

1. MEVCUT DURUM

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Rize ili, Güneysu ilçesi, Yukarı islahiye köyü sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli G45-A-04-C-3-B paftasında, 1/5000 ölçekli G45-A-04-C, 4536600-4536700 dikey ve 390400-390500 yatay koordinatları arasında yer almaktadır. Planlama alanında yer alan taşınmazlar Güneysu ilçesi Yukarıislahiye köyü içerisinde 393 ada 7 no'lu parselde 1.130,77 m² alanı kapsamaktadır. Planlama alanı idari olarak Rize ili Güneysu ilçesine Yukarı islahiye köyü sınırları dâhilindedir.

1.2. Yakın Çevre ve Özellikleri

Planlama alanı Yukarı islahiye Köyü, Güneysu ilçesi ve Rize ili idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Güneysu ilçesinin güneyinden konumlanmakta ve alana her mevsim ulaşım sağlanabilmektedir. Güneysu merkeze yaklaşık 8 km uzaklıkta bulunan planlama alanının diğer il ve ilçe merkezlerine olan uzaklığı aşağıdaki tablodaki gibidir (Tablo 1).

Yerleşme	Uzaklık(km)	Yerleşme	Uzaklık(km)
Ankara	854	Çayeli	28
İstanbul	1246	Ardeşen	55
Trabzon	95	Pazar	47
Erzurum	283	Hopa	101

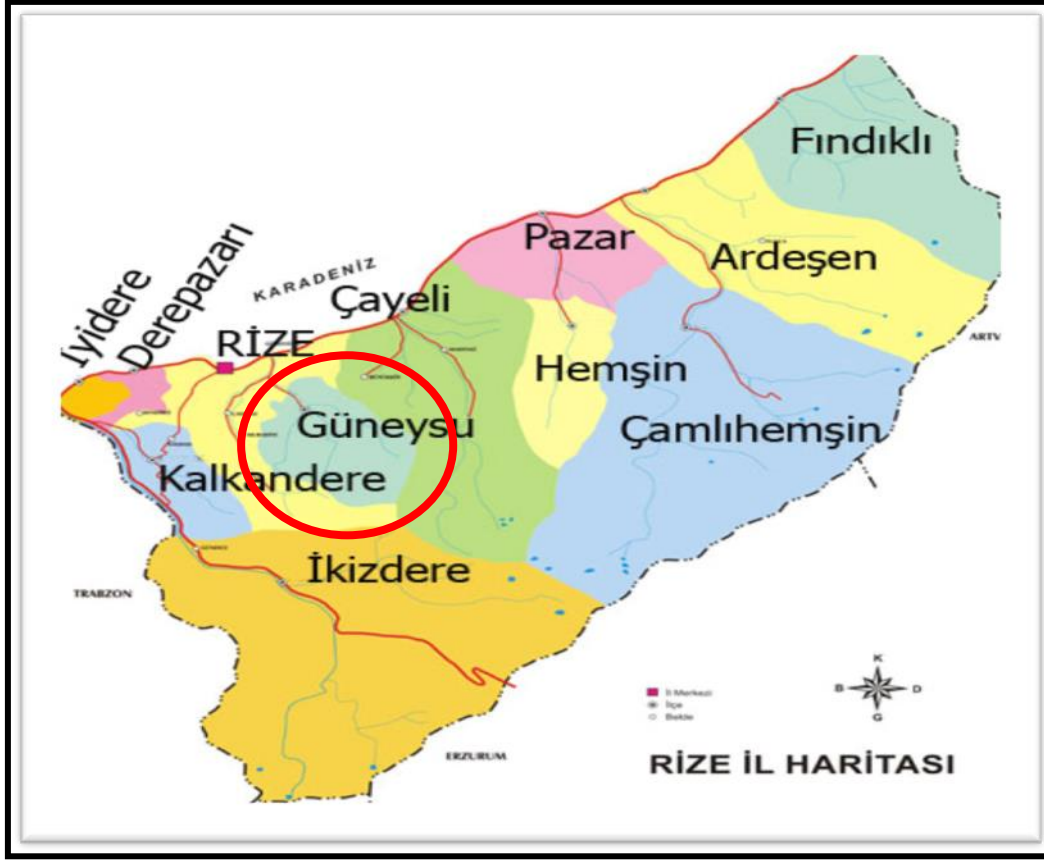
Tablo 1. Planlama Alanının Diğer İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı

