

RİZE İLİ MERKEZ İLÇESİ
MURADIYE BELDESİ
YEŞİLDERE MAHALLESİ
KÜLTÜR TESİS ALANI YAPIM AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

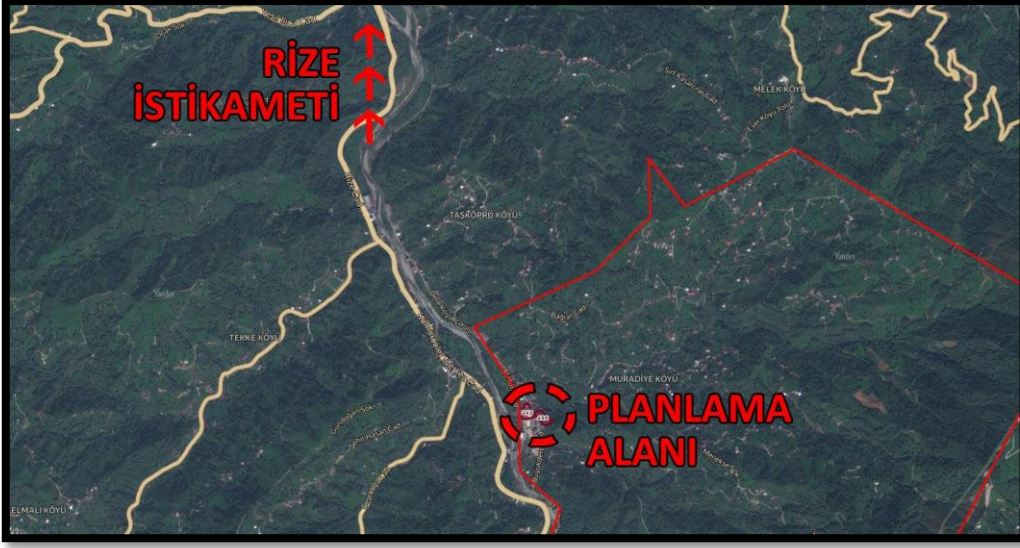
UİP-.....
MURADIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN
..... TARİH SAYILI BELEDİYE
MECLİS KARARI İLE KABUL EDİLEN
BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
KAPAK DAHİL 5 SAYFADIR.



Eylül, 2019

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İş bu rapora konu olan planlama alanı; Rize İli, Merkez İlçesi, Yeşildere Mahallesi Kazdal Mevkii 0 ada 343 parsel ve Taşlıdere Mevkii 0 ada 496 parsel numarasına kayıtlı 1/1000 ölçekli G45A06B2A ve G45A06B2B paftalarında bulunan taşınmazı konu almaktadır.



Şekil 1. Planlama alanının konumu

0 ada 343 nolu taşınmaz, genel olarak düz bir topografya üzerinde, Yeşildere mahallesinin ortasında Muradiye Belediye Başkanlığı binasının kuzeyinde bulunmaktadır. Fiiilyatta taşınmazın kuzeyi dinlenme ve oyun alanı amaçlı belediye parkı, güneyi Muradiye İlkokulu olarak kullanımı bulunmaktadır. 496 nolu parsel ise, Belediye Hizmet binasının doğusunda, eğimli bir topografya üzerinde, fiiilyatta çay tarımının yapıldığı bahçe olarak bulunmaktadır. Şekil 1’de planlama alanının konumu gösterilmektedir.

1

PLANLAMA ALANINI KADASTRAL DURUMU

Planlamaya konu altı adet parselin TKGM online portal üzerinde gözükten hali Şekil-2’de gösterilmektedir. (Şekil 2).



Şekil 2.

PLANLAMA ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU

0 ada 343 nolu taşınmazın, meri imar planında kuzeyi Park Alanı, güneyi İlkokul Alanı olarak; 0 ada 496 nolu taşınmazın tamamı Pazar Yeri olarak planlanmıştır. Planlama alanlarının alansal durumları Tablo-1’de gösterilmektedir. Mevcut imar durumu ise Şekil 3’de gösterilmektedir.

FONKSİYON	MEVCUT ALANI
İlkokul Alanı	1648,62 m ²
Park Alanı	641,16 m ²
Pazar Yeri	2159,94 m ²



Şekil 3-Meri imar planı

Planlama alanının batısından 10 metrelik imar yolu, ortasından dere geçmektedir. Derenin doğusunda eğimli topografyada Pazar Yeri fonksiyonu yer almaktadır. Pazar Yeri, plan kurgusuna göre güneyinden geçen 7 metrelik imar yolu ile hizmet almaktadır.

PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Muradiye Beldesi, Rize merkeze bağlı, yaz ve kış nüfusları farklılık gösteren, yerel nüfus dinamiklerini koruyan, belde belediyesi konumundadır. Bölge, kendine has özellikleri, doğası ve yerel halkıyla bölgenin ilgi çekici cazibe merkezlerinden biridir. Gelişen ve kırsal kalkınmanın bir parçası haline gelen Muradiye Beldesi, beldede ihtiyaç duyulan kültürel etkinliklerin gerçekleştirilebileceği kamusal mekanlar yönünden yetersizdir. Beldenin kültürel etkinlik ve kamu yararına hizmet edecek aktivitelerin hayat bulacağı mekana ihtiyacı bulunduğu

bilinmektedir. Bu ihtiyacın karşılanması amacıyla, söz konusu plan değişikliği gerçekleştirilmiştir.

