

**RİZE İLİ MERKEZ İLÇE ÇARŞI MAHALLESİ**  
**1 ADA 3-4-5-6-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22 VE 23 PARSELLER**  
**2 ADA 15-16-17-19-20-21-22 VE 23 PARSELLER**  
**3 ADA 8-9-18-23-26-27-28-29-30-31-32 VE 33 PARSELLER**  
**4 ADA 3 PARSEL / 39 ADA 1 PARSEL İLE 88 ADA 3 PARSEL**  
**RİSKLİ ALAN 1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ		Murat Hakan MUTLU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	Muhammet BÜLBÜL	
	UZMAN	Gülşah ALEMDAR	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	

Dosya No : 530132167  
Plan No: : UİP-53891669  
Ölçek : 1/1000

Rize İli Merkez İlçe Çarşı Mahallesi 1 ada 3-4-5-6-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22 ve 23 parseller, 2 ada 15-16-17-19-20-21-22 ve 23 parseller, 3 ada 8-9-18-23-26-27-28-29-30-31-32 ve 33 parseller, 4 ada 3 parsel, 39 ada 1 parsel ile 88 ada 3 parsel "Riskli Alan"a ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -84- sayfadır.-

.../.../ 2021

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

<b>İçindekiler</b>	
<b>1.BÖLÜM</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU</b> .....	<b>3</b>
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ .....	3
1.2 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR .....	6
<b>2. BÖLÜM</b> .....	<b>11</b>
<b>2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ</b> .....	<b>11</b>
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	11
2.2.2 TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007) .....	11
2.3. MER’İ İMAR PLANLARI.....	16
2.3.1. Mer’i İmar Planı Plan Notları .....	19
<b>3. BÖLÜM</b> .....	<b>19</b>
<b>3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI</b> .....	<b>19</b>
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	19
3.1.1 Jeolojik Durum.....	19
3.1.2 Deprem Durumu .....	29
3.1.3 Akarsular ve Taşkın Durumu .....	30
3.1.4 Yükseklik ve Eğim Durumu.....	30
3.1.5. İklim.....	31
3.1.6 Bitki Örtüsü .....	32
3.1.7 Maden Kaynakları .....	33
3.2. DEMOGRAFİK YAPI .....	33
KENTSEL NÜFUSUN DAĞILIMI .....	34
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....	38
3.4. TEKNİK ALTYAPI .....	41
3.4.1 Ulaşım.....	41
3.4.2 Enerji Durumu.....	42
3.4.3 İçme Suyu, Çöp ve Kanalizasyon .....	43
3.5. ARAZİ KULLANIMI .....	43
3.6. YAPI YASAKLI ALANLAR, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR, KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR .....	44
3.7. MÜLKİYET YAPISI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLAR .....	44
3.9. FOTOĞRAFLAR .....	46

<b>4. BÖLÜM</b> .....	<b>49</b>
<b>4.KURUM GÖRÜŞLERİ</b> .....	<b>49</b>
<b>5. BÖLÜM</b> .....	<b>57</b>
5.1.SENTEZ PAFTASI .....	57
<b>6. BÖLÜM</b> .....	<b>58</b>
<b>6.PLAN TEKLİFİ</b> .....	<b>58</b>
6.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ .....	58
6.2 PLAN TEKLİFİ KARARLARI VE MEVCUT PLAN KARŞILAŞTIRMASI .....	61

# 1.BÖLÜM

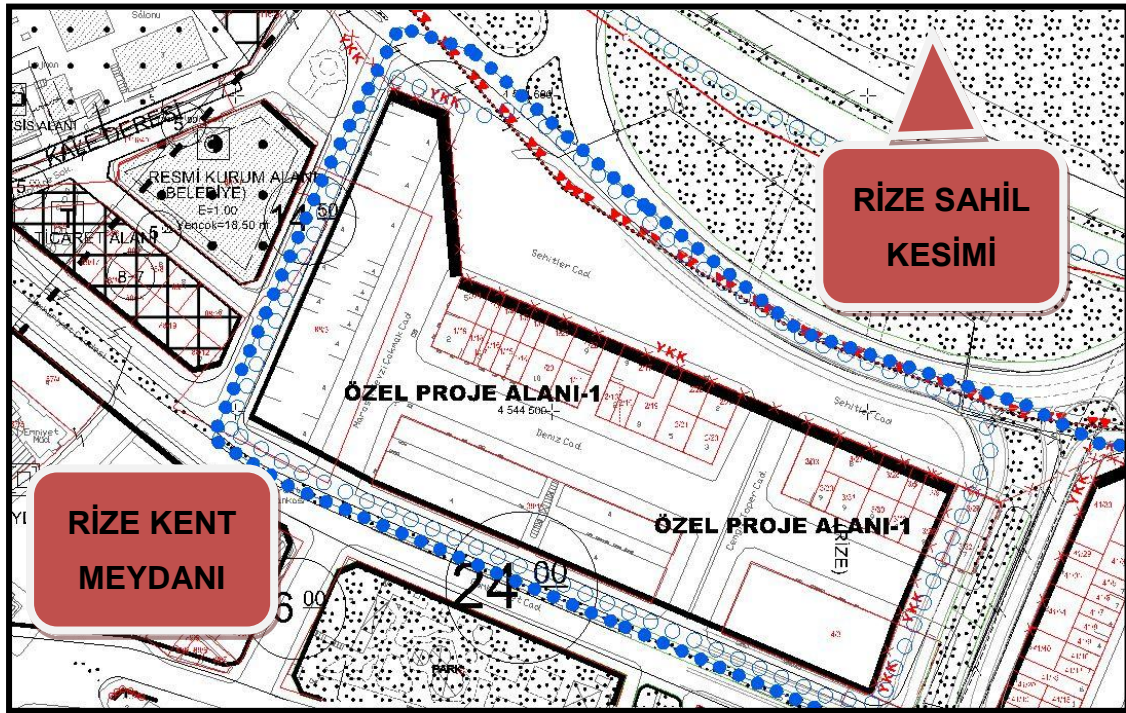
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1 Planlama Alanının Yeri

Planlama Alanı; Rize İli Merkez İlçesi Sınırlarında büyük bir kısmı Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde bir kısmı da Piriçelevi Mahallesi'nde Ticaret ve Park Alanı olarak planlı alanda yer almaktadır.

Planlamaya konu olan alan 2.28 hektarlık alanı kapsamaktadır. (bkz.Harita1)

### Harita.1 Planlama Alanı Yakın Çevresi



Kaynak: Ofis çalışması

Planlama alanını barındıran alan Karadeniz Sahil Yolu güzergahında bu yolun güney kesiminde Rize Kent Meydanı kuzeydoğusunda haritada belirtildiği şekilde bir lokasyona sahiptir. (bkz.Harita2)

## Harita.2 Bilgi Paftası



**Harita.3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**



## 1.2 Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

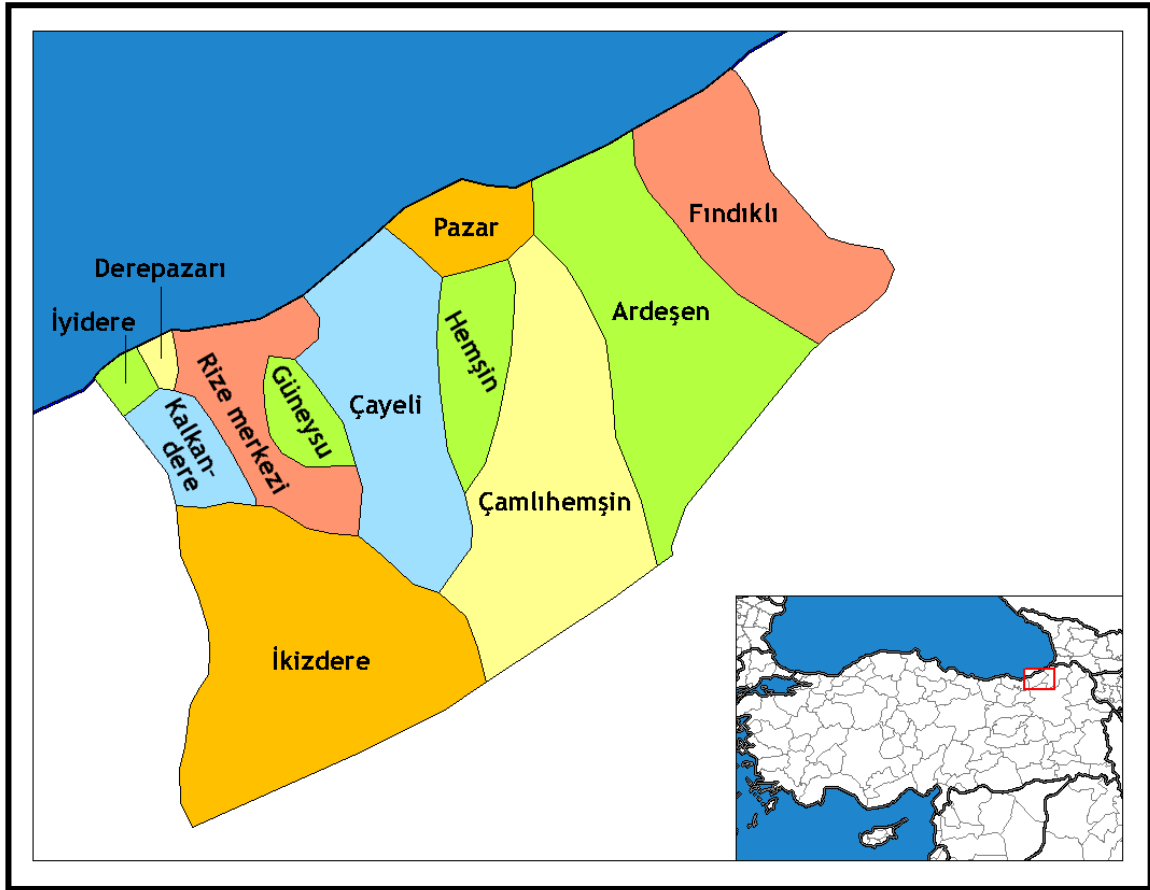
Rize İli toplam 12 ilçe, 18 belediye ve 358 köyden oluşmaktadır. Rize iline bağlı ilçeler; Rize (Merkez), Ardeşen, Çamlıhemşin, Çayeli, Derepazarı, Fındıklı, Güneysu, Hemşin, İkizdere, İyidere, Kalkandere ve Pazar ilçeleridir. (bkz.Harita 4-5) Planlamaya konu olan alan Rize Merkez İlçeye bağlı Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisindedir.

### Harita.4 Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Kaynak: Ofis çalışması

## Harita.5 İl İdari Bölünüş



Kaynak: Ofis çalışması



## Harita.6 İlçe İdari Bölünüş



Kaynak: Ofis çalışması

Rize, 9 Mart 1916'da Rus işgaline uğramış, 2 Mart 1918'de işgalden kurtulmuştur. 20 Nisan 1924 yılında il olan Rize'nin 1927 yılındaki nüfusu, köyler dâhil toplam 99.028 kişi olarak belirtilmiştir. Bu sayının büyük çoğunluğu köylerde barınmakta idi. İlçe; dağların

eteklerinde denize paralel olarak konumlanmış, dağınık bir köy yerleşmesi olarak görünmektedir.

İlçedeki yapılar, mimari olarak birbiriyle uyum içinde ve 2 ya da 3 kattan oluşmaktadır. Şirin bir sahil yerleşmesi olarak görülen Merkez İlçe'nin kıyı şeridi, kumsal olarak kullanılmakta ve bütün sahil boyu devam etmektedir.

Cumhuriyet dönemi olarak adlandırılan bu dönemde, Türkiye genelinde konut kooperatifleri, tek tek yapılar biçiminde birkaç birimlik konut üretmekle yetinen, yani toplu konut yapmayan kuruluşlar olarak gelişmiştir. Ayrıca, kooperatifler, kentlerin gelişme alanlarındaki topraklarda geniş ölçüde spekülasyon yapmışlardır.

1961 yılında, yeni bir anayasa, 1961 Anayasası kabul edilmiştir. 20 yıl süreyle yürürlükte olan bu anayasayla Planlı Döneme girilmiştir. Bu dönemde konut sorunlarının çözümlenmesi görevi devlete yüklenmiştir. Karadeniz Bölgesindeki kentleşme düzeyi %11.4'den 1980 yılında %24'e yükselmiştir (Keleş, R. 1985. Kentleşme Politikaları, sf. 47.) 1963 yılındaki belediye seçimlerini Rize'de Ekrem Orhon kazanmıştır. Merkez ilçede 1963 yılında yeniden bir hâlihazır harita yaptırılmıştır. 1965 sayımında merkez ilçede 19 mahalle bulunmaktaydı. Rize merkez ilçe nüfusu 1965 yılında 27.376 iken 1970 yılında 31.265'e ulaşmıştır. 1969 yılında 1963 de yapılan hâlihazır altlığı kullanılarak Y. Mimar Fahri Yetman tarafından ikinci bir imar planı oluşturulmuştur. 1969 yılındaki imar planının ana amacı, planlama alanının 12 km.lik sahil boyunca genişletilmesi ve nüfusun ihtiyacı olan kullanışların karşılanması olmuştur. Ancak, yapılan dolgular ve sahildeki değişimler nedeniyle yeni bir imar planı yapılması gerekliliği doğmuş, ve Y. Mimar Fahri Yetman tarafından revizyon imar planı yapılmıştır. Sahildeki karayolu uygulaması değiştirilmiş, dolgu ile kazanılan alanlarda düzenlemeler yapılmıştır. İlçe 'de belediyeye ait mülkiyetler ile ticaret blokları tasarlanmış, merkeze yön verilmek istenmiştir. Dolgu alanı olarak tasarlanan ve bir maket çalışması da yapılan alan takriben 104.600 m<sup>2</sup>(yaklaşık 10 hektar)'dir. Bu alanın %30'u ticaret blokları olarak ayrılmıştır. Planın kat yüksekliği 5 ila 8 kat olarak belirlenmiştir.(Y.Mimar Fahri Yetman,1971. Rize Sahil Bandı İmar Planı Açıklama Notu, sf. 3)

Rize'de 1980 yılında il merkezinde 154.459 kişi bulunurken, 1990 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre 109.569 kişiye düşmüştür. Rize ili, illerin nüfus büyüklüğüne göre sıralanışında 51. Sırayı almıştır. Yıllık nüfus artış hızı ise %-014,08'dir. Göç veren bir il konumuna gelen Rize ili, il merkezlerinin nüfus büyüklüğüne göre sıralanışında ise 57. Sırayı almıştır. Yıllık nüfus artışı ise %007,08'dir. Rize'deki kentli nüfus ilk kez 2000 yılında köy nüfusunu aşmıştır. 1980 yılında kentli nüfus 43.407 kişi iken 2000

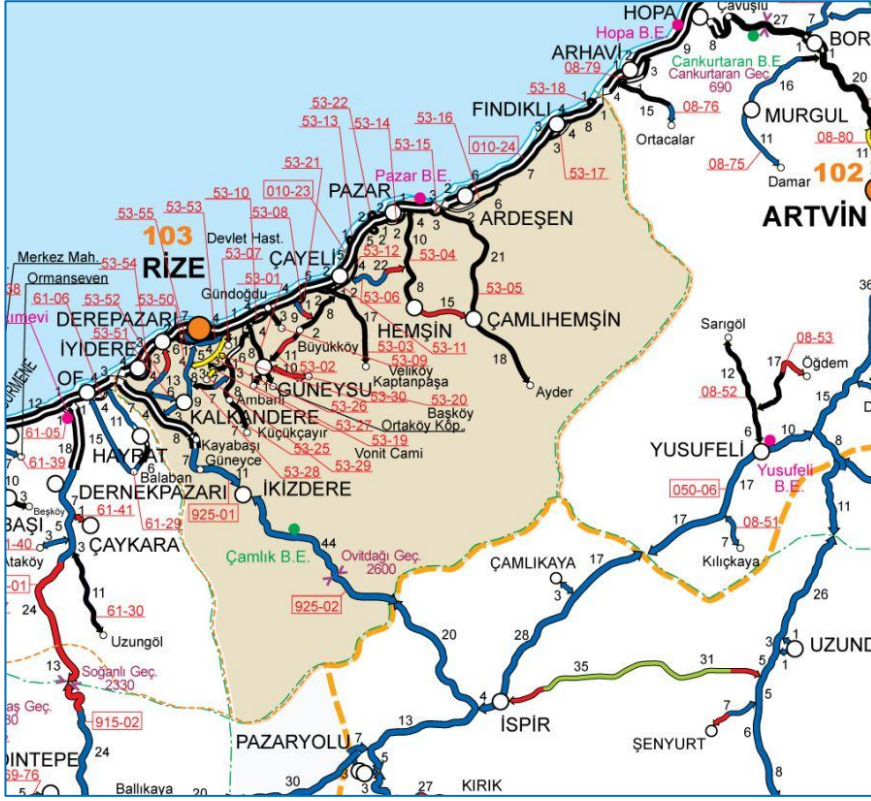
yılındaki sayımda 78144 kişi olmuştur. 1980 de köy nüfusu 111052 kişi iken, 2000 yılında bu sayı 49.176 kişi olmuştur. Büyük şehirlere olan göçlerden daha fazlasının köylerden kente olduğu söylenebilir. 1980 yılında yeni bir anayasa, 1980 Anayasası kabul edilmiştir. Kentleşme düzeyi, Karadeniz Bölgesinde 1980’de %24 iken 1990’da %33.7 olmuştur. 1980 yılında Belediye Başkanlığına seçilen Ekrem Orhon, 1983 yılında vefat etmiştir. Yeni imar planı için girişimlerde bulunulmuş ve 1984 yılında başlanan imar planı yine Y.Mimar Fahri Yetman tarafından yapılarak 1986 yılında onaylanmıştır. 1986 yılında yapılan imar planları İller Bankası kanalıyla yapıp belediyece onaylanmıştır. Ancak, hem aynı yıl içerisinde hem de 1989 yılında kat artırımına yönelik büyük revizyonlar yapılmıştır. Kat yükseklikleri 9 kata kadar yükseltilmiştir. Rize’nin son imar planı, revizyonların yasal zemine oturtulması amacıyla 1990 yılında Ergün Subaşı tarafından hazırlanmış ve halen yürürlüktedir.

Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü tesisleri planlandığı üzere dolgu alanı üzerinde yapılmıştır. Belediye blokları tamamlanmıştır. Özel mülkiyetlerdeki yapılaşmalar da hızlı bir gelişme göstererek büyük bir kısmının tamamlanması sağlanmıştır. Kooperatifler oluşturulmuş, ancak tek bina ölçeğinde kalınmıştır.

Rize son 20 yıl içinde hızlı bir değişim göstererek “kasaba” görüntüsünden çıkıp “kent” görüntüsüne kavuşmuştur.

