

RİZE İLİ MERKEZ İLÇE
ÇAYKENT / SALARHA BELDESİ (KOKULUKAYA MAHALLESİ)
REZERV ALAN
1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Rize İli Merkez İlçesi Salarha Beldesi
Kokulukaya Mahallesi Rezerv Yapı Alanı
Nazım İmar Planı Değişikliği
E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -41- sayfadır-

İçindekiler	
1.BÖLÜM	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	3
1.2 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
2. BÖLÜM	10
2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	10
2.2.2 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007).....	10
2.3. MER’i İMAR PLANLARI.....	12
2.3.1. Mer’i İmar Planı Plan Notları.....	16
3. BÖLÜM	16
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI	16
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	16
3.1.1. Deprem Durumu.....	16
3.1.2 Akarsular ve Taşkın Durumu	17
3.1.3 Yükseklik ve Eğim Durumu.....	18
3.1.4. İklim.....	19
3.1.5 Bitki Örtüsü	20
3.1.6 Maden Kaynakları	20
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	20
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	21
3.4. TEKNİK ALTYAPI	21
3.4.1 Ulaşım.....	21
3.4.2 Enerji Durumu.....	22
3.4.3 İçme Suyu, Çöp ve Kanalizasyon	22
3.5. <u>ARAZİ KULLANIMI</u>	22
3.6. YAPI YASAKLI ALANLAR, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR, KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	24
3.7. MÜLKİYET YAPISI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLAR	24
3.8. YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLERİ	25
3.9. FOTOĞRAFLAR	29
4. BÖLÜM	31
4.KURUM GÖRÜŞLERİ	31

4.1. RİZE VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	31
4.2. BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI.	31
4.3. RİZE VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	31
4.4.ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ.....	32
4.5. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	33
4.6. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.01.2020 TARİH VE E.4894 SAYILI YAZISI İLE;	34
5. BÖLÜM	36
5.1.SENTEZ PAFTASI.....	36
6. BÖLÜM	37
6.PLAN TEKLİFİ	37
6.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	37
6.2 PLAN TEKLİFİ KARARLARI.....	40

1.BÖLÜM

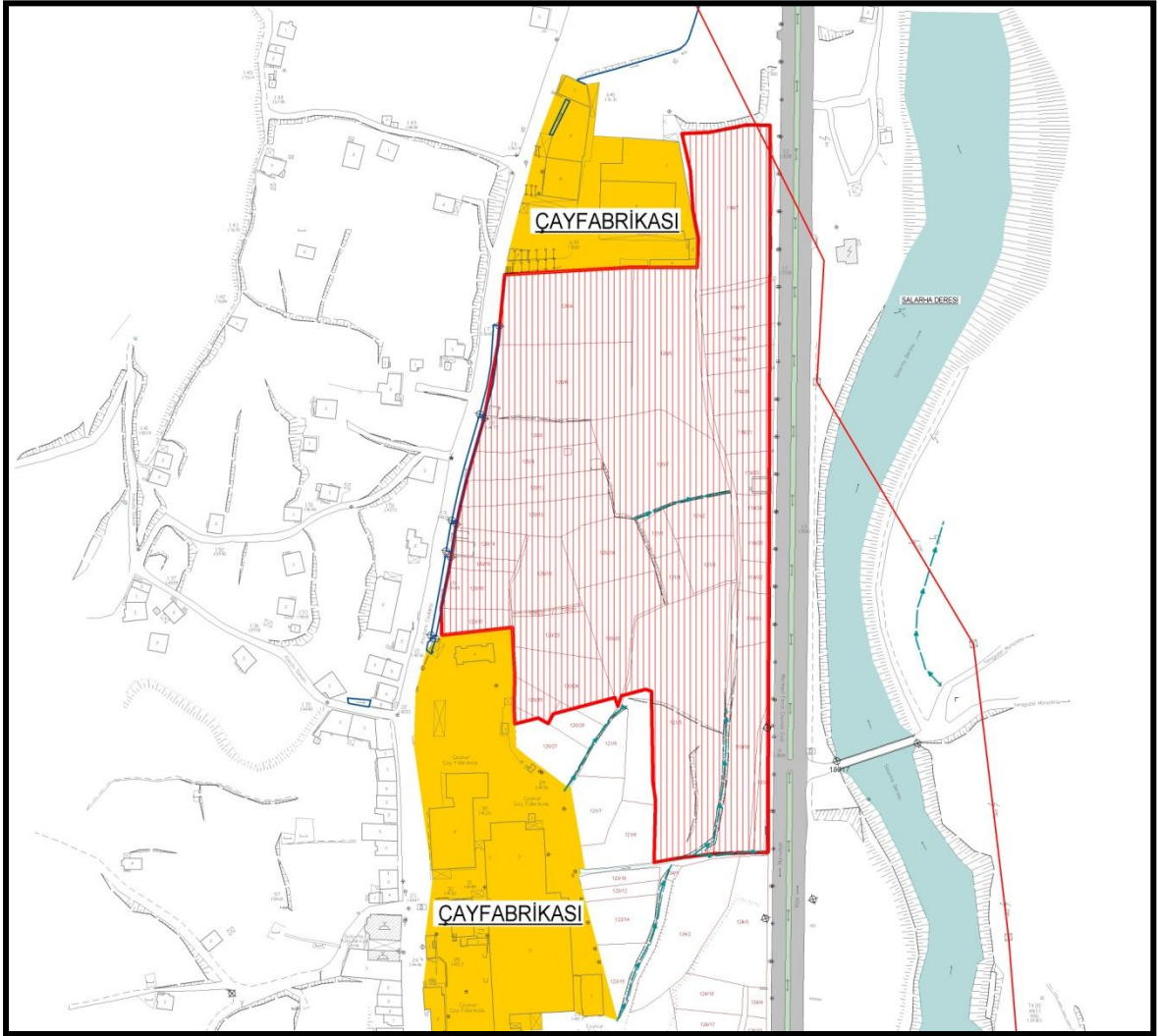
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 Planlama Alanının Yeri

Planlama Alanı; Rize İli Merkez İlçesi Sınırları içerisinde Çaykent / Salarha Beldesi (Kokulukaya Mahallesi) sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan Değişikliğine konu olan alan 5.16 hektarlık alanı kapsamaktadır. (bkz.Harita1)

Harita.1 Planlama Alanı Yakın Çevresi

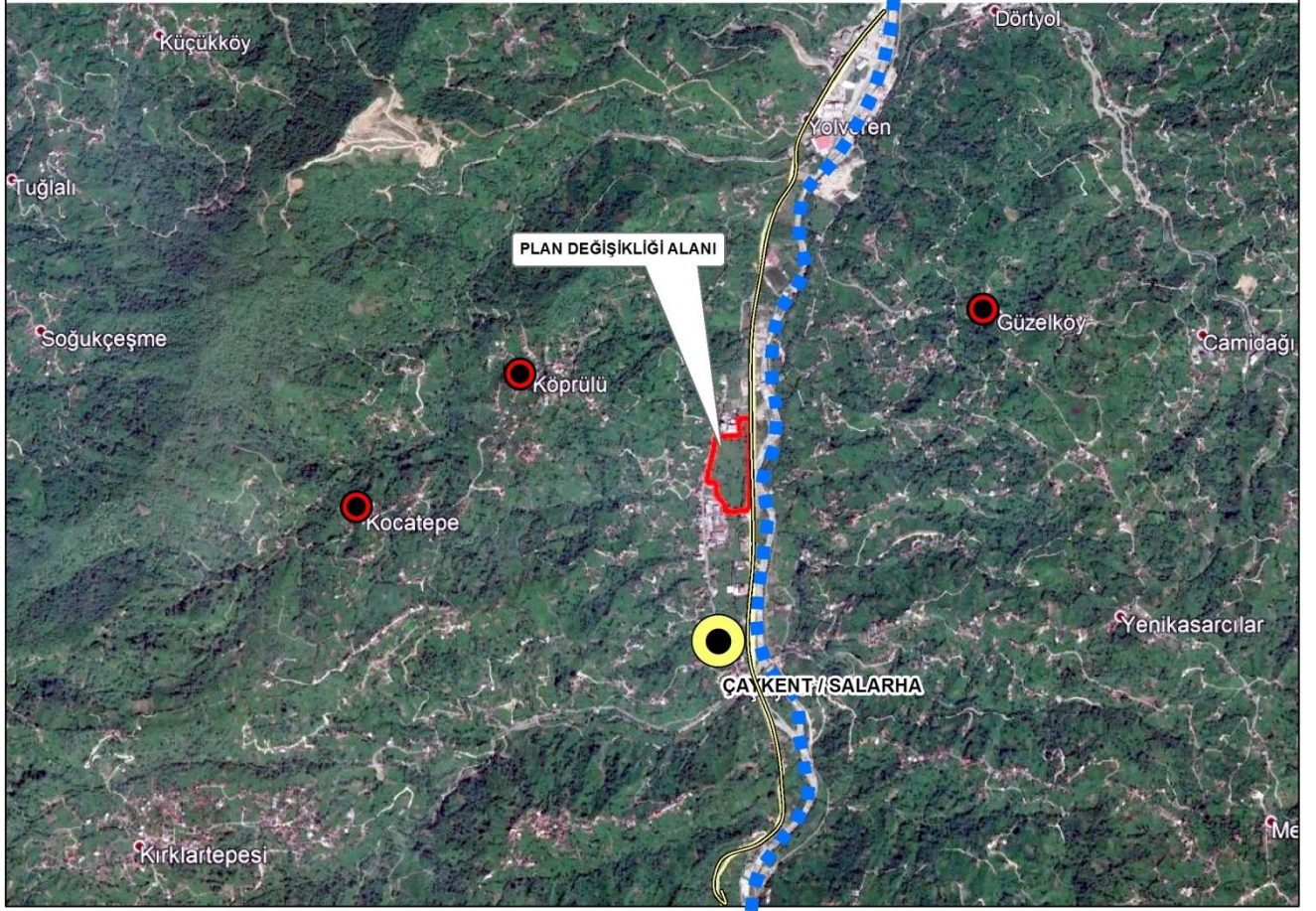


Kaynak: Ofis çalışması

Planlama alanını barındıran Salarha eski adı ile Çaykent Rize İline Merkez İlçeye bağlı bir belde olup Rize İl topoğrafyasından farklı olarak düz alanlara sahip bir yerleşim

yapısı sergilemektedir. Merkez İlçe sınırları içerisinde Planlama Alanı aşağıdaki haritada belirtildiği şekilde bir lokasyona sahiptir. (bkz.Harita2)

