

RİZE - PAZAR
PAZAR BALIKÇIDERE BALIKÇI BARINAĞI
REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA
RAPORU

İÇİNDEKİLER

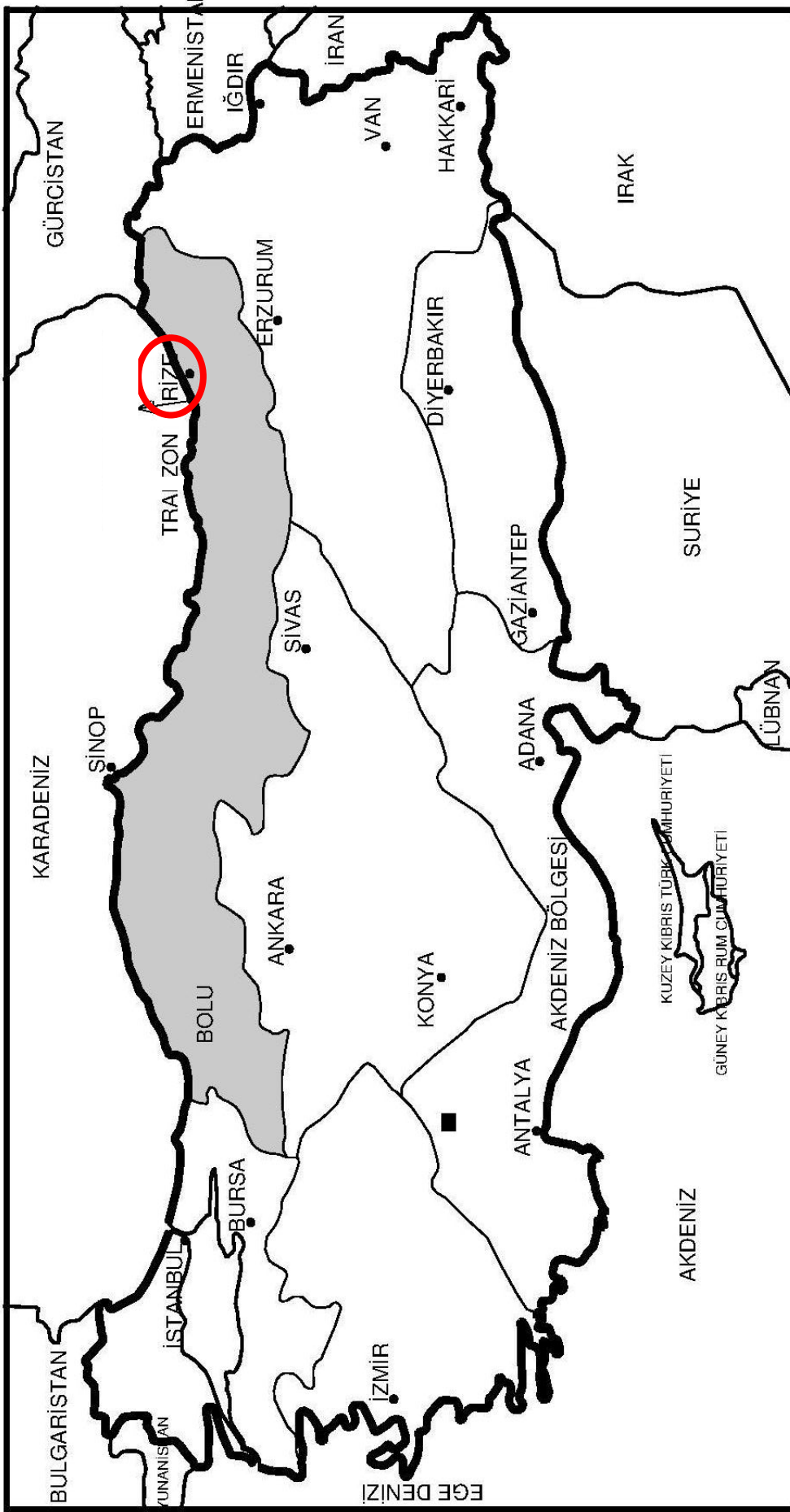
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	6
3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	7
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	9
5. İDARİ YAPISI.....	13
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	16
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	17
8. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	17
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	17
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	20
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	20
12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	22
13. PLAN KARARLARI.....	22