Rize kent merkezi, coğrafik olarak lineer yapısından dolayı uzun, ancak dar bir alana yayılmaktadır. Konut alanları hem sahil boyunca hem de güneyde bulunan dağlık alanlarda yer almaktadır. Apartmanlar şeklinde gelişen konut yoğunluğu içinde, ara katlar tamamlanmamış, ya da alt katlar dolu üst katlar boş olan ya da iki kat yapıp kalanı yapılmamış yapılar şeklinde yer almakta, arsa sahiplerinin anlaşmazlık yaşadığı, hisse çözümlerinin yapılamadığı söylenmektedir. Merkezdeki dolgu alanı üzerinde bulunan pek çok binada aynı sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorun nedeniyle kentin görünümünde ilginç resimler ortaya çıkmaktadır. Eskiden yapılan mimari doku ile günümüz mimarisi farklılık göstermekte, yapı teknolojisi her geçen gün artmaktadır. Merkezdeki ekonomik faaliyetler, ticaret sektörü ve hizmetler sektörü olarak öne çıkmaktadır. Düzlük alanlar konut amaçlı kullanıldığı için yamaçlarda çay ekimi yapılmıştır. Güneye doğru gidildikçe çay bahçeleriyle konutların iç içe olduğu görülmekte, kırsal özellikli yerleşim alanları tespit edilmektedir. Çay tarımına dayalı fabrikalar genellikle merkezin dışındadır .

## Harita.7 Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Karayolları Gen. Md. Ofis çalışması

## 2. BÖLÜM

### 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

#### 2.2. Üst Ölçekli Planlar

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

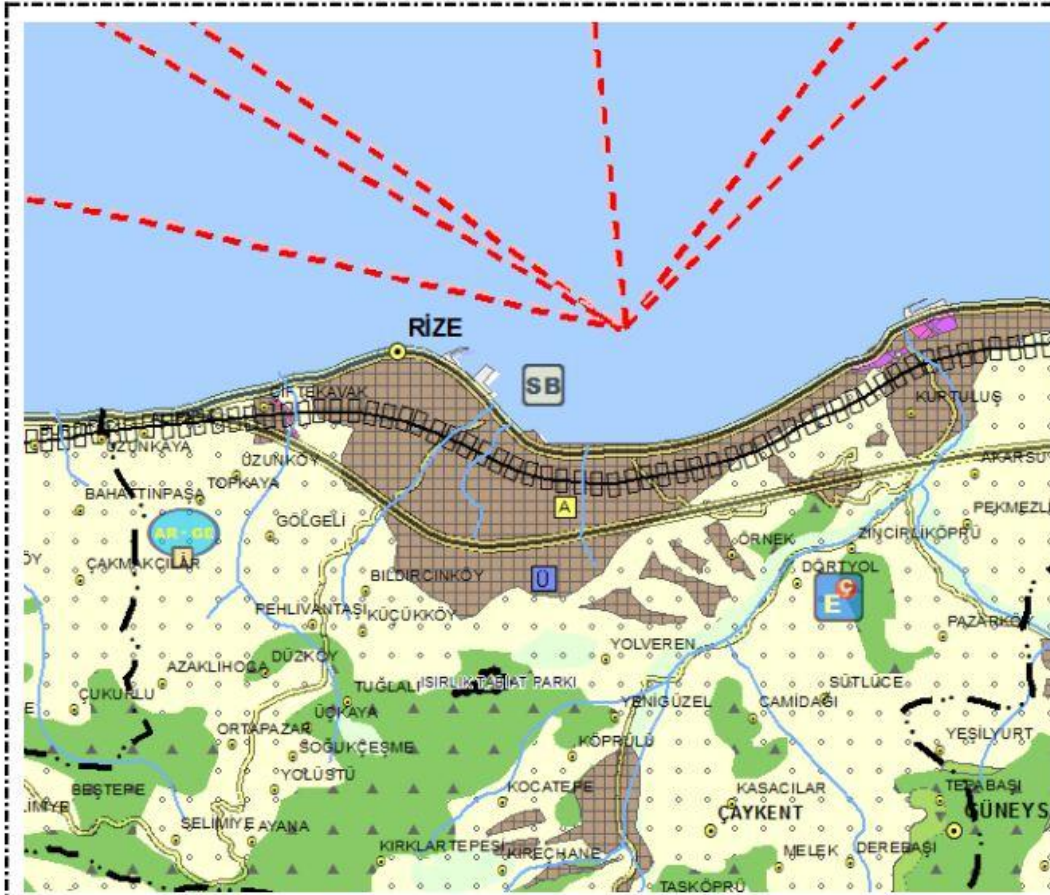
Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.07.2007 tarihinde onaylanan Ordu-Rize-Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı; planlama bölgesinin ulusal ve uluslararası önemini arttıracak, çevre korumayı ve bölge insanının gereksinimlerini öncelik belirleyerek, bölgesel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

Çevre düzeni planı; Ordu, Trabzon, Rize, Giresun, Gümüşhane, Artvin İl sınırlarını kapsayan toplam 35.729 km<sup>2</sup>'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 Harita - 8 de gösterilmiştir.

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



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

### SEKTÖREL KARARLAR

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

### ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

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

1/100000 Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı kentsel yerleşme alanı olarak planlanmıştır. Plan notları doğrultusunda aşağıdaki plan hükümleri bulunmaktadır.

## **6. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **6.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.1.5 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.

6.1.6 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.

6.1.7 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.

6.1.8 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.

6.1.9 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.

6.1.10 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.

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



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

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

6.1.14 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 dönüşen kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

6.1.15 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.

### **2.3. Mer'i İmar Planları**

Rize'nin ilk imar planı 1946 yılında Y. Mimar Pertev Taner tarafından yapılmıştır. İlin o zamanki nüfusu 14000 civarında idi.

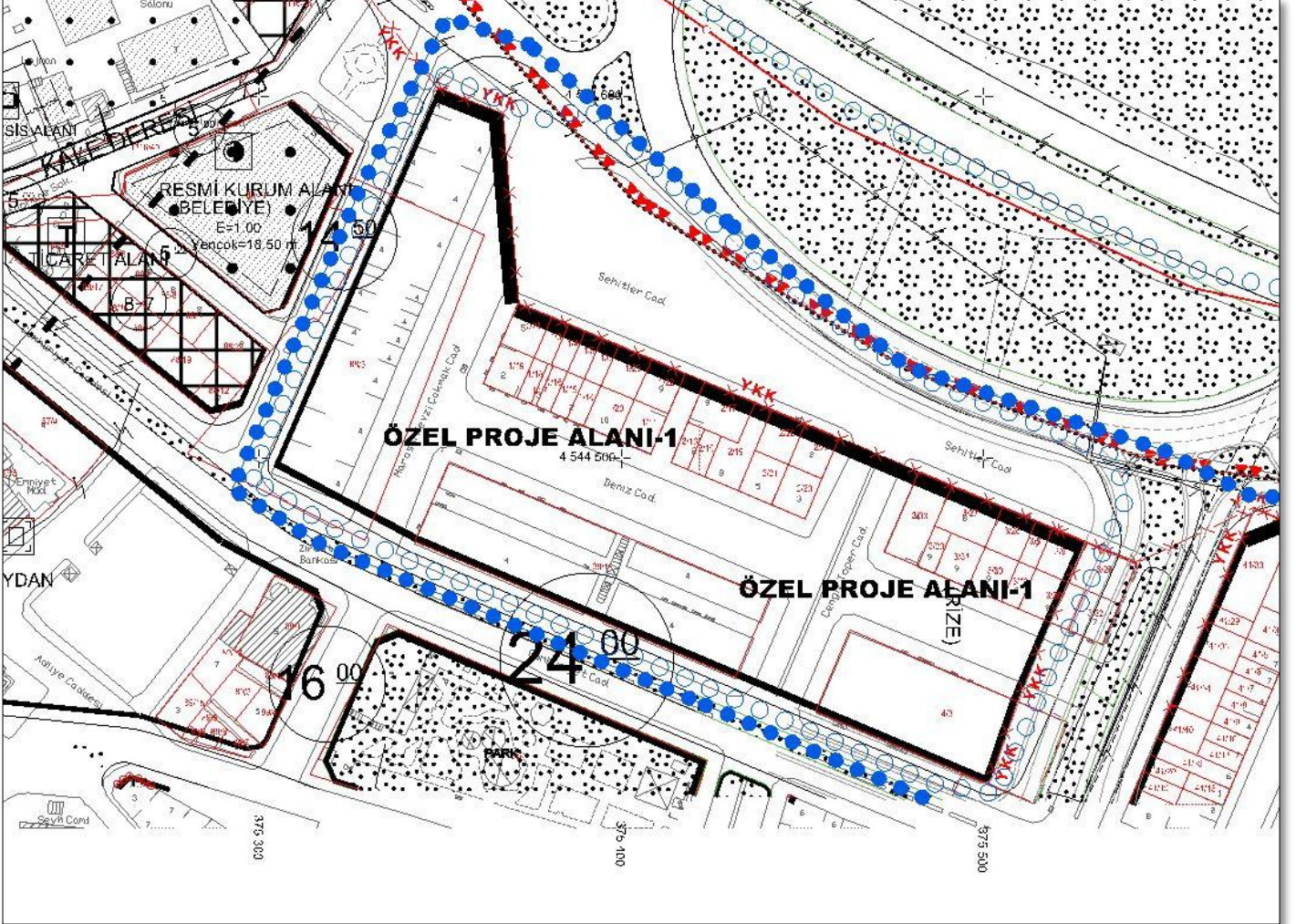
Kentin 1946 planından sonra yapılan ikinci imar planı 1969 yılında Y. Mimar Fahri Yetman tarafından 1963 hali hazır haritası üzerine hazırlanmıştır. 1969 yılında Rize Merkez nüfusu 3000'e yaklaşmıştır. 1969 imar planı ve 1971'de yapılan ve dolgu alanları içeren revizyon imar planı ile Rize ikinci imar planına sahip olmuştur. 1969 imar planının ana amacı Eski imar planı sınırlarını aşarak 12 km. sahil bandı üzerinde yayılmış şehrin yeni ihtiyaçları göz önünde tutularak tekrar planlanmasıdır.

Hızlı gelişme gösteren Rize'de 1974 yılında yeni bir imar planına gerek duyulmuştur. Bu plan 1974 yılında Y. Mimar Fahri Yetman tarafından yapılmıştır.

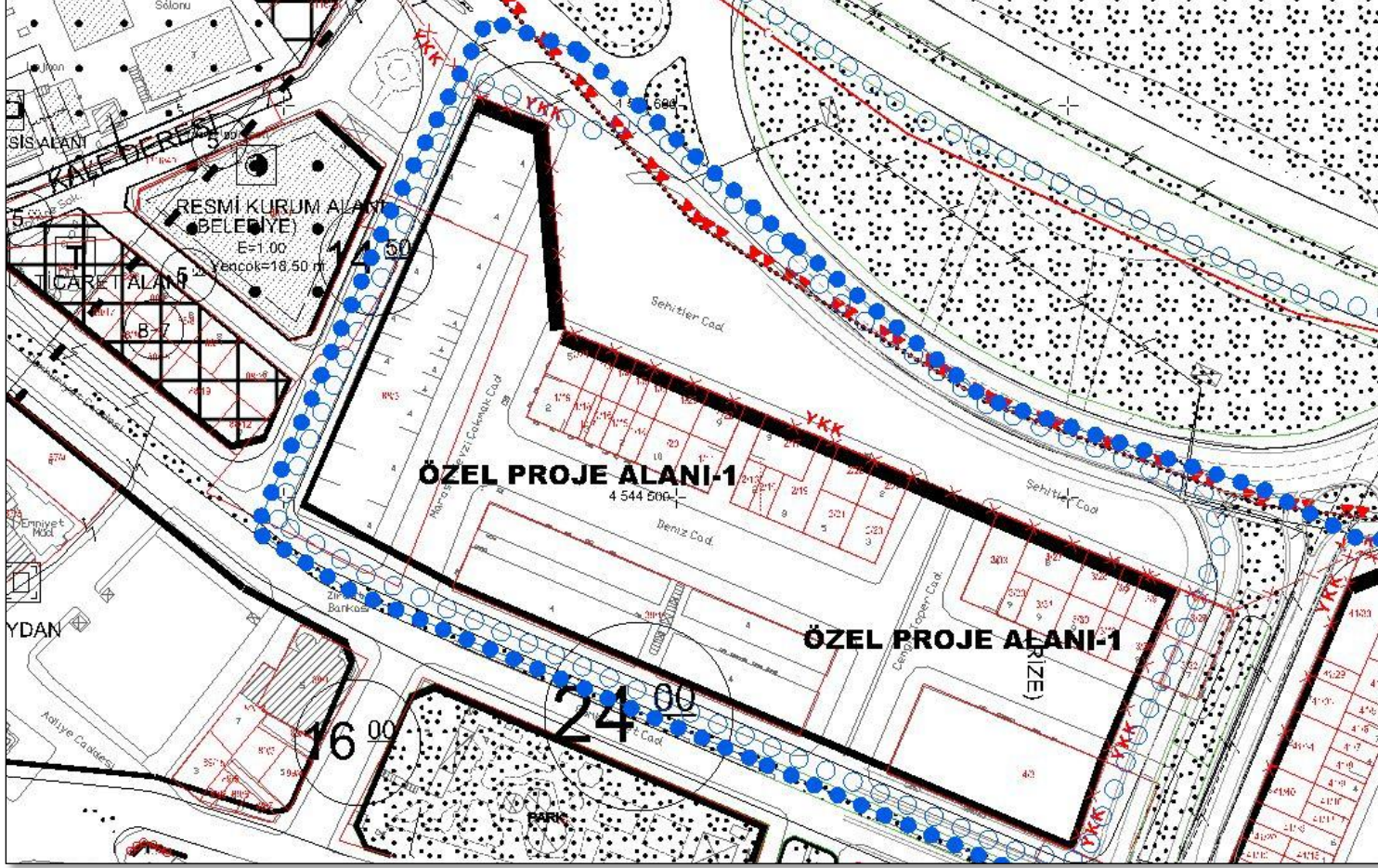
1984 yılında yapımına başlanan 1986 yılında onaylanan plan Y. Mimar Fahri Yetman tarafından yapılmıştır. 1986 yılında onaylanan imar planı İller Bankası kanalıyla yaptırılmıştır ve belediyece onaylanmıştır. Aynı yıl içerisinde belediye tarafından çok büyük revizyonlar görmüştür.

1986 ve 1989 yıllarında belediyece sahil bölümü ve merkeze yakın çevrelerde kat artırımını içeren revizyonların yasa ve yönetmeliklere uygun hale getirilebilmesi için, 1990 yılında Ergun Subaşı tarafından, revizyon imar planı yapılmıştır

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



Harita.10 Planlama Alanı Mer'i Plan Durumu (1/1000 - 1/5000)



Planlamaya konu olan alan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Proje Alanı - 1 olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise planlama alanı Özel Proje Alanı olarak planlanmıştır.

## **2.3.1. Mer'i İmar Planı Plan Notları**

### **4.2. ÖZEL PROJE ALANLARI**

#### **4.2.1. ÖZEL PROJE ALANI-1 (ÖPA 1)**

\* BU ALANIN DÖNÜŞÜMÜNE ESAS KARMA ARAZİ KULLANIM KARARI (TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM, TİCARET+TURİZM+KONUT) ÜRETİLEBİLİR.

\* BU ALANDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA; ADA, ADA GRUPLARI YA DA ÖPA-1 BÜTÜNÜ BAZINDA OLMAK ÜZERE VAZİYET PLANINDA BELİRTİLMEK KOŞULU İLE ETAPLARA AYRILABİLİR.

\* BU ALANDA BİNA KAT ADEDİ 9 KATI GEÇEMEZ. KARMA KULLANIMLARDA (TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM, TİCARET+TURİZM+KONUT) BİNA KAT YÜKSEKLİKLERİ KULLANIM TÜRÜNE GÖRE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİKLERİ ESAS ALINARAK BELİRLENİR.

\* BU ALANIN PLANLANMASI İLE KENT BÜTÜNÜNDE İHTİYAÇ DUYULACAKLAR YANINDA ÖPA-1 ALANI İÇİNDE YAŞAYACAK NÜFUSA YÖNELİK SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI İHTİYACI DA ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANMAK ZORUNDADIR.

\* BU ALANIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN HER TÜRLÜ İDARİ ORGANİZASYON VE İŞLEYİŞTE RİZE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## **3. BÖLÜM**

### **3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI**

#### **3.1. Fiziksel Yapı**

##### **3.1.1 Jeolojik Durum**

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.

## **12. SONUÇ VE ÖNERİLER**

**I.** Bu çalışma; Rize (Merkez) Belediyesi sınırında kalan ve 28 adet 1/5000 ölçekli F44-C-24-B, F44-C-24-C, F44-C-25-A, F44-C-25-B, F44-C-25-C, F44-C-25-D, F45-D-18-C, F45-D-18-D, F45-D-21-A, F45-D-21-B, F45-D-21-C, F45-D-21-D, F45-D-22-A, F45-D-22-B, F45-D-22-C, F45-D-22-D, F45-D-23-A, F45-D-23-B, F45-D-23-C, F45-D-23-D, G44-B-05-A, G44-B-05-B, G44-B-05-C, G44-B-05-D, G45-A-01-A, G45-A-01-B, G45-A-02-A, G45-A-02-B nolu halihazır haritalar ile 271 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır haitalarda sınırı belirtilen yaklaşık 7700 Hektar yüzölçüme sahip Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması" olup yapılan Jeolojik-Jeoteknik etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk

değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında, 710 adet 9.00-52.00 m derinliğinde sondaj, 95 m açılımlı 300 adet sismik kırılma (SİS), 340 adet mikrotremör ölçümleri (MT), 40 adet MASW, 8 adet DES, 22 adet ERT yapılmıştır.
3. İnceleme alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanmış “*Kentsel Yerleşik Alan, Orman Ve Ağaçlandırılacak Alan Ve Tarımsal Arazi Kullanım Alanı*” olarak planlanmış alanlarda kalmaktadır. İnceleme alanında daha önceden farklı tarihlerde yapılmış bir çok imar planı bulunmaktadır. Yapılan bu çalışma Rize il merkez alanının bir bütün olarak ilave-revize çalışmasını kapsamaktadır. İnceleme alanında şehir merkezinde sık ve çok katı apartman türü yapılaşma yoğunlukta iken inceleme alanı dışına doğru daha seyrek ve daha düşük katlı yapılar bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış jeolojik etü çalışmalarını ile özel firmalar tarafından farklı tarihlerde yapılmış mevzii imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları mevcut olup hazırlanan bu rapor Rize il merkez alanının revize ve ilave imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. İnceleme alanında bir çok farklı bölgede farklı tarihlerde heyelan olayından dolayı kararı alınmış Afete Maruz Bölge kararları bulunmaktadır.
4. Yapılan çalışmalara ve literatür bilgilerine göre inceleme alanının jeolojisini Üst Kretase-Paleosen yaşlı Çağlayan Formasyonu (Kça), Üst Kretase-Paleosen yaşlı Bakırköy Formasyonu (Ktb), Eosen Yaşlı Kabaköy (Tek), Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ile Dolgu (Qd) birim oluşturmaktadır.
5. İnceleme alanı engebeli bir topoğrafyaya sahip olup, eğim değeri % 0-80 aralığında değişmektedir.
6. İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; Dolguda (Qd) 1. tabaka için 487-2286 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Gevşek/Orta Sağlam zeminler” olarak, 2. tabaka için 3919-19428 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Sağlam/Çok Sağlam zeminler” olarak, Alüvyonda (Qal) 1. tabaka için 619-3079 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Orta Sağlam/Sağlam zeminler” olarak, 2. tabaka için 8945-31130 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Sağlam/Çok Sağlam zeminler” olarak, Kabaköy Formasyonunda (Tek) 1. tabaka için 586-4871 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin

“Gevşek/Orta Sağlam/Sağlam zeminler” olarak, 2. tabaka için 4569-68462 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Sağlam/Çok Sağlam zeminler” olarak, Bakırköy Formasyonunda (Ktb) 1. tabaka için 1376-6087 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Orta Sağlam/Sağlam zeminler” olarak, 2. tabaka için 19698-80732 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Çok Sağlam zeminler” olarak, Çağlayan Formasyonunda (Kça) 1. tabaka için 838-10805 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Orta Sağlam/Sağlam/Çok Sağlam zeminler” olarak, 2. tabaka için 19622-169549 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olup zemin “Çok Sağlam zeminler” olarak tanımlanmıştır.

7. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından alüvyon birimden alınan örselenmiş örnekler üzerinde 27 adet su içeriği, atterberg limitleri ve elek analiz; karot örnekler üzerinde ise kaya birimlerin mekanik özelliklerini belirlemeye yönelik 215 adet tek eksenli basınç deneyleri ile 1329 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır.
8. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 4. derece deprem bölgesinde yer almakta olup inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için “**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)**” hükümlerine uyulmalıdır.
9. İnceleme alanında yapılan 340 adet mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları (T<sub>0</sub>) değerleri ne göre birimlerin tehlike düzeyleri; Dolguda (Qd) “B (Orta)”, Alüvyonda (Qal) “B (Orta)”, Kabaköy Formasyonunda (Tek) “A (Düşük)/ B (Orta)” aralığında, Bakırköy Formasyonunda (Ktb) “A (Düşük)”, Çağlayan Formasyonunda (Kça) “A (Düşük)” olarak sınıflandırılmıştır.
10. İnceleme alanında farklı 19 noktada derinliği 26.0-52.0 m aralığında değişen inklometre kuyuları açılmış ve bu kuyularda inklometre ölçümleri yapılmıştır. Inklometre kuyularında alınan ölçüm sonuçlarına göre tüm kuyularda küçük ölçekli ve yer yer 26 mm ye ulaşan deplasmanların geliştiği görülmüştür. Özellikle birimlerin üst kesimlerinde gözlenen altere seviyelerinde akma şeklinde geliştiği ve bol kırık ve parçalı kaya bloklarının gözlendiği alt seviyelerde ise lokal olarak parçalı blokların ayrılmasına ve yağışlara bağlı olarak sızıntı ve yeraltı sularının oluşturduğu su basıncına bağlı kuyu içinde lokal kaymaların geliştiği düşünülmektedir. Ayrıca, inceleme alanında yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre eğimli alanlarda, kayma güvenlik katsayısı depremsiz (Fs) 0.987-6.749 aralığında, depremlili ise (Fs) 0.890-6.045 aralığında bulunmuştur. Yapılan stabilite analizinde kayma düzlemi üst seviyelerindeki ayrışma zonlarından

geçmektedir. Yapılan stabilite analizleri sonuçlarına göre kaya birimlerin üstünde yer alan ayrışma zonlarında yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmların meydana gelebileceği belirlenmiştir. İnceleme alanının batı sınırında ve Güneysu yolu üzerinde kalan ve jeolojisini bazaltların oluşturduğu alanlarda malzeme alımı sonrasında dik ve yüksek şevler oluşmuştur. Bu alanlarda birimin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak ana kaydan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Ayrıca bu alanlarda üstteki altere kesimlerde yağışlarla birlikte heyelan olayıda gerçekleşmiştir.

**11.** İnceleme alanında akış gösteren dere ile yamaçlardaki kuru derelerin yağışlı dönemlerde taşkın oluşturma riskine karşın planlama öncesi ***DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***

**12.** Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu inceleme alanı,

✓ ***Önlemler Alan 2.1-a (ÖA-2.1-a) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar***

✓ ***Önlemler Alan 2.1-b (ÖA-2.1-b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar***

✓ ***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***

✓ ***Uygun Olmayan Alan 2.3 (UOA 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Alanlar***

✓ ***Afete Maruz Bölgeler (A.M.B), kategorisinde değerlendirilmiştir.***

**Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

**İnceleme alanında, Jeolojisini Çağlayan Formasyonu, Kabaköy Formasyonu ile Bakırköy formasyonlarının oluşturduğu alanlar *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*” olarak değerlendirilmiştir.**

**İnceleme alanında “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak**

**değerlendirilen alanlar yerleşime uygunluk paftalarında jeolojisini Çağlayan Formasyonu**

**ve Kabaköy Formasyonlarının oluşturduğu alanlar “ ÖA-2.1-a” ve Bakırköy**

**Formasyonun oluşturduğu alanlar ise “ÖA-2.1-b” simgeleriyle gösterilmiştir.**

## *Önemli Alanlar-2.1-a (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*

İnceleme alanında, Jeolojisini Çağlayan Formasyonu ve Kabaköy formasyonlarının oluşturduğu Uygun olmayan ve Afete maruz bölge ilan edilen alanlar haricinde kalan alanlarda birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında altere seviyelerde duraysızlık oluşabilecek, kaya seviyelerde ise kama tipi kaymalar oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk açısından *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen haritalarda bu alanlar ÖA-2.1-a simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılan analiz sonuçlarına göre bu alanlarda kayma güvenlik katsayısı depremsiz (Fs) 0.831-4.235 aralığında, depremlili ise (Fs) 0.750-3.796 aralığında bulunmuştur. Yapılan stabilite analizinde kayma düzlemi üst seviyelerindeki ayrışma zonlarından geçmektedir. Stabilite analizleri sonuçlarına göre kaya birimlerin üstünde yer alan ayrışma zonlarında yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akımların meydana gelebileceği belirlenmiştir.*

Bu alanlarda;

- ✓ Kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, şevler istinat duvarı vb dayanma yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak sızıntı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi temel zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konulmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- ✓ Yapı yükleri stabilite sorunlarına neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taahhütlenmelidir.
- ✓ Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce



mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.

- ✓ Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Yapı yüklerinin taşıttırlacağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler parsel/bina bazı zemin etütlerinde elde edilecek sorunlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

#### ***Önemli Alanlar-2.1-b (ÖA-2.1-b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar***

İnceleme alanında, Jeolojisini Bakırköy formasyonunun oluşturduğu alanlarda yapılan inceleme ve arazi çalışmalarında ve MTA tarafından hazırlanan heyelan haritalarında yaygın bir şekilde yüzeysel heyelanlar gözlenmiştir. MTA tarafından hazırlanan heyelan haritasına göre inceleme alanında jeolojisini killi kireçtaşı-marn arlanmasından oluşan Bakırköy formasyonunun gözlendiği alanlarda daha yaygın olarak heyelanlar geliştiği gözlenmiştir. Buda inceleme alanı ve çevresinin çok yağış alan bölge olmasına bağlı olarak yoğun ve uzun süreli yağışlar sonunda suya doyan özellikle marn-killi kireçtaşlarına ait altere seviyelerinde yamaç boyunca yüzeysel akmlar gelişmiştir. Bu alanlarda yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre kayma güvenlik katsayısı depremsiz (Fs) 1.680-1.824 aralığında, depremler ise (Fs) 1.430-1.550 aralığında bulunmuştur. Stabilite analizleri sonuçlarına göre kaya birimlerin üstünde yer alan ayrışma zonlarında yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmların meydana gelebileceği belirlenmiştir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk açısından *Önemli Alanlar-2.1-b (ÖA-2.1-b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*” olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen haritalarda bu alanlar ÖA-2.1-b simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, şevler istinat duvarı vb dayanma yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak sızıntı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi temel zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- ✓ Yapı yükleri stabilite sorunlarına neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- ✓ Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Yapı yüklerinin taşıttırlacağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler parsel/bina bazı zemin etütlerinde elde edilecek sorunlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

### **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 olsada şişme özelliğinde killi seviyelerin olabileceğinden şişmeye yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- ✓ Bu alanda eğim değeri % 00-10 arasında değişmekte olup duraylılık 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 ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına 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 sevilere yeraltı suyuna ve denize yakın alanlar ve deniz dolgu alanlarında deniz suyuna rastlanılmıştır.

Bu alanlarda deniz suyu girişi, 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 ilgili 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, sınırlama, şişme, oturma ve taşıma gücü gibi sorunlar ile karşılaşmaması için üstteki mühendislik sorunu beklenen seviyeler belirlenen mühendislik yöntemleriyle geçilerek alttaki birimlerin sağlam seviyelerine taşınmalıdır.
- Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı bandında deniz girişi 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 taşıtılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak projeye esas etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **Uygun Olmayan Alan 2.3 (UOA 2.3) *Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Alanlar***

İnceleme alanının batı sınırında ve Güneysu yolu üzerinde kalan ve jeolojisini bazaltların oluşturduğu alanlarda malzeme alımı sonrasında dik ve yüksek şevler oluşmuştur. Bu alanlarda birimin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak ana kaydan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Ayrıca bu alanlarda üstteki altere kesimlerde yağışlarla birlikte heyelan olayıda gerçekleşmiştir. Dolayısıyla inceleme alanında yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde stabilite ve kaya düşme tehikesinin bulunduğu çok yüksek eğimli şevler Uygun Olmayan Alanlar-2.3 olarak tanımlanmış olup Ekli haritalarda UOA-2.3 simgesiyle gösterilmiştir.

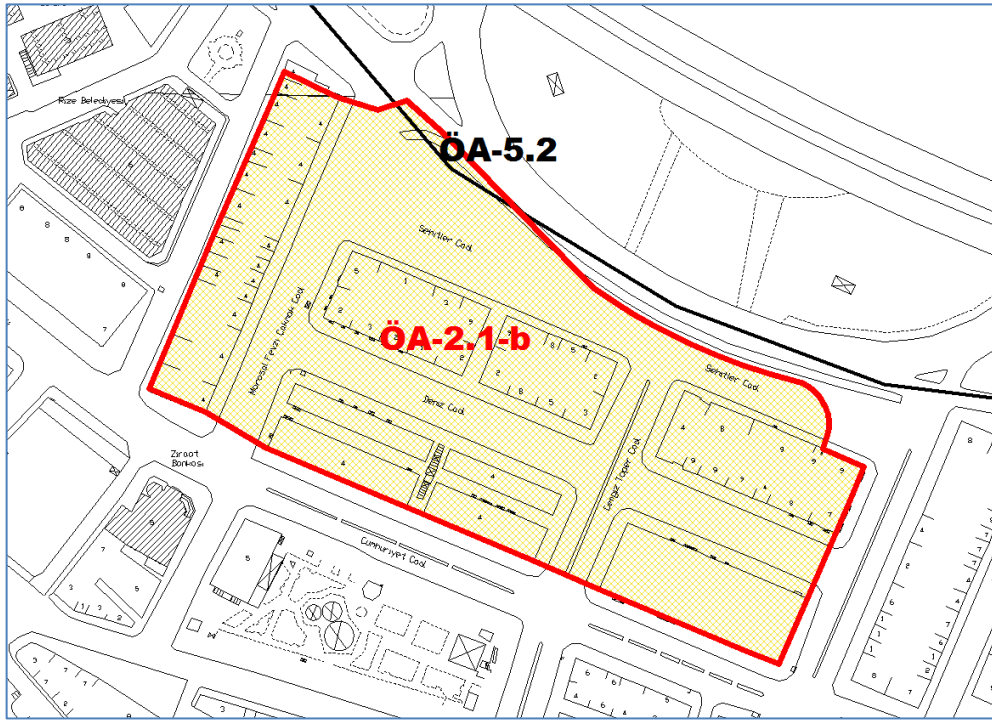
### **Afete Maruz Bölge (AMB)**

İnceleme alanı dâhilinde bir çok farklı alanda mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan jeolojik etüt raporunda belirlenmiş heyalanlı alanlar, farklı tarihlerde Bakanlar Kurulu kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. **İnceleme alan içerisinde kalan Afete Maruz Bölge sınırları aynen korunmuş ve bu alan ile ilgili hiçbir çalışma ve jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.**

**13.** İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “***Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik***” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

**14.** Bu rapor; Rize (Merkez) Belediyesi sınırında kalan yaklaşık 7700 Ha yüzölçümüne sahip Alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

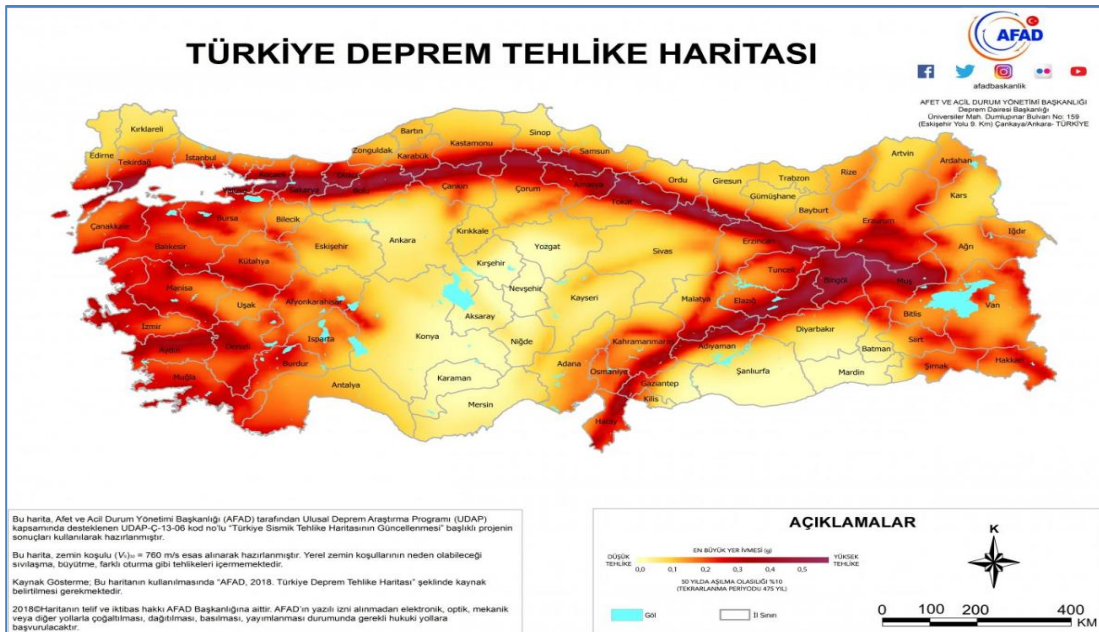
Planlama alanı Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu ile Ö.A.5.1 ve Ö.A.2.1.b olarak tespit edilmiştir.



### **3.1.2 Deprem Durumu**

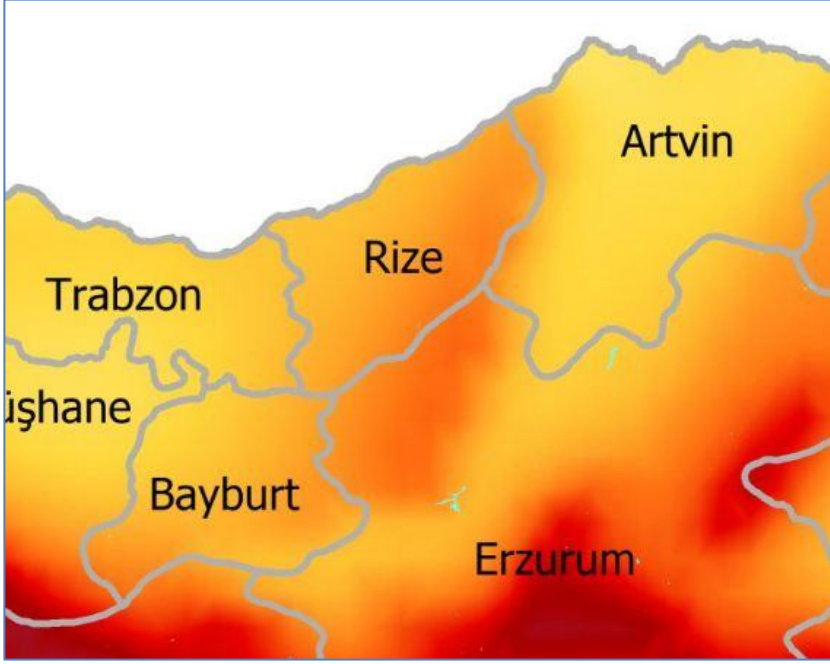
Planlamaya konu olan alanında sınırları içerisinde yer aldığı Rize İli 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası kapsamında Rize İli tehlike boyutu olarak 0.1 - 0.2 değerleri arasında değerlendirilmiştir.

### **Harita.11 AFAD-2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası**



Kaynak: AFAD. afad.gov.tr

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



Kaynak: AFAD. afad.gov.tr

### **3.1.3 Akarsular ve Taşkın Durumu**

#### **Yerüstü Suları**

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Rize İl Merkezi içerisinde çok sayıda dere bulunmaktadır. Bu kapsamda planlama alanı içerisinde herhangi bir yer üstü su kaynağı bulunmamaktadır.

#### **İçme ve Kullanma Suyu**

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Rize İl Merkezi'nde İçme ve Kullanma Suyu Rize Belediyesi tarafından sağlanmaktadır. Planlama alanı içerisinde İçme ,Kullanma Suyu ve atıksu altyapısına yönelik mevcutta bulunan yapılar sebebiyle İçme, Kullanma ve Atık su şebekesi bulunmaktadır.

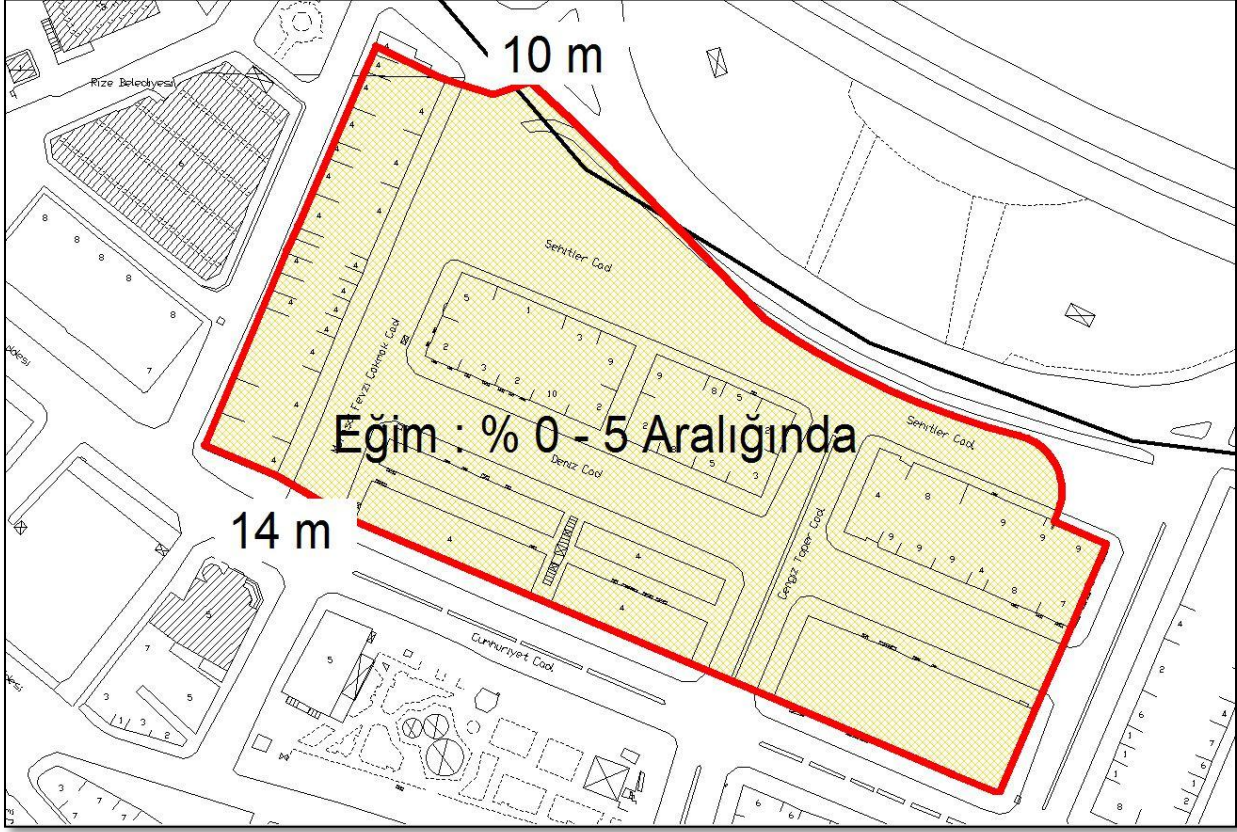
#### **Taşkın Durumu**

Planlama Alanı içerisinde herhangi bir taşkın alanı bulunmamaktadır.

