



**RİZE-İKİZDERE
KIRAZLI MAHALLESİ
679 ADA 3 VE 4 PARSELLER İLE 112 ADA 3 VE 4
PARSELLERDE
KÖPRÜ VE YOL DÜZENLENMESİ AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

MEVCUT DURUM:

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili İkizdere İlçesi Kirazlı mahallesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının G45-A-22-A paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının G45-A-22-A-4-B paftaları sınırlarında 679 ada 3 ve 4 no'lu parseller ile 112 ada 3 ve 4 no'lu parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı, 378200-378400 yatay ve 4517200-4517400 düşey koordinatları arasındadır. Planlama alanı yakın konumunda İkizdere Öğretmenevi yer almaktadır. (Şekil 1)

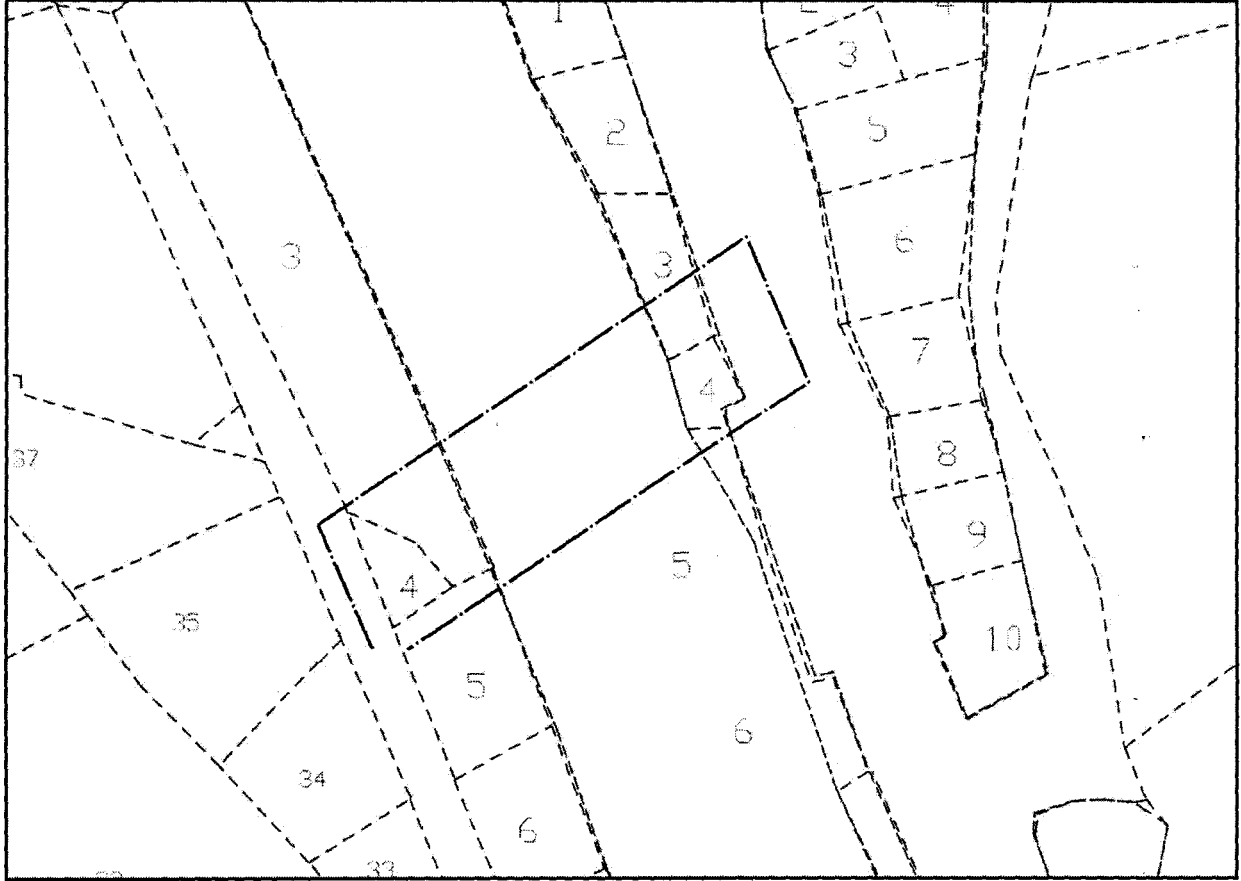


Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

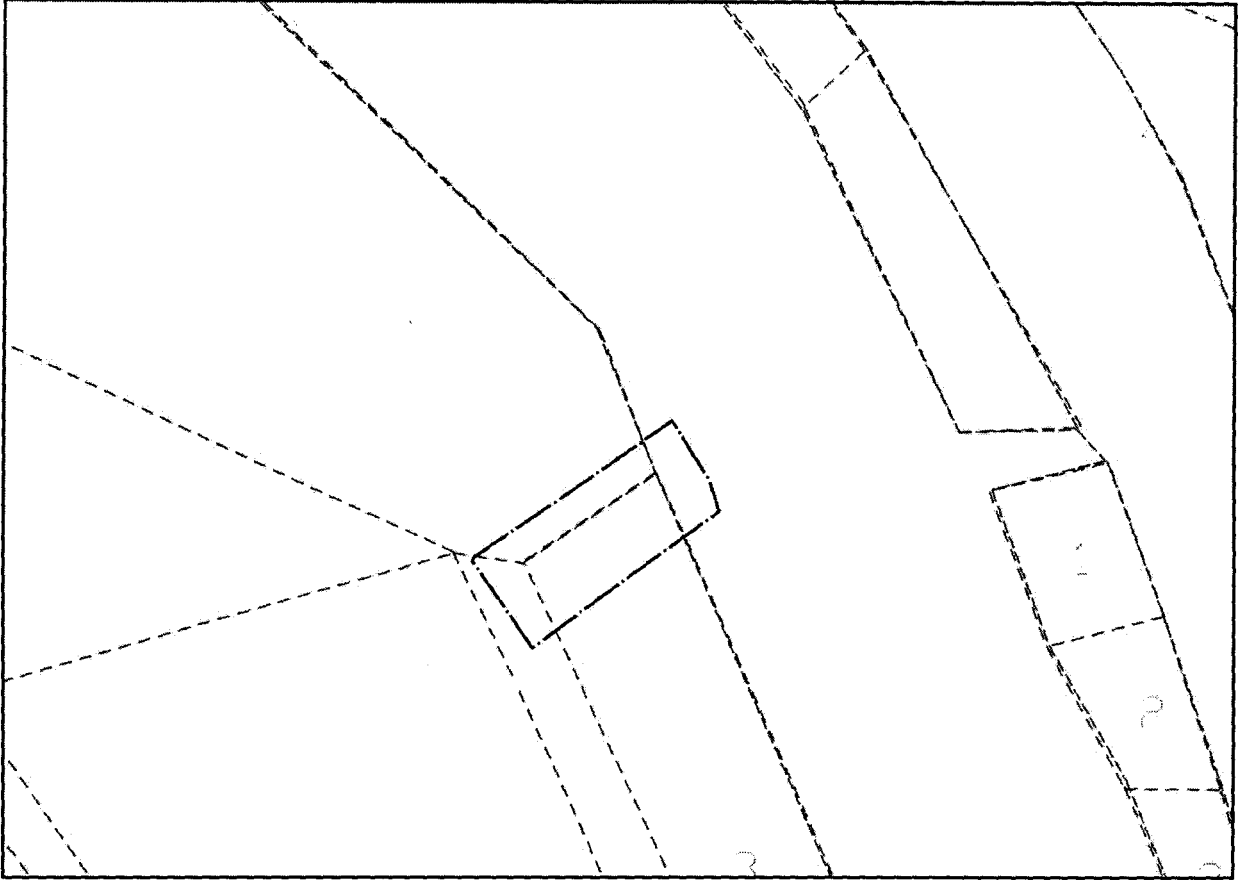


ADA/PARSEL	BÜYÜKLÜK	NİTELİKĞİ
679/3	1.091,29	Arsa
679/4	75,55	Arsa
112/3	148,76	Tarla
112/4	66,60	Tarla