Harita.2 Bilgi Paftası



Harita.3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



1.2 Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

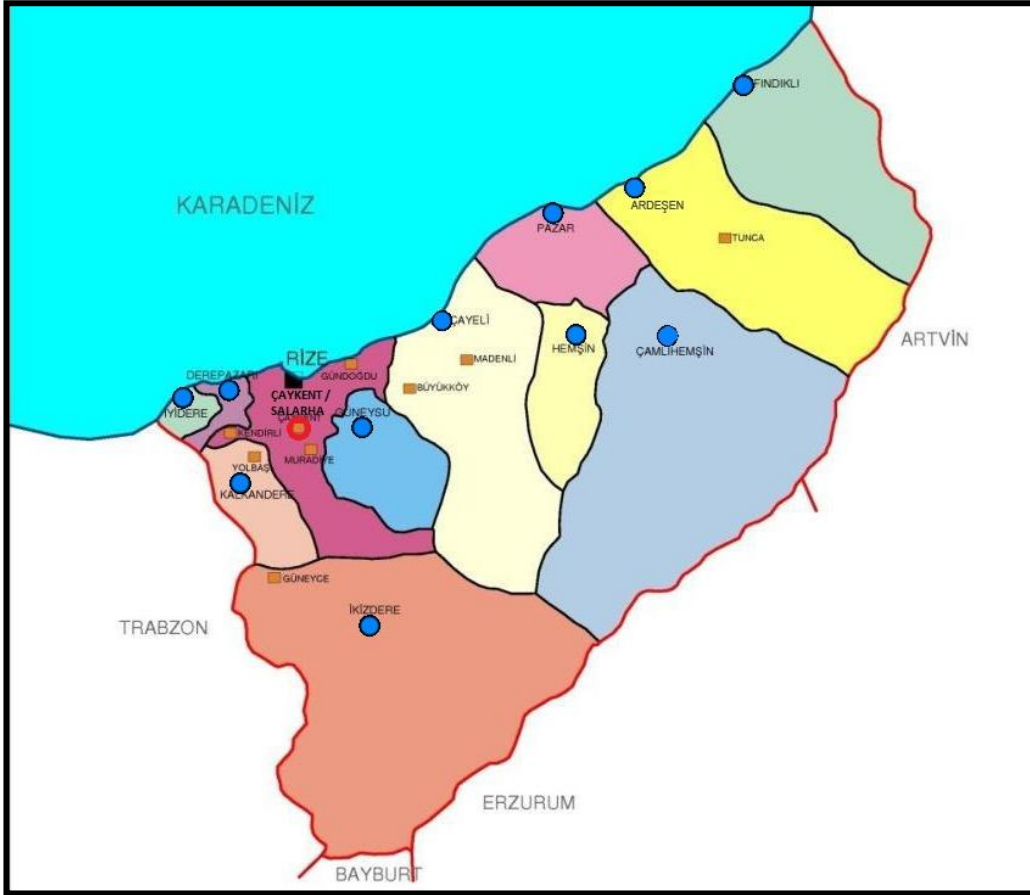
Rize İli toplam 12 ilçe, 18 belediye ve 358 köyden oluşmaktadır. Rize iline bağlı ilçeler; Rize (Merkez), Ardeşen, Çamlıhemşin, Çayeli, Der pazarı, Fındıklı, Güneysu, Hemşin, İkizdere, İyidere, Kalkandere ve Pazar ilçeleridir. (bkz.Harita 4-5) Plan değişikliğine konu olan alan Rize Merkez İlçeye bağlı Çaykent / Salarha Belde sınırları içerisindedir.

Harita.4 Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Kaynak: Ofis çalışması

Harita.5 İl İdari Bölünüş



Kaynak: Ofis çalışması

Harita.6 İlçe İdari Bölünüş



Kaynak: Ofis çalışması

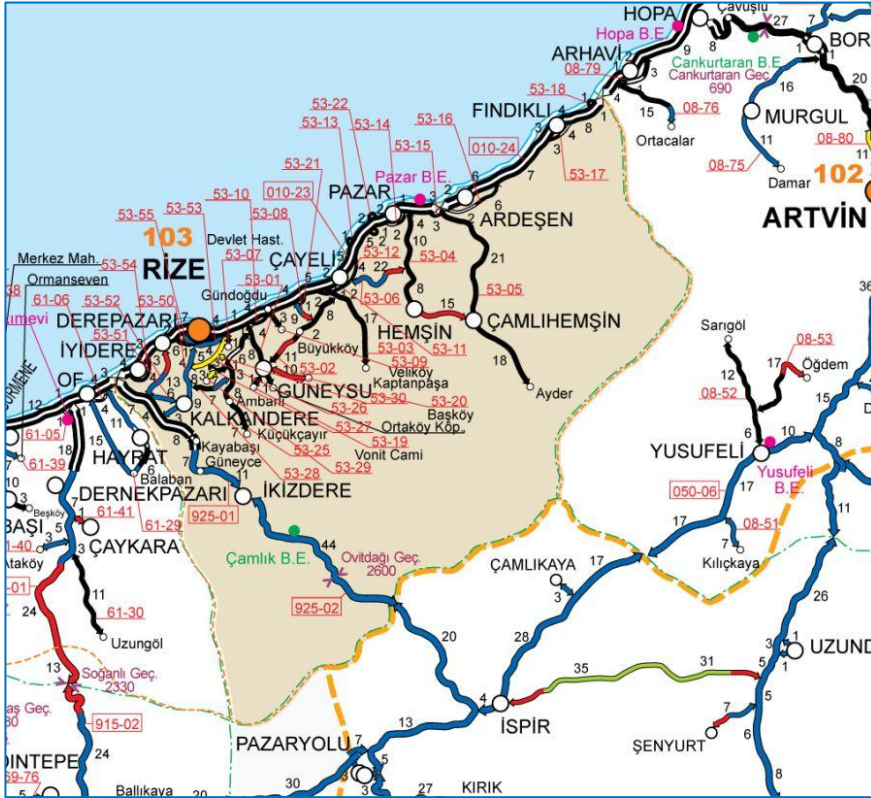
Salarha Belediyesi 1992 yılında Müderrisler, Kokulukaya, Üzümlü ve Güneşli Köylerinin birleşmesiyle kurulmuş olup, 27 Mart 1994 seçimleri neticesinde Çaykent Belediyesi olarak tüzel kişilik kazanmıştır. İlerleyen tarihlerde Güneşli Mahallesi ikiye

ayrılmış ve bir kısmı Güneşli ismini koruyarak diğer kısmı Yeşililıca Mahallesi olarak ihdas edilmiştir. 1998 yılında ise Merkez İlçeye bağlı Güneştepe Köyü belediye sınırlarına katılarak Güneştepe Mahallesi olarak ihdas edilmiştir. 2007 yılı sonu itibarıyla Merkez İlçeye bağlı Kasarcılar Köyü belediyeye katılmış olup meclis kararı ile Kasarcılar ve Sırt Kasarcılar olmak üzere 2 mahalle olarak ihdas edilmiştir. 2008 yılsonu itibarıyla yine Merkez İlçeye bağlı Kireçhane Köyü belediyeye bağlanarak toplam mahalle sayısı 9 olmuştur. 28 Ekim 2016 tarih ve 29871 sayılı kanun gereği beldenin ismi değişerek SALARHA BELEDİYESİ olarak hizmete devam etmektedir.

2008 yılsonu itibarıyla yine Merkez İlçeye bağlı Kireçhane Köyü belediyeye bağlanarak toplam mahalle sayısı 9 olmuştur.

(Kaynak: <http://www.salarha.bel.tr>)

Harita.7 Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Karayolları Gen. Md. Ofis çalışması

Salarha Rize İl Merkezinin 16 km güneydoğusunda yer alır. Batıda; Kırklartepe Köyü, Doğusunda; Melekköy Köyü, Kuzeyinde; Yeni Kasarcılar, Güzelköy, Köprülü, Kocatepe Köyleri, Güneyinde; Taşköprü ve Yiğitler Köyleri ile sınır oluşturmaktadır.

2. BÖLÜM

2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.2. Üst Ölçekli Planlar

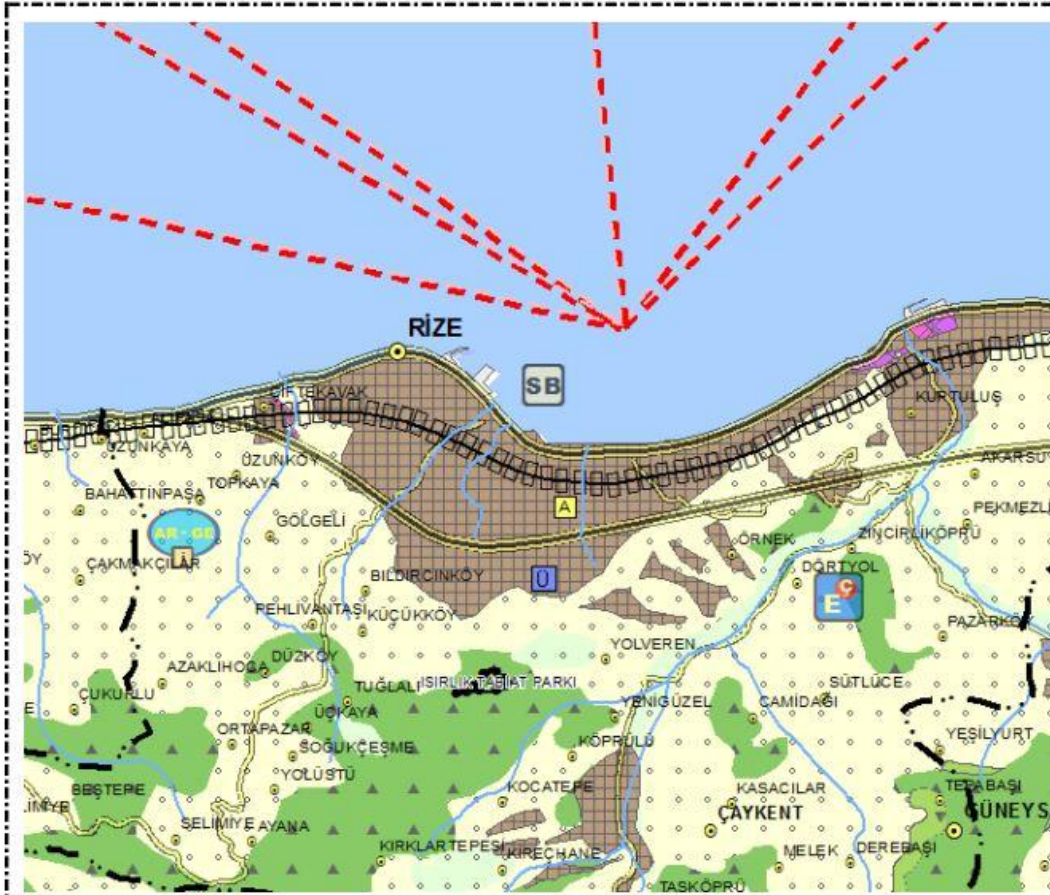
2.2.2 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007)

Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.07.2007 tarihinde onaylanan Ordu-Rize-Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı; planlama bölgesinin ulusal ve uluslararası önemini arttıracak, çevre korumayı ve bölge insanının gereksinimlerini öncelik belirleyerek, bölgesel dengesizlikleri gidermeye yönelik toplumsal meşruiyeti olan bir iktisadi kalkınma modeli çerçevesinde, yerel kaynakların optimum derecede ve sürdürülebilir kullanımını sağlayıp, bilgi toplumunun gereksinimlerini karşılayabilmeyi baz alarak geleceğe yönelik arazi kullanım kararlarını, bölgesel uygulama politikaları ile birlikte geliştirmeyi amaç edinmiştir.

Çevre düzeni planı; Ordu, Trabzon, Rize, Giresun, Gümüşhane, Artvin İl sınırlarını kapsayan toplam 35.729 km²'lik bir alanı içermektedir. Planlama bölgesi dâhilinde 79 adet ilçe belediyesi, 154 belde belediyesi ve köy yerleşmeleri ve çok sayıda yayla yerleşmesi söz konusudur.

Bu plan kapsamında Rize İl Merkezi ve Salarha (Çaykent) Beldesi için plan kararları Harita - 8 de gösterilmiştir.

