

**RİZE İLİ,  
FINDIKLI İLÇESİ,  
SÜMER KÖYÜ,  
F46A25A3B PAFTA,143 ADA ,  
11,12, 144 ADA 1 VE 145 ADA 1 PARSELLER VE  
ÇEVRESİNDE YAPILAN REVİZE VE İLAVE UYGULAMA  
İMAR PLANI RAPORU(1/1000)**

**RAPORUN KONUSU**

Planlama alanı, Rize İli,Fındıklı İlçesi,Sümer Köyü,F46a25a3b pafta,143 ada11,12,144 ada 1 ve 145 ada 1 parselleri ve çevresini içermektedir.Bu rapor,planlama alanında Çay işletmeleri Genel Müdürlüğünün kamulaştırma yoluyla sahip olduğu planlama alanının,faaliyetleri kapsamında yapmayı planladığı çay fabrikası olarak değerlendirilmesi amacıyla "Sanayi Tesis Alanı" ve Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı( Çay Alım Yeri) "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 İli,Fındıklı İlçesi,Sümer Köyü,F46a25a3b pafta,143 ada,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 144 ada 1 ve 145 ada 1 nolu parselleri içermektedir ve yaklaşık 22600m<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir.Rize iline bağlı olan Fındıklı ilçesinin, çevre il ve ilçelerle bağlantısı karayolu ile sağlanmaktadır.İlçenin Rize iline uzaklığı 69 km, Fındıklı ilçesine uzaklığı ise 9 km dir.

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 km<sup>2</sup> 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 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

**RİZE İLİ - FINDIKLI İLÇESİ - SÜMER KÖYÜ , F46A25A3B PAFTA, 143 ADA,11,12, 144 ADA 1 VE 145 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

ilçede bulunmaktadır.Bu istatistiklerin artan yönde olmasının nedeni göç oranını düşürecek yatırımların, Rize ilinde artarak devam etmesinin bir göstergesidir.

Rize ilinde yıllık yağışın çok fazla olması, yüksek oranda nisbi nemin olması, güneş ışığının yetersizliği ve tarım alanlarının genel olarak engebeli oluşu bitki deseninin sınırlandırmaktadır. Tarım alanlarının %90'ını çay oluşturmaktadır. Fındık üretimi 3.079,7 ha alanda yapılmakta olup çaydan sonra ikinci ürün durumundadır. İlde narenciye ürünleri ve az miktarda sebze, turunçgiller, kivi (255,6 ha) ve diğer meyveler yetişmektedir. Kivi yetiştiriciliği son yıllarda Rize'de giderek üretimi genişleyen bir faaliyettir. Tarla bitkilerinin ekiliş oranı Türkiye genelinde %70 olmasına rağmen bu oran Rize'de %1,7 dir. Sebze ve süs bitkileri %0,02, meyve ve narenciye alanı ise %4,4 tür. İlin en fazla üretimi olan çay alanları ise toplam tarım alanlarının %91,8'ine tekabül etmektedir.

Yüzölçümü 409 km<sup>2</sup> olan ilçenin doğusunda Artvin ilinin Arhavi İlçesi, Güneyinde Yusufeli ilçeleri, batısında Ardeşen, ve kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrili olup, 13 km kıyı şeridi vardır. Kıyıda çok az olan düzlük alanlar Kaçkarlara doğru, tepeler ve dağlar şeklinde yükselir. Vadiler arasında yer yer düzlükler mevcuttur. İlçe topraklarını Sümer, Arılı ve Çağlayan derelerinin etrafındaki vadiler oluşturur. Bu dereler boyunca otlaklar ve yaylalara rastlanır. Kaçkar eteklerine doğru yükseldikçe daimi kar sınırları ile karşılaşılır. Yöre halkının bölge şartlarına göre geçim kaynağı, başta çay ve fındık olmak üzere kısmen meyvecilik, su ürünleri, arıcılık ve hayvancılıktır ve tarımsal faaliyetlerden en fazla paya sahip olan ürün olarak yılda yaklaşık 32 bin ton yaş çay tarımı yapılmaktadır.

