



RİZE-İYİDERE  
YALIKÖY MAHALLESİ  
233 ADA 1 VE 2 NO'LU PARSELLERDE  
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



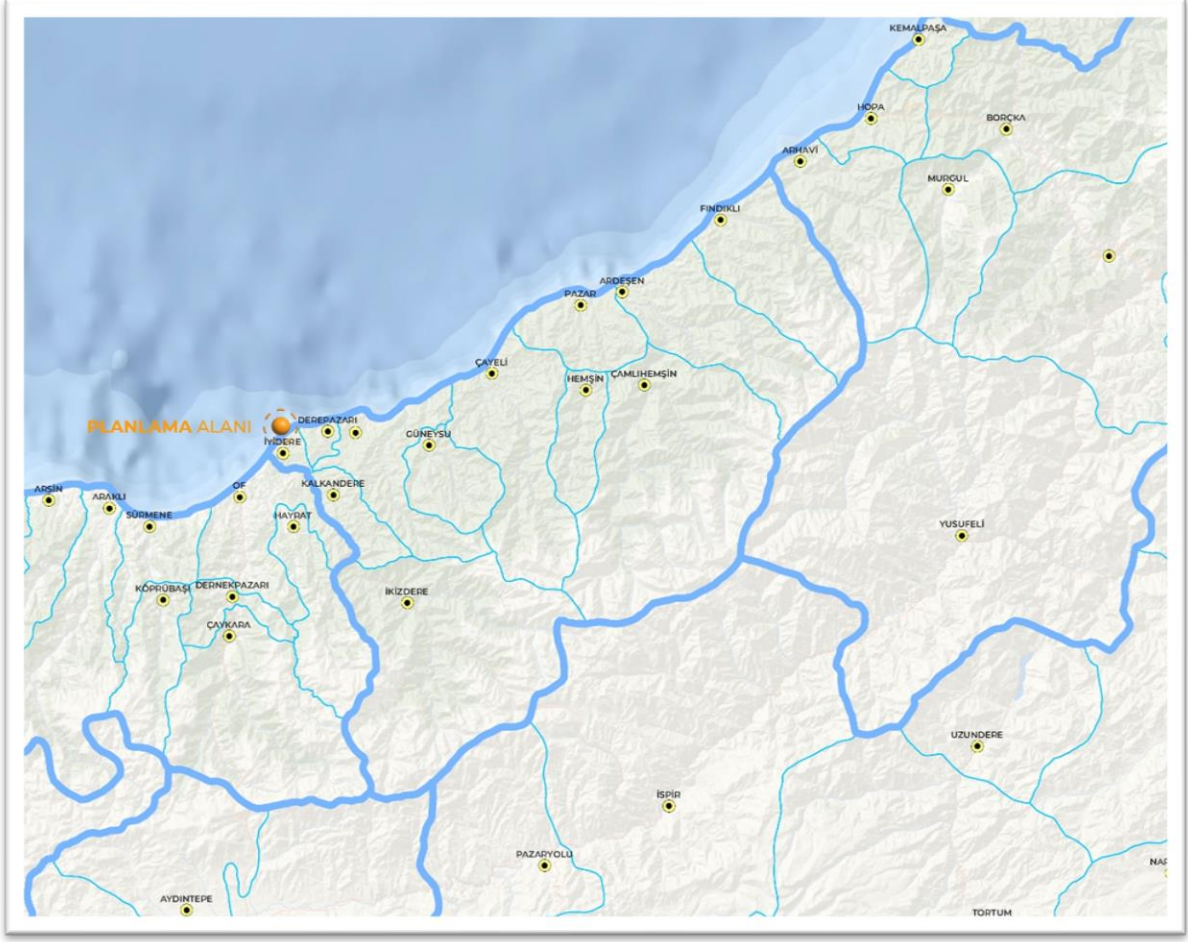


## MEVCUT DURUM:

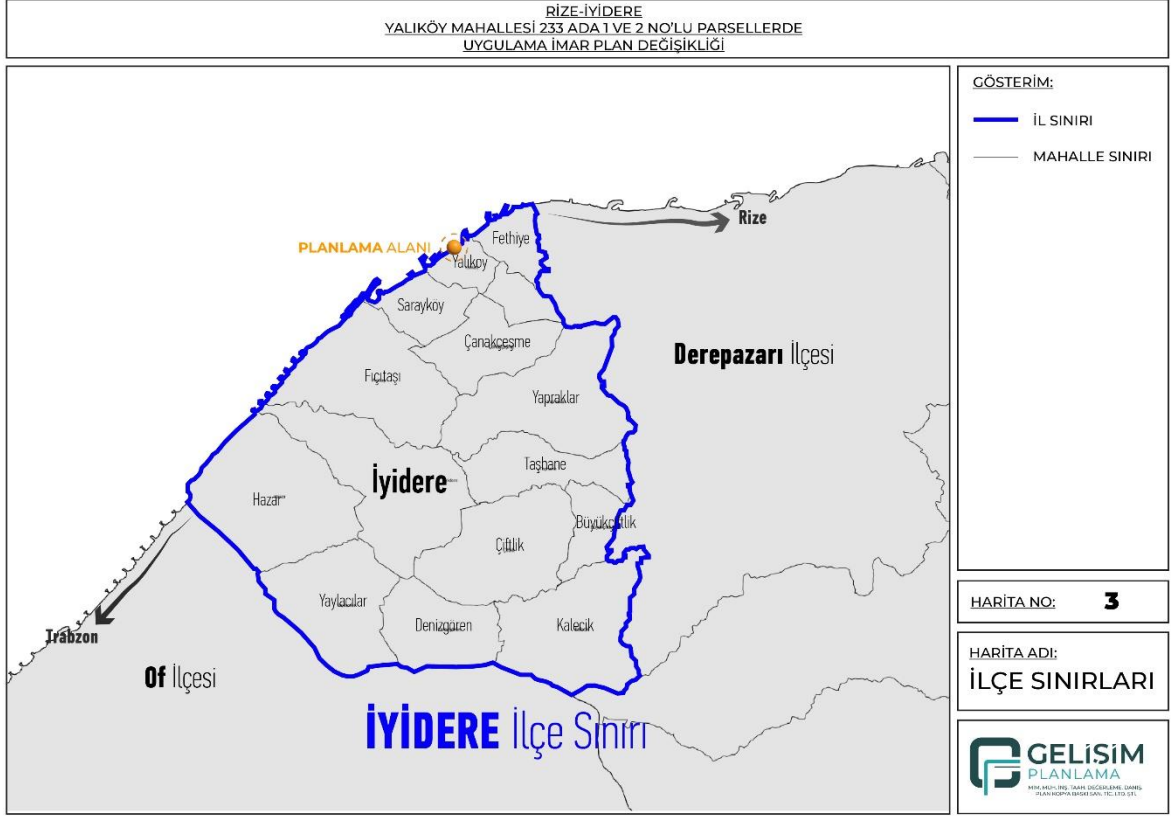
İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili, İyidere ilçesi, Yalıköy mahallesinde kâin tapunun 233 ada 1 ve 2 no'lu parselleridir. Parseller,1/5000 ölçekli nazım imar planının F44-C-23-C paftasında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının F44-C-23-C-1-A paftasında, 615900-616000 yatay ve 4543700-4543900 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanına yakın konumda konut alanları ve Sahil cami yer almaktadır (*Harita 1*).