Harita.8 Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

SEKTÖREL KARARLAR

- Kent Bölge'yi oluşturan merkezlerden biri olarak, gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler sanayi, hizmetler ve turizm sektörleridir. Kıyı ilçesi olması dolayısıyla balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin teşvik edilmesi öngörülmüştür.
- İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan çay alanları, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Endüstriyel değeri yüksek olan çay üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için çayın işlenmesi ve pazarlanması kararlaştırılmıştır.
- Katma değeri yüksek sanayi ürünleri üretimi teşvik edilecektir.
- Kivi yetiştiriciliği desteklenip, organize hale getirilerek il ekonomisine katkısı arttırılacak, ürün çeşitliliği sağlanacaktır. İl genelinde yoğunlaşan kivi üretimine yönelik, depolama, işleme tesisleri kurulacak; Etkin pazar organizasyonları gerçekleştirilecektir.
- İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır.
- Kültürel ve doğal değerler yaşatılarak korunacaktır. Bölge iktisadi gelişimini sağlayacak ve sektörel bağlamda yerleşmenin niteliğini arttırmak için tersane yapılması öngörülmüştür.
- Kırsal alanda üretilen ve depolanan balın, ilçe merkezinde işlenerek pazara sunulması sağlanacaktır. Kırsal alanda ön işleme, süzme gibi faaliyetlerin yapılacağı sektörün paketleme, pazarlama organizasyonu üretici birliklerinin etkin katılımıyla ilçe merkezinde gerçekleştirilecektir.
- Çevre ilçelerle organizasyon içerisinde olarak ipek böcekçiliği, dut yetiştiriciliği ve geleneksel el dokumacılığı teşvik edilecek yöresel ürünlerin pazarlamasına yönelik politikalar geliştirilecektir.
- Yerel ekonomik kalkınmanın gerçekleştirilmesi, üretim ve istihdam kapasitesinin artırılması amacıyla tersane geliştirilecektir.

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

- Kent Bölge olarak Rize Merkez'de üst ölçekli kentsel donatıların bulunması öngörülmüştür. Bu donatılar yapılacak detay analizler ve araştırmalarla kesin olarak belirlenecektir.
- İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yerleşimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.
- Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yerleşimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

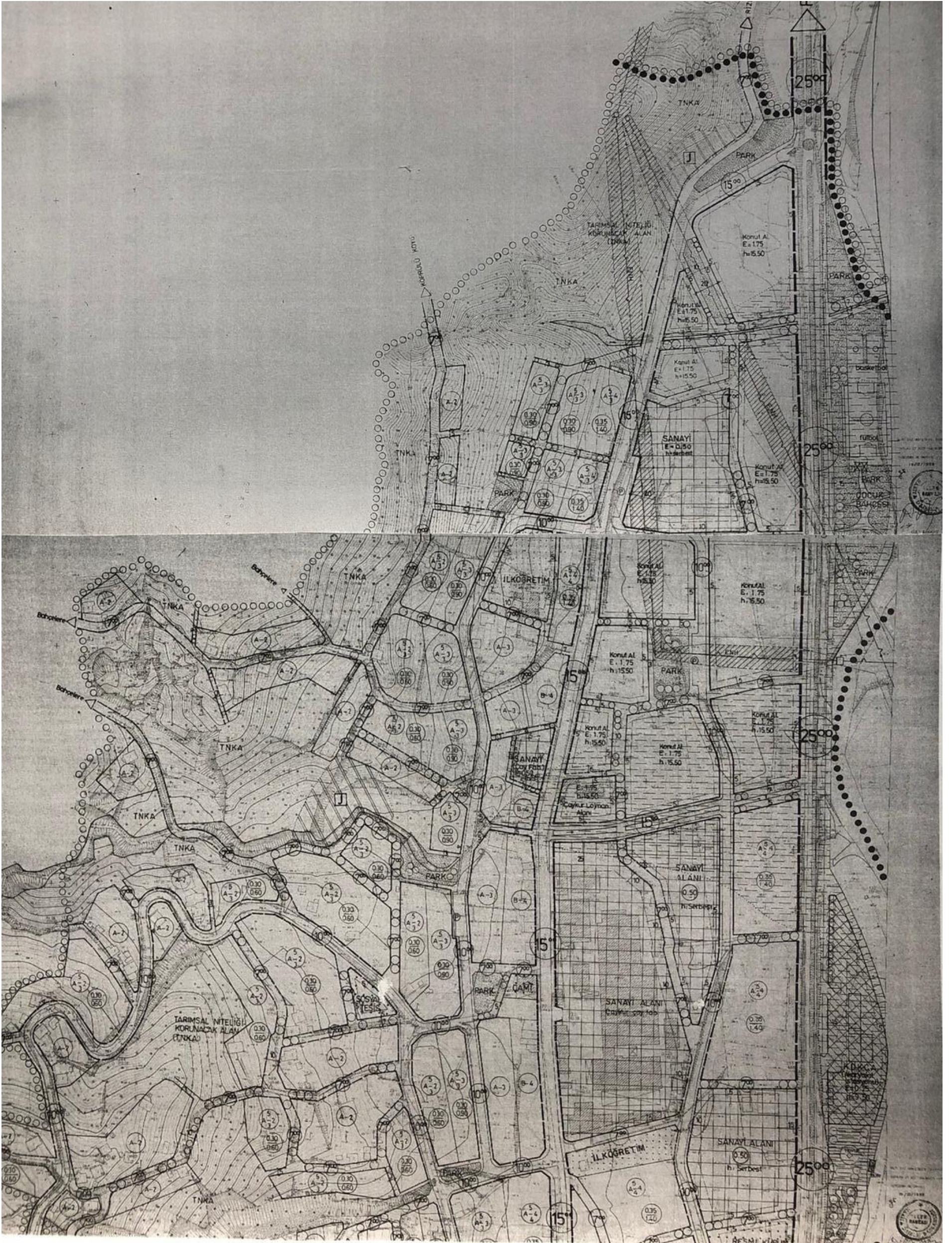
1/100000 Çevre Düzeni Planı ile Salarha / Çaykent yerleşmesi belde merkezi olarak gösterilmiş ve plan notları doğrultusunda aşağıdaki plan hükmü bulunmaktadır.

6.1.12 İmar planları, İller Bankası'nca onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir

2.3. Mer'i İmar Planları

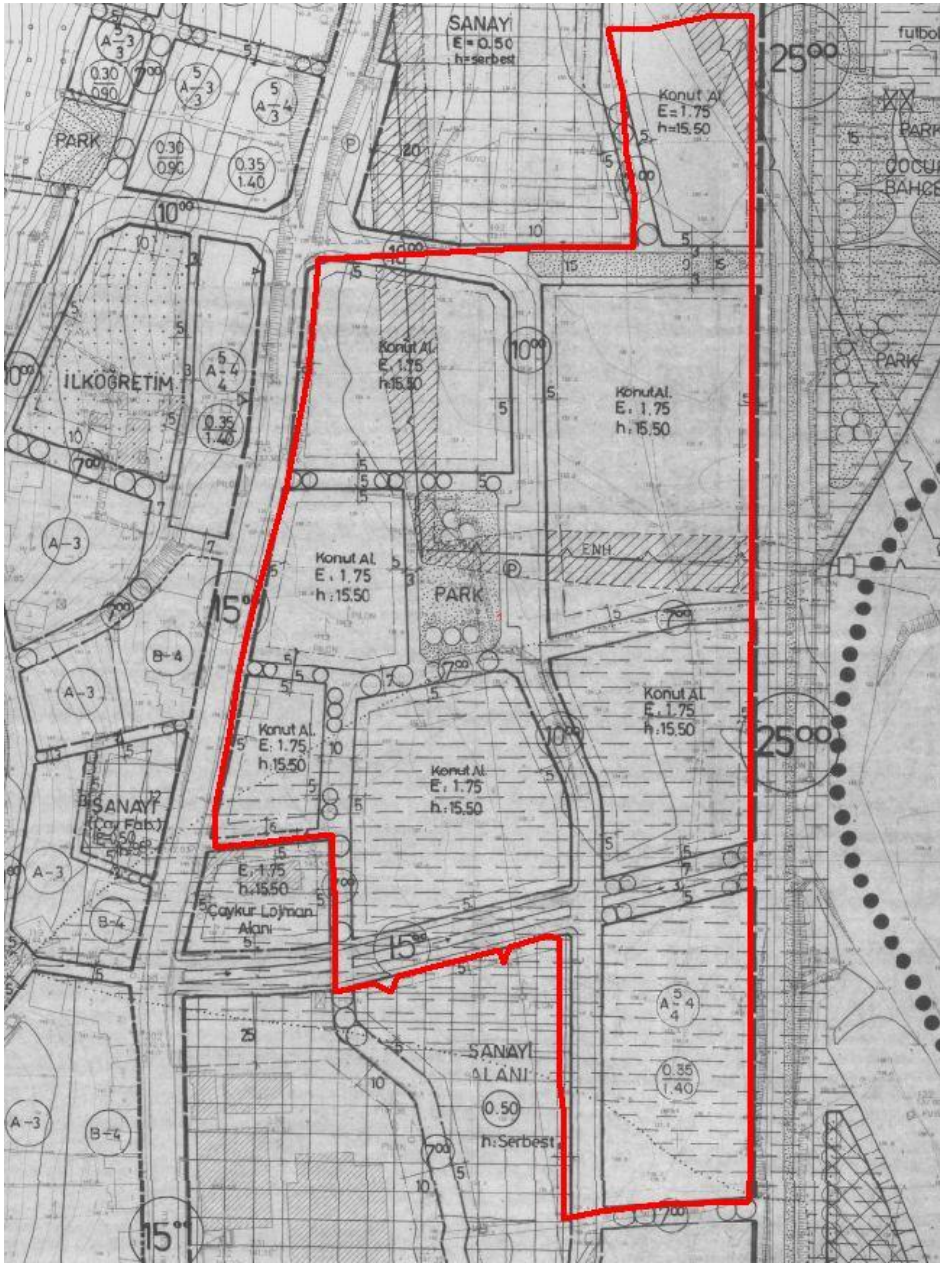
Salarha / Çaykent beldesi için yürürlükteki mer'i planlar kapsamında İller Bankası tarafından 1995 yılında onaylanmış imar planı bulunmaktadır. Bu plan kapsamında planlama alanı içerisinde konut alanları ve park alanları planlanmıştır. Konut alanları için meri plan kapsamında yapılaşma koşulları Emsal : 1.75 , Kat Yüksekliği (Yençok): 15.50 m olarak belirtilmiştir.

Harita.9. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Kaynak: Ofis çalışması

Harita.10 Planlama Alanı Mer'i Plan Durumu (1/1000)








Plan Değişikliğine konu olan alan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı - Park - İmar Yolları olarak planlıdır. Alan içerisinde Enerji nakil Hattı ve Koruma Alanları ile Taşkın Maruz Alanlara yer verildiği görülmektedir.



ÇAYKENT (RİZE)

İMAR PLANI 1/1000







SINIRLAR

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  BELEDİYE SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  JEOLJİK SAKINÇALI ALAN SINIRI
-  TAŞINA MARUZ ALAN SINIRI





KONUT ALANLARI

-  MESKUN KONUT ALANLARI
-  GELİŞME KONUT ALANLARI






KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  TİCARET
-  RESMÎ KURUMLAR - BELEDİYE HİZMET AL. (BHA)
-  KÜÇÜK SANAYİ
-  SANAYİ
-  PAZARYERİ
-  KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI






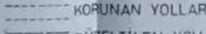
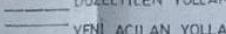

AÇIK YEŞİL ALANLAR

-  KENTSEL (AKTİF) YEŞİL ALANLAR
-  AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
-  TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK AL. (TNKA)
-  DERE YATAKLARI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI AL.