### **3.1.4 Yükseklik ve Eğim Durumu**

Planlama alanı 7 m ile 10 m arasında güneye doğru yükselen bir yükseklik sergilemektedir. Planlamaya konu olan alan % 0-5 arasında eğimli bir alanda yer almaktadır.

### Harita.13 Planlama Alanı Eğim Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

#### **3.1.5. İklim**

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

Rize güneyinde dağların D-B doğrultusunda uzanması bakı şartlarının etkili olmasını sağlamıştır. Doğu Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçları boyunca sıcak cephelerin hapsolmesi nedeniyle yağış miktarı ve şiddetinde artış görülmektedir. Rize'nin de içerisinde yer aldığı Karadeniz kıyıları boyunca denizel etkiler kuvvetli hissedilmekte olup her mevsim yağışlı geçmektedir. Kıyı kuşağında cephe geçişlerine bağlı olarak yağış miktarı yüksektir. Yerel



farklılıklar nedeniyle bölge genelinde yağış miktarı değişmektedir. Kuzeye bakan yamaçlarda kuzeybatıya dönük yamaçlar, kuzeydoğuya bakan yamaçlara göre daha fazla yağış almaktadır. Rize ve çevresindeki yamaçların genelde kuzeydoğu doğrultusunda uzanması fazla yağış almasında önemli bir faktör olmuştur.

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

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

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

### **3.1.6 Bitki Örtüsü**

Bol yağış alan ve dengeli bir sıcaklık rejimine sahip olan ilçe sık ve gür bir tabii bitki örtüsüne sahiptir.

Kıyidan yaklaşık 750 m yüksekliğe kadar olan saha geniş yapraklı kıyı ormanları ile kaplıdır. Bu sahada yer yer iğne yapraklıların da bazı sırtlar boyunca aşağılara sarktığı görülür. Gür ve sık bir orman formasyonu ile aynı zamanda da zengin bir orman altı formasyonundan oluşan bu yükseklik basamağı "Kelşik Flora" adıyla da tanınmaktadır. Bu basamağın hakim türü sakallı kızılgağaç (Alnus Barbata) olup diğer türler kayın, kestane, ıhlamur türleri, gürgen, karaağaç türleri, yabani Trabzon hurması, yabani karayemiş, yabani kiraz, defne, çınar, tesbih ağacı, meşe, dişbudak ve şimşir'dir.

Bunlardan sakallı kızılgağaç ve yabani karayemiş akarsu vadileri boyunca orman üst sınırına kadar çıkar. Bu basamağın orman altı bitki örtüsü de çok zengindir. Hakim tür; yörede "Kumar" adıyla bilinen ve yakacak odun olarak istihsal edilen orman gülü (Rhododendron) olup, sayılamayacak kadar çok otsu ve odunsu bitki türü, orman gülü ile birlikte orman altı bitki örtüsünü oluşturur.

Yaklaşık olarak 800-1400 m yükseklikler arasındaki kuşak karışık orman kuşağıdır. Bu katın yaygın türlerinin geniş yapraklılarından sakallı kızılgaç, kayın, kestane, gürgen ile iğne yapraklılarından ladin ve çam türleri teşkil eder. Orman altı bitki örtüsünü gene orman gülü ile diğer otsu ve odunsu bitkiler oluşturur.

Yüksekliğin daha da artmasıyla yavaş yavaş iğne yapraklı türler hakim duruma geçer. Hele 1600 m'den sonra iğne yapraklılarının hakimiyeti kesindir. Hakim tür doğu ladini (Picea Orientallis) olup, orman üst sınırına yaklaştıkça Kafkas köknarı da yaygın bir şekilde görülür. karaçam da bu kuşağın yaygın türlerindedir. Orman altı bitki örtüsü bu kuşakta da değişmez.

Rize'de ormanlar yaklaşık olarak 2000-2200 m yüksekliklerde sona erer ve yerini alp çayırlarına bırakır. Turuncu ve beyaz renkli küçük dağ zambakları ile papatyalar gibi çeşitli türlerin yer aldığı bu sahada, çayırların yanında lekeler halinde yer yer kısa boylu, orman gülü çalılıkları da yer almaktadır. Yaylacılık faaliyetlerine sahne olan bu sahada yakacak ihtiyacını karşılamak amacıyla tahrip edilen orman gülü çalılıkları gün geçtikçe azalmaktadır.

Kentte Fırtına deresinin oluşturduğu alüvyon düzler yerleşim alanı olarak kullanılmakta olup, geriye kalan alanının hemen hemen tamamında çay tarımı yapılmakta olup yüksekliğin arttığı yerlerde orman alanları başlamaktadır.

### **3.1.7 Maden Kaynakları**

Planlamaya konu olan sınırları içerisinde herhangi bir maden sahası bulunmamaktadır.

### **3.2. Demografik Yapı**

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.

**Tablo1. Rize İli Ve İlçeleri Göç Durumu**

İL/İLÇE	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI
<b>RİZE</b>	15006	15604	-598	-1.80
<b>ARDEŞEN</b>	2007	2022	-15	-0.37
<b>ÇAMLIHEMŞİN</b>	353	425	-72	-11.66
<b>ÇAYELİ</b>	2162	2204	-42	-1.00
<b>FINDIKLI</b>	793	1024	-231	-14.36
<b>İKİZDERE</b>	441	537	-96	-17.01
<b>KALKANDERE</b>	626	1015	-389	-32.14
<b>PAZAR</b>	1528	1696	-168	-5.50
<b>MERKEZ</b>	9544	8907	637	4.38
<b>GÜNEYSU</b>	1318	1227	91	6.54
<b>DEREPAZARI</b>	826	1170	-344	-43.34
<b>HEMŞİN</b>	107	304	-197	-87.11
<b>İYİDERE</b>	903	675	228	26.69

**Kaynak:** TÜİK

2016 yılı TÜİK verilerine baktığımızda ilde en çok göç alan ilçenin; Merkez İlçe en çok göç veren ilçenin de Merkez İlçe olduğu görülmektedir. Nüfus hareketliliğinin diğer ilçelere göre fazla olduğu ve net göç hızının da 4.38 ile en yüksek olduğu ilçedir.

### **Kentsel Nüfusun Dağılımı**

Rize ili merkez ilçesi 2016 yılı TÜİK verilerine göre 46 mahalleden oluşmaktadır. Akarsu mahallesi ise mücavir sınırında kalmaktadır.

2016 TÜİK verilerine göre Merkez İlçe nüfusunun %9,67'sini oluşturan Müftü Mahallesi nüfusu 11.105 olup Merkez İlçe'nin en yüksek nüfuslu mahallesidir. Müftü Mahallesi'ni İlçe nüfusunun 10.599 nüfusla % 9,23'ünü oluşturan Gülbahar Mahallesi ve 9.094 nüfusla %7,92'sini oluşturan ve kentin en eski yerleşimlerinden olan Tophane Mahallesi takip etmektedir. Merkez ilçenin en düşük nüfuslu mahallesi ise 278 kişi ile Bozkale mahallesidir.

Merkez ilçede mevcutta Belediye resmi verilerine göre 2016 yılı hane sayısı 51499dur. Boş durumdaki konutların daha çok konut stokunun konut talebinden fazla olarak

değerlendirildiği ve 2012 yılından sonra Gündoğdu beldesinden Merkez İlçeye katılan Bozkale, Mezra, Dağınksu, Hamidiye, Taşlıdere mahallelerinde yer aldığı görülmektedir.

**Tablo2. Nüfus Ve Hane Sayısının Mahallelere Göre Dağılımı (2017)**

Mahalle	Hane Sayısı	Nüfus	Ort. Hane Büyüklüğü	Nüfusun Mah. Göre Dağılım Oranı (%)	Mahalle	Hane Sayısı	Nüfus	Ort. Hane Büyüklüğü	Nüfusun Mah. Göre Dağılım Oranı (%)
BALSU	187	326	1.74	0.28	MERMERDELERN	853	1932	2.26	1.68
BAĞDATLI	1126	3347	2.97	2.91	MEZRA	75	110	1.47	0.1
BOZKALE	191	278	1.46	0.24	MÜFTÜ	4448	11105	2.5	9.67
BOĞAZ	670	1428	2.13	1.24	PAŞAKUYU	937	2310	2.47	2.01
CAMIÖNÜ	1162	2791	2.4	2.43	PEHLİVAN	336	649	1.93	0.57
DAĞINIKSU	657	1160	1.77	1.01	PEHLİVANTAŞI	319	545	1.71	0.47
DAĞSU	407	553	1.36	0.48	PORTAKALLIK	1193	2753	2.31	2.4
DEREÜSTÜ	145	282	1.94	0.25	PİLAVDAĞI	224	446	1.99	0.39
DEĞİRMENDERE	360	665	1.85	0.58	PİRİÇELEBİ	1803	4276	2.37	3.72
EKREM ORHON	1691	3767	2.23	3.28	REŞADİYE	1279	3582	2.8	3.12
EMEKCİLER	213	408	1.92	0.36	TAŞLIDERE	1692	3879	2.29	3.38
EMİNETTİN	886	2786	3.14	2.43	TOPHANE	4512	9094	2.02	7.92
ENGİNDERE	711	1313	1.85	1.14	YAĞLITAŞ	336	638	1.9	0.56
FATİH	166	300	1.81	0.26	YENİ MAHALLE	144	286	1.99	0.25
FENER	1958	5329	2.72	4.64	YENİKÖY	3169	6018	1.9	5.24
GÜLBAHAR	4271	10599	2.48	9.23	ÇAMLİBEL	1470	3245	2.21	2.83
HALATÇILAR	152	320	2.11	0.28	ÇARŞI	3235	6936	2.14	6.04
HAMZABEY	438	654	1.49	0.57	ÇORAPÇILAR	370	660	1.78	0.57
HAMİDİYE	921	2210	2.4	1.92	ÇİFTEKAVAK	454	770	1.7	0.67
HAYRAT	341	545	1.6	0.47	İSLAMPAŞA	2547	6403	2.51	5.58
KALE	927	2135	2.3	1.86	TOPLAM	51499	114838	2.23	100
KAMBURSIRT	217	260	1.2	0.23					

**Kaynak:** TÜİK/ Veri tabanları/Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, Rize Belediyesi, 2017

## Nüfusun Yapısı

Rize İli Merkez İlçesini 2016 yılı TÜİK verilerine göre yaş grupları bağlamında inceleyecek olursak kent genelinde en fazla nüfusa sahip yaş grubu %9,05'lik oranla 15-19 yaş arası grubun olduğunu görmekteyiz. En düşük yaş grubu ise %0.18'lik oranla 90+ yaş grubu olduğunu görmekteyiz. Kent genelindeki nüfus dağılımına göre nüfusun en fazla yoğunlaştığı yaş grubunun '0-24' yaş arasında olduğunu söylemek mümkündür. Nüfusun yoğunlaştığı diğer yaş grubu ise '25-44' yaş arasıdır.

Merkez ilçe kentsel nüfusunun yerleşmesinin yaşlara göre nüfus dağılımı incelendiğinde; Türkiye nüfus ortalamalarına yakın değerler sergilemektedir. Kentte genç nüfus oranı düşük iken işgücü nüfusu fazladır. (Genç nüfus; 0-18 yaş arası olup kentteki oranı % 31,56'dır. İşgücü nüfusu ise 15-64 yaş arası olup kentteki oranı ise % 65.90'dır.)

**Tablo3. Yaşlara Göre Nüfus Dağılımı**

Yaş Grupları	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek (%)	Kadın(%)	Toplam(%)
'0-4'	4390	4200	8590	7.80	7.17	7.48
'5-9'	4470	4310	8780	7.94	7.36	7.65
'10-14'	4294	4178	8472	7.63	7.13	7.38
'15-19'	5055	5341	10396	8.98	9.12	9.05
'20-24'	4869	5459	10328	8.65	9.32	8.99
'25-29'	4227	4680	8907	7.51	7.99	7.76
'30-34'	4556	4910	9466	8.10	8.38	8.24
'35-39'	4760	4998	9758	8.46	8.53	8.50
'40-44'	4230	4296	8526	7.52	7.34	7.42
'45-49'	3935	3702	7637	6.99	6.32	6.65
'50-54'	3530	3459	6989	6.27	5.91	6.09
'55-59'	2774	2446	5220	4.93	4.18	4.55
'60-64'	2113	2073	4186	3.75	3.54	3.65
'65-69'	1214	1380	2594	2.16	2.36	2.26
'70-74'	864	1060	1924	1.54	1.81	1.68
'75-79'	501	873	1374	0.89	1.49	1.20
'80-84'	366	632	998	0.65	1.08	0.87
'85-89'	97	385	482	0.17	0.66	0.42
'90+'	31	180	211	0.06	0.31	0.18
<b>TOPLAM</b>	<b>56276</b>	<b>58562</b>	<b>114838</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

**Tablo4. Merkez İlçenin Kentsel Nüfus Yapısı (2016)**

Nüfus Özelliği	Açıklama	Sayısal Değer	Oran (%)
Toplam Nüfus	-	114838	-
Erkek Nüfus	-	56276	49.00
Kadın Nüfus	-	58562	51.00
Çocuk Nüfus	0-14 yaş grubu	8472	24.64
İşgücü	15 - 64 yaş grubu	81413	65.90
Yaşlı Nüfus	65 + yaş grubu	7583	9.46
Bağımlı Nüfus	0 - 14 ve 65 + yaş grubu	33425	34.10
Doğurganlık Oranı	(0 - 1 / 15 - 44 yaş kadın grubu) x 100	( 2148/ 29684 ) x 100	7.24
Cinsiyet Oranı	(Erkek / Kadın Nüfusu) x 100	(56276 / 58562) x 100	96.10
Bağımlılık Oranı	(Çocuk + yaşlı nüfusu ) / İşgücü x 100	(8472 + 7583) / 81413 x 100	19.72

**Kaynak:** TÜİK/ Veri tabanları/Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları,2016

### 3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

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.

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 mekanda 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 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 azda 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.

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.

Rize kent merkezinin güneybatısında yer alan Rize Kalesi; Atatürk'e ait bazı eşyalar yanında, bölgeden çıkarılan etnografik eserlerin de sergilendiği Mehmet Mataracı Konağı olan Atatürk Evi Müzesi; Etnografik Eserler sergilendiği Sarı Ev; Rize kent merkezinde çarşı içindeki İslam Paşa Camii (Kurşunlu Cami) ve Rize kent merkezinde bulunan Gülbahar Cami önemli mimari ve kültürel yapılarıdır.

Tophane Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi'nde Rize'nin konser ve tiyatro gösterileri gibi kültür ve sanat etkinliklerinin yapıldığı İsmail Kahraman Kültür Merkezi yer almaktadır.

Ekrem Orhon Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde 2 adet sinema bulunmaktadır. Aynı zamanda ilçede 12 adet öğrenci yurdu, 1 adet öğretmenevi, 2 adet yüzme havuzu ve çeşitli ölçeklerde yeşil alanlar bulunmaktadır.

İlçede her yıl düzenlenen Rize Çay ve Yaz Spor Şenliği, Uluslararası Dağ Şenliği, Rize Turizm Şenliği, Hamsi Şenliği etkinliklerine çevre ilçelerden ve illerden çok sayıda kişi katılmaktadır.

İlçede yaşayan nüfus günlük ihtiyaçlarını ilçe merkezinden karşılamakla birlikte, sosyal-kültürel faaliyetler açısından nüfusun ihtiyaçlarını karşılamakta ve hatta çevre ilçelere de hizmet etmektedir.

Kent dışında yaşayanların kente yaz aylarında gelmeleri kentin hem ekonomik hem de sosyal yaşantısında önemli bir değişime neden olmaktadır. Yaz aylarında kent nüfusunda büyük bir hareketlilik yaşanmaktadır.

Nüfus ve sanayi açısından bugün önemli bir çekim merkezi olmasa da Rize'de, ekonomik anlamda önemli sayılan faaliyetler bulunmaktadır. Bir liman kenti olması ve sahip olduğu bazı kaynaklar kente belli ölçüde önem kazandırmıştır.

Kent ekonomisinin gelişmesinde temel itici güç çay üretimi olmuştur. Çay üretimi bu önemini ve özelliğini bugün de korumaktadır. Rize'de kentleşme ve sanayileşme etkileşimine bakıldığında, kentleşme sürecine etki eden en önemli unsur olan sanayinin yeterince gelişmediği dikkat çekmektedir. Bu durum ulaşım, alt yapı yetersizliği gibi temel nedenlere bağlanabilir. Bununla birlikte Rize'de çay üretimi, sanayinin de temeli olmuştur. Çay bitkisi ve

sanayisi kentin en önemli geçim kaynağı olma özelliğini korumaktadır. Rize sanayisinin temelini oluşturan çay fabrikaları, yöre halkı için önemli bir istihdam kapısıdır.

Rize’de Çay sezonu, hem ekonomik hem de nüfus anlamında bir canlanmaya neden olmaktadır. Rize’de sanayi denilince ilk sırada çay sanayi yer almaktadır. ÇAYKUR ve özel sektöre ait çay fabrikaları Merkez İlçe’de yer almaktadır .

Bölgedeki işsizlik ve tarıma uygun olmayan toprak ve engebeli arazi insanları bir geçim uğraşısı ve ekmek kapısı olarak denize itmiştir. Balıkçılık, yolcu ve yük taşımacılığı küçük temel uğraş alanlarından olmuştur.

Doğu Karadeniz’in en derin limanı olma özelliğiyle diğer limanlara göre üstün konumda olan Rize Limanı (Riport,2010), ticari hinterlandının dar olması nedeniyle kent ekonomisine istenilen düzeyde katkı yapamamaktadır.

