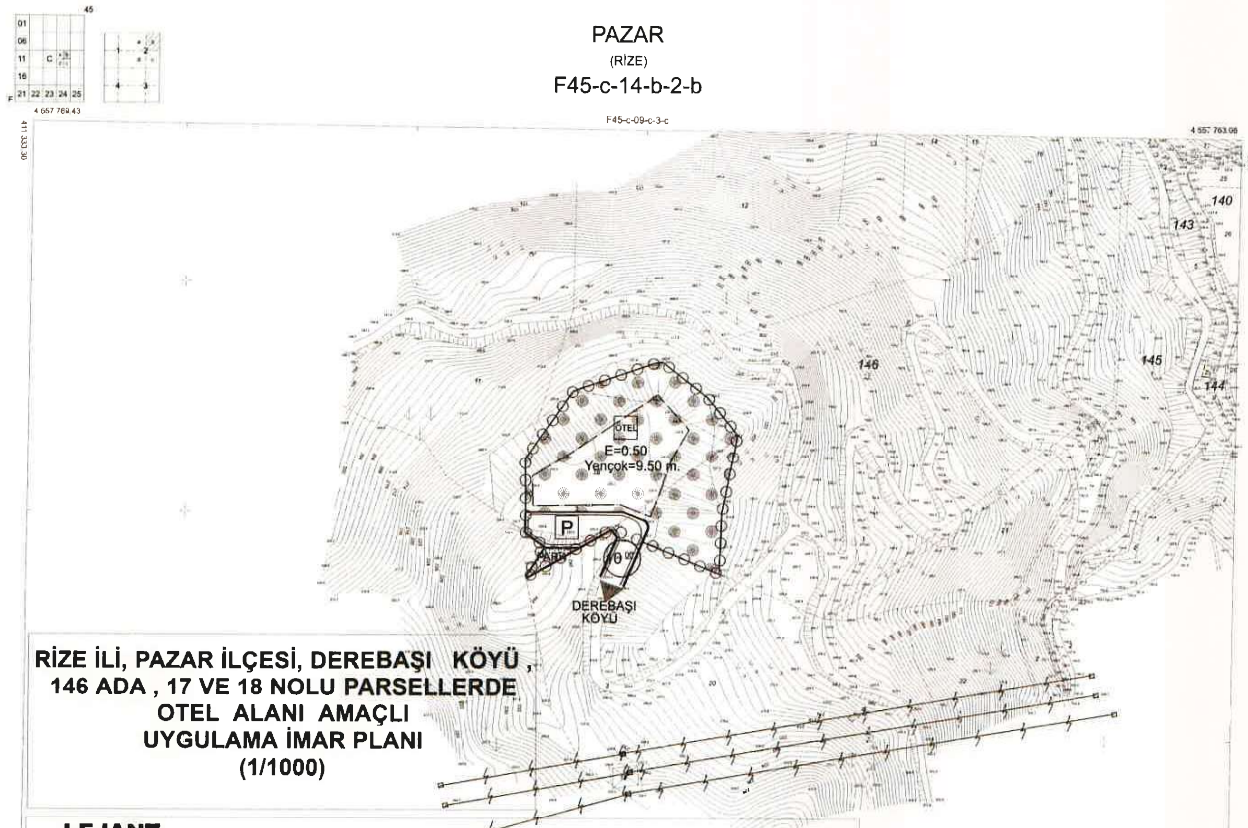
PAZAR

(RİZE)

F45-c-14-b-2-b



RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, DEREBAŞI KÖYÜ , 146 ADA , 17 VE 18 NOLU PARSELLERDE OTEL ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI (1/1000)

LEJANT

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

- E= Yençok= EMSAL DEĞERİ BİNA YÜKSEKLİĞİ
- MÜLKİYET SINIRI

TURİZM ALANLARI

- OTEL — OTEL ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM KARAYOLLARI

- 10.00 — TAŞIT YOLU
- P — GENEL OTOPARK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖA-2.1 — ÖNLEMLİ ALAN
  Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

ÖLÇEK:1/1000

PLAN NOTLARI

1.Plan onama sınırı 146 ada 17 ve 18 nolu parselerin belirtilen kısmını kapsamaktadır.

2.Planlama alanları " Otel Alanı" olarak kullanılacaktır ve yapı emsali 0.50 (E=0.50) ve bina yüksekliği en çok 9.50 m.(Yençok=9.50m) olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafesi 10 m.'ile karayolunun sonlandığı genel otopark alanından 3m., diğer yönlerden ise şevler dikkate alınarak çizilmiş ve plan üzerinde belirtildiği şekilde olacaktır.

