

1. MEVCUT DURUM

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Rize ili, Merkez ilçesi, Yolveren Köyü sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli G45-a-01-b-2-a ve G45-a-01-b-2-d paftalarında, 1/5000 ölçekli G45-a-01-b paftasında, dikeyde 4540800-4541000 ve yatayda 376900-377100 koordinatları arasında yer almaktadır. Planlama alanında yer alan taşınmazlar Merkez ilçesi Yolveren Köyü içerisinde 225 no'lu parsel olup; 3957.00 m² büyüklüğündedir. Planlama alanı idari olarak Rize ili Merkez ilçesine bağlı Yolveren Köyü sınırları dâhilindedir.

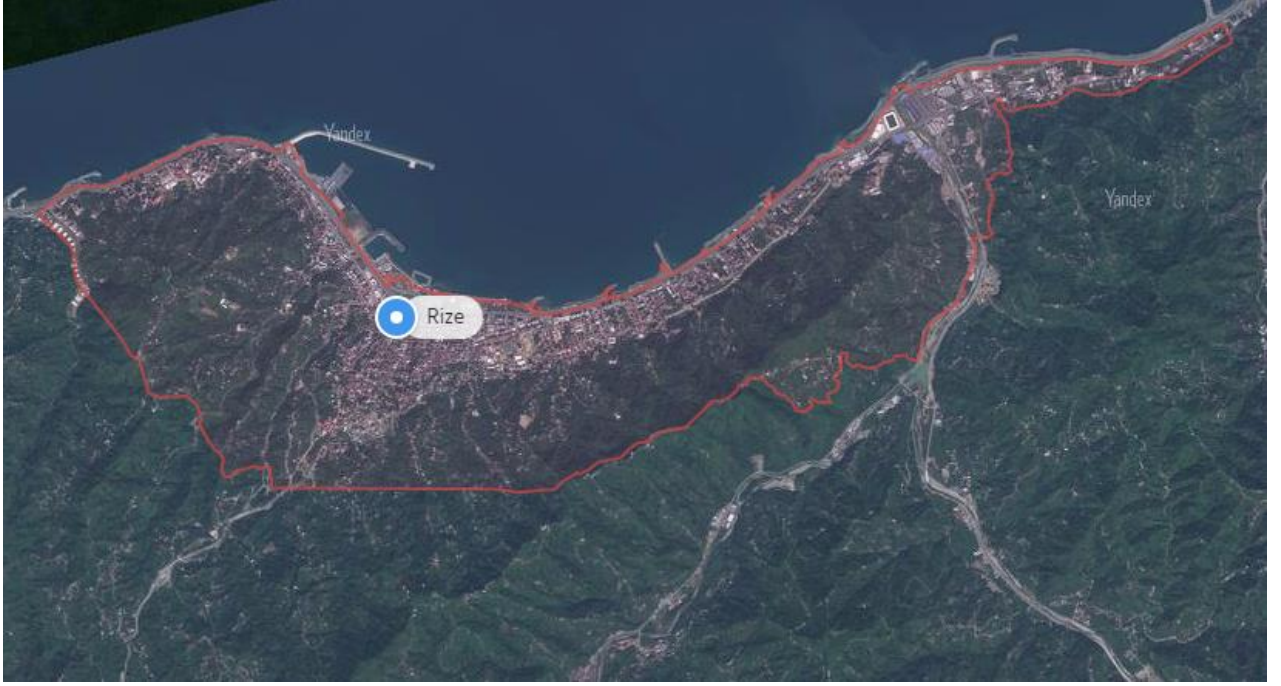
1.2. Yakın Çevre ve Özellikleri

Planlama alanı Yolveren Köyü, Merkez ilçesi ve Rize ili idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Karadeniz Sahil Karayolu yolunun güneyinden konumlanmakta ve alana her mevsim ulaşım sağlanabilmektedir. Rize merkeze yaklaşık 4 km uzaklıkta bulunan planlama alanının diğer il ve ilçe merkezlerine olan uzaklığı aşağıdaki tablodaki gibidir (Tablo 1).

