



# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**Amaç;** Rize ili, Pazar ilçesi, Kirazlık mahallesinde ITRF96 koordinat sistemine göre hazırlanmış F45c-09-a-3-a, F45c-09-a-4-a, F45c-09-a-4-b, F45c-09-a-4-c ve F45c-09-a-4-d halihazır paftalarına denk gelen 4561000-4561500 yatay, 408000-408800 dikey koordinatları arasındaki 292 ada, 1 parsel olarak tapu kaydı bulunan kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan taşınmaz arazi ve çevresinin, yerleşmenin ekonomik gelişmesi ve yerel kalkınmanın desteklenmesi ile doldurma ve kurutma yoluyla arazi elde ederek denizcilik faaliyetleri gösterebilmek amacıyla Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı XI. Bölge Müdürlüğü'nün onayladığı vaziyet planıyla desteklenen 35 m. genişliğindeki erişme kontrollü otoyoldan(karayolu) cephe alan 54765 m2 alanlı Balıkçı Barınağı Alanı ile 10162 m2 alanlı Fuar Alanı planlanmasına yönelik uygulama imar planının yapılmasıdır.

### 1- Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesinin doğusundaki Rize ilinin Pazar ilçesinde bulunmaktadır. Pazar yerleşmesi, kuzeyde Karadeniz, güneyde Hemşin ve Çamlıhemşin ilçeleri, doğuda Ardeşen ilçesi ve batıda Çayeli ilçesi ile sınırlanmaktadır. (Bkz. Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri, Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri, Harita 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi uzak görüntüsü, Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi yakın görüntüsü )

### 2- Planlama alanının coğrafi yapısı

Planlama alanı, yerleşmenin doğu yakasındaki Kirazlık mahallesinin kıyı kesiminde, ana yola cephesi olan, Kirazlık Balıkçı Barınağı olarak bilinen alanda, kara alanı +2 m. ila +5 m. kotu arasında %0-5 eğime sahip, dar kıyı özelliği gösteren bir alandır. Deniz derinliği balıkçı barınağının mendirek kısmında -5 m. ila -6 m. kotuna kadar devam etmektedir.

### 3- Yerleşmenin Sosyal ve Ekonomik Yapısı

İlçe ekonomisinde en büyük payı çay alır. Bunun yanında balıkçılık, ticaret, sanayi, bankacılık ve tarımda ekonomik kaynak yaratıcı işler olarak yapılmaktadır. Çayın halkın geçiminde bu kadar önemli olması yöredeki az kireçli toprağın bu bitki için ideal olmasından kaynaklanmaktadır.

Eskiden beri oldukça canlı olan ticarete en büyük payı çay alırken bunu deri ve kereste izlemektedir. İlçe adının "Pazar" oluşu da ticaretin odak noktası olmasından gelmektedir. Her türlü bakkaliye, manifatura, tuhafiyeye, kavafiyeye, züccaciye, mensucat yanında sebze-meyve ve ot ilçe dışından getirilmektedir. Yöre insanının en önemli ihtiyacını karşılayan çay makası, teleferik, yayık makinesi gibi küçük sanayi ürünleri ilçede yapılıp kullanılmakta, çevre ilçelere de yollanmaktadır. Ayrıca mobilyacılıkta ilçede çok gelişmiştir. El becerisi ve zevkin kaynaşması ile ortaya çıkan birbirinden güzel mobilyalar dayanıklılıkları ile tanınmaktadır.



# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlçenin gelir getiren kaynaklarından biride balıkçılıktır. Pazar'lı denizle bütünleşmiş gibidir, onsuz yapamaz. Fakat deniz kirliliği ve kaçak avlanma nedeniyle balıkçılık eski önemi ve yerini kaybetmeye başlamıştır.

Pazar'lı deniz özlemine küçük balıkçı tekneleri ile lüks yat yapımını sürdürerek gidermektedir. Bahçedeki daracık alanlarda yöre insanının becerisi ve bir keser-testere yardımıyla sürdürülen tekne yapımı önemli bir ekonomik değer yaratmaktadır. Deniz balıkçılığı yanında tatlı su balıkçılığı da ilçede önemli bir yer tutmaktadır. Alabalık yanında son zamanlarda salmon yetiştiriciliği önemli bir faaliyet alanıdır.



İlçenin üç ayrı noktasında bulunan balıkçı barınakları, ekonomide balıkçılığın da yeri ve önemi olduğunun göstergesidir. Bunlardan biri de Kirazlık mahallesindeki balıkçı barınağıdır. Bu barınakta 100 adet barınak bulunmakta ve buraya gelen ürünlerin bölgeye ve yöreye dağıtımı yapılmaktadır.

