



RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ  
MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ  
MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE  
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İletişim Bilgileri İçin Tarayınız.

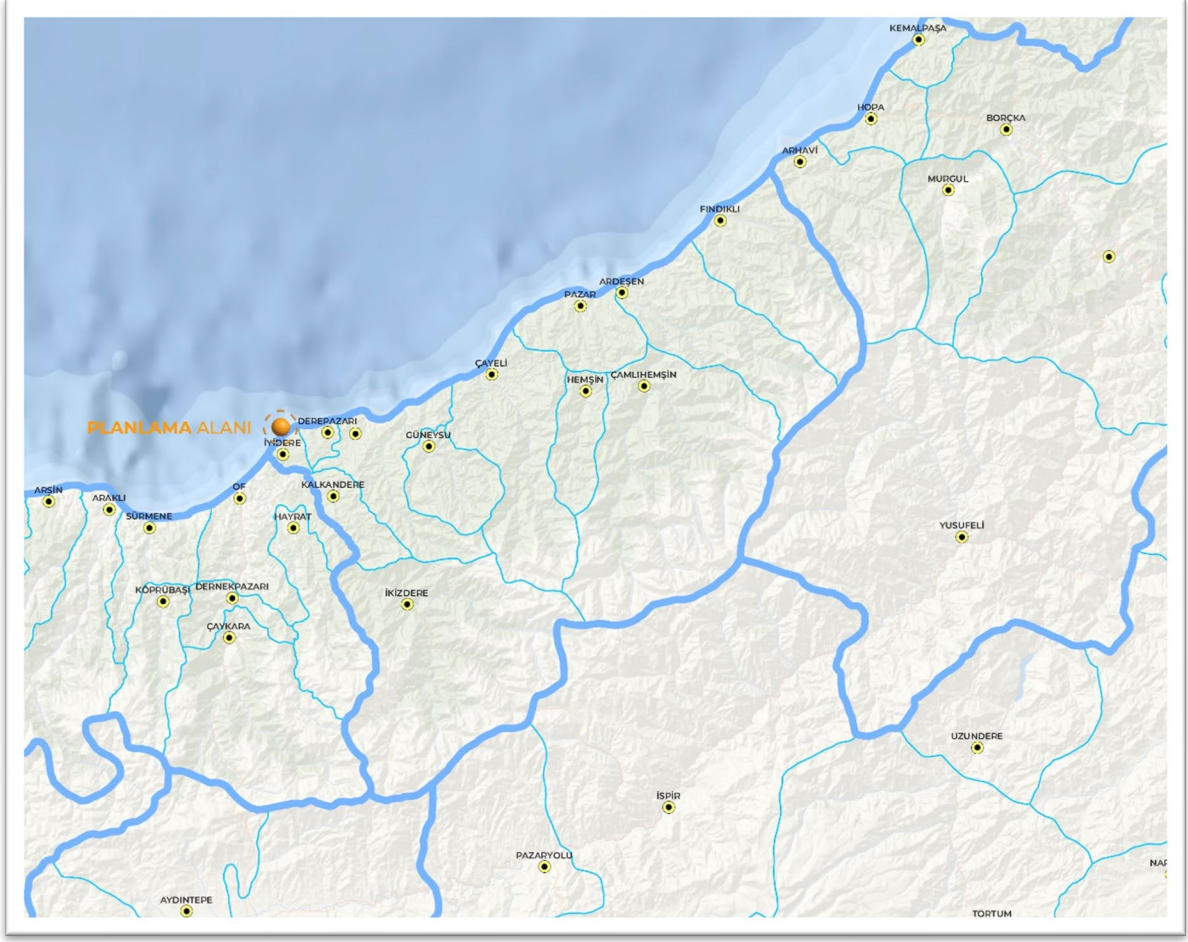


## 1. MEVCUT DURUM:

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Merkez ve Fethiye mahallerin muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır. Parseller, 1/5000 ölçekli nazım imar planının F44-C-23-D, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının F44-C-23-D-4-B ve F44-C-23-D-1-C paftalarında, 614500-614600 yatay ve 4542700-4542900 düşey koordinatları arasında kalmaktadır.

