

**RİZE İLİ,  
MERKEZ İLÇESİ,  
PAZARKÖY ,DERECİVARI MEVKİİ  
141 ADA 42 V3 43 NOLU PARSELLERDE  
(2 PAFTA, 175 VE 1594 NOLU PARSELLER )  
YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU(1/1000)**

**RAPORUN KONUSU**

Planlama alanı, Rize İli, Merkez İlçesi,Pazarköy Köyü,DerecivariMevkii, 141 ada 42 ve 43 nolu parseller (2 pafta, 175-1594 nolu parsellerde) ve çevresini içermektedir.Bu rapor,planlama alanında ticaret faaliyetlerinde bulunulabilecek yapı bulunan ticari faaliyet gösteren alanın, "Ticaret 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 İli, Merkez İlçesi,Pazarköy Köyü,DerecivariMevkii, 141 ada 42 ve 43 nolu parseller (2 pafta, 175-1594 nolu parsellerde) ve çevresini içermektedir. 42 parsel 1808,44, m<sup>2</sup>'lik bir alana, 43 parsel ise 332,23m<sup>2</sup>'lik alana



sahiptir.Rize iline bağlı olan Merkez ilçesinin, çevre il ve ilçelerle bağlantısı karayolu ile sağlanmaktadır.İlçenin İl Merkezine uzaklığı 6 km' dir.Trabzon Hava Limanına yaklaşık 80 km mesafededir.

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

**RİZE İLİ - MERKEZ İLÇESİ - PAZARKÖY KÖYÜ ,DERECİVARI MEVKİİ,  
F45D22C3D PAFTA, 141 ADA 42 VE 43 NOLU PARSELLERDE YAPILAN  
UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

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

Pazarköy Köyü , Rize Merkez ilçesine bağlıdır ve bağlı olduğu Rize Merkez ilçe merkezine 6 kilometre mesafe uzaklıktadır. Rize iline nispeten ,daha az eğimli arazilere sahiptir ve Rize il merkezi ile karayolu bağlantısının sağlandığı 3. derece yol ile ulaşılabilirliği arttığı için, Rize il merkezinde ticari faaliyetlerini sürdüren firmaların, imalat, depolama, satış merkezi gibi işlevlerini sağlayabilecekleri alanların yer seçtiği bir bölge halini almaktadır.

### **PLAN KARARLARI**

Planlama alanı, Rize İli, Merkez İlçesi, Pazarköy Köyü, Derecivarı Mevkii, f45d22c3d pafta , 141 ada ,42-43 nolu parseller ve çevresini içermektedir ve yaklaşık 2140 m<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir.

Parsellerin bulunduğu alan 1/1000 planda üçüncü derece yol olarak planlanmış, Güneysu ilçesi ile Rize il merkezini bağlayan en önemli karayolu bağlantısının yakınlarında bulunmaktadır. Şehir merkezine yakın mesafe sayılacak bir alanda bulunması ve aynı zamanda şehir içerisinde kalmaması sebebiyle bölge Rize ilinde ticaret faaliyeti yapan firmaların imalat ve depolama alanı olarak kullanabilecekleri potansiyeli bünyesinde barındırmaktadır. Bu önemli karayolu bağlantısına yakın mesafede bulunan alan 7 m.lik yol ve genel otopark alanı olarak planlanmış ,alan ulaşım bu şekilde sağlanacaktır. Planlama alanının sınırlandırılan parseller ifraz çizgisiyle belirlenmiş ve alan ticaret alanı olarak planlanmıştır. Alanın yapılaşma koşulları E=1.60 ve ,Yençok=14.50 m. olacak şekilde belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi olarak ise ön cepheden 5 m. ve diğer komşu mesafeleri 3m. olarak planlanmıştır. Alanda yapılacak ticari faaliyeti gerçekleştirilecek binanın belirtilen emsali ve bina yüksekliğini geçmeyecek şekilde ,projesi ilgili kurum tarafından ruhsatlandırılacaktır.

**RİZE İLİ - MERKEZ İLÇESİ - PAZARKÖY KÖYÜ ,DERECİVARI MEVKİİ, F45D22C3D PAFTA, 141 ADA 42 VE 43 NOLU PARSELLERDE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

