



**RİZE İLİ İKİZDERE İLÇESİ
YEŞİLYURT MAHALLESİ TOPLU KONUT
ALANI PLAN NOTU DÜZENLENMESİNE
İLİŞKİN NAZIM VE UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PAFTA NO

G-45-A-22-D-1-B / G-45-A-22-D-2-A / G-45-A-22-D

Esmâ AKSU

Şehir Plancısı

Temmuz 2025

Taşlıdere Mah. Merkez/RİZE Tel: 0 (537) 722 6489 Mail: esmplanlama@gmail.com

KONU

İmar Planı değişikliği teklifi kapsamında; İıkizdere ilęesi, Yeşilyurt Mahallesi 392 ada 20 ve 21 parselde daha önce Otel Alanı ile çevresindeki yol hattının Toplu Konut Alanı kapsamında düzenlenmesine yönelik yapılan plan değişikliğine ilişkin olarak plan notu düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bu kapsamda 1/5000 lekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı değişikliği paftaları hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANI

Plan alışması kapsamında hazırlanan İmar Planı değişikliği teklifi; Rize İli, İıkizdere İlęesi belediye sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Yaylaları ile tanınan İıkizdere İlęesi 898 km²'lik yüzölçümüyle Rize İlinin en geniş ilęesi olma özelliğini taşımaktadır. Eğimli sarp dağlardan oluşan ilçede yükseklere çıkıldıkça ormanlık alanlar yerini yaylalara bırakmaktadır. İıkizdere İlęesi, yüksekliği 2000 metreyi bulan dik ve yüksek Rize dağlarının birleştiği vadide kurulmuştur. Batıda Rüzgârlı Köyü ve Manle Dağları, doğuda ağrankaya dağları bulunmaktadır. Rakımı 550'dir. İlçe %45 eğimli olup sarp dağlardan oluşmaktadır. Bu sarp dağların alçak kısmı ormanlarla kaplı iken yükseklere çıkıldıkça çıplak yaylalar göze batmaktadır. Bölge her mevsim yağışlı olup tipik Karadeniz iklimini yaşamaktadır. Ortalama yıllık sıcaklık 11°C ve ortalama yıllık yağış 2300 mm dir.

İıkizdere İlęesi Rize kent merkezine 56 km mesafededir. İıkizdere, dik dağların keşiştiği bir vadide kurulmuştur. Yerleşim adını "iki dere" anlamına gelen

Çamlık ve Cimil Derelerinin birleştiği noktada kurulmasından dolayı almaktadır. İkizdere; Trabzon, İspir, Çamlıhemşin, Kalkandere, Çayeli ve Rize merkez ile çevrilidir. Yüz ölçümü 898 km² olan İkizdere'ye 29 köy ve 7 mahalle bağlıdır. Kent merkezi Yeşilyurt, Zafer, Güney, Çağrankaya, Gündoğdu, Kirazlı ve Çarşı Mahallesi olmak üzere 7 mahalleden oluşmaktadır. İmar planı değişikliği teklifine konu olan mahalle ise Yeşilyurt'tur.

PLAN KARARLARI

İmar planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Bir bölgedeki halkın sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, onlara sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı ve yaşam kalitelerini artırmayı hedefleyen planlar bütünüdür. İmar planı mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Mevcut imar planının ihtiyaçları karşılayamaması sonucu imar planı değişikliği yapılarak bu planlarda bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanları kaldırılır, küçültülür veya yeri değiştirilir. İmar planlarının ana yapısında herhangi bir bozulmaya meydan verilmeden yapılan bu plan değişikliklerinde, arazinin kullanılması, büyüklüğü, konumu, yoğunluğu ve bölgeye bağlanacak ulaşım sisteminde yapılacak değişiklikler yer almaktadır. İmar planı değişikliği sadece zorunlu hallerde yapılabilir. Plan değişiklikleri normlar hiyerarşisi gereği üst ölçekli planlara uygun olması zorunluluk arz etmektedir.

İmar planı ile birlikte onaylanan plan notları, plan raporu, yapılaşma hükümleri, plan gösterimleri vb. planın uygulama koşullarının tanımlanması amacıyla hazırlanır. Bu düzenlemeler, planlı alanlar imar yönetmeliğinden önce dikkate alınması gereken genel kurallar niteliğindedir.



Ancak söz konusu düzenlemelerin yokluğu ve yetersizliği durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulanır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda öncelikli olarak İkizdere Belediyesinin imar planı hükümleri ihtiyaç duyulması halinde ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulanır.

İkizdere Belediye Başkanlığı'nın 24.03.2025 tarih ve 39 sayılı oluru kapsamında Yeşilyurt Mahallesi Mevkiinde hazırlatılan plan değişikliği Belediye Meclisinin onayı ile yürürlüğü koyulmuş olup akabinde hazırlanan plan değişikliği teklifi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı talebi doğrultusunda Belediye Başkanlığının 02.07.2025 tarih ve 76 sayılı yazısına istinaden Toplu Konut Alanı için yapı yüksekliğinin belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasını kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan; 392 ada 20 parselde yer alan Gelişme Konut Alanı bölgesidir. Parselin daha işlevsel kullanım sunması amacıyla Yençok 18.50 m olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi plan notları ile desteklenmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.



PLAN NOTLARI

1-Planlama alanı içerisinde, ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinde teknik altyapı alanları ve özel teknik altyapı alanları (trafo, su deposu, fosseptik v.b) yapılabilir.

2-İmar ada/parsellerinde teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ifraz şartları aranmaksızın vaziyet planına göre ifraz edilebilir veya iskan almaksızın kat mülkiyetine göre bağımsız bölüm olarak belirlenir.

3- Konut ada/parsellerinde, konut bloklarının zemin katında veya bağımsız şekilde emsale esas inşaat alanına dahil olmak üzere ticari birimler yapılabilir. Bağımsız olarak yapılması durumunda, yerleri vaziyet planına göre belirlenir ve ifraz edilebilir. yapılacak ticari birimlerin emsale esas m²'si 300 m² yi geçemez.