

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan sınırları içinde, Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda, “3194 sayılı İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile halen yönetmelikte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ) geçerlidir.
2. Yerleşme 4. derece deprem kuşağında olduğundan yapılaşma esnasında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
3. İller Bankası A.Ş. Yeraltı Etütleri Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 24.12.2014 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporun ve İyidere Belediyesi tarafından hazırlanan ve 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Rize İli İyidere İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.

24.12.2014 tarihinde onaylanan rapora göre İnceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre; Çağlayan formasyonu içerisindeki rezidüel zeminler Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1), alüvyonlar Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) ve blok-dolgu malzemesi içeren kısımlar Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2) ve Kütle Hareketleri Açısından Uygun Olmayan Alanlar Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1) (heyelan riskli bölgeler) olacak şekilde 4 bölgeye ayrılmıştır. Ayrıca “Afete Maruz Alanlar” da bulunmaktadır.

3.1 Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında topoğrafik eğimin nispeten yüksek olduğu alanlardır. Bu alanların jeolojisini Çağlayan Formasyonu oluşturmaktadır.

Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik sayısı düşük çıkabilecek şevlerin varlığı durumunda, güvenlik sayısını 1.2’ nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalardan sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına

dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

Parsel bazında;

-Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır,

-Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir,

-Kırıklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde alınmalıdır,

-Parsel bazında zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır,

-Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.2 Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında dar bir alanda gözlenen zemin özelliğindeki, siltli, killi, kumlu ve çakıllı seviyelerden oluşan alüvyon düzlüklerin olduğu alanlar, "Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, vb) Önlem Alınabilecek

Alanlar Önemli Alan-5.1" olarak ayırtlanmıştır. Bu kısımlarda şişme, oturma ve taşıma gücü problemleri beklenebilir. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır,
- Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır,
- Evsel atık suları serbest halde araziye bırakılmamalı, uygun drenaj sağlanmalıdır,
- İnşaa aşamasında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir,
- Parsel bazında bina yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.3 Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanının kıyı bölgesinde yer alır. Bu alanlar ÖA-5.2 (Dolgu Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. Bu alanlarda;

- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır,
- Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır,
- Evsel atık suları serbest halde araziye bırakılmamalı, uygun drenaj sağlanmalıdır,
- Parsel bazında bina yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme,

oturma, taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır,

-Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,

-Parsel/bina bazındaki zemin etüdlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, inşa aşamasında bu birim kaldırılmalı ya da yapı yükleri dolgu birim altındaki mühendislik problemleri bulunmayan ana jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır,

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.4 Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1): Kütle Hareketleri Açısından Uygun Olmayan Alanlar (heyelan riskli bölgeler)

Bu alanlar, rezidüel zon kalınlığının fazla ve yamaç eğiminin % 45' in üzerinde olduğu, bölgenin çok yağışlı oluşu heyelan riskini beraberinde getirmesi nedeniyle aktif heyelanların da gözlemlendiği alanlar olup, yerleşime uygun olmayan alanlar olarak değerlendirilmiştir. Uygun Olmayan Alan 2.1 (Heyelan Riskli Alanlar) olarak değerlendirilmiş olan bu alanlar, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında “**UOA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemelidir.

3.5 Afete Maruz Alanlar

İnceleme alanında “Afete Maruz Bölge kararı” alınması gerektiği belirtilen pek çok jeolojik etüt raporu bulunmaktadır. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 05.01.1989, 16.10.1989, 24.12.1990, 09.12.1996, 27.05.1997, 22.09.2006, 02.12.1995, 27.05.2002, 27.05.1997, 09.12.1996, 16.10.1989, 03.03.1990 tarihli raporlarında “heyelan”lardan bahsedilmektedir. 03.03.1990 ve 212 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Çanakçeşme, Yalıköy, Üstüpüler, Sarayköy ve Fethiye Mahallelerinde bir çok konutu kapsayan, 20.08.1997 tarih ve 9895 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Fıçıtaş, Yapraklar, Üstüpler ve Hazar mahallelerinde küçük çaplı “Afete Maruz Kararı” bulunan alanlar mevcuttur. Bakanlar Kurulu kararı ile alınan afete maruz bölge sınırları aynen korunmuştur. Rapor ekinde 03.12.2013 tarih ve 835 sayılı yazı ile

Belediyesine gönderilen, T.C.Rize Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından, “Afete Maruz Bölgelerin” sınırlarının çizilmiş olduğu 1/5000 ölçekli harita bulunmaktadır.

18.10.2018 tarihinde onaylanan Yeniden değerlendirmeye konu olan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 2.1a (ÖA 2.1) a: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar ve Önlemlili Alan 2.1b (ÖA 2.1) b: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar olmak üzere 2 bölge bulunmaktadır.