RİZE-GÜNEYSU
YUKARIİSLAHIYE KÖYÜ 393 ADA 7 NOLU PARSEL
SANAYİ ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1. Güneysu İlçesinin Bölgesi İçerisindeki Konumu

Güneysu ilçesi yüzölçümü yaklaşık 107 km²'dir (Şekil 1). Güneysu ilçesinin Doğusunda Çayeli, batısında ve Kuzeyinde Rize merkez ilçesi ve güneyinde İkizdere ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanının Rize merkeze 22 km uzaklıkta bulunmaktadır. (Şekil 2).



Şekil 2. Güneysu İlçesinin Rize İli İçerisindeki Konumu

1.3. Alanın Mevcut Durumu

Planlama alanı idari yapı olarak Güneysu Belediyesi imar planları sahası dışında ve Güneysu ilçe merkezinin güneyinde kalmaktadır. (Şekil 3)

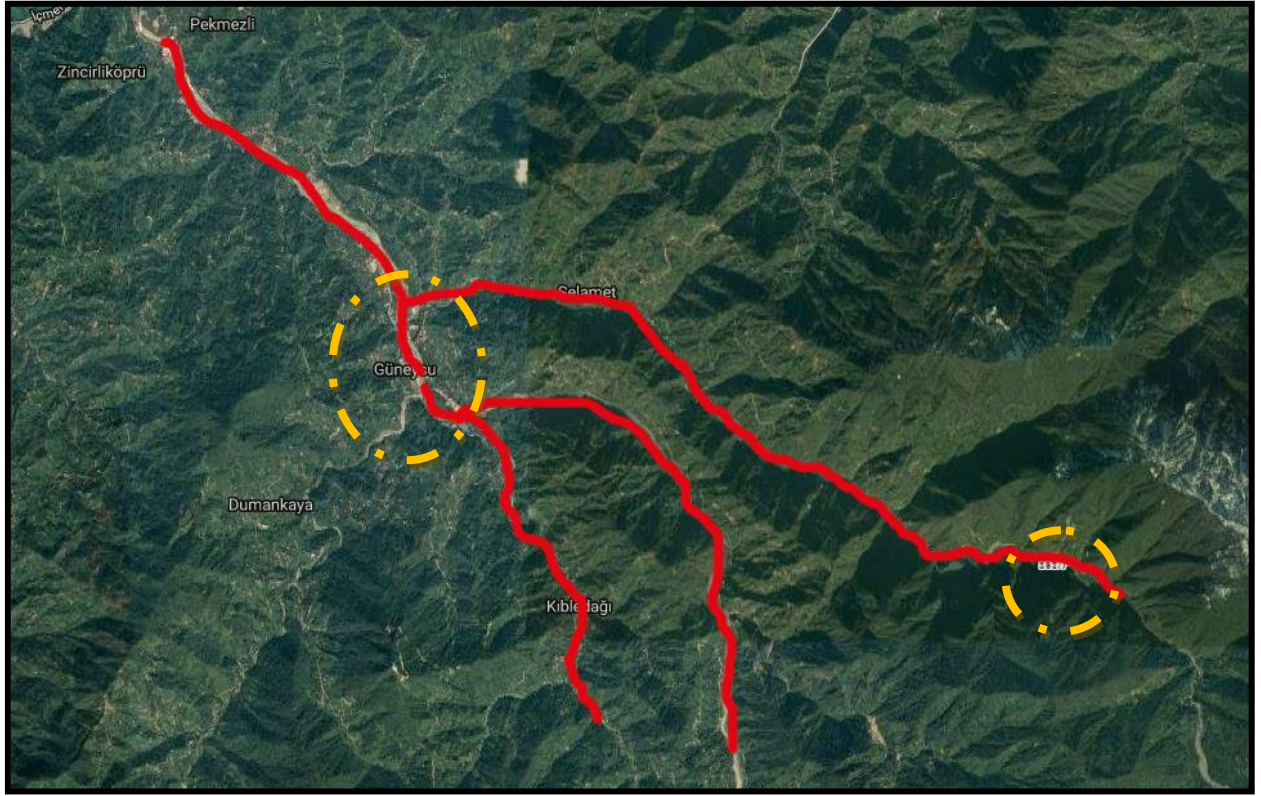


Şekil 3. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Güneysu ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım Bulutlu köy yolundan sağlanmaktadır. Şekil üzerinde planlama alanı ve yakın çevresindeki kara yolu ulaşım bağlantıları gösterilmektedir.

