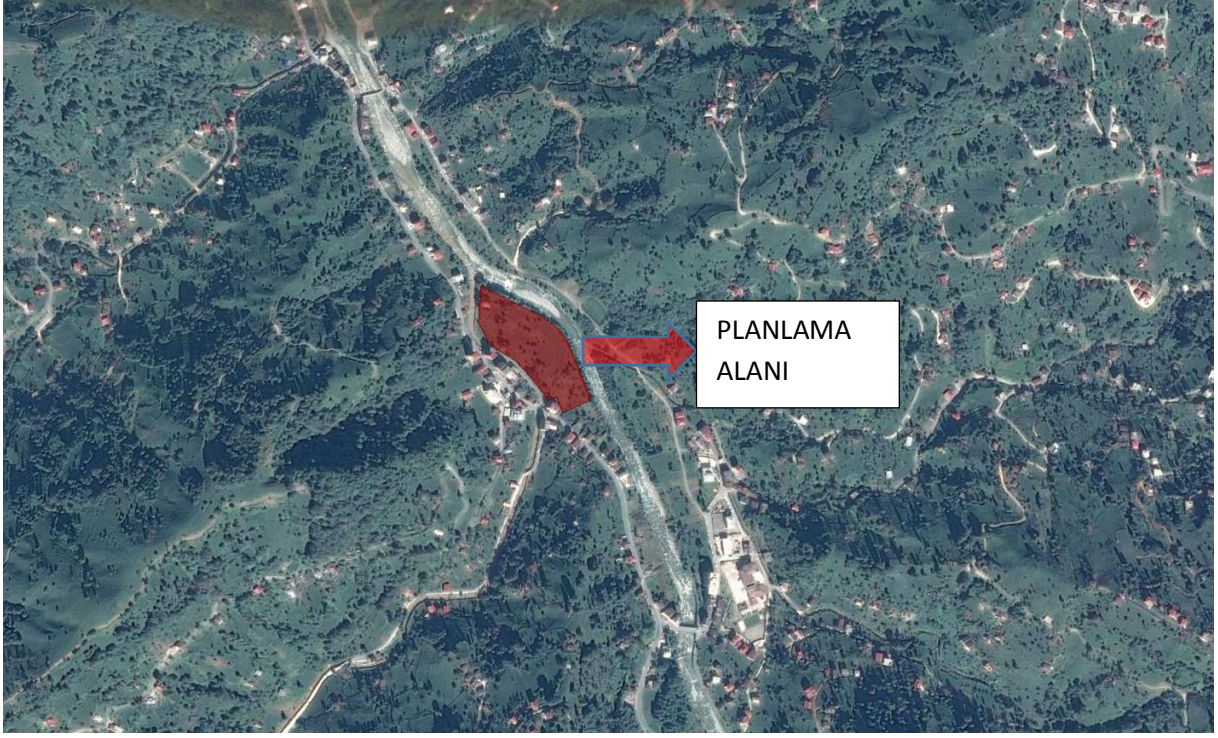


## A.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Rize İli, Muradiye imar planında Belediye'nin talebi üzerine imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında G45-a-01-c ve G45-a-06-b paftalarına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında G45-a-01-c-3-d, G45-a-06-b-2-a paftalarına isabet etmekte olup yaklaşık 2,5 ha. büyüklüğündedir.