Tablo 1. Planlama Alanının Diğer İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı

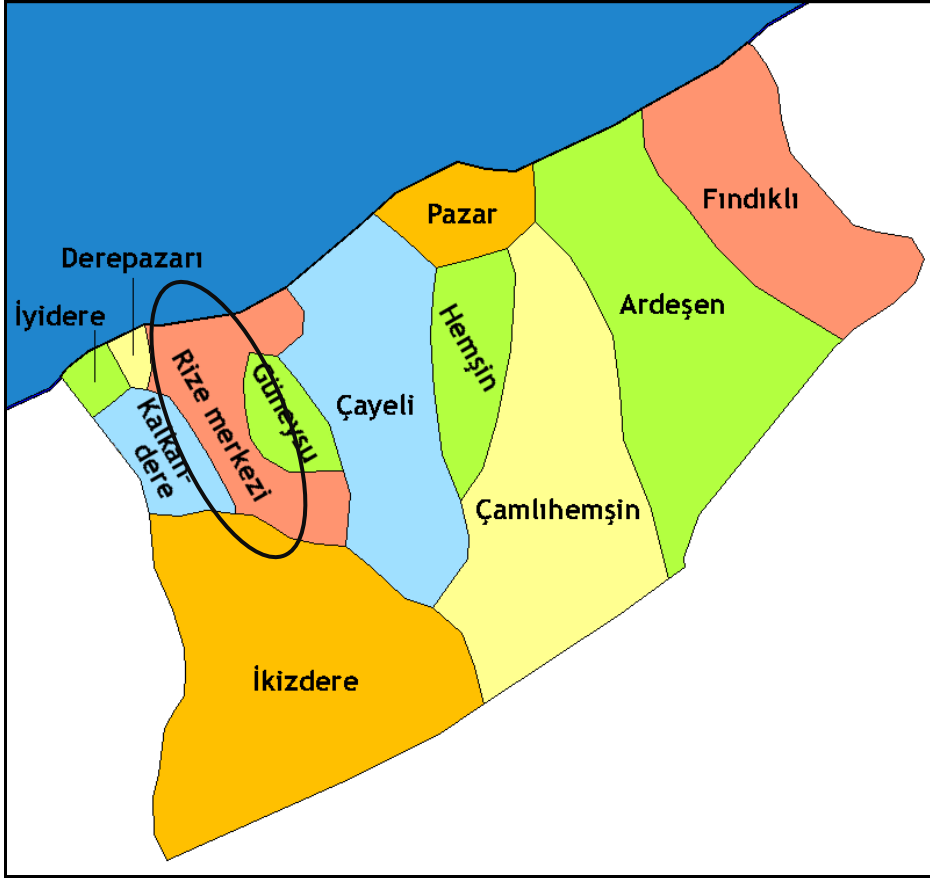
Yerleşme	Uzaklık(km)	Yerleşme	Uzaklık(km)
Ankara	661	Çayeli	19
İstanbul	967	Pazar	36
Rize	4	Ardeşen	42
Trabzon	69	İyidere	15
Artvin	111	Derepaşarı	10

RİZE-MERKEZ
YOLVEREN KÖYÜ 225 PARSELDE
KONUT ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1. Merkez İlçesinin Bölgesi İçerisindeki Konumu

Rize-Merkez ilçesinin yüzölçümü yaklaşık 253 km²'dir (Şekil 1). Merkez ilçesini batısında Derepaşarı ilçesi, doğusunda Çayeli ilçesi ve kuzeyde Karadeniz sınırlandırmaktadır. (Şekil 2).



Şekil 2. Merkez İlçesinin Rize İli İçerisindeki Konumu

1.3. Alanın Mevcut Durumu

Parseller idari yapı olarak belediye sınırları içinde, Rize Belediyesi imar planları sahası dışında ve güneyinde kalmaktadır. (Şekil 3)

RİZE-MERKEZ
YOLVEREN KÖYÜ 225 PARSELDE
KONUT ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3. Planlama Alanının Merkez İlçesi İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Karadeniz Sahil yolu güzergâhının güneyinde yer almaktadır. Şekil üzerinde planlama alanı ve yakın çevresindeki kara yolu ulaşım bağlantıları gösterilmektedir (Şekil 4).