(Şekil 4).

RİZE-GÜNEYSU
YUKARIİSLAHİYE KÖYÜ 393 ADA 7 NOLU PARSEL
SANAYİ ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



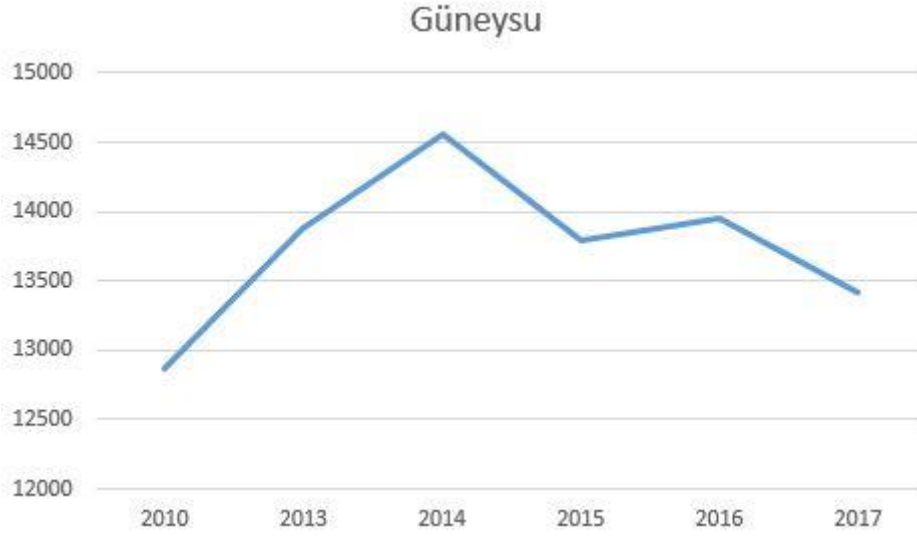
Şekil 4. Planlama Alanının Kent İçi Ulaşılabilirliği

Güneysu ilçesinin nüfusu 2000 yılında toplam 16522 kişi, 2010 yılında 12874 kişi, 2017 yılında ise 13411 kişi olmuştur (Tablo 2). Güneysu ilçesi nüfusunun, 2010-2016 yılları arasında arttığı ve 2017 yılın azaldığı görülmektedir. Güneysu ilçesi nüfus değişimi Tablo 2. ve Şekil 5. Üzerinde gösterilmektedir (Şekil 5).

Tablo 2. Hopa İlçesi Yıllara Göre Kent-Kır Nüfusu

YIL	TOPLAM	KIR	KENT
2000	16522	11608	8569
2010	12874	8784	4090
2013	13879	9339	4540
2014	14560	8959	5601
2015	13794	8598	5196
2016	13956	8297	5659
2017	13411	7722	5689

Güneysu ilçesi nüfus değişimi aşağıdaki grafikte gösterilmektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Hopa İlçesi Nüfus Grafiği

Güneysu ilçesinin nüfusu 2017 yılına göre; 6701 erkek ve 6710 kadın olmak üzere toplam 13411 kişiden oluşmaktadır. Bu nüfusun %49.96'sini erkek, %50.04'ini kadınlar oluşturmaktadır.(Tablo 3)