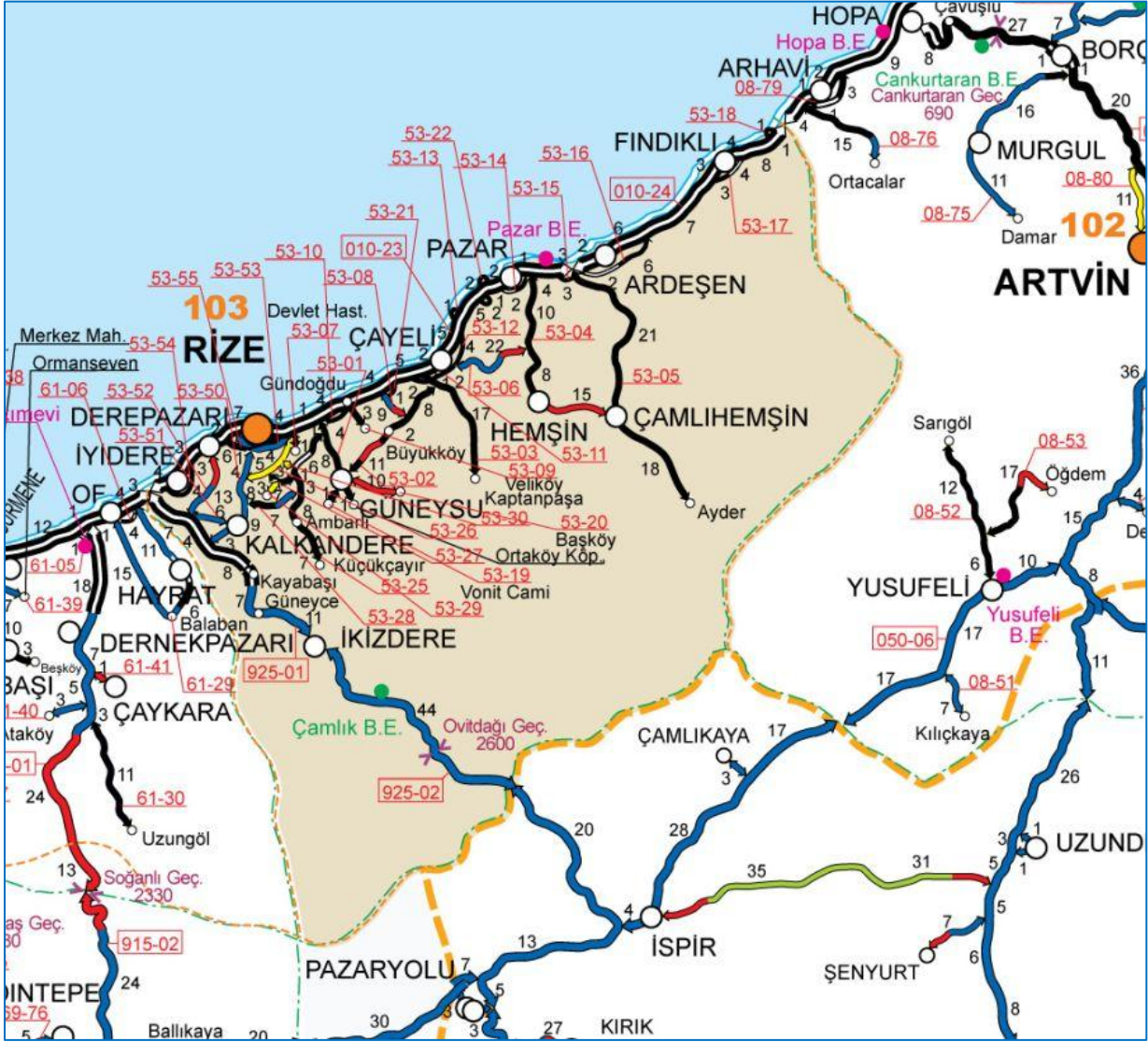
### **3.4. Teknik Altyapı**

#### **3.4.1 Ulaşım**

##### **Karayolu**

Planlama Rize Kent Merkezi'nde yer almaktadır.

## Harita14. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Sistemleri



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

### Havayolu Ulaşımı

Bölgeye en yakın ve yoğun kullanılan Trabzon havaalanı Rize Kent Merkezine karayolu mesafesi 70 km'dir.

### Demiryolu Ulaşımı

Rize İl sınırları içerisinde herhangi bir demiryolu ulaşım sistemi bulunmamaktadır.

### 3.4.2 Enerji Durumu

Planlama alanında içerisinde yer aldığı il merkezinin elektrik ihtiyacı Çoruh Elektrik dağıtım şirketi tarafından sağlanmaktadır.

### 3.4.3 İçme Suyu, Çöp ve Kanalizasyon

Planlama Alanının da sınırları içerisinde yer aldığı Rize İl Merkezi içerisinde içme suyu, çöp ve kanalizasyon hizmetleri Rize Belediyesi tarafından sağlanmaktadır.

### 3.5. Arazi Kullanımı

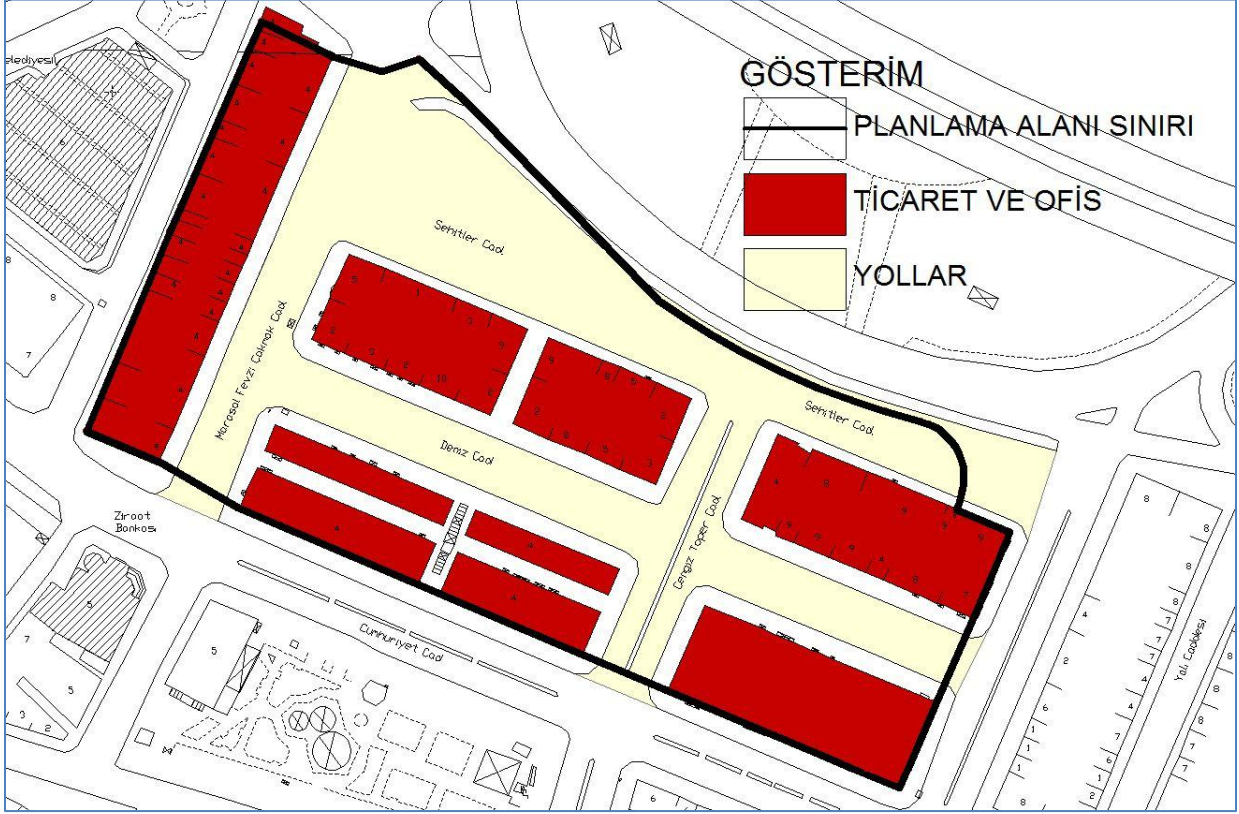
Planlama alanı Ticaret ve Ofis alanlarından oluşmaktadır.

#### Fotoğraf.1 Alanın Arazi Kullanım Durumu



Kaynak: Arazi Çalışması

## Harita15. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Kaynak: Ofis Çalışması

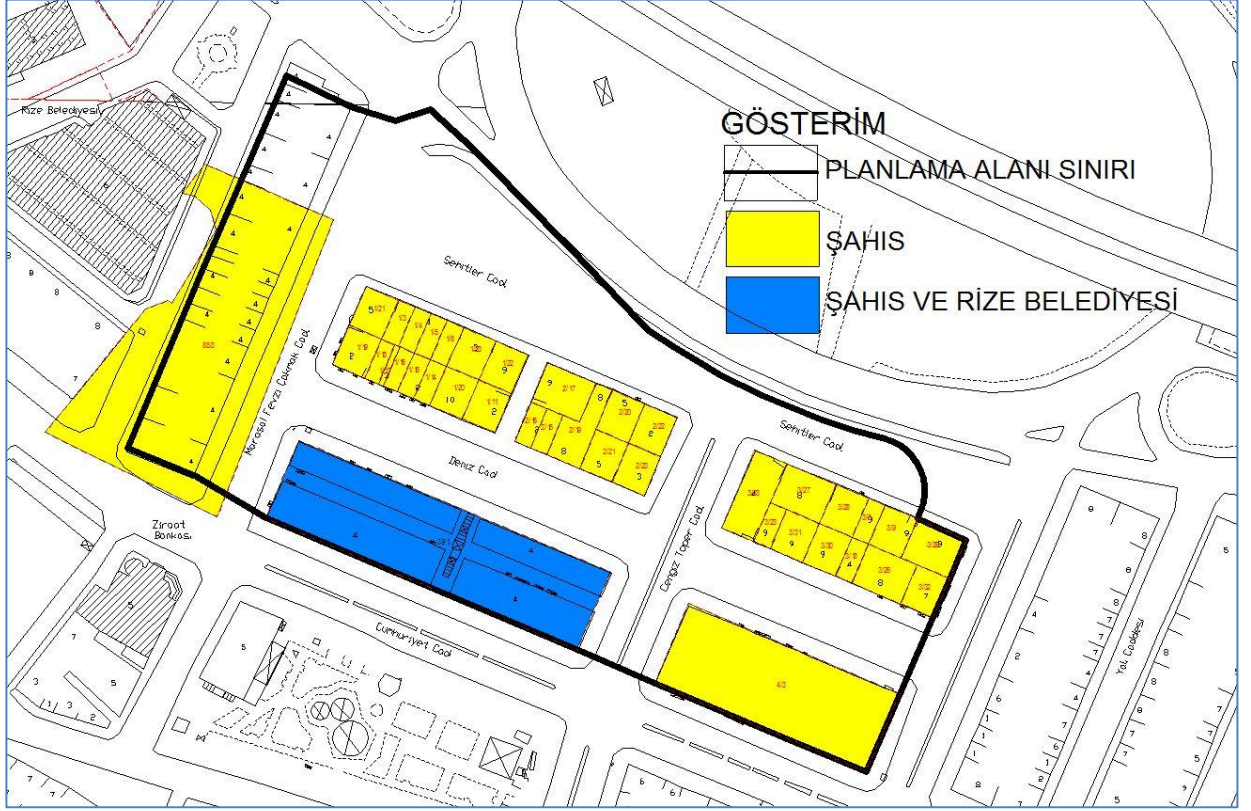
### 3.6. Yapı Yasaklı Alanlar, Özel Kanunlara Tabi Alanlar, Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

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

### 3.7. Mülkiyet Yapısı ve Yerleşme/Yapılaşma Alanlar

Planlamaya konu olan alan içerisinde mülkiyet yapısı incelendiğinde; alan içerisinde Şahıs, Rize Belediyesi ve Rize Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi mülkiyetindeki parsellerin yer aldığı görülmektedir. Alan içerisinde şahıs mülkiyetleri çoğunluktadır.

## Harita16. Mülkiyet Analizi

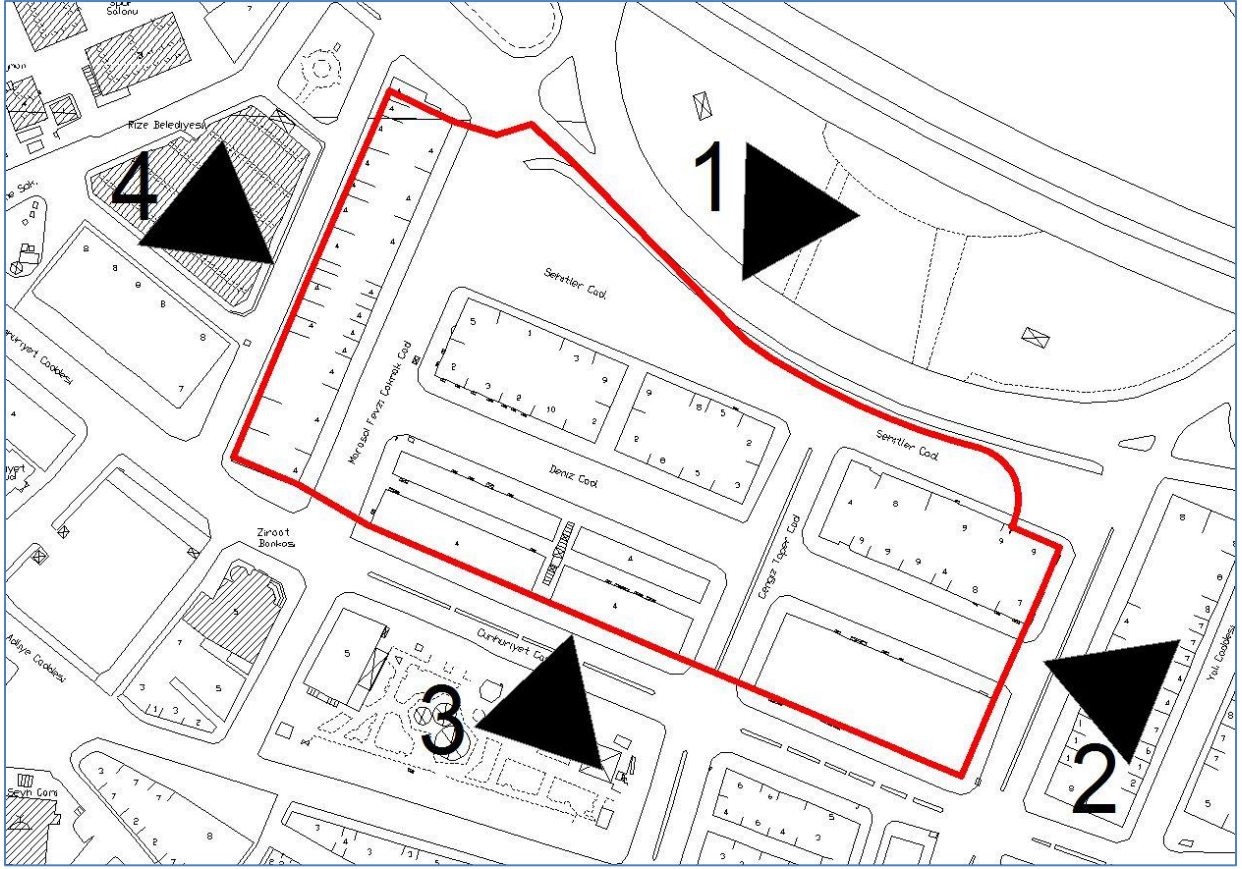


Kaynak: Ofis Çalışması

### 3.9. Fotoğraflar

Planlama alanının mevcut durumunu gösterir fotoğraflar aşağıda sunulmaktadır.

**Harita 17. Fotoğraf Çekim Yönleri**



Kaynak: Ofis Çalışması

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



Kaynak: Arazi Çalışması

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



Kaynak: Arazi Çalışması



**Fotoğraf.3 Alanın Mevcut Durumu (Çekim Yönü-3)**



Kaynak: Arazi Çalışması

**Fotoğraf.4 Alanın Mevcut Durumu (Çekim Yönü-4)**



Kaynak: Arazi Çalışması

## 4. BÖLÜM

### 4.KURUM GÖRÜŞLERİ

#### **Çoruh Elektrik 05.11.2019 Tarih ve 290 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı ile ;**

"Söz konusu Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda yapılacak imar plan çalışmalarında mevcut elektrik altyapısının korunması, 1. Etap projenin enerji ihtiyacının belirlenmesi ve bu ihtiyaca binaen uygun noktalarda trafo yerlerinin tespiti ve projeye entegrasyonunun sağlanması, yeni inşa edilecek yapıların enerji bağlantıları ve genel aydınlatma için kablo güzergahlarının belirlenmesi, gerekmesi durumunda hizmet kanalı oluşturulması hususlarında gereğinin yapılması" hususları belirtilmiştir.

#### **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2020 Tarih ve 18994 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Bölge Müdürlüğümüzce " Rize Şehiriçi Dereleri Taşkın Suları Tahliyesi" işi kapsamında Rize il merkezinde yapılması düşünülen proje yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu parselleri proje alanına giren kısımlarında , projeye uyulması ve söz konusu işlemlerin 224.şube müdürlüğümüz kontrollünde gerçekleştirilmesi hususunda gereğinin yapılması" hususları belirtilmiştir.

#### **Rize Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.11.2019 tarih ve E.163110 Sayılı Görüş Yazısı İle;.**

"Yapılan incelemelerde taşınmazların bulunduğu bölgede 7269 sayılı Kanun uyarınca daha önce alınmış herhangi bir "Afete Maruz Saha" veya "taşkına maruz saha" kararının bulunmadığı ayrıca söz konusu alanların Türkiye Afet Müdahale Planı kapsamında belirlenen toplanma, acil barınma veya geçici barınma alanlar içerisinde olmadıkları belirlenmiştir. Ancak 7269 sayılı yasa ve ilgili mevzuat gereğince Mevzii İmar Planı hazırlanması öncesinde, taşınmazın afet riski ve yerleşime uygunluğunun değerlendirileceği "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlatılarak ilgili Kuruma onaylatılması gerekmektedir.

Bu itibarla söz konusu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." hususları belirtilmiştir.

#### **Rize Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.11.2019 tarih ve E.8735 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Ordu-Trabzon- Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1 /I 00.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu bölge, Kentsel Yerleşme Alanı olarak

planlanmakta olup, Otoyol-Ekspres Yol olarak gösterilen şematik hat üzerinde bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri incelendiğinde;

"5.13 Bu planın onayından önce düzensiz olarak kentleşmiş alanların çevre kalitesinin yükseltilmesi amacıyla sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi esastır. Bu konuda hazırlanacak projelerde sosyo-ekonomik politikaların geliştirilmesinin yanı sıra ekolojik eşikler gözetilecek ve sürece halkın katılımı sağlanacaktır. Söz konusu alanların proje sonrasında fonksiyonun aynı kalması durumunda, alanda yaşamını sürdüren yerel halk profiline korunması sağlanır.

6.1.8 Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırlan 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.

6.1.10 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."

hükümleri yer almaktadır.

Alt ölçekteki imar planı çalışmalarının, ilgili kanun ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda söz konusu Çevre Düzeni Planına ve plan kararlarına, genel hedef/ilke ve stratejilerine, arazi kullanım türlerine ve 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yürütülmesi halinde sakınca görülmemektedir.

