



**ÇAMLIHEMŞİN
MERKEZ MAHALLESİ
107 ADA 8 VE 10 PARSELLERDE
LİSE ALANI KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

MEVCUT DURUM

İmar planı değişikliğine konu olan parsel Rize ili Çamlıhemşin ilçesinde kain tapunun 107 ada 8 ve 10 parsellerinde kayıtlı taşınmazlardır. Parsellerin toplam alan büyüklüğü 5735,91 m² olup Çamlıhemşin Belediyesi imar planlarında 4546500-4546600 dikey ve 416200-416300 dikey koordinatları arasında yer almaktadır. Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan 10 no'lu taşınmaz mevcut imar planında Ortaöğretim Tesis Alanı, Rize İli Tüzel Kişiliğine ait olan 8 no'lu taşınmaz ise mevcut imar planında İlköğretim Hizmet Alanı olarak planlanmış olup her iki fonksiyon birbirlerinden ifraz hattı ile ayrılmışlardır. Planlama alanının yer aldığı F46-d-21-a-1-a paftasının tamamı 3.derece doğal sit alanı içerisinde kalmaktadır.

PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliğinin amacı tek bir imar adası içerisinde olan ve birbirlerinden ifraz hattı ile ayrılan İlköğretim Hizmet Alanı fonksiyonu ile Ortaöğretim Alanı fonksiyonlarının birleştirilebilmesi amacıyla ifraz hattının kaldırılarak Lise Alanı olarak yeniden düzenlenmesi, bununla birlikte inşaat emsalinin planlama alanı içerisindeki mevcut okul binaları dikkate alınarak E=1.00, yapı yaklaşma mesafelerinin her yönden 5.00 m, bina yüksekliğinin Yençok: 13.50m olarak belirlenmesidir.



Planlama alanı içerisinde bulunan eski yapıların yeniden düzenlenebilmesi ve mevcut eğitim sisteminin öngördüğü yapıların yapılabilmesi amacıyla ilköğretim ve ortaöğretim olarak ikiye ayrılmış olan düzenlemenin Lise Alanı olarak tek bir yapı adası şeklinde yeniden düzenlenmesine yönelik talep İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından yapılmıştır. Bu bağlamda hazırlanan imar planı değişikliği ile imar adası Lise Alanı olarak gösterilmiştir. Parsellerin oluşturduğu imar adasının hatlarında, yol genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Halihazırda planlama alanı Rize-Çamlıhemşin karayolu ile fırtına deresi arasında ve yan yoldan cephe alan bir alan konumundadır. Kot olarak yol kotunun oldukça altında yer alan planlama alanındaki yapılar mevcut yükseklikleri itibari ile de kentsel ve doğal silüet açısından bir bütünlük oluşturmuşlardır. Yeni yapılacak olan yapılar da yöresel mimari ve kent dokusu ile uyumlu yapılar olacaktır. Kent içerisinde Lise alanı olarak belirlenmiş alanların yetersiz olması ve yeni eğitim sistemi neticesinde öngörülen eğitim birimlerinin ihtiyacını karşılayacak yeni yapıların üretilmesi ancak mevcut Lise alanlarındaki düzenlemelerle gerçekleştirilebilmektedir. Bu bağlamda imar planı değişikliğine konu alan içerisinde bir düzenleme yapılması ihtiyacı duyulmuş ve yeni yapılacak olan bina ve mevcut okul binaları dikkate alınarak yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 m. , toplam inşaat alanının $E=1.00$ ve bina yüksekliğinin Yençok:13.50 m olması öngörülmüştür.

Çamlıhemşin İlçesi sınırları içerisinde yapılması düşünülen Lise Alanı için yapılacak peyzaj çalışmalarında doğal dokunun korunmasına dikkat edilecektir. Halihazırdaki yollar ulaşım için kullanılan aktif yollar olup, niteliğini artırıcı yapılacak yol kaplamaları mevcut arazi yapısı dikkate alınarak kaymayı önleyici kaplama malzemelerinden seçilecektir. Mevcut bitki örtüsü bozulmayacak ve ilave kullanılacak olan bitkiler yörenin yapraklı ve iğne yapraklı olan doğal türleri içerisinde seçilecektir.



PLAN HÜKÜMLERİ:

1. Lise Alanında Yapılaşma Koşulları Toplam İnşaat Alanı E=1.00 Ve Bina Yüksekliği Yençok:13.50 M.'dir.
2. Rize Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 30.04.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulması Zorunludur. Zemin Etüd Raporu Hazırlanmadan Uygulamaya Geçilemez.
3. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik İle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
4. Plan Değişikliği Onama Sınırları İçerisinde Kalan Yol, Otopark Gibi Alanların Kamu Adına Terk İşlemi Yapılmadan İnşaat Ruhsatı Verilemez.
5. Uygulamada Plan Kararı İle Kadastral Durum Arasındaki 2 M.'ye Kadar Olan Kaymalar Hata Payı Olarak Kabul Edilir. Bu Durumda İstikamet Esas Alınır Ve Kamuya Ait Terkler Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.
6. Elektrik Kuvvet Akım Yönetmeliğinde Belirtilen Yatay Emniyet Mesafeleri Plana İşlenmiş Olup, Düşey Olarak Da En Büyük Salgı Durumunda Altına Yapılacak Yapılara Olan 3.50 Metre Emniyet Mesafesinin Korunması Gereklemektedir.
7. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri İle Trabzon Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararlarına Uyulması Zorunludur.
8. Belirtilmeyen Hususlarda Çamlıhemşin Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.