-  İLKÖĞRETİM
-  LİSE
-  SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
-  SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI
-  DİNİ TESİSLER ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

-  KARAYOLU
-  TRAFİK YOLLARI
-  YAYA YOLLARI
-  OTOPARKLAR
-  ENERJİ NAKİL HATTI
-  KORUNAN YOLLAR
-  DÜZELTİLEN YOLLAR
-  YENİ AÇILAN YOLLAR

2.3.1. Mer'i İmar Planı Plan Notları

PLAN NOTLARI

1- TAKS TABAN ALANI KATSAYISI (belirtilen değerler maksimumdur.)
KAKS KAT ALANI KATSAYISI

TAKS - BİNANIN ZEMİNDE KAPLADIĞI ALANIN PARSEL ALANINA ORANIDIR.
KAKS - BİNANIN TÜM KAT ALANLARI TOPLAMININ (kapalı çökmeler dahil) PARSEL ALANINA ORANIDIR.

2- ÖN BAHÇE MESAFESİ min
YAPI NİZAMI
KAT ADEDİ
YAN BAHÇE MESAFESİ min

A-ayrık ya da ikiz nizam
B-bitişik nizam

3- Meskun adalarda yeni yapılacak yapılarda mevcut yapıların konumuna göre çekme mesafesinin tayinine Belediye yetkilidir.

4- Yoğunluk için tek nizam ölçüsü belediye ölçüsüdür. $E = E_{msal} \cdot KAKS$ tir

5- (V) işaretli cephe ve mahrec alınacak yönü gösterir

6- Enerji nakil hattı altındaki yapılanmalarda TEAS'ın ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

7- Tüm yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

8- Gelişme konut adalarında ada bölünme çizimleri esas alınmak kaydıyla, mülkiyet durumu gazinde bulundurulurak, parselasyon düzeninin tanzımında belediye yetkilidir.

9- Ticaret kullanısı verilen İmar adalarında, üç katlar konut olabilir.

10- Konut adalarında, yapılaşma koşullarını değiştirmek ve gayrisihhi müessese olmamak koşulu ile zemin kata ticarethane yapılabilir.

11- Konutlar, yüksekten katta tabii zemin ortalamasından, alçaktan katta tretuardan kat alacaktır.

12- Meydan kat kazanılması halinde, bu kattan bir adedi iskan edilebilir diğer kazanılan katlar müstemiilat olarak kullanılacaktır.

13- Depo, fırın, samanlık, ahır gibi yapılar emsalle dahil değildir.

14- Tanımsal Niteliği Korunacak Alanlarda (TKA)

- Yapı nizamı $\frac{5}{A-2}$ $\frac{3}{3}$ Hmax = 6.5 m

- Maksimum inaat alanı 250 m² olacaktır.

- Minimum ifraz şartı 3000 m² olacaktır.

- Düşük kat parsellerin kadastral bir yula mahrecinin olması koşulu ile bağ-bahçe evi yapılabilir.

15- Taskin maruz alanlardaki kullanımlara dan raporu ekinde verilen ve DSİ'ce hazırlanan projeye göre tasikin önleyici tesisler yapı tamamlanmadan inaat ruhsatı verilemez.

16- Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu geçerlidir.

3. BÖLÜM

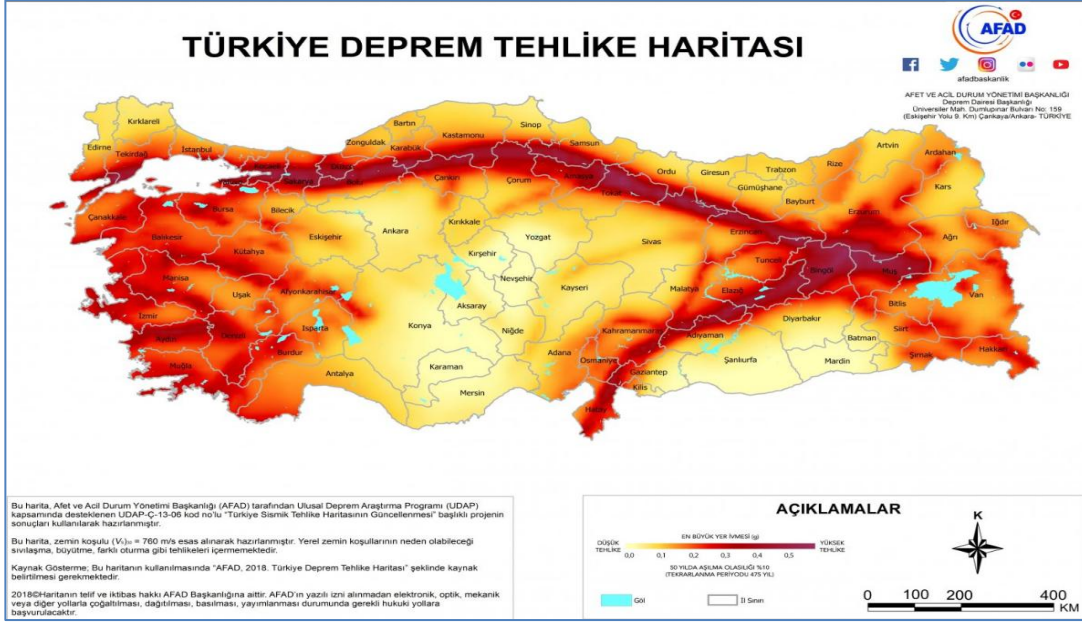
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. Deprem Durumu

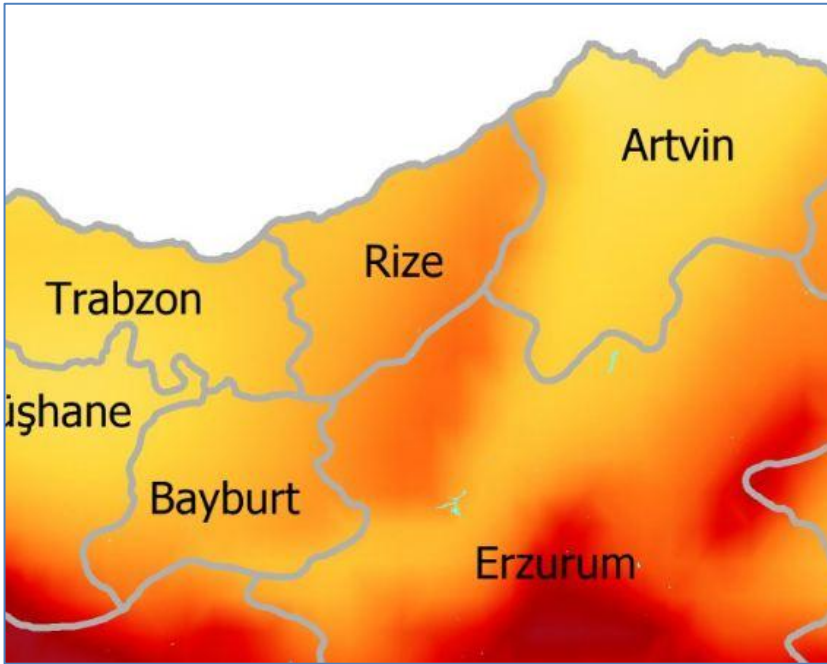
Plan değişikliğine konu olan alanında sınırları içerisinde yer aldığı Rize İli 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası kapsamında Rize İli tehlike boyutu olarak 0.1 - 0.2 değerleri arasında değerlendirilmiştir.

Harita.11 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD. afad.gov.tr

Harita.12 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası (Rize)



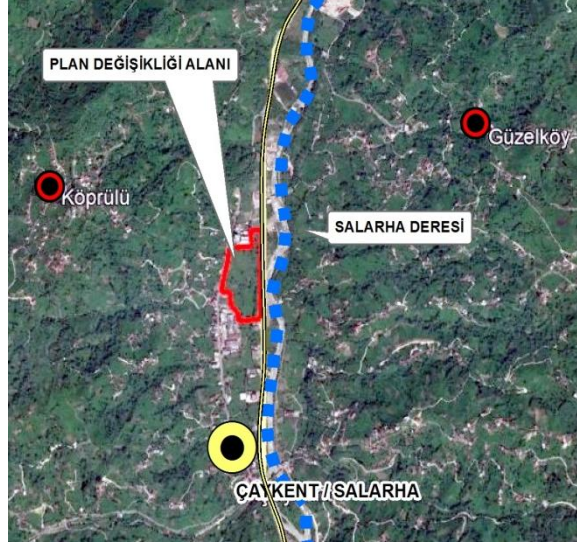
Kaynak: AFAD. afad.gov.tr

3.1.2 Akarsular ve Taşkın Durumu

Yerüstü Suları

Salarha da çok sayıda akarsu bulunmaktadır. Bu akarsuların en büyüğü olan Salarha Deresi bölgeye adını vermiştir. Bunların yanında Şiletra Deresi, Koha Deresi, Kardeva Deresi,

Apiça Deresi, Atyonos (Kasarcılar) Deresi, Sırt Kasarcılar Deresi vb. irili ufaklı dereler bulunmaktadır. (Kaynak: <http://www.salarha.bel.tr>) Plan değişikliğine konu olan alanda Salarha Deresi batısında yer almaktadır.



İçme ve Kullanma Suyu

Salarha Beldesi için içme - kullanma suyu Salarha belediyesi tarafından sağlanan yerleşke içme suyu vasıtasıyla temin edilmektedir.

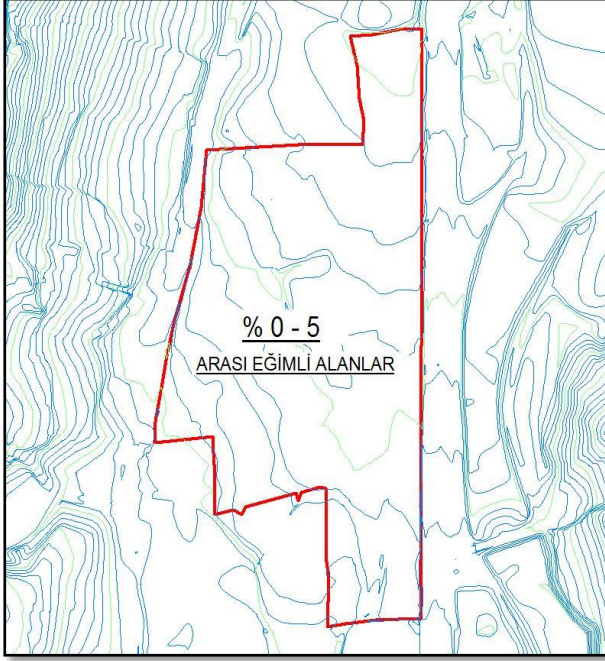
Taşkın Durumu

Planlama Alanı içerisinde Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2019 tarih ve 795204 sayılı yazısında belirtilen hususlar kapsamında herhangi taşkın alanı bilgisine yer verilmemiştir.

3.1.3 Yükseklik ve Eğim Durumu

Salarha Beldesi yerleşim alanı olarak 150 m ile 420 m arasında değişiklik gösteren bir yükseklik sergilemektedir. Plan Değişikliğine konu olan ise % 0-5 arasında eğimli bir alanda yer almakta olup 130 m ile 139 m arasında değişen yükseklikte bir arazi yapısına sahiptir. (bkz.harita16)

Harita.13 Planlama Alanı Eğim Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

3.1.4. İklim

Rize, Doğu Karadeniz Bölümü'nün doğusunda, Rize Dağları'nın kuzeyinde, Karadeniz kıyısında yer almaktadır. Kent, doğuda Paşakuyusu Tepe ile batıda Kambursırtı arasında bir koyun etrafında kurulmuştur. Son yıllardaki hızlı kentleşmeye bağlı olarak kıyı boyunca yayılarak güneyindeki tepelik alanlara doğru genişlemiştir. Rize, güneyden kısa mesafede yükseltisi 3000 m'yi bulan Rize Dağları ile çevrelenmiştir. Rize gerisindeki topoğrafik yapı nedeniyle Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütleleri bol yağış bırakmaktadır. Bu coğrafi koşullar nedeniyle Rize iklim özellikleri bakımından Karadeniz kıyı kuşağında çok farklı bir konuma sahiptir.

