

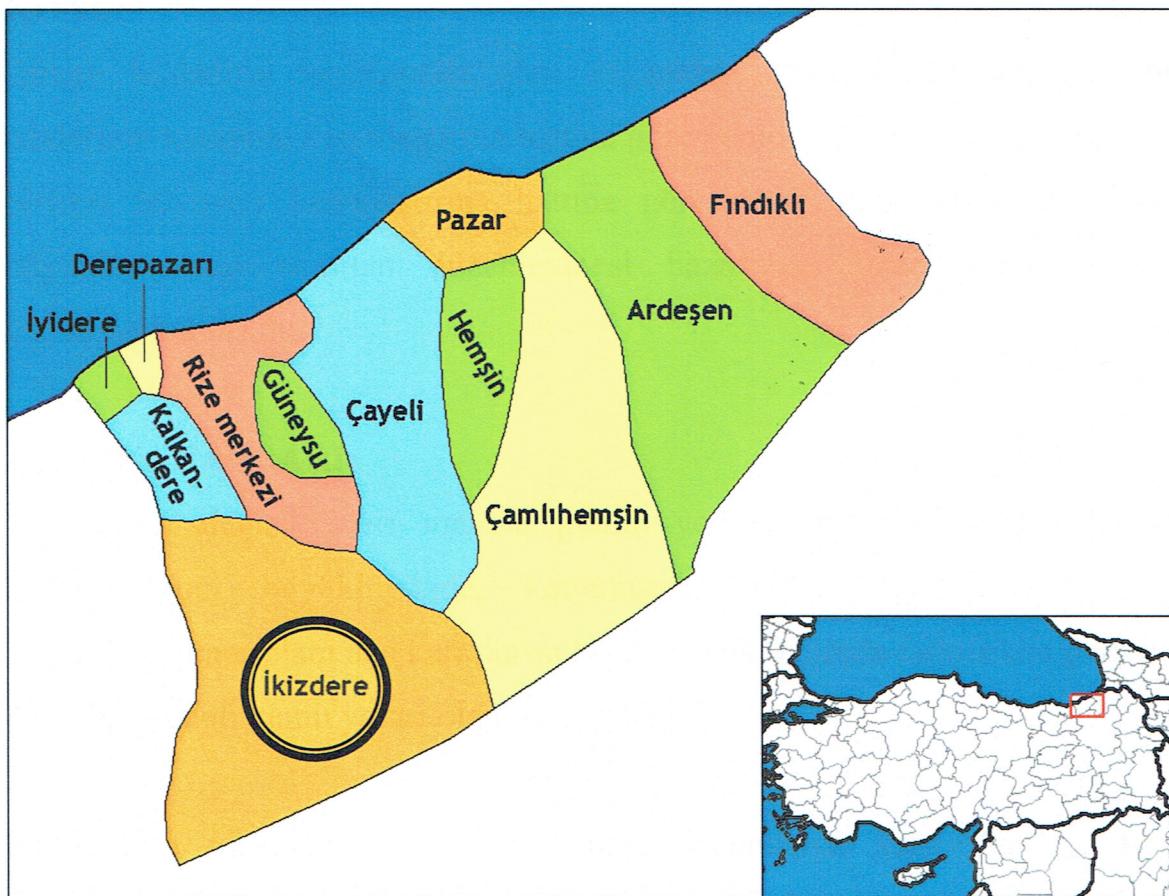
**RİZE-İKİZDERE İLÇESİ
AYRIM İKİZDERE DEVLET YOLU
GÜNEY MAHALLESİ
KAMULAŞTIRMA PLANI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

MEVCUT DURUM:

İmar planına konu olan alan, Rize İli, Rize-İkizdere il yolu, Güney Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mevcut imar planlarının G45-A-21-B-2-A ve G45-A-21-B-2-B paftalarında 4516000-4516400 dikey ve 378400-378700 yatay koordinatları arasında yer alan planlama alanı mevcut imar planında imar yolları ve çevresindeki yapı adalarından oluşmaktadır. Planlama alanı, mevcut imar planında imar yolları, sanayi alanları ve doğal karakteri korunacak alan fonksiyonlarını içerisinde barındırmaktadır.



Sekil 1.Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Şekil 2. Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

**KONU:**

Güney Mahallesi sınırlarında plan değişikliği alanı içinde yer alan imar adalarının karayolu kamulaştırma hattına göre yeniden düzenlenmesi ve bununla birlikte büyüyen kamulaştırma hattına çevre imar adalarının fiziksel büyüklüklerinin yeniden düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişiklik teklifinin konusudur.

PLAN KARARLARI:

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyülüüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır.

Halihazırda planlama alanı için önceki dönemlerde karayolları tarafından kamulaştırmalar yapılmış ve ulaşım yolu belirli bir enkesitte oluşturulmuştur. Ancak planlama alanının araç ve yaya trafiğini oldukça artırmış olup mevcut kapasite ile günümüz trafik sirkülasyonuna cevap veremez hale gelmiştir. Planlama alanının geleceğe yönelik büyümeye müsait olması kadar ulaşım bağlantısının kuvvetli olması da çok önemlidir. Bu nedenle karayolları tarafından planlama alanı için yeni bir kamulaştırma planı hazırlanmış ve kamulaştırma hattının ulaşım yolu olarak imar planına işlenmesi amaçlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile karayollarının kamulaştırma hattı ada kenarı olarak kabul edilmiştir. Genişleyen ve değişen yol hattı nedeni ile çevre imar adalarında kullanılamayacak imar yolları ve alanlar oluşmuştur. Söz konusu bu alanlar karayolları kamulaştırma hattına göre düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler imar adalarının karayolu ile bağlantısında yol kademelenmesi ve erişilebilirlikler dikkate alınarak yapılmıştır.

Mevcut imar planında sanayi tesis alanı olarak planlanmış alana denk gelen, karayolları kamulaştırma hattı “Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı” olarak planlandığından mevcut sanayi tesis alanı küçültülmüştür.

Bu imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. 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 İkizdere Belediyesi imar planı hükümleri ve daha sonra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 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 No: 604

Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277 Merkez/RİZE

Kaçkar V.D. 391 030 1872 Tic. Sic. No: 6635 Mersis No: 0391030187200015

Ümit DURSAN
Sehir Plançisi
Oda No: 272 Oda Sic. No: 1667İsmail Hakkı SANDIKÇI
Sehir Plançisi
Oda No: 43207 Oda Sic. No: 3161