3.6 Önlemlili Alan 2.1 (ÖA 2.1) a: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda Çağlayan Formasyonuna ait birimler yer almaktadır. Formasyonun üst seviyelerde Çağlayan Formasyonu Rezidüeli yer almaktadır.

Bu alanlarda yapılan sondajlarda Çağlayan Formasyon rezidüeli olan Az kumlu siltli kil birimi gözükmemektedir. Eğim % > 45 büyük yüksek eğimli alan olarak değerlendirilen 6 bölgede lokal kaymaların gözlemlendiği alanlardır. Bu alanlarda gözlenen lokal kaymalardan dolayı bu alanlar Önlemlili Alan 2.1a (ÖA 2.1a), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA 2.1a) olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda lokal heyelan ve lokal kaymalara karşı özel önlem projeleri geliştirilmelidir.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenecek. Temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma, gücü vb.) ve stabiliteli analizleri detaylı irdelenmeli, oluşacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli

önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Parseli etkileyecek stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Yapı yolu, kendi parsellerini ve komşu parselleri tehdit edecek kazı şeyleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Yapı yükleri, Çağlayan Formasyonuna ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidirler.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve bu projeler belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.7 Önlemler Alan 2.1 (ÖA 2.1) b: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda Çağlayan Formasyonuna ait birimler yer almaktadır.

Formasyonun üst seviyelerde Çağlayan Formasyonu Rezidüeli yer almaktadır. Reziduel birimin altında Çağlayan Formasyonun ait volkanik kayalar yer almaktadır.

İnceleme alanı, genel olarak engebeli ve sarp topografik yapıdadır. İnceleme alanı % 45 < yüksek eğimli alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Yapılan gözlemlerde bu alanlarda, heyelan ve kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak eğime ve litolojiye bağlı olarak bu alanlarda yapılacak kazı esnasında açığa çıkacak şevlerde stabilite problemleriyle karşılaşılabilmesi bilinmelidir. Stabiliteye yönelik belirlenen mühendislik önlemlerinin alınması sonucunda bu alanlarda stabilitenin sağlanacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1b (ÖA 2.1b), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA 2. 1b) olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenecek. Temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma, gücü vb.) ve stabilite analizleri detaylı irdelenmeli, oluşacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yapı parselinin etkileneyeceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Parseli etkileyecek stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Yapı yolu, parselleri ve komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapılan ile korunmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli

önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

- Yapı yükleri, Çağlayan Formasyonuna ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şeyler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidirler.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtıracağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve bu projeler belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.8. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.9. Bu alanda yapılacak olan yapılara ait statik projeye veri teşkil edecek zemin etüt raporu parsel bazında hazırlanmalıdır.

4. 24.12.2014 tarihinde onaylanan İyidere (Rize) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporunda orman olarak gösterilen ancak ilgili kurum görüşünde orman statüsünde olmayan alanlarda imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu hazırlanıp; ilgili idaresince onaylanmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda hazırlanacak jeolojik – jeoteknik etüt rapor hükümlerine uyulacaktır.
5. Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

6. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesine uyulacaktır.
8. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın (AFAD) 2010/07 sayılı genelgesindeki hükümlere uyulacaktır.
9. Planda gösterilmeyen yamaç sularından oluşan dereler altyapı hizmetleri kapsamında Belediyesince ele alınacaktır.
10. Karayolları kenarına yapılacak tesislerde 'Karayolları Trafik Kanunu' ve 'Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulması gerekmektedir.
11. Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği (2002/49/EC) maddelerine uyulacaktır.
12. Tüm tescilli taşınmaz kültür varlıklarına yapılacak müdahalelerde 5226/3386 sayılı ve 2863 sayılı yasalar ve bağlı yönetmelikler ile KTVKK ilke kararları geçerlidir.
13. Tescilli yapıların parseliyle birlikte korunması esastır. Yapının özgün değerini bozacak herhangi bir müdahalede bulunulamaz. Herhangi bir müdahaleden önce 5226 ile değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" gereği ilgili Koruma Bölge Kurulunca yapıya ilişkin müdahale biçiminin belirlenmesi gereklidir.
14. EKAT yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

15. D.K.K.A. (Doğal Karakteri Korunacak Alanlar): Bu alanlarda mevcut bir kadastral yoldan cephe alan ve büyüklüğü 2000 m² den küçük olmayan kadastral parsellerde E: 0.10 ve Yençok: 6.50 metreyi aşmayan tarımsal nitelikli konut yapılabilir.
16. Orman Alanları: 6831/3373 sayılı Orman Kanunu geçerlidir.

17. Tarım Alanları: Plan sınırı içerisinde yer alan tarım arazilerinde 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ile ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
18. Teknik Alt Yapı Alanları: Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.
19. Bu plandan ölçü alınamaz ve uygulama yapılamaz. 1/1.000 ölçekli planlar uygulamaya esas olacaktır.