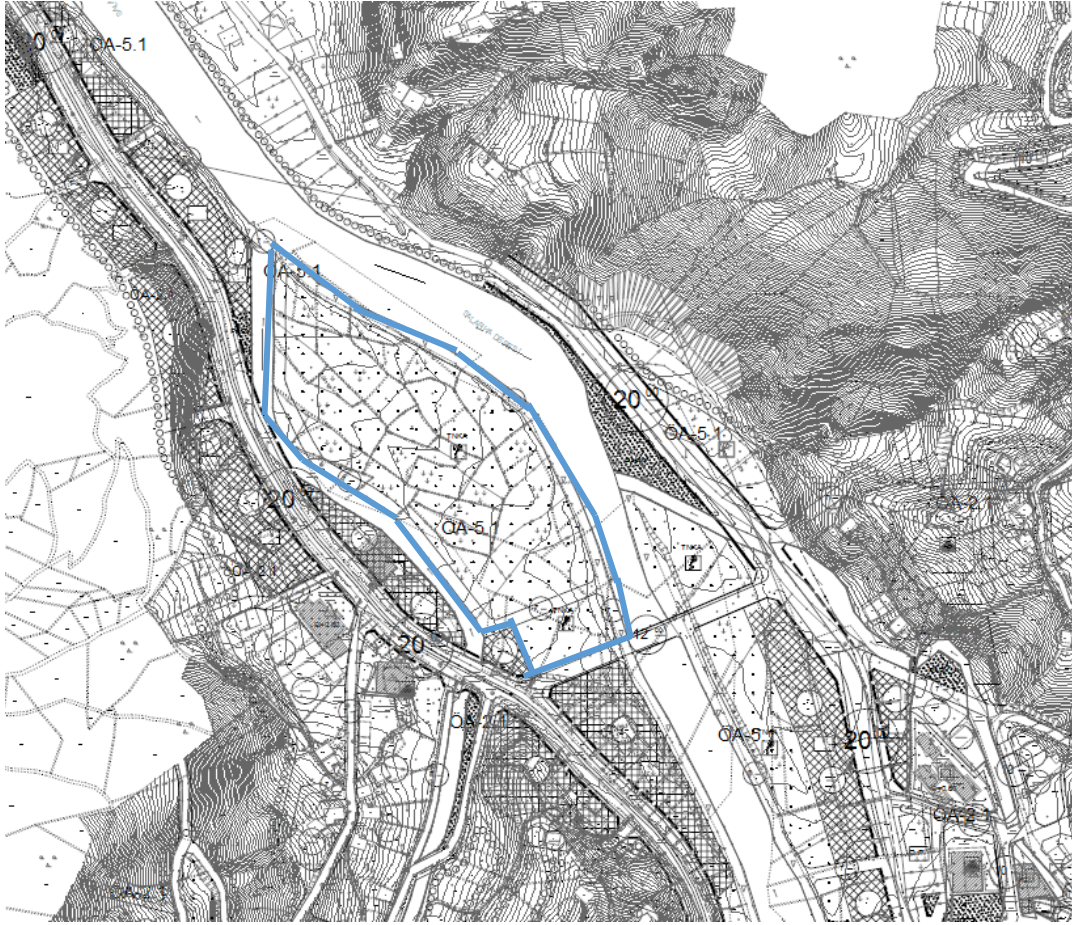
Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



## B.MEVcut PLAN KARARLARI

Söz konusu alan mevcut imar planında tarım alanı olarak ayrılmıştır. Doğusunda Salarha Deresi, güneyinde ticaret+konut alanı (bitişik nizam 4 kat) , batısında ticaret+konut alanı (bitişik nizam 4 kat) ve Kömürcüler Deresi, kuzeyinde ticaret+konut alanı (bitişik nizam 4 kat) ve park alanı bulunmaktadır. Söz konusu bölgeye üst ölçekli ulaşım 20 m. en kesitli Muradiye-Rize Karayolu'ndan sağlanmaktadır. Bölgenin alt ölçekli ulaşımı ise güneyinde 12 m. en kesitli, doğusunda 7 m. en kesitli yollardan sağlanmaktadır.

Harita 2: 1/1000 Mevcut Uygulama İmar Planı



### C. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, Muradiye kent merkezinde yer almaktadır. Kent merkezinin ve beldenin gelişimi için yeni imarlı sahalara ihtiyaç bulunmaktadır. Bu nedenle ilgili bakanlığa gerekçeleri ile birlikte, söz konusu alanın tarım alanından çıkarılarak imara açılması yönünde belediyece başvuruda bulunulmuştur. Yapılan değerlendirme neticesinde Toprak Koruma Kurulunun 20/01/2015 tarih 46 no'lu kararıyla tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. 5403 sayılı kanunun 13. maddesi gereğince bölgenin konut alanları, sosyal altyapı alanları, ibadet alanları vb. alanlar ile tarım dışı alan olarak kullanılması uygun görülmüştür. (Ek-1)