Resim 1: Planlama alanındaki barınakların genel görünümü, 2007

#### 4- Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanına, Karadeniz Sahil Yolu olarak bilinen Rize-Artvin Devlet Karayolunun Pazar yerleşme merkezini geçtikten sonraki kavşaktan ulaşılmaktadır. Planlama alanı için oluşturulan bu kavşaktan barınak içine ve lokanta olarak kullanılan kısma geçişler sağlanmaktadır. ( Bkz. Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri, Harita 6: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri, Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri )

#### 5- İdari yapı, sınırlar

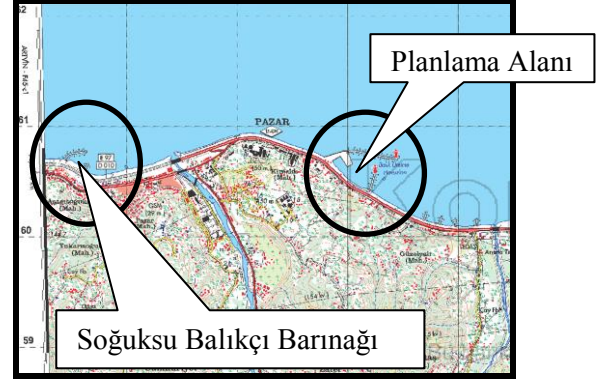
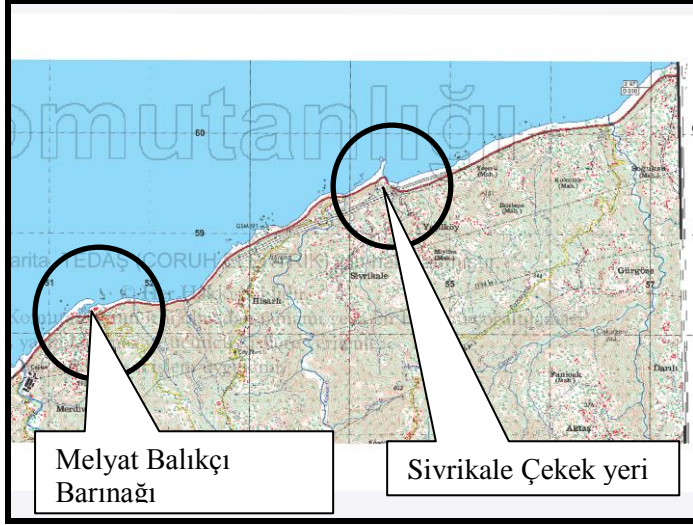
Planlama alanı, Rize ilinde, 8 mahalle ve 50 köyden oluşan Pazar ilçesinin doğu tarafındaki Kirazlık mahallesinin kıyı kesiminde yer almaktadır ( Bkz. Harita 8: İl Sınırları, Harita 9: İlçe Sınırları Haritası, Harita 10: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları). Planlama alanı, doğuda liman kavşağına kadar, batıda parsel hattına kadar, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafını kapsayan 10,3 hektarlık alandır.

#### 6- Planlama alanı çevresindeki kıyı tesisleri

Planlama alanının da içinde olduğu Pazar ilçe sınırları dahilinde Melyat mevkii, Sivrikale mevkii, Soğuksu mevkii ve Kirazlık mevkii olmak üzere 4 ayrı yerde Balıkçı Barınağı ve Çekek Yeri bulunmaktadır. ( Bkz. Harita 11: Planlama alanı yakın çevresindeki kıyı yapı ve tesisleri )



# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



## 7- Planlama alanı ve yakın çevresindeki özel kanunlara tabi alanlara ilişkin bilgiler

Planlama alanının içerisinde olan Pazar yerleşmesinde yerleşik kültürün ve tarihsel süreçlerin etkisiyle hem mimari olarak hem de doğal güzellikleri olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren tescilli yapılar ve alanlar söz konusudur. Belediye sınırları içerisinde biri Cumhuriyet mahallesinde (tescilli konak) biri de Soğuksu mahallesinde (Kız Kulesi) olmak üzere iki adet tescilli yapı, ilçeye bağlı 50 adet köyde 25 adet çeşitli nitelikte tescilli yapı ve alan bulunmaktadır. Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.08.2006 tarih ve 775 sayılı kararla "Kültür Varlığı" olarak

tescillediği Soğuksu mahallesindeki Kız Kulesi(Kalesi) kıyıda olması itibari ile planlama alanına 2700 m. mesafede yer almaktadır. ( Bkz. Harita 12: Planlama alanının yakın çevresi kıyıdaki tescilli yapılar)



Resim 2: Soğuksu mahallesindeki tescilli yapı; Kız Kulesi(Kalesi)