Tablo 1: Planlama Alanına Ait Parsellerin Tapu Bilgileri

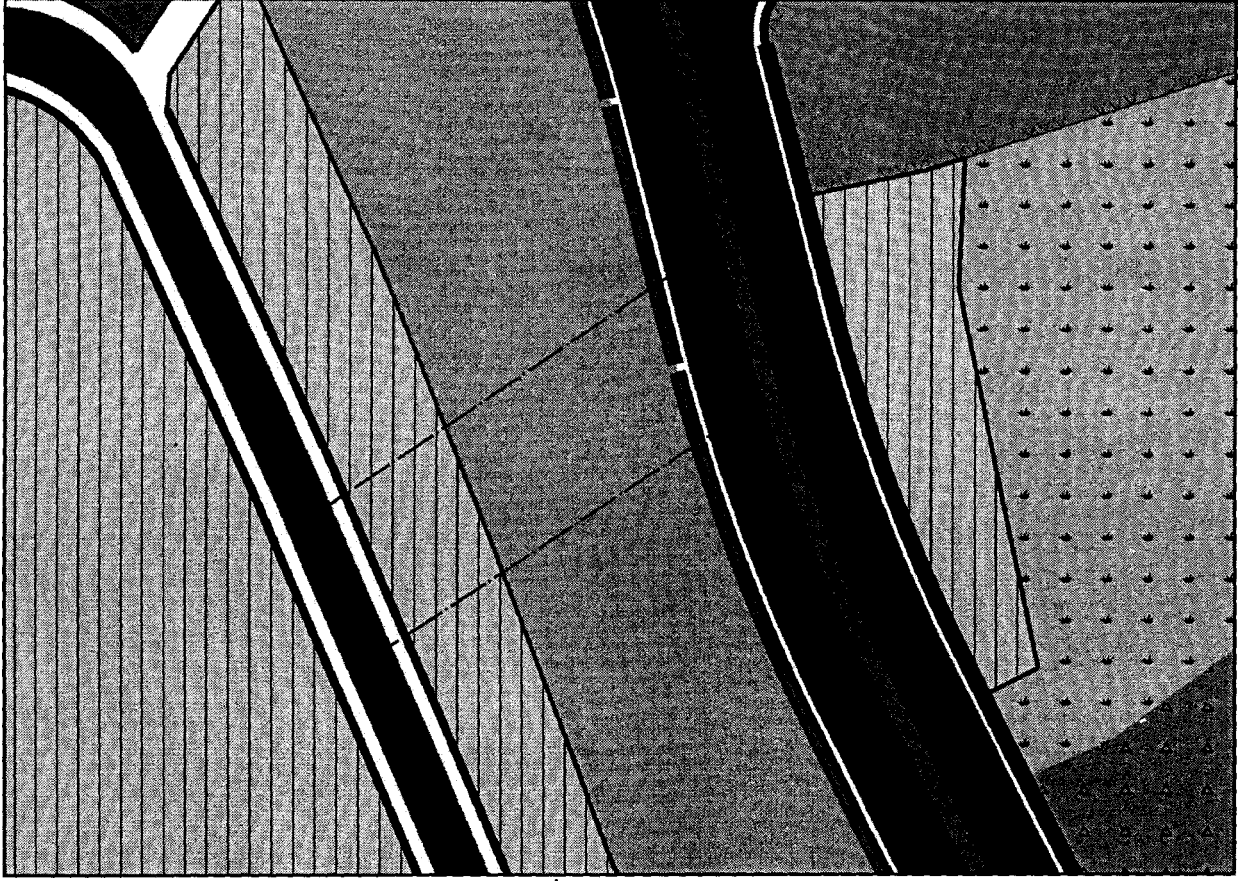


Şekil 2. Planlama Alanının Kadastro Durumu

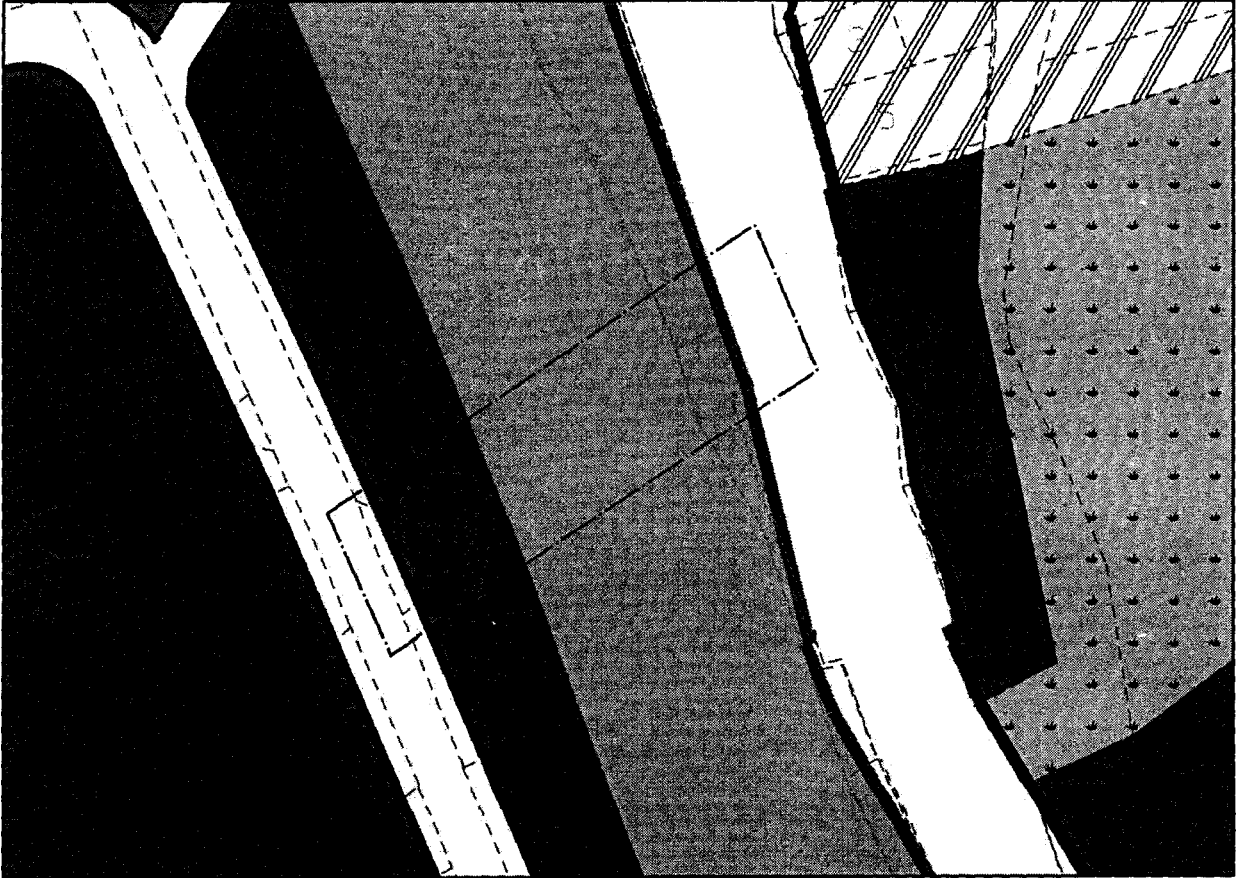


Şekil 3. Planlama Alanının Kadastro Durumu

Planlama alanı 679 ada 3 ve 4 no'lu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “*Meskûn Konut Alanı*”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında “*Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluk)*” olarak planlanmıştır. Planlama alanı güneybatıda 10 m'lik taşıt yolu, kuzeydoğuda 20 m'lik taşıt yolu ile çevrelenmekte olup parseller arasından İkidere Çayı geçmektedir. (Şekil 5).



