

**RİZE İLİ,
KALKANDERE İLÇESİ,
KAYABAŞI KÖYÜ,
G44B15D2D PAFTA,201 ADA ,
34 NOLU PARSELDE
YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU(1/1000)
RAPORUN KONUSU**

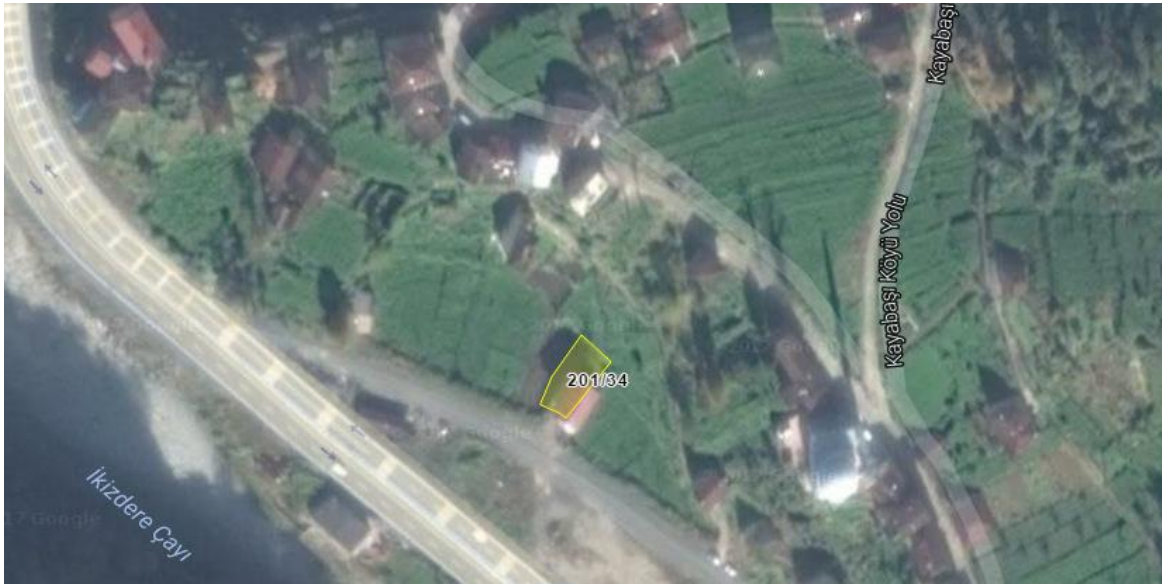
Planlama alanı, Rize İli, Kalkandere İlçesi, Kayabaşı Köyü, G44b15d2d pafta 201 ada ,34 nolu parseli içermektedir.Bu rapor, planlama alanında konut yapılabilmesi ve alanın bu amaçla ruhsatlandırılması için "Konut Alanı" olarak planlanması için hazırlanmıştır.

Yapılan uygulama imar planı, 3194 sayılı kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmış olup, şehircilik ve planlama ilkelerine bağlı kalınarak yapılmıştır.

MEVCUT DURUM

Planlama alanı, Rize Rize İli, Kalkandere İlçesi, Kayabaşı Köyü, 201 ada , 34 nolu parseli içermektedir ve yaklaşık 300_m²'lik bir alana sahiptir. Planlama alanına en yakın il merkezi Rize'dir.Rize, Kuzeydoğu Anadolu'da; Doğu Karadeniz kıyı şeridinin doğusunda 40O-22- ve 41O-28- doğu meridyenleri ile 40O-20- ve 41O-20-kuzey paralelleri arasında yer alır. Batıdan Trabzon'un Of, güneyden Erzurum'un İspir, doğudan Artvin'in Yusufeli ve Arhavi ilçeleri ve kuzeyden Karadeniz ile çevrili olan Rize'nin göller hariç yüzölçümü 3920 km² dir.

Rize de nüfus dağılımı ve yerleşmeyi belirleyen temel faktör yer şekilleridir. Rize'nin güneyinde yer alıp yükseklikleri 2000 metreden fazla olan dağların sahilden itibaren yükselmeye başlaması ve yüksek dağ eteklerinde doğarak Karadeniz'e akan akarsuların yoğunluğu nedeniyle ilde engebeli bir arazi yapısı hakimdir. Yerleşmeye elverişli düz alanların az bulunması, yerleşme merkezlerinin sahil şeridinde ve akarsu vadilerinde kurulmasını zorunlu kılmıştır.Nitekim merkez ilçe de dahil olmak üzere 12



