



**RİZE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TOPHANE
MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN
YAKLAŞIK 0.44 HEKTARLIK PROJE ALANINA
İLİŞKİN**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DĞEİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İçindekiler

1.GENEL BİLGİLER.....	5
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	6
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	10
2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	12
2.1 JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	12
2.2 TOPOGRAFİK YAPI, EĞİM, EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	17
2.3 İKLİM.....	20
2.4 BİTKİ ÖRTÜSÜ ve DOĞAL YAPI	24
2.5 SU KAYNAKLARI	24
A. Yer Altı Suları	24
B. Akarsular	25
C. Göller.....	26
2.6 DOĞAL AFETLER.....	27
A.Deprem	27
B. Erozyon	29
C. Heyelan	29
3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	31
3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ	31
3.2 YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	32
3.3 YAPI CİNSİ ANALİZİ	33
3.4 YAPILAŞMA ANALİZİ.....	34
3.5 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	35
3.6 MÜLKİYET ANALİZİ	36
4. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI	37
4.1 NÜFUS	37
4.2 GÖÇ.....	38
4.3 SOSYOKÜLTÜREL YAPI.....	38
4.4 EĞİTİM DURUMU	39
5. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	41
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	41
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	49



6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	50
6.1 GEREKÇE.....	50
6.2 AMAÇ VE HEDEFLER	50
6.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	50

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 2 Planlama Alanının Konum ve Çevre İlişkileri	6
Şekil 3 Rize İli Merkez İlçesi Tophane Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 0,63 hektarlık Proje Alanının Sınırı	7
Şekil 4 Alan Fotoğrafı-1	8
Şekil 5 Alan Fotoğrafı-2.....	8
Şekil 6 Alan Fotoğrafı-3	9
Şekil 7 Alan Fotoğrafı-4	9
Şekil 8 Rize İli Bölgesel Ulaşım Haritası.....	11
Şekil 9 İnceleme Alanı ve Civarının Genel Jeoloji Haritası	13
Şekil 10 Rize İli Ölçeksiz Eğim Haritası	19
Şekil 11 Planlama Alanı Eğim Analizi	20
Şekil 12 Ortalama Sıcaklık Değerleri (Co)	21
Şekil 13 Ortalama Bağıl Nem Değerleri (%)	22
Şekil 14 Aylara Göre Ortalama Yağış Miktarı (Mm)	23
Şekil 15 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	28
Şekil 16 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası (Rize)	29
Şekil 17 Türkiye İli Heyelan Haritası	30
Şekil 18 Rize İlçeleri Heyelan Sayısı	30
Şekil 19 Yapı Kat Adedi Analizi.....	31
Şekil 20 Yapı Kalitesi Analizi	32
Şekil 21 Yapı Cinsi Analizi	33
Şekil 22 Yapılaşma Analizi	34
Şekil 23 Arazi Kullanım Analizi	35
Şekil 24 Mülkiyet Analizi	36
Şekil 25 Rize İli Eğitim Durumu.....	40
Şekil 26 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007).....	46
Şekil 27 07.04.2021 tarih ve 2021/51 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	49
Şekil 28 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	51



Tablolar

Tablo 1: İlçenin Önemli Merkezlere Uzaklıkları	10
Tablo 2 Yerleşimler Arası Karayolu Uzaklıkları	11
Tablo 3 Bağıl Nem Değerleri (%)	21
Tablo 4 Yağış ve Rüzgar Değerleri (Rize Meteoroloji İstasyonu).....	22
Tablo 5 7 Yıllık İklim Verileri (Rize Meteoroloji İstasyonu).....	24
Tablo 6 Rize İlinin Yer Altı Suyu Potansiyeli	25
Tablo 7 Rize İlinde Bulunan Göller	26
Tablo 8 Rize İli Afet Türü Dağılımı.....	27
Tablo 9 Yıllara Göre Rize, Merkez ilçe ve Tophane Mahallesi Nüfusları	37
Tablo 10 Yıllara Göre Rize İli Göç Bilgileri.....	38
Tablo 11 Genel Nüfus Detayları	48
Tablo 12 Meri Alan Dağılım Tablosu	49
Tablo 13 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	50
Tablo 14 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	51

1.GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Rize ili, Merkez ilçesi, Tophane Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 0.44 hektar büyüklüğündeki alan; bölgede meydana gelen sel felaketi sonrasında zarar gören ve çökme riski taşıdığı tespit edilen taşınmazların olması sebebiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve E-88115894-501.99-1017361 sayılı talebi üzerine imar planı değişikliği çalışmaları oluşturulmuştur.

Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü¹



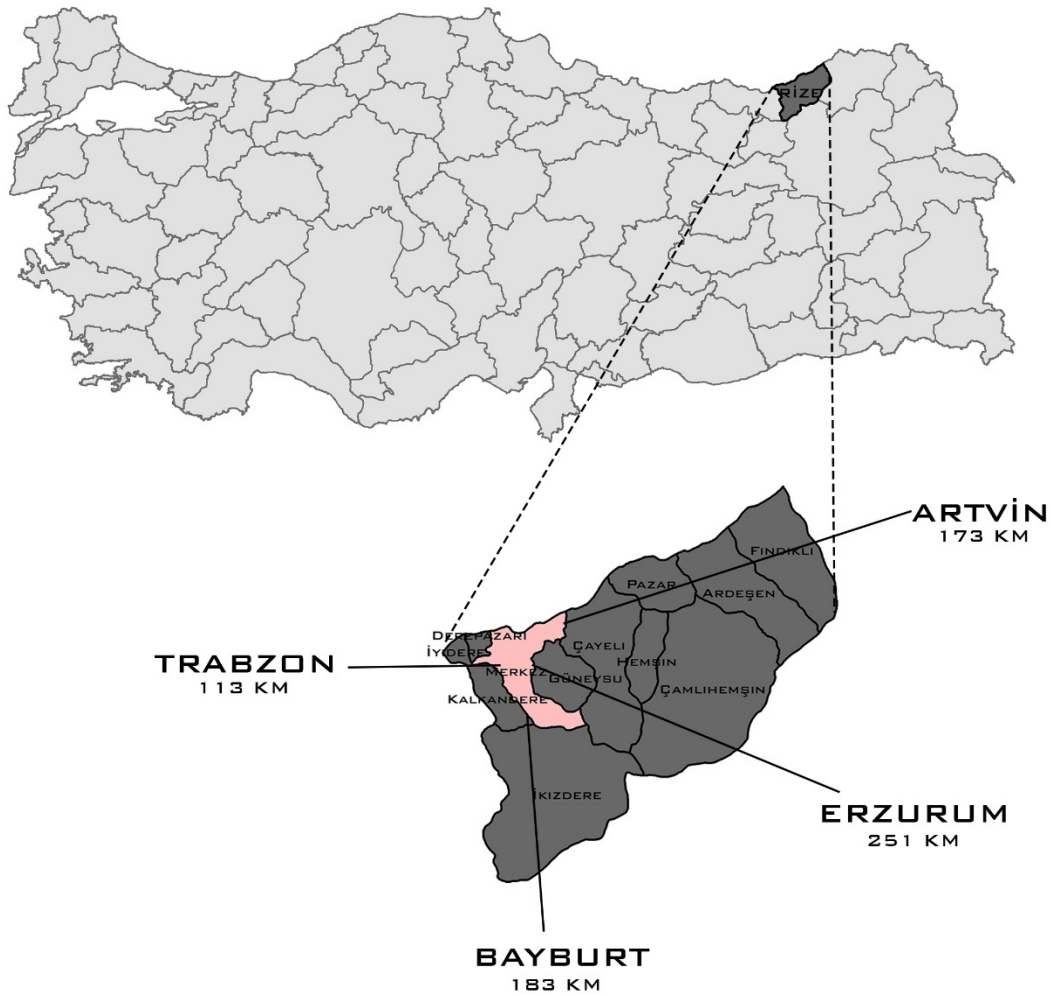
¹ Google Earth Uydu Görüntüsü, 2021

1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Rize Merkez ilçesi doğuda Çayeli ve Güneysu ile, güneyde İkizdere, batıda Der pazarı ve Kalkandere, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

Rize ili doğudan batıya doğru sırasıyla Trabzon, Bayburt, Erzurum, Artvin illeri ile çevrilidir. En yakın komşusu 113 km ile Trabzon ilidir. En uzak komşusu ise 251 km ile Erzurum ilidir.

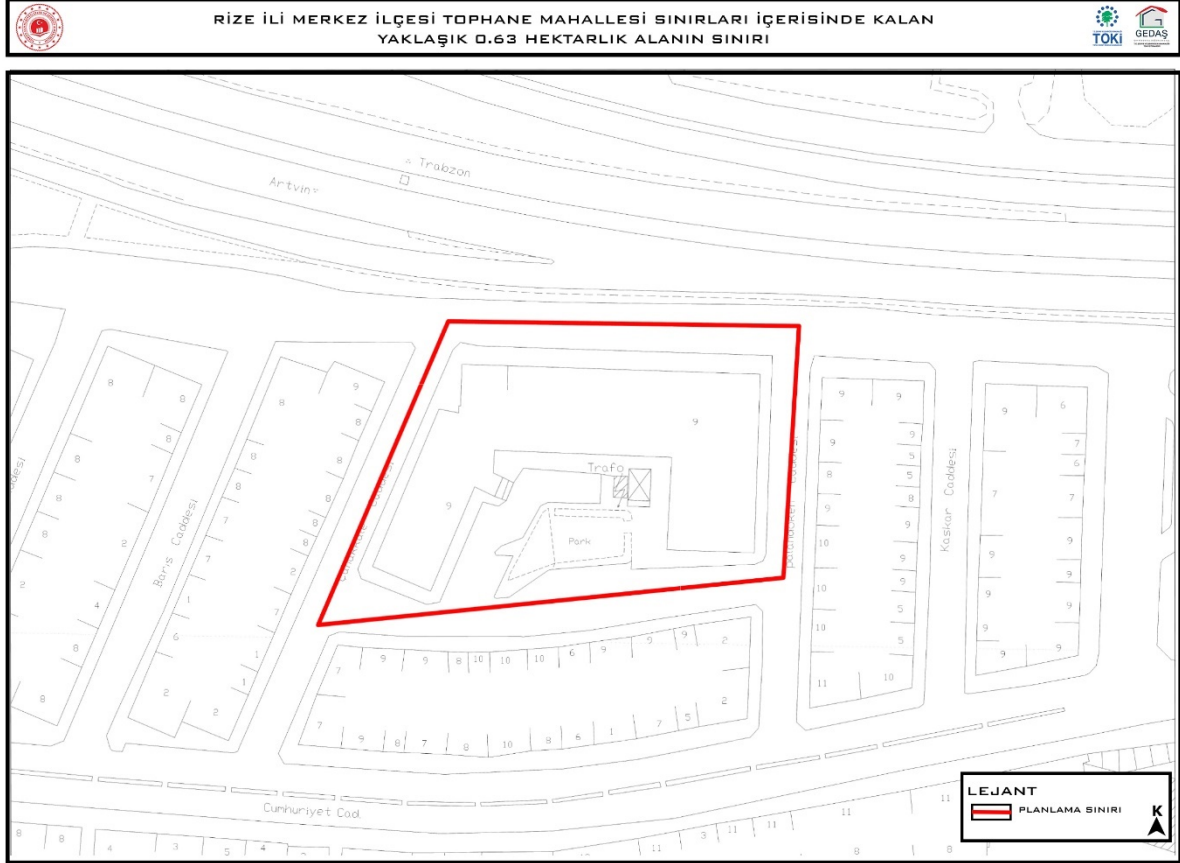
Şekil 2 Planlama Alanının Konum ve Çevre İlişkileri ²



^{2 2} GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



Şekil 3 Rize İli Merkez İlçesi Tophane Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 0,63 hektarlık Proje Alanının Sınırı ³



³ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021

Şekil 4 Alan Fotoğrafi-1⁴



Şekil 5 Alan Fotoğrafi-2⁵



⁴ Google Earth Sokak Görüntüsü,2021

⁵ Google Earth Sokak Görüntüsü,2021

Şekil 6 Alan Fotoğrafi-3 ⁶



Şekil 7 Alan Fotoğrafi-4 ⁷



⁶ Google Earth Sokak Görüntüsü,2021

⁷ Google Earth Sokak Görüntüsü,2021



1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Türkiye'nin her tarafından Rize'ye karayolu bağlantısı vardır. Doğu Karadeniz sahil şeridi üzerinde yer alan Rize'de ulaşım karayolu ve deniz yoluyla yapılmakta olup, ulaşımında ağırlık karayolundadır. Çalışma alanı; Rize il merkezinde Karadeniz otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Rize Organize Sanayi Bölgesi'nin faaliyete geçmesi ve GAP bölgesiyle Karadeniz arası ulaşımın daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesine katkı sağlayan Ovit Tüneli'nin tamamlanmasıyla ilin lojistik açıdan önemi artmıştır. Demiryolu ağı ve hava limanı Rize ilinde mevcut değildir. Hava yolu ile ulaşım, Rize'ye en yakın il olan Trabzon havalimanından sağlanmaktadır.

Doğu Karadeniz limanları içerisinde gelişmeye en müsait topografik konumda olan liman, Rize limanıdır. Transit yol merkezi konumunda olup 170.000 m² geri sahası ve 11.000 m² kapalı alana sahiptir. Liman, konumu itibari ile karayolu hatlarına bağlı olup; Trabzon, Hopa, Rusya limanları ve İkizdere-Erzurum üzerinden İran bağlantısı ile Karadeniz Bölgesinin en kestirme transit yol merkezidir. Merkez ilçenin önemli merkezlere uzaklığı aşağıdaki Tablo 1'de verilmiştir.

Tablo 1: İlçenin Önemli Merkezlere Uzaklıkları ⁸

YERLEŞİMLER	UZAKLIK (KM)	YERLEŞİMLER	UZAKLIK (KM)
İstanbul	1143	Adana	922
İzmir	1412	Gaziantep	912
Ankara	821	Diyarbakır	699
Antalya	1315	Van	716
Samsun	406	Trabzon	75

⁸ Karayolları Genel Müdürlüğü (www.kgm.gov.tr)

Şekil 8 Rize İli Bölgesel Ulaşım Haritası⁹



Rize ili 3922 km² yüzölçümü ile ülkemizin en küçük alana sahip illeri arasında yer (72.sırada) almaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde ise Artvin (7367 km²), Giresun (6832 km²), Gümüşhane (6437 km²) ve Trabzon (4664 km²)' dan sonra 5. sırada bulunmaktadır (DİE, 2000, kutuphane.tuik.gov.tr: 14.08.2013). İlin engebeli topoğrafyası ilçelerin yüzölçümleri arasında büyük eşitsizliklerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. En fazla yüz ölçümüne sahip ilçeler, İkizdere (954 km²), Çamlıhemşin (700 km²) ve Ardeşen (629 km²) ilçeleri olup, 23 km² yüzölçümü ile ilin en küçük ilçeleri ise Derepaşarı ve İyidere'dir. Proje alanı Rize ili Merkez ilçesinde yürütülmektedir. Rize ili ile bazı yerleşmeler arası karayolu uzaklıkları Tablo 2'de belirtilmiştir.