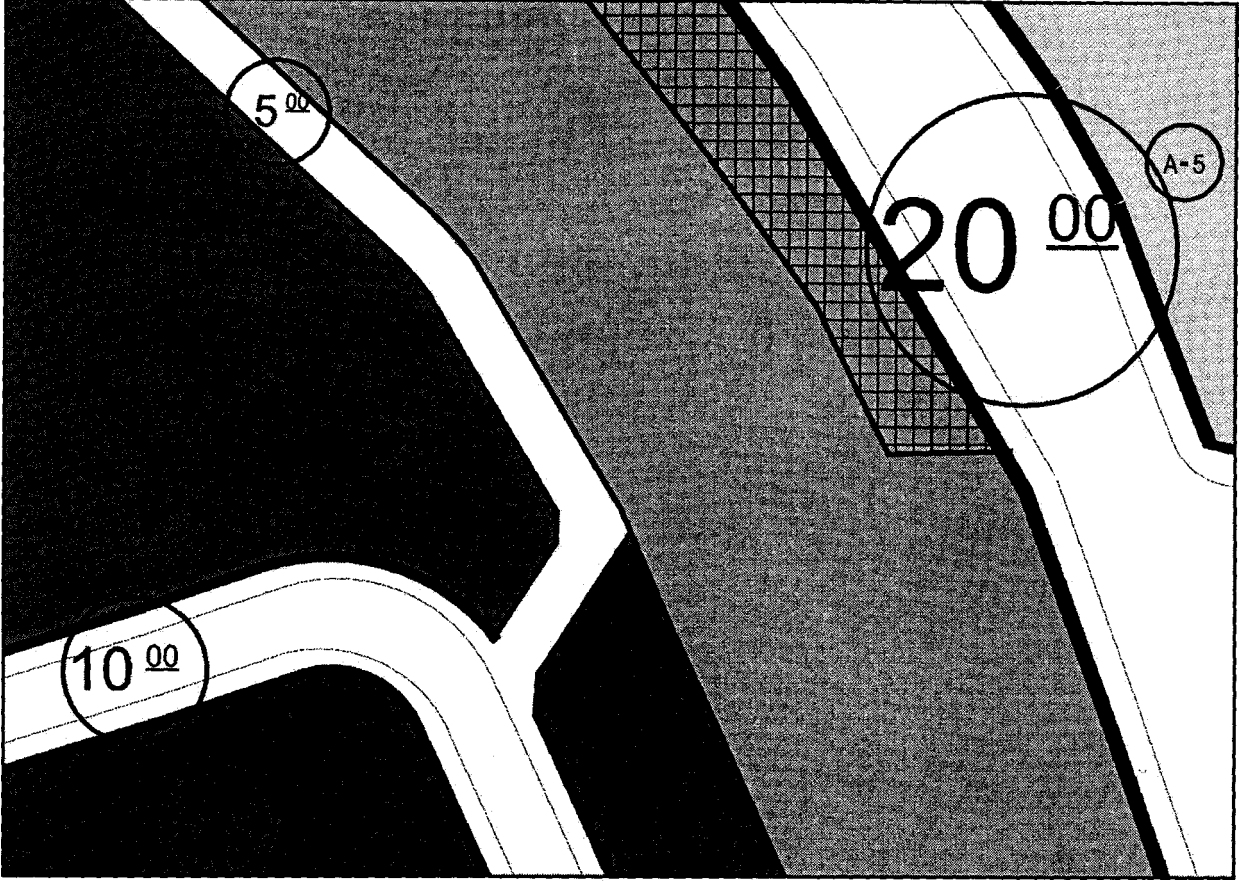
Şekil 4. Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 5. Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı



Planlama alanı mevcutta 5 m'lik yaya yolu Bölgesi olarak planlıdır. Doğuda "Meskûn Konut Alanı" ile batıda "İlkokul Alanı" ile cephelidir. (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

KONU:

Meri imar planında bir kısmı "Meskûn Konut Alanı" olarak planlı alanın güneybatıda 10 m'lik taşıt yolunu kuzeydoğuda bulunan 20 m'lik taşıt yoluna bağlayan, halihazır ve kadastral durum dikkate alınarak 10 m'lik taşıt yolu planlanması ve mevcutta bulunan 5 m'lik yaya yolunun kadastral durum dikkat edilerek yeniden düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişiklik teklifinin konusudur.