İmar planı çalışmaları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğine tabi değildir. Ancak, alanda yapılacak faaliyetlerle ilgili proje bazında yukarıda belirtilen ÇED Yönetmeliğine göre İl Müdürlüğümüzden tekrar görüş sorulmalıdır." hususları belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.12.2019 tarih ve E.1069559 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Söz konusu alan , 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamı dışında kalmakta olup ilgi (b) yazıda; Rize Müze Müdürlüğü'nün 20.12.2019 tarih ve 85130171-168.01.01.E.1058774 sayılı yazısı ekinde 19.12.2019 tarih ve 110 no.lu raporunda; 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamı dışında kalmakta olduğu, ayrıca herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

Yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanıldığında, 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince, çalışmaların durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe ve Rize Müze Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir." hususları belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Müftülüğü'nün 12.02.2020 tarih ve E.153697 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

" İlimiz Merkez Çarşı Mahallesi ve Piriçelebi Mahallesi sınırları içerisindeki 2,28 hektarlık rezerv alanına ilişkin ilgi yazınız incelenmiş olup bahse konu alan içerisinde mülkiyetimizde bina bulunmadığı, ancak mülkiyeti Rize Belediye Başkanlığına ait denetim ve yönetimimi Müftülüğümüze ait olan 200 m<sup>2</sup> alanlı 1 mescit bulunduğu Kurumumuza ait başkaca herhangi bir alanın olmadığı, bölgede ibadet haneye ihtiyaç duyulduğundan, planlama sürecinde bu hususun göz önünde bulundurulması" hususları belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.11.2019 tarih ve E.3371 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Söz konusu kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." hususu belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 13.11.2019 tarih ve E.730154 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Rize İli, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde ve il merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda Özel Proje Alanı amaçlı imar planını hazırlanmasına yönelik olarak idarenizce yapılacak olan imar planı değişikliğine ilişkin Bakanlığımız çalışma alanı kapsamında, İl Müdürlüğümüz bilgisi dahilinde olan mutasavver bir plan bulunmamaktadır." hususu belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 20.12.2019 tarih ve E.3947430 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"İlgi yazıda ; 1.etap Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenen 22809.53 m<sup>2</sup> alan "Ticaret Alanı" olduğundan Kurumumuz mevzuatı kapsamında olan 5403 sayılı kanun gereği yapılacak herhangi bir iş ve işlem olmadığı hususu" belirtilmiştir.

**Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2019 tarih ve E.458726 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Konu ile ilgili olarak yazınız ekindeki haritada bulunan ve yazımız ekinde gönderilen alan ile sınırlı olan (2,28) hektarlık alanın koordinatlarında 26/11/2019 tarih ve saat 08:56 itibariyle sistemimizde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiştir.

Görüş istenen söz konusu alanda yapılacak olan "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda koruma amaçlı imar planı çalışmalarının bitirilmesine müteakip, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarına işlenebilmesi için ilgili karar eki ve 1/25000 Ölçekli paftaya uyumlu UTM (ED-50) 6 derecelik dilime esas saat ibresi yönünde kesin koordinatların bildirilmesi gerekmektedir." hususları belirtilmiştir.

**Rize Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.01.2020 tarih ve E.2162406 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Söz konusu bölgenin şehir merkezinin ortasında olması ve işlek konumda olması nedeniyle okul alanı ihtiyacımız bulunmamaktadır.

Ancak, Risk Alanı olarak belirlenen bölgenin yukarıda ifade ettiğimiz üzere şehir merkezi olması nedeniyle, ilimizin turizminin gelişmesine katkıda bulunmak adına okullarımız ve halk eğitim merkezlerimizde yapılan yöresel ürünleri sergilemek ve satış mağazası olarak da kullanılmak üzere ek kamulaştırma maliyeti oluşturmayacak 30 ile 50 m<sup>2</sup> büyüklükte bir alanın "Eğitim Alanı" olarak ayrılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bu sebeple, yukarıda da ifade edildiği üzere "Risk Alanı" olarak belirlenen alanda plan yapım sürecinde "Eğitim Alanı" ihtiyacımızın değerlendirilmesinin Müdürlüğümüzce yerinde olacağı düşünülmektedir." hususları belirtilmiştir.

**Tarım ve Orman Bakanlığı 12. Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2019 tarih ve E.3452651 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Söz konusu proje alanı; 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu , 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu , 04.04.2014 tarihli ve 28962 (Değişik; 01.08.2017 tarih ve 30141) Resmi Gazete sayılı Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve Kurumumuzu ilgilendiren diğer mevzuatlarımız açısından incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda; bahse konu projenin yapılacağı alan, korunan alanlarımızın (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme ve Koruma Sahaları) kapsamında kalan yerlerden olmayıp, söz konusu projenin gerçekleştirilmesinde , Kurumumuzun mevzuatları açısından sakınca görülmemektedir." hususları belirtilmiştir.

**Orman Genel Müdürlüğü Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Rize Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.11.2019 tarih ve E.2366075 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

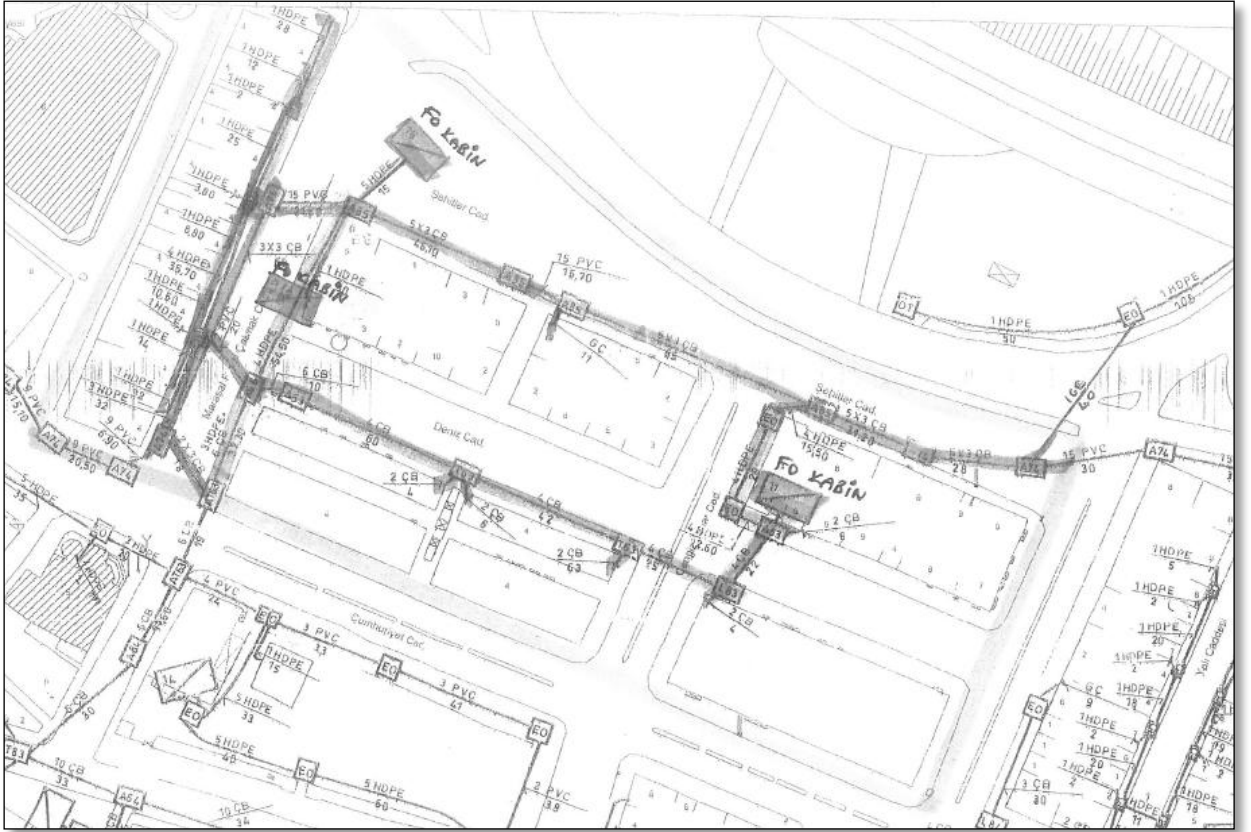
"Rize İli Merkez ilçesi Çarşı Mahallesi ve Piri Çelebi Mahalleleri sınırları içerisinde de İl Merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır.

1.nci Etap Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanda "Özel Proje Alanı" amaçlı İmar Planı çalışmaları yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

**Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 04.12.2019 tarih ve E.497033 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alan isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır." hususu belirtilmiştir.





**Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 17.02.2020 tarih ve E.43461 Sayılı Görüş Yazısı İle;**

"Bahse konu alanda 12.01.2011 onaylı Rize Eski Şehir Geçişi (1.Kısım) ve KGM ye onay için gönderilen Karadeniz Sahil Yolu, (İyidere-Çayeli) arası Devlet Yolu, Rize Şehir Geçişi (km:124+500-124+800) arası Rize Merkez Kavşağı Revizyonu (km:0+500,00-0+800,00) arası ve 25.09.2019 onaylı Rize Güney Çevre Yolu Pazar Caddesi Revizyonu Yolu (km:0+000-0+100) arasında yer almaktadır. İlgili talebe konu özel proje alanının bir kısmı karayolu kamulaştırma koridoru ve yol emniyet sahası içinde kalmaktadır.

İlgili talebe konu alanda yapılacak imar planı çalışmasında ilgili karayolu güzergahına ait karayolu kamulaştırma koridoru içinde kalan (yol ve yol emniyet sahası) alanının imar planında karayolu olarak ayrılmayıp, imar planında kamulaştırma koridorunun veya bir kısmının "konut alanı, ticaret alanı, turizm alanı, arıtma tesisi alanı, park alanı, yeşil alan, rekreasyon alanı, spor alanı, sosyal teknik altyapı alanı,.....vb." kullanm kararı getirilmemesi, imar adası içine almayıp, yoldan ihdas yapılarak parsel üretilmesine olanak sağlanmaması,



"2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" nun 17 ve 18. maddelerine bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde ve anılan yönetmeliğin 26. ve 41. Maddelerinde anılan yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmiş olup, turizm tesisi, resmi kurum, eğitim tesisleri, ticari tesisler, konut+ ticaret+ turizm, akaryakıt istasyonları, .vb. kullanımlar karayolu kamulaştırma sınımlarından 25m, konut alanları için 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmektedir.

2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu" ve buna bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" maddelerine uyulması ve yukarıda belirtilen Şartların sağlanması kaydıyla zel Proje Alanı İmar Planı alışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca; bahse konu alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) nce onaylı imar planları ve vaziyet planı ile birlikte Kurumumuzdan " izin" alınması yukarıda adı geçen yönetmelik maddeleri gereği zorunludur."

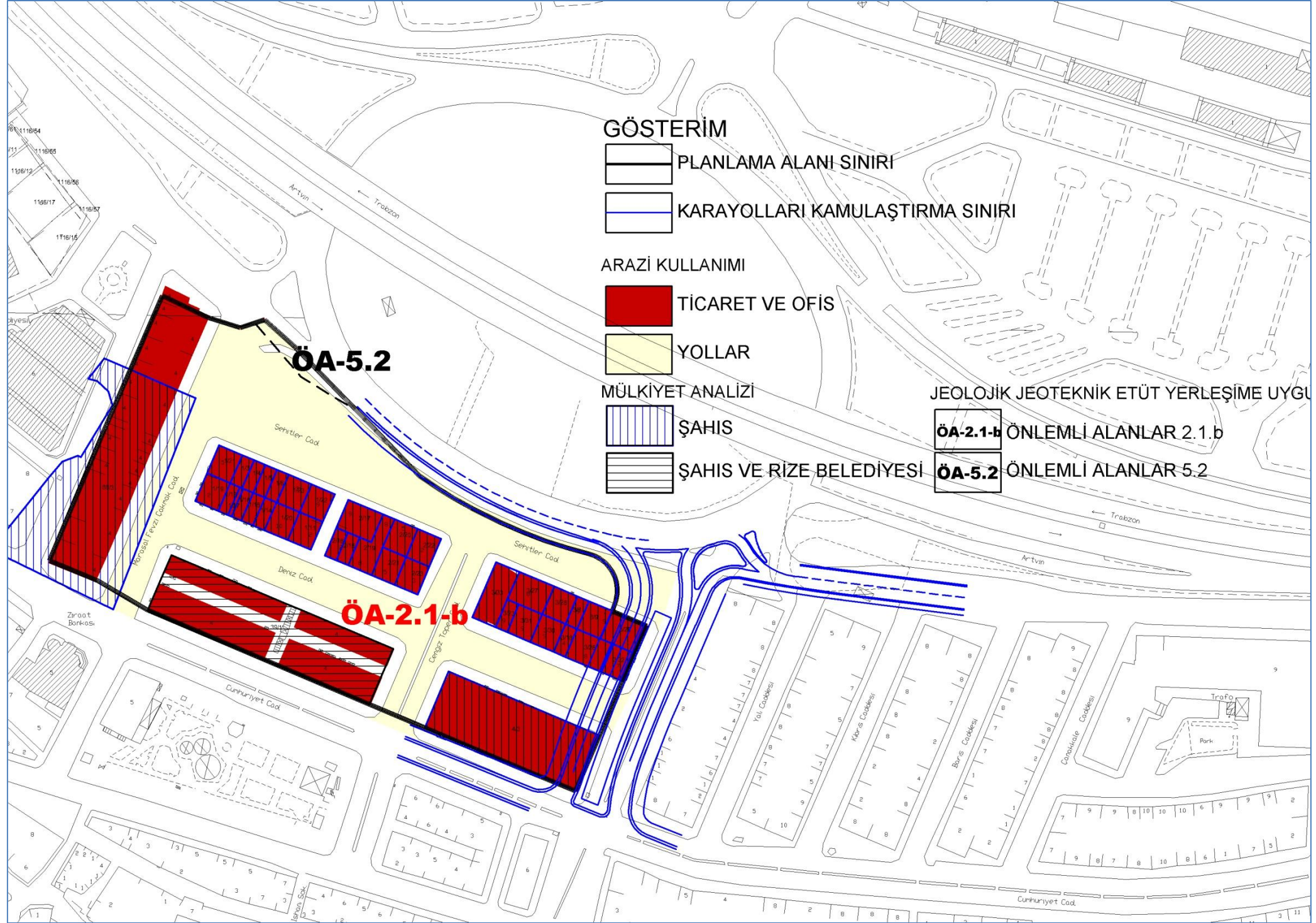
hususları belirtilmiştir.

Bu kapsamda ; Karayolları kamulaştırma sınırı planlama alanı için yasal eşik oluşturarak planlama alanını sınırlandırmıştır.Planlama Alanı içerisinde oluşturulacak imar adası için bu sınır esas alınmıştır.çekme mesafelerinin uygulanması hususunda "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri kapsamında uygulamaya geçilmesi için plan notu eklenmiştir.

## 5. BÖLÜM

### 5.1.SENTEZ PAFTASI

#### Harita 18. Sentez Paftası



Kaynak: Ofis Çalışması

## 6. BÖLÜM

### 6. PLAN TEKLİFİ

#### 6.1 Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi

Plan Teklifinin amacı; Riskli Alan olarak ilan edilen planlama alanı içerisinde kente, kentsel dönüşüm ihtiyacına yönelik modern, ticaret - konut ve ofis alanlarına sahip yöre mimarisine uygun modern yerleşim örneğinin kazandırılmasıdır.

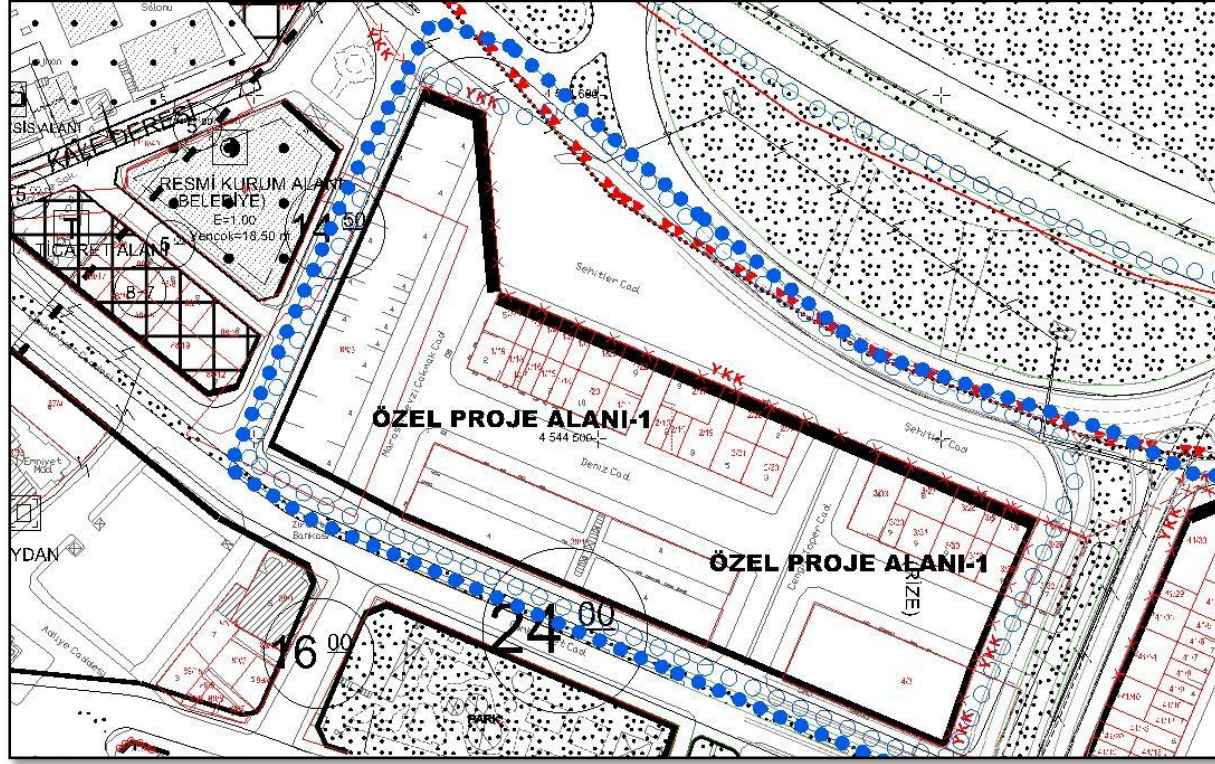
Ordu-Rize- Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nında Genel Hükümler 5.19 maddesi ile ; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda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

6306 sayılı Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ile riskli alan; "Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan" olarak tanımlanmaktadır. 6306 sayılı kanununun 18. maddesi 2b bendinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve (Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870) kentsel tasarım projesi hazırlamaya yetkilidir." denilmektedir. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu Açıklama bölümünde yer alan 11. Madde dahilinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin

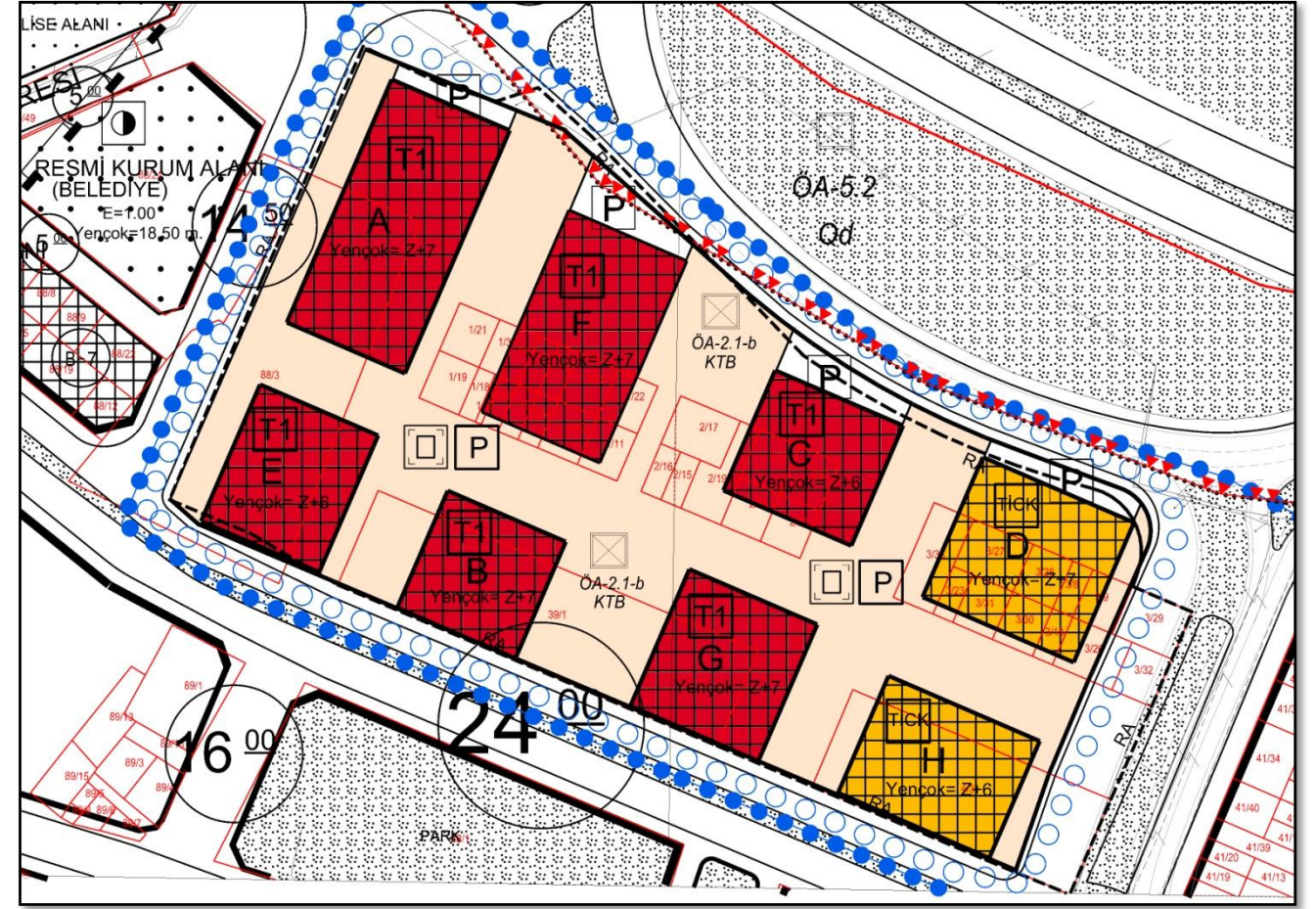
edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.” denilmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında belirtilen donatı standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

## Harita 19 Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması

### Yürürlükteki İmar Planı



### Plan Teklifi



## 6.2 Plan Teklifi Kararları ve Mevcut Plan Karşılaştırması

**Tablo5. Mevcut Plan Teklif Plan Kullanım Alanları**

	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (%)	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (%)
ÖZEL PROJE ALANI - 1	16844.053	73.85		
TİCARET			7441.01	32.62
TİCARET - KONUT ALANI			2503.68	10.98
MEYDAN - ZEMİN ALTI OTOPARK			11250.21	49.32
GENEL OTOPARK ALANI			921.62	4.04
YOLLAR	5965.08	26.15	693	3.04
<b>TOPLAM</b>	<b>22809</b>	<b>100.00</b>	<b>22809</b>	<b>100.00</b>

Kaynak: Ofis Çalışması

Riskli alan ilan edilen planlama alanı içerisinde taşıt yolları ve otopark alanları tamamen kaldırılarak alan Ticaret - Konut Alanı , Ticaret Alanı ve Meydan-Zemin Altı Otopark Alanı ve Genel Otopark Alanı olarak yeniden planlanmıştır.Hazırlanan plan değişikliği ile Ticaret - Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlı yapı kitle alanlarına ait yapılaşma koşullarına ilişkin toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YAPI ALANI NO	TOPLAMİNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
A - TİCARET	11920
E - TİCARET	6350
F - TİCARET	10090
B - TİCARET	5865
C - TİCARET	5775
G - TİCARET	7250
D - TİCARET - KONUT ALANI	8130
H - TİCARET - KONUT ALANI	6175
<b>TOPLAM</b>	<b>61555</b>

EKLER :

EK-1 KURUM GÖRÜŞLERİ



Tarih : 05.11.2019  
Sayı : 290

Km GDN - 53  
2019/43299

Tarih 05/11/2019  
Kaym:

T.C. RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

RİZE

S. Kuyumcu  
11.11.2019

**Konu:** Kurum görüşü.

**İlgi :** 24.10.2019 tarih ve 124869 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla Rize ili, Merkez ilçesi, Çarşı ve Piriçebe mahalleleri sınırları içerisinde 1. Etap Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanda "Özel proje alanı" amaçlı imar planı çalışmaları başlatılacağı belirtilerek Kurum görüşümüz istenmektedir

Söz konusu Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda yapılacak imar plan çalışmalarında mevcut elektrik altyapısının korunması, 1. Etap projenin enerji ihtiyacının belirlenmesi ve bu ihtiyaca binaen uygun noktalarda trafo yerlerinin tespiti ve projeye entegrasyonunun sağlanması, yeni inşa edilecek yapıların enerji bağlantıları ve genel aydınlatma için kablo güzergâhlarının belirlenmesi, gerekmesi durumunda hizmet kanalı oluşturulması hususlarında;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Serkan NAZIKOĞLU  
Yatırım Yönetmeni

Cabir KADIOĞLU  
İl Müdürü

08 Kasım 2019

Plan Proje MS  
İmar MS

11.11.2019

MUSTAFA ARICI  
Başkan Yardımcısı

ELEN EVRAK GLN:53-2019-74015

1/1

ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
RİZE İL MÜDÜRLÜĞÜ

Adres : Tophane Mah. Atatürk cad. No 248

RİZE

İlgili : Cemal DİLİVER

Tel : 0 464 213 92 07

Faks : 0 464 213 91 13



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 98479566-754-18994  
Konu : Rize ili, Merkez ilçe, Çarşı ve  
Piriçelesi Mahalleleri Kentsel  
Dönüşüm Çalışmaları

09.01.2020

*S. Arslan*  
*09.01.2020*

**RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

**İlgi** : 24.10.2019 tarihli ve E.124869 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Rize ili, Merkez ilçe, Çarşı ve Piriçelesi Mahalleleri sınırları içerisinde 1.Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Konu incelenmiştir. Bölge Müdürlüğümüzce " Rize Şehiriçi Dereleri Taşkın Suları Tahliyesi" işi kapsamında Rize il merkezinde yapılması düşünülen proje yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu parselleri proje alanına giren kısımlarında ,projeye uyulması ve söz konusu işlemlerin 224.şube müdürlüğümüz kontrollünde gerçekleştirilmesi hususunda,

Gereğini arz ederim.

Olcay ÇUBUKCU  
Bölge Müdürü V.

**EK/EKLER :**  
1-CAD Dosyası

*30.01.2020*  
*Ek Sayısı 206*  
*Ulasılması*

GİLEN YAZIYIN	
Geliş Tarihi	30 Ocak 2020
Haavate Tarihi	
Gelen Kayıt No	15372/1436
Ekli Dosya	İMAR MD.
Özel Kalem Md (BİS)	

**ÖVENLİ ELEKTRONİK İMZALI**  
**ACİL İLE İZLENİLİT**  
**Vedat KAPLAN**  
Teknisyen

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
**Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: AGGX-WG14-GF21-2359**

Adres : DSI 22. Bölge Müdürlüğü 61177 Yalıncağ / TRABZON  
Telefon : (462) 334 11 05 Belgegeçer (Fax) : (462) 334 11 10  
Kep Adresi : dsi.22blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
**Filiz ARSLAN Şehir Plancısı**  
**Telefon :**  
**e-posta : filizarslan@dsi.gov.tr**



4  
221

**AFAD**

T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 62864169-754-E.163110

05.11.2019

Konu : Çarşı ve Piriçelebi Mahalleri 1. Etap  
Kentsel Dönüşüm Alanı

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(Yazı İşleri Müdürlüğü)

İlgi : 30.10.2019 tarihli ve 52686284-754-E125180 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz Merkez İlçesi Çarşı mahallesi ve Piriçelebi Mahallesi sınırları içersinde kalan 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirkenen alanda "Özel Proje Alanı" amaçlı imar plan çalışmalarının yapılacağı belirtilerek 7269 sayılı Kanun kapsamında kurumumuz görüşü sorulmaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazlarının bulunduğu bölgede 7269 sayılı Kanun uyarınca daha önce alınmış herhangi bir "Afete Maruz Saha" veya "taşkına maruz saha" kararının bulunmadığı ayrıca söz konusu alanların Türkiye Afet Müdahale Planı kapsamında belirlenen toplanma, acil barınma veya geçici barınma alanları içerisinde olmadıkları belirlenmiştir. Ancak 7269 sayılı yasa ve ilgili mevzuat gereğince Mevzii İmar Planı hazırlanması öncesinde, taşınmazın afet riski ve yerleşime uygunluğunun değerlendirileceği "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlatılarak ilgili Kuruma onaylatılması gerekmektedir.

Bu itibarla söz konusu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-İmzalıdır

Ahmet DALKIRAN

Vali a.

Vali Yardımcısı

06.11.2019  
RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

126085  
Plan Proje Md.  
İmar Md.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : CCUDGFMYQMSYWHRFJHRV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>  
Valilik Binası Kat:4 RİZE  
Telefon No: (464) 217 43 00 Belge Geçer No: (464) 217 49 30  
E-posta: rizemdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: rize.afad.gov.tr

Bilgi için: Oğuzhan KAKIŞIM  
Harita Mühendisi



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 25958045-305.99-E.8735  
Konu : Çarşı ve Piriçelebi Mahalleri 1. Etap  
Kentsel Dönüşüm Alanı Kurum  
Görüşü

K  
4034

S. Kuyucu  
Bar. Samsun  
Artvin  
Piriçelebi  
13.11.2019  
08.11.2019

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 30.10.2019 tarih ve 125180 sayılı yazınız.

İlimiz, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde, ilgi yazı ekinde koordinatları verilen alandaki yapı kalitesi risk teşkil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmalarına başlandığı, söz konusu alanın Özel Proje Alanı amaçlı imar planı çalışmalarının yürütüldüğü belirtilerek konuya ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu bölge, *Kentsel Yerleşme Alanı* olarak planlanmakta olup, *Otoyol-Ekspres Yol* olarak gösterilen şematik hat üzerinde bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri incelendiğinde;

"5.13 Bu planın onayından önce **düzensiz olarak kentleşmiş alanların çevre kalitesinin yükseltilmesi amacıyla sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi esastır**. Bu konuda hazırlanacak projelerde sosyo-ekonomik politikaların geliştirilmesinin yanı sıra ekolojik eşikler gözetilecek ve sürece halkın katılımı sağlanacaktır. Söz konusu alanların proje sonrasında fonksiyonun aynı kalması durumunda, alanda yaşamını sürdüren yerel halk profiline korunması sağlanır.

**6.1.8 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.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İstampaşa mah. Zincirli Cad. 22.sokak No:11 MERKEZ/RİZE  
(0464)2130090  
rize@csb.gov.tr

Bilgi için: Fatih AYAZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(464) 213 00 90-2072



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı :25958045-305.99-E.8735  
Konu :Çarşı ve Piriçelebi Mahalleri 1. Etap  
Kentsel Dönüşüm Alanı Kurum  
Görüşü

08.11.2019

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

hükümleri yer almaktadır.

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

İmar planı çalışmaları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğine tabi değildir. Ancak, alanda yapılacak faaliyetlerle ilgili proje bazında yukarıda belirtilen ÇED Yönetmeliğine göre İl Müdürlüğümüzden tekrar görüş sorulmalıdır.

Gereğini, bilgilerinize arz ederim.

Hasan BEBEK  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü



Sidikiyus  
27.12.2019



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



4569

Sayı : 95711548-168.01.01-E.1069559

24.12.2019

Konu : Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri 1.Etap  
Kentsel Dönüşüm Alanı

#### DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Rize Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2019 tarihli ve 52686284-754-E125180 sayılı yazısı.  
b) Rize Müze Müdürlüğü'nün 20.12.2019 tarihli ve 85130171-168.01 01-E.1058774 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; İlimiz, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde ve il merkezine bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmalarına başlandığı, 1.Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Müdürlüğümüzün görüşü istenmektedir.

Söz konusu alan, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamı dışında kalmakta olup ilgi (b) yazıda; Rize Müze Müdürlüğü'nün 20.12.2019 tarih ve 85130171-168.01.01-E.1058774 sayılı yazısı ekindeki 19.12.2019 tarih ve 110 no.lu raporunda; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamı dışında kalmakta olduğu, ayrıca herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

Yapılacak çalışmaya esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlandığında, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince, çalışmaların durdurulması ve durumun en yakın Mülki Amirliğe ve Rize Müze Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İmza  
Abdullah ŞEN  
Vali Yardımcısı

EK : 20/12/2019 tarihli 85130171-168.01.01-E.1058774 sayılı yazı. (2 sayfa)

Dağıtım

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	: 26.12.2019
Havale Tarihi	:
Gelen Kayıt No	: 131518-14250
Gittigi Servis	: İmar Müd.

Ahmet Murat ZAVITLIOĞLU  
Başkan Yardımcısı

Bilgi için: Bahar KAZANCI  
Arkeolog

T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Müftülüğü

Sayı : 22604543-840-E.153697  
Konu : Çarşı Mahallesi ve Piriçelebi  
Mahallesi Rezerv Alanı İçin Görüş

12.02.2020

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş  
Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 304307 Halkalı-Küçükçekmece İstanbul

İlgi : 25.12.2019 tarihli ve 01404 sayılı yazınız.

İlimiz Merkez Çarşı Mahallesi ve Piriçelebi Mahallesi sınırları içerisindeki 2,28 hektarlık rezerv alanına ilişkin ilgi yazınız incelenmiş olup bahse konu alan içerisinde mülkiyetimizde bina bulunmadığı, ancak mülkiyeti Rize Belediye Başkanlığına ait denetim ve yönetimimi Müftülüğümüze ait olan 200 m2 alanlı 1 mescit bulunduğu Kurumumuza ait başkaca herhangi bir alanın olmadığı, bölgede ibadet haneye ihtiyaç duyulduğundan, planlama sürecinde bu hususun göz önünde bulundurulmasını,

Rica ederim.

e-İmzalıdır  
Naci ÇAKMAKÇI  
İl Müftü V.

GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYNI DİR

  
Abdullah DOKUMACI  
İdari ve Mali İşler Şefi

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır.

Reşadiye Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:71 53020 Rize  
Tel.0 464 214 26 80 Faks 0 464 214 26 55  
KEP Adresi :rizemuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için:Abdullah DOKUMACI  
Şef



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü

RİZE İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - RİZE DESTEK  
HİZMETLERİ BAŞKANLIĞI  
13-11-2019 15:43 - 64247179 - 755 02 01 - E-3371



*K*  
*4116*

Sayı : 64247179-755.02.01  
Konu : Kentsel Dönüşüm Kurum Görüşü

*Noti Dabit Kuyumcu'nun bilgi dahilinde.*

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 30/10/2019 tarihli ve 37106781-125180 sayılı yazımız

İlgi yazınızla; Rize ili, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde ve il merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmalarına dareniz tarafından başlatılan söz konusu planlama çalışmasına ilişkin kurum görüşümüzün İdarenize bildirilmesi hususunda;

Söz konusu kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	18 Kasım 2019
Yürürlük Tarihi	
Gelen Kayıt No	127213-12520
Gittikçe Servis	İMAM MD / Sabit Kuyumcu

e-İmzalıdır.  
Dr. Mustafa TEPE  
İl Sağlık Müdürü

18.11.2019

**MUSTAFA TEPE**  
Başkan Yardımcısı

Adnan AYDIN  
Veri Haz. Kontrolör  
Belgenin Aslı Elektronik İmza ile  
14 Kasım 2019

Rize Sağlık Müdürlüğü- Rize Devlet Hastanesi İnşaat Emlak Birimi

Telefon: Faks No: 04642130364

e-Posta: emre.akyuz@sağlik.gov.tr İnternet Adresi: https://rizeism.saglik.gov.tr

Elektronik imza için http://e-belge.saglik.gov.tr adresinden ebc556bc-661d-48d9-886a-95f6cf3a5d29 kodu ile erişebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: Emre AKYÜZ

İNŞAAT MÜHENDİSİ

Telefon No: (0 464) 213 05 00



K  
4090  
S. KUYUMCU  
11.10.2019

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
RİZE SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL  
MÜDÜRLÜĞÜ  
13/11/2019-20635349-754-E 730154



T.C.

RİZE VALİLİĞİ

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Not: Sabit Kuyumcu Kenya hakim.

Sayı : 20635349-754 /53

Konu : İmar İşleri

**RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 30.10.2019 tarih ve 125180 sayılı yazınız.

Rize İli, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçeşlebi Mahalleleri sınırları içerisinde ve il merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planını hazırlanmasına yönelik olarak idarenizce yapılacak olan imar planı değişikliğine ilişkin Bakanlığımız çalışma alanı kapsamında, İl Müdürlüğümüz bilgisi dahilinde olan mutasavver bir plan bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır  
Erhan KAVAZ  
İl Müdürü

Valilik Binası B Blok Kat:4 RİZE

Telefon :0464 253 00 24

Bilgi için: Hamit YAZICI Memur

Keş: sanayiveteknolojibakanligi.rizeil@hs01.kep.tr

Faks: 0536 253 00 23

e-posta: hamit.yazici@sanayi.gov.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



Evrak doğrulamak için: <https://e-belge.sanayi.gov.tr/> Belge Kodu: 81918983-2378-4cd6-9290-4b4ccb47a085

ile erişebilirsiniz.



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

4467

Sayı : 14092030-230.04.02-E.3947430  
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri  
(Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri 1.  
Etap Kentsel Dönüşüm Alanı)

20.12.2019

S. K. Yılmaz  
20.12.2019

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 13.12.2019 tarihli ve 52686284-754-E129899 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak belirlenen 22809.53 m<sup>2</sup> alan "Ticaret Alanı" olduğundan Kurumumuz mevzutu kapsamında olan 5403 sayılı kanun gereği yapılacak herhangi bir iş ve işlem olmadığı hususunu;  
Bilgilerinize arz ederim.

Şafak BULUT  
İl Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : YWRVDXJC Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>  
Gülbahar Mah. Atatürk Cad. Dütübi Sok. PK: 53100 Merkez/RİZE  
Tel: (0464) 213 04 58 (60-63-67) Faks: (0464) 213 04 57  
E-Posta: rize@tarim.gov.tr Kep: rize@gthb.hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKBULUT  
Mühendis





T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
10. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 88899260- 754 /E.43761  
Konu : Özel Proje Alanı Amaçlı İmar Planı ( Merkez, Çarşı ve Piriçelebi Mah )

17.02.2020

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 30.10.2019 tarih ve 125180 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Rize İli, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları dahilinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılan 1. Etap kentsel dönüşüm alanı içinde belirlenen "Özel Proje Alanı Uygulama İmar Planı" çalışması yapılmasında Kurumumuz mevzuatı uyarınca uygun olup olmadığının bildirilmesine ilişkin talebiniz incelenmiştir.