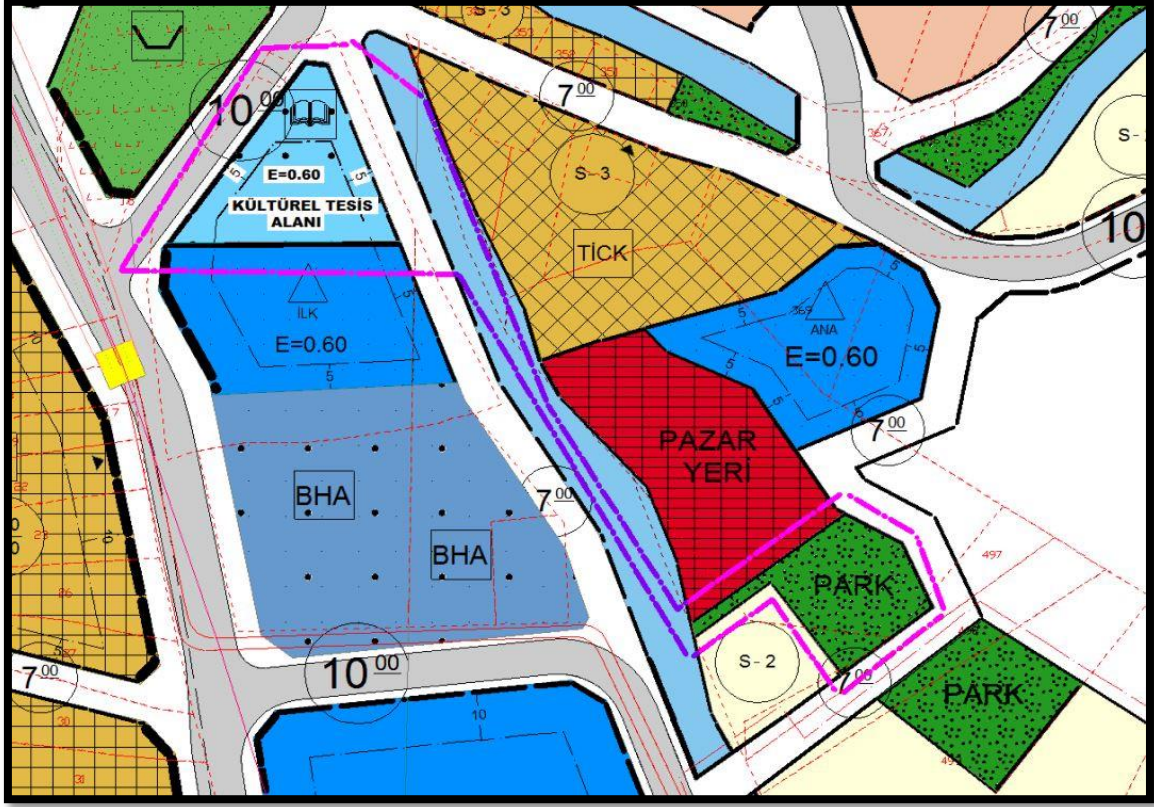
Sonuç olarak, parseldeki yapılaşma kararlarının düzenlenerek kentsel donatı ihtiyacının karşılanması yapılan plan değişikliğinin amacıdır.

PLANLAMA KARARLARI

Bilindiği üzere imar planları, mevcut ve gelecekte öngörülen kentsel dinamikleri dikkate alarak, kentin planlanma işleminin mekânsal boyuta yansıtılmasıdır.

Planlama çalışmasında, 343 nolu parselin kuzeyinde bulunan Park Alanı kaldırılarak, taşınmazın doğusunda yer alan Pazar Yeri fonksiyonunu güneyinde yeni bir Park Alanı tanımlanmıştır. 343 nolu parselin kuzeyinde Kültürel Tesis Alanı'nın tanımlanmasıyla, taşınmazın güneyindeki İlkokul Alanı, fiiliyatta bulunan bahçe duvarına kadar revize edilerek gerçek ölçüleri korunarak plana yansıtılmıştır. Kültürel Tesis Alanı'nın Emsal=0,6 ve batı ve doğudan 5'er metrelik çekme mesafesi ile yapılaşma kararları tanımlanmıştır. Kaldırılan Park Alanı, Pazar Yerinin güneyinde yeniden tanımlanırken, Pazar Yeri'nin bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak alansal büyüklüğü revize edilmiştir. Bu sayede imar planı, güncel dinamikleri ve ihtiyaçlara cevap verebilecek mekânsal yönlendirmeyi sağlamış bulunmaktadır. Gerçekleştirilen plan değişikliği Şekil-4'de gösterilmektedir. Plan değişikliğiyle düzenlenen alansal büyüklükler Tablo-2'de gösterilmektedir.

FONKSİYON	ÖNERİ ALAN
İlkokul Alanı	1400,79 m ²
Park Alanı	650,24 m ²
Pazar Yeri	1515,00 m ²
Kültürel Tesis	888,99 m ²



Şekil-4 Plan değişiklik teklifi

PLAN HÜKÜMLERİ

1-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK YAPININ YÜKSEKLİĞİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

2-KÜLTÜREL TESİS ALANI GÜNEYDEN ÇEKME MESAFESİ BARINDIRMAMAKTA OLUP, GÜNEYDEN İLKOKUL ALANINA BİTİŞİK OLARAK YAPILAŞMA SAĞLANABİLİR VE BU ŞEKİLDE TAŞINMAZA İMAR DURUMU VERİLEBİLİR.