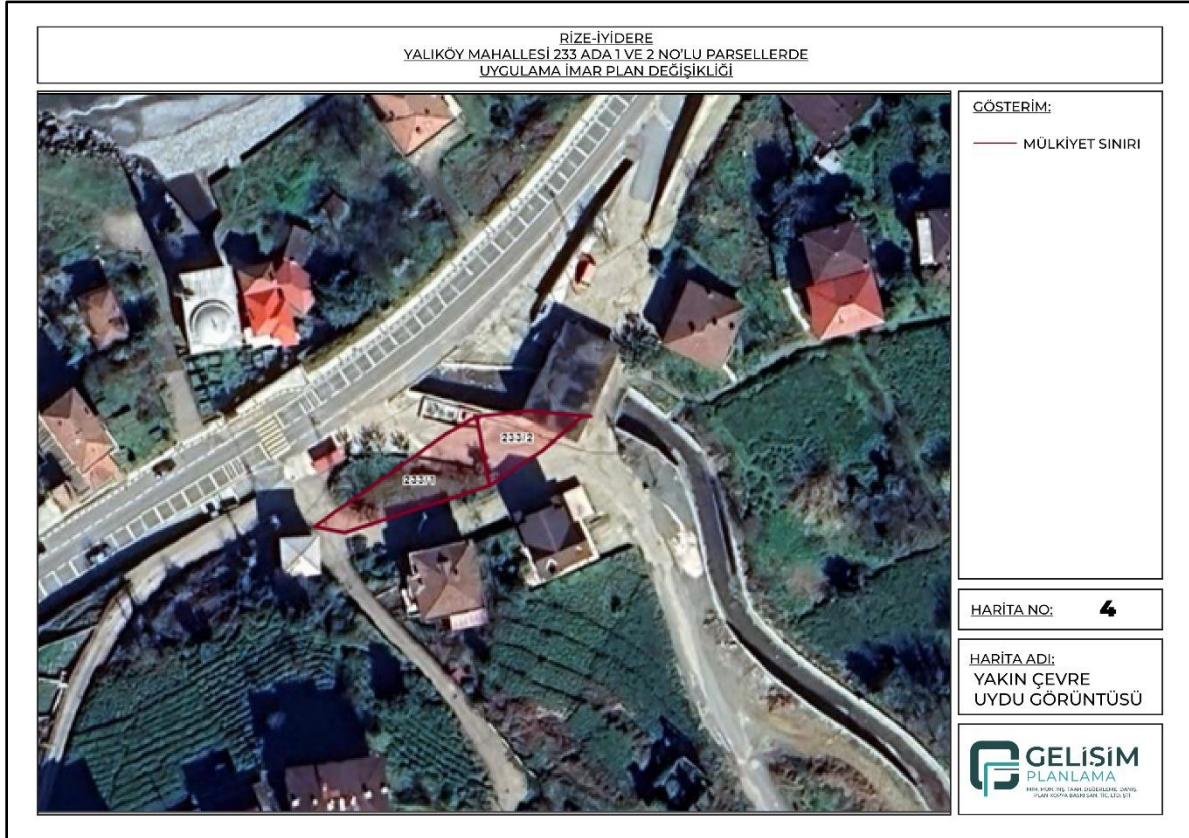
**Harita 1:** Planlama Alanının Ülkedeki Konumu