T.C. Rize Valiliği, İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü , planlama alanının 7269 sayılı kanuna göre "Afete Maruz Bölge" de kalmadığını belirtmiştir. Afet riski ve yerleşime uygunluğunun değerlendirileceği imar 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, Merkez İlçesi, Pazarköy Köyü, Derecivari Mevkii, F45d22c3d pafta , 141 ada 42-43 nolu parsellerde kayıtlı 2152,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan için, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan raporun sonuç ve öneriler kısmında , İnceleme alanının Çağlayan Formasyonu sınırları içerisinde kaldığı, kendi içerisinde düze yakın topografyaya sahip alanın doğu cephesi dolgu ile yükseltildiği, alanda Taşlıdere Deresi alüvyonları( blok, iri çakıl, çakıl, kum, kil-silt) yüzeylemekte olduğu ve alüvyonları bölge volkaniklerinden türemiş güncel oluşumlar olduğu belirtilmiştir. "İnceleme alanında yapılan morfolojik ve jeolojik araştırmalar neticesinde afet durumu, jeoloji ve eğim durumu dikkate alınarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Buna göre alanın doğu kesimindeki dolgu ile yükseltilen alan; *Önem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar* kategorisi olan *Önlemlili Alan (ÖA-5.2)* kategorisinde değerlendirilmiştir. Dolgu sahalarda (alanın doğu cephesi) yapılaşmaya gidilmeden önce; Temel altı kotuna kadar yaklaşık 1.00-1.50 metrelik kısmın hafredilip yerine uygun dolgu malzemesi serilerek sıkıştırma işlemi yapılmalıdır. Kullanılacak dolgu olarak andezit-bazalt orijinli kırma taş dolgu malzemesi kullanılarak yapılması önerilir. Kullanılacak dolgu malzemesinin gözeneksiz olması gerekmektedir. Bu malzemenin boyutu 30-300 mm boyutunda olması ve içerisinde % 10 dan fazla ince malzeme (kil-silt) bulunmaması önerilir. Sıkıştırma işlemi yapılırken 40 cm lik tabakalar oluşturularak yapılmalıdır. Dolgu işlemi yapılırken serpmeye, sulama işlemi yapıldıktan sonra vibrasyonlu silindirle sıkıştırılması gerekmektedir. Bina temeli bu şekilde elde edilmiş zemin üzerine oturtulmalıdır ve ayrıca alanın batı cephesindeki dere alüvyonunda yaklaşık -2.00 metre seviyelerde yer altı suyu gözlemlendiğimiz alanda, yer altı suyuna karşı tecrit çalışmaları yapılmalıdır. Alanda inşa edilecek yapıların temel sistemin yer altı suyundan etkilenmemesi sağlanmalı, gerekli izolasyon önlemleri alınmalıdır" denilmektedir. Ayrıca, D.S.İ nin 18.08.2017 tarih ve 98479566-754-574818 sayılı yazısında ise "...Yapılan incelemede bahse konu alanın Taşlıdere Deresi Akifer Alanında yer aldığı tespit edilmiştir. Akifer alanları ve akifer koruma alanları "167 sayılı Yer altı suları Hakkında Kanun", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği", "Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" de belirtilen kanun ve yönetmelikler kapsamında koruma altındadır. Bu alanlarda; akifer alanı oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özelliklerinin değiştirilmemesi, planlanan yapıların akifer alanının özelliğini bozmayacak şekilde planlanarak inşa edilmesi, atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yer altı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddelerin YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanması, sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak fosseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdaki emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılması, akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığın hiçbir şekilde ortama boşaltılmaması, Yapılacak çalışmalarda yer altı ve yer üstü su

**RİZE İLİ - MERKEZ İLÇESİ - PAZARKÖY KÖYÜ ,DERECİVARI MEVKİİ,  
F45D22C3D PAFTA, 141 ADA 42 VE 43 NOLU PARSELLERDE YAPILAN  
UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

kaynaklarına kesinlikle zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi, Bu alanda kullanılacak tarım ilaçlarının doğal şartlarda parçalanabilir ve canlılarda uzun süreli birikim yapmayacak türden olmasına dikkat edilmesi ,yapılacak çalışmalardan dolayı akifer alanında olabilecek her türlü olumsuzluğun sorumluluğun yetkilisine ait olması,şartların yerine getirilmesi kaydı ile Rize ili, Merkez İlçe, Pazarköy köyü sınırları içerisinde yer alan kain tapuda 141 ada, 42-43 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Ticaret Alanı" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce her hangi bir sakınca bulunmamaktadır" 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 ve "üçüncü derce yol " şematik hattı üzerinde kaldığını bildirmektedir. Plan notu olarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notlarının tarım alanları ve kırsal yerleşim alanları ile ilgili hükümlere uyulması gerektiği plan notlarına eklenmiştir.