Muradiye, Rize kent merkezine çok yakın bir konumda yer almaktadır. Salarha Tüneli'nin sona ermesi ile bu mesafe çok daha kısa olacaktır. Muradiye'de belediye'nin girişimleri ile Rize kentinin en büyük özel okul kampüsü yer almaktadır. Yaklaşık 1000 öğrencisi bulunan bu okul beldeye büyük canlılık katmıştır. Belediyece, beldenin eğitim tesisleri ile büyüyüp gelişmesi hedeflenmektedir. Bu nedenle yeni eğitim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

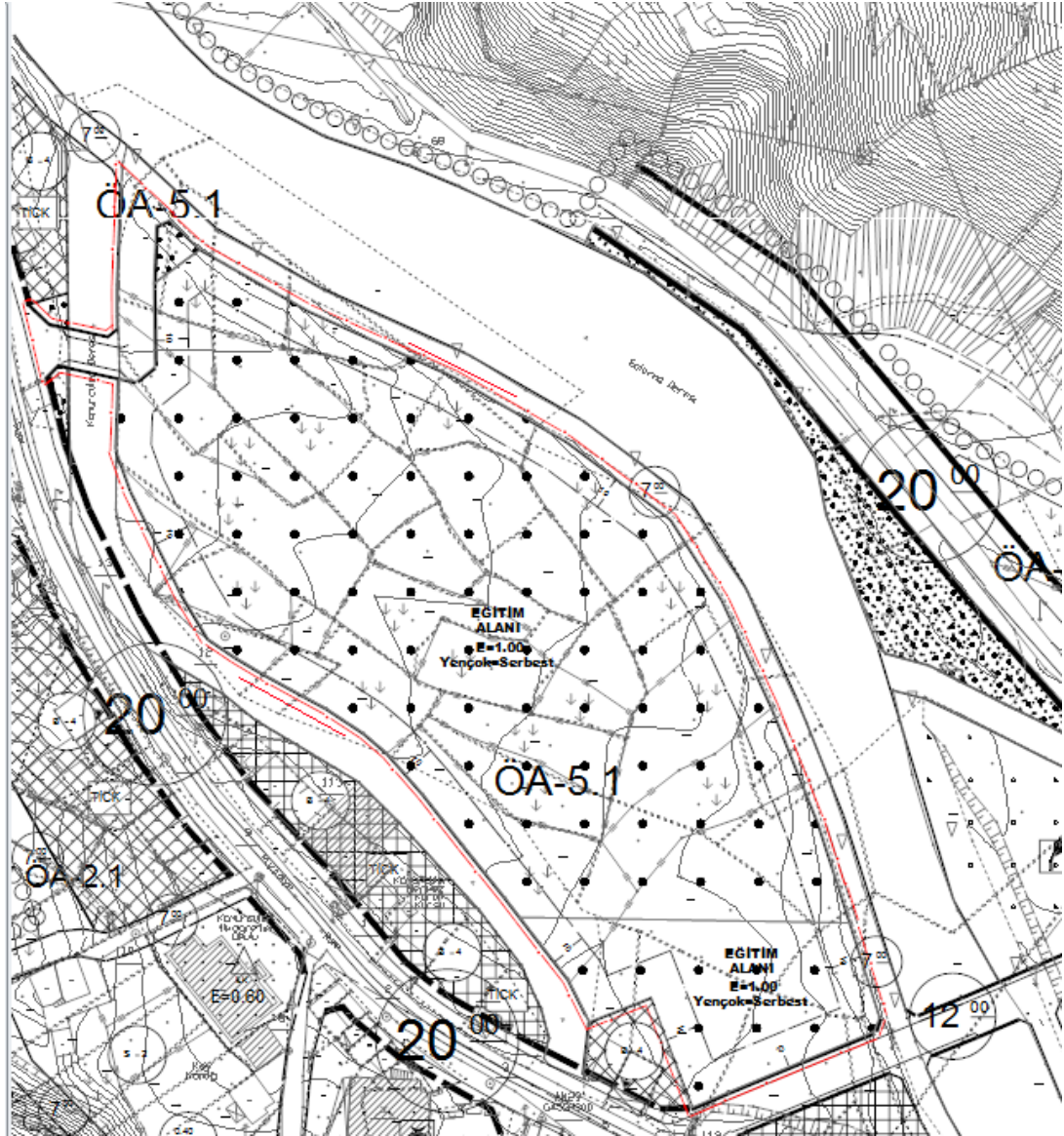
Kadastral durum ve mevcut imar planı altlık olacak şekilde hazırlanan imar planı değişikliğinde söz konusu bölge de özel veya resmi lise, ortaokul, ilkokul, anaokul vb. eğitim tesisi yapılması önerilmiştir. Eğitim tesisi yapılması ile okul giriş-çıkış saatlerinde yoldaki