RİZE-MERKEZ
YOLVEREN KÖYÜ 225 PARSELDE
KONUT ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 4. Planlama Alanının Kent İçi Ulaşılabilirliği

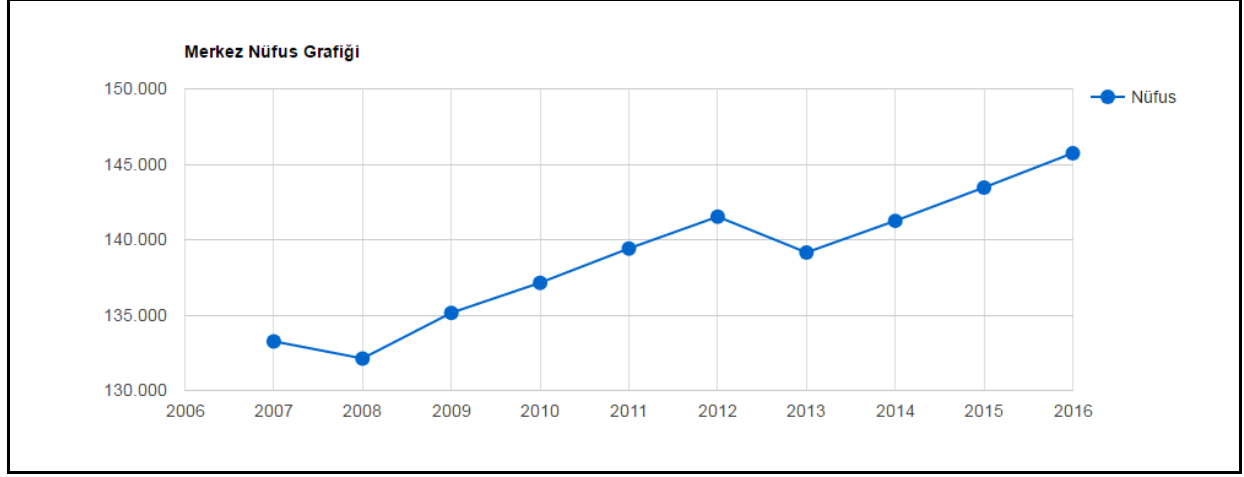
Merkez ilçesinin nüfusu 2000 yılında toplam 19.131 kişi, 2010 yılında 137.143 kişi iken; 2015 yılında 143.461 kişi olmuştur (Tablo 2). Merkez ilçesine ait 2007-2008 yılları ve 2012-2013 yılları arasında nüfusun azaldığı, diğer yıl aralıklarında arttığı grafik biçiminde şekil üzerinde gösterilmektedir (Şekil 5).

Tablo 2. İyidere İlçesi Yıllara Göre Kent-Kır Nüfusu

YIL	TOPLAM	KENT	KIR
1990	109569	52031	57538
2000	127320	78144	49176
2007	133258	94800	38458
2009	135148	96503	38645
2010	137143	99380	37763

RİZE-MERKEZ
YOLVEREN KÖYÜ 225 PARSELDE
KONUT ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

2011	139416	102145	37271
2012	141524	104508	37016
2013	139150	104991	34159
2014	141250	107405	33845
2015	143461	111212	32249



Şekil 5. Merkez İlçesi Nüfus Grafiği

Merkez ilçesinin nüfusu 2015 yılına göre; 70.654 erkek ve 72.807 kadın olmak üzere toplam 143.463 kişiden oluşmaktadır. Bu nüfusun %49.20'sini erkek, %50.80'ini kadınlar oluşturmaktadır.(Tablo 3)

Tablo 3. Merkez İlçesi Yıllara Göre Kadın-Erkek Nüfusu

Yıl	Merkez İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	145.739	71.698	74.041
2015	143.461	70.654	72.807
2014	141.250	69.435	71.815
2013	139.150	68.963	70.187
2012	141.524	70.246	71.278
2011	139.416	69.398	70.018
2010	137.143	67.911	69.232
2009	135.148	67.209	67.939

Yolveren Köyü, Rize ilinin Merkez ilçesine bağlı köylerden biridir. 1997 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 212 kişi, 2000 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 154 kişidir. (Tablo 4).

