



**GELİŞİM PLANLAMA**

MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. DEĞERLEME DANIŞ. PLAN KOPYA BASKI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Eminettin Mah. Menderes Bulvarı No:170/172 Yavuz Plaza Kat:7 No:604 Merkez / RİZE

Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277

**RİZE-İKİZDERE  
ZAFER MAHALLESİ  
ZORLU HES PROJESİ  
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN:**



**GELİŞİM PLANLAMA**

DEĞERLEME DANIŞMANLIK MİM. İNŞ. TAAH.  
MÜH. PLAN KOPYA BASKI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Eminettin Mah. Menderes Bulvarı No:170/172 Yavuz Plaza Kat:7 No:604

Tel: 0 (464) 214 3599 Faks: 0 (464) 214 5277 Merkez / RİZE

Mersis No: 0391030187200015 Tic.Sic.No: 6635 Kaçkar V.D. 391 030 1872

Ümit DÜRSÜN

Şehir Plancısı

Dip.No: 272 Oda.Sic.No: 3667

İsmail Hakkı SANDIKÇI

Şehir Plancısı

Dip.No: 43207 Oda.Sic.No: 3161

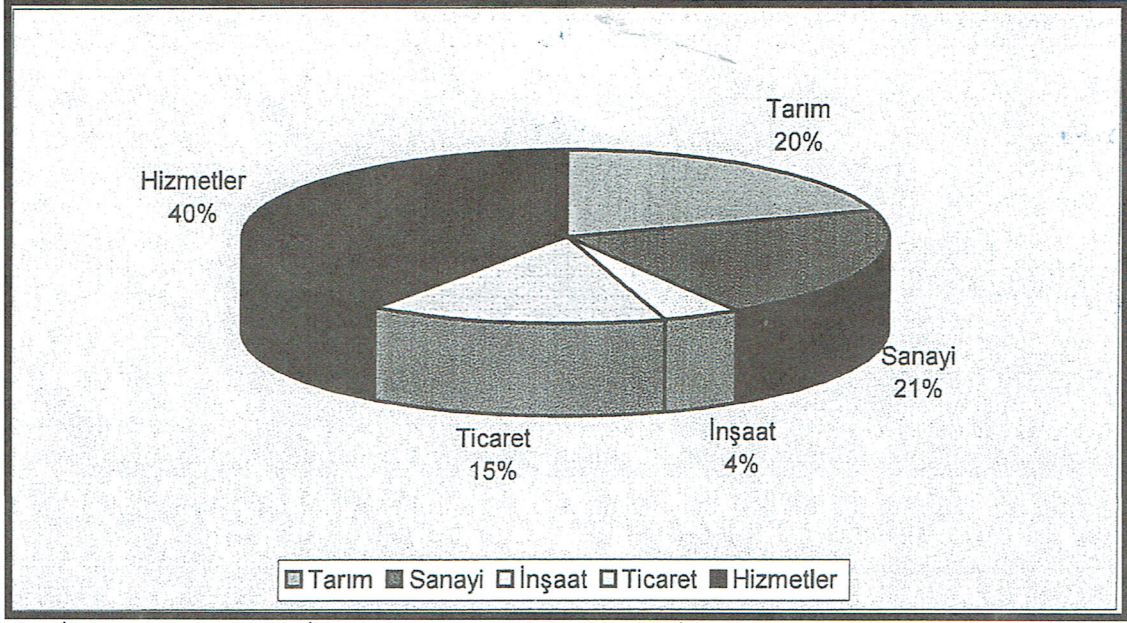
**NİSAN 2016**

## 1.MEVCUT DURUM

### 1.1. Sosyo-Ekonomik Çevre Özellikleri

Rize ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmemiş illerindedir. Devlet İstatistik Enstitüsü 2001 yılı verilerine bakıldığında ülke gayri safi yurt içi hasılası (GSYİH) içindeki %0.5'lik payı ile iller sıralamasında 45. sırada yer almaktadır. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu bölgenin ekonomisinin temelini %64.5'lik oranı ile tarım sektörü oluşturmaktadır. İkinci önemli ekonomik faaliyet %15.7'lik payla endüstri, üçüncü ekonomik faaliyet ise %4.9'luk oranla hizmetler sektörüdür.