trafik yoğunluğunu düşünülerek söz konusu bölgenin kuzeyinde bulunan yol, park alanından geçerek 20m. en kesitli Muradiye-Rize yoluna bağlanması önerilmiştir.

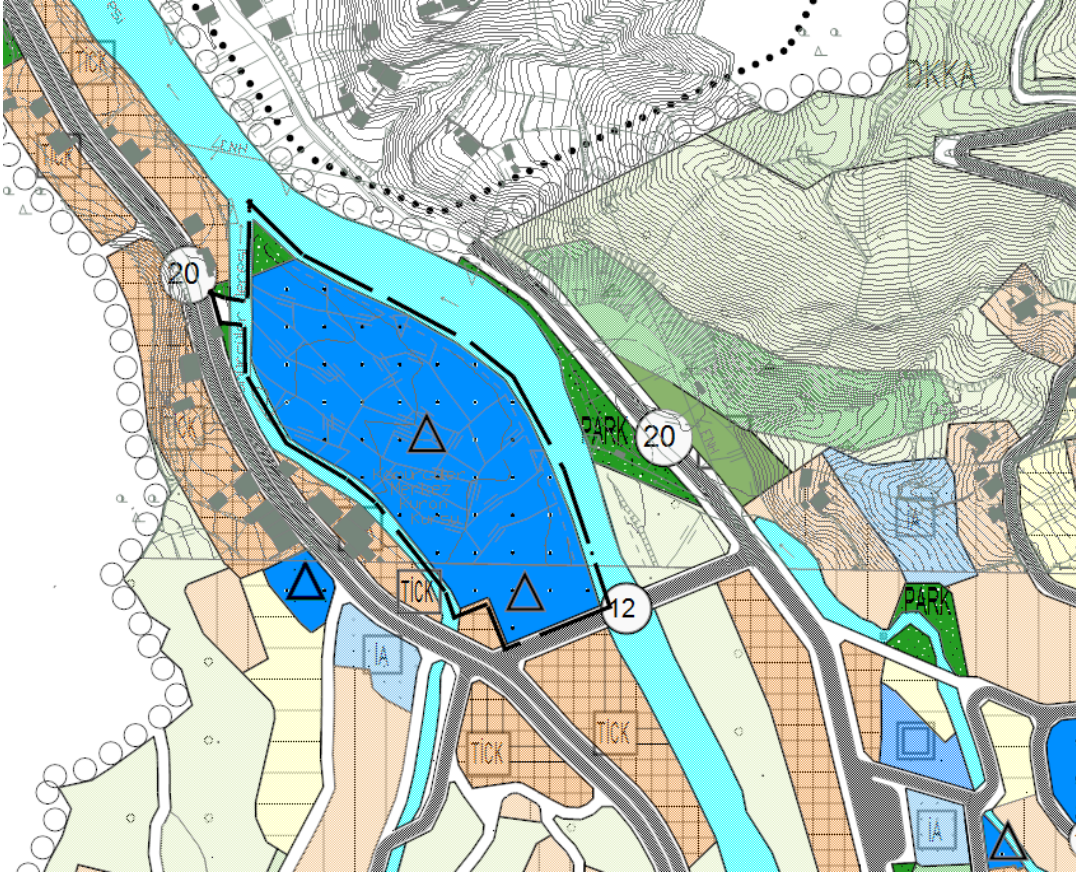
Söz konusu bölgenin tüm cephelerinde yapı yaklaşma sınırı 10 m. olarak belirlenmiştir. Bölgedeki eğitim alanı arazi kullanım koşulları; yapı yüksekliği serbest, Emsal=1.00 olarak önerilmiştir.