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

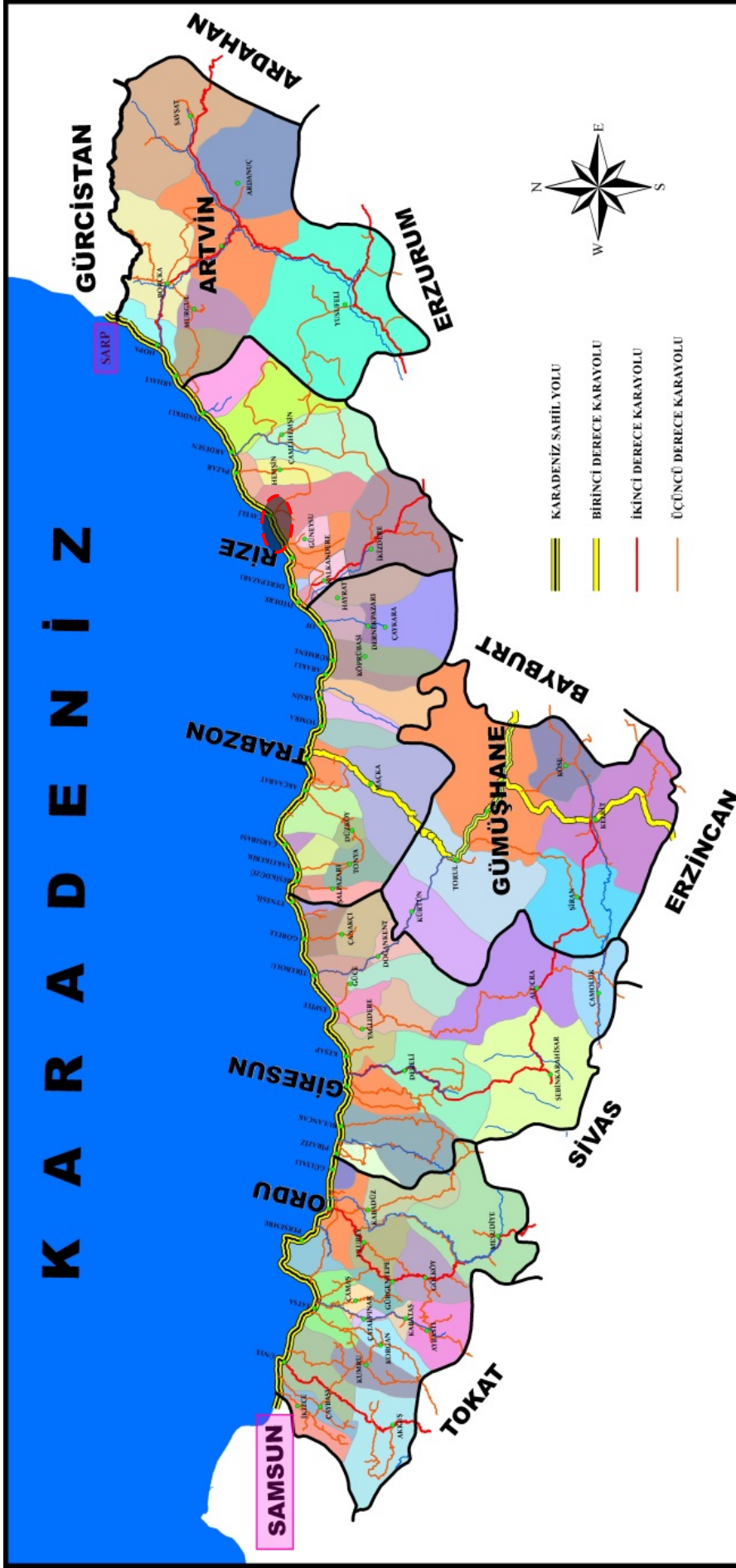
Planlama alanı; Doğu Karadeniz Bölgesinde Rize ili Pazar ilçesinde, Balıkçı ve Hisarlı Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Pazar ilçesi, Türkiye'nin kuzeydoğu sınırı yakınlarında bulunan Rize İline bağlı 12 ilçeden biridir. Rize-Artvin Karayolu üzerinde kurulu bir sahil yerleşimidir. Coğrafi bölge olarak Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde kalmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, batısında Çayeli ve Rize Merkez, doğusunda Ardeşen, güneyinde ise Hemşin ilçe sınırları ile çevrilmiştir.

Pazar kent merkezinin kıyı kesiminde yer alan planlama alanı Pazar kent merkezinin batısında yer almaktadır.

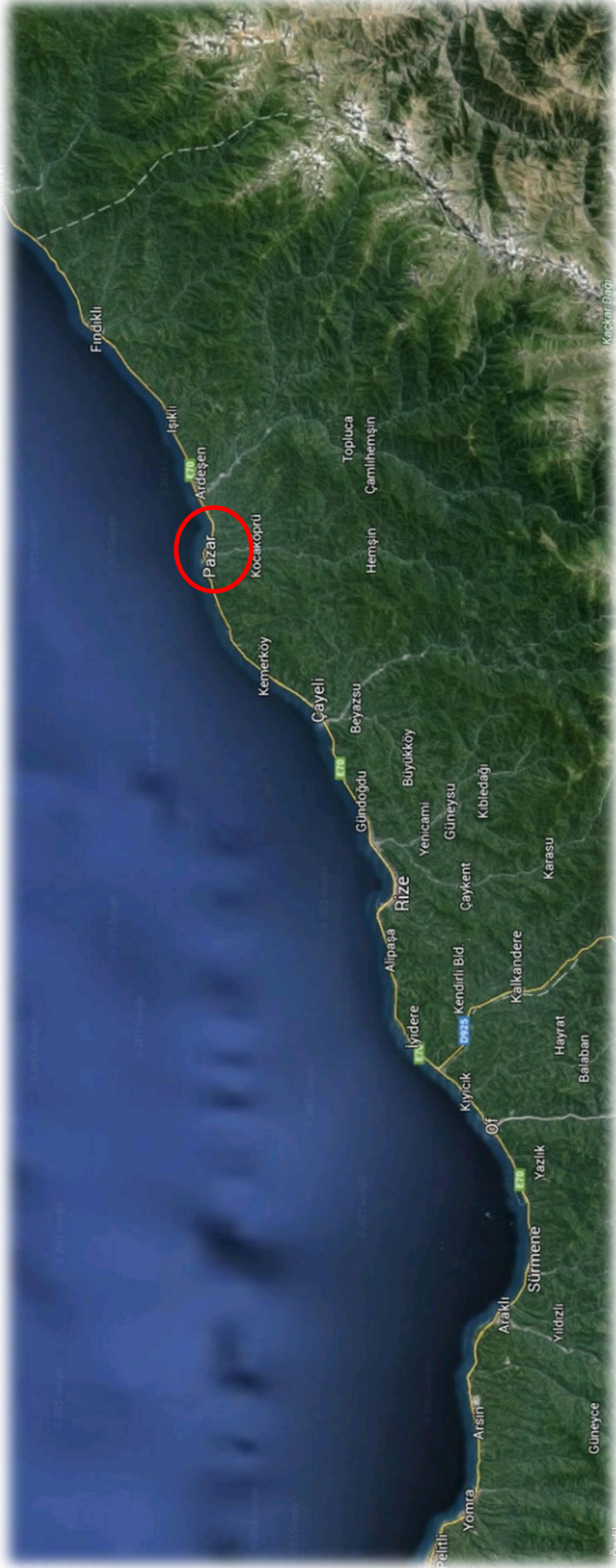
Planlama Alanı, Rize ili Pazar ilçesinin onaylı 1/1000 ölçekli F45-C-07-D-1-C ve F45-C-07-D-2-D numaralı paftasında yer almaktadır.