Tablo 3. Güneysu İlçesi Yıllara Göre Kadın-Erkek Nüfusu

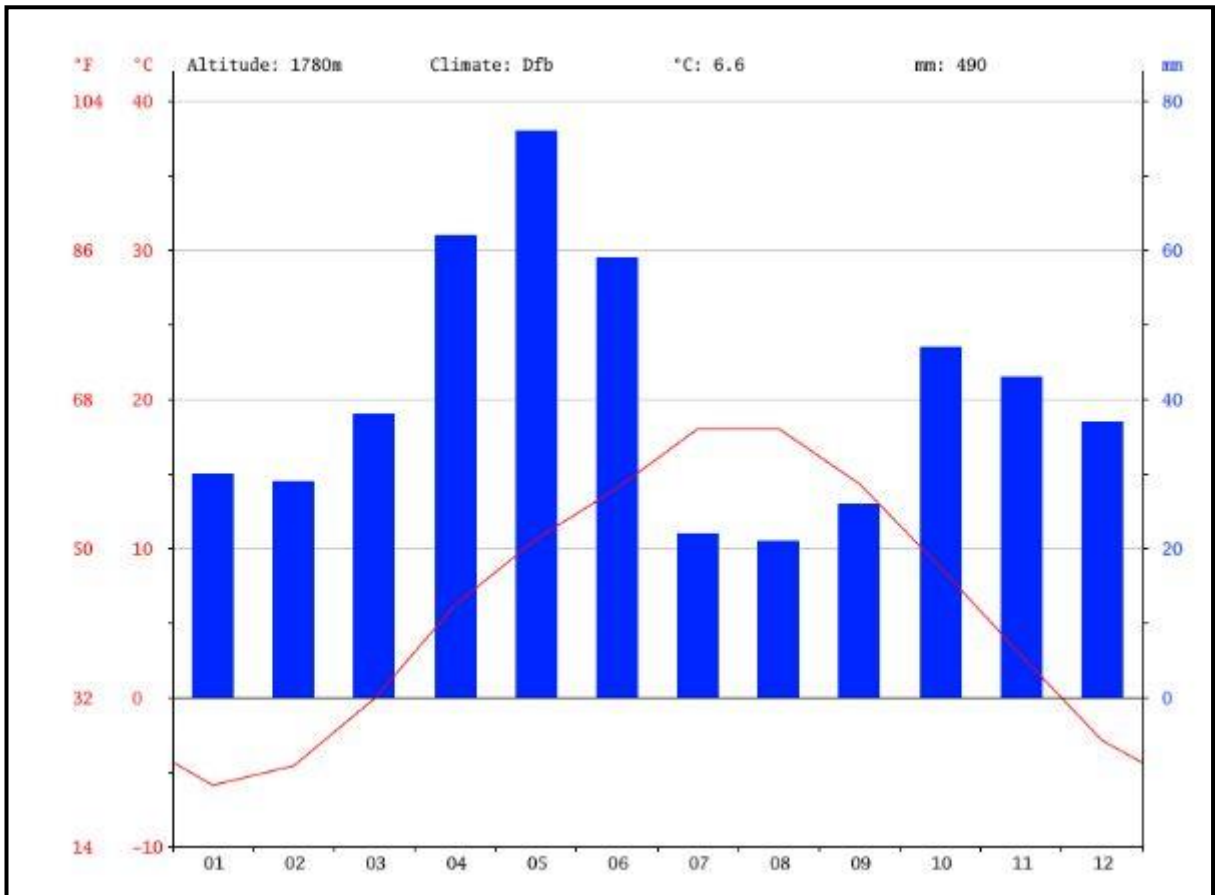
Yıl	Güneysu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	13411	6701	6710
2016	13956	6935	7021
2015	13794	6826	6968
2014	14560	7171	7389
2013	13879	6865	7014

Rize iklimi, yeryüzü şekillerinin özellikleri nedeniyle bölgelere göre çeşitlilik göstermektedir. Kıyı kesimlerinde ılık ve yağışlı bir iklim tipi egemendir. Buna karşın, ilin iç bölgelerine doğru, yüksek kesimlerde kışlar sürekli ve bol karlı, yazlar serin geçer. Planlama alanının coğrafi konumu nedeniyle iklim

özellikleri, genellikle Karadeniz iklimi tesiri altında olmasında rağmen havzanın üst kısımlarına gidildikçe Karadeniz ikliminden uzaklaşır. İç kesimlere gidildikçe yağış miktarı azalır. Bunda en büyük etken kıyıya paralel uzanan dağların yağışı keserek iç kesimlere ulaşmasını engellemesidir.