Tablo 2 Yerleşimler Arası Karayolu Uzaklıkları¹⁰

GÜZERGAH	MESAFE (km)
Rize-İkizdere	56
Rize-Güneysu	15
Rize-Kalkandere	32
Rize-Çayeli	20
Rize-Hemşin	56
Rize-Çamlıhemşin	65
Rize-Pazar	38
Rize-Ardeşen	47
Rize-Fındıklı	63

⁹ İçişleri Bakanlığı, " <https://www.e-icisleri.gov.tr>", Erişim Tarihi 10.07.2021

¹⁰ <http://www.kgm.gov.tr>



2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1 JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanında içerisinde yer aldığı alan için Rize İl Merkezi İçin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13.12.2016 tarihinde onaylanmış İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Bölgesel Jeolojik Yapı incelendiğinde, bölgede Paleozoikten itibaren üst Kretase'ye kadar karasal ortamın hakim olduğu görülmektedir. Bundan sonra ise, magmatizmanın hakim olduğu sığ denizel tortular, da olsa tümü üst Kretase ve Tersiyer' de temsil edilmiştir. Doğu Karadeniz bölgesi volkanik bir arktan oluşmuştur. Bunu oluşturan volkanizma, üst Kretase'de önemli faaliyet göstermiş ve geniş alanları kaplamıştır. Trabzon'dan Hopa'ya kadar olan bu yay içindeki üst Kretase'de jeolojik kesit olarak dasit, bazalt ve tortul birimlerin ardalanması görülür. Bu ardalanmada bazalt hakim, dasit yaygın ve tortullar da sınırlı olarak bulunmaktadır. Birbiri üzerine uyumlu olarak gelen bu birimler her kesitte bulunmayabilir. Özellikle, tortul birimler lokal olarak görülür. Bu bölgedeki tortullar tüfitleride içerdiğinden, genellikle "volkano-tortul" olarak adlandırılırlar. Bu birimin ortalama kalınlığı 100 m' yi geçmektedir. Üst Kretase volkanitlerinin üzerine, uyumsuz olarak Eosen yaşlı volkanik oluşumlar gelmiştir. Bu oluşumlar başlıca bazalt ve andezit olup, yine ince ara tabakalı tortulları da içermektedirler. Daha ziyade kuzey bandını oluşturan bu oluşumların kalınlıkları 100-300 m arasında değişmektedir. Eosen sonrasında (Oligo-Miyosen'de) ise granit intruzyonları oluşmuştur. Bu bölgede küçük mostraları görülmekle beraber, yüksek dağlar başlıca granittir. Yer yer granodiorit özelliği de gösteren bu birim birkaç yüz metre kalınlıktadır. Bunları takip eden Pliyosen devresinde tekrar volkanik dayklar ve henüz tam çimentolaşmamış detritik tortullar oluşmuştur. Ancak, bunlar çok yoğun mostralar şeklinde olmayıp, küçük lekeler halinde görülürler. Kuvarternerde ise bölgede, moren, teras, çakıl ve düşük kotlarda kalın alüvyonlar belirgin olarak görülür.

Şekil 9 İnceleme Alanı ve Civarının Genel Jeoloji Haritası



Kaçkar Granitoyitleri I: Doğu Karadeniz Bölgesi'nin doğu kesiminde yer alan Kaçkar Dağları, Doğu Pontid kuzey zonu içindeki granitoyitlerin en yoğun olduğu alandır. Bu yörede geniş ölçüde Üst Kretase yaşlı birimlerin ve daha sonraki yenilenmesi ile de Eosen yaşlı birimlerin içine sokulan intrüziif kayalar Güven (1993) tarafından, intrüzyon yaşına bakılmaksızın kaçkar granitoyitleri adı ile tanımlanmıştır. Üst Kretase yaşlı birimleri kesen ve Eosen birimleri tarafından transgrasif olarak örtülen granitoyitler Kaçkar granitoyidi I olarak ayırt edilmiştir. Kaçkar Granitoyitleri Çoğulu (1970)'nun Rize Graniti'nin karşılığıdır. Genellikle gri, yeşilimsi gri, yer yer pembemsi renkte, çok kırıklı, çatlaklı olan granitoyidler taneli veya porfirik dokuludur. Mineral kompozisyonları ve dokularına göre granit, granadiyorit, mikrogranit, kuvars porfir, kuvarşlı diyorit ve diyoritler ayırtlanabilir. Üst Kretase boyunca gelişimini sürdüren ve yerleşimlerini büyük ölçüde Paleosen sonunda tamamlayan granitoyitler ile Eosen yaşlı Kabaköy formasyonu arasında bir aşınma düzlemi bulunur. Eosen döneminde yenilenen granitoyit intrüzyonları ise Kabaköy formasyonunda kontakt etkiler yapmıştır.

Çatak Formasyonu (Kç): İnceleme alanında İyidere, Derepazarı, Çamlıhemşin, Çayeli – Kaptanpaşa güneylerinde geniş bir alanda yüzeyleir. Ayrıca İkizdere – Güneyce, Varda Yayla, Ballıköy (Anzer) ve Ovit Geçidi yörelerinde de izlenir. Çatak formasyonu bazalt – andezit karakterli lav ve piroklastlar ile kumtaşı, çamur taşı, marn ve siltaşı ara tabakalarından oluşan bazik volkano-tortul bir istif yapısına sahiptir. Birim genel olarak gri-yeşil renklidir. Çatak formasyonu resifal kireçtaşlarından oluşan Berdiga formasyonu ile uyumlu olup, dasit – riyodasit lav ve piroklastlarından oluşan Kızıl kaya formasyonu ile uyumlu olarak üstlenir. Birim kalınlığı 750-1000 m arasında değişir. Formasyon içinde izlenen çamur taşı ve marn ara tabakaları yaş tayini için önemli kılavuz seviyelerdir. Bu seviyelerin içerdiği mikrofosillere göre birime Koniasiyen – Santoniyen yaşı verilmiştir.



Kızılkaya Formasyonu (Kk): Formasyon inceleme alanında, Çayeli – Madenköy ile İkizdere – Güneyce arasındaki bir alanda ve Ardeşen – Tunca, Çamlıhemşin – Topluca yörelerinde yüzeylenmektedir. Birim genellikle pembemsi gri ve gri – beyaz renkli riyodasit – dasitik lav ve piroklastlarından oluşur. Lavlarda kolonlu ve akıntılı (flüdal) yapılar izlenir. Piroklastik seviyeler formasyonun daha çok tavan kesimlerinde görülür. Kızılkaya formasyonu Çatak formasyonunun üzerine uyumlu olarak oturan Çağlayan formasyonu tarafından da uyumlu olarak örtülür. Birimin kalınlığı 400-500 m civarındadır. Formasyon Turoniyen – Santoniyen yaşlı Çatak formasyonunun üzerinde uyumlu, Kampaniyen – Maestrichtien yaşlı Çağlayan formasyonu ile de üstten uyumludur. Bu nedenle yaşı göreceli olarak Santoniyen – Kampaniyen yaş aralığında kabul edilmektedir. Çağlayan Formasyonu (Kk) Formasyon inceleme alanında Kalkandere güneyi, Güneysu çevresi, Çayeli – Madenköy, Aşıklar, Pazar – Başköy, Ardeşen – Köprüköy, Tunca, Fındıklı ve güneyi ile Çamlıhemşin – Topluca yörelerinde yüzeylenir. Çağlayan formasyonu bazalt – andezit lav ve piroklastlarıyla birlikte ara tabakalı kırmızı biyomikrit, marn ve kumtaşlarından oluşur. Formasyon, Kızılkaya formasyonunun üzerine uyumlu olarak gelir ve Eosen yaşlı Kabaköy formasyonu tarafından uyumsuz olarak üstlenir. Birimin kalınlığı yaklaşık 800 m. Civarındadır. Birime, içerisindeki kırmızı mikritik kireçtaşlarının içerdiği mikrofosillere dayanılarak Santoniyen – Kampaniyen yaşı verilmiştir.

Çağlayan Formasyonu (Kça): Asitik volkanitleri üstleyen ikinci evreli bazik karakterli volkanit, volkanoklastik ve çökel kaya ardalanmasının oluşturduğu volkano-tortul istif Güven (1993) tarafından Çağlayan formasyonu olarak adlandırılmıştır. Birim kuzey zonda yer alır. Çağlayan Köyü civarında tipik yüzeylemeleri bulunan formasyon, maçka kuzeyinde Değirmendere Vadisi boyunca, Arsin- Yomra güneyinde Kayabaşı ve Harmanlı Köyleri çevresinde ve Dağbaşı güneyinde yaygın olarak izlenir. Birimin kalınlığı 800 m kadardır. Formasyonun egemen kaya türünü oluşturan bazalt, andezit lav ve piroklastlarının arasında kumtaşı, marn ve kırmızı-bordo renkli killi kireçtaşı ara seviyeleri bulunur. Genellikle koyu renkli olan lavlar yersel sert, kırıklı ve çatlaklıdır. Boşluklar ikincil olarak kalsit veya kloritle dolmuştur. Mikroskop altında porfirik dokulu olan lavlarda zonlu yapı gösteren plajiyoklas fenokristalleri ile plajiyoklas mikrolitleri, çok bol klorit ve opak minerallerin (FeO) oluşturduğu bir hamur dikkati çeker. Kloritleşme ve epidotlaşmanın yaygın olduğu lavlarda yer yer iyi gelişmiş yastık yapıları görülür. İyi tabakalanmalı tuf ve breşler içinde lav parçaları yanında kırmızı kireçtaşı ve killi kireçtaşlarının parçaları da izlenir. Kumtaşları genellikle volkanik elemanlıdır. Formasyon aralı volkanizmanın etkin olduğu derin bir ortamda çökelmiştir. Çağlayan Formasyonu, ikinci evreli riyolit-riyodasit lav ve piroklastlarından oluşan Çayırbağ formasyonu tarafından uyumlu olarak üstlenir. Bu asidik karakterli lavların bulunmadığı alanlarda ise birbirleri ile yanal geçişli Bakırköy veya Ağıllar formasyonunun çökelleri Çağlayan formasyonunun uyumlu örtüsüdür.

Bakırköy Formasyonu (Ktb): İnceleme alanında Rize il merkezi ile Kalkandere ilçesi arasındaki bir alanda yüzeylenir. Formasyon gri renkli marn, gri – beyaz renkli killi kireçtaşı, kumlu kireçtaşı ve az oranlarda kumtaşlarından oluşur. İnce orta kalınlıkta bir tabaka yapısı mevcuttur. Birimin kalınlığı 100250 m arasında değişir. Bakırköy formasyonu Doğu Pontid



kuzey zonunda, içerdiği mikrofosillere göre Maestrichtien – Paleosen geçişli olması nedeniyle ayrı bir önem taşır. Kaçkar Granotoyidleri I, II Doğu Karadeniz bölgesinin doğu kesiminde yer alan ve bölgenin en yüksek zirvelerini oluşturan Kaçkar Dağları, granitoyidlerin yaygın olarak izlendiği yerlerdir. Kaçkar granitoyidleri granitten gabroya kadar değişim göstermekte ve Jura öncesi dönemden Eosen sonuna kadar birçok magmasal evrede yerleşmektedir. İnceleme alanında Üst Kretase volkanitleri içerisinde sokulum yapmış ve dokanakları boyunca kontakt metamorfizma meydana getirmiş olan granitoyidler Kaçkar granitoyidi I (&) olarak ayırdedilmiştir (GÜVEN –1993). Bu genç intrüzifler çevrelerinde genellikle epitermal altın cevherleşmeleri açısından ilginç olan hidrotermal ayrışma zonları meydana getirmişlerdir.

Kabaköy Formasyonu (Tek): Kabaköy formasyonuna ait tipik yüzeylemeler Rize il merkezi, Kalkandere, Çayeli, Pazar yörelerinde izlenmektedir. Formasyon masif ve düzensiz katmanlanma gösteren andezitik ve yer yer de bazaltik lav, tuf, breş ve aglomeralardan oluşmuştur. Birim içinde boyutları birkaç cm. den 1m'ye kadar değişen volkanik kökenli bloklar yer almaktadır. Birimin alt sınırı Bakırköy formasyonu ile geçişli ve uyumludur. Ancak bu dokanak Rize yöresi hariç inceleme alanının diğer kesimlerinde tektonik olarak gelişmiştir. Kabaköy formasyonunun üzerine açısız uyumsuzlukla Sarmasiyen yaşlı Pazar formasyonu oturur. Birimin kalınlığı 800 m'dir. Formasyonun yaşını doğrudan verebilecek faunaya rastlanamamıştır. Bu nedenle yaş, örttüğü Üst Kretase – Lütesiyen yaşlı çökellerin yaşına göre Üst Eosen olarak kabullenilmiştir.

Pazar Formasyonu (Mp): İnceleme alanında Pazar ilçesinin Yemişli Köyü, Ocaklı Köyü, Derebaşı, Akmesit ve Bülep Mahallesi ile Çayeli güneyinde Çataklıhoca, Apdullahoca ve Kula Köyleri yörelerinde yüzeylemektedir. Birim en güzel Pazar dolaylarında yüzeylediği için yazarlar tarafından Pazar formasyonuları yörelerinde yüzeylemektedir. Birim en güzel Pazar dolaylarında yüzeylediği için yazarlar tarafından Pazar formasyonu olarak adlandırılmıştır. 10 Formasyon tabanda yer yer çakıl taşları ile başlayıp, üste doğru kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve kireçtaşı ara katmanları içeren gri renkli marn ardalanmasıyla devam eder. Birimin en üst kesimleri kum, çakıltaşı ve kaya parçaları içeren kırmızı renkli kil ve çamurlarla son bulur. Çakıllar kötü boylanmış olup, boyutları birkaç cm. ile 20–30 cm arasında değişmektedir. Pazar formasyonu açısız uyumsuzlukla Kabaköy formasyonu üzerine oturur. Birimi yersel olarak Hamidiye formasyonunu uyumsuzlukla örter. Birimin kalınlığı 30–100 m arasında değişmektedir. Formasyonun kumtaşı, kireçtaşı ve marn seviyelerinde bol olarak makro ve mikro fauna gözlenmiştir. Faunaların ayrıntılı paleontolojik incelenmesi ÖZSAYAR (1977, 1980, 1983 ve 1984) tarafından yapılmış olup birime Sarmasiyen yaşı verilmiştir.

Alüvyonlar (Qal): Alüvyonlar ve sekiler daha çok büyük dere yatakları ile denize yakın kesimlerde izlenmektedir. Bunlar alttaki yaşlı birimlerden türeyen değişik boyuttaki volkanik kökenli kum ve çakıllardan oluşmuş, kötü boylanmalı güncel oluşuklardır. Rize ili yöresinde iki seki seviyesi saptanmıştır.

Planlama alanı Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu ile **Ö.A.5.1** ve **Ö.A.5.2** olarak tespit edilmiştir.