Yukarıdaki verilerden de anlaşıldığı gibi Rize ilinin en önemli faaliyeti tarım sektöründedir. Ancak bölgenin iklim özellikleri ve coğrafi yapısı tarımın sürekli bir gelişim ivmesi göstermesine elverişli değildir. Başlıca tarım ürünleri başta çay olmak üzere fındık, mısır, patates, portakal ve mandalınadır. Planlama alanını sınırları içerisinde bulunduran Kalkandere ilçesinde de başlıca ekonomik faaliyet tarıma dayalıdır. Üretim büyük ölçüde coğrafi koşullara bağlı olmakla birlikte modern teknolojinin imkanlarından da yararlanılmaktadır. Tarım ve hayvancılıkta büyük ölçüde aile tipi küçük işletmeler hakimdir. Rize ilinin diğer bir önemli faaliyet alanı olan sanayi sektöründe çay üretimi ve çay paketleme tesisleri başta olmak üzere diğer önemli sanayi teşekkülleri karton ve teneke kutu, tabanca, un, balık yağı, orman ürünleri, sirke, çivi, balık unu ve çelik tel üreten işletmelerdir. İldeki başlıca küçük sanayi kuruluşları ise dokumacılık, kereste ve mobilya, metal eşya ve oto tamir atölyelerinden oluşmaktadır. Planlama alanı ve çevresinde ise bahse konu endüstriyel faaliyetler bulunmamaktadır. Tarihi değerleri ve yayaları gibi doğal güzellikleri bulunan Rize ilinde turizm talebini daha çok yerli turistler oluşturmaktadır.



Rize İlinde Gayri Dafi Yurt İçi Hasılabın Sektörel Dağılımı (DİE 2000 yılı verileri)

Rize il nüfusunun büyük bölümü kentte yaşamakta olup, ildeki kentsel nüfus kırsal nüfusun yaklaşık iki katıdır. 1990 yılında kırsal kesimde yaşayan nüfus 214.694 kişi iken bu değer 2000 yılı nüfus sayımlarına göre 160.693 kişi olmuştur.

Rize İlının diğeri ilçelerinde olduğu gibi İkizdere ilçesinde de ekonomik sebeplerden kaynaklanan dışa göç olayı yaşanmaktadır. 1990 Genel Nüfus Sayımında 15.295 olan İlçenin toplam nüfusu, 2000 Sayımında 10.710, 2011 Yılındaki Nüfus Tespit Sayımında 5.568 dir. İlçeye bağlı belediye İkizdere Merkez Belediyesi ve 28 köy bulunmaktadır. Güneyce Beldesi 2014 yerel seçimleri sonrasında kapatılarak köy statüsüne geçirilmiştir. İlçe, oldukça engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Arazinin tümü ağaç ve yeşil bitki örtüsüyle kaplıdır. Düzlük arazi yok denebilecek kadar azdır. Bölgede vadi aralarında büyük-küçük birçok dere akmaktadır. İlçe sınırları içerisinde yükseklikleri 1.000 metrenin altında olan birçok tepe mevcuttur.

## **1.2. Planlama Alanının Konumu**

Rize ilinin 11 ilçesi bulunmaktadır. 5.568 kişi nüfusa sahip olan İkizdere ilçesinin İl merkezine olan uzaklığı 56km.dir. Komşu ilçelere olan mesafesi: Kalkandere İlçesine olan uzaklık 23 Km, Deniz sahiline uzaklığı 36 Km. ,İyidere İlçesine olan uzaklık 36 Km. mesafededir. İlçe, Rize İlinin batısında yer almakta olup, Rize merkez, İyidere, Kalkandere ve Trabzon ilinin Of ilçeleriyle çevrilidir. Planlama alanı İkizdere belediye sınırları içerisinde Zafer mahallesindedir.

Proje sahası, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde, Rize ili sınırları içinde, ilin batı kesiminde yer almaktadır. Alan genel olarak dağlar ve ormanlarla kaplıdır. % 10 seviyesinde alanı düzlük olan havza toprakları genellikle engebelidir. Yerleşimler daha çok akarsu yatakları mücavirindeki düzlük alanlarda ve yamaçlarda konuşlanmıştır.

Proje geneli, 1/25 000 ölçekli “TRABZON G44–b2” ve “TRABZON G44–b3” nolu paftalarda yer almaktadır.