3. T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü tarafından talep konusu parsellerden 17 numaralı parselin kuzeydoğusundan Çakıcar Deresinin geçtiği, alanda düzenleme çalışması yapıldığı yapılan bu çalışma esnasında çıkan hafriyat eğimli bir yapıya sahip araziye ve etrafına kontrolsüz bir şekilde bırakıldığı ve bu kısımlarda çatlaklar oluşmaya başladığı belirtilmiştir. Yazıda tarafı bir olan işaret edilerek bu alanın plan sahası dışında tutulması gerektiği belirtilmiştir. "Talep konusu 17 numaralı parselde ne kadar Çakıcar Deresi kaynağı taşkın risk gözükmese de , Çakıcar Deresi güzergahında topluk oyulma vb. durumlar nedeniyle meydana gelebilecek olumsuzluklar ile ilgili olarak talep sahibi tarafından gerekli incelemeler yapılmalık çıkacak sonuca göre önlem alınması gerekiyorsa bu önlemlerde talep sahibi tarafından alınmalı, yüzeysel sular nedeniyle (yol platformu nedeniyle akışa geçen sular, yağmur suyu vb.) meydana gelebilecek olumsuzluklara karşı gerekli her türlü tedbirin (drenaj vb.) talep sahibi tarafından alınması gerekmektedir. Sahse konu parsellerde bundan sonra yapılacak çalışmalardan önce 224. Şube Müdürlüğüne yazılı olarak bilgi verilmesi ve yapılacak her türlü İnşaat İşleri esnasında çıkacak hafriyat fazlasının hiçbir surette dere yatakları içerisine veya şevlerine dökülmemesi ve kuşağrafya ve yol platformu nedeniyle yağmur suyu, kar erimesi, kaynak suyu vb. suların toplanarak akışa geçebileceği kısımlara da dökülmemesi, dere yatağına sınır olanlarda depolanmaması gerekmektedir. Dere yatağının kirletecek işlemlerde bulunmaması, 167 sayılı Yetki-Görevleri Hakkında Kanun ve benzeri yönetmelikler kapsamında dere yataklarına hiçbir şekilde katı veya sıvı atık boşaltılmması gerekmektedir.Bu görüşte bahsedilen hususlar parselin tamamına ilgili gerekli olup, planlama alanı içerisinde görüşte belirtilen ve değerlendirilmesi gereken kısımlarda bu görüşün ilgili hususlarına uyulması zorunludur.

4. Tarım ve Orman Bakanlığı 12. Bölge Müdürlüğü Milli Parkar Müdürlüğünün yazısında, imar planı çalışmalarının yapılacağı alan; 4915 sayılı Kırsal Kalkınma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, Özel Alanların Korunması Yönetmeliği ve Kurumu ilgilendiren diğer mevzuat hükümleri açısından incelendiği, alanın, korunan alanlar (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme ve Koruma Sahaları) kapsamında kalan yerlerden olmadığı bildirilmiştir. Çalışmalar sürecinde nesli tehdit ve tehlike altında olup, korunması gerekan endemik, nesase türlerinin tespit edilmesi durumunda, çalışmaları ara verilerek, Rize Şube Müdürlüğü ile irtibşme geçilmesi gerektiği belirtilmişti. Ayrıca, Rize İli Mahalli Sulak Alan Komisyonu Kararlarına uyulması ve mer'i mevzuat hükümlerine uyularak çalışmaların yapılması koşuluyla imar planı çalışmalarının yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

8.Bayraktar Mühendislik tarafından Rize İl Pazar İçesi Derebaşı Köyü f45c14b2b pafta 146 Ada 17 ve 18 nolu parselerde yapılması planlanan İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt kapsamındaki toplamda 6.043,28 metrekarelik alanın İmar planı'nı esas jeolojik ve jeoteknik raporu ile yerleşmiş uygunluk durumunun değerlendirilmesi için bir rapor hazırlanmış ve 03.03.2025 tarihinde Rize Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.Bu raporun sonuç ve öneriler kısmında ; İncelene alanında yapılacak karılarda eğim ve litolojiye bağlı stabilite problemleri beklenmekte olduğu için incelene alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan -2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu kısımlarda ;