- ✓ **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar**
- ✓ **Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar**

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, jeolojisini kuaterner çökellerin (alüvyon) oluşturduğu ve eğim değerinin %0-10 olduğu alanlardır. Bu alan Taşlıdere deresi çevresini kapsamakta olup da dereye yakın kesimlerde yeraltı suyu yüzeye yakın seviyelerdedir. Bu alanlarda ani oturma, farklı oturma ve taşıma gücü vb. mühendislik problemlerinin bir arada görülmesi nedeniyle Önlemler Alan-5.1; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak projeye esas jeoteknik etüt çalışmalarında denizel çökellerin SM-GM/NP olarak çıkmış olsa da şişme özelliğinde killi seviyelerin olabileceğinden şişmeye yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanda eğim değeri %00-10 arasında değişmekte olup duyarlılık sorunu beklenmemektedir. Ancak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler için yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu çalışmada sıvılaşma riski olmadığı kanısına varılmıştır. Ancak yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında ince tane (özellikle kum-silt) oranının yüksek ve yer altı suyunun olması durumunda sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş planlar yapılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Bu alanlarda yapılacak projeye esas etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alanlar-5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar

Bu alanlar, jeolojisini kontrollü yol ve sahil dolgu alanlarının oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında yüzeye yakın seviyelerde yeraltı suyuna ve denize yakın alanlar ve deniz dolgu alanlarında deniz suyuna rastlanılmıştır. Bu alanlarda deniz suyu girişimi, dolgu alanların varlığı vb. mühendislik problemlerinin bir



arada görülmesi nedeniyle Önlemler Alan-5.2; Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.2” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanı boyunca yapılan kontrollü yol dolgularının mühendislik özellikleri, dolgu malzemenin deniz suyu etkisine karşı dayanımı ile dolgu şevlerinin stabilite analizleri zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli belirlenecek mühendislik önlemleri ilgi kurum kontrolünde yapılmalıdır.
- Kontrolsüz dolgular taşıyıcı zemin niteliğinde değildir. Bu alanlarda dalga etkisi nedeniyle stabilite sorunları yaşanacak olup gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Köprü, viyadük, sanat ve her türlü yüklerinin, sıvılaşma, şişme, oturma ve taşıma gücü gibi sorunlar ile karşılaşmaması için üstteki mühendislik sorunu beklenen seviyeler belirlenen mühendislik yöntemleriyle geçilerek alttaki birimlerin sağlam seviyelerine taşıtırılmalıdır.
- Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı bandında deniz girişimi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazı güvenliği gerekse yapı temellerinin güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.
- Deniz kenarı kesimlerinde gerek yapıların statik projelerinin belirlenmesi gerekse yapı malzemelerinin seçiminde mevcut yer altı suyu ve deniz suyu koşulları göz önüne alınmalı; suyun aşındırıcı etkisine karşı dayanıklı yapı malzemeleri tercih edilmelidir.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan seviyelerine taşıtırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak projeye esas etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

2.2 TOPOGRAFİK YAPI, EĞİM, EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

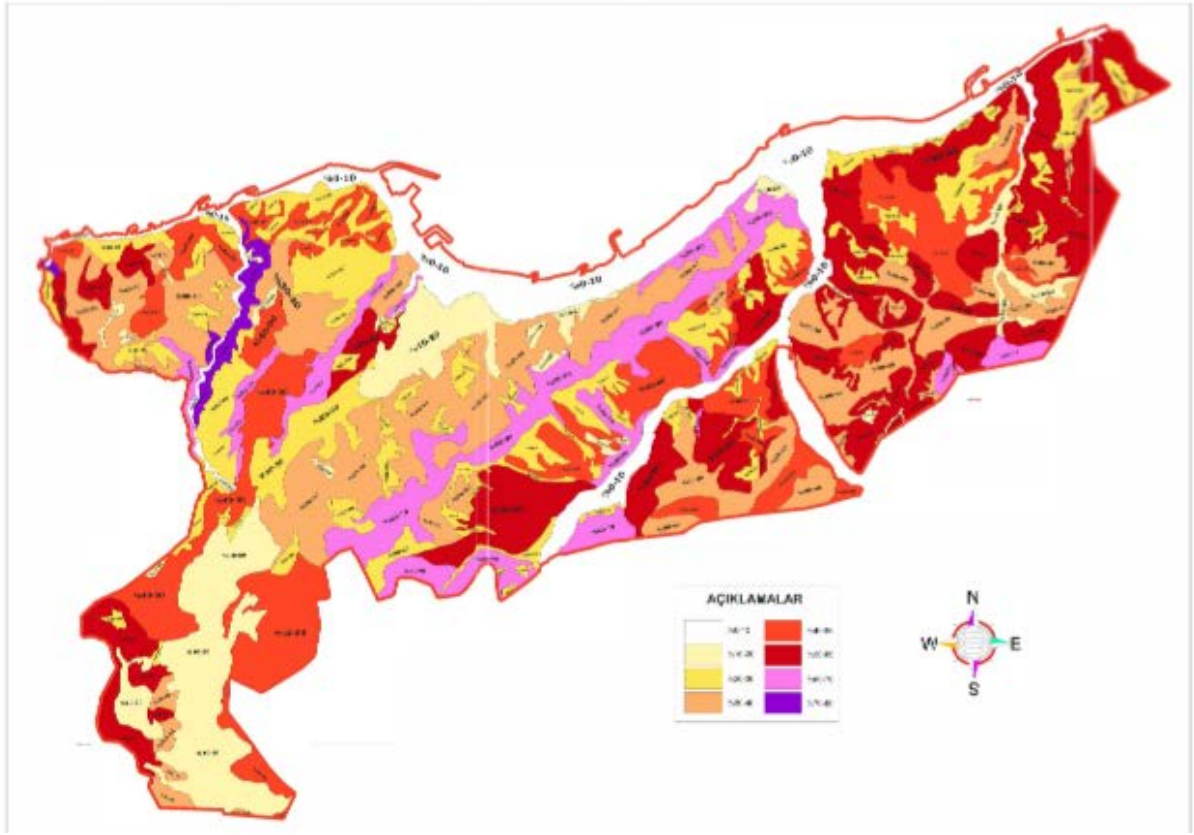
Doğu Karadeniz kıyı sıradağları yayının kuzey yamacında yer alan Rize toprakları genel ifade ile dağlık ve engebelidir. Ancak bu genel topografik durum dikey yönde bazı farklılıklar arz etmektedir. Bu nedenle Rize'nin topografyasını üç bölümde incelemekte fayda vardır. Kıyı Şeridi ve Alüvyon düzlükler çok dar olan bu sahanın Rize topografyası içinde ayrı bir yeri vardır. Kabaca 80 km uzunluğundaki kıyı şeridinin genişliği akarsu vadileri dışında ortalama 20-150 m arasında değişmektedir. Çok sayıda akarsu tarafından kesilen bu şeridin en geniş düzlüklerini taban seviyesi ovaları oluşturur. Tümüyle akarsuların getirdiği alüvyonlardan oluşan bu düzlükler, akarsuların denize kavuştuğu noktadan itibaren içeriye doğru 500-600



metreye kadar taban seviyesi ovası şeklinde, 9-10 km'ye kadar da taraça düzlükleri şeklinde uzanırlar. Bu düzlüklerin kıyı boyunca olan genişlikleri ise yaklaşık olarak 6200 m ile 1000 m arasında değişmekte olup hemen tamamı yerleşmeye sahip olmuştur. Bunlardan en geniş olanı Ardeşen ilçe merkezinin yerleşim alanını oluşturan Fırtına Deresi'nin taban seviyesi ovasıdır. Yüksek kıyıları kategorisine giren Rize kıyıları genellikle sade bir görünüş arz eder. Kıyı çizgisi küçük boyutlu ve asimetrik girinti ve çıkıntılardan oluşur. Bütün bunların önüne kıyından 5-25 m, hatta bazen 150 m uzaklıkta ve boyutları 5-10-15 m arasında geniş ölçüde tahrip edilmiş olmasına rağmen yer yer taraça ve falezlere de rastlanmaktadır. Derin Vadilerle Yarılmış Dağlık Saha Topografya kıyı düzlüğünün hemen gerisinde arızalanmakta ve yükselti birdenbire 150-200 m'yi bulmaktadır. Buradan itibaren arazi, giderek daralan akarsuların orta çığıruları boyunca aldıkları sayısız kollar araziye şiddetle aşındırmış ve çok arızalı bir görünüş kazandırmıştır. Keskin ve birbirine yakın sırtlar, dik yamaçlı "V" profilli vadiler yaklaşık 2000 m yüksekliğine kadar olan bu sahanın karakteristik topografik görünüşünü oluştururlar. Dağlık Saha ve Buzul Topografyası Kabaca 2000 m yükseklikten başlayan ve sahanın 3000-3200 m yüksekliğe kadar olan kısımlarında topografya basık sırtlar, dik yamaçlı "U" profilli vadilerden oluşur. Dördüncü jeolojik zamanın buzul devrelerinde geniş ölçüde buzul aşındırmasına sahne olan bu sahada çok sayıda küçük boyutlu buz yalağı ve moren set gölleri mevcuttur. Bu sahanın yüksekliği 3000 m'yi aşan kısımları Rize'nin en sarp ve en arızalı kesimini oluşturmaktadır. Geniş ölçüde çıplak ve tamamen kayalık zirveler ile bunların arasındaki keskin sırtların yamaçları insanın gezmesini engelleyecek kadar diktir. Rize'nin en yüksek noktalarını bu sırtlar arasındaki zirveler oluşturur. Üzerinde hala buzul bulunan ve Rize topraklarının en yüksek noktası olan Kaçkar Tepesi (3937 m) ile Verçenik (üç doruk) Tepesi (3709 m), Koyun sokağı Vacakar dağı (3458 m), Çaymakçur Tepesi (3420 m), Marsis Tepesi (3334 m) ve Aşağı Karataş Tepesi (3322 m) bu zirvelerden bazılarıdır. Bu arızalı topografya Fındıklı ilçe merkezinin güneyinden itibaren sarplığını ve yüksekliğini kaybetmeye başlar.

İnceleme alanı engebeli bir topografyaya sahip olup, eğim değeri %0-80 aralığında değişmektedir.

Şekil 10 Rize İli Ölçeksiz Eğim Haritası ¹¹

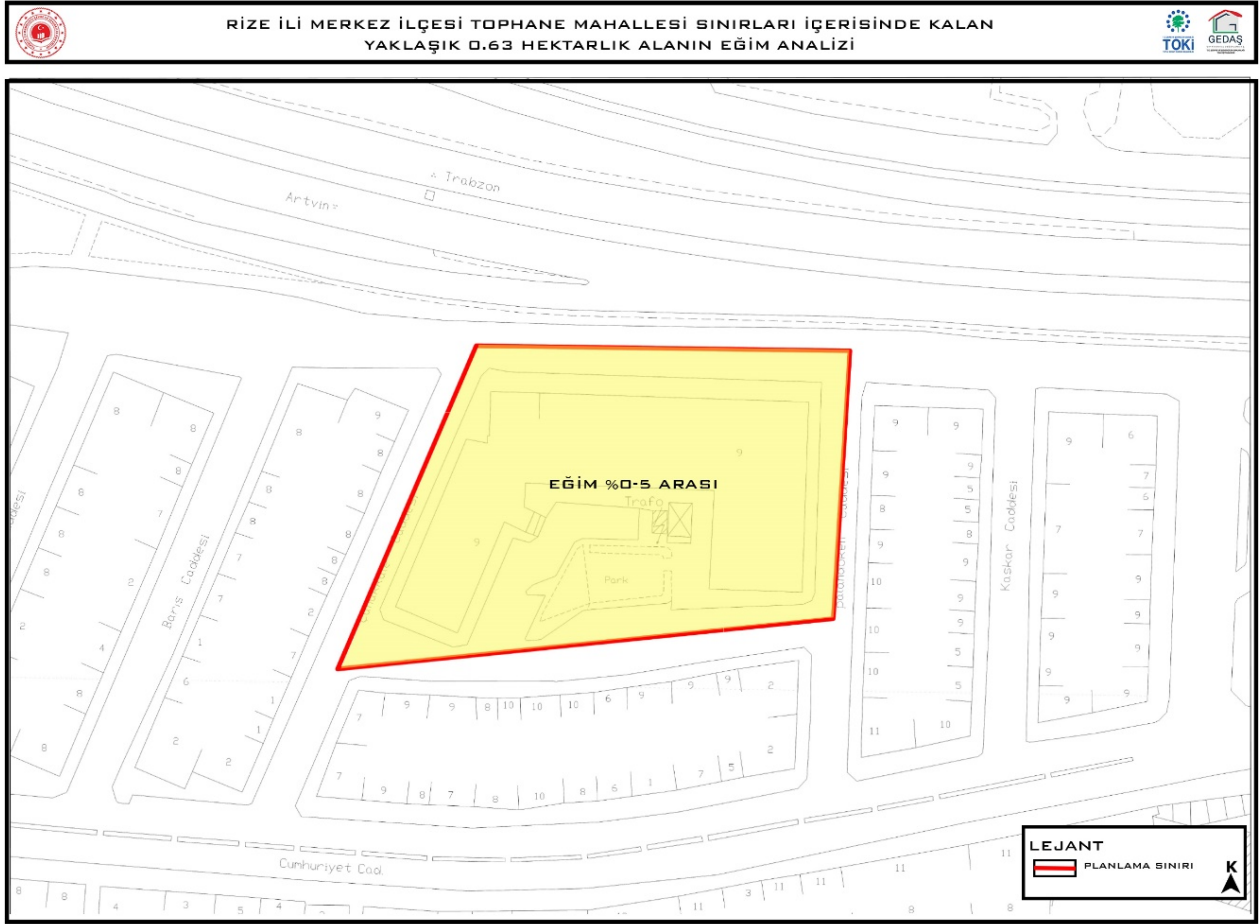


Plan Değişikliğine konu olan alan %0-10 arasında eğimli bir alanda yer almaktadır. Alanda eğim nedeniyle yerleşilebilirlik problemi bulunmamakta olup alanın tamamı eğim açısından yerleşilebilir alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde eğimin %0-5 arasında değiştiği görülmektedir.

¹¹ İlbank, "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu



Şekil 11 Planlama Alanı Eğim Analizi



2.3 İKLİM

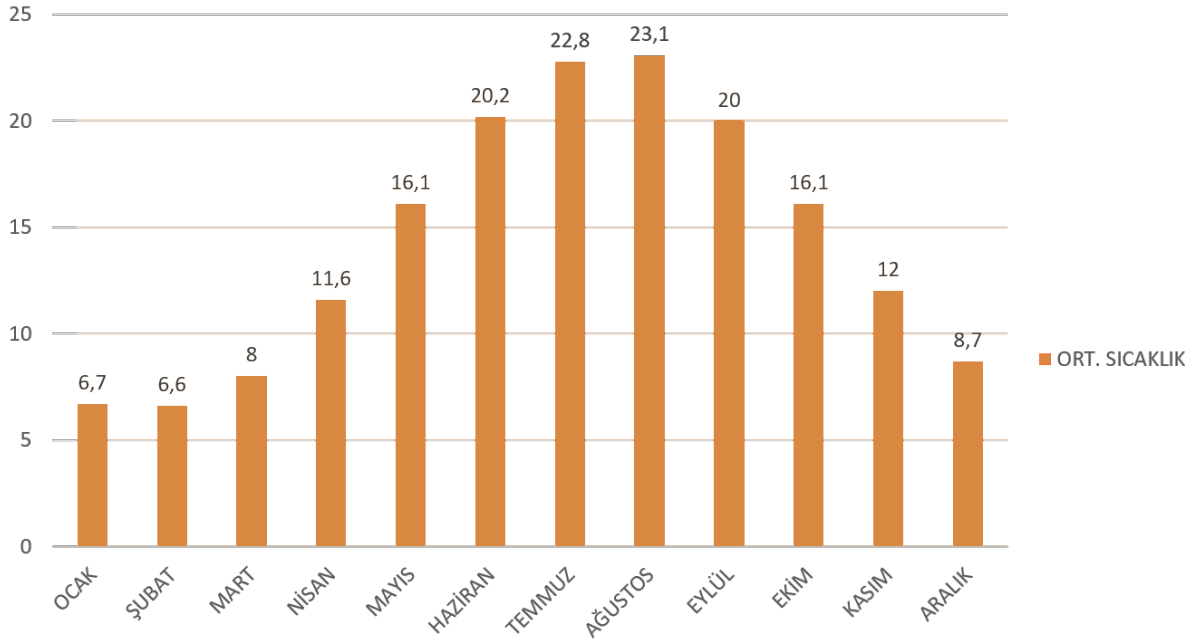
Rize, güneyden kısa mesafede yükseltisi 3000 m'yi bulan Rize Dağları ile çevrelenmiştir. Rize, gerisindeki topografik yapı nedeniyle Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütleleri bol yağış bırakmaktadır. Doğu Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçları boyunca sıcak cephelerin hapsolmesi nedeniyle yağış miktarı 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 iç kesimlere oranla daha 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 ilin fazla yağış almasında ve Türkiye'nin en fazla yağış alan il olmasında önemli bir faktör olmuştur.¹²

¹² Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı, TR90 Doğu Karadeniz Bölge Planı 2014-2023



Şekil 12 Ortalama Sıcaklık Değerleri (Co)¹³



Rize’de ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu aylar, Temmuz ve Ağustos, en düşük olduğu aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır. Yıl içinde ölçülen ortalama sıcaklık 14.1 C°, en yüksek sıcaklık 37.9 C°, en düşük sıcaklık ise – 7.0 C°’dir. (Tablo 3) İlin nem değerleri Tablo 4’te verilmiştir.