## 8- Mülkiyet bilgisi

Planlama alanı, Rize ili, Pazar ilçesi, Kirazlık mahallesi, 292 ada, 1 parsel kayıtlı, 30773,20 m2 alanlı, Maliye hazinesi adına sahipli, 2006 Yılında S.S. Kirazlık Mahallesi Su Ürünleri Kooperatifine 10 yıllığına kiralanmış kamu mülkiyetinde bir alandır ( Bkz. Harita 13: Planlama alanı ve yakın çevresi mülkiyet bilgisi, Harita 14: Planlama alanı koordinatlı mülkiyet bilgisi)

## 9- Üst Ölçek Plan Kararları





# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin üst ölçekli planlamalara bakıldığında; büyüklüğü ve fonksiyonelliği dikkate alınan bir alan kullanımı olduğu görülmektedir. Bütünleşik Kıyı Alanları Stratejik Plan'ında yer alan Kirazlık Balıkçı Barınağının geliştirilmesi ve amaçları doğrultusunda kullanılması öngörülmektedir ( Bkz. Harita 15: Planlama alanına ilişkin Bütünleşik Kıyı Alanları Stratejik Planı, 2012)

Aynı şekilde 2011 yılında Çevre ve Orman Bakanlığı'nın onayladığı 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında da Pazar yerleşmesinde balıkçı Barınağı olarak gösterim yapılmış ve balıkçılığın geliştirilmesi ve desteklenmesi planlanmıştır ( Bkz. Harita 16: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları, 2011, Harita 17: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Paftası, F45 ve Lejandı)

## 10- Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi

Pazar yerleşmesinin 1993 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, mevcut planda balıkçı barınağı olarak gösterilmiş ancak, kıyı kenar çizgisinden dolayı resmiyet kazanmamıştır. ( Bkz. Harita 18: Pazar Yerleşmesine ait Mevcut Uygulama İmar Planı, Harita 19: Planlama Alanına ait Mevcut İmar Planı )

## 11- Önceki Plan Kararları

Planlama alanı, 1993 yılında yapılan mevcut imar planında, Kirazlık Balıkçı Barınağı olarak görünmektedir. Ancak, alanın uygulaması, 2004 yılında Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı, Balıkçı Barınağı İnşaatı Gelişim Projesi Vaziyet Planındaki şekliyle yapılmıştır. (Bkz. Harita 20: DLH Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı Balıkçı Barınağı İnşaatı Gelişim Projesi Vaziyet Planı, 2004)



Resim 2: Planlama alanındaki barınak yapıları, 2016

Projeye göre uygulama yapılan alanda, zaman içinde oluşan hem mekansal hem de ekonomik ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden revize edilme gerekliliği oluşmuş ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü XI. Bölge Müdürlüğü'nce Mayıs 2016 tarihinde vaziyet planı projesini yenilemiştir ( Bkz. Harita 21: DLH Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı Balıkçı Barınağı İnşaatı Gelişim Projesi Vaziyet Planı Revizyonu, 2016)

## 12- Hâlihazır harita bilgisi

Söz konusu alan, Harita Mühendisi müteahhit Zeliha Yenikurtuluş tarafından hazırlanarak Pazar Belediye Başkanlığı'nca 19.03.2013 tarihinde onaylanmış ve ITRF96 koordinat sistemine göre F45c-09-a-3-a, F45c-09-a-4-a, F45c-09-a-4-b, F45c-09-a-4-c ve F45c-09-a-4-d halihazır paftalarında bulunmaktadır ( Bkz. Harita 22: Planlama Alanı Pafta Anahtarı).



# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu alanda, Kıyı Kenar Çizgisi, Rize Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 18.02.2014 tarihinde, 17.05.1983 tarihindeki kıyı kenar çizgisinin aktarımı yapılmış, 04.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce aktarım uygun görülmüştür.

## 13- Plana ilişkin raporlar

Planlama alanının, 29.04.2013 tarihinde Rize Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmış Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre , planlama alanı Önemli Alan 5.3 ( Yüksek yer altı su seviyesine ve deniz suyu girişimine bağlı önemli alan) ÖA-5.3 olarak nitelendirilmekte ve bu kesimlerde yapılaşmaya yönelik jeoteknik temel etüdülerinde suyun betona korozif etkisi dikkate alınarak gerekli önlemlerin alınması vurgulanmaktadır ( Bkz. Harita 23: Planlama Alanının Jeolojik Etüd Raporu Yerleşilebilirlik Paftaları)

Ayrıca, planlama alanına ilişkin, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Seyir, Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı'nın 11 Ekim 2012 tarihinde uygun bulunduğu, denizler, nehirler ve diğer sular ile bunları çevreleyen kıyı şeridindeki seyir emniyeti ve kolaylığı için bilinmesi gereken bütün temel unsurları ölçen ve incelemesine yönelik olarak hazırlanan hidrografik raporu ve denizlerin fiziksel, kimyasal, jeolojik ve biyolojik özellikleriyle bunlarla temasta olan toprak ve havanın jeolojik, fiziksel ve meteorolojik özellik ve birbirlerine olan etki kurallarının incelenmesine ilişkin olarak hazırlanan oşinografik raporu bulunmaktadır.