Doğu Karadeniz Bölgesinin doğusunda ve deniz kıyısında yer alan ilimizin en temel özelliği, yaş çay üretiminin merkezi olmasıdır. İlin ekonomisine ve ticaretine, makinesiz yapılan çay tarımı damgasını vurur.

## **PLAN KARARLARI**

Planlama alanı, Rize İli,Fındıklı İlçesi,Sümer Köyü,F46a25a3b pafta,143 ada, 11,12, 144 ada 1 ve 145 ada 1 nolu parselleri içermektedir, yaklaşık 3 ha'lık bir alana sahiptir.

İktisadi Devlet Teşekkülü olan Çaykur, Türkiye'nin Tarım Politikasına uygun olarak çay ziraatını geliştirmek, çay kalitesini ıslah etmek, işlenmesini teknik esaslara göre yürütmek, iç ve dış pazar isteklerini karşılamak üzere kuru çay üretmek, ithal etmek ve ihraç etmek, verimlilik esasına dayalı işletme politikasıyla sermaye birikimine yardım ederek yatırım kaynağı yaratmak amacıyla merkezi Rize'de olmak üzere teşkil edilmiştir.

Bölgede üretilen yaş çay ürününün yıllara göre değişmekle birlikte yaklaşık %55-60'ı Çaykur tarafından satın alınmaktadır. Çaykur'un yurt içi kuru çay piyasasındaki pazar payı ise yaklaşık %60-65 `dir. Çaykur, 47 Yaş Çay İşleme Fabrikası, 1 Çay Paketleme Fabrikası, 2 Pazarlama ve Üretim Bölge Müdürlüğü, 7 Pazarlama Bölge Müdürlüğü, Anatamir Fabrikası, Atatürk Çay ve Bahçe Kùltürleri

**RİZE İLİ - FINDIKLI İLÇESİ - SÜMER KÖYÜ , F46A25A3B PAFTA, 143 ADA,11,12, 144 ADA 1 VE 145 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, 16.500 çalışanı ve 6.600 ton/gün yaş çay işleme kapasitesi ile Türkiye çay sektörünün en büyük ve lider kuruluşudur.Çaykur yeni yatırımlarım ile çay sektörüne büyük katkılar sağlamaya devam etmektedir.

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. Murat **Kırıcı** ve Yaşar Özdoğan 'nın hazırlamış olduğu jeolojik ve jeoteknik rapor **Rize İli, Fındıklı İlçesi, Sümer Köyü, F46a25a3b pafta, 145 ada, 1 nolu parsel** olarak kayıtlı yaklaşık 5,855.65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun sonuç ve öneriler kısmında, " **inceleme alanı**, %0-5 çok düşük eğimli alanlar olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanındaki temel birim kuvaterner yaşlı dere alüvyonlarıdır. **Bitkisel toprak örtüsü kaldırılarak**, bina temellerinin dere alüvyonları üzerine oturtulması gerektiği belirtilmiştir. Yapılan Etütlerde alanı etkileyebilecek herhangi bir aktif veya potansiyel bir heyelan, kaya düşmesi, su baskını gibi afet olayı olmayıp emniyetli bir sahadır. Alanda 7269 sayılı kanun uyarınca önceden alınmış olan herhangi bir afete maruz ya da taşkına maruz saha kararı bulunmamaktadır. Etüt alanında yapılan arazi etütler ve alınan kurum görüşleri ışığı altında alanın yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Etüt alanında yüzeylenen birimlere göre; 0-1 m bitkisel toprak kil-silt, 1-15 m kohezyonsuz uniform olmayan kötü derecelenmiş dere alüvyonu (kum, çakıl, blok) seviyeleri geçilmiştir. Dere alüvyonların zemin sınıfı (USCB) ye göre GM dır. Araştırma çukurunda yeraltı su seviyesi -2 m gözlenmişse de derenin mevsimsel şartlara göre debinin arttığı durumlarda yeraltı su seviyesi daha üst seviyelerde gözlenebilecektir. Bu nedenlerden dolayı alanın tamamı **Yüksek Yeraltı Seviyesine Bağlı Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alan 5-3 (ÖA 5-3) simgesi ile gösterilmiştir Etüt alanındaki temel birimin dere alüvyon olması ve Sümer deresinden devamlı beslenmesi nedeniyle yüzeye yakın seviyede yeraltı suyu içermektedir. Bu nedenle bina temelleri iyi izole edilmeli, bodrum katı su gelişini engelleyecek şekilde izole edilmeli ve su basman kotu yüksek tutulmalıdır. Su basman seviyesi belirlenirken etüt alanının doğu sınırı boyunca uzanan yol dikkate alınarak su basman seviyesi yol kot alınarak belirlenmelidir. Alanla ilgili olarak DSİ 22. Bölge Müdürlüğünden 14.06.2017 tarih ve 408304 sayılı görüş yazısında; İmar çalışması yapılacak olan alan Rize ili Fındıklı ilçesi Sümer Köyü Merkezde Sümer deresi ile Sümer deresinin yan kolu olan Çorak deresinin birleşme yerinde olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın sağ sahilinden Sümer Deresi sol sahilinden Çorak deresi geçmektedir. Kurumumuzca "Rize Fındıklı Sümer Köyü ve Arazileri Taş. Kor." işi kapsamında gerekli taşkın kontrol yapılarının yapıldığı (beton duvar) belirlenmiştir. Bu bölgede her iki dere üzerindeki mevcut taşkın kontrol tesislerinin arkasından en az 5,00 m genişlikte devamlılığı olan işletme ve bakım amaçlı servis yolu bırakılması ve bu alanların yapılaşmaya açılmaması gerekmektedir. Diğer taraftan, dere yataklarında öngörülmeyen olaylar (membadan heyelan kütlesi, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler

**RİZE İLİ - FINDIKLI İLÇESİ - SÜMER KÖYÜ , F46A25A3B PAFTA, 143 ADA,11,12, 144 ADA 1 VE 145 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

yapılması, Q500 taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle 2013 yılında revize edilen planlı alanlar imar tip yönetmeliğinde belirtilen "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskan edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılmaz ve açılmaz" hükmüne uyulması gerekmektedir. Bu hükümde belirtilen "dere kret kotu" olarak, "taşkın koruma tesisi üst kotu" dikkate alınmalıdır ve etüt alanında yapılacak yapılar "Afet Bölgelerinde Yapılar Hakkındaki Yönetmenlik " hükümlerine uyulmalıdır" 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. Plan notu olarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine uyulması gerektiği plan notlarına eklenmiştir.

T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı,Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Rize Orman İşletme Müdürlüğü'nün yapmış olduğu inceleme raporuna göre;parsellerin 6831 sayılı orman kanununa göre orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş ve imar planı çalışması yapılması için bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.Genel Müdürlüğü ,14.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğünce yapılan incelemede , planlama alanında tesisleri olmadığını ,yatırım programında henüz projelendirilmemiş ,ileride gündeme alınabilecek olduğu belirtilmiştir.

ÇORUH Elektrik Dağıtım A.Ş.,planlama alanının yakınlarında kurumlarına ait 31.5 kv yüksek gerilim havai hat ve alanın içerisinde alçak gerilim havai hat tesisi bulunmakta olup ,yapılacak imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği 44.madde ve 46. maddede belirtilen emniyetli yaklaşım mesafelerinin sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Rize Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğü,sanayi alanı için oluşturulacak inceleme kurulunun tesisin kurulacağı yerin çevresinde sağlık koruma bandı mesafelerinin tespit edilerek,imar planında işlenmesi istenmiştir. Ayrıca,tesisin kullanıcı sayısı göz önünde bulundurularak yeterli altyapının sağlanmasını ve atık suların kanalizasyonu bulunan yerlerde kanalizasyona verilmesi,olmayan yerlerde ise Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliğe uygun fosseptik çukuru yapılması ve dolması halinde vidanjörle çekilerek derin deşarj tesisi olan bir belediyenin boşaltılması istenmiştir. Bununla birlikte,yapılacak tesisin içme - kullanma suyunun analizleri yaptırılarak,analiz sonuçlarının İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelikler hükümlerine uygun çıkması koşuluyla uygun olduğuna karar verilmiştir.