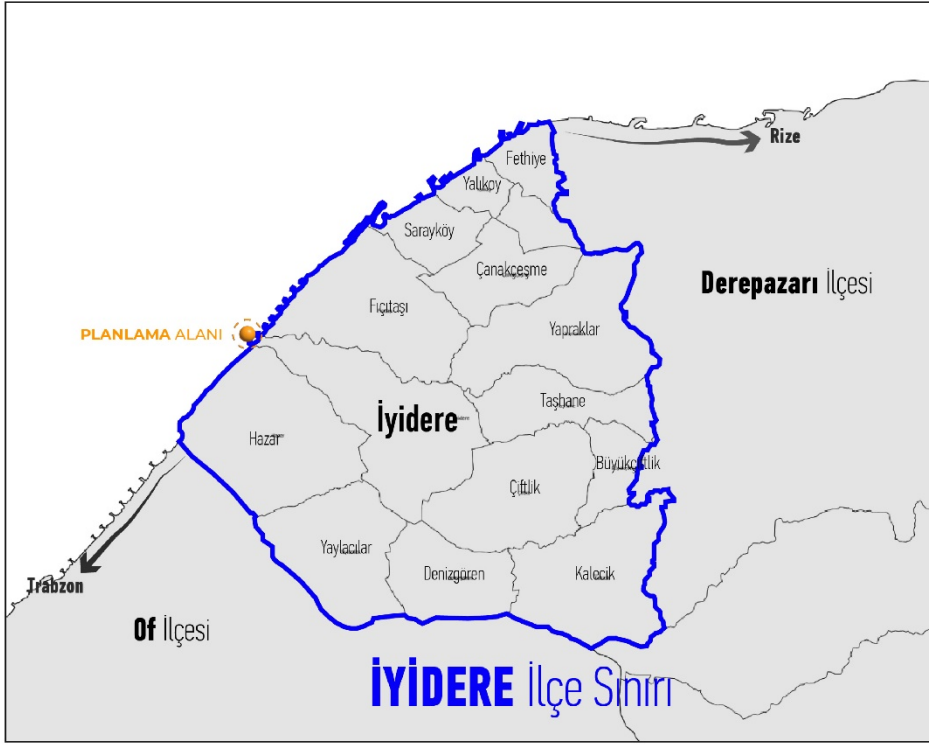


**Harita 1:** Planlama Alanının Ülkedeki Konumu



**Harita 2:** Planlama Alanının Bölgedeki Konumu

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

- İL SINIRI
- MAHALLE SINIRI

HARİTA NO: 3

HARİTA ADI:  
İLÇE SINIRLARI



**Harita 3:** İyidere İlçesi Mahalle Sınırları

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

- MÜLKİYET SINIRLARI

HARİTA NO: 4

HARİTA ADI:  
YAKIN ÇEVRE  
UYDU GÖRÜNTÜSÜ



**Harita 4:** Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

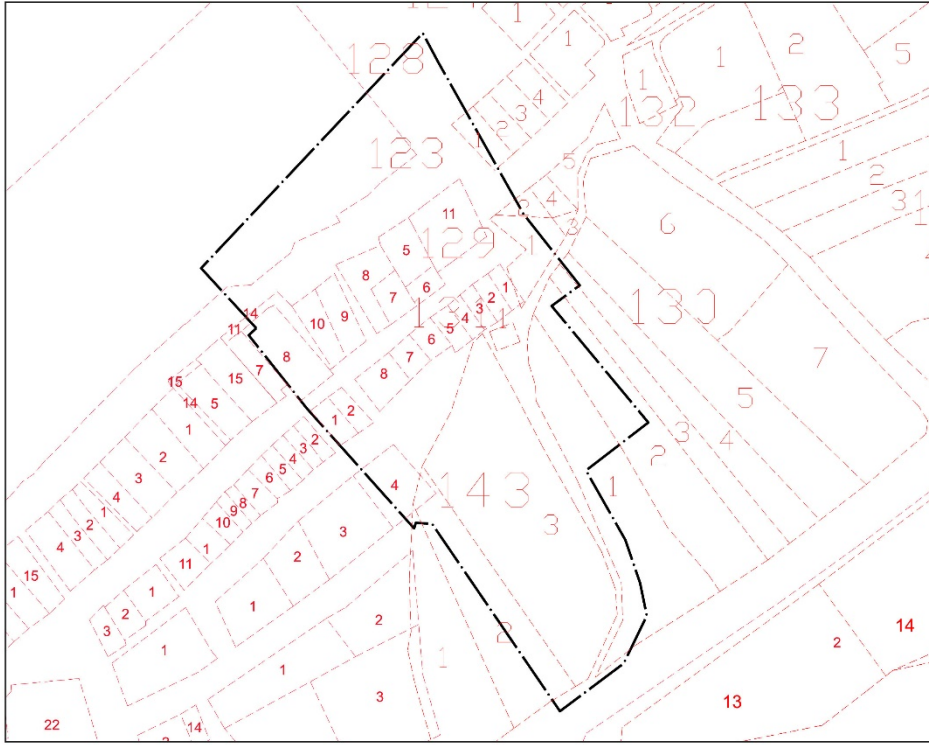


Plan değişikliğine konu parsellerin tapu bilgileri aőaęıdaki gibidir. (Tablo 1)

Ada	Parsel	Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	Nitelięi
101	5	73,84	Ev ve Fırın
	6	34,12	Kahve
	7	32,56	Dükkan
	8	92,76	Arsa
	11	150,90	Arsa
105	9	64,74	Dükkan
108	1	15,00	Arsa
	2	31,70	Dükkan
	3	26,45	Dükkan
	4	26,70	Dükkan
	5	33,69	Dükkan
	6	33,92	Dükkan
	7	36,81	Arsa
	8	63,31	Arsa
129	1	123,80	Kargir Bina
130	1	750,90	Çay Bahçesi
131	1	19,52	Deęirmen
143	3	1.144,42	Arsa

**Tablo 1:** Planlama Alanına Ait Parsellerin Tapu Bilgileri

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:  
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI

HARİTA NO: **5**

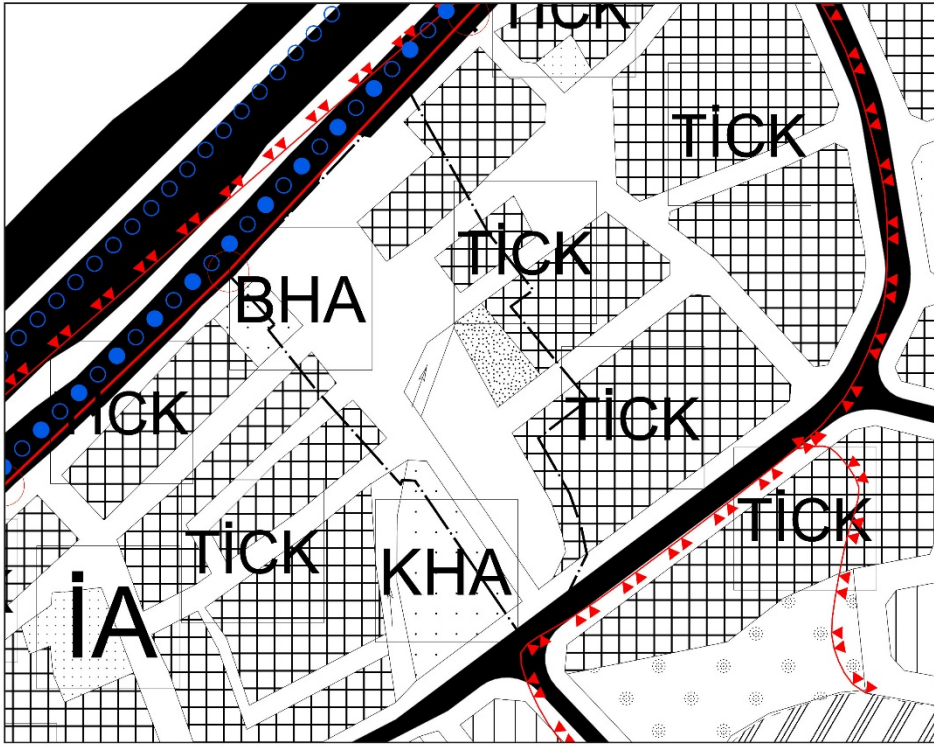
HARİTA ADI:  
MÜLKİYET DURUMU

**GELİSİM**  
PLANLAMA  
MİMARLIK İNŞAAT DEĞERLENDİRME DANIŞMANLIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Harita 5:** Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan mevcutta bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret- Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan" (**Harita 6**), 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "Meydan, Ticaret- Konut Alanı ve Park Alanı" olarak tanımlı alanları kapsamaktadır (**Harita 7**).

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN

HARİTA NO: 6

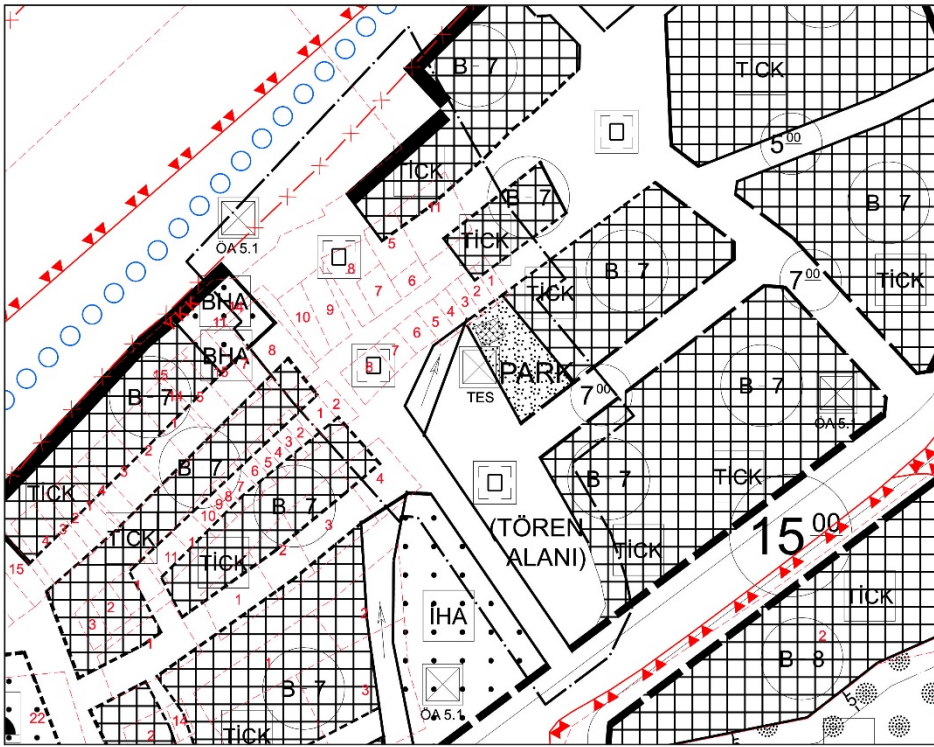
HARİTA ADI:  
MEVCUT /5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

GELİŞİM PLANLAMA  
MİMARLIK İNŞAAT DEĞERLENDİRME DANIŞMANLIK VE MÜHÜRLEME HİZMETLERİ A.Ş.