Tablo 4. Yolveren Köyü Yıllara Göre Nüfusu

	1997	2000
Toplam	212	154

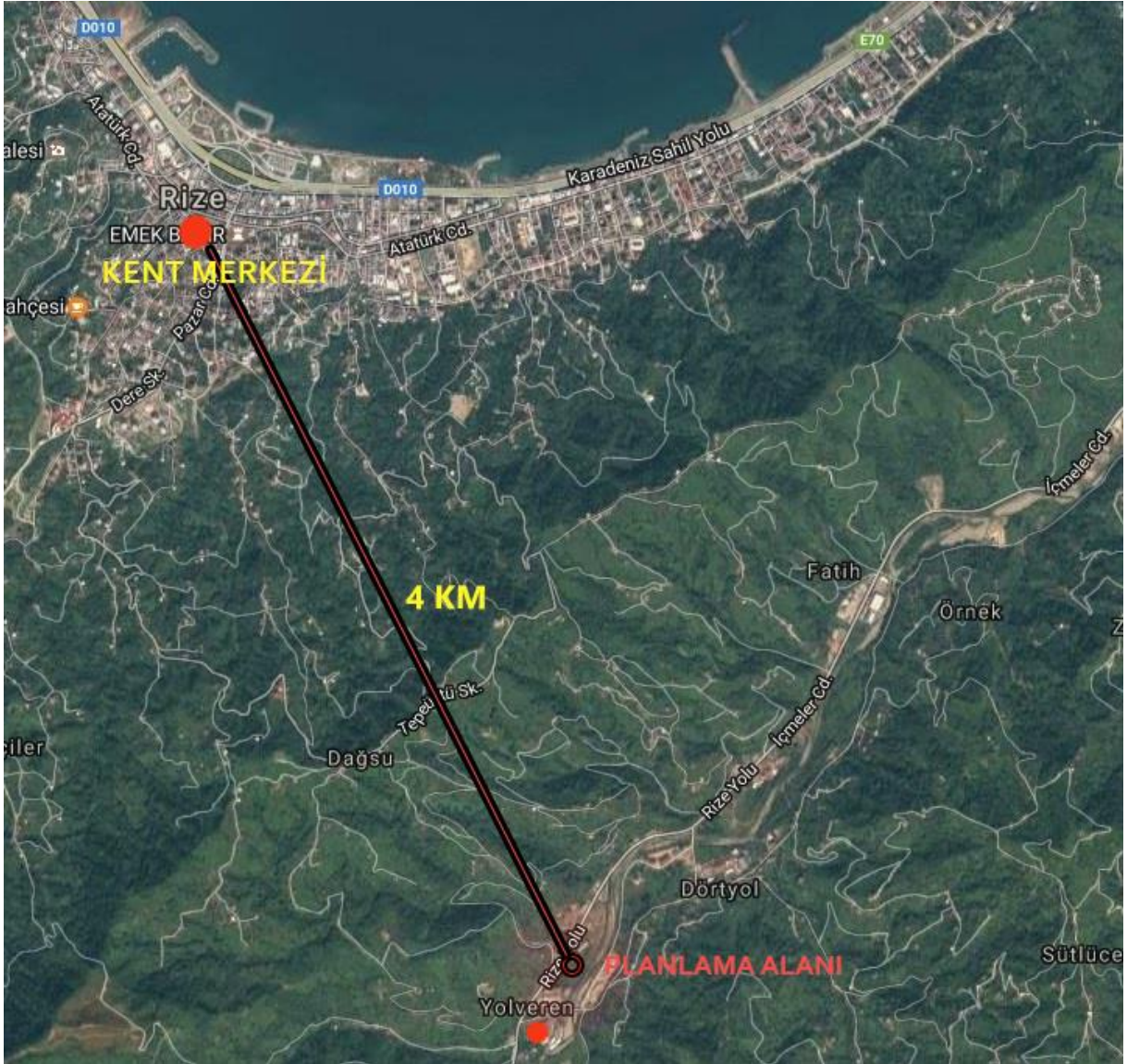
Rize iklimi, yazları ve kışları ılık, her mevsimi bol yağmurlu bir iklim hüküm sürer. Türkiye'nin en çok yağış alan bölgesidir. Kıyıdan uzaklaşıp güneydeki dağlara gittikçe iklim sertleşir. Kafkas Dağları, Rize ilini soğuk kuzey rüzgârlarından korur. Yıllık yağış ortalaması merkez ilçede 2500 mm civarındadır. Yazın nemli kuzey rüzgârları bol yağmur getirir. Senenin 140 günü yağışlıdır. Senenin 10 günü 0°C'nin altında, sadece 3 günü 30°C'nin üstünde olur. Yıllık ısı ortalaması 15°C'dir (Merkez ilçede). Sıcaklık -6,9°C ile 37,9°C arasında seyreder.

