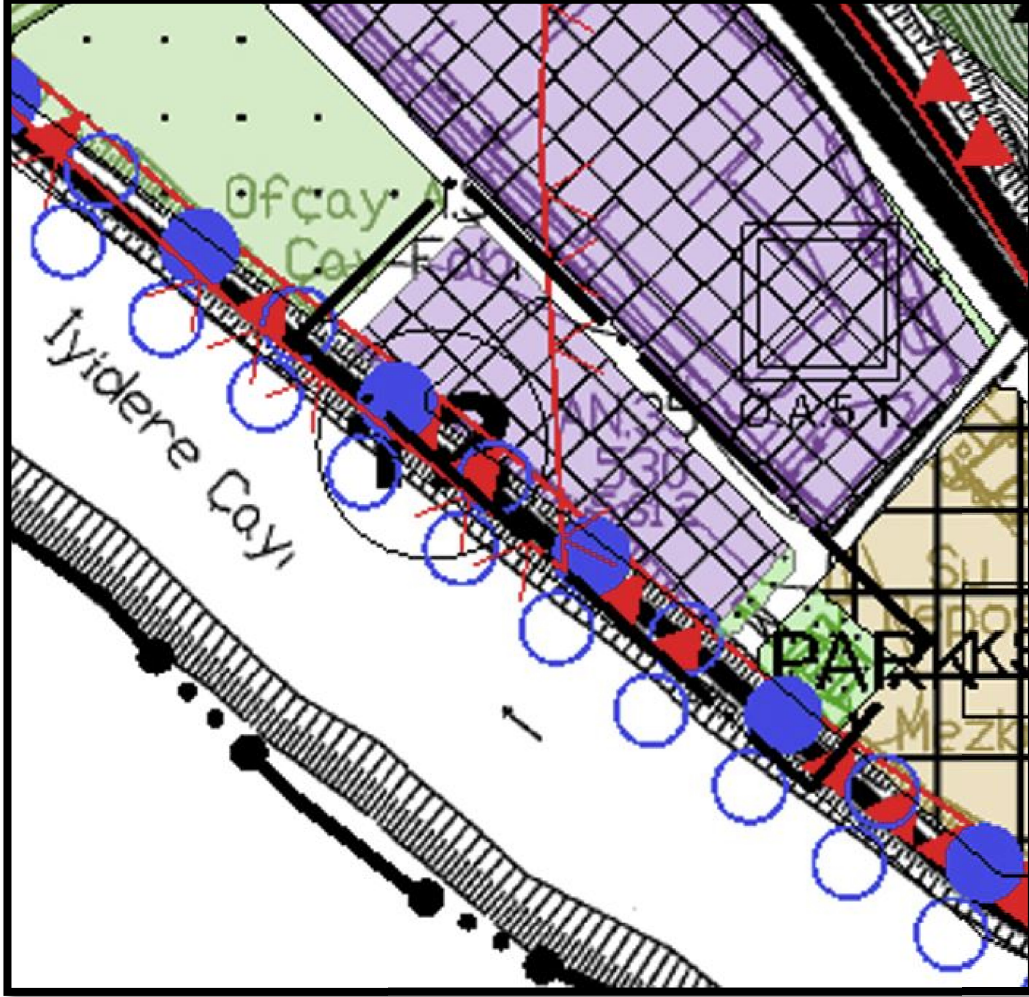
PLANLAMANIN GEREKÇESİ ve KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği teklifinin konusu; Rize İli İyidere İlçesi Hazar Mahallesiinde 326 Ada 1, 2 nolu parsel, 491 ada 1 nolu parseli ve 1.170 m² tescilsiz alanı kapsayan sanayi tesisi alanı geliştirme amaçlı tesisinin planlanmasıdır.

İmar Planı Değişikliği Teklifinin Amacı; İlçenin sanayi sektöründe alabileceği yatırımlara zemin hazırlamak, yatırımların mekânsal planlamasını gerçekleştirmek amacıyla, sanayi alanının genişletilmesi ve belediye hizmet alanının park alanı olarak planlanmasına daıdır.

Bilindiği üzere kentsel ihtiyaçların mekânsal planlara yansıtılması için imar planı değişiklikleri gerekli görüldüğü zaman gerçekleştirilebilmektedir. Dinamik ihtiyaçların hasıl olması ve kentin günümüz koşullarına ayak uydurabilmesi için söz konu plan değişikliği zaruridir.