Güneysu ilçesinde soğuk ve ılıman iklim görülmekte olup, belirgin bir yağış egemendir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. İlçenin yıllık ortalama sıcaklığı 15.5 °C'dir. İlçenin yıllık ortalama yağış miktarı 160 mm'dir. (Şekil 6).

Şekil 6. Güneysu İlçesi İklim Grafiği

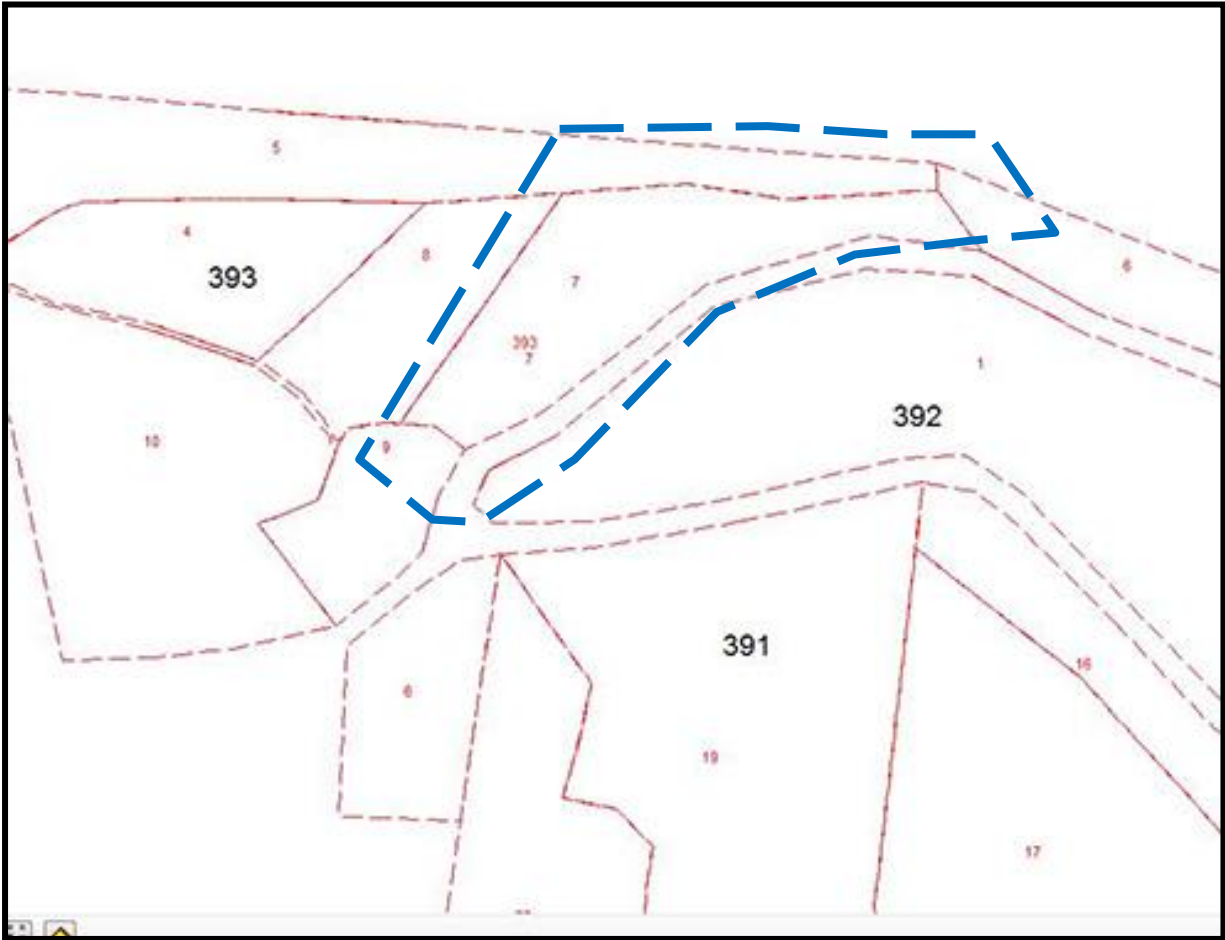


Güneysu ilçesi iklim grafiğine göre Temmuz ayı, en sıcak aydır. Bu ayda yağış miktarı 20 mm olarak görülmektedir. En fazla yağış mayıs ayında düşmekte olup; Mayıs ayı yağış miktarı 76 mm olarak görülmektedir.