**Harita 2:** Planlama Alanının Bölgedeki Konumu



**Harita 3:** İyidere İlçesi Mahalle Sınırları



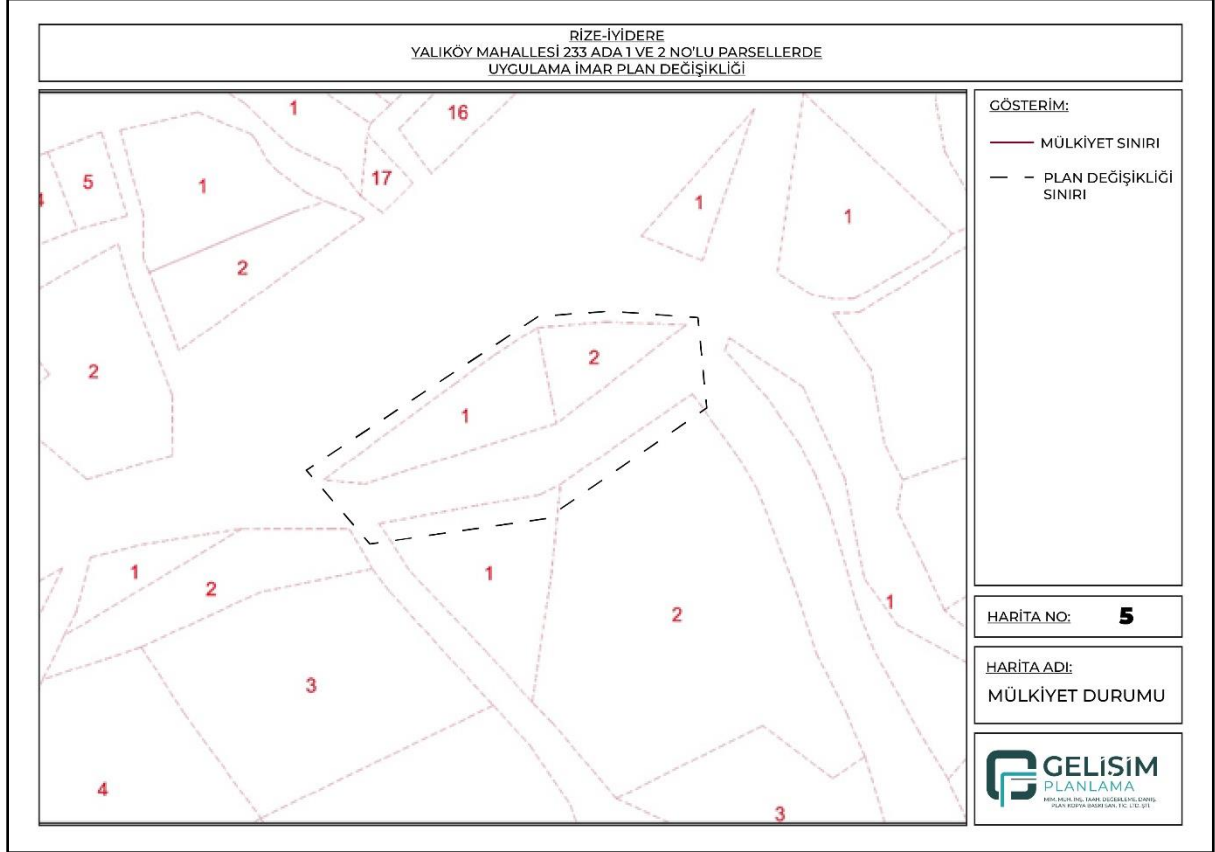
**Harita 4:** Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu parselin tapu bilgileri aşağıdaki gibidir (Tablo 1).