RİZE İLİ - KALKANDERE İLÇESİ - KAYABAŞI KÖYÜ, 644B15D2D PAFTA, 201 ADA,34 NOLU PARSELDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)

ilçenin 6 tanesi sahil şeridinde ,diğer ilçelerin tamamı ve köylerin önemli bir kısmı da akarsuların taraça düzlüklerinde kurulmuştur. Rize ilinin 1990'lı yılların başında , özellikle kırsal kesimden büyük kentlere doğru yaşanan göç sebebiyle azalan bir grafik göstermeye başlamış ve önemli derecede azalmıştır. Rize'de ortalama 86 olan nüfus yoğunluğu sahilde 100'ü geçmektedir. Yoğunluğun kıyı ve merkezden iç kesimlere doğru azalmasının sebebi engebeli arazi yapısından kaynaklanan yerleşilebilir alanların az olmasıdır. Son yıllarda nüfus sayımının daha etkili belirlenmesi için uygulamaya konulan adrese dayalı nüfus sisteminde 2010 yılında derlenen verilere göre Rize'de en çok nüfus 319.637 kişinin 137 bin 143 kişisi merkez ilçede bulunmaktadır.Bu istatistiklerin artan yönde olmasının nedeni göç oranını düşürecek yatırımların, Rize ilinde artarak devam etmesinin bir göstergesidir.

Kalkandere, Rize ilinin batısında yer alan bir ilçesidir. Kalkandere İlçesi, Rize merkez, İyidere, İkizdere ve Trabzon ilinin Of ilçeleriyle çevrili 95 km² lik alana sahiptir. Deniz sahiline uzaklığı 13 km mesafededir. İlçe, oldukça engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Arazinin tümü ağaç ve yeşil bitki örtüsüyle kaplıdır. Düzlük arazi yok denebilecek kadar azdır. Bölgede vadi aralarında büyük-küçük birçok dere akmaktadır. İlçe sınırları içerisinde yükseklikleri 1.000 metrenin altında olan birçok tepe mevcuttur.İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 200 m'dir.

İlçenin bilinen en eski adı Karadere'dir. İlçe merkezinden geçmekte olan derenin yatağındaki kara taşların, suyun rengini kara göstermesi ilçenin bu adı almasına sebep olmuştur. Daha sonra bu ad Kalkandere olarak değiştirilmiştir. Başka bir düşünceye göre derenin bol su getirerek taşmasına atıfta bulunularak " Kabaran Dere " anlamında Kalkandere denmiştir. Üçüncü anlamı da kötülöklere karşı koymaktır. İl dışında yaşayan vatandaşlardan çay üretimi yapanların üretim döneminde ilçeye gelmeleri nedeniyle oldukça hareketlilik yaşanmaktadır.İlçedeki vatandaşlardan bir bölümü, ilçe merkezi ve köylerdeki çay fabrikalarında geçici veya daimi işçi olarak çalışmaktadır.İlçenin ekonomik hayatı çay tarımına ve sanayisine dayanmaktadır. İlçedeki toplam tarım arazisinin % 90'ından fazlasında çay tarımı yapılmaktadır.Kalkanderede yıl içerisinde 1748 adet hayvancılık işletmesinde 2300 adet büyükbaş hayvan, 147 adet bal üreticisine ait 3145 adet arı kovanı kayıt altına alınmıştır.1950'li yıllardan sonra bölgede çay tarımı gelişmeye başlamış ve daha önceleri tarla, bağ ve bahçe düzenlenmesine elverişli olmayan yerlerde çay üretiminde olumlu sonuçlar alınmış olup, günümüze kadar gelen süreçte de artarak devam etmiştir.İlçede faaliyette bulunan devlete ait 2 adet ve özel sektöre ait 4 adet olmak üzere toplam 5 çay fabrikası ve 1 adet un fabrikası bulunmaktadır. Çay tarımı dışında kalan az miktarda tarım alanlarında yetiştirilen fasulye, mısır, karalahana aile ihtiyaçlarını karşılamaya yöneliktir. Yine aileler kendi ihtiyaçlarını karşılamak için az sayıda büyük ve küçük baş hayvan yetiştiriciliği yapmaktadır.

2015 yıl sonu TÜİK verilerine göre;İlçede eğitim ve öğretime verilen önem giderek artmaktadır. İlçede halen 10 ilköğretim okulu, 1 anaokulu, 1 çok programlı lise ve 1 İmam-Hatip Lisesi olmak üzere 13 okul mevcuttur.İlçe toplam nüfusu 12077 iken bu sayının 5814'ü Belde-Köy nüfusu,6263'ü ise ilçe merkez nüfusundan oluşmaktadır.Nüfusun 6596'ı erkek, 5481'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. Nüfus kayıtlarında 55.000 dolayında olan canlı nüfusun 12077 inmesi, ilçe halkının ekonomik nedenlerden dolayı ilçe dışına ikamet ettiğini göstermektedir. Ancak yaz

aylarında bu rakamda artış meydana gelmekte olup, nüfus sayısı tam olarak belirlenmemekte veya mevsimlik olarak kayıtlara alınamamaktadır.

PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Rize İli, Kalkandere İlçesi, Kayabaşı Köyü, 201 ada , 34 nolu parseli içermektedir, yaklaşık 300 m²'lik bir alana sahiptir. Alan, Rize İkizdere yolu ayrımı yakınlarında yer almaktadır. Alanın bağlı bulunduğu Kalkandere ilçesinin nüfus yoğunluğu, 2000li yıllara kadar sürekli dışa göç veren Rize ilinin yatırımlarının ve ekonomik olanaklarının iyileşmesi sebebiyle artması ile kırsal nüfus yoğunluğu şehir merkezlerine kayması, nüfus hareketliliği gözlenmesine sebep olmuştur. Nüfus dinamiklerindeki hareket ise ilçedeki konut alanlarına ihtiyacı arttırmaktadır. Söz konusu alan, bu sebeplerden dolayı, konut alanı olarak planlanmıştır.

T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı,Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22 Bölge müdürlüğü ,planlama alanının İyidere Çayı Akifer Alanının Yukarı Havzasında kaldığı ve akifer alanlarda "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanunu" ,"Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "İçmesuyu Temin Edilen Akifer Ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uyulmak koşuluyla, akifer alanı oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özelliklerinin değiştirilmemesi, akifer alanlarında yukarı havza koruma önlemi alınması,alanları kirlilecek her türlü sıvı ve katı atığın ortama boşaltılmaması,yapılacak çalışmalarda yeraltı ve yer üstü su kaynaklarına kesinlikle zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi ve sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması ,kanalizasyon sistemi yoksa foseptik çukurların sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdan emniyetli bir şekilde uzaklaştırılması kaydıyla alanın "konut alanı" olarak planlanmasında sakınca görmediğini belirtmiştir.

Rize Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğü,yapılması planlanan konut alanı için sızdırmaz foseptik çukuru yapılması ve dolması durumunda vidanjörle çekilerek derin deşarj tesisi olan bir yere boşaltılması koşuluyla uygun olduğuna karar vermiştir.

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.Genel Müdürlüğü ,14.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğü ve Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.Rize İl Müdürlüğünce yapılan incelemede , planlama alanının içerisinde öngörülen herhangi bir proje olmadığı,konut alanı olatrak planlanmasında mahzur görülmediği belirtilmiştir.

T.C. Rize Valiliği,İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü ,planlama alanının 7269 sayılı kanuna göre "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmiştir. Afet riski ve yerleşime uygunluğunun değerlendirileceği "İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporu" hazırlanmasını ve ilgili kuruma onaylatılmasını talep etmiştir. Nimet Kabil ve Nurten HUT 'un hazırlamış olduğu jeolojik ve jeoteknik rapor;Rize İli, **Kalkandere İlçesi**, Kayabaşı Köyü, G44b15d2d paftasında,201 ada, 34 nolu parselde kayıtlı 300 m² yüzölçümlü alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.Bu raporun sonuç ve öneriler kısmında , "İnceleme alanında morfolojik ve jeolojik araştırmalar yapılmıştır. Yapılan çalışmalar neticesinde afet durumu, jeoloji ve eğim durumu dikkate alınarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Buna göre alanının yaklaşık kuzeydoğu yönündeki ani yükselmeye bağlı olarak alan; *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar* kategorisi olan *Önlemlenilen Alan 2.1(ÖA-2.1)* kategorisinde değerlendirilmiştir" denilmektedir. Ayrıca

RİZE İLİ - KALKANDERE İLÇESİ - KAYABAŞI KÖYÜ, 644B15D2D PAFTA, 201 ADA,34 NOLU PARSELDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)

raporda " Çalışma sahasının 2.50-3.00 metrelik kısmında yer alan orta plastisiteli temel zemine uygun olmayan killi-siltli seviye alandan harf edilerek inşa edilecek olan yapı temel seviyesi blok, iri çakıl, çakıl, kum, kil-siltten oluşan dere alüvyonları üzerine oturtulmalıdır. İnceleme alanında yapılan sondaj ve araştırma çukuru çalışması neticesinde alanda yer altı suyuna rastlanmamıştır. Ancak mevcut saha jeolojik olarak İyidere Deresine ait Kuvaterner yaşlı alüvyonlar içerdiğinden akifer özelliği taşımaktadır. Dolayısıyla taneli yapıdaki, yüksek geçirimliğe sahip zeminde mevsimsel şartlara bağlı olarak yer altı su seviyesi yükselebilir. Alanda yapılaşmaya gidilmeden önce inşaat temel çalışmalarının tecrit işlemleri yapılmalıdır. Ayrıca alan çevresinde gerekli drenaj kanalları oluşturulmalı, düz bir topografyaya sahip alanda yağmur sularının zemine direk geçişi de göz önünde bulundurulmalı ve temelde gerekli izolasyon önlemleri alınmalıdır." denilmektedir.