Bahse konu alanda 12.01.2011 onaylı Rize Eski Şehir Geçişi (1.Kısım) ve KGM ye onay için gönderilen Karadeniz Sahil Yolu, (İyidere-Çayeli) arası Devlet Yolu, Rize Şehir Geçişi (Km: 124+500-124+800) arası Rize Merkez Kavşağı Revizyonu (km:0+500,00-0+800,00) arası ve 25.09.2019 onaylı Rize Güney Çevre Yolu Pazar Caddesi Revizyonu Yolu (km:0+000-0+100) arasında yer almaktadır. İlgi talebe konu özel proje alanının bir kısmı karayolu kamulaştırma koridoru ve yol emniyet sahası içinde kalmaktadır.

İlgi talebe konu alanda yapılacak imar planı çalışmasında ilgili karayolu güzergahına ait karayolu kamulaştırma koridoru içinde kalan (yol ve yol emniyet sahası) alanının imar planında karayolu olarak ayrılmayıp, imar planında kamulaştırma koridorunun veya bir kısmının "konut alanı, ticaret alanı, turizm alanı, arıtma tesisi alanı park alanı, yeşil alan, rekreasyon alanı, spor alanı, sosyal teknik altyapı alanı,....,vb." kullanım kararı getirilmemesi, imar adası içine alınıp, yoldan ihdas yapılarak parsel üretilmesine olanak sağlanmaması,

"2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" nun 17 ve 18. maddelerine bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde ve anılan yönetmeliğin 26. ve 41. Maddelerinde anılan yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmiş olup, turizm tesisi, resmi kurum, eğitim tesisleri, ticari tesisler, konut+ ticaret+ turizm, akaryakıt istasyonları, .vb. kullanımlar karayolu kamulaştırma sınırı çizgisinden 25m, konut alanları için 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmektedir.

2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu" ve buna bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" maddelerine uyulması ve yukarıda belirtilen şartların sağlanması kaydıyla Özel Proje Alanı İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Sabri Gökhan GENÇ  
Bölge Müdürü a  
Bölge Müdür Yardımcısı

**EKLER :**

- 1- Yol Projesi+ Kamulaştırma Planı sınırı işli plan örneği (1ad.)
- 2- Cd (1ad.)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden,"ankiu66224BB" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Yıldızlı Akçabaş/ TRABZON

Telefon No : 462 4555000

Faks: 462 4555080

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm10bolge@hs01.kep.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisiği -

Bilgi İçin Şenol ÇETİK

Sabir GENÇ

Tel - Faks: 0307 462 4555000

e-posta : secim46@kgm.gov.tr

BU EVRAKIN 5076 SAYILI KANUN  
GEREĞİNCE E-İMZA İLE İMZALANDIĞI  
TASTIKLANMIŞTIR. 17-02-2020  
Sabir GENÇ  
Bölge Müdürü  
Bölge Müdür Yardımcısı



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü

K  
4430

Sayı : 91510499-101.29.02-E.458726  
Konu : İmar Planı Çalışmaları

27/11/2019

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Piriçelebi Mah. Menderes Bulvarı No:182  
Merkez/RİZE

S. Koyun  
M. S.

İlgi : 30/10/2019 tarihli ve E125180 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazılarınızda özetle; Rize ili, Merkez ilçesi, Piriçelebi ve Çarşı Mahallesi sınırlarında yapılacak olan "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşünün talep edildiği belirtilmektedir.

Konu ile ilgili olarak yazımız ekindeki haritada bulunan ve yazımız ekinde gönderilen alan ile sınırlı olan (2,28) hektarlık alanın koordinatlarında 26/11/2019 tarih ve saat 08:56 itibarıyla sistemimizde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiştir.

Görüş istenen söz konusu alanda yapılacak olan "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda koruma amaçlı imar planı çalışmalarının bitirilmesine müteakip, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarına işlenebilmesi için ilgili karar eki ve 1725000 ölçekli paftaya uyumlu UTM (ED-50) 6 derecelik dilime esas saat ibresi yönünde kesin koordinatların bildirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

Mustafa SEVER  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: CBS Çıktısı (2 sayfa)

17.12.2019 / M.S.

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	17 Aralık 2019
Haavale Tarihi	130420 - 13254
Gelen Kayıt No	130420 - 13254
İşlem Servisi	İMAR MD

Adres: Mevlana Bulvarı No: 76 Beştepe/ANKARA

Telefon: 03122128000 Faks: 03122138451 E-posta: mapeg@mapeg.gov.tr

İbrahim ARSLAN

0 312 212 80 00/3009

ibrahim.arslan@mapeg.gov.tr

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://www.turkiye.gov.tr/migem-ebys> adresinden 0P72-22VS-095R kodu ile yapılabilir.



T.C.  
RİZE VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 58442372-754-E.2162406

30.01.2020

Konu : Rize Merkez Çarşı ve Piriçelebi Mahallesi Risk Alanı

**GEDAŞ GAYİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
(Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece/İSTANBUL)

İlgi :25.12.2019 tarihli ve 1403 sayılı yazımız.

İlimiz Merkez Çarşı ve Piriçelebi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 2,28 hektar yüzölçümlü alan üzerinde 6306 sayılı kanun kapsamında ilan edilecek "Risk Alanı" olarak belirlenen alanda plan yapım sürecine ilişkin olarak ilgi yazı ile kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu bölgenin şehir merkezinin ortasında olması ve işlek konumda olması nedeniyle okul alanı ihtiyacımız bulunmamaktadır.

Ancak, Risk Alanı olarak belirlenen bölgenin yukarıda ifade ettiğimiz üzere şehir merkezi olması nedeniyle, ilimizin turizminin gelişmesine katkıda bulunmak adına okullarımız ve halk eğitim merkezlerimizde yapılan yöresel ürünleri sergilemek ve satış mağazası olarak da kullanılmak üzere ek kamulaştırma maliyeti oluşturmayacak 30 ile 50 m<sup>2</sup> büyüklükte bir alanın "Eğitim Alanı" olarak ayrılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bu sebeple, yukarıda da ifade edildiği üzere "Risk Alanı" olarak belirlenen alanda plan yapım sürecinde "Eğitim Alanı" ihtiyacımızın değerlendirilmesinin Müdürlüğümüzce yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Yaşar KOÇAK  
Millî Eğitim Müdürü

Adres: Valilik Binası, Kat:3 No:350  
Elektronik Ağ:  
e-posta: isa.kose.53@gmail.com

Bilgi için: İsa KÖSE - Programcı  
Tel: 0 (464) 280 53 52  
Faks: 0 (464) 280 53 16

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden cdce-e6d6-3d5c-a63d-c29d koda ile teyit edilebilir.



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
12. Bölge Müdürlüğü

*(Handwritten signature)*  
13.11.2019

Sayı : 93318048-045.01-E.3452651  
Konu : Kurumumuzun Görüşü (Kentsel  
Dönüşüm, Merkez- RİZE)

11.11.2019

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 24.10.2019 tarihli ve 69736221-124869 sayılı yazınız.  
b) Rize Şube Müdürlüğü'nün; 06.11.2019 tarihli ve 98687707-622.02- E.3401436 sayılı yazısı.

Rize İli, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçeşlebi Mahallelerinin sınırları içerisinde, yazımızın ekindeki yer alan fotoğraftaki gösterilen alanda, yapılması planlanan "1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı" kapsamında "Özel Poje Alanı" ile ilgili olarak, imar planı sürecinde, İlgi (a) yazı ile, Kurumumuzun görüşü istenilmektedir.

Söz konusu proje alanı; 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 04.04.2014 tarihli ve 28962 (Değişik; 01.08.2017 tarih ve 30141) Resmi Gazete sayılı Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve Kurumumuzu ilgilendiren diğer mevzuatlarımız açısından incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda; bahse konu projenin yapılacağı alan, korunan alanlarımızın (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme ve Koruma Sahaları) kapsamında kalan yerlerden olmayıp, söz konusu projenin gerçekleştirilmesinde, Kurumumuzun mevzuatları açısından sakınca görülmemektedir.

Gereğini arz ve bilgilerinize rica ederim.

GELEN YAZININ	
Gelis Tarihi	12 Kasım 2019
İmarate Tarihi	
İmarat Kayıt No	126643-12293
İlgili Servis	İMAR MD

e-İmzalıdır

Ahmet USTA  
Bölge Müdürü

13.11.2019

M. Mustafa AKICI  
Başkan Yardımcısı

Ek : Uydu Fotoğrafi  
- Özel Kalem MA (Bilgi)  
- Teknik İşler Bşk. Yardımcısına (Bilgi)

Bilgi:  
Rize Şube Müdürlüğüne

Güvenli Elektronik İmza!  
Aslı ile Aynıdır

Yeliz YILMAZ  
Mühendis

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik Doğrulama Kodu : MRGCFVYY Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>  
Çamlıbel Mah. Atatürk Cad. No:403  
Telefon No : (464) 214 55 47 Belgegeçer No : (464) 214 59 32

Bilgi için: Dursun Tahsin YILMAZ  
Mühendis  
Telefon No: (464) 214 55 47-00207



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
12. Bölge Müdürlüğü

Sayı :93318048-045.01-E.3452651  
Konu :Kurumumuzun Görüşü (Kentsel  
Dönüşüm, Merkez- RİZE)

11.11.2019

Rize Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : MRGCFVYY Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ehys>  
Çamlıbel Mah. Atatürk Cad. No:403  
Telefon No : (464) 214 55 47 Belgegeçer No : (464) 214 59 32

Bilgi için:Dursun Tahsin YILMAZ  
Mühendis  
Telefon No:(464) 214 55 47-00207



T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü  
Rize Orman İşletme Müdürlüğü

4119

Sayı : 43190104-755.99-E.2366075

15.11.2019

Konu : Çarşı ve Piriçelesi Mahalleleri 1. Etap  
Kentsel Dönüşüm Alanı

Noti Odak Kayımların bilgisi dahilinde.  
RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Bila tarihli 69736221-754-E.125180 Sayılı yazımız,,

Rize İli Merkez ilçesi Çarşı Mahallesi ve Piri Çelebi Mahalleleri sınırları içerisinde İl Merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teskil eden yapıların yıkılması için kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır.

1.nci Etap Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanda "Özel Proje alanı " amaçlı İmar Planı çalışmaları yapılmasında Kurumumuzca her hangi bir sakınca bulunmamaktadır.  
Arz ederim.

e-İmza

Abdi EKŞİ  
İşletme Müdürü

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	15.11.2019
Haavale Tarihi	
Gelen Kayıt No	127227-12527
Gittiği Servis	İMAR MD. Bekir Kayımlar

18.11.2019  
Mustafa KARICI  
Başkan Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kağıttest

Evrak Doğrulama Kodu : FWKRRNPR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>  
RİZE  
Telefon No: 04642130557 Belge Geçer No:04642130560  
e-posta: internet adresi:<http://trabzonobm.ogm.gov.tr>

Bilgi için:Nihat TOPÇU  
Teknisyen



T.C.  
RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğü

Sayı : 74201860-622.03-E.136231  
Konu : Görüş Talebi

13.02.2020

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

İlgi : 21.01.2020 tarihli 959 nolu dilekçeniz.

İlgi (a) yazı ile Rize İli, Merkez İlçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan, yaklaşık 2.28 hektar büyüklüğündeki 6306 sayılı kanun kapsamında ilan edilen/edilecek "Riskli Alan" ile ilgili yazıda tebliğ edilen iş kalemlerinin ilgi (b) Ortak Hizmet Protokolü'ne göre şirketimizce yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu işlerden ekte sınırları Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri'nde bulunan 2,28 hektar palanlama alanının tamamına dair, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü olarak altyapı tesislerimizi gösteren veriler ektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Muhittin Aydın BİLSEL  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

Eki:  
1 adet Cd  
1 adet İmar Plan Krokisi



Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 1581423020352#1 belge takip no ile <http://www.rize.bel.tr> e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres: Rize Belediyesi Piriçelebi Mah Menderes Bulv. No:182 Merkez/RİZE Bilgi İçin : ELİF SEVİMLİ  
Tel : 444 50 53 Faks: () Dahili : 3319  
Elektronik Ağ: [www.rize.bel.tr](http://www.rize.bel.tr), KEP Adresi: [rizebelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:rizebelediyesi@hs01.kep.tr)





**SAYI** : TT.50171611 - 575.03.01.01 - 10492  
**KONU** : KENTSEL DÖNÜŞÜM Bilgi/Belge  
Talebi

24.01.2020

**GEDAŞ**  
HALKALI ATA KENT MH. 221. SK. NO:5 34307 HALKALI-KÜÇÜKÇEKMECE /  
İSTANBUL

İlgi: 25/12/2019 Tarih ve 1407 Sayılı Yazımız.

25.12.2019 tarihli 01407 Ref. No'lu yazıya istinaden Rize İli Merkez ilçesi Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan riskli alan altındaki yapıların dönüştürülmesi kapsamında planlanan alan içerisindeki Türk Telekom'a ait alt yapı ve kabinlerimizi gösteren güzergahlar ekli proje üzerine krokilendirilmiştir. Bahse konu olan bu alan içerisinde yapılacak olan toplu konutlar için, yer altı, ek odası, vb imalatların tarafımızca yapılması, yapılacak olan bina iç tesisatları için günümüz teknolojisine uygun Fiber Optik kablo çekilmesi, projelendirilme kapsamında Rize Türk Telekomdan bilgi alınması ve istişare edilmesi uygun görülmüştür.

Bilgilerinize rica ederiz.

CASİM BEKTAŞ  
YÖNETİCİ



EK:  
GEDAŞ

ÖMER GÜÇLÜ GÜVEN  
TELEKOM MÜDÜRÜ



"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/edin-belge-dogrulama> sayfasından "gvum43224D18" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

[www.turktelekom.com.tr](http://www.turktelekom.com.tr)  
Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi  
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınkavler/Arkar

Sicil no/Mersis no:  
103633/0876005220500016

1/1





TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı  
Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar TL  
Vergi D. Hiti  
Vergi No: 879 030 4314  
ASO: 5887 ATO: 165458

Sayı : 92914634-754-E.497033  
Konu : Rize, Merkez, Çarşı ve Piriçelebi  
Mahalleleri Özel Proje Alanı hk.

4400

04.12.2019

RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Piriçelebi Mah. Menderes Bulv. No:182  
Merkez / RİZE

S. Kıyıcı  
16.12.2019

İlgi : 24.10.2019 tarih ve 697362221-124869 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Rize ili, Merkez ilçesi, Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve il merkezinde bulunan dolgu alanlarındaki yapı kalitesi açısından risk teşkil eden yapıların yıkılması amacıyla 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen alanda yapılmak istenen "Özel Proje Alanı" amaçlı imar planı çalışması hakkında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereğince imar planına esas Teşekkülümüz görüşü 14. Bölge Müdürlüğümüzden talep edilmiştir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu;  
Bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır  
Gül MISIRLI  
Daire Başkanı

e-imzalıdır  
Fatih KÖKSAL  
Genel Müdür Yardımcısı V.

GELEN YAZININ	
Geliş Tarihi	1.3 Aralık 2019
Maavale Tarihi	130054-13595
Gelen Kayıt No	İMAR M.D.
Gittiği Servis	S. Kıyıcı

16.12.2019

S. Kıyıcı  
Genel Müdür Yardımcısı

No: 2070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulama Kodu: YFELXHDLG TIRMINUYBO Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>  
Nasuh Akın Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA

Mühendis  
Telefon No:(312) 203 85 60-8560

RİZE BELEDİYESİ MECLİS KARARI			
TARİHİ	07.10.2020	NUMARASI	2020- 98
MECLİS ÜYELERİ			
RAHMI METİN			
MEHMET CEVDET AKMEHMET	KAMIL YILDIZ		ATAÇ YILDIZ
ABDULKADİR ÖKSÜZ	ALİFUAT ÇAKMAKÇI		MEHMET KURUOĞLU
DURŞUN BİLGİLİ	HIZIR DİL		SÜMEYRA İSLAMOĞLU
TÜRKAN BALCI	COŞKUN YEĞEN		ŞEYMA ÖZCAN
HANDAN HACIOSMANOĞLU	ZUHAL FERAH		CAN ÖRÜN
AHMET ÖZTÜRK	SEMIH FATİH KIZILTAN		ISMAIL DENİZCI
MUHİTTİN AYDIN BİLSEL	OSMAN ZEKİ TORNACI		NURTEN ÇEMBERCİ
NURTEN HUT	YAŞAR KARACA		
ALİRİZA SANCAKTUTAN	TEVFİK KUK		
BURAK ÇAKIROĞLU	ISHAK ALTAY		

### MECLİS KARARI

Başkanlık makamından Meclise havale olunan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı olup, okunduktan sonra gereği düşünüldü;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 21.09.2020 tarih ve 195242 sayılı yazıları ile Rize Merkez Taşlıdere Mahallesinde yer alan 19.54 ha büyüklüğündeki 'Rezerv Yapı Alanının' Küçük sanayi sitesi ve Sebze halini içine alan yaklaşık 9 ha büyüklüğündeki kısmı ile Rize Merkez Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 2.28 ha büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan imar planı değişiklik tekliflerine esas 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca söz konusu alanlarla ilgili Kısmi yapılaşma kararının' bulunup bulunmadığı ve kurumun görüşü talep edilmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 16. maddesi (b) bendi ' 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir.'

Yine aynı maddenin (c) bendinin 4. fıkrası 'Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılaşmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az subasman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılarıdaki müktesep haklar saklıdır.' hükümleri yer almaktadır.

Yapılan incelemeler sonucu; Taşlıdere Mahallesinde Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu 1/1000 ölçekli 21. R. II imar paftasının 24.12.1990 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylandığı ve onaylı imar paftası altlığı olan 2.8.1982 onaylı hâlihazır haritalarda Rize Küçük Sanayi sitesinin yer aldığı görülmektedir.

Çarşı ve Piriçelebi Mahalleleri sınırları içinde bulunan 2.28 ha alanın 1/1000 ölçekli 19.M.II imar paftasının 04.10.1990 tarih ve 32 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylandığı ve onaylı imar paftasının altlığı olan 2.8.1982 onaylı halihazır haritalarda söz konusu alanda yapılaşmanın tamamlandığı görülmektedir.

Bu bilgiler ışığında Taşlıdere ve Çarşı-Piriçelebi Mahalle sınırları içerisindeki söz konusu alanların, 3621 sayılı kanunun ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde, 11 Temmuz 1992 tarihinden önce 1990 tarihli onaylı imar planlarının bulunduğu ve imar planı değişiklik teklifine esas bölgelerde yapılaşmanın 11 Temmuz 1992 tarihinden önce tamamlanmıştır. Gereği için evrakın Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarihli Meclis toplantısında oybirliği ile karar verildi.

  
MECLİS BAŞKANI  
Rahmi METİN  
Belediye Başkanı

KATİP(Üye)  
Şeyma ÖZCAN  


KATİP (Üye)  
SümeYra İSLAMOĞLU  