PLAN KARARLARI:

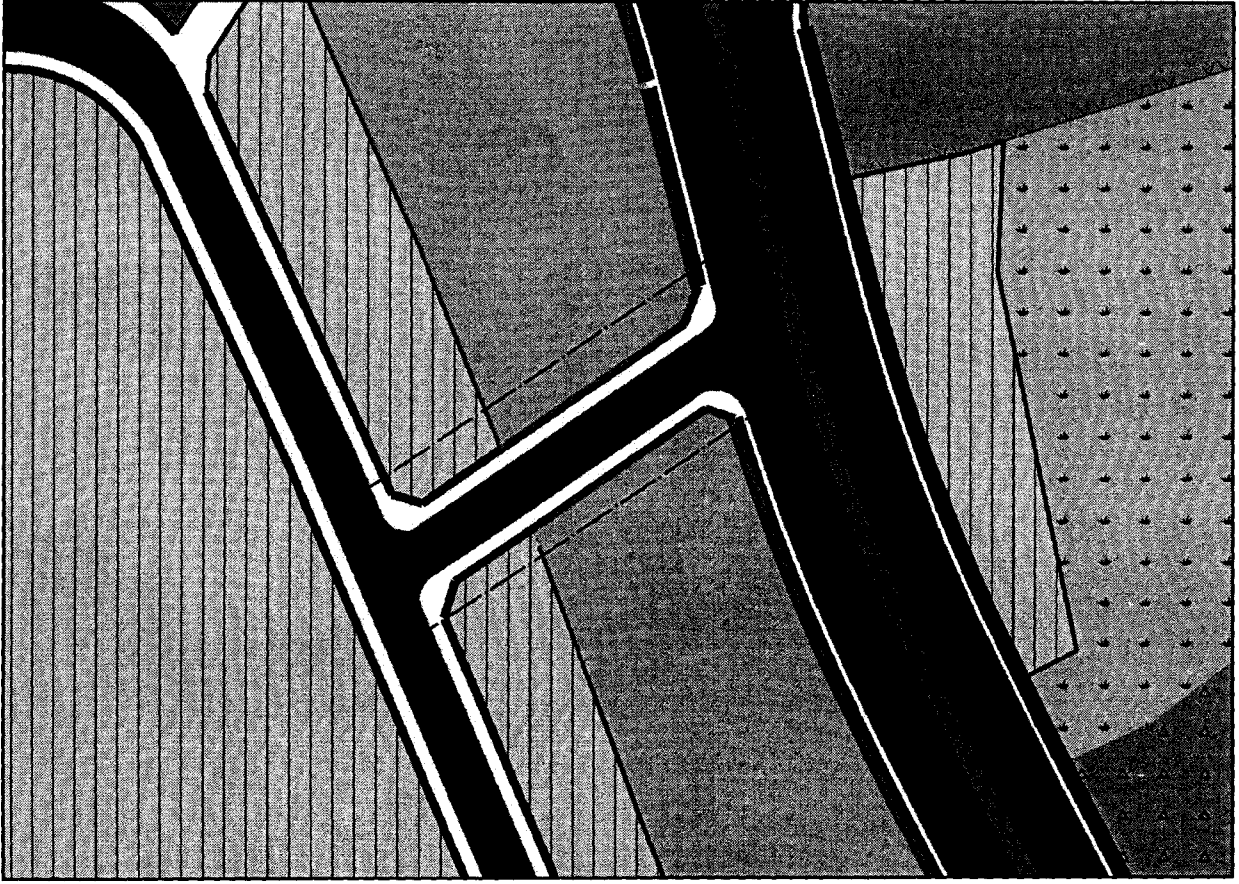
İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır. Söz konusu alanda imar plan değişikliğinin