Yukarıda kısaca anlatılan imar planı değişikliği 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları olarak hazırlanmış olup mevcut imar planları ile bütünlük oluşturacak şekilde işlenmiştir.

Harita 3: Öneri Uygulama İmar Planı



Harita 4: Öneri Nazım İmar Planı



**Selçuk KEMERÖZ**

Şehir Plancısı

## PLAN NOTLARI

1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. MURADİYE (RİZE); BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 GÜN VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. BU NEDENLE BELDEDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.
3. İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA UYULACAKTIR.
4. YERLEŞMEYE ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1) OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA; YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDLERİ YAPILACAK ALINACAK ÖNLEMLER AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR.
5. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. EĞİTİM ALANINDA ÖZEL VEYA RESMİ LİSE, ORTAOKUL, İLKOKUL, ANAOKUL VB. EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.

## EKLER

## Ek-1

Karar Sıra No.		Karara Esas Olan Evrakın			Mevzuun Konusu ve Özeli
Tarih	No.	Nereden Gonderildiği			
Başkanın Adı ve Soyadı:		Toplantı Tarihi:		Günü:	
Üyelerin Adı ve Soyadı:					

**KARARIN METNİ**

Rize ili, Merkez, Muradiye Belediyesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4,2 hektar yüzölçümüne sahip dikeli tarım arazisinin, 5495 sayılı kanunun 13. Maddesi gereğince ilave İmar planı ile konut alanı, sosyal altyapı alanı, kültürel alanları, aralık ve yeşil alanlar, ibadet alanları v.b. alanı olarak gelecekte tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğuna, farklı bir amaçla kullanılmak istenmediği durumunda 5495 sayılı kanun kapsamında tekör tanımlanmasına aykırılığı ile;

5- Rize İl Özel İdarresi, İmar ve Kültürel İyileştirme Müdürlüğü'nün 16.12.2014 tarih ve 97375479-300-8545 sayılı yazısında; Çaruh Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bilgilerin ihtiyacını karşılamak amacıyla İlmerz; Ardeşen İlçesi Pazarlık köyü 161 ada 40 parsel, Pazar İlçesi Akıncı köyü 177 ada 1 parsel, Merkez İlçesi Elmali köyü 1077 parsel Güneysu İlçesi Anıtlık İnanak köyü 120 ada 28 parsel, Aydırcı İlçesi Kışık köyü 17 parsel ve İkizdere İlçesi, Ayvalık köyü 121 ada 1 parselde tesis edilmesi planlanan trafo yerleşiminin, 5495 sayılı kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanımı talep edilmiştir.

İlgili alanın Toprak Koruma Kurulu özelliği tarafından yapılmış genelölçümün imkân sağlandığı. Yazı ekinde bulunan arazi'nin; konut alanı, sosyal alan ve yeşil alan ve hayvancılık alanı olarak tekör ekmanları tarafından hariclenmesi arazi etrafı raporuna esas alınmıştır. İmar planı ile ilgili olarak kullanılan fotoğraflar Rize il; Ardeşen İlçesi Pazarlık köyü 161 ada 40 parsel 93,5 m<sup>2</sup>; Pazar İlçesi Akıncı köyü 177 ada 1 parsel 93,5 m<sup>2</sup>; Merkez İlçesi Elmali köyü 1077 parsel 93,5 m<sup>2</sup>; Güneysu İlçesi Anıtlık İnanak köyü 120 ada 28 parsel 28 m<sup>2</sup>; Aydırcı İlçesi Kışık köyü 17 parsel 17 m<sup>2</sup> alanların tarım dışı amaçla kullanılmaya aykırılığı ile;