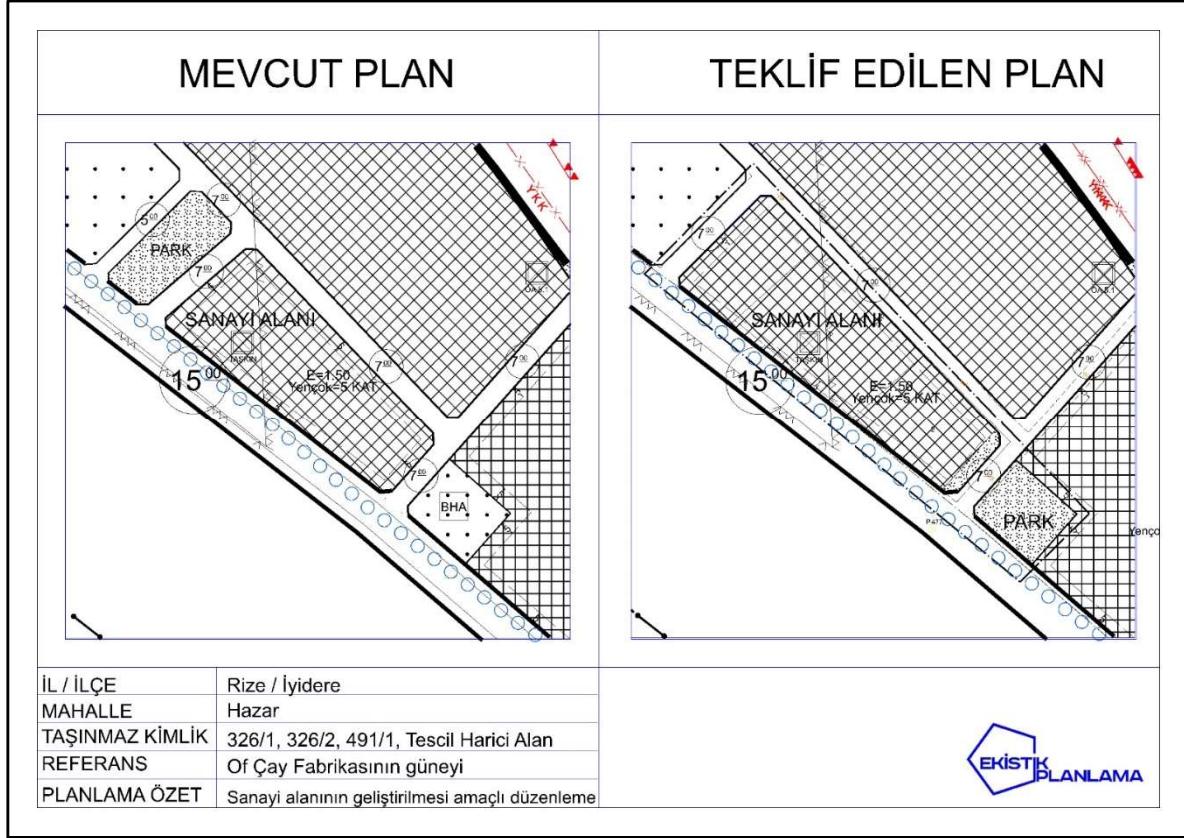
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Sanayi Alanı genişletilmiş, batıdaki yol 7 metre olarak düzenlenmiş ve Park alanları yeniden tanımlanmıştır. Yapılan plan değişikliği Şekil-5’de gösterilmektedir.



Şekil 5-Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Uygulama imar plan değişikliği ile sanayi tesisi alanının yapılaşma şartları değiştirilmemiş, batı kısmında kalan **898 m²** alanlı park alanı sanayi alanına dahil edilmiş, **5 m**'lik yol kademesi ise **7 m**'lik yol olarak düzenlenmiştir. Değişiklik sonucu sanayi tesis alanı **4.600 m²** alana çıkmaktadır. Ayrıca, sanayi tesis alanının doğu kısmının **137 m²**'lik bölümü park alanı olarak tanımlanmıştır. Kamu mülkiyetindeki Belediye Hizmet Alanının fonksiyonu Park alanı olarak değiştirildiğinden mevcuttaki **898 m²** park alanının kaybı önlenmiştir.

Bahsedilen plan değişiklik teklifi kararlarıyla birlikte oluşturulan nihai teklif Şekil-6'da yer almaktadır.



Şekil 6- Plan Değişiklik Teklifi