Tablo 3 Bağıl Nem Değerleri (%)¹⁴

AYLAR	ORTALAMA BAĞIL NEM (%)	EN DÜŞÜK BAĞIL NEM (%)
OCAK	72	9
ŞUBAT	72	11
MART	74	6
NİSAN	74	9
MAYIS	76	19
HAZİRAN	75	21
TEMMUZ	77	25
AĞUSTOS	78	33
EYLÜL	78	30

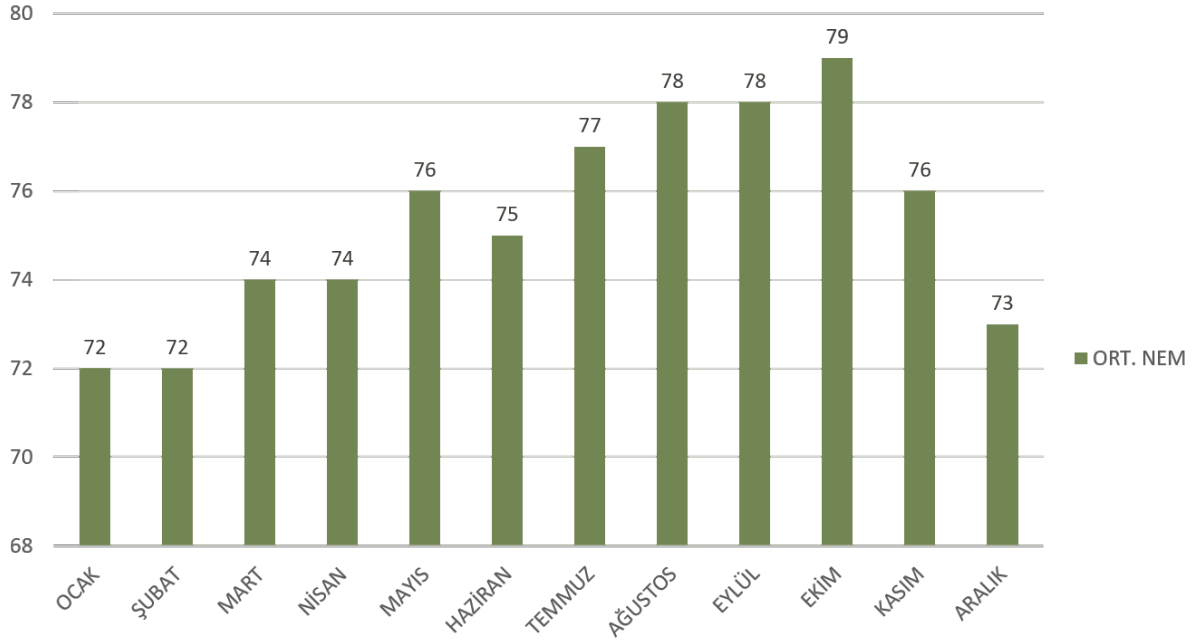
¹³ Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü (Rasat Süresi 31 yıl)

¹⁴ Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Bilgi İşlem Daire Başkanlığı (Rasat Süresi 31 yıl)



EKİM	79	15
KASIM	76	18
ARALIK	73	8
YILLIK	75	6

Şekil 13 Ortalama Bağlı Nem Değerleri (%)



Ortalama bağlı nem oranının en yüksek olduğu aylar Ağustos, Eylül ve Ekim aylarıdır.

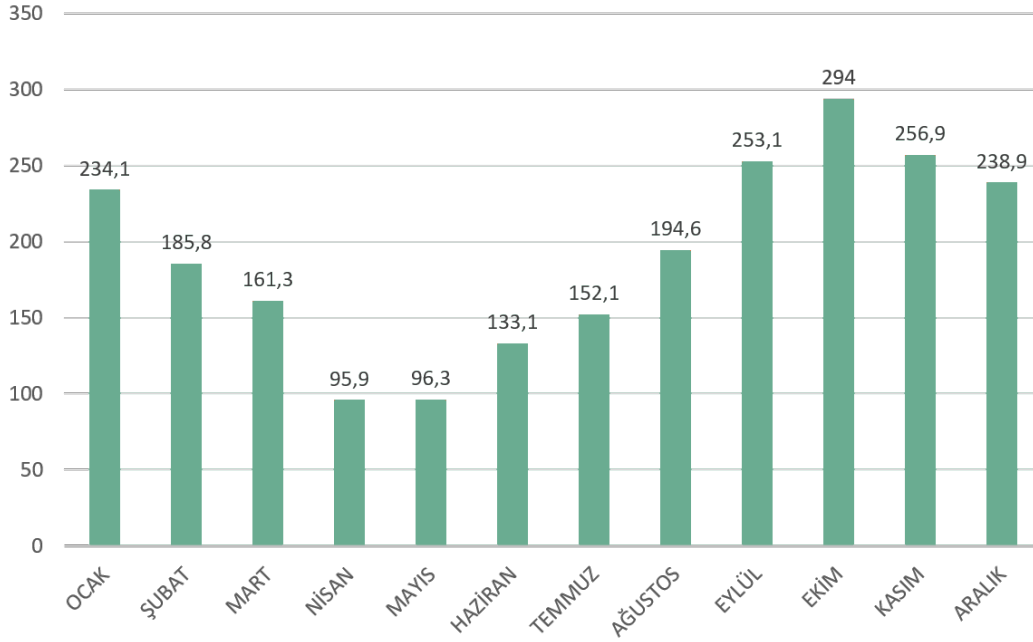
Tablo 4 Yağış ve Rüzgar Değerleri (Rize Meteoroloji İstasyonu)

AYLAR	ORTALAM A YAĞIŞ MİKTARI (Aylık,mm)	EN ÇOK YAĞIŞ MİKTARI (Günlük,mm)	ORTALAM A KAR YAĞIŞLI GÜN SAYISI	ORTALAM A KARLA ÖRTÜLÜ GÜN SAYISI	HAKİM RÜZGAR YÖNÜ-ESME SAYISI
OCAK	208.3	113.9	1.8	3.2	GB-320
ŞUBAT	181.7	123.9	1.9	4.7	GB-289
MART	144.0	70.7	1.9	1.9	GB-225
NİSAN	92.0	60.8	0.1	-	GB-150
MAYIS	98.6	148.3	-	-	KD-168
HAZİRAN	139.1	106.8	-	-	GB-178
TEMMUZ	135.4	244.0	-	-	GB-211
AĞUSTOS	179.8	240.9	-	-	GB-219



EYLÜL	239.1	164.0	-	-	GB-209
EKİM	314.4	131.8	0.1	-	GB-236
KASIM	251.1	144.1	0.1	0.2	GB-294
ARALIK	250.0	129.3	0.9	2.0	GB-317
YILLIK	2233.5	244.0	6.8	12.0	GB-2782

Şekil 14 Aylara Göre Ortalama Yağış Miktarı (Mm)



31 yıllık gözlem sonuçlarına göre Rize’de yıl genelinde hakim rüzgar yönü güneybatı’dır. Ancak Mayıs ayı için hakim rüzgar yönü kuzeydoğu’dur. İlde 2–3 yılda bir föhn rüzgârlarının etkisi de hissedilmektedir. Yüksekliği 3000 m geçen Rize Dağlarından Karadeniz kıyısına doğru esen rüzgârlar yüksekten alçağa indikleri için geçtikleri yerleri ısıtmakta ve kış aylarında sıcaklık değerlerinin aşırı düşmesini engellemektedir. İç kesimlerde doğu ve kuzey rüzgarları hakimdir. Yağış miktarının hem kıyı hem iç kesimlerde fazla olduğu ve her mevsim dengeli bir yağış düzeni bulunduğu için il genelinde kurak geçen mevsim yoktur.¹⁵

Rize’de en fazla yağış miktarı 294 mm olarak Ekim ayında düşmektedir. Ortalama kar yağışlı gün sayısının en fazla olduğu aylar ise Şubat ve Mart ayları olarak tespit edilmiştir. Ortalama kar yağışlı gün sayısının en fazla olduğu ay ise Ocak ayı olarak tespit edilmiştir. Yerleşmelerin iklimsel özelliklerine ilişkin yıllık ortalama değerleri ise Tablo 6’da verilmiştir. Rize İli kıyı kesimler ile iç kesimler arasında en az iklim farklılıkları olan ildir. Ancak, iç kesimler biraz daha soğuk, kar yağışlı bir iklime sahiptir.

¹⁵ Doğu Karadeniz Kalkınma Projesi, Rize İl Raporu, 2013



Tablo 5 7 Yıllık İklim Verileri (Rize Meteoroloji İstasyonu)

Ortalama Açık Gün Sayısı	:	50.9
Ortalama Bulutlu Gün Sayısı	:	161.2
Ortalama Kapalı Gün Sayısı	:	153.2
Ortalama Karla Örtülü Gün Sayısı	:	12.0
En Yüksek Kar Örtüsü Kalınlığı (Cm)	:	88.0
Ortalama Sisli Gün Sayısı	:	8.4
Ortalama Dolulu Gün Sayısı	:	1.1
Ortalama Kırağılı Gün Sayısı	:	7.5
Hakim Rüzgar Yönü	:	Güneybatı

2.4 BİTKİ ÖRTÜSÜ ve DOĞAL YAPI

Rize Ormanlar, kıyından yaklaşık 750 m yüksekliğe kadar olan saha geniş yapraklı kıyı ormanları ile kaplıdır. Bu sahada yer yer iğne yapraklıların bazı sırtlar boyunca aşağılara sarktığı görülmektedir. Gür ve sık bir orman formasyonu ile zengin bir orman altı formasyonundan oluşan bu yükseklik basamağı "Kolşik Flora" adıyla da tanınmaktadır. Bu basamağın hâkim türü sakallı kızılâğaç olup diğer türler kayın, kestane, ıhlamur türleri, gürgen, karaağaç türleri, yabani Trabzon hurması, yabani karayemiş, yabani kiraz, defne, çınar, tespih ağacı, meşe, dişbudak ve şimşirdir. Bunlardan sakallı kızılâğaç ve yabani karayemiş akarsu vadileri boyunca orman üst sınırına kadar çıkmaktadır.

Yaklaşık olarak 800–1400 m yükseklikler arasındaki kuşak karışık orman kuşağıdır. Bu katın yaygın türlerini geniş yapraklılarından sakallı kızılâğaç, kayın, kestane, gürgen ile iğne yapraklılarından ladin ve çam türleri oluşturmaktadır. Yüksekliğin daha da artmasıyla yavaş yavaş iğne yapraklı türler hâkim duruma geçmektedir. 1600 m'den sonra iğne yapraklılarının hâkimiyeti başlamaktadır. Hâkim tür doğu ladinini olup, orman üst sınırına yaklaştıkça Kafkas köknarı da yaygın bir şekilde görülmektedir. Karaçam da bu kuşağın yaygın türlerindedir. Rize'de ormanlar yaklaşık olarak 2000–2200 m yüksekliklerde sona ermekte ve yerini alp çayırlarına bırakmaktadır.

2.5 SU KAYNAKLARI

A. Yer Altı Suları¹⁶

Rize ilinde yer altı suyu hemen hemen bütün önemli akarsuların ve derelerin mansap kesimindeki alüvyon sahalarda meydana gelmektedir. Rize ilinde, İyidere kasabasında İyidere Çay Akiferi, Taşlı dere çayının mansap bölümünde oluşan Taşlıdere Çay Akiferi, Çayeli ilçesinin batısından denize dökülen Büyükdere çayının mansap bölümünde oluşan Büyükdere

¹⁶ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Rize İli Çevre Durum Raporu, 2018



Çay Akiferi, Pazar ilçesinin doğusundan denize dökülen Hemşin deresinin mansap bölümünde oluşmuş Hemşin Deresi Akiferi, Ardeşen ilçesinin batısından denize dökülen Fırtına Çayının mansap bölümünde oluşmuş Fırtına Çayı Akiferi ve Fındıklı ilçesinin doğusundan denize dökülen Abuçağlayan deresinin mansap bölümünde oluşmuş Abuçağlayan Deresi Akiferi bulunmaktadır. Yer altı suyuna ilişkin veri Tablo 7’de yer almaktadır.

Tablo 6 Rize İlinin Yer Altı Suyu Potansiyeli ¹⁷

Kaynağın İsmi	hm ³ / yıl
İldeki Toplam Emniyetli Rezerv	109

B. Akarsular¹⁸

Rize ilinin toprakları Kuzey Anadolu kıyı dağlarının yüksek kesimlerinden doğarak Karadeniz’e dökülen irili ufaklı birçok akarsu ile bölünmektedir. Rize'nin akarsuları kısa boylu, eğimi fazla olan hızlı akışlı akarsulardır. Rize sınırları içinde uzunluğu 5 km'den fazla olan 23 akarsu vardır. Ancak bunlardan 16 tanesi doğrudan doğruya Karadeniz'e ulaşmakta olup geri kalanı ise bu 16 akarsudan birinin kolu durumundadır. Doğrudan doğruya Karadeniz'e ulaşan akarsuların en uzun olanları Çağlayan deresi (34.7km), Arılı Deresi (31.5 km), Fırtına Deresi (68.0 km), Hemşin Deresi (38,5 km), Sabuncular Deresi (46.0 km), Taşlı Dere (34.0 km), İyi Dere (78.4 km)'dir. Fındıklı, Büyükdere, Pazar, Karadere, Venek Deresi (20.3 km) ve Hala Deresi (32.5 km) gibi diğer derelerin boyları daha kısadır.

Rize'nin büyük akarsuları olarak belirtilen 7 akarsudan en uzun olanı İyidere (78.4 km), beslenme sahası en geniş olanı Fırtına Deresi'dir (1149.3 km). Havza genişliği yönünden ikinci sırayı İyidere (1047.4 km), uzunluk yönünden ikinci sırayı ise Fırtına Deresi (68km) almaktadır. Rize akarsuları Kasım'dan Mart'a kadar çekik devreyi yaşamaktadır. Bu devrede akarsular sadece göl ve kaynak sularıyla beslenmektedirler. Çünkü bu devrede yöre yağışı kar şeklinde olduğu için akarsuyun yağmur sularından beslenme şansı yok gibidir. Mart'tan itibaren önce kar erimeleriyle kabarmaya başlayan akarsular ilkbahar yağmurlarıyla da beslenince birdenbire kabarmaya başlamakta ve kar erimelerinin en şiddetli olduğu Haziran ayında en kabarık seviyeye ulaşmaktadır.

Türkiye'nin diğer akarsularıyla kıyaslandığında oldukça düzenli rejimli oldukları görülen Rize akarsularının asıl dikkat çeken özellikleri elektrik enerji potansiyelleri ve sediment miktarlarıdır. Türkiye'nin diğer akarsularına göre oldukça az sediment taşıyan Rize akarsuları yıllık elektrik enerji potansiyeli bakımından da elverişli şartlar arz etmektedir.

¹⁷ DSİ, 2019

¹⁸ Doğu Karadeniz Kalkınma Projesi, Rize İl Raporu, 2013



C. Göller¹⁹

Rize Dağları'nın 2400 m'yi aşan bölümlerinde buzul aşındırması ve biriktirmesi sonucu oluşmuş olan 19 adet küçük alanlı göl tespit edilmiştir. Bu göllerin en büyükleri 0.07 km² yüzölçümündeki Ambar Gölü ile Büyük Deniz Gölü'dür. 2.400-3.000 m yükseklikler arasında yer alan bu göllerin en küçüğü ise 0.01 km² yüzölçümündeki Öküzyatağı Gölü'dür. Bunların bir kısmı buz yalağı, bir kısmı da moren set gölüdür. Tablo 8'de ildeki göller ve buldukları ilçeler ile denizden yükseklikleri verilmiştir. Göl çevrelerinde alabalık üretimi ve avcılık olanakları bulunmaktadır.