Alınan kurum görüşleri ve yapılan jeolojik-jeoteknik rapor doğrultusunda planlama alanı içerisindeki parsel alanı yakınları yapılan bir çalışma ile ; "SANAYİ TESİS ALANI " ve "ÇAY ALIM YERİ" olarak planlanmıştır.Alanda yapılaşma koşulu  $E=1.20$ (İnşaat emsali) ve  $Y_{ençok}$  ( bina yüksekliği)=24.50m olacak şekilde belirlenmiştir.Planlama alanı mevcut imar planına komşu olacak nitelikte olduğu

**RİZE İLİ - FINDIKLI İLÇESİ - SÜMER KÖYÜ , F46A25A3B PAFTA, 143 ADA,11,12, 144 ADA 1 VE 145 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

,karayolu bağlantısı mevcut imar planında 10 m.lik karayolu olarak planlanan köy yolu ile şehir merkezine bağlanmıştır.Bunun yanısıra alana karayolu ulaşımının sağlandığı ,alanın güneyini sınırlandırarak planlanan yine 10 m.lik karayolu ile Sümer Köyü bağlantısı sağlanmıştır.Bu yol mevcutta kullanılan yola alternatif olarak planlanmıştır.Alanın doğu ve batı taraflarından çevreleyerek geçen her iki dere üzerindeki mevcut taşkın koruma tesisinin arkasından 5 m. servis yolu planlanmıştır.Alanın güneyinde bulunan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı(Çay Alım Yeri) olarak planlanan alan ise ,sanayi alanına dahil edilen 143 ada 11 ve 12 nolu parsellerde bulunan çay alım yeri fonksiyonunun devam edilmesi için planlanmıştır.Söz konusu alan içerisindeki mevcutta çay alım yeri olarak kullanılan alan, 11 ve 12 nolu parselleri içermekte olup, bu alan planlama alanının güneyindeki "Çay Alım Yeri" olarak planlanan alana taşınmıştır. Tüm bu düzenlemelerin yapılması ile ,sanayi alanı içerisindeki bütünlüğün sağlanması amaçlanmıştır. Planlama alanındaki yapı yaklaşma mesafesi ise , kuzeydeki 10 m.lik karayolundan 5 m., diğer yollardan 1.5 m. olacak şekilde planlanmıştır.Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenirken sağlık koruma bandı olarak belirlenen mesafeler dikkate alınmıştır.

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

**PLAN NOTLARI:**

- 1.Plan onama sınırı 143 ada,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ,144 ada 1 ve 145 ada 1 nolu parselleri kapsayan alandır.
- 2.Planlama alanı içerisinde yapılacak yapıların yapı yaklaşma mesafeleri planda belirtilen mesafeler olup, bu sınırların dışında kalıcı bina yapılamaz.
- 3.Planlama alanı" sanayi tesis alanı "olarak kullanılacaktır ve yapı emsali 1.20 (E=1.20) ve bina yüksekliği en çok 24.50m.(Yençok=24.50m).olarak planlanmıştır.
- 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.Sanayi alanı olarak planlanan alanın içerisinde çay işletmeleri genel müdürlüğü'nün faaliyet alanı içerisinde bulunan her türlü yapı ve tesisin inşaa edilmesi ve ruhsatlandırılması mümkündür.
6. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği 44. Ve 46. Maddede belirtilen emniyetli yaklaşım mesafelerinin sağlanması gerekmektedir.
- 7.Yapılacak tesisin içme - kullanma suyunun analizleri yaptırılarak,analiz sonuçlarının insani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelikler hükümlerine uygun hale getirilmesi sağlanacaktır.
8. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan notlarının bölgeye özel ürün alanı ile ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir.
- 9.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.
- 10.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri uygulanacaktır.

**YARARLANILAN KAYNAKLAR:**

- 1.Rize Valiliği Resmi Web Sitesi ([www.rize.gov.tr](http://www.rize.gov.tr))
- 2.Murat KIRICI , Yaşar ÖZDOĞAN , Rize İli,Fındıklı İlçesi,Sümer Köyü,F46a25a3b pafta,145 ada 1 parselde İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporu, Kasım 2017, RİZE
- 3.Çaykur Resmi Web Sitesi([www.caykur.com](http://www.caykur.com))

**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