T.C. Rize Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının "Bölgeye Özel Ürün Alanı " içerisinde kaldığını bildirmektedir. Planlama alanında,1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notlarının "Kırsal Yerleşme Alanları,Tarım Alanları" ve "Karayolu Kenarında Veya Diğer Kara Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler İle İlgili Hükümler"e uyulması gerektiği ise kurumun sunduğu yazıda belirtilmiştir.

T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı,Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Rize Orman İşletme Müdürlüğü'nün yapmış olduğu inceleme raporuna göre;parselin idarenin sorumluluğu kapsamındaki alanlardan ve orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş ve imar planı çalışması yapılması için bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

TC Karayolları Genel Müdürlüğü 10 .Bölge Müdürlüğü bahse konu alanın Ayrım İkizdere il yolu (km.19+600-19+800)arasında karayolu kenarında bulunduğu belirtilmiş olup,kamulaştırma sınırından 5 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak ve "2918 Sayılı Karayolu Trafik Kanunu" ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ""Karayolu Kenarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler Hakkındaki Yönetmelik "maddelerine uygun olarak konut alanı amaçlı uygulama imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bütün bu kurum ve kuruluşların görüşleri ve Kalkandere ilçesinin nüfus dinamikleri göz önünde bulundurulduğunda ,planlama alanı olan Rize İli, Kalkandere İlçesi, Kayabaşı Köyü, 201 ada , 34 nolu parsel sınırları ifraz çizgisi ile diğer parsellerden ayrılmış ve oluşan alan blok yapı nizamı 4 kat konut olarak planlanmıştır.Alanda yapılması planlanan binanın ebatlandırılmış hali ve parsel sınırlarına uzaklıkları imar planında belirtilmiştir.Planlama alanının karayolu ulaşımının sağlandığı karayolu, alanın güneyinden geçmektedir ve 30 m. olarak planlanmıştır. Alanda yapılacak kitlenin mesafeleri ise ön cephe olan 30 m.lik karayolundan 5 m. ve doğusundaki parselden 1.5 m. ve batıdaki komşu parselden yaklaşık 3m. olarak belirlenmiş alan içerisine yerleştirilmiş ve imar planında ebatlandırılmış kitle olarak belirtilmiştir.

Bu plan özel kişilerin mülkiyet hakları korunacak ve şehircilik ilke ve esasları gözetilecek şekilde hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI:

1.Plan onama sınırı 201 ada,34 nolu parselin belirlenen çevresini kapsayan alandır.

+

RİZE İLİ - KALKANDERE İLÇESİ - KAYABAŞI KÖYÜ, 644B15D2D PAFTA, 201 ADA,34 NOLU PARSELDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)

- 2.Planlama alanı içerisinde yapılacak yapının parsel sınırlarına olan mesafeleri ve blok ebatları planda belirtildiği şekilde olacaktır.
- 3.Planlama alanı” KONUT ALANI “olarak kullanılacaktır ve yapılaşma koşulu blok yapı nizamı 4 kat konut alanı olarak belirlenmiştir.
- 4.Planlama alanına dair hazırlanmış imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara ve belirlenen önlemlere dikkat edilecek ve projeye esas zemin etüd raporu hazırlanmadan uygulama yapılmayacaktır.
5. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notlarının “Kırsal Yerleşme Alanları,Tarım Alanları” ile ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir.
- 6.Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 3 m.ye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir. Bu durumda kadastral istikamet esas alınır ve kamuya ait terkler yapılmadan uygulamaya geçilmez.
- 7.167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun Ve İlgili Yönetmeliklere uyulacaktır.
- 8.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri uygulanacaktır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR:

- 1.Rize Valiliği Resmi Web Sitesi (www.rize.gov .tr)
- 2.Nimet KABİL , Nurten HUT , Rize İli, Kalkandere İlçesi, Kayabaşı Köyü, 644b15d2d Pafta ,201 Ada,34 Parselde İmar Plana Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporu, Nisan 2017, RİZE

EKLER:

**EK-1-KADASRO DURUMU-TAPU SENEDİ
EK-2-KURUM GÖRÜŞLERİ**

- *T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı,Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22.Bölge Müdürlüğü
- *T.C. Ulaştırma ,Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü
- *T.C. Rize Valiliği,Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- *T.C. Rize Valiliği, Gıda Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü
- *T.C. Rize Valiliği,İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü
- *Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Rize İl Müdürlüğü
- *TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.Genel Müdürlüğü 14.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğü
- *T.C. Rize Valiliği,Bilim,Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü
- *T.C. Rize Valiliği, İl Halk Sağlığı Müdürlüğü

EK-3-JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU VERİLERİ