Aynı zamanda, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı XI. Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih ve 7231 sayılı yazısında, Modelleme ve Fizibilite Raporu hazırlanmasına gerek olmadığı belirtilmektedir.

## 14- Plan kararları

Rize ili, Pazar ilçesi, Kirazlık mahallesi sınırları dahilinde olup, 17.05.1983 yılında kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan ve yapımına 1981 yılında başlanıp, projelendirmesi 2004 yılında tamamlanan ve uygulaması 2016 yılında devam eden planlama alanında, mevcutta balıkçı barınağı olarak kullanılan 242 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında imar planı çalışması yapılması istenmektedir. Bahse konu alanda ayrıca yerleşmenin kıyısal kullanımlarına hizmet eden lokanta, çocuk bahçesi, plaj gibi fonksiyonlar da bulunmaktadır. Yapılan uygulama imar planıyla, yerleşmenin ekonomik altyapılarından biri olan balıkçı barınağının ve diğer kamusal kullanımların daha sağlıklı ve daha etkin kullanılması amaçlanmaktadır.

### “ KİYİ KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK

#### Tanımlar

**Madde 4-** Bu yönetmelikte kullanılan deyimler aşağıda tanımlanmıştır.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Değişik:RG-2/4/2013-28606) Balıkçı Barınağı:** Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 metreyi (2 katı) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.”



# RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KİRAZLIK MAHALLESİ, BALIKÇI BARINAĞI, FUAR ALANI VE KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bu amaç ve gerekçelerle, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafındaki 10,3 hektarlık planlama alanında, 35 m. genişliğindeki Rize-Artvin Devlet Karayolundan cephelenen, otoparklarla desteklenen 54765 m2 alanlı Balıkçı Barınağı Alanı ve 10162 m2 alanlı Fuar Alanı planlanmaktadır ( Bkz. Tablo: Planlama Alanı Arazi Kullanım tablosu). Pazar Belediye Başkanlığı'nın 27.01.2015 tarih ve 134 sayılı dilekçesiyle Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden istenen ve mail yoluyla elde edilen kamulaştırma hattı, yol koruma kuşağı olarak plana aktarılmaktadır. Yapılan imar planıyla, mevcut alan sağlıklılaştırılarak geliştirilmekte ve yerleşmenin ekonomik kalkınmasına katkı sağlanmaktadır( Bkz. Harita 24: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi şeması)

Şeyda ATAGÜN SARIKAYA  
Şehir Plancısı

## EKLER:

- 1-) MÜLKİYET BELGESİ (TAPU VE KİRA SÖZLEŞMESİ)
- 2-) HİDROGRAFİK VE OŞİNOGRAFİK RAPOR'UN ÜST YAZISI
- 3-)FİZİBİLİTE VE MODELLEME RAPORUNUN GEREKLİ OLMADIĞINA DAİR GÖRÜŞ YAZISI
- 4-) JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLERİ
- 5-) PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

## HARİTALAR:

1. Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri
2. Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri
3. Harita 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi uzak görüntüsü
4. Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi yakın görüntüsü
5. Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri
6. Harita 6: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri
7. Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri
8. Harita 8: İl Sınırları
9. Harita 9: İlçe Sınırları
10. Harita 10: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları
11. Harita 11: Planlama alanı yakın çevresindeki kıyı yapı ve tesisleri
12. Harita 12: Planlama alanının yakın çevresi kıyıdaki tescilli yapılar
13. Harita 13: Planlama alanı ve yakın çevresi mülkiyet bilgisi
14. Harita 14: Planlama alanı koordinatlı mülkiyet bilgisi
15. Harita 15: Planlama alanına ilişkin Bütünleşik Kıyı Alanları Stratejik Planı, 2012
16. Harita 16: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Paftası, F45, 03.04.2017
17. Harita 17: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejandı ve Plan Notu
18. Harita 18: Pazar Yerleşmesine ait Mevcut Uygulama İmar Planı
19. Harita 19: Planlama Alanına ait Mevcut İmar Planı
20. Harita 20: DLH Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı Balıkçı Barınağı İnşaatı Gelişim Projesi Vaziyet Planı, 2004
21. Harita 21: Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü XI.Bölge Müdürlüğü'nün Balıkçı Barınağı Genel Yerleşim Planı, 2016
22. Harita 22: Planlama Alanı Pafta Anahtarı
23. Harita 23: Planlama Alanının Jeolojik Etüd Raporu Yerleşilebilirlik Paftaları
24. Harita 24: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi şeması