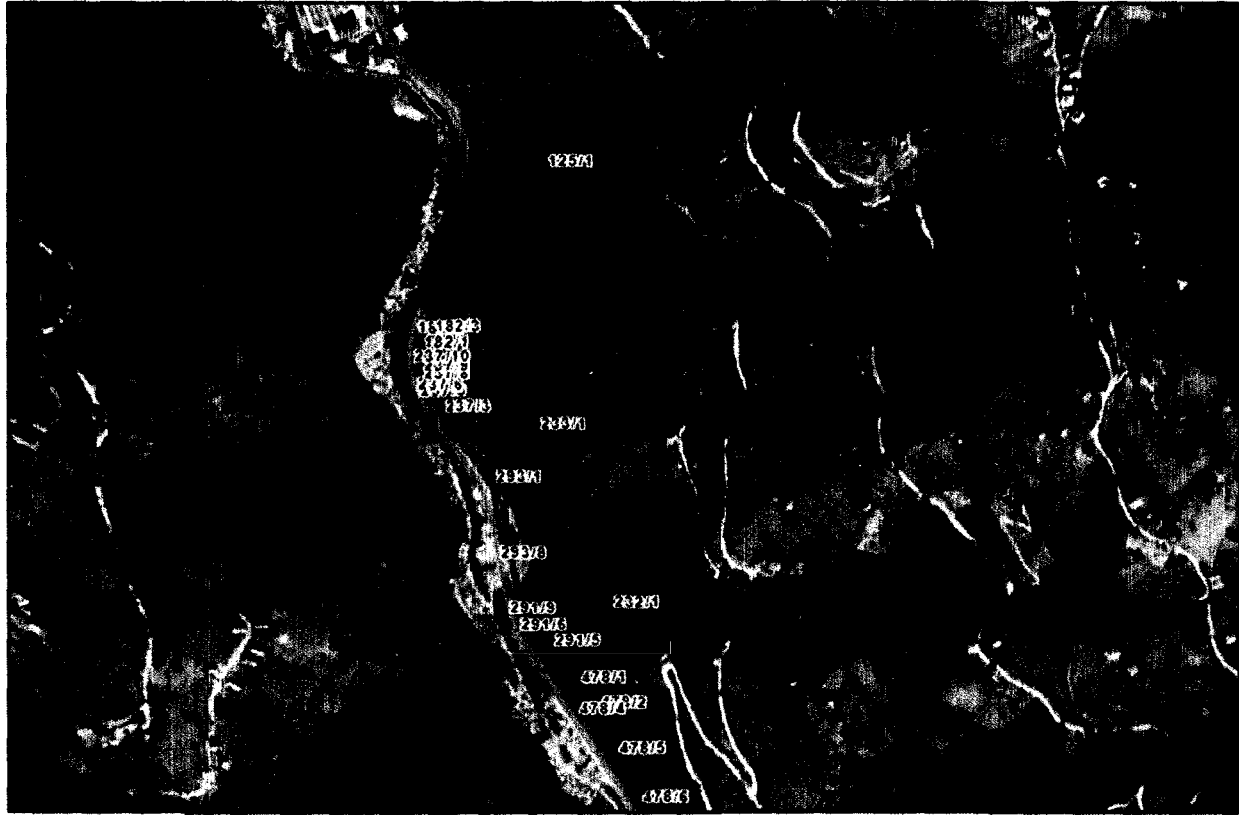




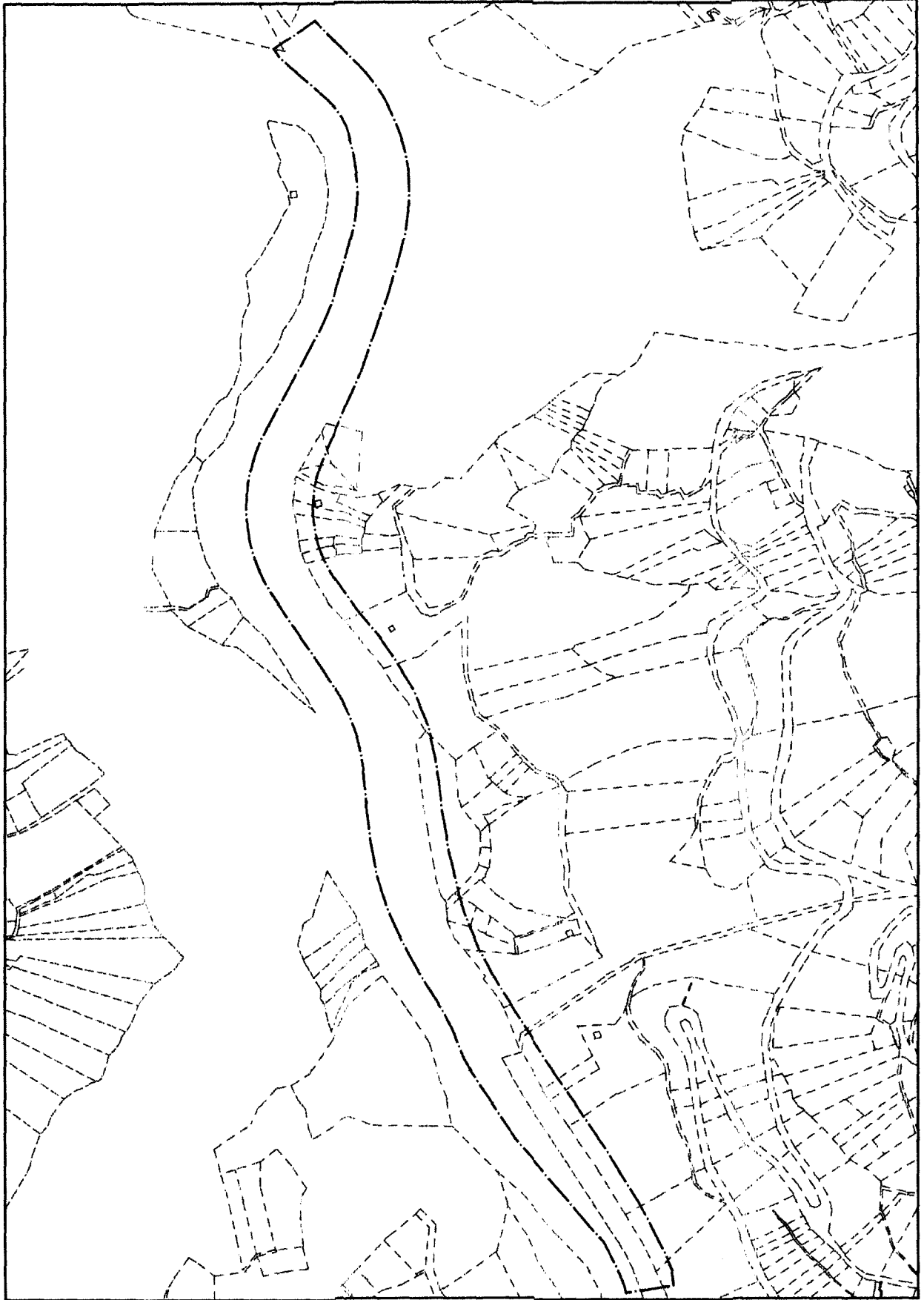
RİZE-İKİZDERE ÇARŞI VE ÇAĞRANKAYA MAHALLELERİ TESCİL DIŞI ALAN İLE MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MEVCUT DURUM:

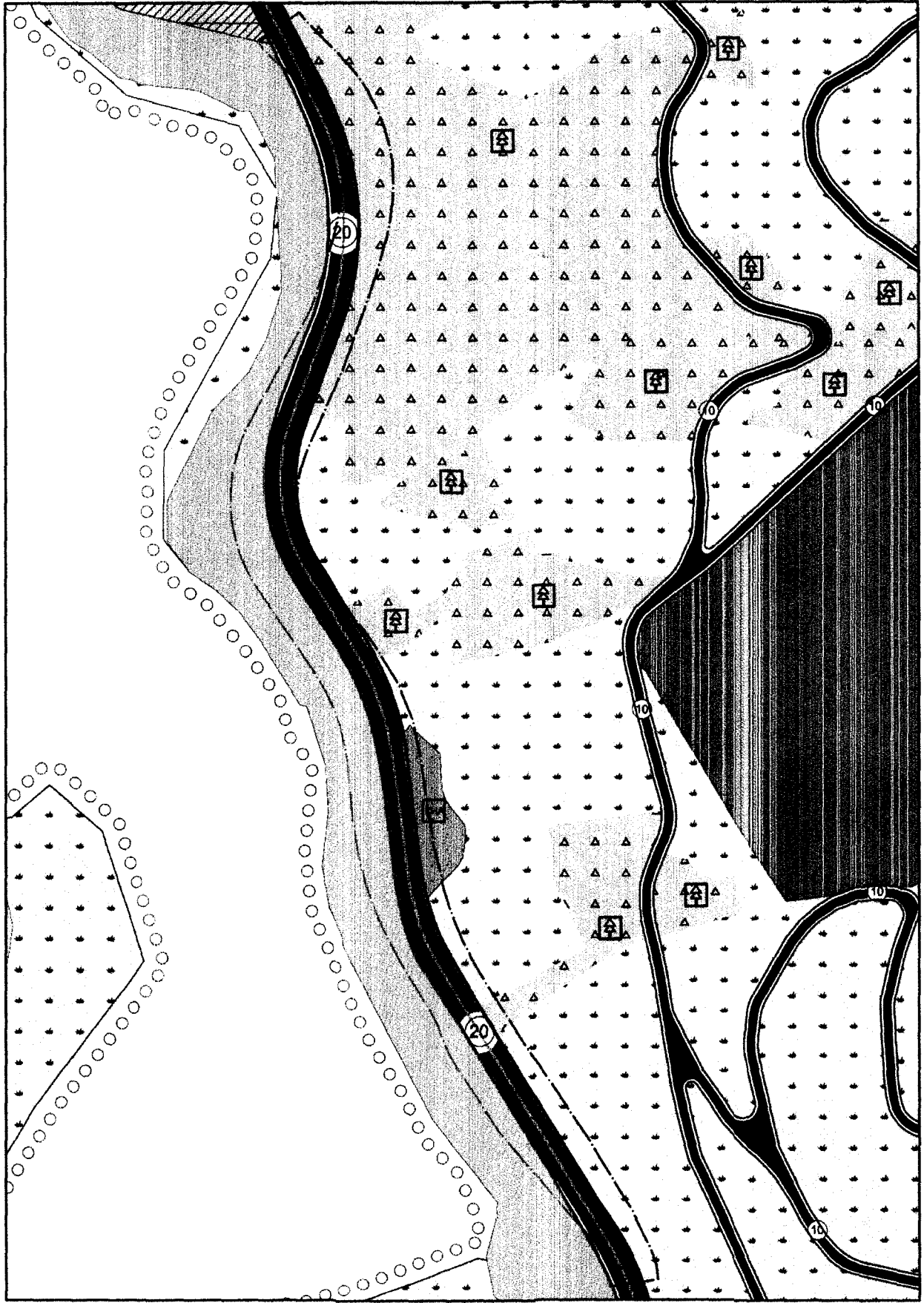
İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili İkizdere İlçesi Çarşı ve Çağrankaya mahallelerini kapsayan, 1/5000 ölçekli nazım imar planının G45-A-22-A paftasında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G45-A-22-A-4-A, G44-A-22-A-1-D, G44-A-22-A-1-A paftaları sınırlarında tescil dışı alan ile muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı, 377800-378000 yatay ve 4517800-4518600 düşey koordinatları arasındadır. Planlama alanı İkizdere merkezinde yer almaktadır. (Şekil 1)



Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Şekil 3. Planlama Alanın Kadastro Durumu



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



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



Plan değişikliğine konu alan mevcut imar planında İkizdere Çayına cepheli karayolunu kapsamaktadır. Bahse konu alan Nazım İmar Planında 1. Derece yol olarak, Uygulama İmar Planında ise 20 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır.

KONU:

Plan değişikliğine konu alan, Rize-İspir karayolu bağlantısının doğu yönünde kalan İkizdere çayına cepheli imar yolunun, DSİ tarafından yapılmış olan ve halihazır durumda bulunan duvar hattı dikkate alınarak güzergahının ve halihazır durumuna göre imar yolunun yeniden düzenlenmesi, yolun batı yönünde ise “*Rekreasyon Alanı ve Bisiklet yolu*” planlanması hazırlanan imar planı değişiklik teklifinin konusudur.

PLAN KARARLARI:

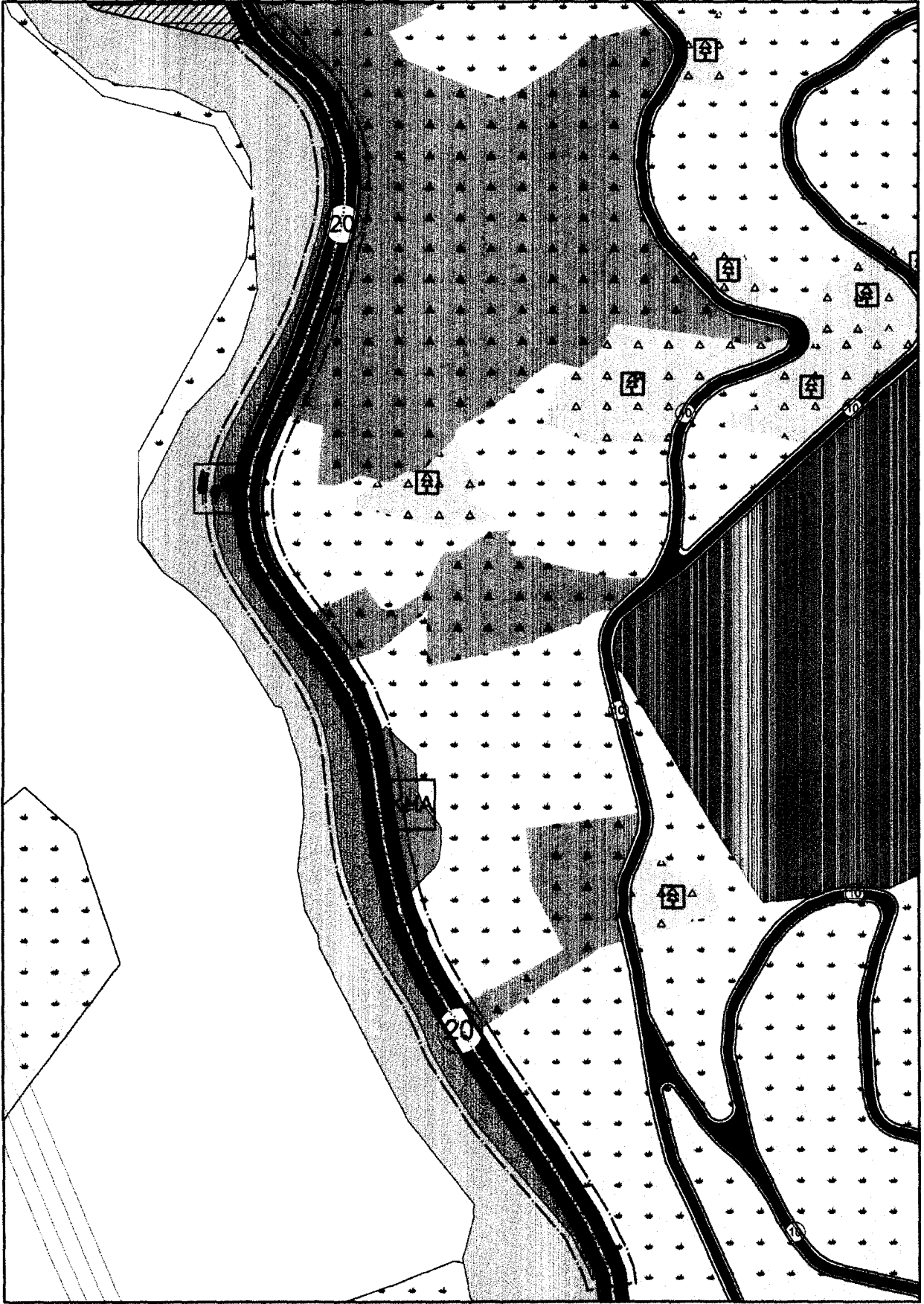
İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır. Söz konusu alanda imar plan değişikliğinin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

Planlama alanı Rize ili İkizdere İlçesi Çarşı ve Çağrankaya mahallelerini içerisinde bulunan muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır. Parsellerin bulunduğu alanın doğu yönünden İkizdere çayı geçmektedir. Plan değişikliğine konu alan İkizdere kent merkezi içerisinde geçen 20 m’lik karayolunun, karayoluna cepheli doğu yönünde bulunan imar adalarını kapsamaktadır. Bahse konu alanda DSİ tarafından İkizdere çayı hattı boyunca devam eden ve inşaatı tamamlanan duvar bulunmaktadır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile dereye cephesi bulunan 20 m’lik taşıt yolunun duvar hattı dikkate alınarak doğu yönünde bir miktar ötelenmiş olup mevcut halihazır durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Taşıt yolu güzergahı boyunca “*Bisiklet Yolu*” önerilmiştir. Güzergahın başlangıç ve bitiş yerlerinde ise “*Bisiklet Parkı*” önerilmiştir. Ayrıca düzenleme sonrası taşıt yolunun batı yönünde kalan alanda ise “*Rekreasyon Alanı*” planlanmıştır.



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.



Şekil 6. Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 7. 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 T.c. Sic. No: 6636 Kaçkar V.D. 391 030 1872

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