T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı,Kadastro Ve Mülkiyet Şefliği'nin yapmış olduğu inceleme raporuna göre;parselin 6831 sayılı orman kanununa göre orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş ve imar planı çalışması yapılması için bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.Ayrıca, T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı 12. bölge müdürlüğü,yaptığı incelemeler sonucu,söz konusu alanın korunması gereken alanlar içerisinde kalmadığını belirlemiştir.Mevsimsel ve daimi akarsuların biyoçeşitliliğinin olumsuz etkilenmemesi için sulak alanların ekolojik karakterini olumsuz etkileyecek yapılaşmaların olmaması gerektiğini belirtmiştir.

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.Genel Müdürlüğü ,14.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğünce yapılan incelemede , planlama alanımızın 380kv Borçka-Kalkandere E.İ. hattının geçmekte olduğu belirtilmiştir.gabari altında kalan alanlarda ekat yönetmeliğinin gerekli mesafeleri belirttiği maddelerine uyulması ve TEİAŞ görüşü alınmadan uygulamaya geçilemeyeceği belirtilmiştir.Bundan dolayı plan notlarına "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. ve 46. maddede belirtilen emniyetli yaklaşım mesafelerinin sağlanması gerekliliği ve TEİAŞ tan görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır" ibareleri eklenmiştir.

Rize Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğü,ticaret alanı için kullanıcı sayısı göz önünde bulundurularak yeterli altyapının sağlanmasını ve atık suların kanalizasyonu bulunan yerlerde kanalizasyona verilmesi,olmayan yerlerde ise Lağım Mecrası İnşaaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliğe uygun foseptik çukuru yapılması ve dolması halinde vidanjörle çekilerek derin deşarj tesisi olan bir belediyenin boşaltılması koşuluyla uygun olduğuna karar vermiştir.

Alınan kurum görüşleri ve yapılan jeolojik-jeoteknik rapor doğrultusunda planlama alanı içerisindeki belirlenen parsel alanı; "Ticaret Alanı "olarak planlanmıştır.Alanda yapılaşma koşulu  $E=1.60$ (İnşaat emsali) ve  $Y_{ençok}$  (en çok bina yüksekliği)=14.50m olacak şekilde belirlenmiştir.Planlama alanına ulaşım , mevcut karayolundan kadastral olarak ayrılan yolun, 7 m. olarak planlanan servis yolu ile sağlanmakta ve bu yol otopark ile sonlandırılmaktadır. Planlama alanını oluşturan 141 ada ,42 parselde ifraz çizgisi ile ayrılan alan ,imalat, depolama, sergi ve satış ünitelerinin bulunacağı ticaret alanı olarak planlanmıştır. Alan içerisindeki yapı yaklaşma mesafeleri 7 m.lik yoldan 5 metre(5 m.)ve alanın diğer komşu cephelerinden 3 'er metre (3 m.) olacak şekilde belirlenmiştir.

**RİZE İLİ - MERKEZ İLÇESİ - PAZARKÖY KÖYÜ ,DERECİVARI MEVKİİ,  
F45D22C3D PAFTA, 141 ADA 42 VE 43 NOLU PARSELLERDE YAPILAN  
UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

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

**PLAN NOTLARI:**

- 1.Plan onama sınırı 141 ada 42-43 nolu parsellerin belirlenen çevresini kapsayan alandır.
- 2.Planlama alanı içerisinde yapılacak yapıların yapı yaklaşma mesafeleri planda belirtilen mesafeler olup, bu sınırların dışında kalıcı bina yapılamaz.
- 3.Planlama alanı” Ticaret Alanı “olarak kullanılacaktır ve yapı emsali 1.60(E=1.60) ve bina yüksekliği en çok 14.50 m.(Yençok=14.50m).olarak planlanmıştır.
- 4.Alanda parselasyon planı yapılarak iki farklı parsel oluşturulabilir .Oluşan parsellerin, 7 m.lik yol ve otopark alanından cephe alması sağlanacaktır.Oluşan her iki parselde de komşu mesafesi 3 m. olarak uygulanacaktır.
- 5.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.
6. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. ve 46. maddede belirtilen emniyetli yaklaşım mesafelerinin sağlanması gerekmektedir ve TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
7. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notlarının tarım alanları ve kırsal yerleşme alanları ile ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir
- 8.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.
- 9.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri uygulanacaktır.

**RİZE İLİ - MERKEZ İLÇESİ - PAZARKÖY KÖYÜ ,DERECİVARI MEVKİİ,  
F45D22C3D PAFTA, 141 ADA 42 VE 43 NOLU PARSELLERDE YAPILAN  
UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU (1/1000)**

**YARARLANILAN KAYNAKLAR:**

- 1.Rize Valiliği Resmi Web Sitesi (www.rize.gov .tr)
- 2.Nimet KABİL , Hut Nurten, Rize İli, Merkez İlçesi,Pazarköy Köyü, 141 ada 42 ve 43 nolu parsellerde İmar Plana Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporu, Eylül 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