İlçe ekonomisi büyük ölçüde tarımsal üretime dayalıdır. Tarımsal üretim, ağırlıklı olarak, geleneksel aile tipi işletme yapısı şeklinde görülür.

Bahse konu alan; Güneysu Belediyesi imar planı dışında yer almakta olup; 393 ada 7 no'lu parseli kapsamaktadır. Bahse konu parselin büyüklüğü 1130,77 m²'dir. Planlama alanı 393 ada 7 no'lu parsel, tapuda tarla niteliğindedir.

(Şekil 7)



Şekil 9. Planlama Alanı Kadastral Durum

2. PLANLAMA KARARLARI

2.1. Planın Amacı

Hazırlanan imar planının amacı, bahse konu taşınmazın 1/5.000 ölçekli Nazım imar planında ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında , “Sanayi Alanı” olacak şekilde planlanmasıdır.

2.2. Planlama Kararları

Nazım İmar Planları arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır.

Uygulama imar planları ise nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı

hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır. Bu amaç doğrultusunda plana konu olan alanlarda imar planı yapılması ihtiyacı doğmaktadır. Bu bağlamda resmi kurumlardan görüşler alınmıştır ve bazı kurumlar belirli koşulların oluşturulması talebiyle beraber olumlu görüş vermişlerdir.

Özellikle son yıllarda Karadeniz bölgesi coğrafi yapısı ve barındırdığı doğal güzellikleri nedeni ile yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktası haline gelmiştir. Bu fonksiyonel gelişmeler planlı bir yatırımın sonucu değil de var olan değerlerin turistler tarafından değerlendirilmesi ile kente nüfus hareketliliği getiriyorsa yapılan yatırımların optimum düzeyde olması için planlı bir gelişme ile yatırımları yönlendirmek hem ekonomik açıdan hem de doğanın ve topoğrafyanın uygun kullanımı açısından oldukça önem arz etmektedir.

Planlama alanı Rize İli, Güneysu İlçesi, Yukarıislahiye köyü sınırlarına girmektedir. Doğal karakteri ve barındırdığı nitelikler bakımından cazibe yerleşim alanları konumunda olan Güneysu ilçesi gibi kentlerin gelişmesinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yanı sıra nitelikli Sanayi Alanlarının günümüz teknolojik gereksinimlere göre düzenlenip oluşturulması oldukça önemlidir. Gerek nüfusun kentte kalması gerekse kentteki sosyal sorumluluğu sağlayan önemli yatırımlardan biri olan Sanayi Alanları, Güneysu ve çevresine hitap eden bir yatırım olacaktır. Bölgede yer alan Sanayi potansiyelinin değerlendirilmesi için hazırlanan imar planının amacı, bahse konu olan taşınmazın 1/1.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planında “Sanayi Alanı” olarak planlanmasıdır.