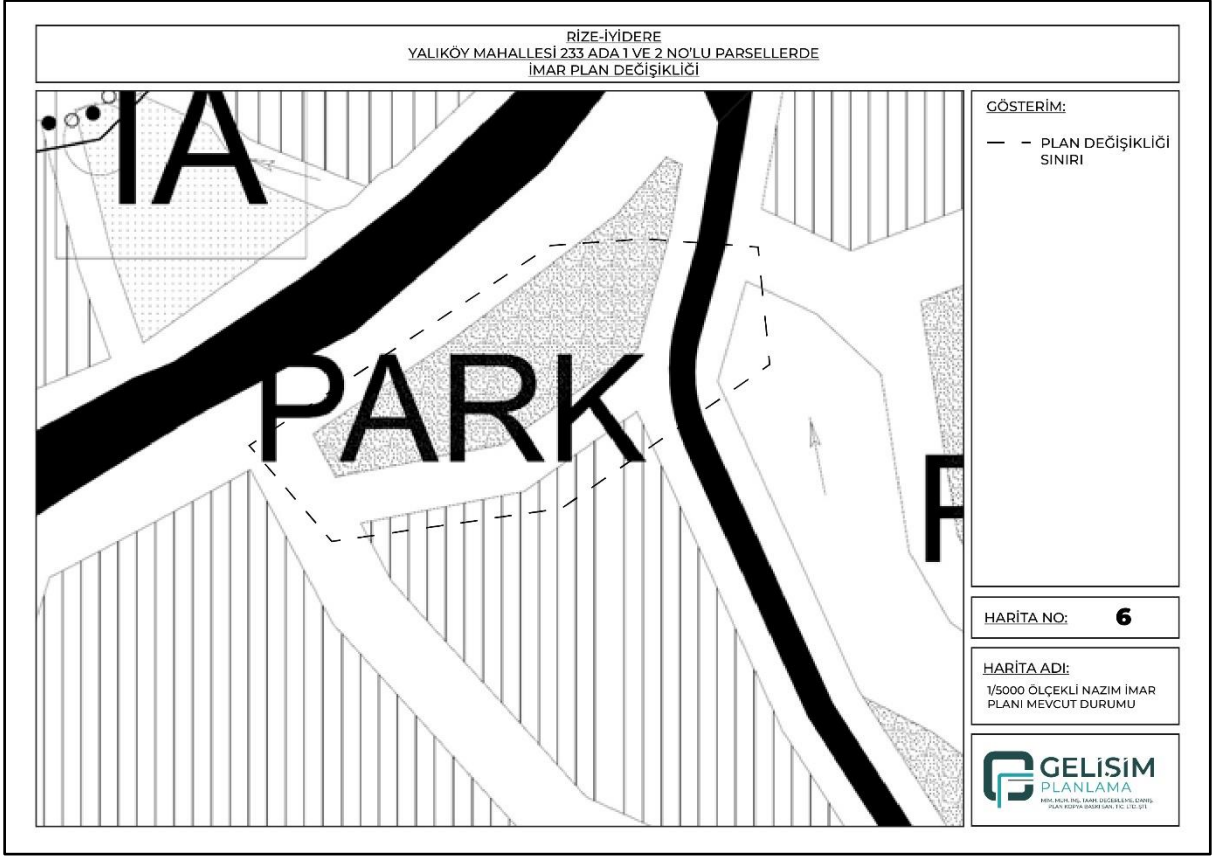
Ada/Parsel	Büyüküğü(m <sup>2</sup> )	Niteliği
233/1	284,51	Tarla
233/2	155,99	Tarla

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