Proje yerine ulaşım açısından herhangi bir sorun olmayıp, İspir ve Bayburt bağlantılı Rize Erzurum karayolu proje sahasından geçmektedir. Yol iyi kaliteli asfalt olup, Rize'den itibaren proje sahasına kadar her mevsim ulaşım açıktır. En yakın havaalanı Trabzon'dadır.

RİZE-İKİZDERE-ZAFER MAHALLESİ  
ZORLU HES PROJESİ  
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

Rize ilinde büyük bir akarsu olmamasına rağmen, doğudan batıya doğru irili ufaklı birçok akarsu mevcuttur. Bu akarsuların başlıcaları Fındıklı, Fırtına, Hemşin, Çayeli, Taşlıdere ve İyidere'dir. Bu akarsular, sürekli akışı olan ve debisi yüksek akarsulardır. Akarsuların geçtiği bölgeler genellikle eğimli olduğu için mecrada kısa mesafelerde değişen kot farkı nedeniyle hızlı bir akış vardır. Bu nedenle bahse konu akarsulardan elektrik enerjisi üretiminde faydalanmak olasıdır. Bu bağlamda DSİ tarafından 1985 yılında yöre için bir plan raporu hazırlanmış ve bu raporda İyidere'nin yaklaşık 222m. ile 456m. kotları arasında kalan hidroelektrik potansiyelinin değerlendirilmesi yapılmıştır.

## **2. PLANIN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI**

### **2.1. Planın Amacı**

Hazırlanan imar planı çalışmasının amacı; 1960'lı yıllarda faaliyete geçen İkizdere hidroelektrik santralının mevcut yükleme havuzunun yetersizliği nedeniyle yeni bir yükleme havuzunun yapılması maksadıyla Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın kesin izin olurlarına uygun olarak ilave uygulama imar planı ve mevcut imar planında değişiklik yapılmasıdır.

### **2.2. Planlama Kararları**

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de sanayinin gelişmesine bağlı olarak enerjiye duyulan ihtiyaç her geçen gün daha da artmaktadır. Elektrik enerjisi üretimi de bu ihtiyaca paralel olarak artmaktadır. Günümüzde enerji tüketimi, toplumların uygarlık ve gelişmişlik düzeylerinin belirlenmesinde önemli bir gösterge haline gelmiştir. Enerji ihtiyaçları karşılanırken çevrenin mümkün olan en az seviyede etkilenmesi ve enerjinin kesintisiz, güvenilir, kaliteli ve ekonomik olması bir zorunluluk haline gelmiştir. Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması amacıyla temiz ve çevre dostu enerji kaynakları olan yenilenebilir enerji kaynaklarının optimum düzeyde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda hidroelektrik enerji ülkemizin yenilenebilir enerji kaynakları içerisinde en önemli yeri tutmaktadır. Hidroelektrik santraller; yenilenebilir olmaları, yerli doğal kaynak kullanmaları, işletme ve bakım giderlerinin düşük olması, fiziksel ömürlerinin uzun oluşu, daha az düzeyde olumsuz çevresel etki yaratmaları, kırsal kesimde ekonomik ve sosyal yapıyı canlandırmaları vb nedenlerle diğer enerji üretim sistemlerine kıyasla üstünlük göstermektedir. Doğu Karadeniz Bölgesi'nin hidroelektrik potansiyelini değerlendirirken önemli vurgulanması gereken husus, bu bölgenin

ekonomik gelişimin düşük olduğudur. Bu bölgeye enerji sağlamanın maliyeti şu anda ülke için çok yüksek olup, bölge ihtiyaçlarının bölge dışından iletilecek enerji ile sağlanması daha da yüksek toplumsal maliyetler gerektirmektedir. Doğu Karadeniz Bölgesi, yağış miktarı ve topografik özellikler açısından büyük bir su potansiyeline sahiptir. Bu potansiyellerin değerlendirilebilmesi amacıyla DSİ ve EİE Genel Müdürlükleri, bölgede yer alan akarsular üzerinde çalışmalar yapmaktadır. Ülkemizin hidroelektrik enerji üretim potansiyelinin yaklaşık %35'ini kullanıyor olması ve bu oranın gelişmiş ülkelerde %80 dolaylarında olması da dikkate alınırsa Türkiye'deki hidroelektrik santrallerini arttırmak gerektiği görülmektedir. Ayrıca hidroelektrik santrallerinin üreteceği enerjiyi karşılayacak diğer alternatif santrallerin çevreyi olumsuz yönde etkilemeleri muhtemeldir. Bu bağlamda bahse konu bölgede faaliyette olan İkizdere Hidroelektrik Santral Projesi, Türkiye'nin kuzeydoğusundaki elektrik enerjisi üretimine önemli ölçüde katkı yapacaktır. Ayrıca bölge içerisinde enerji üretiminde artışı sağlayacağı gibi istihdamda da artış yaratması muhtemel olumlu sonuçları arasındadır.