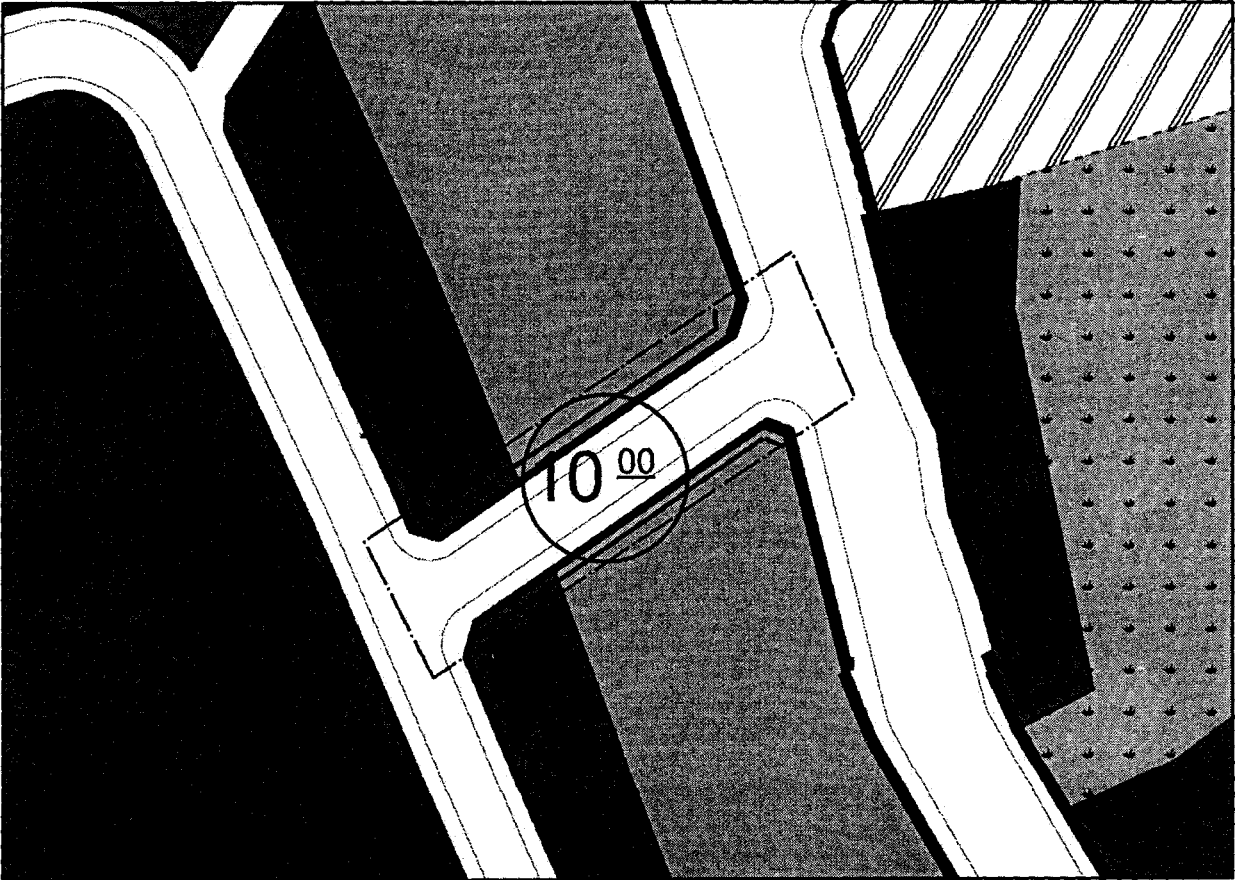
talep edilme sebebi yukarıda açıklanan nedenlere dayanarak kamu yararı düşüncesiyle örtüşmektedir.

Planlama alanı 679 ada 3 ve 4 no'lu parseller ile 112 ada 3 ve 4 no'lu parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı meri imar planında, bir kısmı "*Meskûn Konut Alanı*" olarak planlıdır. Parsellerin bulunduğu alanlar arasından İkizdere çayı geçmekte olup imar adaları arasında geçiş yoluna ihtiyaç duyulmuştur. Planlama alanı güneybatıda 10 m'lik taşıt yolu kuzeydoğuda 20 m'lik taşıt yolu ile sınırlıdır. Bahse konu alanda, güneybatıda 10 m'lik taşıt yolunu kuzeydoğuda 20 m'lik taşıt yoluna bağlayan 10 m'lik taşıt yolu düzenlenmesi öngörülmüştür. (Şekil 7,8)