* Yapılacak yapılarda eğer temel açımı esnasında veya kısmasında oluşturulan şeylerin duyarlılık problemleri yaratma İhtimali varsa bu problemleri önlemek için konunun uzman mühendislerce istenecek temel kazı projeleri yapılmıp uygulanmalıdır.
*Parsel bina bazında yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli temelleri oluracağı binanın Mühendislik betonarmeleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs) ve şev stabilite analizleri ve kaya kinematik analizleri ayrıntı olarak yapılmalı değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
*Yapılaşma esnasında yapı zemin etkileşimine uygun olarak tasarımlar zemin ve temel etütlerinde çalıştırılarak farklı oturma, şişme, taşıma gücü ve benzeri riskler ortadan kaldırılarak temel sistemleri belirlenmelidir.
*İncelene alanında heyelan ve kaya düşmesi ve benzeri kütle hareketleri gözlemlenmemiş olmakla birlikte inceleme alanı jeolojisi kaya birimler oluştuğundan kazı esnasında kayalardaki çatlaklar boyunca gelişen kaya kayması, devrilmesi, kaya düşmesi şeklinde karmaşık hareket gelişebileceğinden oluşabilecek can ve mal kaybına karşı gerekli önlemler alınmalıdır
*Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev üstüne gelecek ilave yükün doğası ve yapay çevre etkisi ile şev kararına olan mesafelerin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kararına olan güvenli mesafenin belirlenmesi kata ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak jeoteknik problemi niteliğine göre gerekli önlemler alınmalıdır
*Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı ,teknik'ine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
* Yapılacak kazılar; planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek şev stabilite analizleri yarıaç boyunca yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. *Mevcut İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı teknik'ine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir ve temel etüdlerinde belirlenip uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
*Projelendirme aşamasında paleyleme açısı ve paleyleme oranlarının uzman mühendislerce yapılıp gerekli önlemler zemin ve temel etüdlerinde belirlenip uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
* İnceleme alanında yapılaşma öncesi ikirmesel ve morfolojik yapısı dikkate alınarak projelendirmeler yapılmalıdır.
*Temel kazı çalışmaları esnasında farklı oturmalara izin vermeyecek şekilde kaz yapılmalıdır. Farklı oturmalar; önlemek için temellerin ayrı cins litolojik birime o-turtulmasına özen gösterilmelidir.
*Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir(kademelendirme,teraslama şevinyatırılması gibi)
*Etüt alanında ana kaya-ayrışma zonu reziduel kil kısımlarının kalınlık ve yayılımları zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmeli, ortu kalınlığı ayrışma zonu kalın olması beklenen yerlerde, yapı temellerinin projelendirilmesi için zemin ve temel etüt raporundaki yapılacak sondaj çalışmalarından yararlanılmalı ve problemli zeminlerde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak sorun beklenmeyen seviye er belirlenmelidir.
*Söz konusu parselde zemin etüt çalışması; aşamasında sondaj çalışmaları arazi çalışmaları ,laboratuvar çalışmaları ve arazi gözlemleri ile birlikte detaylı incelenmeli ve elde edilen veriler ışığında mimari ve statik projeler hazırlanmalıdır.
*Uygun projelendirilmiş iyi bir çevre direnaşı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
*Etüt alanında ana kaya ayrışma zonu kalınlıkları saptanmalı, ortu kalınlığı -ayrışma zonu kalın olmasıbeklenen yerlerde ,yapı temellerinin projelendirilmesi için sondaj çalışmalarından yararlanılmalıdır.
* Yol ve çevre parsellerin güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir
*İnceleme alanı ve çevresinde stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsuz kazıdan kaçınılmalı ve etüt alanlarında yapılaşma öncesi oluşacak kazılar ilgili kurum kontrolünde yapılmalıdır.
*Planlama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınıp bu görüşler doğrultusunda planlama yapılmalıdır.

*Bu bölüm içinde yapılan tüm çalışmalar İncelene alanındaki bilimlerin genel özelliklerini yansıtmak için yapılmıştır. Bu alanlarda yapılacak olan detaylı zemin etütleri sonucunda elde edilecek laboratuvar ve arazi deneyleri sonuçlarına göre statikle mimari projeler yapılmalıdır. Raporda belirtilen tüm önlemler uzman Mühendisler kontrolünde uygulanmadan yapılmaya gidilmemelidir.

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 tarlar yapılmadan uygulamaya geçilmez.

7. Rize Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğü 232434243 sayılı kurum görüşünde kanalizasyona varılması olmayan yerlerde ise "Çağım Mezbası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik"e uygun foseptik çukuru yapılması ve dolması halinde vidanjörle çekilerek derin deşarj tesisi olan bir belediyenin boşaltılması gerektiği belirtilmiştir. Bununla birlikte; bu bölgede kullanılacak olan içme kullanma suyu için doğal kaynak suyu kullanılacak ise "İmarlı İskân" amaçlı sular hakkında yönetmelik hükümlerine uygun kapalı koruma alanı oluşturulması; asle hattı ve deponun inşaa edilmesi koruma alanı oluşturulması; su cihazına otomatik klorlama cihazının takılması; aktif olarak çalıştırılması ve kullanılacak suyun yaptırılacak deneşim izleme analiz sonucunun ilgili yönetmeliğe göre uygun çıkması ve "İçme Suyu Temin Edilen Sulama Kaltesi Ve Arıtılması Hakkındaki Yönetmelik"te belirtilen analiz sonuçlarına göre gerekli arıtma tesisinin yapılması koşuluyla uygun olduğu belirtilmiştir.

8. Rize İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü alan ile ilgili talebe cevaben verdiği görüşte, söz konusu alan; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, arşiv kayıtları incelendiğinde söz konusu taşınmaza ilişkin tescil kaydının da bulunmadığı belirtmektedir. Ancak, söz konusu alanda yapılacak herhangi inşaat ve fizki müdahale esnasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda ilgililere bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

9.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Gözde ENSOĞLU İMREZ
Şehir Plancısı

Gökhan KUTLUZ
Yüksek Şehir Plancısı

Mehmet Fatih SARIÇAMETOĞLU
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür V.

PAZAR-F45-c-14-b-2-b
(RİZE)