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

6

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:  
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI

HARİTA NO: 7

HARİTA ADI:  
MEVCUT /1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GELİŞİM PLANLAMA  
MİMARLIK İNŞAAT DEĞERLENDİRME DANIŞMANLIK VE MÜHÜRLEME HİZMETLERİ A.Ş.

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



## 2. KONU:

Mevcut imar planında Ticaret- Konut alanı, Meydan ve Park alanını kapsayan bölgenin rasyonel kullanımı ve mevcut alanın işlevselliğini arttırmak amacıyla "*Rekreasyon Alanı ve Ticaret- Konut alanı*" olarak düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin konusudur.

## 3. 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.

Plan değişikliğine konu alan Rize ili İyidere ilçesi Fethiye ve Merkez mahallelerine ait muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında **Ticaret- Konut ile Park ve Yeşil Alan** olarak tanımlı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise **Meydan, Ticaret- Konut ve Park Alanını** kapsamaktadır.

Mevcutta plana konu alandan dere geçmekte olup dere güzergahının yeniden açılması söz konusudur. Dere güzergahlarının açılması, planlama mevzuatları çerçevesinde önemli bir süreçtir. Bu süreç; taşkın risklerini minimize etmek, yerel ulaşım ağlarının geliştirilmesi, alanın sürdürülebilir kullanımı doğrultusunda rekreasyonel faaliyetlerin desteklenmesi amacıyla önem arz etmektedir. Söz konusu dere, imar planında belirtilmiş olup, bu güzergahın geliştirilmesi amacıyla ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

Alanın mevcut kullanımı meydan ve tören alanı olup alanda ömrünü tamamlamış ve yıkılmış binalar bulunmaktadır. Bu çerçevede, mevcut park alanı ve meydan, işlevselliği ve toplumsal etkileşimi artıracak şekilde genişletilerek "*Rekreasyon Alanı*" olarak planlanmıştır. Bu düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun kamu yararı ve sosyal ihtiyaçları gözetilen hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, alan içerisinde bulunan "*Ticaret- Konut*" alanı mevcut





yapılaşma ve mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiş olup yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin **19.maddesi** "ç" bendine göre;

**"Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları:**

*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, kameriye, 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." denmektedir.

Buna göre planlama alanı için yapılaşma koşulları ve şartları yukarıda belirtile hüküm doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Hazırlanan plan değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlı alanda yapılaşma durumunda emsal (e) 0,05'i ve bina yüksekliği ( $y_{\text{ençok}}$ ) 7,50 metreyi geçmeyen yapılar yapılabilir.

Hazırlanan imar planı değişikliği doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım ve uygulama imar planı Harita 8 ve 9'da gösterilmiştir.

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:  
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI

HARİTA NO: 8

HARİTA ADI:  
1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZİM İMAR PLANI

 GELİŞİM  
PLANLAMA  
MİMARLIK İNŞAAT DEĞERLENDİRME DANIŞMANLIK VE MÜHÜRLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.

**Harita 8:** 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9

RİZE İLİ İYİDERE İLÇESİ MERKEZ VE FETHİYE MAHALLELERİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:  
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI

HARİTA NO: 9

HARİTA ADI:  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI

 GELİŞİM  
PLANLAMA  
MİMARLIK İNŞAAT DEĞERLENDİRME DANIŞMANLIK VE MÜHÜRLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.

**Harita 9:** 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 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 Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.



### 3.1. PLAN NOTLARI

1. REKREASYON ALANI KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.05 VE MAKSİMUM YENÇOK: 7.50 (1KAT) METRE OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP ALAN İÇERİSİNDE, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, TERZİ, KIRTASIYE, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, AÇIK SPOR ALANLARI, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERDE HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YAPILABİLİR.

2. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN NOTLARINDA VEYA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MERİ İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

 **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