Onaylı nazım imar planında santral ve şalt sahasının bulunduğu alan elektrik üretim tesisi olarak planlanmış ancak cebri boru hattının bulunduğu güzergah ve yükleme havuzu makilik ve orman alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üretilmemiştir. Yapılması planlanan yeni yükleme havuzu ise onaylı plan sınırları dışında kalmaktadır. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 12.01.2016 tarihli kesin izin oluruyla bu alan için ilave plan kararı getirilmiştir. Onaylı nazım imar planı sınırları içerisinde kalan ancak uygulama imar planı bulunmayan santral kullanım alanları için de uygulama imar planı öngörülmüştür. Buna göre santral binası ve şalt sahasının bulunduğu 157 ada1 parsel numaralı alan mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmiştir. Mevcut misafirhanenin bulunduğu 156 ada 4 parsel yine plan sınırları içerisine

alınmıştır. Bu alandaki mevcut misafirhane binası parsel üzerinde inşa edildiği haliyle ruhsatlandırılacaktır. Yeni yapılacak yükleme havuzuna ulaşım yolu, iletim tüneli, cebri boru hattı ve cebri boru hattına ulaşım yolunun bulunduğu 153 ada 5 parsel, 154 ada 5 parsel ve orman tahsis alanların da ise ilave uygulama imar planı kararı getirilmiştir. İkizdere Belediyesi mevcut imar planlarının revizyonu ve ilave alanların planlanmasıyla ilgili olarak planlama sürecine başlamış olup ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş yazıları büyük oranda alınmıştır. Bu planı ilgilendiren tüm kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak İlave Uygulama İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İlave uygulama imar planı ve imar planı değişikliğinde 157 ada 1 numaralı parselde trafo alanı ile yenilebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanı planlanmıştır. Trafo alanı ada içerisinde ifraz hattıyla ayrılarak 5880m<sup>2</sup>'lik bir alana tekabül etmektedir. Trafo alanının kuzey ve güneyi yenilebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanı ile çevrilidir.

Hazırlanan imar planı kararıyla mevcut kullanımlarda bir değişikliğe gidilmeyecektir. Sadece orman tahsisi alınmış bölgede yeni bir yükleme havuzu inşa edilecek ve mevcut tesisler rehabilite edilecektir.

## **PLAN NOTLARI**

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- Planlama Alanına İlişkin Olarak Rize Valiliğince (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt



Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısmında Belirtilen Hususlar Dikkate Alınacaktır.

3-2872 Sayılı Çevre Kanununu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

4-Teknik altyapı tesisleri (yol, su, elektrik, haberleşme, kanalizasyon, arıtma...vs) ilgili kamu kuruluşlarının belirlediği standartlara uygun olarak yatırımcı tarafından yapılacaktır.

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

6-Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2016 tarihli kesin izin olurlarına göre cebri boru ulaşım yolu, yükleme havuzu, yükleme havuzu ulaşım yolu ve iletim tüneli planlanacaktır.

7- Planlama alanı içerisinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanun'unun 4. maddesi gereğince en yakın mülki idare amirliği'ne veya müze müdürlüğüne haber verilmesi zorunludur.

8- İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, imar planındaki kayıt, lejand ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; planlı alanlar tip imar yönetmeliğinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlem niteliğindedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmelik hükümleri ancak imar planında, plan notları ve yapılaşma hükümlerinde, yapılaşma ile ilgili kuralların yokluğu ve eksikliği halinde uygulanır. Dolayısıyla bu uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.