Harita 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2. Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Harita 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Görüntüsü



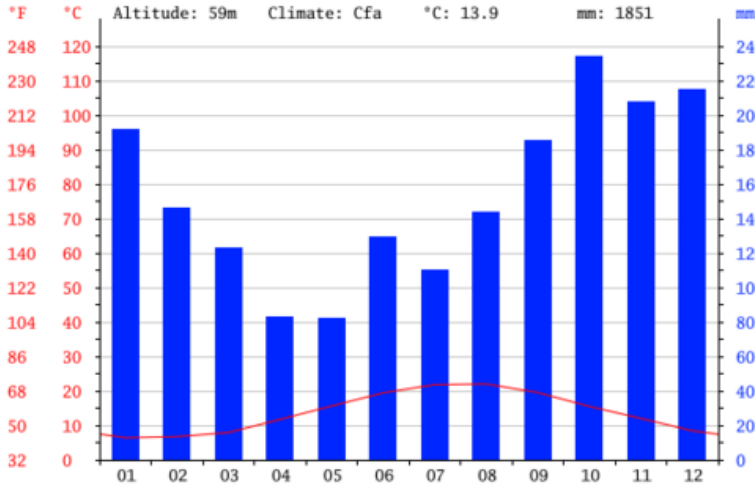
Harita 4. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Pazar, Rize'nin 30 km doğusunda yer alır. Yüzölçümü 315 km²'dir. Doğudan Ardeşen, güneyinden Hemşin ve İkizdere, batıdan Çayeli, kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir.

Dar kıyı şeridi ve hemen arkasında yükselen, denize paralel sıradağlarıyla tipik bir Doğu Karadeniz kıyı ilçesidir. Büyük bir bölümü, Doğu Karadeniz Dağları'nın en yüksek kesimini oluşturan Rize Dağları'yla kaplıdır. Güney ucunda yükselti 2,000 m'yi aşar.

Sıcak ve ılıman bir iklim hakimdir ve Pazar ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfa olarak adlandırılabilir. Rize ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 13.9'dır. Yıllık ortalama yağış miktarı: 1851 mm'dir.



Şekil 1. Pazar İklim Grafiği

82 mm yağışla Mayıs yılın en kurak ayıdır. Ortalama 234 yağış miktarıyla en fazla yağış Ekim ayında görülmektedir. 22.0 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 6.4 olup yılın en düşük ortalamasıdır.

3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

İlçe ekonomisinde en büyük payı çay alır. Bunun yanında balıkçılık ticaret, sanayi, bankacılık ve tarımda ekonomik kaynak yaratıcı işler olarak yapılmaktadır. Çayın halkın geçiminde bu kadar önemli olması yöredeki az kireçli toprağın bu bitki için ideal olmasından kaynaklanmaktadır. Çay 1944 yılında Örnek, Merdivenli, Kuzeyce, Sivrikale ve Subaşı köylerindeki 50,5 dekarlık alanın "Çay Bahçesi" olarak ayrılmasıyla başlayan çay tarımı ilçede tarımda yeni bir sayfa açılmasını sağlamıştır. 1945 yılında Güney ve Tektaş köylerinde de başlayan çaycılık günümüzde tarımın tek ürüne "Uzmanlaşma" gelmesini yaratmıştır. 1980'de 4.073 dekarlık dikim alanı ile %11,2'lik bir paya sahip durum da olan ilçe Rize Merkez ve Çayeli dışında "En büyük çay alanlarına "sahipti. Hektarda 9.449 kilo verim ile merkezden sonra 2.durumda olan ilçenin çay üretimindeki payı %10.8 düzeyindedir.

Türkiye'deki çay ekim alanlarının üçte ikisi Rize ilinde, çay fabrikalarının 17'si Pazar ilçesinin sınırları içindedir. Çay yetiştiricilerine ait çay bahçeleri, kamuya ait bir devlet kuruluşu olan Çay-Kur tarafından alan(m²) olarak tespit edilerek mevcut bahçeler müstahsiller adına ruhsatlandırılmıştır.

Arazinin engebeli, çayır ve meranın az olduğu, çay bahçeleri nedeniyle yem bitkilerinin ekilmemesi yüzünden hayvancılık "ahır hayvancılığı" şeklinde yapılmaktadır. Kıyı kesimde az sayıda aile kendi süt ihtiyacını karşılamak amacıyla Jersey inek türü beslemektedir. Hayvansal ürünü satmak amacıyla yetiştiren aile sayısı oldukça azdır. Sahil kesiminde rutubetin çok olması yüzünden iç kısımlardaki dağlık ve yaylalık alanlarda yapılan arıcılık 3600 civarında fenni ve iptidai kovanla sürdürülmektedir.

İlçede ticari anlamda deniz balık avcılığı da yapılmaktadır. İlçe sahilinde Kirazlık, Soğuksu, İkiztepe ve Balıkçılar olmak üzere 4 adet çekek yeri, barınma yeri ve balıkçı barınağı mevcuttur.