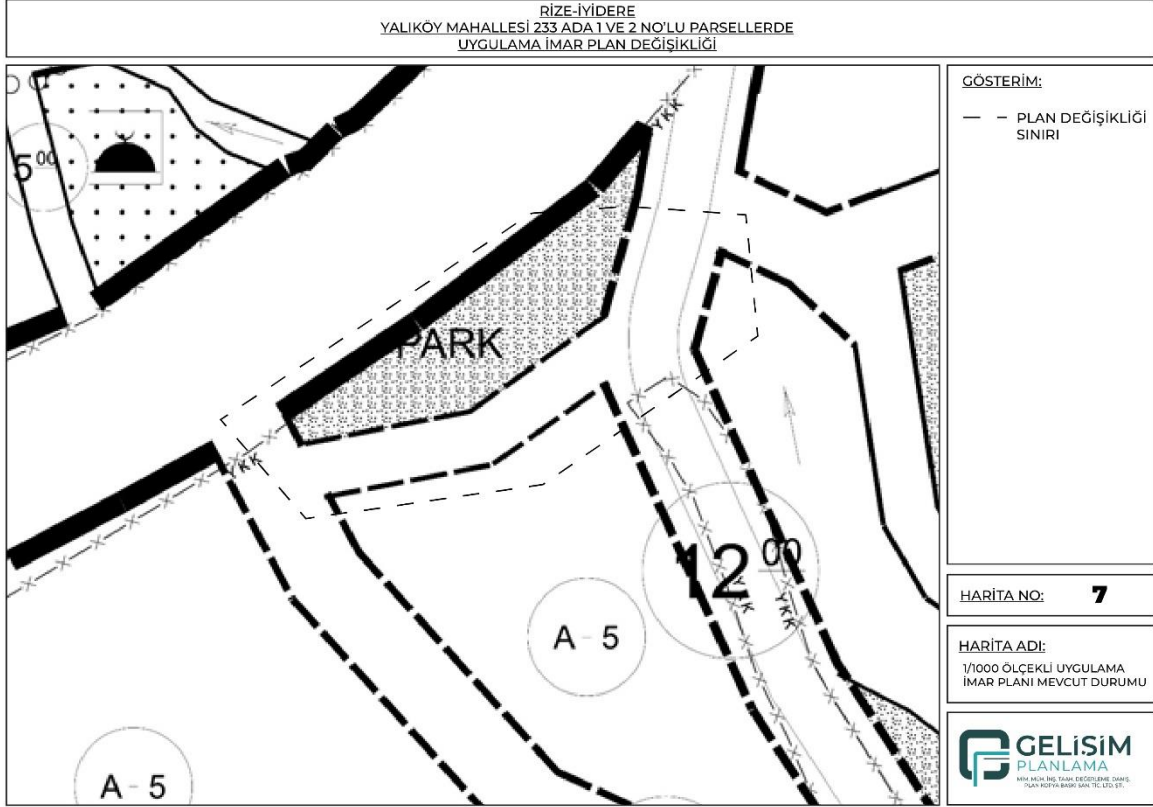
**Harita 5:** Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı(düşük yoğunluk) ve park alanı arasındaki 7 m'lik yolu ve Park alanını kapsamaktadır (Harita 6).