Tablo 7 Rize İlinde Bulunan Göller²⁰

GÖL	BULUNDUĞU İLÇE	DENİZDEN YÜKSEKLİK
Büyük Gölü	Ardeşen	2.300
Cor Gölü	Ardeşen	2.700
Gülyatağı Gölü	Ardeşen	2.420
Hevek Gölü	Ardeşen	2.530
Kaçkar Gölü	Çamlıhemşin	2.930
At Meydanı Gölü	Çamlıhemşin	2.950
Sulak Göl	Çamlıhemşin	2.930
Yıldızlı Gölü	Çamlıhemşin	2.830
Kapılı Gölü	Çamlıhemşin	2.950
Karadeniz	Çamlıhemşin	2.770
Büyükdeniz Gölü	Çamlıhemşin	2.900
Çamlıhemşin 2.840	Fındıklı	2.840
Alaca Gölü	Fındıklı	2.800
Öküzyatağı Gölü	Güneysu	2.775
Ambar Gölü	Hemşin	2.950
Dönen Gölü	Hemşin	2.950
Sarıncof Gölü	İkizdere	2.800
Çitrik Gölü	İkizdere	2.750
Karagöl	İkizdere	2.950
Ovit Gölü	İkizdere	2.530
Dağbaşı Gölü	İkizdere	2.650
Aksu Gölü	İkizdere	2.980
Şevkar Gölü	İkizdere	2.800

¹⁹ Doğu Karadeniz Kalkınma Projesi, Rize İl Raporu, 2013

²⁰ Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu



2.6 DOĞAL AFETLER

Doğu Karadeniz bölgesinin jeolojik, topografik, iklim, toprak yapısı gibi özellikleriyle afetlere açık bir bölge olmakla birlikte özellikle Rize'nin arazi yapısı ve meteorolojik koşullarının olumsuzluğu sebebiyle sık sık doğal afetlerle karşı karşıya kalmaktadır. Rize'nin yağış alan coğrafi konumu itibariyle afetler şiddetli yağmurun neden olduğu sel ve heyelan şeklinde gerçekleşmektedir. Bu afetlerde etkilenen kişi sayısı zaman zaman yüzlerce olurken kimi zamanda ölümlerle sonuçlanmaktadır. Önemli miktarda mal kaybına, evlerin, iş yerlerinin, tarım alanlarının sular altında kalmasına neden olmasıyla da ekonomik anlamda da zarara uğratmaktadır. Rize'de oluşan afetlerin nedenlerinin başında çarpık kentleşme, dere yataklarının ıslah edilmemesi, yeşil örtünün tahribi, yanlış tarım uygulamaları gibi nedenler yer almaktadır.

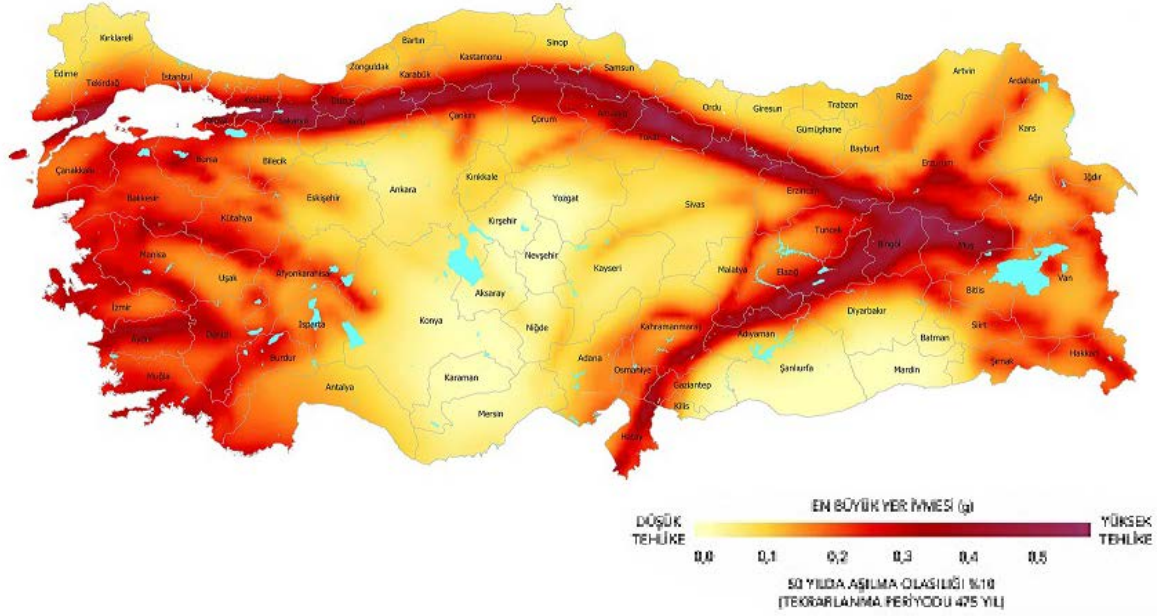
Tablo 8 Rize İli Afet Türü Dağılımı

AFET TÜRÜ	RİZE İLİ
Heyelan	885
Su Baskını	45
Heyelan+Su Baskını	28
Kaya Düşmesi	8
Yangın	21
Çığ	8

A.Deprem

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

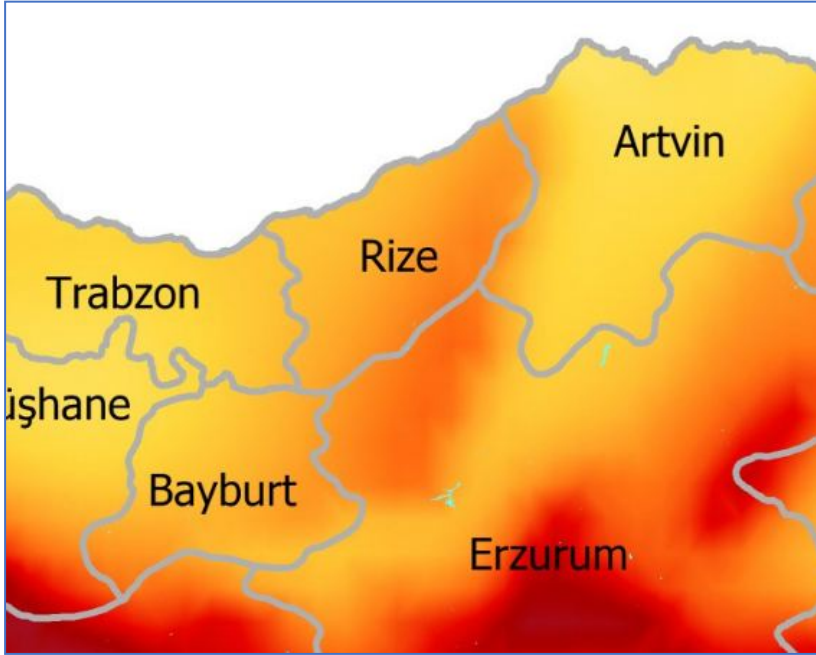
Şekil 15 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası²¹



Mühendislik bakımından depremselliğin saptanması bir olasılık-istatistik hesabına dayanmaktadır. Bu amaçla, geçmiş depremlere ilişkin bilgiler ne kadar eskiye ait ve tam olursa yapılan mühendislik yaklaşımı da o oranda güvenilir olmaktadır (Büyükaşıkoğlu, 1987). Türkiye Deprem Tehlike Haritalarından 50 yılda aşılma olasılığı %10 (tekrarlama periyodu 475 yıl) göre inceleme alanının en büyük yer ivmesi (PGA) değeri 0.220-0.221 aralığında olup orta tehlikeli sınıfa girmektedir. Etüt alanında doğal afet yönünden yapılaşmaya engel herhangi bir sakinca bulunmamaktadır. 7269 sayılı yasaya göre alınmış herhangi bir afet bölgesi kararı yoktur.

²¹ <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Şekil 16 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası (Rize)



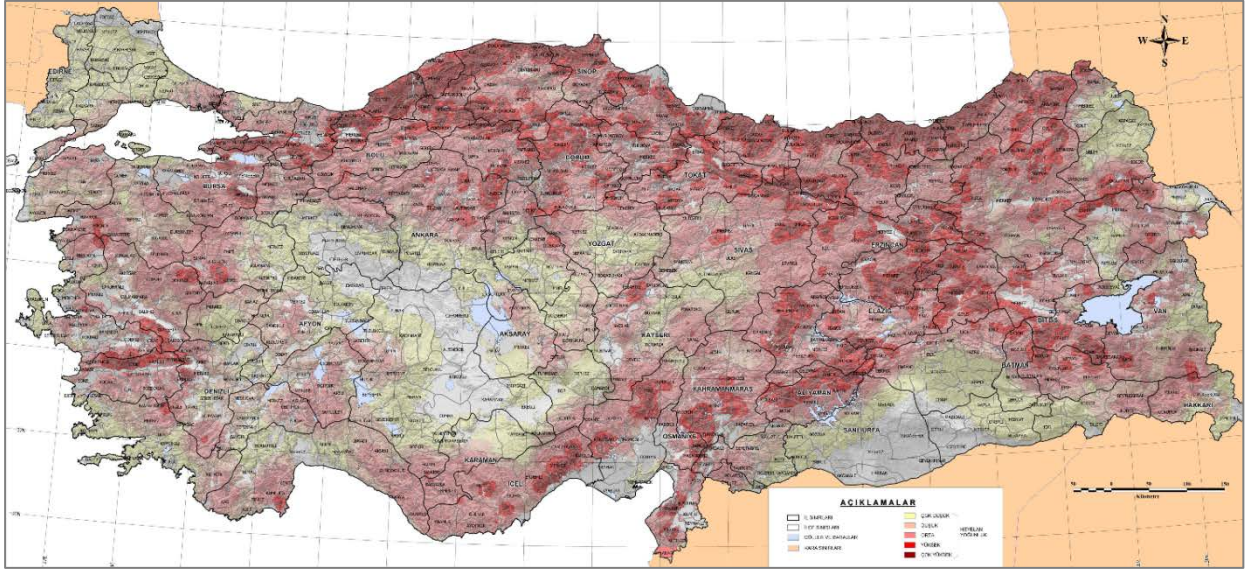
B. Erozyon

Akarsuların sürüklenme gücünün yoğun yağışlardan dolayı güçlü oluşu, erozyona neden olmakta ve akarsuların denize taşıdıkları organik madde miktarlarını da oldukça artırmaktadır. Ayrıca, buna akarsu yataklarında bulunan taş kırma tesislerinin yüksek oranda bulanıklık taşıyan yıkama suları da eklenmektedir. İlde, yağışın bol olması ve her mevsime düzenli dağılımı sayesinde orman arazisi yaygındır. Bu nedenle, genellikle bitki örtüsü yoğun olduğundan erozyon azdır. Ancak arazi kesitlere uğradığından heyelan her an görülebilir. Tarım arazilerinin %70'inden fazlası su erozyonu, yetersiz toprak derinliği ve yetersiz drenajdan doğan sorunlarla karşı karşıyadır. Bölgede orman arazisi ve kayalık sahalarda erozyon kuvvetlidir. Akarsu işlemesi ile meydana gelen şekillerden en önemlisi birikinti konileridir. Bir diğeri de taraçalar şeklinde meydana gelen şekillerdir. Bu taraçalar yol yapımı sebebiyle zaman zaman ortadan kalkmıştır. Tabanlı vadi olmasına rağmen, yer yer vadi tabanı çok dardır.

C. Heyelan

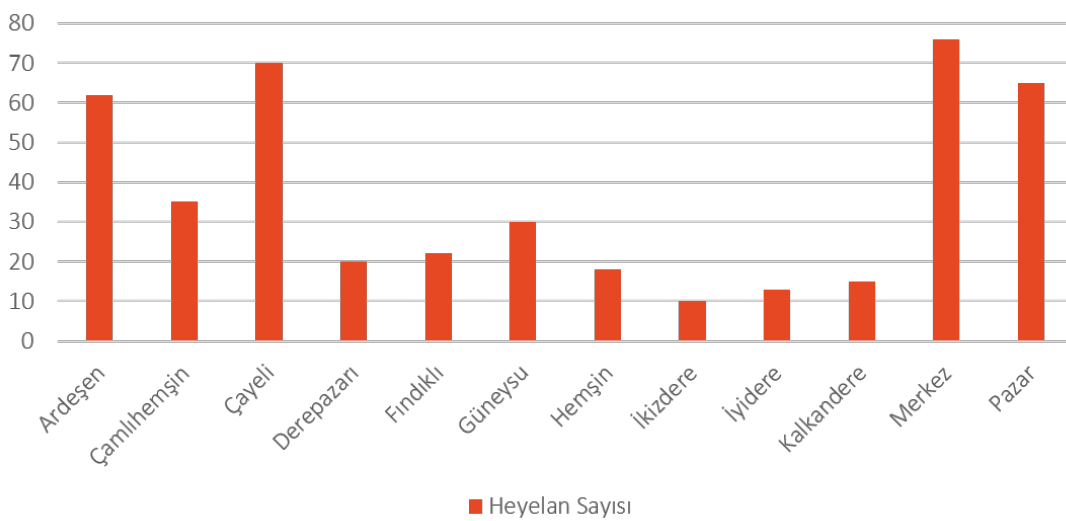
Türkiye’de Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 1950-2004 yılları arasında yapmış olduğu heyelan etütleri neticesinde meydana gelen heyelan olay sayısının ilçelere göre dağılımı görülmektedir. Bu haritadan da (Şekil 17) anlaşıldığı gibi Türkiye’de heyelan olaylarının yoğunlukla gözlemlendiği bölgeler Karadeniz ve Doğu Anadolu Bölgeleridir.

Şekil 17 Türkiye İli Heyelan Haritası



Tarım ve Orman Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Afet Etüt ve Hasar Tespit Dairesi Başkanlığı, Jeolojik Etüt ve İzleme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan Heyelan Etüt Raporu'nda, Rize genelinde özellikle Ardeşen, Çamlıhemşin, Çayeli, Merkez, Pazar ilçelerinde heyelan olaylarının daha fazla etkili olduğu belirtilmiştir. İlçelere göre heyelan sayısı Şekil 18'de verilmiştir. Bu kapsamda günümüze kadar Rize genelinde toplam 431 heyelan olayı kayıtlara geçmiştir. Heyelan olayları sonucunda birçok bina hasar görmüş ve 852 bina için nakil kararı alınmıştır. Raporlarda heyelan nedeni olarak %99 yağış gösterilmiştir.

Şekil 18 Rize İlçeleri Heyelan Sayısı²²



²² Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi, 2008/2

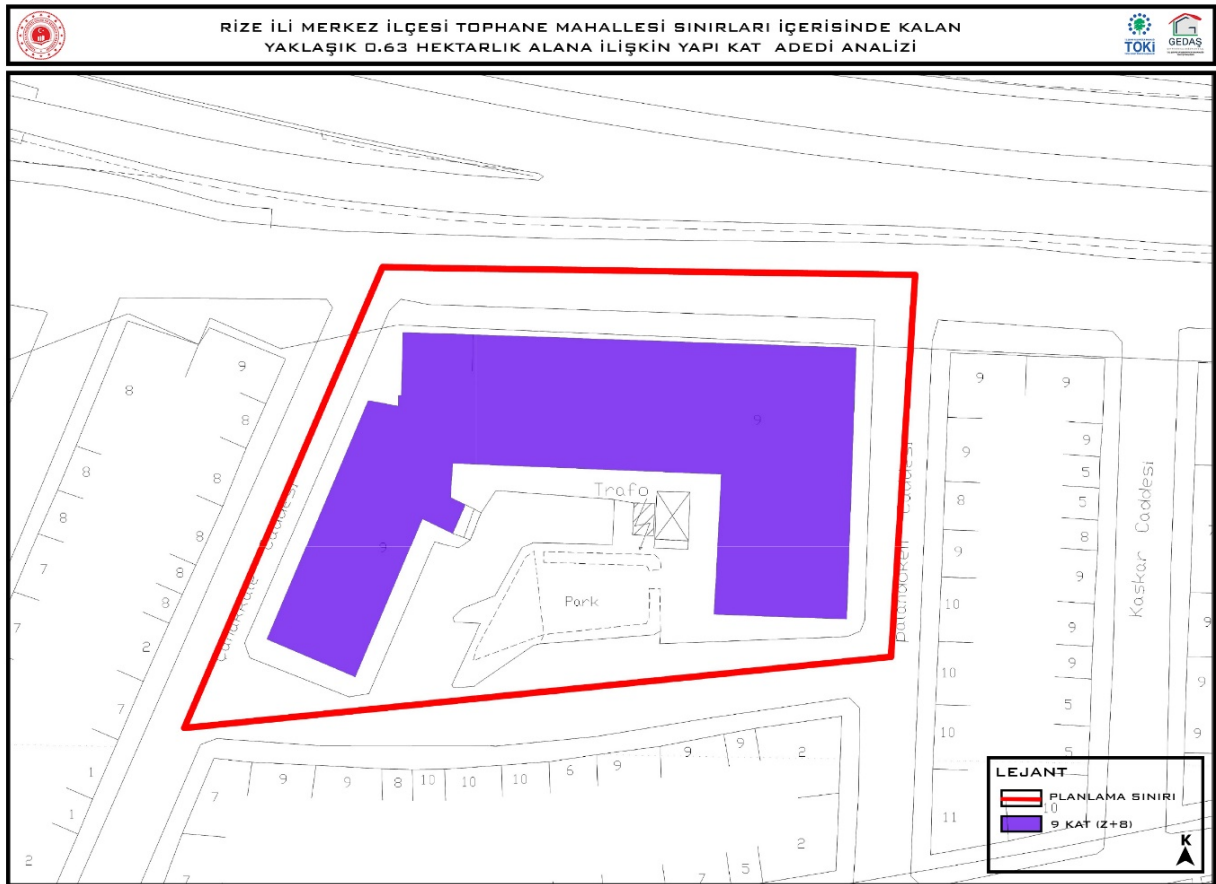
3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

Bu bölümde planlama alanına ilişkin yapı kat adedi, yapı kalitesi, yapı cinsi, yapılaşma, arazi kullanım ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.