Pazar ilçesinde puro tütününü de yetiştirilmektedir. İlçenin özgü bir Endüstri bitkisidir ve Pazar adıyla anılan puroların yapımında kullanılır. Toprak yapısı gereği yalnızca 26 köyde ekimine izin verilmiştir. Puro tütününü diğer tütünlerden ayıran en büyük özellik yapraklarınının 1 metre civarında oluşudur. İlçede kurulan fideliklerde kaliteli tütün fideleri yetiştirilerek çiftçi ihtiyacı karşılanmaktadır. Son zamanlarda kurutma yerlerinin ilkel olması yüzünden üretimde düşüş yaşanmıştır.

İlçede tarım sektörü ile ilgili olarak Ziraat odası, Tarım Kredi Kooperatifi, Su Ürünleri Kooperatifi, Kivi Üreticileri Birliği faaliyet göstermektedir. İlçe tarım müdürlüğünde ilçe müdürüyle birlikte 12 kişi çalışmaktadır.

İlçe merkezinde konutlaşma hemen hemen planlı ve betonarme yapılardan oluşmaktadır. Beldelerde henüz apartman tipi konutlaşmaya geçilememiştir.

Köylerde yapılar kargir – betonarme ve müstakil halde inşa edilmektedir. Orman köylerindeki yapılaşma genellikle ahşaptır. Sosyal yaşantı köy-kent karışımı bir profildedir. Adet ve gelenek-göreneklere dayanan bir sosyal yaşantı hüküm sürmektedir.

Akrabalık ilişkileri ön plandadır. Sarp sınır kapısının işlevselliği çağdaş yaşantıya geçiş anlamında gelecek yıllarda katkı sağlayacağı gözlemlenmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Türkiye'nin her tarafından Pazar'a karayolu bağlantısı vardır. Doğu Karadeniz sahil şeridi üzerinde yer alan Pazar'da ulaşım karayolu ve deniz yoluyla yapılmaktadır. Ulaşımında ağırlık karayolundadır. Demiryolu ağı Rize ilinde mevcut değildir. Rize-Pazar Havaalanı'nın yapımı ise devam etmektedir. Hava yolu ile ulaşım, Rize'ye en yakın il olan Trabzon havalimanından sağlanmaktadır.

Batıda 120 km ile Trabzon'a, güneyde İkizdere ilçesi üzerinden 300 km ile Erzurum'a, doğuda ise 115 km. ile Artvin'e ve 75 km. ile de Sarp Sınır Kapısı'na kara yolu ile bağlantılıdır. Yıl boyu ülkenin her tarafına kolayca ulaşım olanağı mevcuttur. Bağımsız Devletler Topluluğundan gelen turistler için Pazar-Batum, Pazar-Tiflis arası otobüs seferleri yapılmaktadır.