ASLININ FOTOKOPİSİDİR  
04.12.2014

## Ek-2

T. C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.05.0.MAH.0.01.02.00.521.2015.53/ / 2015  
Konu : Kamu Yararı Kararı

BAKANLIK MAKAMINA

Rize Valiliğinin 17/04/2015 tarih ve 3011 sayılı yazısı ve eklerinde; Rize İli, Merkez İlçe, Muradiye Belediyesi, Köprübaşı Mahallesi, 158 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 52, 53 nolu parseller, 159 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller, 160 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu parseller, 161 ada 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 nolu parseller, 162 ada 1 ve 2 nolu parsellerde kayıtlı 4,28 hektarlık alanda Muradiye Belediyesi tarafından ilave imar planı yapılması planlandığı, Toprak Koruma Kurulunun 20/01/2015 tarih ve 46 nolu kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13/d bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Rize İli, Merkez İlçe, Muradiye Belediyesi sınırları içinde yer alan 4,28 hektarlık alanda ilave imar planı yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca, kamu yararı kararı verilmesini tensiplerinize arz ederim.

Ömer DOĞANAY  
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.  
15/05/2015  
Namık DEMİR  
Müsteşar Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim  
/ /2015  
Mükerrrem UNLUER  
Vali  
Müsteşar

OLUR  
20/05/2015  
Sebahattin ÖZTÜRK  
Bakan

Ayrıntılı bilgi için irtibat: S.ALAADDİNOĞLU/ Uzman

Inönü Bulvarı No:4 Bakanlıklar 06650 ANKARA  
Telefon: (0 312) 422 43 67 Faks: (0 312) 425 17 91  
e-posta: sevda.alaaddinoğlu@icisleri.gov.tr ElektronikAğ:www.mahalli-idareler.gov.tr

Ek-3

**DEFTERİ**

Sayfa No:...

Karar Sıra No.	Karara Esas Olan Evrakın			Mevzuun Konusu ve Özeti
	Tarih	No	Nereden Gönderildiği	
46	27.11.2014	8080	Rize İl Özel İdaresi	Turizm Tesisi Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; Konut Alanı Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; Ticari Depolama Tesisi Alanı Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; İmar Alanı Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; Trafik Yolu Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; Konut Alanı Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi; Sanayi Alanı Amaçlı Tarım Dışı Amaçla Kullanım Talebi
	26.12.2014	5831	Rize Belediyesi	
	30.12.2014	832	Rize İl Özel İdaresi	
	09.09.2014	3446	Muradiye Belediyesi	
	18.12.2014	8565	Rize İl Özel İdaresi	
16.01.2015	257	Rize İl Özel İdaresi		
16.12.2014	2666	Rize İl Özel İdaresi		

Toplantı Tarihi: 20 / 01 / 2015 günü

Başkanın Adı ve Soyadı: **Ersin YAZICI**

Üyelerin Adı ve Soyadı: **Ali KAÇIRAN, Nurettin DIRİCAN, Muhammet Ali YILMAZER, Muhammet Ali TERZİOĞLU, Muhammet KARAOĞLU, Muhammet PERTEK, Kürsat Coşkun ÇOLAK, Yusuf ŞAŞATLI, Nevzat ÖZER**

1- Rize İl özel idaresi, İmar ve Kentsel Yapı İlçe Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve 97375479-310.01.03-8080 sayılı yazısında; Rize ili, Derepaazarı İlçesi, Sandıktaş Köyü sınırları içerisinde bulunan 3 parça 686 nolu parsel üzerinde Ercel Zaman Ltd.Şti. tarafından "Turizm Tesisi Alanı" kurulmak istendiği belirtilerek, ilgili alanın 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanı talep edilmiştir.