3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanının yapı kat adedi analizi incelendiğinde; alanda bulunan iki yapının da 9 katlı olduğu görülmektedir.

Şekil 19 Yapı Kat Adedi Analizi²³



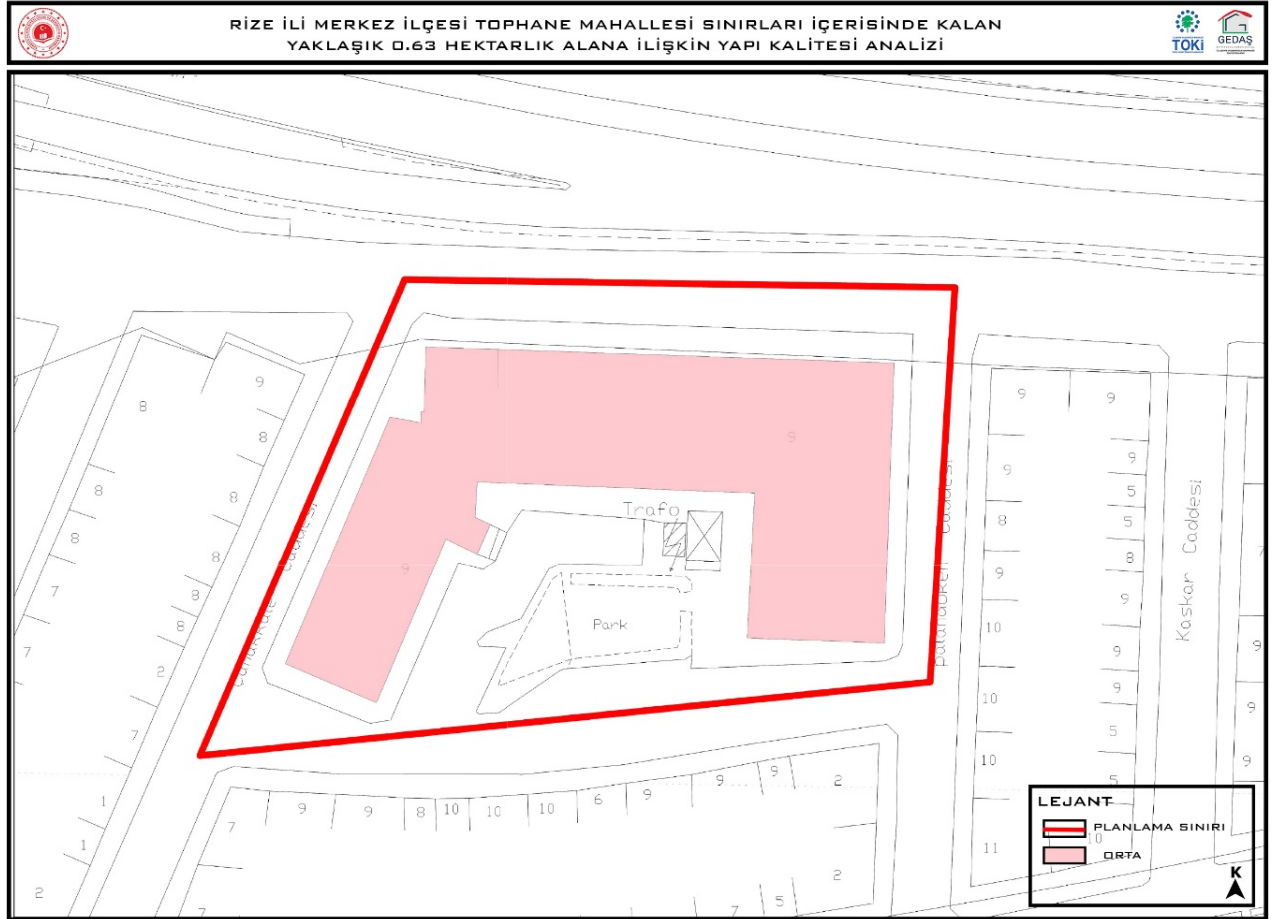
²³ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.2 YAPI KALİTESİ ANALİZİ

Planlama alanının yapı kalitesi analizi incelendiğinde; alandaki yapıların orta kalitede olduğu görülmektedir.

Şekil 20 Yapı Kalitesi Analizi ²⁴

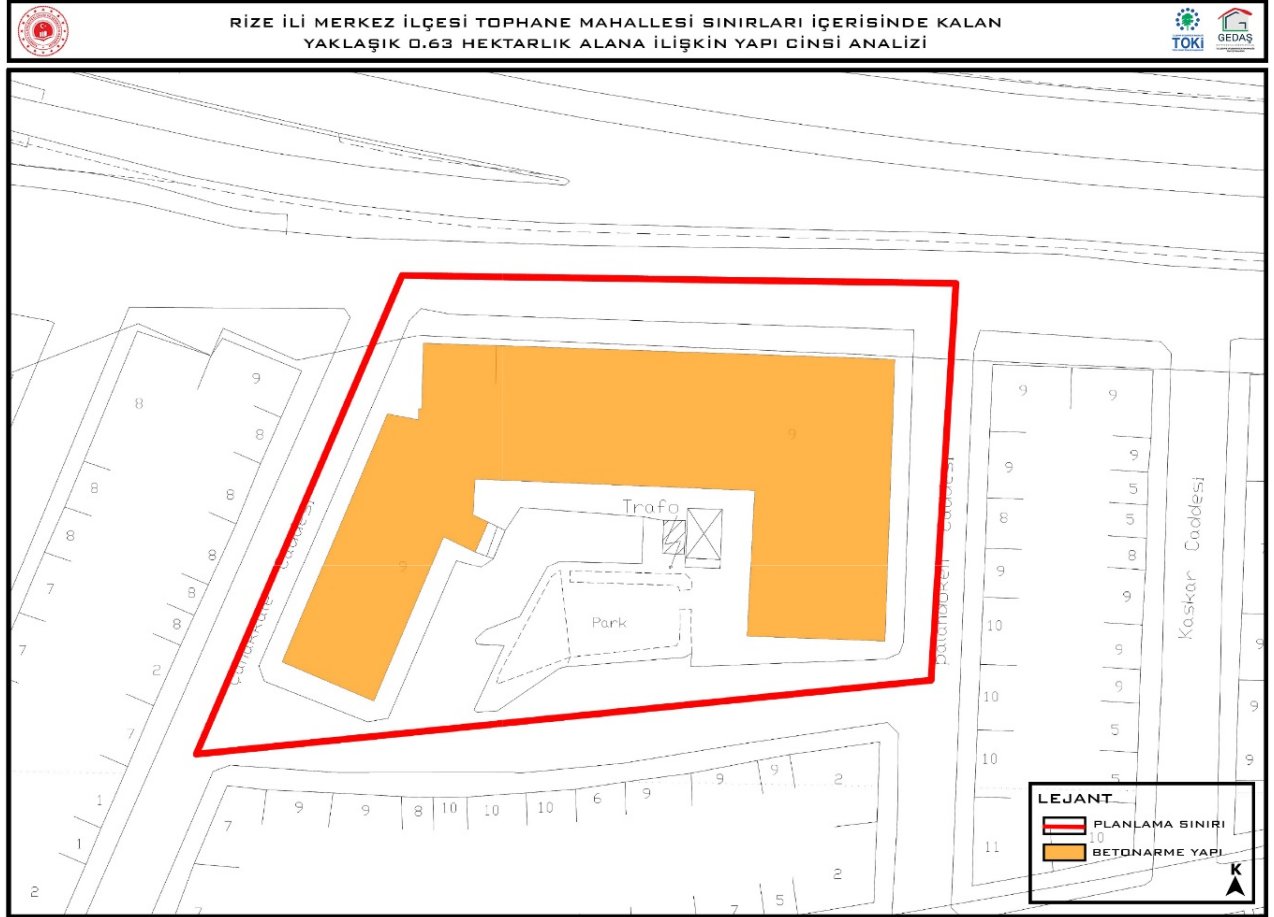


²⁴ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021

3.3 YAPI CİNSİ ANALİZİ

Planlama alanının yapı cinsi analizi incelendiğinde; binaların betonarme olduğu görülmektedir.

Şekil 21 Yapı Cinsi Analizi ²⁵

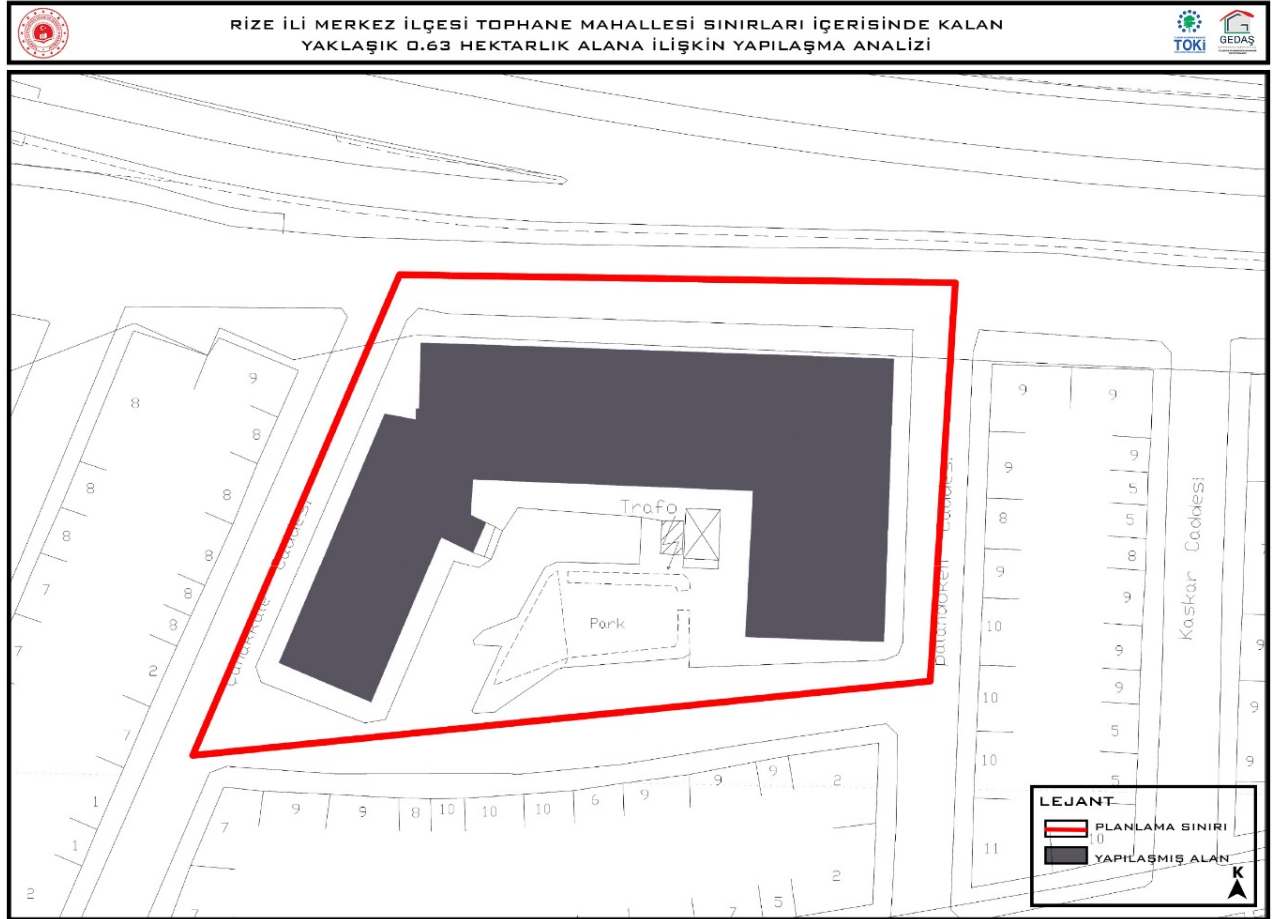


²⁵ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021

3.4 YAPILAŞMA ANALİZİ

Yapılaşma analizi incelendiğinde; planlama alanındaki tüm yapıların yapılaşmış olduğu görülmektedir. Planlama alanında boş parsel bulunmamaktadır.

Şekil 22 Yapılaşma Analizi ²⁶



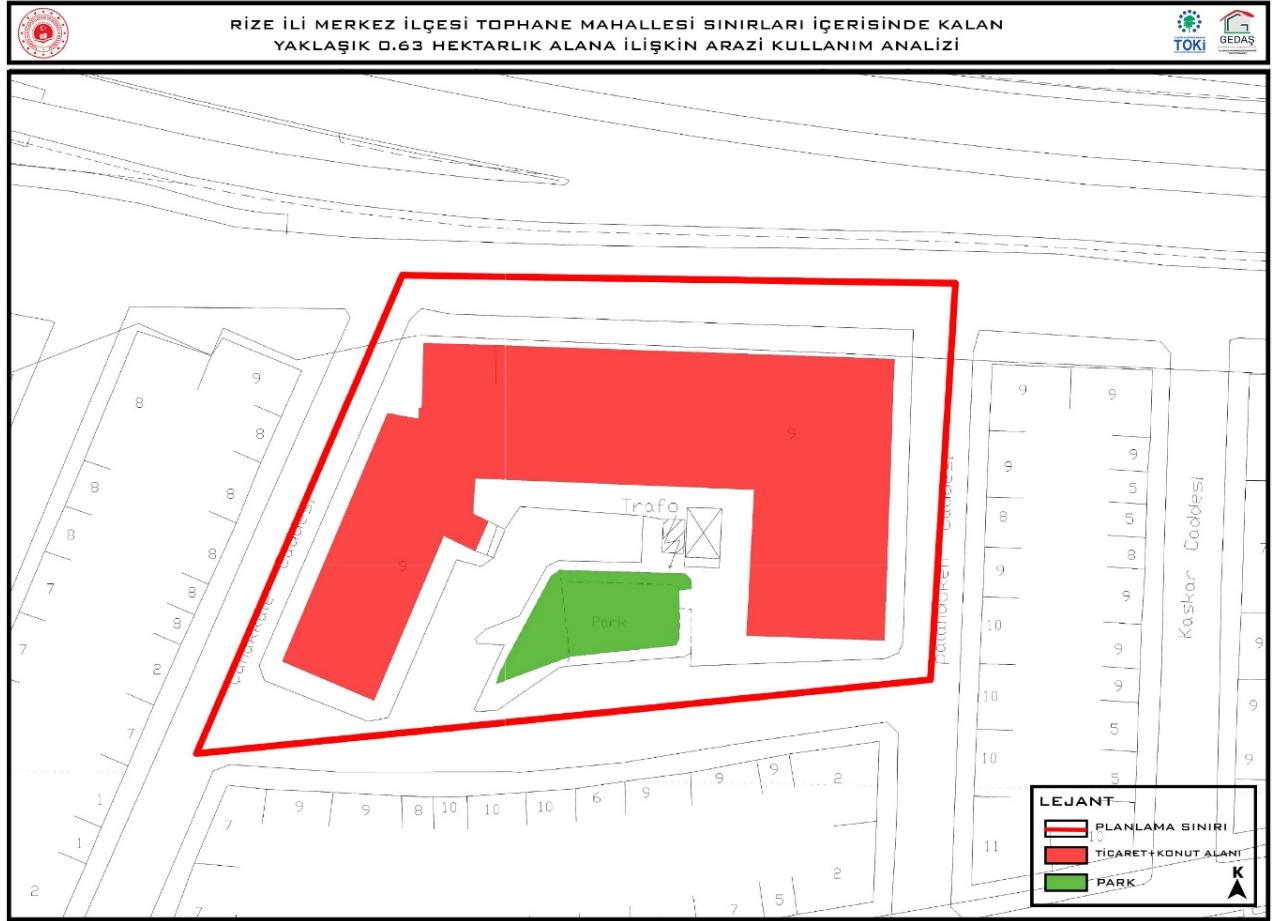
²⁶ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.5 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanının arazi kullanım analizi incelendiğinde alanda konut+ticaret ve park alanının bulunduğu görülmektedir.