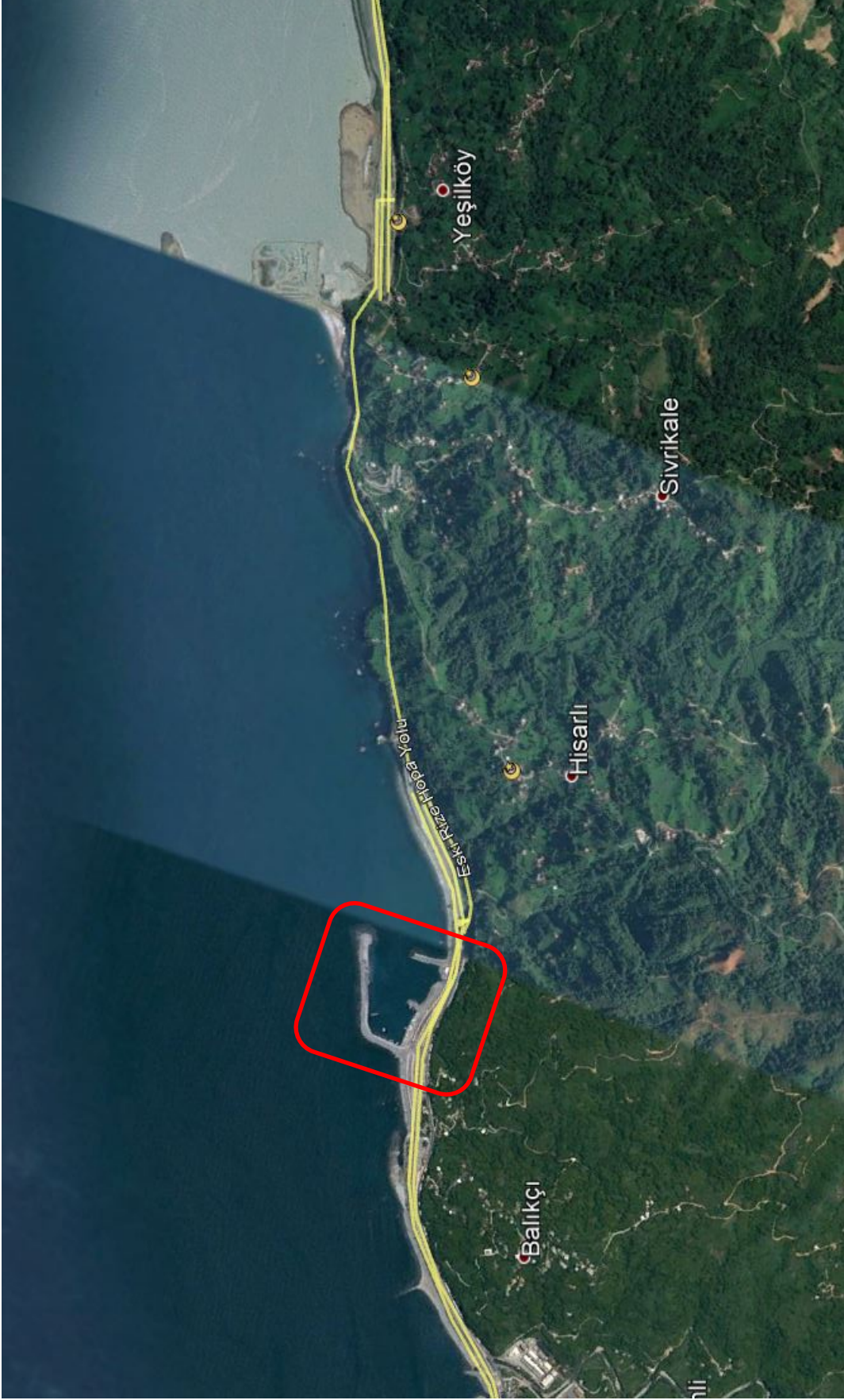


Harita 5. Planlama Alanın Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Rize İli, Pazar İlçesi, Balıkcıdere Balıkçı Barınağı
Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu



Harita 6. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

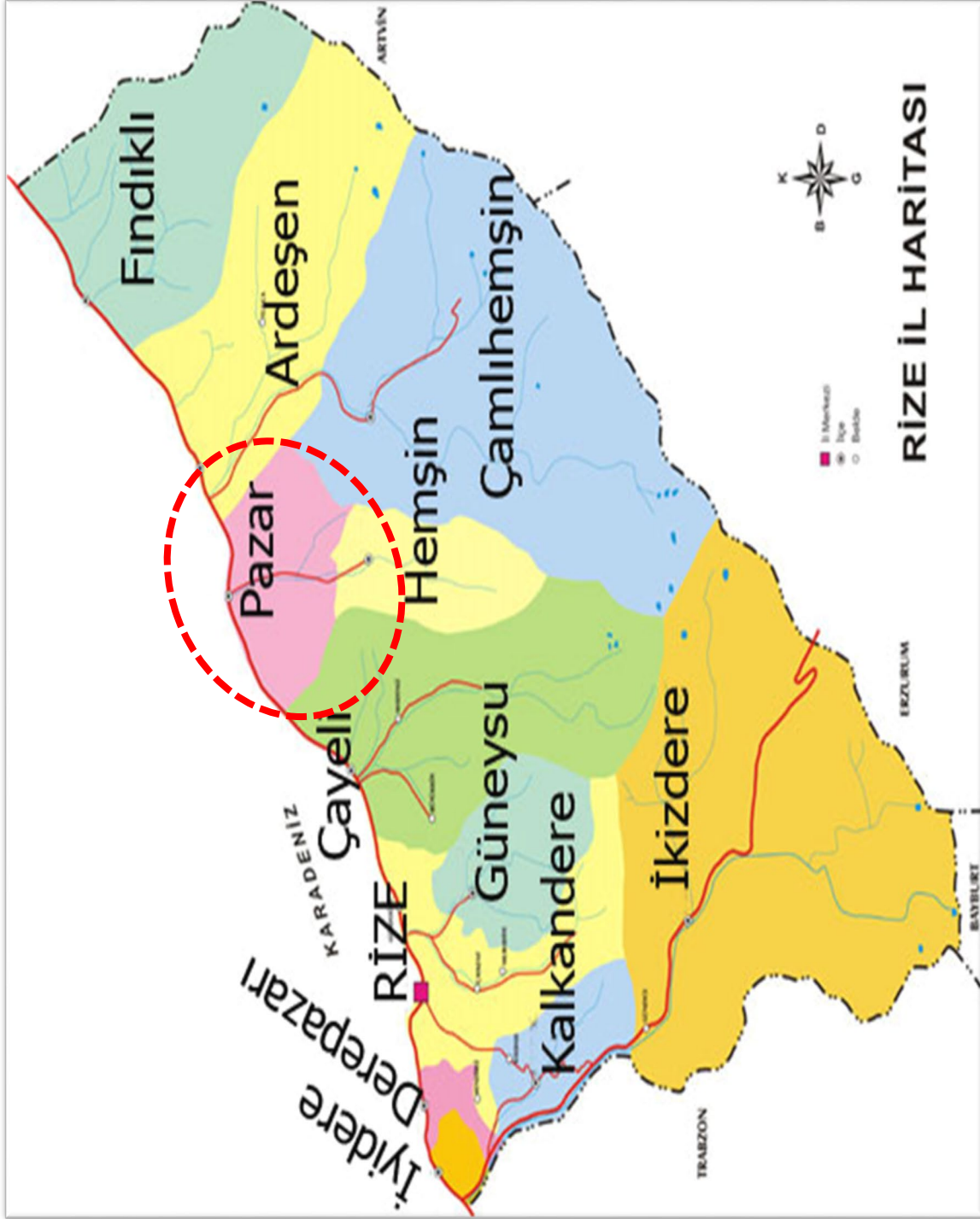


Harita 7. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

5. İDARİ YAPISI

Planlama alanı; Doğu Karadeniz Bölgesinde Rize ili Pazar ilçesi sınırları içinde kalmaktadır. Rize ili; Kuzeydoğu Anadolu'da, Doğu Karadeniz Bölümü kıyı şeridinin doğusunda yer almaktadır. Rize coğrafi olarak 40°-20' ve 41°-20' kuzey enlemleri ile 40°-22' ve 41°-28' doğu boylamları arasında yer alır. Pazar ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Çayeli ve Rize Merkez, doğusunda Ardeşen, güneyinde ise Hemşin ilçe sınırları ile çevrilmiştir.