Bitki Örtüsü: Rize il topraklarının % 48'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar 2800 m yüksekliğe kadar bulunur. % 24'ü çayır ve mer'a, % 21'i ekili ve dikili alanlarla kaplıdır. Genel olarak Rize il toprakları çok çeşitli ve çok gür bir bitki örtüsüyle yemyeşildir.

Rize il topraklarının 40.000 hektarı çay bahçeleridir. Çayın dışında geniş fındık, mandalina, armut ve elma bahçeleri de vardır.

İlçede genelindeki iş kaynakları; tarım, hayvancılık, balıkçılık ve çay tarımıdır. İlçede sanayi tesisi olarak 8 adet çay fabrikası bulunmaktadır. İlçe ekonomisinde çay tarımı son derece önemlidir. (Şekil 6).

RİZE-MERKEZ
YOLVEREN KÖYÜ 225 PARSELDE
KONUT ALANI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



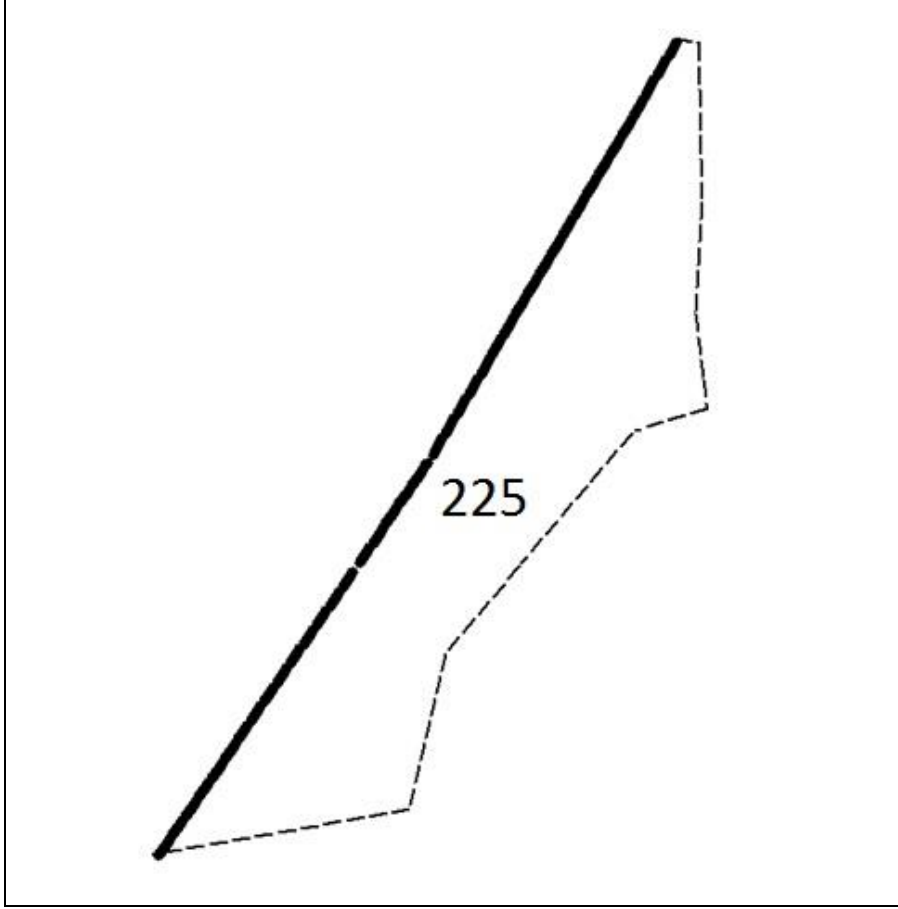
Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İlişkisi