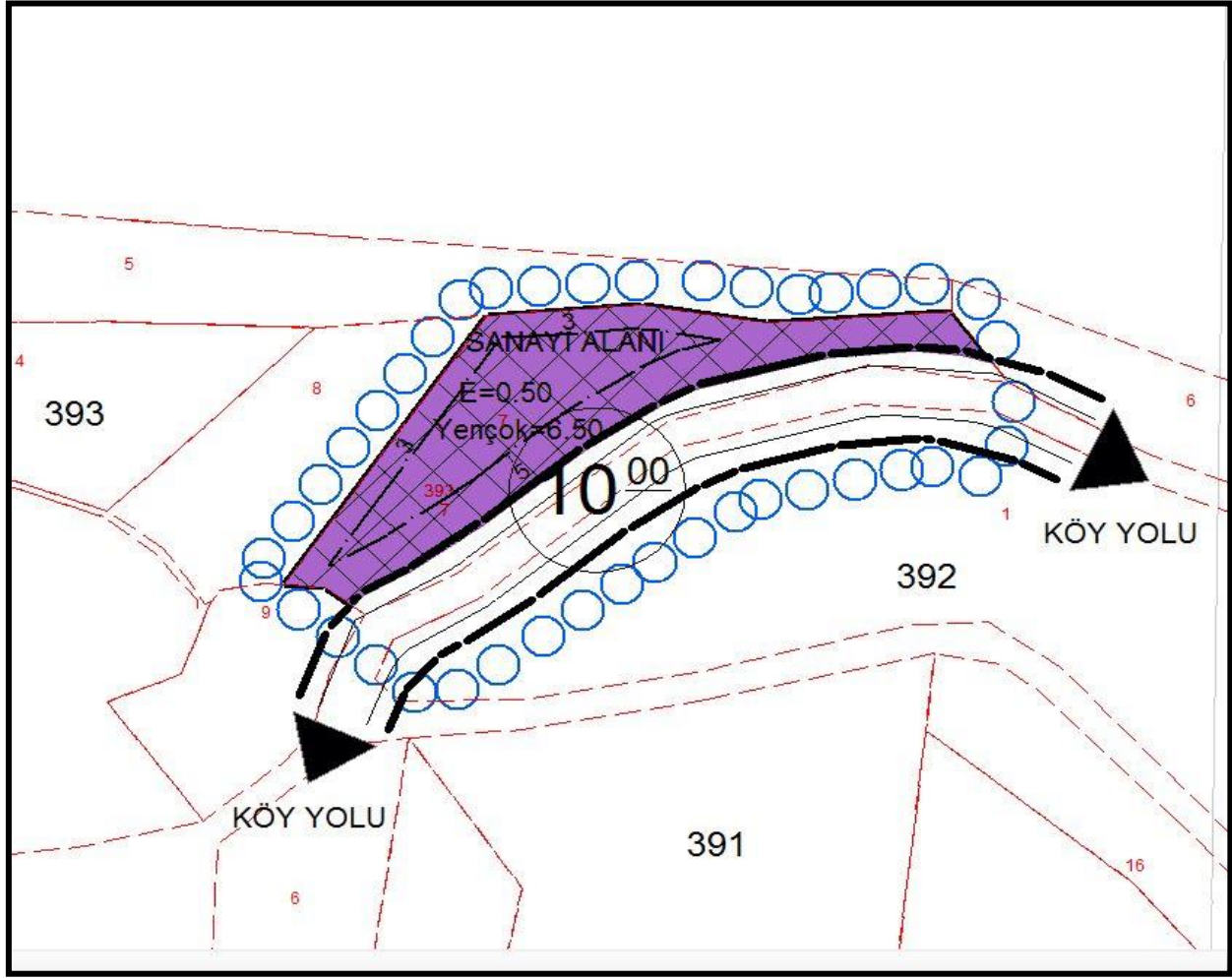
Planlama alanı için öncelikle imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Planlama alanının eğimi %20-30 arasında, doğudan batıya doğru

değişmektedir. Bölgenin topoğrafik ve jeolojik yapısı nedeniyle yapılacak derin ve kontrolsüz yapılarda mühendislik tedbirleriyle önlenebilecek nitelikte stabile sorunların gelişebileceği bu alanlar için Ö.A.-2.1) tanımlaması yapılmış olup analitik etüt raporunda alanla ilgili alınması gerekli olan tüm önlemler belirtilmiştir.

Ayrıca planlamaya geçilmeden plan konusu ile ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış olup planlama kurumların belirtmiş oldukları şerh ve öneriler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı ile planlama alanı için öncelikle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmış olup nazım imar planı sınırının tamamı için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı 393 ada 7 no'lu parselin Sanayi Alanı olarak planlanması öngörülmüştür. Söz konusu parselin güneyinde bulunan kadastral boşluktan 10 m lik taşıt yolu planlanmıştır. Yapılaşma şartları $E=0.50$ Yençok=6.50 m. Olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri olarak yola bakan cephesinden 5m diğer cephelerinden 3m olacak şekil de planlanmıştır. . Uygulama imar planı ile planlama alanı bütünü için toplam inşaat emsali ve yapılabilecek maksimum bina yüksekliği belirtilmiştir. Bu değerler doğrultusunda planlama alanı içerisinde yapılacak yapılar için ebatlar mesafeler ve yerleşim durumları vaziyet planında belirlenecek olup vaziyet planı hazırlanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılan imar planı aşağıda gösterilmiştir. (Şekil 9)