Rize güneyinde dağların D-B doğrultusunda uzanması bakı şartlarının etkili olmasını sağlamıştır. Doğu Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçları boyunca sıcak cephelerin hapsolmesi nedeniyle yağış miktarı ve şiddetinde artış görülmektedir. Rize'nin de içerisinde yer aldığı Karadeniz kıyıları boyunca denizel etkiler kuvvetli hissedilmekte olup her mevsim yağışlı geçmektedir. Kıyı kuşağında cephe geçişlerine bağlı olarak yağış miktarı yüksektir. Yerel farklılıklar nedeniyle bölge genelinde yağış miktarı değişmektedir. Kuzeye bakan yamaçlarda kuzeybatıya dönük yamaçlar, kuzeydoğuya bakan yamaçlara göre daha fazla yağış almaktadır.

Rize ve çevresindeki yamaçların genelde kuzeydoğu doğrultusunda uzanması fazla yağış almasında önemli bir faktör olmuştur.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre ortalama sıcaklık değerleri aylara göre incelendiğinde, en yüksek değerlere Temmuz ve Ağustos aylarında, en düşük değerlere ise Ocak ve Şubat aylarında rastlandığı görülmektedir.

Ortalama güneşlenme sürelerinin aylara göre dağılımında Haziran ayının en yüksek değerlere ulaşılan ay olduğu ancak genel olarak güneşlenme süresinin düşük olduğu görülmektedir. Rize’de yılın %50’si bulutlu, %34,3’ü kapalı, buna karşın açık günlerin oranı %15,5 gibi çok düşük bir orana sahiptir.

Ortalama yağış değerleri incelendiğinde, aylara göre dağılımda yağış olan gün sayısının en fazla olduğu ay Mart, yağış miktarının en az olduğu ay ise Kasım olarak belirlenmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde neredeyse ortalama her ayın yarısının yağışlı geçtiği söylenebilir. Aylık toplam yağış miktarı ortalamasına bakıldığında, en yüksek yağış miktarı ortalamasına Ekim ayında, en düşük yağış miktarı ortalamasına ise Mayıs ayında rastlanmaktadır.

3.1.5 Bitki Örtüsü

Yörenin bitki örtüsü özelliğine bakıldığında sınırları dışından (kıydan) başlayan Kolşik Flora’nın hakimiyeti gözlenmektedir. Ancak belli bir yükseltiden sonra iğne yapraklı ağaçlar hakim duruma geçmekte ve Kaçkarların kuzey sınırlarında sıralanan belli sayı ve büyüklükteki yaylalarda alpin çayırlardan söz etmek mümkündür.

3.1.6 Maden Kaynakları

Salarha / Çaykent belde sınırları plan değişikliğine konu olan sınırları içerisinde herhangi bir ruhsatlı maden sahası bulunmamaktadır.

3.2. Demografik Yapı

Salarha Rize Merkez İlçeye bağlı olup, 15 km mesafede 1994 yılında belediye olmuş ve 9 mahalleden oluşmaktadır. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi veri tabanında (ADNKS) yer alan bilgiye göre 2018 yılı itibariyle Beldenin toplam nüfusu 2.690 kişi olarak açıklanmıştır. Plan değişikliğine konu olan alan sınırlarının da içerisinde yer aldığı Kokulukaya Mahallesi’nin 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre toplam nüfusu 480 kişidir.

3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Salarha Halkının geçim kaynağının temelini çay üreticiliği oluşturmaktadır. Her ne kadar profesyonel anlamda yapılmasa da bütün sebze, meyve vb. ürünler Bölgede yetiştirilerek elde edilebilmektedir.

Elma, hurma karayemiş,kivi, çilek, kokulu (İsabella) üzüm, ceviz, likapa, incir, mısır, fındık, kestane, kabak, karalahana, domates, salatalık,marul, biber, fasulye, patlıcan, ıspanak vb. çok türde meyve ve sebzeler ile orman bitkileri de yetiştirilmektedir. Arı yetiştiriciliği;birçok rahatsızlıklara iyi geldiği bilinen kestane balı üretimi yöre halkınca ağırlıklı olarak kendi ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılmaktadır. Bunun yanında diğer büyükbaş hayvancılık işleri de yapılmaktadır.

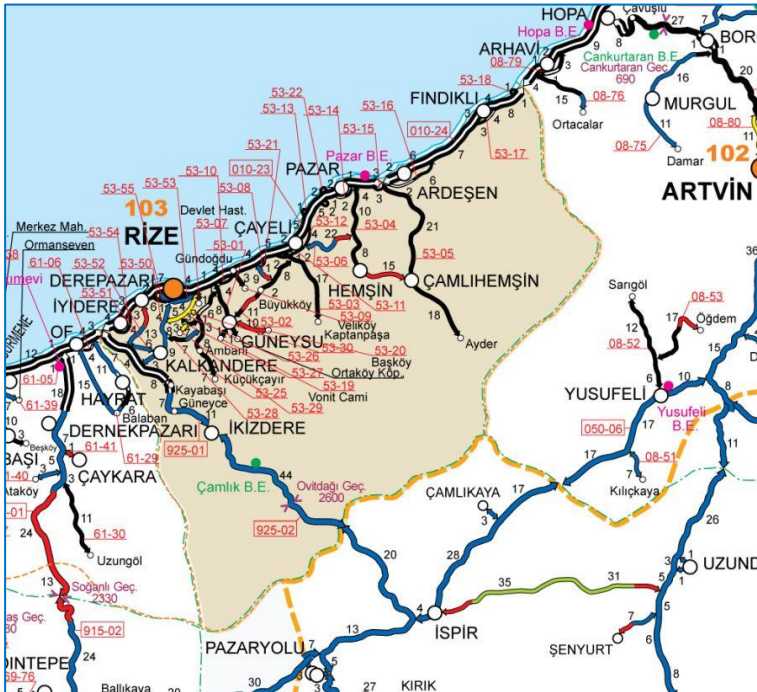
3.4. Teknik Altyapı

3.4.1 Ulaşım

Karayolu

Rize ilinden Salarha' ya özel araçlarla ulaşım 16 dakika olup toplam mesafe 16 km'dir.

Harita14. Salarha Yakın Çevresi Karayolu Sistemleri



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Havayolu Ulaşımı

Bölgeye en yakın ve yoğun kullanımlı Trabzon havaalanından Salarha'ya ancak özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir havalimanı ve salarha arasındaki karayolu ulaşımı toplam 90 km dir.

Demiryolu Ulaşımı

Salarha Beldesi sınırları içerisinde herhangi bir demiryolu hattı bağlantısı bulunmamaktadır.

3.4.2 Enerji Durumu

Planlama alanında içerisinde yer aldığı alan için elektrik ihtiyacı Salarha Beldesi Elektrik dağıtım hattı vasıtası ile Çoruh Elektrik dağıtım şirketi tarafından sağlanmaktadır.

3.4.3 İçme Suyu, Çöp ve Kanalizasyon

Planlama Alanınınında sınırları içerisinde yer aldığı Salarha Beldesi içerisinde içme suyu, çöp ve kanalizasyon hizmetleri Salarha Belediyesi tarafından sağlanmaktadır.

3.5. Arazi Kullanımı

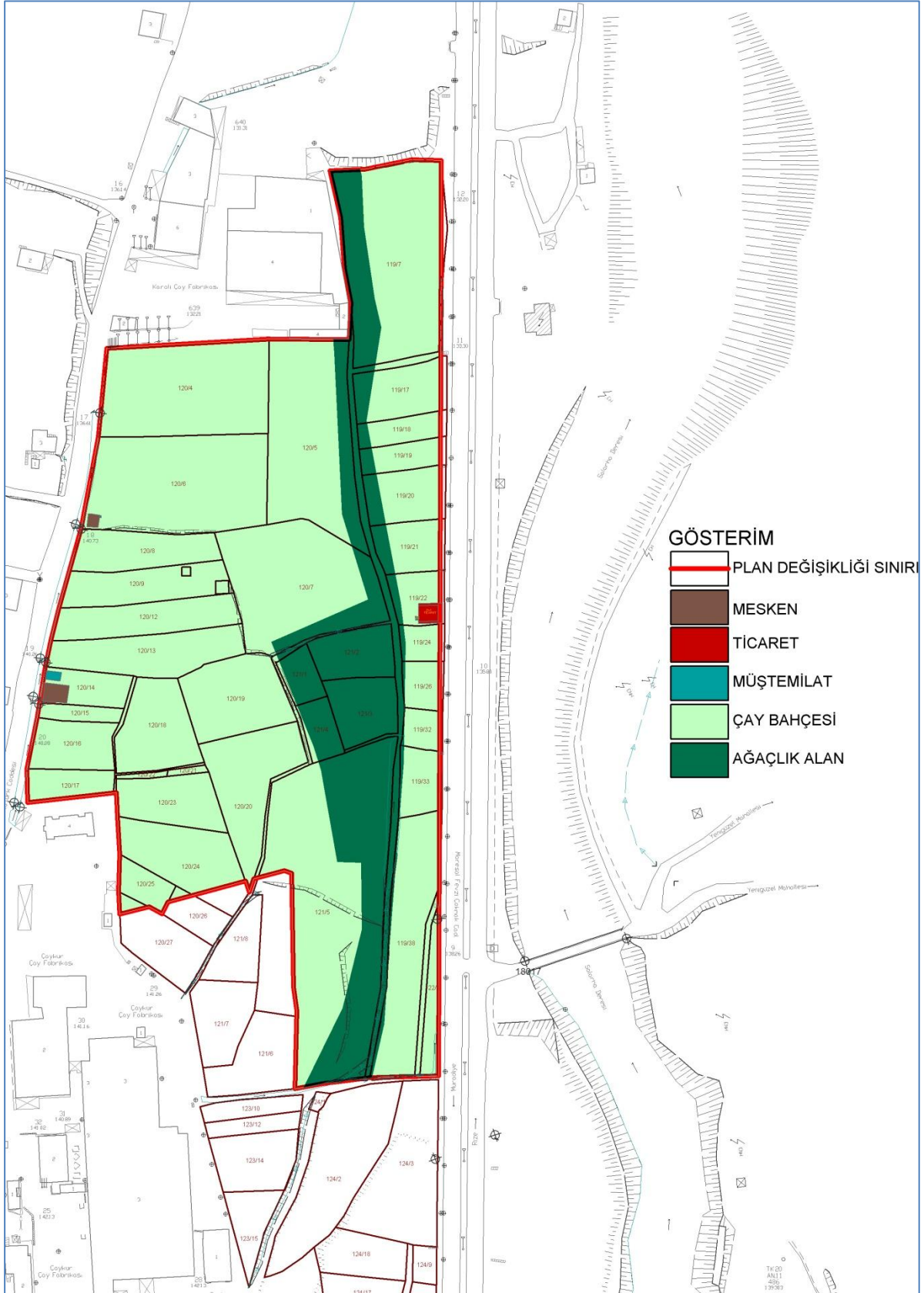
Planlama alanı içerisinde ticaret, konut ve müştemilat kullanımları ile yapılaşma dışı alanlar çay bahçesi alanlarından oluşmaktadır.