Şekil 23 Arazi Kullanım Analizi ²⁷



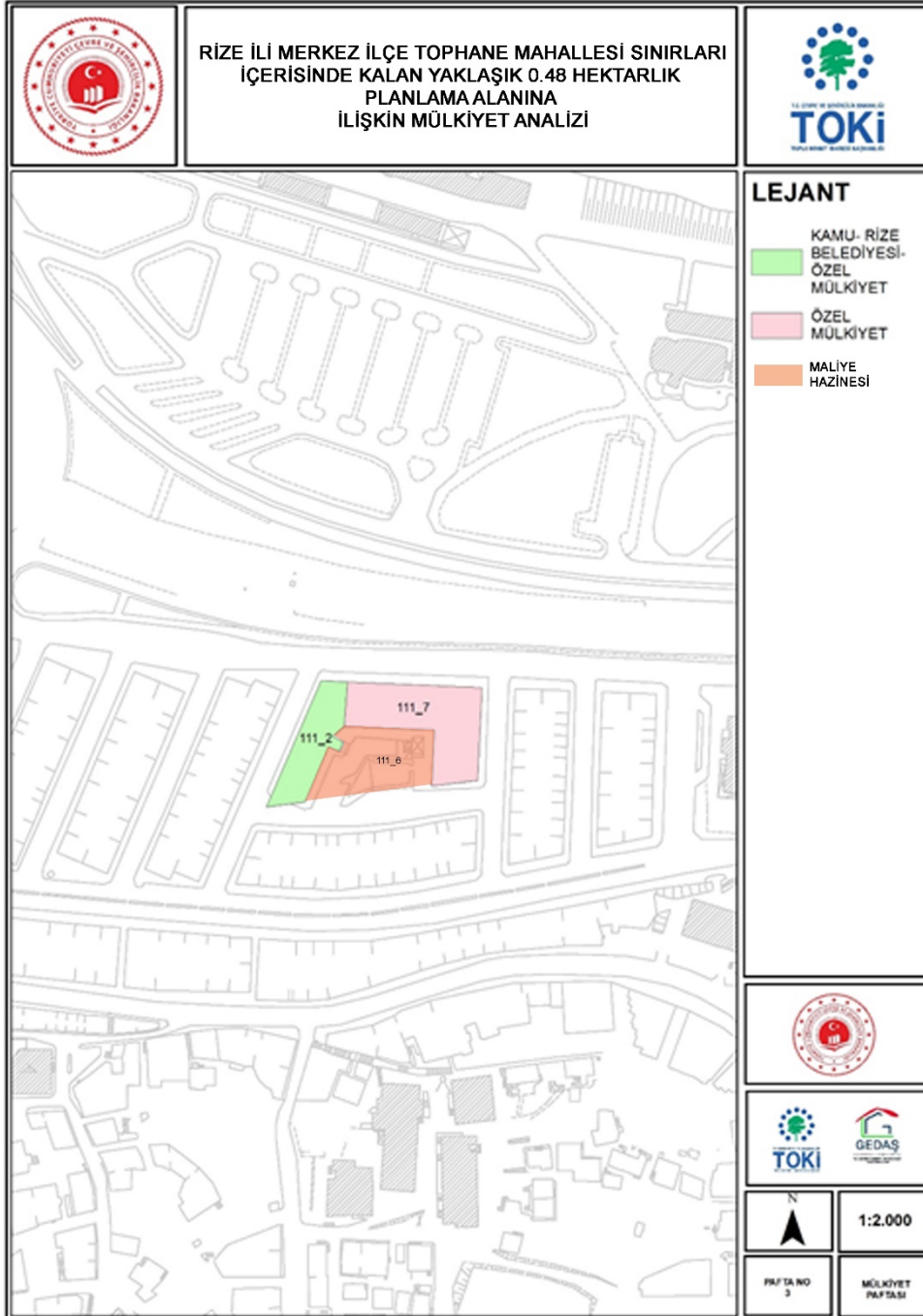
²⁷ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.6 MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama Alanının mülkiyet analizi incelendiğinde; alanda bulunan 111 ada 2 parselin Rize Belediyesi'ne ait olduğu, 111 ada 7 parselin mülkiyetinin özel mülkiyete ait olduğu ve 111 ada 6 parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmektedir.

Şekil 24 Mülkiyet Analizi





4. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI

1867 yılında kurulan Rize Belediyesi'ne bağlı Merkez İlçe'de 1980 yılı nüfusundan 2016 yılı nüfusuna kadar azalma görülmektedir. Bununla birlikte göç verilen illerin başında İstanbul gelmekte ve onu Trabzon, Ankara ve Samsun takip etmektedir.

Rize ili ve bölgesi 2012-2013 yılları arasında göç alan bir yerleşme olurken 2013-2016 yılları arasında göç veren bir yerleşme statüsü kazanmıştır.

Çay tarımı ilçeye gelmeden önce ilçe yoğun göç vermiş daha sonra 2000'li yıllardan sonra bu göç durmuştur. Ancak günümüzde çay halkın geçimini sağlamaktan uzak kaldığı için ilçe yine göç vermeye başlamıştır. İlçe'nin en çok göç verdiği yerler İstanbul, Rize ve Trabzon sanayi kuruluşları olan diğer büyük kentlerdir. İstihdam dışında diğer bir dış göç nedeni ise eğitim olanaklarıdır.

Kent içi göç olgusu ise mevsimsel olarak iki farklı yönde gerçekleşmektedir. Kış aylarında kent merkezinde ikamet eden halkın bir kısmı çay sezonun başlamasıyla yüksek kesimlerde yer alan mahallelere göç etmekte ve yaz aylarını bu mahallerinde geçirip, okulların açılmasıyla tekrar kent merkezine taşınmaktadır.

4.1 NÜFUS

Rize ilinin 12 adet ilçesi, 6 adet belde belediyesi olmak üzere 18 adet belediyesi ve 347 adet köyü bulunmaktadır. 2020 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 344,359 kişidir. Rize Merkez nüfusu 2020 yılı itibari ile 148,735 kişidir. İlin yüzölçümü 3.922 km² olup nüfus yoğunluğu km² başına 87.3 kişidir.

Tablo 9 Yıllara Göre Rize, Merkez ilçe ve Tophane Mahallesi Nüfusları²⁸

YILLAR	RİZE	MERKEZ	TOPHANE MAHALLESİ
2016	331,048	145,739	9,094
2017	331,041	147,317	8,954
2018	348,608	141,143	6,953
2019	343,212	147,411	8,019
2020	344,359	148,735	8,048

Yıllara göre Rize il ve merkez ilçe nüfusu artarken planlama alanının bulunduğu Tophane Mahallesi'nin nüfusu azalmaktadır. 2016 yılında Tophane Mahallesi nüfusu 9,094 kişi iken 2020 yılında nüfus 8,048 kişiye düşmüştür.

²⁸ TÜİK, 2020



4.2 GÖÇ

Yıllara göre Rize ili Göç Bilgileri Tablosu incelendiğinde; 2018 yılında Net Göç hızının arttığı görülmektedir. 2018 yılında alınan göç sayısı 31,266 kişidir. 2019 yılında dışarıya verilen göç miktarı artarak Net Göç Hızı 7,588 kişi azalmıştır.

Tablo 10 Yıllara Göre Rize İli Göç Bilgileri²⁹

YILLAR	ALINAN GÖÇ BİLGİLERİ	VERİLEN GÖÇ BİLGİLERİ	NET GÖÇ BİLGİLERİ (ALINAN GÖÇ-VERİLEN GÖÇ)
2016	15,006	15,604	-598
2017	14,561	16,310	-1,749
2018	31,266	16,413	14,853
2019	15,946	23,534	-7,588
2020	13,143	13,290	-147

4.3 SOSYOKÜLTÜREL YAPI

Belediye teşkilatı Kuruluş tarihi 1867 olan Merkez İlçe; il merkezinde olmasına rağmen kentin dış mahallelerinde kırsal özellikler büyük bir oranda korunmuştur. Özellikle 1950 sonrası kentsel gelişmenin başladığı yerleşmede, tarım dışı sektörlerde, özellikle ticaret alanında gelişme olmasıyla kent merkezi ve çevresi kentsel özellikler kazanmaya başlamıştır. 2000’li yıllara kadar altyapı sorunlarının çözülememesi nedeniyle görsel olarak kırsal yapısını muhafaza etmiştir. Günümüzde özellikle kent merkezi ve çevresinde alt ve üst yapı problemlerinin çoğunluğu çözülmüş ve kentsel alandaki nüfus artış göstermiştir. İlçe yoğun bir kentleşme yaşasa da kültürel unsurlarını kaybetmemiş özellikle kırsal kesimde aynen yaşatılmaktadır.³⁰

İlçede geleneksel “geniş aile” yapısı çok nadir olarak bulunmakta iken; yeni kuşakta çekirdek aile yapısına hızlı bir geçiş gözlenmektedir. Geniş aile yapısından çekirdek aile yapısına geçiş gözlenirken kentsel mekânda tam olarak bir ayrılma söz konusu olmamaktadır. Kentleşmenin etkisiyle çok katlı yapılar yapılmaktadır. Yeni evlenen çocuklar için; “yeni açılan evler” de çoğunlukla apartmanlarda ya yan daire ya da alt-üst kat şeklinde ayrılmaktadır. Günümüzde hanede genelde tek aile yaşamakta ve aile büyüklüğü 4 kişiyi geçmemektedir.

İlçenin Artvin-Trabzon İlleri ile ulaşımı sağlayan karayollarının standartlarının yüksek olması ilçe halkını kapalı bir toplum olmaktan kurtarmaktadır.

Rize’de çay tarımı ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda pek çok etkiyi beraberinde getiren ana unsurlardan biridir. Çay tarımı her şeyden önce tarlada ve fabrikada yüksek oranda istihdam sağlayarak, ekonomik anlamda olumlu etkiler yapmıştır. Ekonomide meydana gelen

²⁹ TÜİK,2020

³⁰ İlbak, “Rize Merkez İmar Planı Araştırma Raporu”, 2017



iyileşmeler zincirleme etkiyle eğitim, kültür, yaşam biçimi üzerinde etkiler ortaya çıkarmış ve kentleşme düzeyine katkı sağlamıştır.

Özyurt'un (1989) bölgede yaptığı geniş kapsamlı çalışmanın sonuçları, çay tarımının sosyal ve ekonomik alanda pek çok olumlu etki ortaya çıkardığı yönündedir. Özyurt'un (1989: 89-90) gerçekleştirdiği çalışmada, çay tarımının aile yapısında önemli değişikliklere neden olduğu ortaya konulmuştur. Çay tarımı öncesi dönemde Rize'de evli çocuklarıyla birlikte aynı evde yaşayan aile oranı çay tarımı zamanındaki orandan fazladır.

İlçe çay tarımı başlamadan önce yoğun göç verirken 2000'li yıllara kadar bu göç hareketi durmuştur ancak günümüzde çay tarımının geçim kaynağı olma özelliğini kaybetmesiyle göç hareketleri çok az da olsa başlamıştır. Buna rağmen ilçe özellikle çayın hasat zamanı yoğun sezonluk göç almaktadır.

Bunun yanında; çeşitli illerden gelen öğrencilerle hem yurt, hem öğrenci konutlarında talepler artmış, öğrenciler kentin çehresinde değişime sebep olmuştur.

Çalışan kamu personel sayısının artması bölgede konut stok arzına neden olmuştur. İlçelerden gelen hastalar, ulaşım, hizmetler sektöründe gelişmelere sebep olmuş, kentin sosyal çehresi değişmiştir.

İlçe de çay tarımının sağladığı refah artışı ve şehirleşme yoluyla dışa açılma sonucu kültürel değişim yaşansa da, şehirleşmenin görece azlığının etkisiyle, özellikle kırsal alanlarda geleneksel kültürel unsurlar yaşama imkânı bulabilmiştir. Halkın tüketim seviyesi yeni yapılaşan mahalleler ve eski yerleşim alanları arasında farklılık göstermektedir. Bu, yerleşimdeki konutların yapı cinsi ve kalitesinden izlenilebilmektedir. Gerek coğrafi konumu nedeniyle, gerekse ekonomik yapısında önemli değişme olmasının zorluğu nedeniyle; Merkez İlçe de gelecek yıllarda önemli nüfus değişiklikleri beklenmemelidir.

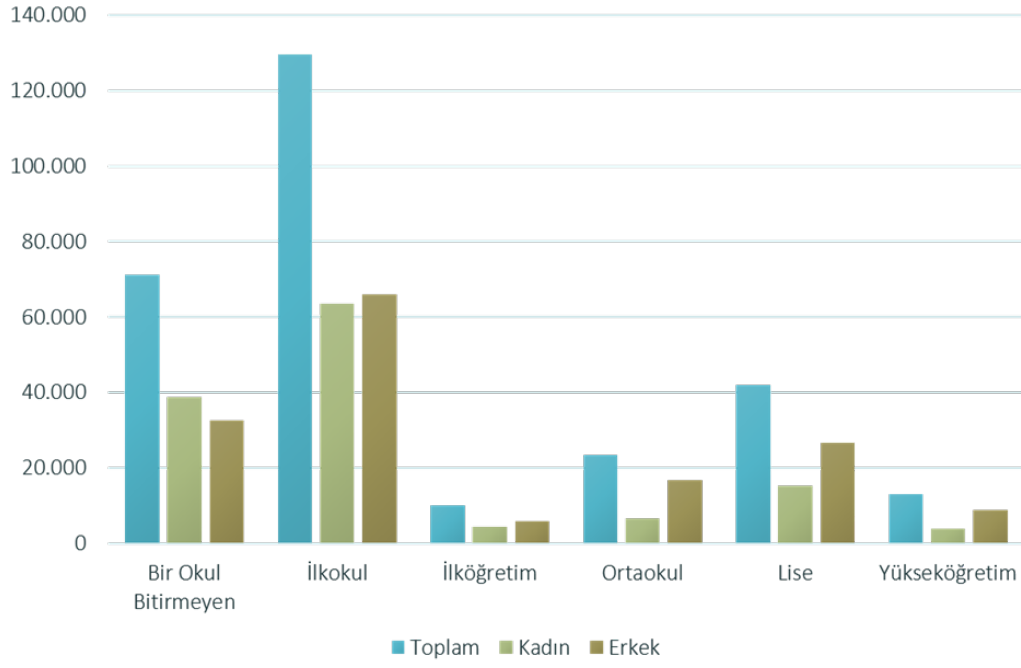
4.4 EĞİTİM DURUMU

Rize il genelinde okuryazarlık oranı ortalama %96 olup erkekler için %99, kadınlar için %93'tür. İlköğretimde ve ortaöğretimde okullaşma oranları Türkiye ortalamasına göre yüksek olup derslik başına öğrenci sayısı ilköğretimde yaklaşık 18, ortaöğretimde yaklaşık 21'dir.

Merkez ilçede planlama alanı içinde 3 Anaokulu, 21 Ortaokul, 15 ilkokul, 15 lise ,1 Özel Eğitim Mesleki Eğitim Merkez Okulu, Özel Eğitim Uygulama Merkezi 1. Kademe, Rize Merkez Halk Eğitim Merkezi ve Akşam Sanat Okulu, Fatma-Nuri Erkan Bilim ve Sanat Merkezi bulunmaktadır.