Şekil 9. Öneri İmar Planı

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda; "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve bu kanunun "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "2872 Sayılı Çevre Kanunu", "1593 Sayılı Hıfzısıhha Kanunu" ve konusu itibari ile tabi olunan kanunlar ve yönetmeliklerde bulunan tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Planlama alanı 4.derece deprem bölgesinde olup; "Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tüm yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ayrıca yapıların kullanım niteliğine

- bağlı olarak "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
3. İmar planına esas olarak hazırlanmış yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirlenmiş olan sonuçlar ve öneriler bölümündeki hükümlere, kriterlere ve önerilere uyulması şarttır.
 4. Elektrik, su, iletişim vb. teknik altyapı isale, iletim hatları ve tesisleri ile ilgili kuruluşların ihtiyacı olan imar planı düzenlemeleri ve uygulama çalışmaları ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda yapılacak, gerekli uygulama koşulları ve güvenlik kriterleri sağlanacaktır.
 5. İmar planı uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; esas yol aksını ve doğrultusunu değiştirmemek, yol genişliğini daraltmamak koşulu ile yolları; 2 metreye kadar kaydırarak değişiklik ile düzenleme yapmaya; trafik ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metre fazlaya genişletmeye idaresi yetkilidir. Bu madde gereğince yolların genişliklerinde kaydırma sonucu daraltma yapılamaz. Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 3 metreye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir ve bu durumda kadastral istikamet esas alınır.
 6. İnşaat alanı kat sayıları (Emsal, TAKS, KAKS vb.) imar mevzuatına göre oluşturulan veya oluşturulacak imar parseli üzerinden verilecektir.
 7. Bu imar planı ve plan notlarından önce yürürlükte olan imar planı kararlarına ve plan notlarına göre uygulama yapılmış, yapı ruhsatı verilmiş ve yapı kullanma izni alma aşamasına gelmiş yapı adaları ve parsel alanlarında yapı ruhsatı ve eklerinde belirtilmiş olan yapılaşma ve imar hakları korunacaktır. Yapı ruhsatı alınmadan inşaatına başlanmış yapı adalarında yapının kamu yoluna veya komşu parsel tecavüz etmemiş olması şartıyla bu alanlar mevcut statüsüyle korunacak alan olarak kalacaktır.

Ancak yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda yeni plan hükümleri geçerlidir.

8. Sanayi alanlarında E=0.50 ve Yençok=6.50m olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri imar planı üzerinde belirlenmiş olup, komşu parsellere olan cepheler için (sağlık koruma bandında belirlenen mesafeler kapsamında) yapı yaklaşma mesafelerinin aşılması durumunda ilgili parsellerden muvaffakatname alınarak parsel sınırına kadar yapı yapılabilir.
9. Sanayi alanlarında içyapı yükseklikleri tesisin teknolojik gerekliliklerine göre belirlenecektir.
10. İmar planı genelindeki tüm yapılaşmalarda "Otopark yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
11. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.07.2018 tarih ve 367 sayılı görüşüne göre;
 - Planlama sahası içerisinde kullanıcı sayısı göz önünde bulundurularak yeterli sayıda tuvalet ve duş alma yerinin yapılması, ayrıca oluşacak atık suların idareye ait kanalizasyona verilmesi, kanalizasyonu bulunmuyor ise "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda kullanıcı kişi sayısı göz önünde bulundurularak kurumdan projesi onaylanmış sızdırmaz fosseptik çukuru yapılması ve fosseptik çukurunun dolması durumunda vidanjörle çekilerek derin deşarj tesisi bulunan ilgili idarenin derin deşarj tesisine boşaltılması gerekmektedir.
 - Söz konusu sanayi tesisinde kullanılacak olan içme , kullanma suyu için 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre uygun kaptaj ve deponun inşa edilmesi, ayrıca tesiste kullanılacak suyun kontrol ve denetim analizlerinin yaptırılarak analiz sonucunun ilgili yönetmeliğe uygun çıkması gerekmektedir.