Fotoğraf.1 Alanın Arazi Kullanım Durumu



Kaynak: Arazi Çalışması

Harita15. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Kaynak: Ofis Çalışması

3.6. Yapı Yasaklı Alanlar, Özel Kanunlara Tabi Alanlar, Koruma Statüsü

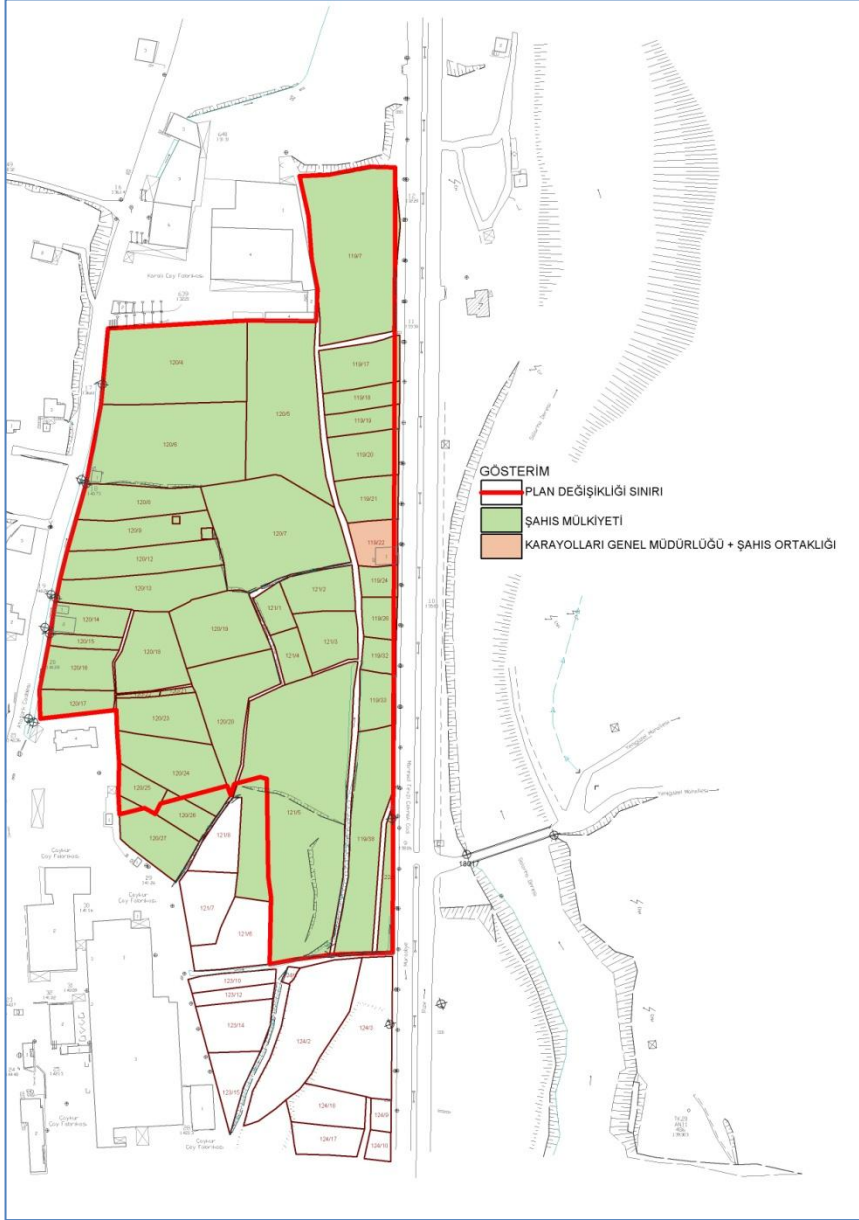
Bulunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde herhangi bir Yapı Yasaklı Alan, Özel Kanunlara Tabi alan ve Koruma Statüsü bulunan alan bulunmamaktadır.

3.7. Mülkiyet Yapısı ve Yerleşme/Yapılaşma Alanlar

Plan değişikliğine konu olan alan içerisinde toplam 42 parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 41 adedi şahıs mülkiyetinde olup 1 adedi Karayolları Genel Müdürlüğü + Şahıs Ortaklığı mülkiyetindedir. Üzerinde yapılaşma bulunan parseller; 119 ada 22 parsel, 120 ada 6 parsel ve 120 ada 14 parsellerdir.

Harita16. Mülkiyet Analizi

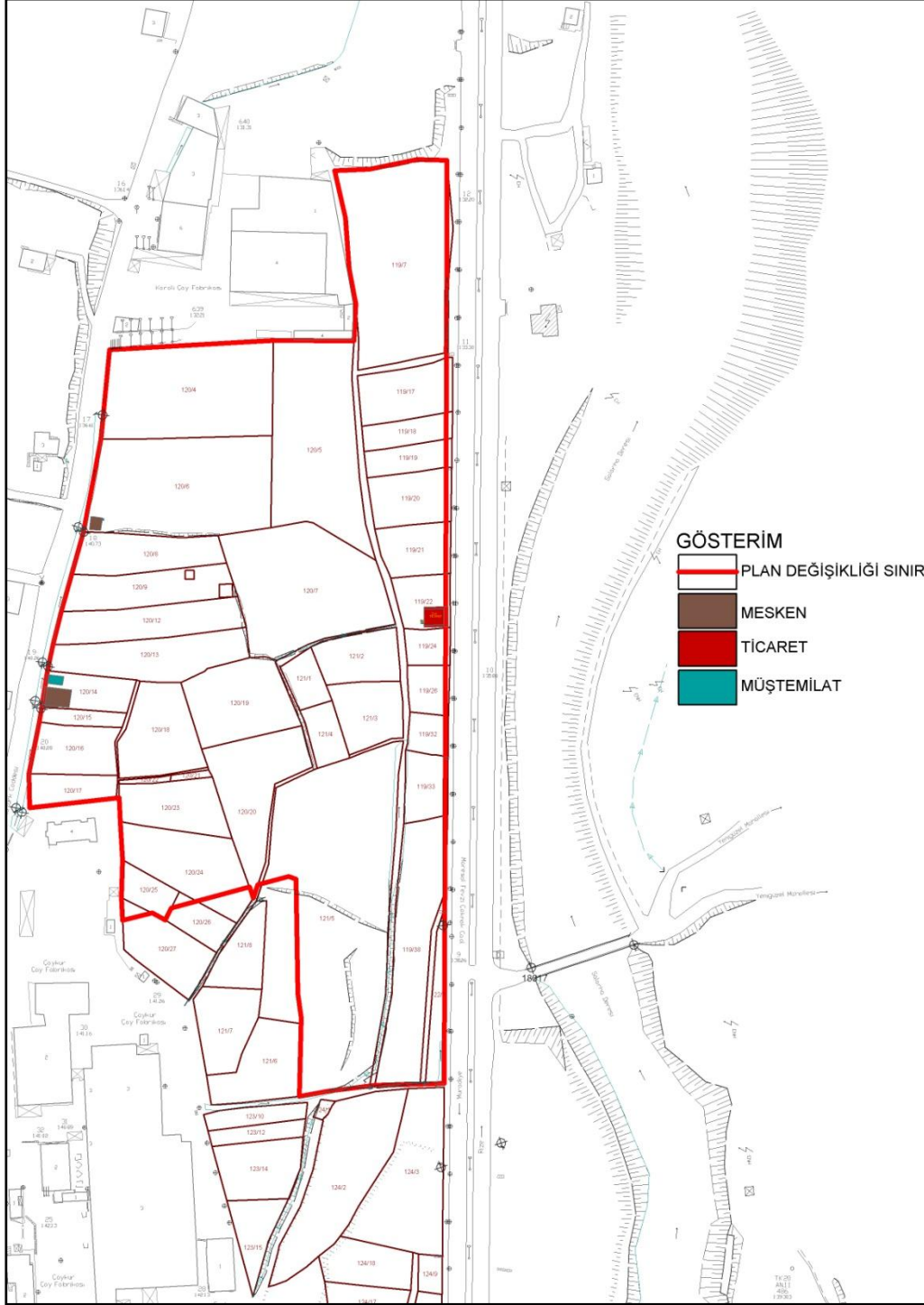


Kaynak: Ofis Çalışması

3.8. Yerleşme / Yapılaşma Alanları İle İlgili Özellikleri

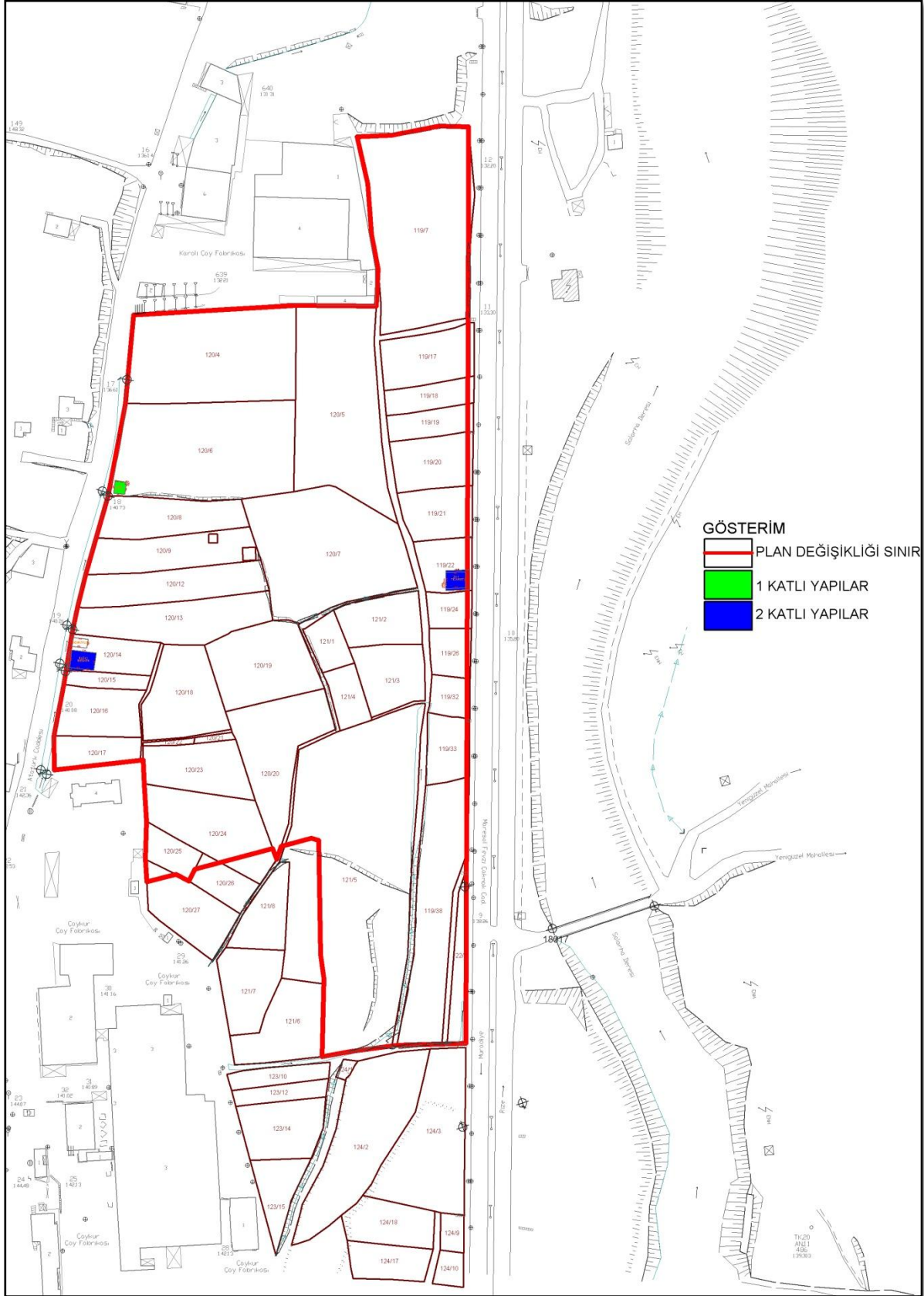
Planlama Değişikliğine konu olan alan içerisinde 2 adet konut kullanımı 1 adet ticari kullanım ve 3 adet müştemilat yer almaktadır.