XVII. yüzyılda geniş bir idari nüfuza sahip olan Trabzon Beylerbeyliği içerisinde önemli kazalardan biri olan Rize, 20 Nisan 1924 yılında il haline gelmiştir 1933 yılında Artvin İli ile birleştirilip idari yapıda 1936 yılına kadar Çoruh İli olarak yönetilmiştir. 4 Kasım 1936 yılında yürürlüğe giren 2885 sayılı kanunla Çoruh İli kaldırılmış, Rize yeniden il statüsüne kavuşmuştur. Pazar ilçesi bu dönemde Rize'ye bağlı tek ilçe durumundayken süreç içerisinde İkizdere, Çayeli, Ardeşen, Fındıklı, Çamlıhemşin ve Kalkandere (Karadere) ilçelerinin katılımıyla bugünkü idari biçimini almıştır. Rize İli'nin merkez ilçe dahil olmak üzere 12 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar Ardeşen, Çamlıhemşin, Çayeli, Derepazarı, Fındıklı, Güneysu, Hemşin, İkizdere, İyidere, Kalkandere, Pazar ve Merkez ilçeleridir.



Harita 9. İlçe Sınırları

6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize İli, Pazar İlçesi, Balıkçı ve Hisarlı Mahalleleri sınırlarında bulunan Balıkçidere balıkçı barınağıdır. Planlama alanı, onaylı uygulama imar planlarının F45-C-07-D-1-C ve F45-C-07-D-2-D paftalarında yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda halihazırda yapılmakta olan Rize-Artvin Havalimanı, batısında balıkçı barınakları, güneyinde ise Çayeli-Ardeşen-Hopa Devlet karayolu gibi kıyı tesisleri bulunmaktadır.

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında özel kanunlara tabii (Orman alanları, Milli parklar, Sit alanları vb.) alanlar bulunmamaktadır.

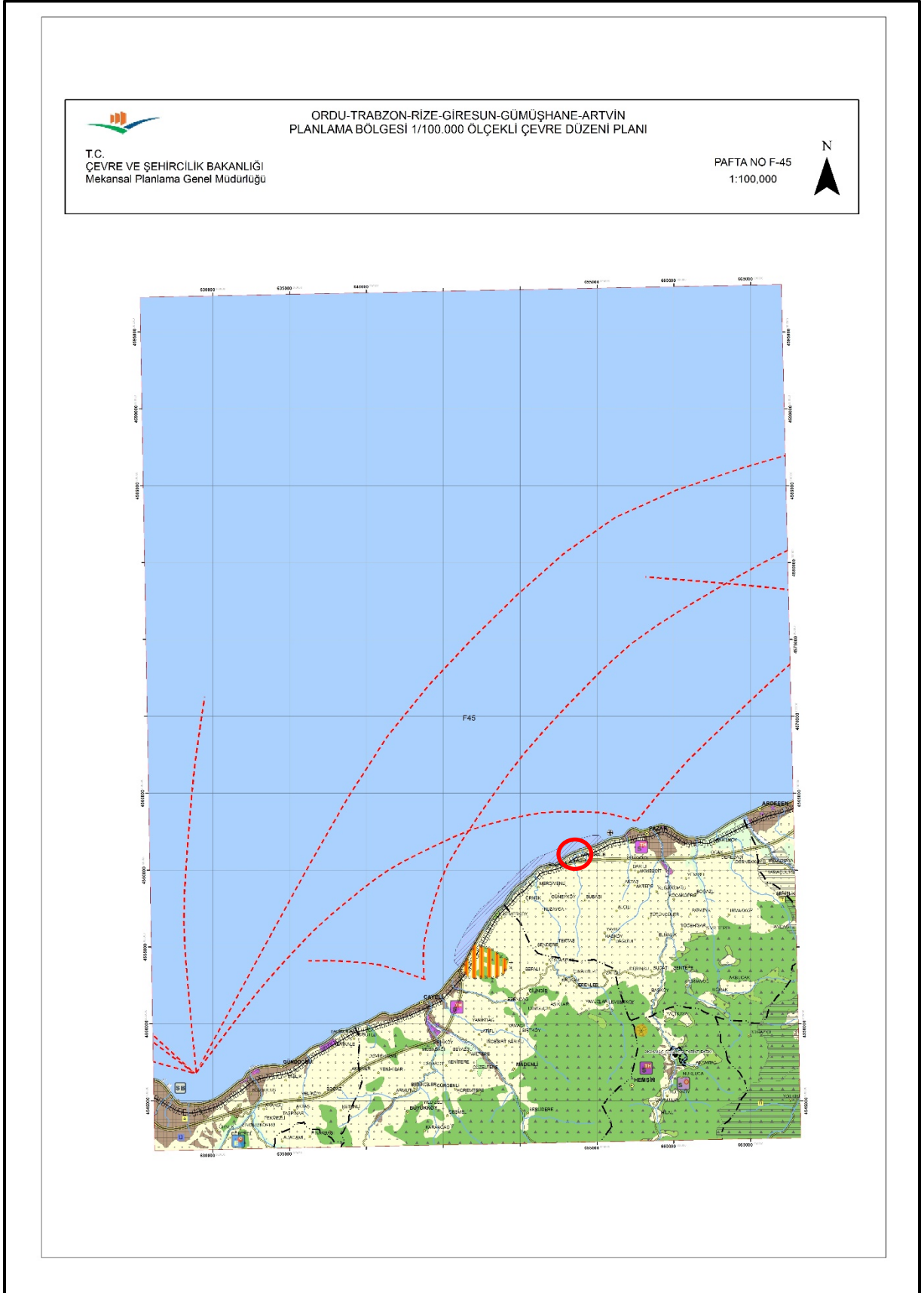
8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı i kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanları kapsamaktadır.

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanın bulunduğu bölgenin üst ölçek plan kararları incelendiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, planlamaya konu olan alana ilişkin herhangi bir işlev yüklenmemiştir.