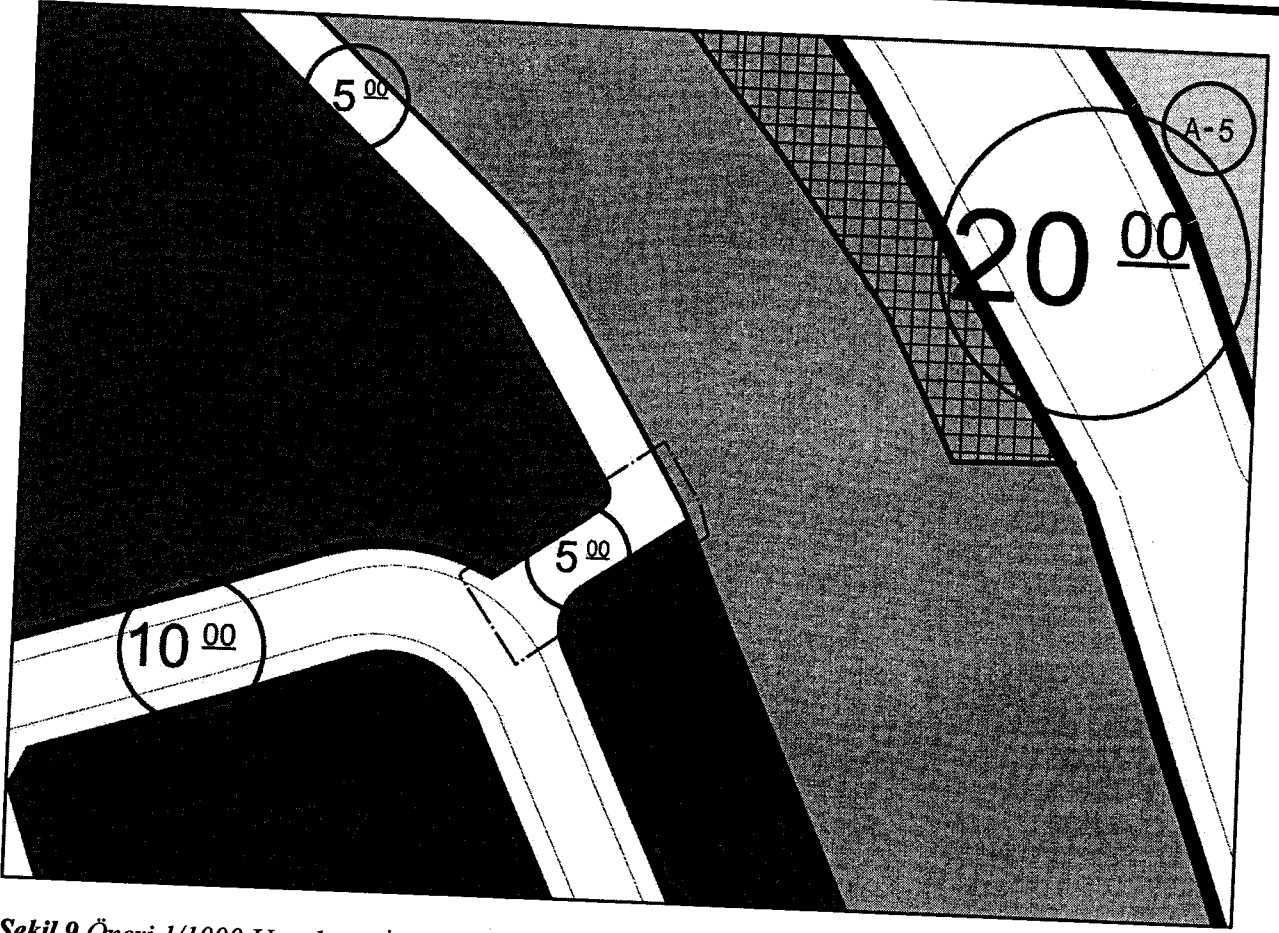
Meri imar planında bulunan 5 m'lik yaya yolu ve bölgesi olarak düzenlenmiş yolun kadastral durum dikkat edilerek yolun bir miktar kaydırılarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. (Şekil 9).



Şekil 7. Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 8. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı



Şekil 9. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı



Hazırlanan imar planı değişikliğiyle parsel üzerindeki yapılaşmayla kentsel kalite standardının artırılması ve yapının kayıt altına alınması hedeflenmiştir. 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 Kat:7 No:604
Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277 Merkez / RİZE
Mersis No: 0391030187200015 Tic.Sic.No: 6635 Kaşkar V.D. 391 030 1872

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