Harita 17. Yapı Fonksiyonları



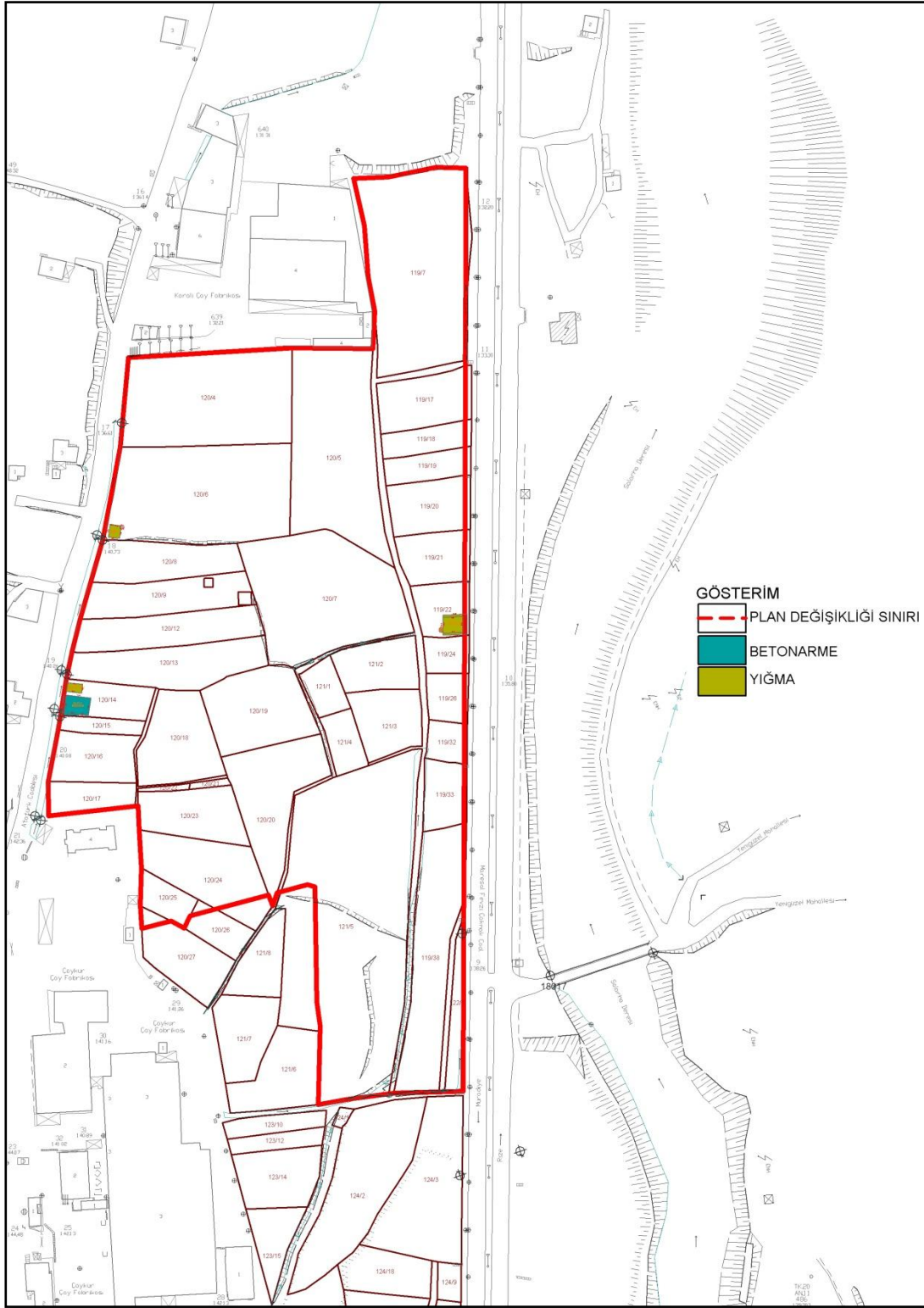
Planlama Alanı içerisinde bulunan yapılarla ait kat yüksekliği 2 katı aşmamaktadır.

Harita 18. Yapı Kat Adetleri



Planlama Alanı içerisinde yer alan yapılar betonarme ve yığma yapılar olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır.

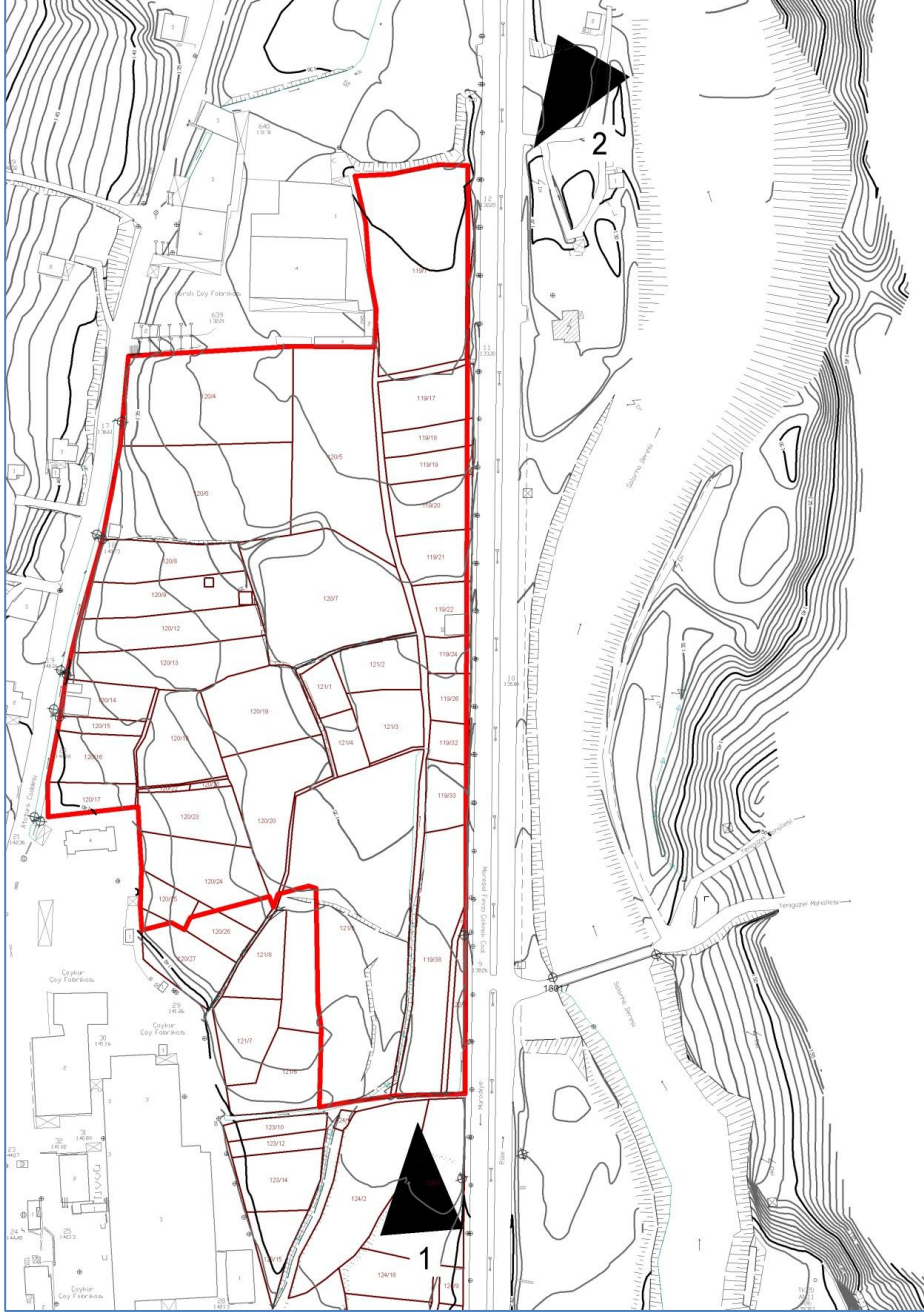
Harita 19. Yapı Cinsleri



3.9. Fotoğraflar

Planlama alanının mevcut durumunu gösterir fotoğraflar aşağıda sunulmaktadır.

Harita 20. Fotoğraf Çekim Yönleri



Kaynak: Ofis Çalışması

Fotoğraf.1 Alanın Mevcut Durumu (Çekim Yönü-1)



Kaynak: Arazi Çalışması

Fotoğraf.2 Alanın Mevcut Durumu (Çekim Yönü-2)



Kaynak: Arazi Çalışması

4. BÖLÜM

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. Rize Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Rize Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.11.2019 tarih ve E.3347981 sayılı kurum görüşü yazısında "Salarha Belediyesi, Kokulukaya Mahallesi sınırları dahilinde 08.05.1998 tarihli "Uygulama İmar Plan"ı ve 1/5000 Nazım İmar Planı"nda "konut alanı olarak planlanan alan 5403 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecek alanlardan olmadığından Kurumumuzca yapılacak herhangi bir iş ve işlem olmadığı" hususu belirtilmiştir.

4.2. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 07.11.2019 tarih ve E. 2145768 / 38350 Sayılı görüş yazısında; "Rize İli Merkez İlçesi Kokulukaya Mahallesi sınırları dahilinde bulunan muhtelif parseller için yapılacak imar planı çalışmasına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgi yazı incelenmiş olup haritada sınırları belirtilen söz konusu planlama alanı dahilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır" hususları belirtilmiştir.

4.3. Rize Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Rize Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.10.2019 tarih ve E. 8433 sayılı görüş yazısında ; "İlimiz, Merkez İlçesi, Salarha Beldesi, Kokulukaya Mahallesi'ndeki ilgi yazı eki sınırları içerisinde, 19.04.2019 tarih ve 999 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği belirtilerek, imar planı değişikliğine altlık oluşturulması açısından Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu bölge, olarak Kentsel Yerleşme Alanı planlanmakta olup, Üçüncü Derece Yol ve Akarsu olarak gösterilen şematik hatlar üzerinde bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri incelendiğinde;

" 5.19 Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi

alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir."

hükmü yer almakta olup, ÇDP Hükümlerinden "6.1 Kentsel Yerleşme Alanı" ile ilgili bölümünün ise birer sureti ekte gönderilmektedir.

Alt ölçekteki imar planı çalışmalarının, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda söz konusu Çevre Düzeni Planına ve plan kararlarına, genel hedef/ilke ve stratejilerine, arazi kullanım türlerine ve 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanması gerekmektedir."

hususları belirtilmiştir.

4.4.Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 08.11.2019 tarih ve E.454618 sayılı görüş yazısında; " Genel Müdürlüğümüzün kayıtlarında 30.10.2019 tarihinde yapılan inceleme sonucunda; Toplu Konut Alanı Projesi alanında yürürlükte bulunan herhangi bir maden ruhsat sahasının olmadığı tespit edilmiştir. Rize ili Merkez ilçesi dahilinde yapılması planlanan Toplu Konut Alanı Projesinin; proje alanı üzerinde Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir maden ruhsat hakkı olmadığından ekte belirtilen koordinatlar dahilinde 5,86 hektar alanda yapılmasında sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Rize İli Merkez ilçesi sınırları içinde, ekte pafta ve koordinatları verilen 5,86 hektarlık alan bilgi işlem kayıtlarında madencilik kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3389960 sayılı Toplu Konut Alanı Projesi (Özel İzin Sahası) olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilerek ruhsatlandırılacak alan olarak görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına Toplu Konut Alanı Projesi (Özel İzin Sahası) bulunduğu, bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Belediye Başkanlığınızdan izin alınması için gerekli izinlerin alınmasına

müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan alanın herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir." hususları belirtilmiştir.