Planlama alanı Jeolojik Etüt Raporu'nda %(0-5) çok düşük eğimli alan olarak değerlendirilmiştir. (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının Topografik Yapısı

Bahse konu alan; Rize belediyesi imar planı dışında yer almakta olup; Yolveren Köyü 225 no'lu parseli kapsamaktadır. Bahse konu parselin büyüklüğü 3957.00 m²'dir. (Şekil 8)



Şekil 8. Planlama Alanı Kadastral Durum

2. PLANLAMA KARARLARI

2.1. Planın Amacı

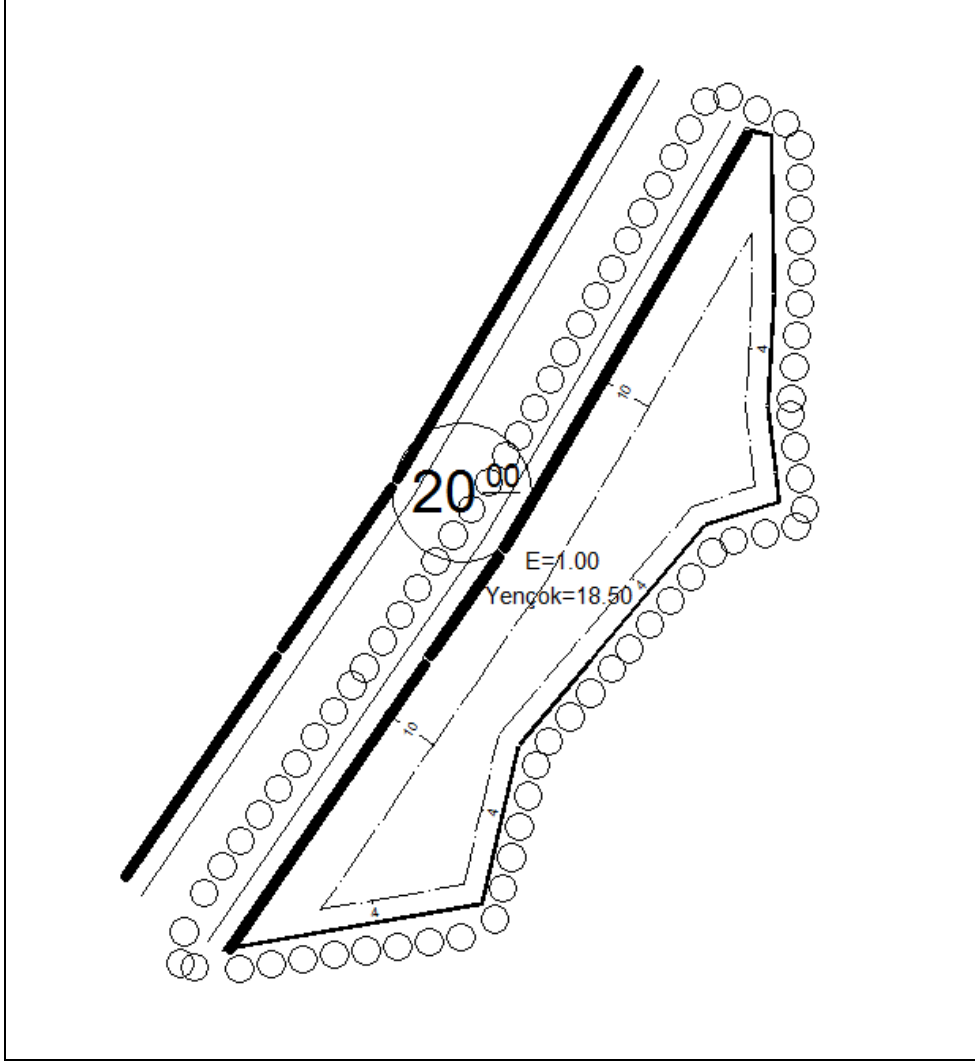
Hazırlanan ilave imar planının amacı, 225 no'lu parselin Konut Alanı olarak planlanmasıdır. Bu anlamda, hazırlanacak olan imar planı kararıyla tüm kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda parsel E=1.00 ve Yençok=18.50m yapılaşma koşullarıyla, bahse konu alan konut alanı olarak düzenlenecektir. Karayolları kenarında yapılacak bir yapı olması sebebiyle ilgili kanun gereği yapı yaklaşma sınırları belirlenecektir.