Rize İli, Pazar İlçesi, Balıkçidere Balıkçı Barınağı
Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

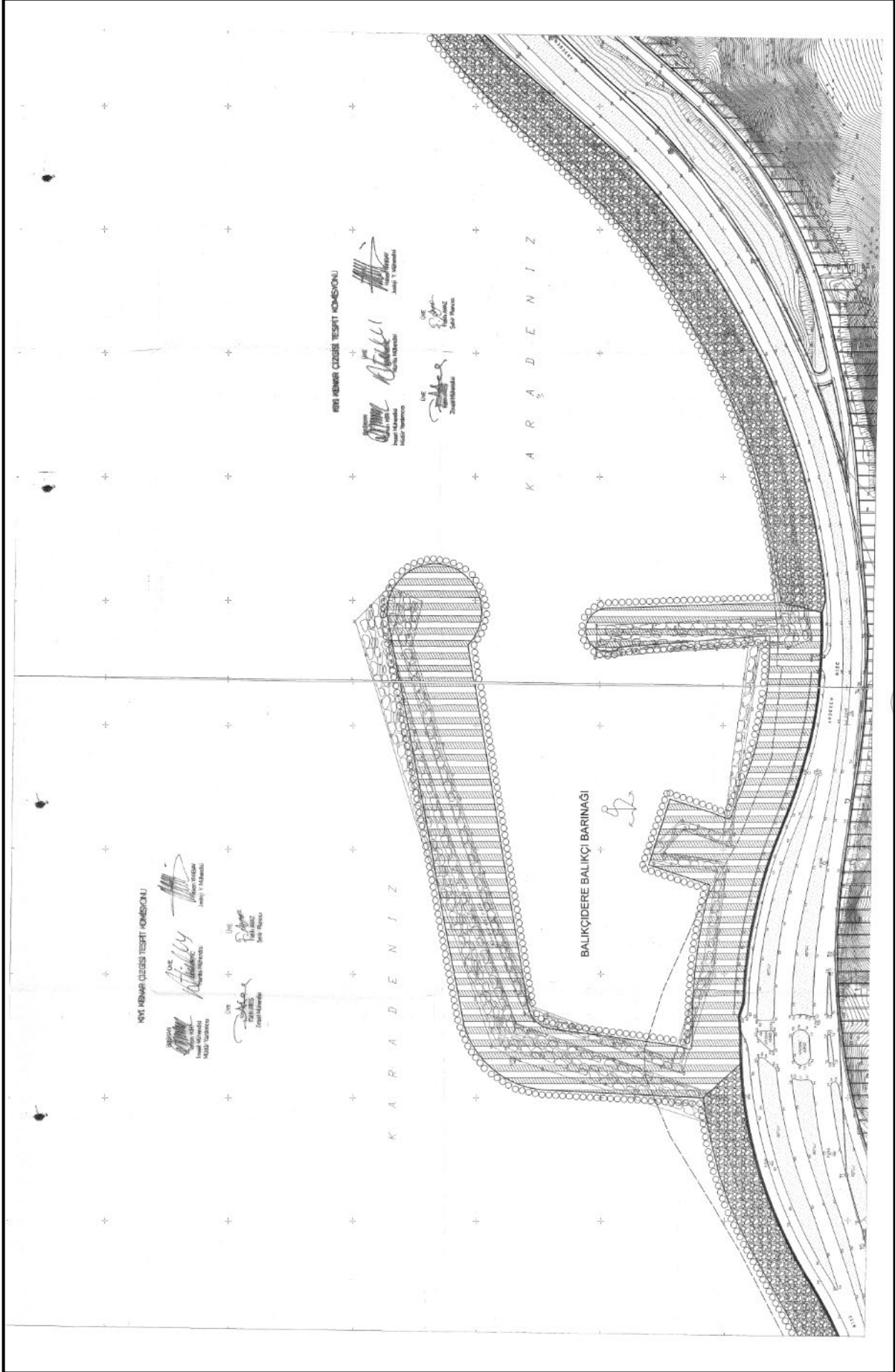


10.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı Pazar ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Karadeniz Sahil Yolu Çayeli geçişine ait 1/1000 ölçekte Dolgu Alanı uygulama imar ve 1/5000 ölçekte Dolgu Alanı Nazım imar Planı Bulunmaktadır.

11.ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alan Karadeniz sahil yolunun geçişi sonrasında yeniden düzenlenen balıkçı barınaklarından birini kapsamaktadır. Pazar ilçesindeki 4 adet barınaktan biri olan Balıkçidere Balıkçı Barınağı 28/08/2013 tarih 13389 sayılı onaylı dolgu imar planı içerisinde yer almaktadır.



Harita 12. Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Dolgu Alanı Uygulama İmar Planı

12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı ED 50 koordinatlı 23.10.2008 tarihinde Rize Valiliğince onaylı 1/1000 ölçekli F45-C-07-D-1-C ve F45-C-07-D-2-D numaralı iki adet halihazır haritayı kapsamaktadır.

Söz konusu 1/1.000 ölçekli halihazır harita paftası üzerindeki kıyı kenar çizgisi 19.04.2011 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır.

13. PLAN KARARLARI

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize İli, Pazar İlçesi, Balıkçı ve Hisarlı Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Planlama alanı, onanlı uygulama imar planlarının F45-C-07-D-1-C ve F45-C-07-D-2-D paftalarında, 4559400 - 4559900 düşey ve 400000 - 400700 yatay koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyini Karadeniz güneyini ise Çayeli-Ardeşen-Hopa Devlet karayolu oluşturmaktadır.

Hazırlanan dolgu alanı ilave uygulama imar planı ve revizyon imar planının amacı, onanlı imar planındaki balıkçı barınağının doğuya doğru büyütülmesi ve yeniden düzenlenmesidir.

Bilindiği üzere Karadeniz sahil yolunun inşasıyla kentlerin sahil şeritleri önemli değişikliklere uğramıştır. Yolun geçişiyle beraber sahil şeridi ve kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan alanlardaki yapılaşmanın formu yola göre düzenlenmeye çalışılmaktadır. Ancak kuşkusuz söz konusu yapılaşmaların tamamı planlı gelişmenin bir ürünü olmalıdır.

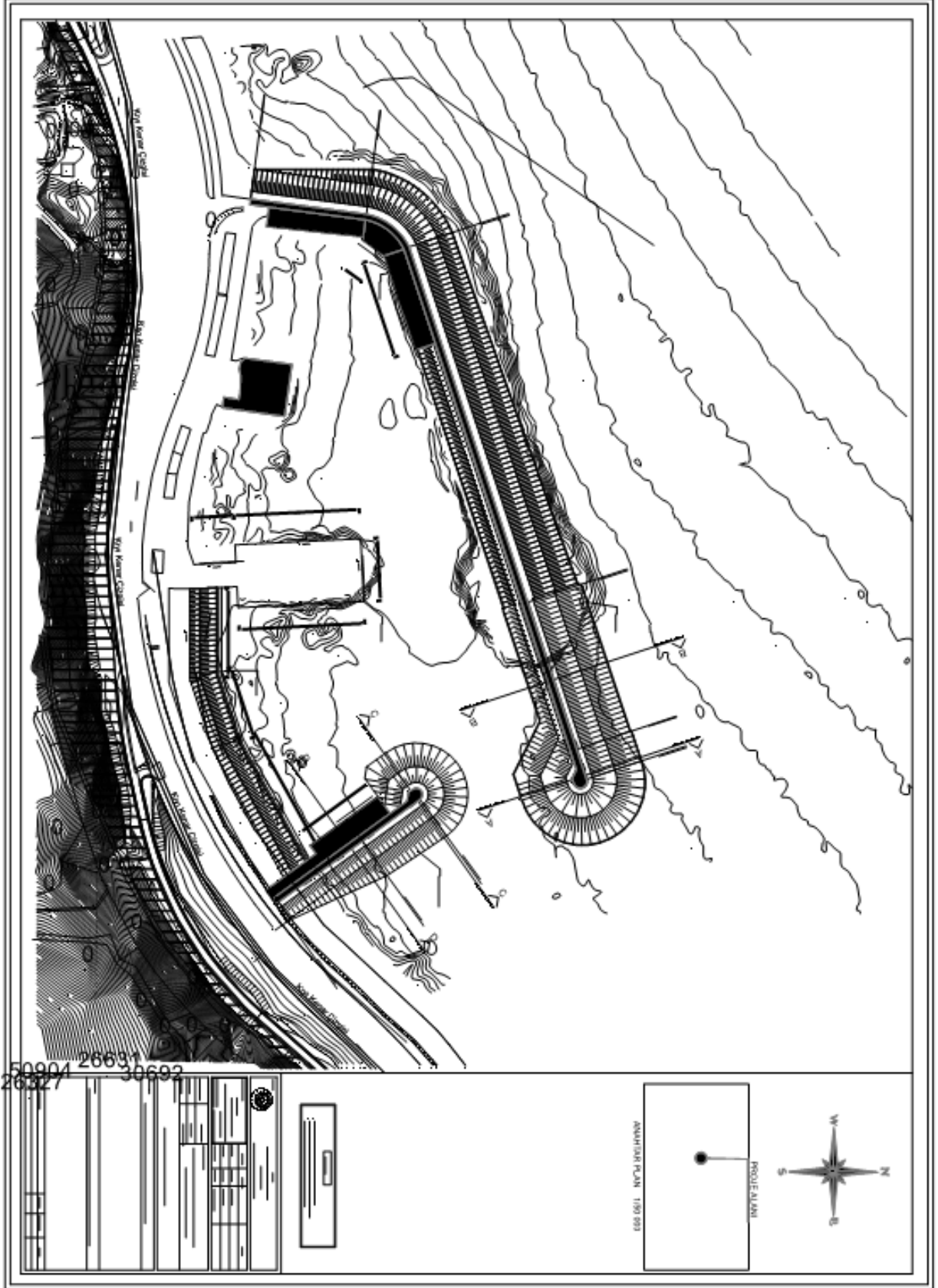
Plan değişikliğine konu olan alan Karadeniz sahil yolunun geçişi sonrasında yeniden düzenlenen balıkçı barınaklarından birini kapsamaktadır. Pazar ilçesindeki 4 adet barınaktan biri olan Balıkçidere Balıkçı Barınağı 28/08/2013 tarih 13389 sayılı onanlı dolgu planlarında yer almaktadır.

Planlama alanı için ilk olarak genel vaziyet planı çalışması yapılmış olup büyütülmesi ve değiştirilmesi gerekli olan kısımlar belirlenmiştir. Bu vaziyet planına göre planlama sahasının tamamı için “İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanarak 28.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Yine planlama sahasını kapsayan alan bütünü için hazırlanmış olan “Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu” Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Kuzey Deniz Saha Komutanlığı Seyir, Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından onanmış olup 04.12.2019 tarih ve 283 sayılı yazı ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı XI. Bölge Müdürlüğü’ne tebliğ edilmiştir.

Mevcut imar planında Balıkçı Barınağı için belirlenmiş olan alan (mendirek, çekek yeri yaklaşık 53.000m²’dir. Hazırlanan imar planıyla birlikte; planlama alanının yaklaşık 110.000m² olması öngörülmüştür.

Tablo 3.Dolgu İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
Balıkçı Barınağı	53.000 m ²	110.000 m ²



Harita 14. Planlama Alanına Ait Vaziyet Planı