4.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2019 tarih ve 795204 sayılı yazısında;

" Rize ili, Salarha Belediyesi , Kokulukaya Mahallesi sınırları içerisinde yazınız ekinde gönderilen alanda yapılacak çalışmalarda, yazımız eki krokide yeşil renkle işaretlenen dere yatağı dışında kalan kısımlarda çalışmaların yapılması, proje çalışmalarında dere taşkın kotunun dere tabanından itibaren 2,00 m yüksekte olacak şekilde kabul edilmesi ve konut projelerinin bu hususlara uygun olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan dere yataklarında öngörülmeyen olaylar (membadan heyelan kütleleri, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler 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 kontrol tesisi üst kotu" dikkate alınmalıdır.

Ayrıca, yapılan incelemede ilgili alanın Taşhdere Akifer alanında kaldığı tespit edilmiştir. Akifer alanlar "167 sayılı Yeraltı suları Hakkında Kanun", " Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" tarafından korunmaktadır.

Akifer Alanı koruma önlemleri olarak;

1. Akifer alanı oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özelliklerinin değiştirilmemelidir. 2. Atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yeraltı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddelerin YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanmamalıdır.

3. Akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığını hiçbir şekilde ortama boşaltılmamalıdır. Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak foseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdaki emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılmalıdır. Arıtılmış dahi olsa atık suların akifer sahalarına direk ya da dolaylı deşarjı "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" Madde 5'e göre uygun değildir. Projelendirme aşamasında bu durumun dikkate alınmalıdır.

4. Yapılacak çalışmalar da yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına kesinlikle zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmelidir.

5. Bu alanda, kullanılan tarım ilaçlarının doğal şartlar da parçalanabilir ve canlılarda uzun süreli birikim yapmayacak türden olması gerekmektedir. Bunların kullanımı konusunda, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın ilgili birimlerinden izin alınmalıdır.

6. Yapılacak çalışmalardan dolayı akifer alanında yaşanabilecek her türlü olumsuzluğun sorumluluğu ilgisine aittir.

Yukarıda belirtilen tüm hususlara uyulması şartıyla Rize ili, Salarha Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Kokulukaya Mahallesi'ndeki taşınmazlar için, hazırlanmakta olan imar planı değişikliğinde Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." hususları belirtilmiştir.

4.6. Karayolları Genel Müdürlüğü 10.Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2020 Tarih ve e.4894 Sayılı Yazısı İle;

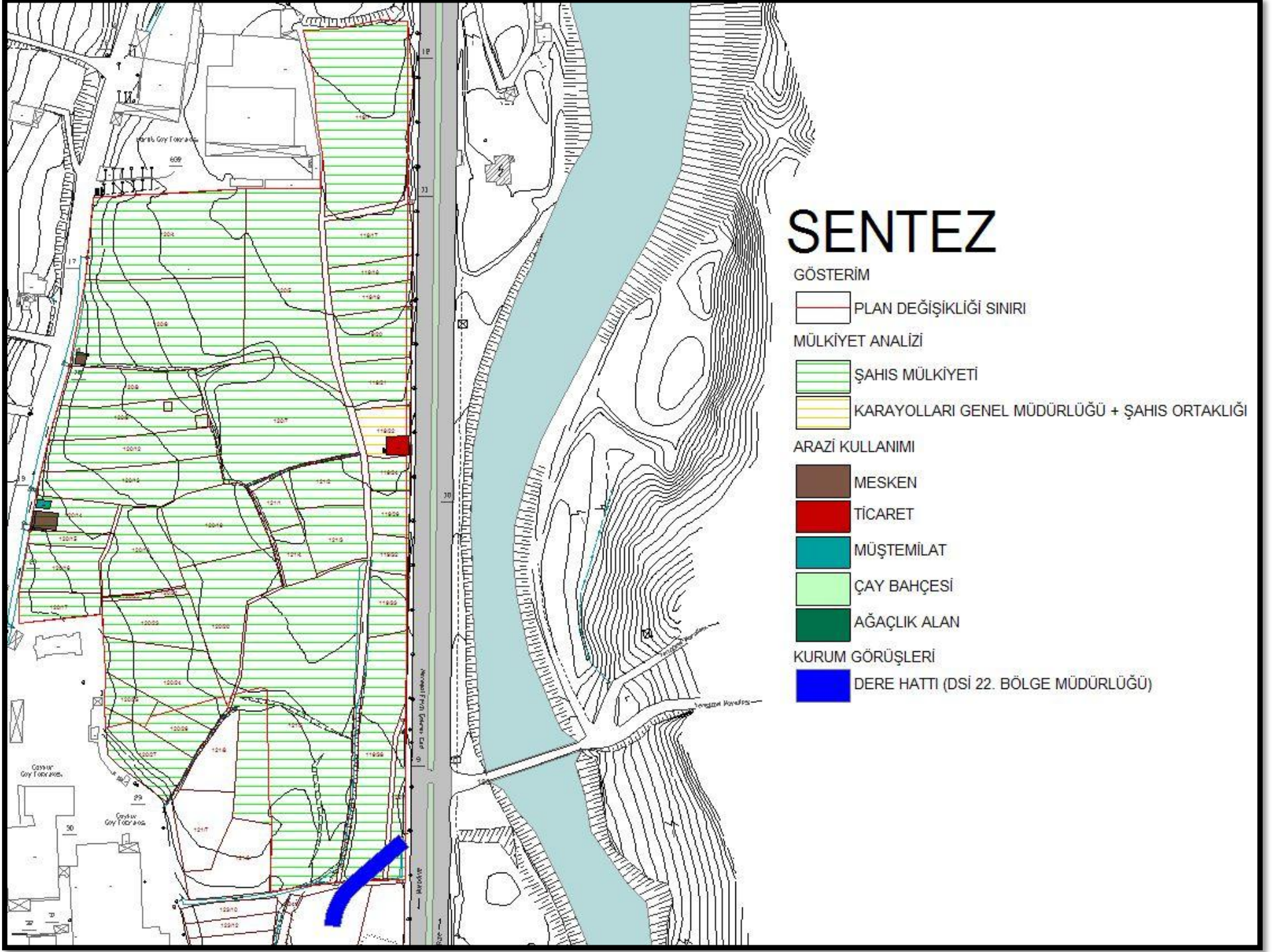
"İlgi talebe konu alan (Ayrım-Güneysu)-Ayrım Küçükçayır Andon İl Yolu (9+ 100-9+800) arasında karayolu kenarında kalmaktadır. Bahse konu alan üzerinde; 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" nun 17 ve 18. maddelerine bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde ve anılan yönetmeliğin 26. ve 41. Maddelerinde anılan yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmiş olup, turizm tesisi, resmi kurum, eğitim tesisleri, ticari tesisler, akaryakıt istasyonları, sanayi alanı,... vb. kullanımlar karayolu kamulaştırma sınır çizgisinden : 25.m, konut alanları için 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmektedir.

Ayrıca; bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) önce onaylı İmar planları ve vaziyet planı ile birlikte Kurumumuzdan izin alınması yukarıda adı geçen yönetmelik maddeleri gereği zorunludur." hususları belirtilmiştir.

5. BÖLÜM

5.1.SENTEZ PAFTASI

Harita 22. Sentez Paftası



Kaynak: Ofis Çalışması

6. BÖLÜM

6.PLAN TEKLİFİ

6.1 Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi

Ordu-Rize- Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nında Genel Hükümler 5.19 maddesi ile ; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir."* hükmü yer almaktadır.

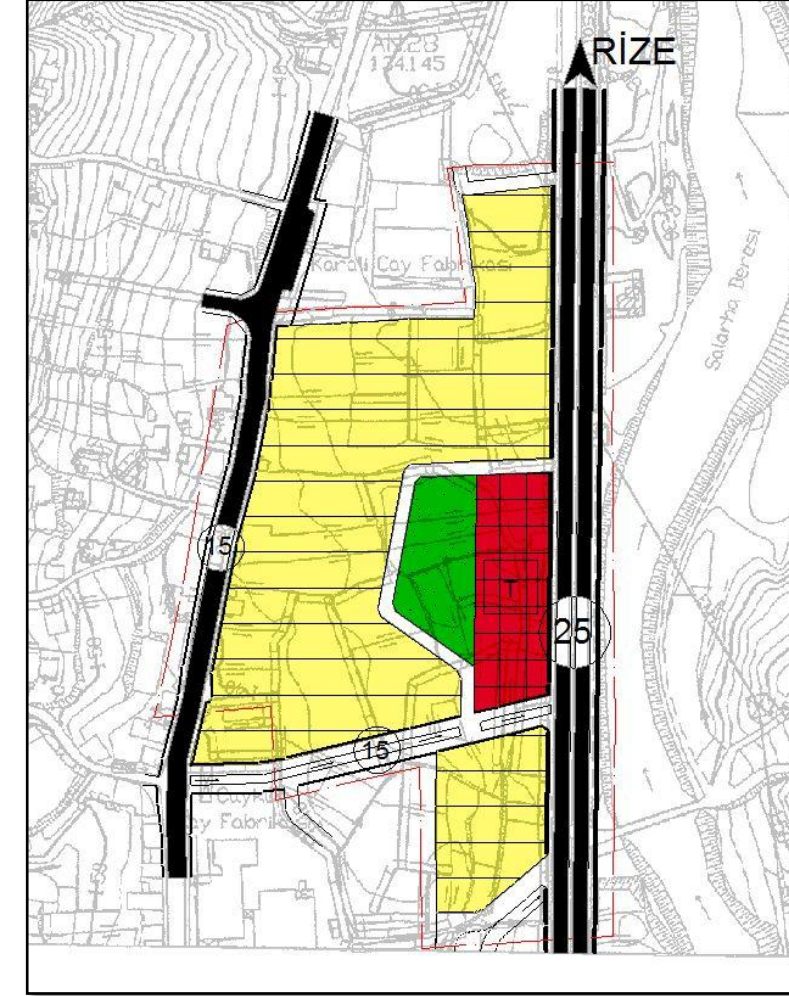
6306 sayılı Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ile rezerv yapı alanı; "Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder." olarak tanımlanmaktadır. 6306 sayılı kanununun 18. maddesi 2b bendinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve (Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870) kentsel tasarım projesi hazırlamaya yetkilidir." denilmektedir. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu Açıklama bölümünde yer alan 11. Madde dahilinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır." denilmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında belirtilen donatı standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Rezerv Alan olarak ilan edilen planlama alanı içerisinde amaç; Salarha yerleşimi için yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarından düşük yoğunlukta yöre mimarisine uygun modern yerleşim örneğinin gerçekleştirilmesine dayalı plan değişikliği teklifinin hazırlanmasıdır.

Harita 23. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması



Mevcut Plan



Plan Değişikliği

6.2 Plan Teklifi Kararları

Tablo 6. Teklif Plan Alan Dağılımı

	ALAN	YÜZDE (%)
KONUT ALANI	36962.88	70.71
PARK	3754.55	7.18
TİCARET	5586.25	10.69
YOLLAR	5971.38	11.42
TOPLAM	52275.06	100.00

Kaynak: Ofis Çalışması

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile planlama alanı konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.Hazırlanan Plan Değişikliği ile planlama alanı Konut Alanı, Park ve Ticaret Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.