İlgili alanın Toprak Koruma Kurulu üyeleri tarafından yeminle gerçekleştirilen imar sorgulama yazı ekinde bulunan arazi; kadastro, taşınmaz bilgisi ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü teknik elemanları tarafından hazırlanan arazi etüt raporu incelemesi neticesinde, tarım dışı amaçla kullanımı talep edilen Rize ili, Derepaazarı İlçesi, Sandıktaş Köyü, sınırları içerisinde bulunan 3 parça 686 nolu parselin oluşturdugu toplam 7600,00m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip dükü tarım arazisinin, Kanunun 21. Maddesi hükmü uygulanarak aynı Kanunun 13. maddesi gereğince "Turizm Tesisi Alanı" olarak şekilde tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna, farklı bir amaçla kullanılacak olması durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında tek bir alanın alınmasına oy birliği ile;

2- Rize Belediye Başkanlığı'nın 26/12/2014 tarih ve 69776221.121.02/2014/5631 sayılı yazısında; Rize Merkez, Fener Mahallesi sınırları içerisinde 306 nolu parselin bulunduğu; ilgili taşınmazın bir kısmının (T.N.K.A) mesken yapımı, 306 nolu parselde kalan bu alanın yapılaşma imar planı değişikliği


Ahmet MURAT DİNE



Ek-4

EFTERİ				
Karar Sıra No.	Karara Esas Olan Evrakın			Sayfa No...
	Tarih	No.	Nereden Gönderildiği	
				Mevzuun Konusu ve Özeti
Başkanın Adı ve Soyadı :		Toplantı Tarihi :		Günü :
Üyelerin Adı ve Soyadı :				
KARARIN METNİ				
<p>İlgili alanın; Toprak Kurulü üyeleri tarafından yerinde genişletilmesine imkan sağlandı. Yazı ekinde bulunan arazi; haritası, taşınmaz birliği ve Bida, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'ne teklif, ekimoları tarafından hazırlanan arazi etüt raporu incelemesi neticesinde, tarım dışı amaçlar kulları talep edilen; Rize ili, Merkez, Dozarköy Köyü sınırları içerisinde bulunan 2 pafta 1653 nolu parselin oluşturdugu toplam 3776,00m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip diktili tarım arazisinin, ekinde yapılan taşınmazın elektrik şebekesi belgesi ile 2005 yılı Encast yapıldığını belgelemesi ile 5403 sayılı Kanun 21. Maddesi hükümlerine aykırı olarak aynı kanunun 11. Maddeleri gereğince "Ticari Depolama Tesisleri" alanı olarak belirlenmiş tarım dışı amaçla kullanımına uygun olduğunu, farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında teklif edilen alanın alınmasına ay birliği ile;</p> <p>4- Muradiye Belediyesi'nin imar planı değişikliği kapsamında 09.09.2014 tarih ve 25768887/146 sayılı yaklaşık 4,2 hektar tarım arazisinin plan bütünlüğü açısından tarım dışı amaçla kullanım talebi.</p> <p>İlgili alanın Toprak Kurulü üyeleri tarafından yerinde genişletilmesine imkan sağlandı. Yazı ekinde bulunan arazi; haritası, taşınmaz birliği ve Bida, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'ne teklif, ekimoları tarafından hazırlanan arazi etüt raporu incelemesi neticesinde, tarım dışı amaçlar kulları talep edilen alanın alınmasına ay birliği ile;</p>				
<p>Ahmet Murat ŞAHİN          Başkan          Değerlendirme</p>				

Ek-5

  
T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : 29102412-000-E.11298  
Konu : Kamu Yararı Kararı

25/05/2015

RİZE VALİLİĞİNE  
(İl Mahalli İdareler Müdürlüğü)

İlgi : 17/04/2015 tarih ve 3011 sayılı yazınız.

İlgi yazınız üzerine alınan 22/05/2015 tarihli Bakan onayı ilişikte gönderilmiştir.  
Bilgilerinizi rica ederim.

M Emin BİLMEZ.  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı

EK: 1 onay örneği

\*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (YORTVf-LXiqUo-89PeL2-WJ8KnN-bq6wT1Bo) kodunu yazınız.

Bakanlık  
Telefon No: (312)425 72 14 Faks No: (312)418 72 08  
e-Posta: [icisleri@icisleri.gov.tr](mailto:icisleri@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi: [www.icisleri.gov.tr](http://www.icisleri.gov.tr)

Bilgi için: Sertik ALAADDİNOĞLU  
UZMAN  
Telefon No: