



RİZE-İYİDERE  
SARAYKÖY MAHALLESİ  
209 ADA 5 VE 6 NO'LU PARSELLER İLE  
208 ADA 4, 5, 14,15 VE 16 NO'LU PARSELLERDE  
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



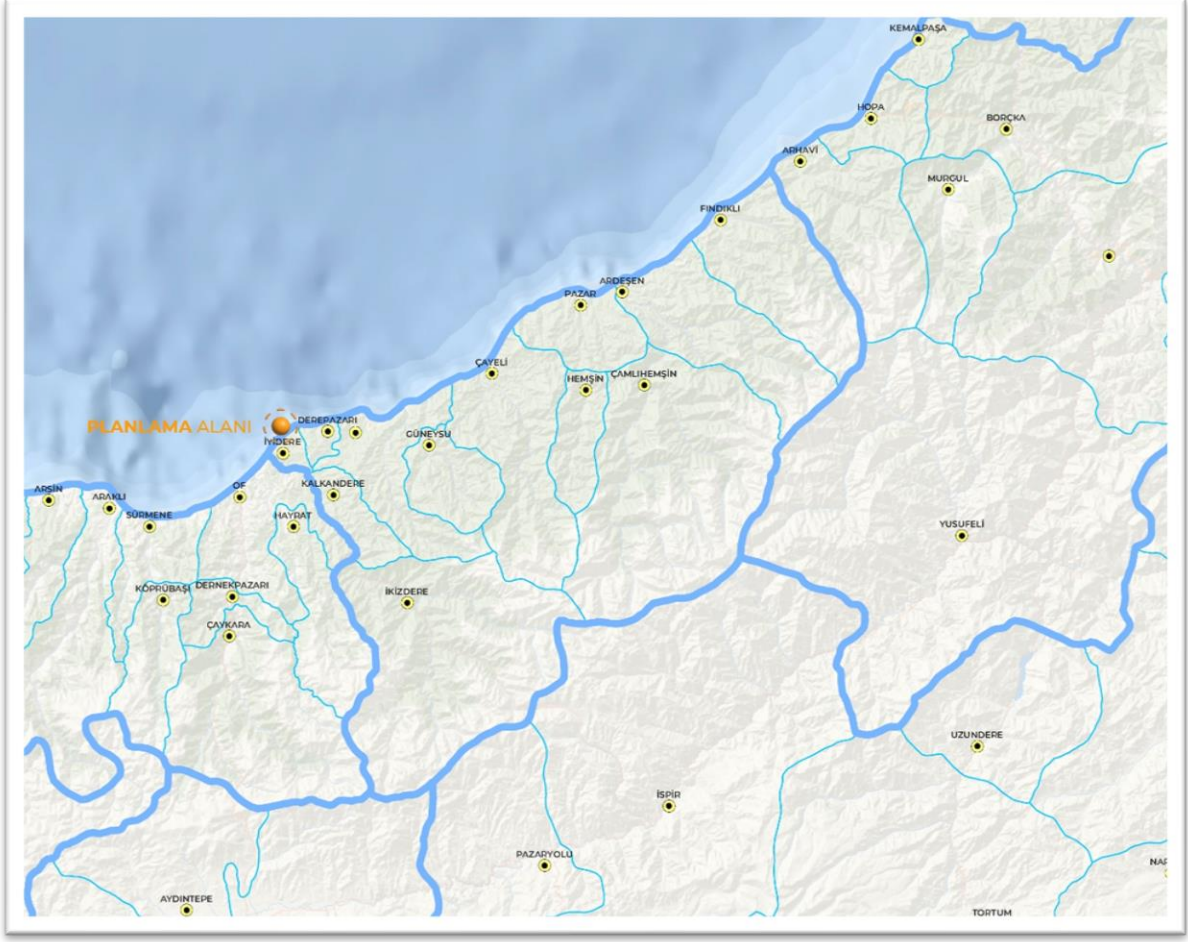


## MEVCUT DURUM:

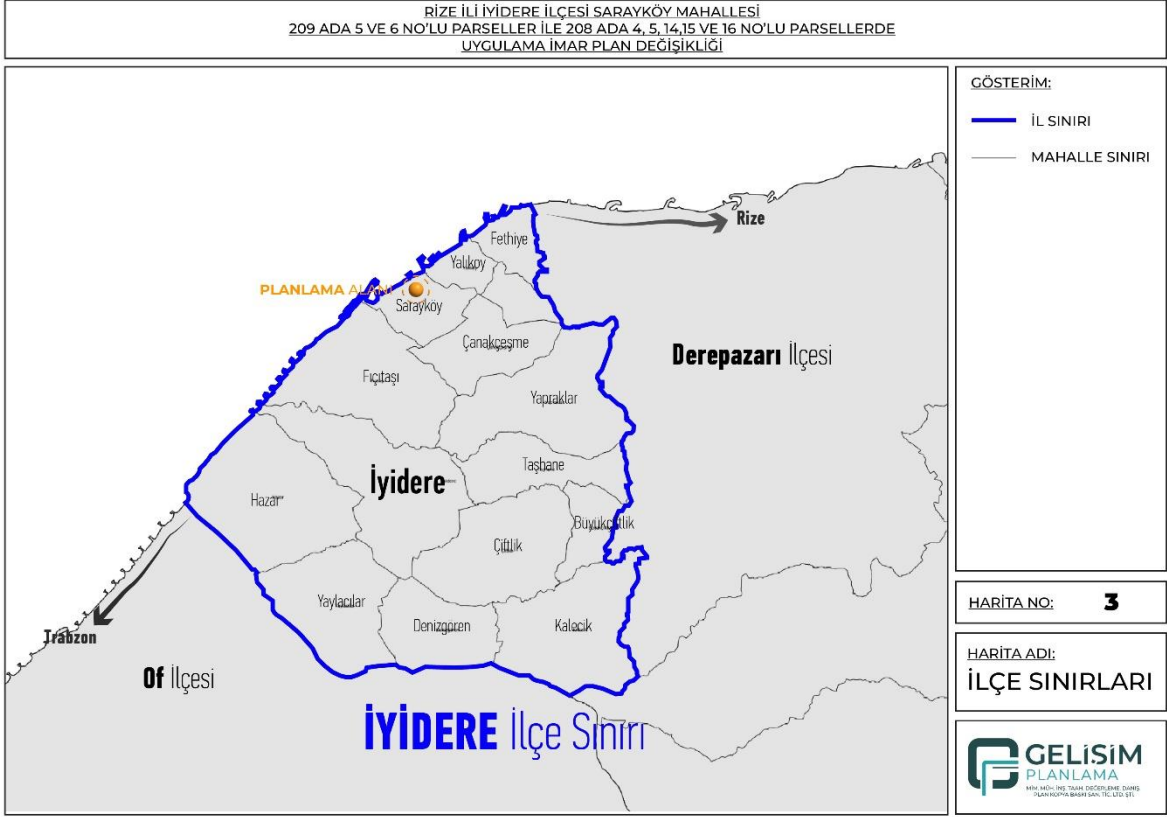
İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Sarayköy mahallesinde kâin tapunun 209 ada 4 ve 5 no'lu parseller ile 208 ada 4, 5, 14,15 ve 16 no'lu parselleridir. Parseller,1/1000 ölçekli uygulama imar planının F44-C-23-C-1-B paftasında, 616300-616400 yatay ve 4543900-4544100 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanına yakın konumda konut alanları yer almaktadır (*Harita 2*).



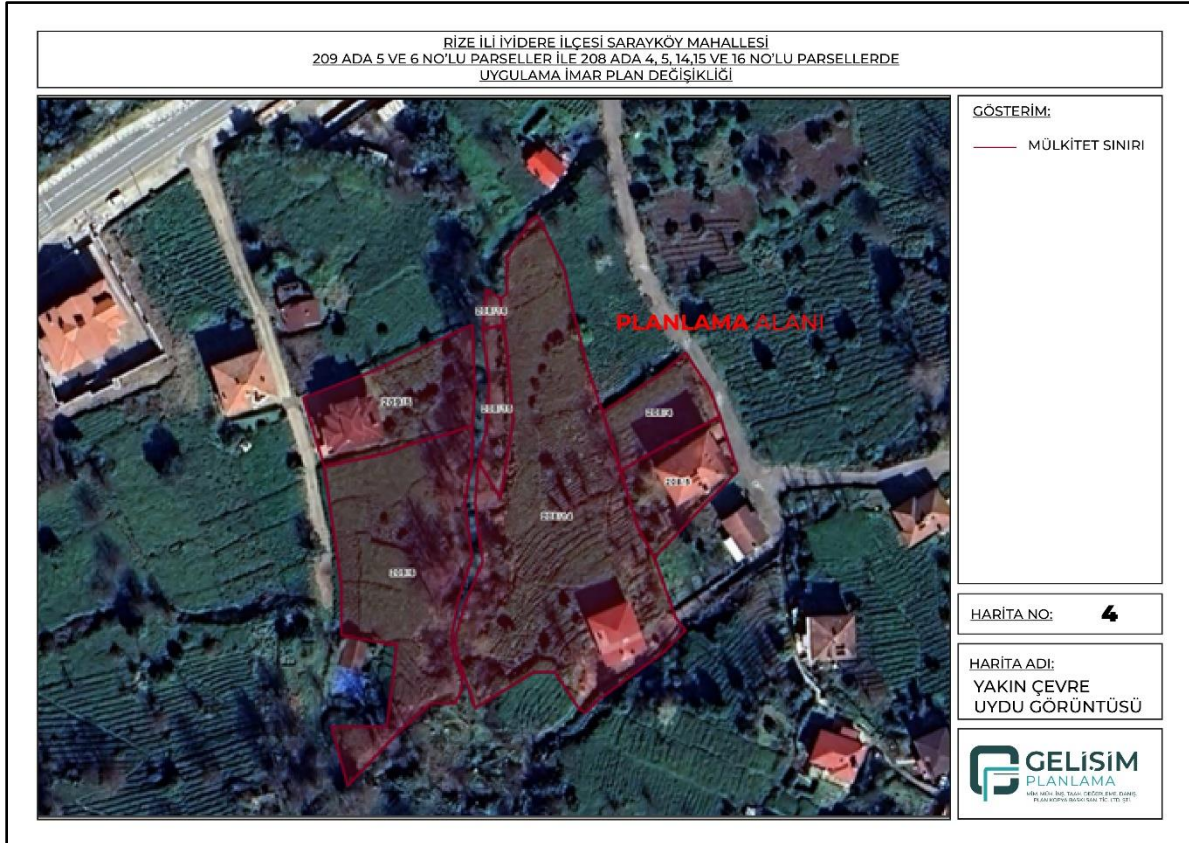
**Harita 1:** Planlama Alanının Ülkedeki Konumu



**Harita 2:** Planlama Alanının Bölgedeki Konumu

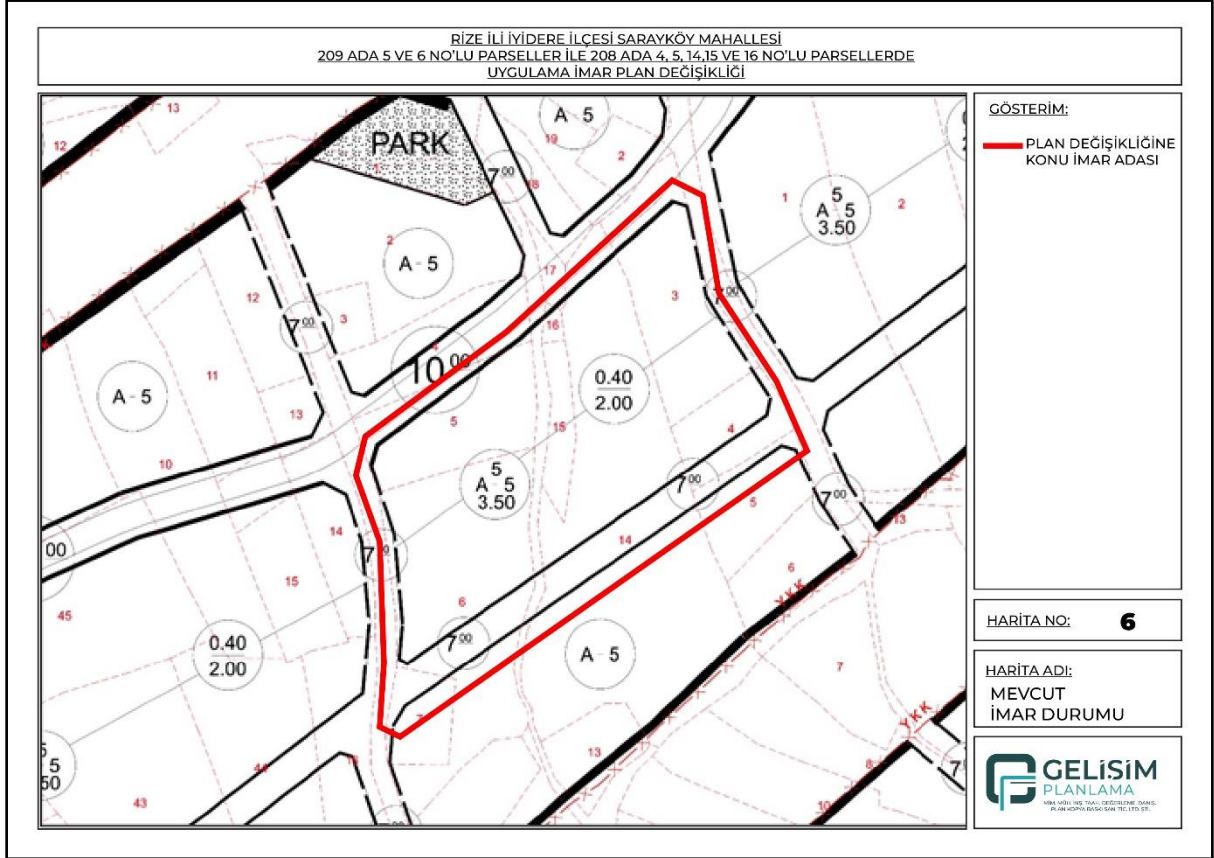


**Harita 3:** İyidere İlçesi Mahalle Sınırları



**Harita 4:** Planlama Alanının Uydu Görüntüsü





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

## KONU:

Plan değişikliğine konu "Konut Alanı" olarak planlı alanın arasında bulunan 7 m'lik yaya yolunun topoğrafik yapısı ve halihazırdaki durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin konusudur.

## PLAN KARARLARI:

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanıcılarının 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 değişikliğine konu alan Rize ili İyidere ilçesi Sarayköy mahallesine ait 209 ada 5 ve 6 parseller ile 208 ada 4, 5, 14, 15 ve 16 no'lu parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan, meri imar planında Konut alanı olarak tanımlı alanların arasında bulunan 7 m'lik imar yolunu kapsamaktadır.

**Söz konusu yol güzergahı üzerinde İyidere revizyon imar planı onaması öncesinde inşa edilmiş ve iskan edilmekte olan bir konut yapısı bulunmaktadır. Bu bağlamda hazırlanan imar planı değişikliği ile 7m'lik yaya yolu güzergahının gerek kuzey yönünde bulunan 7 metrelik imar yoluna karşılık olacak şekilde sürekliliğinin sağlanması, gerekse mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür.** Planlama alanı içerisindeki yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Hazırlama imar planı değişikliğinin konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarında değişikliğe neden olmadığından planlama çalışması sadece 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hazırlanmıştır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Deęer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerinin 7.Maddesinin 5. Bendine göre; *"Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz."* denilmektedir.

Hükme göre bahse konu alanda yapılan plan değişikliğinde yapı yoğunluğu ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir değişiklik öngörülmediği için yönetmeliğin bu maddesine göre işlem görecektir.







Hazırlanan imar planı değişikliğiyle parsel üzerindeki yapılaşmayla kentsel kalite standardının artırılması hedeflenmiştir. Bu imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelięi'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 Yönetmelięinden 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 Yönetmelięi hükümleri geçerli olacaktır.

 **GELİŞİM PLANLAMA**  
DEĞERLEME DANIŞMANLIK MİM. İNŞ. TAAH.  
MÜH. PLAN KOPYA BASKI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Eminettin Mah. Menderes Bulvarı No:170/172 Yavuz Plaza Kat:7 No:604  
Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277 Merkez / RİZE  
Mersis No: 0391030187200015 Tic.Sic.No: 6635 Kaçkar V.D. 391 030 1872

İsmail Hakkı SANDIKÇI  
Şehir Plancısı  
Dip.No: 43207 Oda Sic. No: 3161