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

Plan değişikliğine konu alan, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı ve park alanı arasındaki 7 m'lik yaya yolunu ve Park alanını kapsamaktadır (*Harita 7*).



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

## KONU:

Plan değişikliğine konu "Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlı alanın arasında bulunan 7 m'lik yaya yolunun halihazırda fiili olarak kullanılan yol 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 Yalıköy Mahallesi 233 Ada 1 ve 2 numaralı parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan, meri imar planında Konut alanı ve Park alanı olarak tanımlı alanların arasında bulunan 7 m'lik imar yolunu kapsamaktadır.

**Bahse konu alanda bulunan yollar, kısmen önceki dönemlerde hazırlanmış olan uygulama imar planı kararlarına göre kısmen de halihazır durum dikkate alınarak açılmıştır. Son onaylanan 1/1000 ölçekli Rize İli İyidere İlçesi Revizyon İmar Planında planlanan imar yolu ile halihazırdaki yol birbiri ile örtüşmemektedir. Bu nedenle mevcut imar planındaki imar yolu ile fiili olarak kullanılan yolun güzergahına uygun olarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür.**

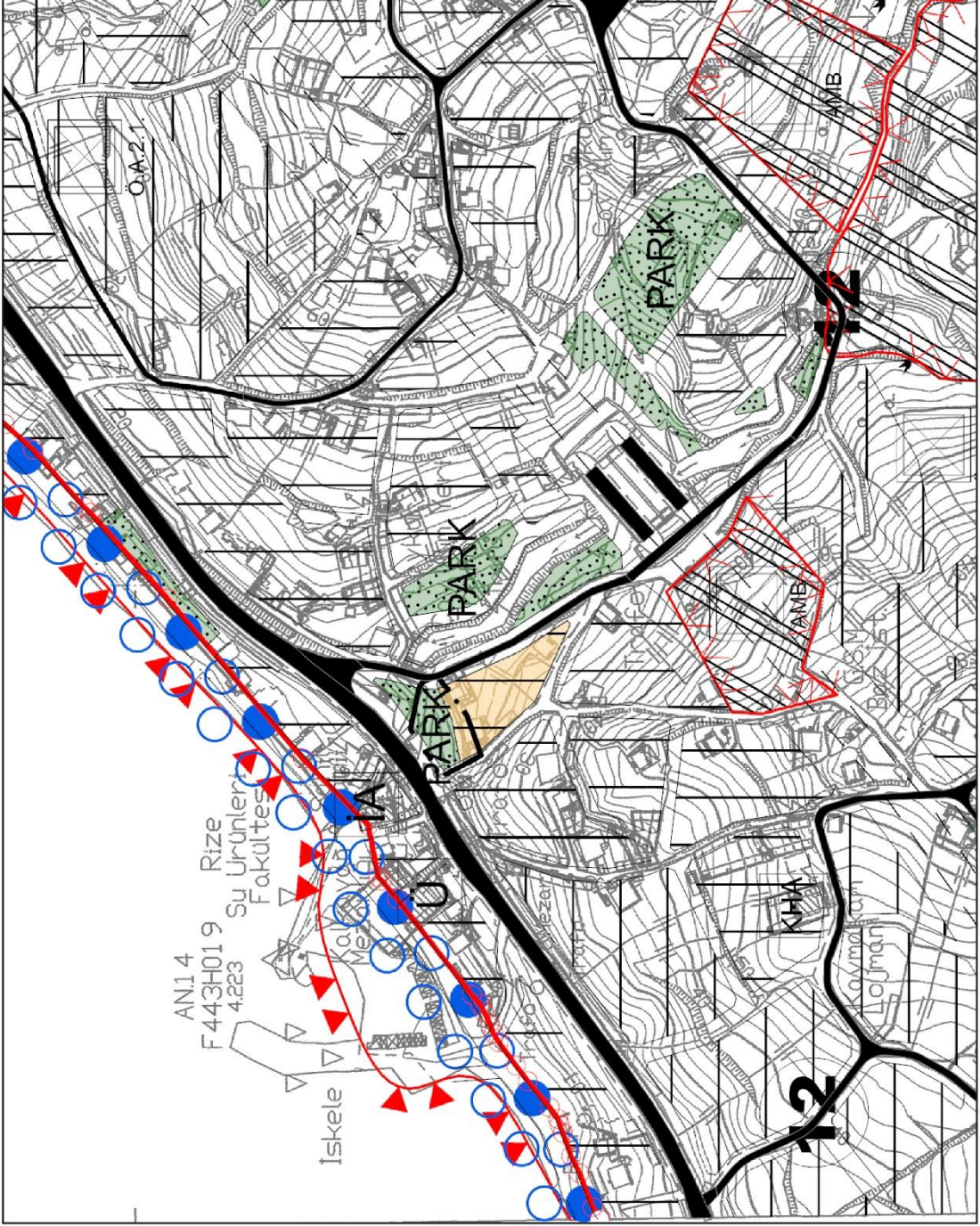
**Hazırlanan imar planı değişikliği ile 7 metrelik imar yolu kuzey doğu yönünde bulunan park alanı içerisinde 5 metrelik imar yolu olacak şekilde ötelenmiştir. Yapılan düzenleme sonrası park alanında azalma meydana gelmektedir. Bu nedenle konut olarak planlı alanın kuzey yönünde bulunan ve halihazırda kullanılmayan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 7 metrelik imar yolunun park alanına dahil edilmesi öngörülmüştür. Düzenleme sonrası imar planı bütününde öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarında azalma olmaması sağlanmıştır.** Planlama alanı içerisindeki yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer 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.



RİZE-İYİDERE  
YALIKÖY MAHALLESİ 233 ADA 1 VE 2 NO'LU PARSELLERDE  
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI

HARİTA NO: **8**

HARİTA ADI:  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM  
İMAR PLANI MEVCUT DURUMU

**GELİŞİM**  
PLANLAMA  
MİMARLIK, İNŞAAT, İZLEME VE DANIŞMANLIK  
T.C. MİLLÎ VE İZLEME VE DANIŞMANLIK

Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Öneri Durum

RİZE-İYİDERE  
YALIKÖY MAHALLESİ 233 ADA 1 VE 2 NO'LU PARSELLERDE  
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM:

-- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI

HARİTA NO: **9**

HARİTA ADI:  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI MEVCUT DURUMU

**GELİSİM**  
PLANLAMA  
MİMARLIK, İNŞAAT, DEĞERLEME, DANIŞMANLIK  
PLAİN KÖPÜK BAĞI SAN. 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 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.

 **GELİŞİM PLANLAMA**  
DEğERLEME DANIŞMANLIK MİM. İNŐ. 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 Kağkar V.D. 391 030 1872

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