olarak 1/5.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır.

Uygulama İmar Planları, 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.

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

Planlama alanı 225 no'lu parselde, ihtiyaç doğrultusunda, E=1.00 Yençok=18.50m. yapı düzenli Konut Alanı yapılması öngörülmüştür. (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanı Öneri Durum

Bahse konu 225 no'lu parsel, Konut Alanı olarak planlanmıştır. Parselin 20m'lik karayoluna bakan cephesinden 10m. , diğer cephelerden 4m. olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1- 06/03/2007 Tarihli Ve 26454 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" İle Bu Yönetmelikte Yapılan Ve 03/05/2007 Tarihli Ve 26511 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik" İle 14/07/2007 Tarih Ve 26582 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

2- 2872 Sayılı Çevre Kanununa Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacak Olup Çevre Kalitesinin Korunması İçin Kirliliği Önleyici Her Türlü Tedbirin Alınması Zorunludur.

3- Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda; "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve bu kanunun "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "2872 Sayılı Çevre Kanunu", "1593 Sayılı Hıfzıssıhha Kanunu" ve konusu itibari ile tabi olunan kanunlar ve yönetmeliklerde bulunan tanımlar ve hükümler geçerlidir.

4- Teknik Altyapı Tesisleri (Yol, Su, Elektrik, Haberleşme, Kanalizasyon, Arıtma...Vs) İlgili Kamu Kuruluşlarının Belirlediği Standartlara Uygun Olarak Yatırımcı Tarafından Yapılacaktır. Altyapı Tesisleri Yapılmadan Yapı Kullanım İzni Verilemez.

5- Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Yapılarda 19/12/2007 Tarihli Ve 26735 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

6- Konumu ve ilgisine göre çevresel etki değerlendirmesine (ÇED) tabi olan alanlarda ve yapılaşmalarda ÇED yönetmeliği hükümleri ve gerekleri uygulanacaktır.

7- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24/10/2016 Tarih 698885 Sayılı Görüşüne Göre;

“-Planlama alanı Taşlıdere Deresi Akifer Alanı'nda kalmaktadır. Bu nedenle ilgili kurum görüşünde Akifer Alanla ilgili alınması gereken tedbirlerin alınması zorunludur.” görüşüne uyulacaktır.

8- Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün 22/09/2016 Tarih 22095 Sayılı Görüşüne Göre; planlama alanında 2918 sayılı ‘Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine uyulması zorunludur.

9- Planlama alanına ilişkin olarak onaylanan imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlar dikkate alınacak ve projeye esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilmeyecektir.

10- Planda belirtilmeyen hususlarda Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen plan yapım ve yönetmeliklerine uyulacaktır.