Şekil 25 Rize İli Eğitim Durumu





5. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.07.2007 tarihinde onaylanmış olan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, (G-43 numaralı Plan Paftası, Lejant Paftası ve Plan Hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde revize edilerek onaylanmıştır.

Sonrasında şu revizyonlar yapılmıştır:

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (E-47,E-48, F-37, F-38, F-39, F-41, F-42, F-43, F-44, F-45, F-46, F-47, F-48, F-49, G-37, G-38, G-39, G-40, G-41, G-42, G-43, G-44, G-45, G-46, G-47, G-48, H-39, H-40, H-41, H-42, H-43, H-44, I-42, I-43 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F-38 Plan Paftası, Lejant Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F42, F43, F45, F46, F47, G39, G42, G43, G44, G45, G46, H39 Plan Paftaları, Lejant, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 03.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 06.07.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.12.2017 tarihinde onaylanmıştır. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G42 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 10.01.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F48 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.06.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 25.07.2018 tarihinde onaylanmıştır. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G46 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.07.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F44 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 05.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F48 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 09.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G44 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu



Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 07.11.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F46 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 10.12.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (H42 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 24.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.03.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 16.05.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.08.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G39 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile **22.08.2019 tarihinde** son şeklini almıştır.

Söz konusu 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 Planlama Alanı için plan kararları Şekil 5'te gösterilmiştir.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı ‘Kentsel Yerleşme Alanı’ olarak planlanmıştır. Plan notları doğrultusunda aşağıdaki plan hükümleri bulunmaktadır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

1.1 Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır.

1.2 Bu planın onayından önce, ilgili idaresince onaylanmış ancak, bu planın nüfus kabullerini aşacak biçimde, gereğinden fazla nüfusun yüklendiği ve/veya gereğinden fazla gelişme alanının imara konu edildiği ve/veya bu imar planı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunması gerekli alanların (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) gelişime konu edildiği ve/veya kurum kuruluş görüşleri alınmadan onaylanmış planlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde revize edilecektir.

1.3 Mevcut imar planlarında öncelikle bu planda belirlenmiş nüfus kabullerini aşacak şekilde yerleşime açılmış alanlar varsa tespit edilerek; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak belirlenen yasal, doğal ve yapay eşiklerin bulunduğu alanlar yerleşim alanı dışına çıkarılacaktır.

1.4 Revize edilecek olan onanlı imar planlarında revizyon, ilgili kurum kuruluş görüşleri ile bu planın kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda yapılarak ilgili idaresi’nce onaylanır. Söz konusu planlar onaylanmadan onanlı imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması tamamlanmış alanlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Diğer alanlarda imar uygulaması durdurulur, ruhsatlandırma yapılamaz.

1.5 Kentsel yerleşme alanı içerisinde, alt ölçekli planlar doğrultusunda belirlenecek olan gelişme alanı büyüklükleri ve yoğunlukları Ek-1 ve Ek-2’de verilmiş olan nüfus büyüklüklerine ve plan açıklama raporunda verilen ilçe künyelerine uygun olarak belirlenecektir.

1.6 Bu plana uygun olarak yapılacak alt ölçekli planların bütüncül olarak yapılması zorunludur. Uygulama, alt ölçekli planlarda etaplar halinde yapılabilir. Bu doğrultuda kentsel gelişme alanlarının bu planda hesaplanan nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli/etaplı bir şekilde açılması esastır.



1.7 Kentsel yerleşme alanlarında bu planın nüfus kabullerinin gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları, alt ölçekteki planlarda (alt bölge 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) belirlenecektir.

1.8 Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz.

1.9 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşme alanı olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

1.10 Kentsel yerleşme alanlarındaki onanlı nazım ve uygulama imar planlarında yapı stoğunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre, yaşayanların katılımıyla yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilecektir.

1.11 Beldelerde ilişkin mekânsal karar ve stratejiler, bu planın nüfus kabulleri ve il/ilçe senaryolarına mevzuata uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir.

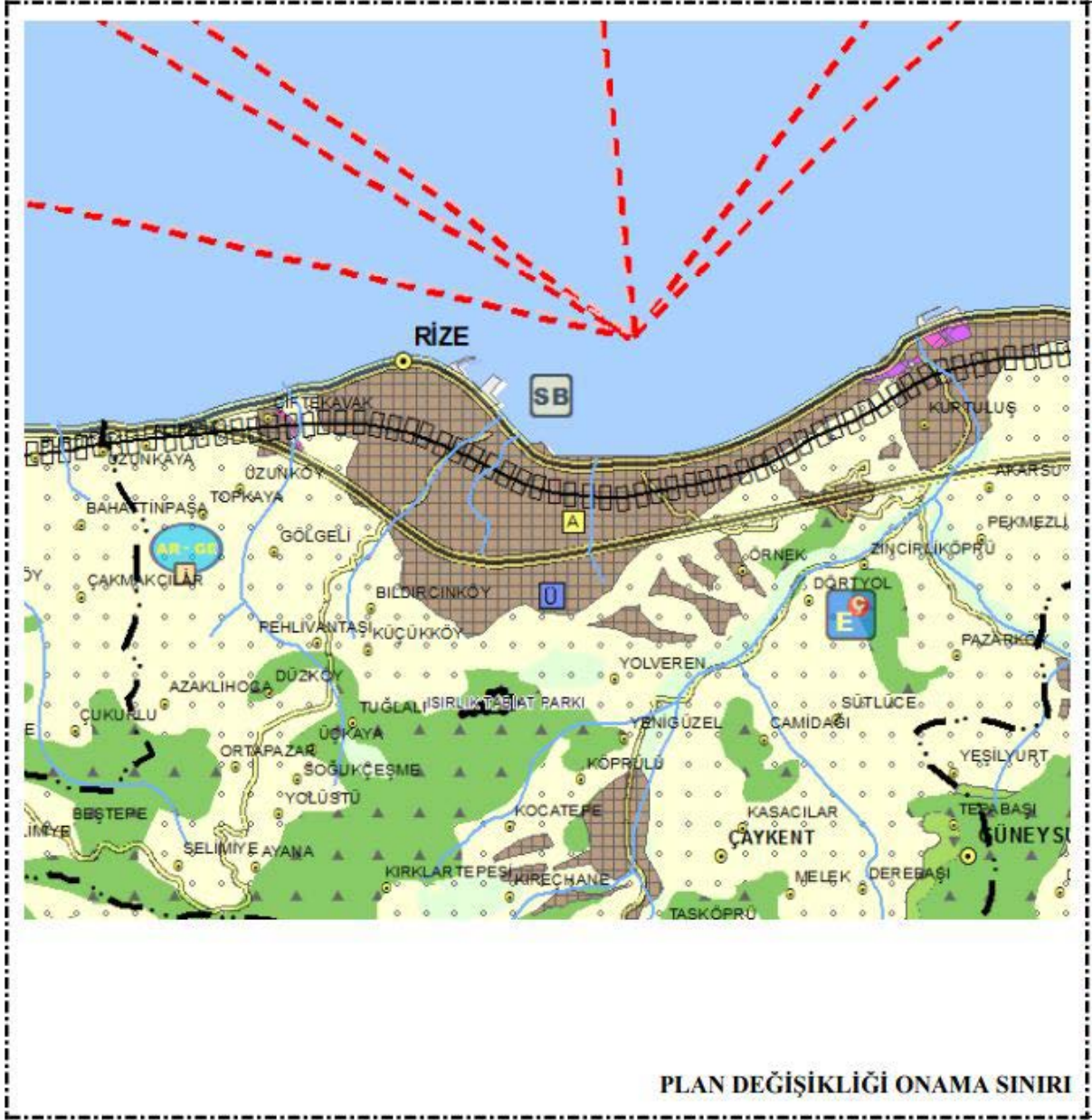
1.12 İmar planları, İller Bankası'nca onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir.

1.13 Belde Belediyeleri alt ölçekli planlardaki nüfus atamalarını Ek-2 Tabloda verilen kentsel alt ve üst projeksiyon nüfusları doğrultusunda yapacaklardır.

1.14 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, büyükşehir statüsü kazanan iller kapsamındaki mahalleye dönüşerek kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

1.15 İmar planı bulunmayan mahalleye dönüşen köylerde ise Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar, "Kırsal Yerleşim Alanları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Şekil 26 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007)³¹



Rize-Merkez İlçesine Dair 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.

³¹ <http://csb.gov.tr> Erişim Tarihi:02.07.2021



- 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 artırmak 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 arttırılması amacıyla tersane geliştirilecektir.

Ulaşım ve Teknik Altyapı Kararları:

- 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 ölçekli plan çalışmalarında buraların yer seçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.
- Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yer seçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.



üfus Kabulleri:

Rize ili Merkez ilçesinin 2019 yılı genel nüfus detayları Tablo 16’te verilmiştir.

Tablo 11 Genel Nüfus Detayları³²

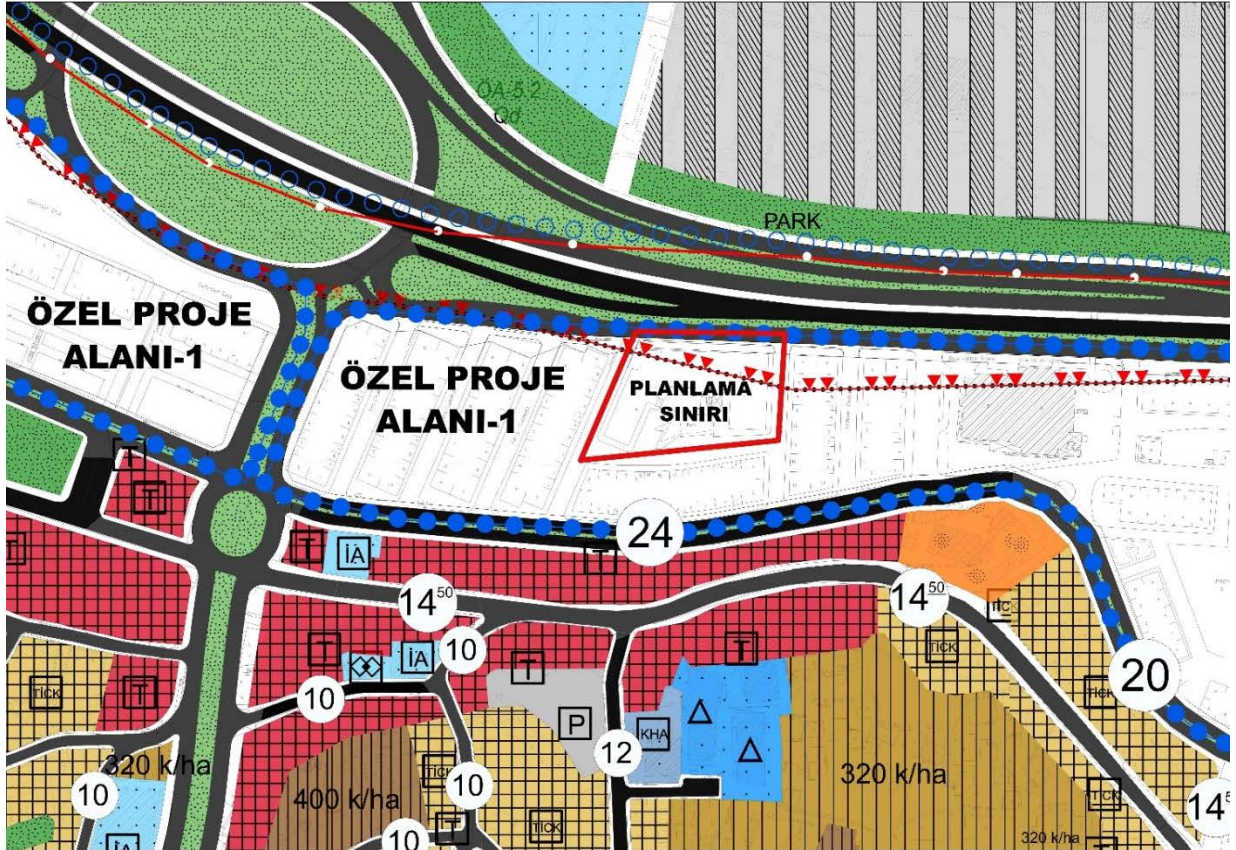
YERLEŞMELER		MEVCUT			2026 YILI PROJEKSİYONU		
		Toplam Nüfus	Kentleşme	Kentsel Nüfus	Kentleşme Oranı	Kentsel Alt	Kentsel Üst
RİZE	Rize / ÇAYKENT	3.082	100,00	3.082	100	3.389	3.873
	Rize / KENDİRLİ	4.563	100,00	4.563	100	5.017	5.734
	Rize / MURADİYE	3.407	100,00	3.407	100	3.746	4.281
	Rize / HAMİDİYE	5.210	100,00	5.210	100	5.729	6.547
	Ardeşen / TUNCA	3.443	100,00	3.443	100	3.708	4.120
	Çayeli / MADENLİ	3.580	100,00	3.580	100	3.800	4.284
	Çayeli / BÜYÜKKÖY	5.867	100,00	5.867	100	6.228	7.020
	İkizdere / GÜNEYCE	3.294	100,00	3.294	100	3.998	5.229
	Kalkandere / YOLBAŞI	2.306	100,00	2.306	100	2.411	3.01

³² 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Rize Belediyesi'nin 07.04.2021 tarih ve 2021/51 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama sınırı olan yaklaşık 0.44 hektarlık alan Özel Proje Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 27 07.04.2021 tarih ve 2021/51 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 12 Meri Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ - M ²	YÜZDE (%)
ÖZEL PROJE ALANI	4,388.40	100
TOPLAM	4,388.40	100



6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1 GEREKÇE

Rize İli, Merkez İlçesi, Tophane Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0.44 hektar büyüklüğündeki alan, bölgede meydana gelen sel felaketi sonrasında zarar gören ve çökme riski taşıdığı tespit edilen taşınmazların olması sebebiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve E-88115894-501.99-1017361 sayılı talebi üzerine söz konusu bölgede imar planı değişikliği çalışmaları oluşturulmuştur.

Bölgenin mevcut sağlıklı yapılaşmalardan arındırılarak, düzenli, depreme dayanıklı ve nitelikli konut alanlarının olduğu, nüfusun ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği çerçevesinde imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuş olup riskli görülen söz konusu bölgeye ilişkin imar planı değişikliği çalışmaları sunulmuştur.

6.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Rize İli, Merkez İlçesi, Tophane Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0.44 hektar büyüklüğündeki riskli alana ilişkin kurgulanan kentsel dönüşüm ile eskimiş, sağlıklı durumdaki konutların yenilenerek, alanın yeni ihtiyaçlar doğrultusunda geliştirilmesi, söz konusu bölgenin çağın gereklerine uygun şekilde daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve çekici bir hale getirilmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

6.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

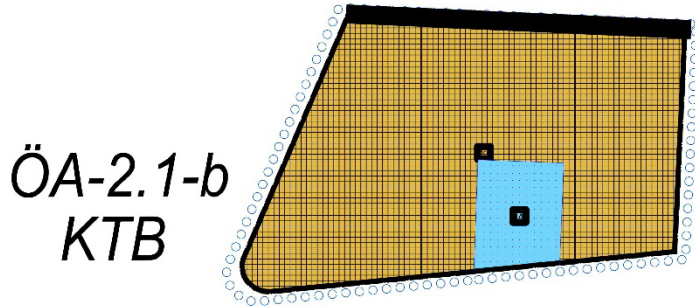
Rize İli, Merkez İlçesi, Tophane Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0.44 hektar büyüklüğündeki riskli alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan fonksiyonlar; Konut+ Ticaret ve İbadet Alanından oluşmaktadır.

Tablo 13 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET KONUT ALANI	3,979.80	90.69
İBADET ALANI		
CAMİ	408.6	9.31
GENEL TOPLAM	4,388.40	100



Şekil 28 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 14 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET KONUT ALANI			3,979.80	90.69
ÖZEL PROJE ALANI	4,388.40	100		
İBADET ALANI				
CAMİ			408.6	9.31
GENEL TOPLAM	4,388.40	100%	4,388.40	100%



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**