



**FINDIKLI (RİZE)
MERKEZ MAHALLESİ,
393 ADA 13 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Konu; Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesinde F46-a-23-c-2-a imar paftasına denk gelen 428200-428250 yatay, 4571150-4571250 dikey koordinatları arasında bulunan, 393 ada, 13 parseldeki ayırık-5 kat yapı nizamlı gelişme konut alanının, arazinin etkin ve sağlıklı kullanılması ve kültürel değerlerin korunması amacıyla, gelişme konut alanı için belirlenmiş kademe hattının kaldırılmasına, parselin içerisinde kalan mezarlıkları çevreleyen ağaçlık alanın, 77 m² alanlı ağaçlandırılacak alan olarak planlanmasına yönelik uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

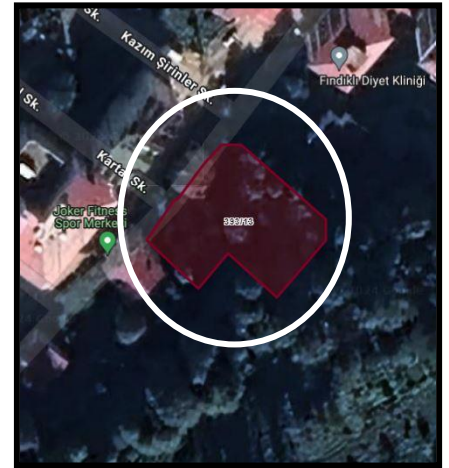
1- Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesinin doğusundaki Rize ilinin en doğusundaki ilçesi, Fındıklı'da bulunmaktadır. Fındıklı yerleşmesi, kuzeyde Karadeniz, güneyde Erzurum iline bağlı Yusufeli ilçesi, doğuda Artvin iline bağlı Arhavi ilçesi, batıda Ardeşen ilçesi ile sınırlanmaktadır.

2- Planlama alanının coğrafi yapısı ve iklimi

Yüzölçümü 409 km² olan Fındıklı ilçesinin 13 km kıyı şeridi vardır. Kıyıda çok az olan düzlük alanlar Kaçkarlara doğru, tepeler ve dağlar şeklinde yükselir. Vadiler arasında yer yer düzlükler mevcuttur. İlçe topraklarını Sümer, Arılı ve Çağlayan derelerinin etrafındaki vadiler oluşturur. Bu dereler boyunca otlaklar ve yaylalara rastlanır. Kaçkar eteklerine doğru yükseldikçe daimî kar sınırları ile karşılaşılır.

Planlama alanı, yerleşmenin kentsel gelişme gösteren en önemli mahallesi Merkez Mahallesinde, Merkez Mahallesinin düzlüklerin bitip yamaçların başladığı kesimlerde, %15-20 eğime sahip, +22 m. ila +30 m. arasında bir yükseltide bulunmakta, 12 m. genişliğindeki araç yolundan cephe alan parselin güneydoğu kısmını kapsamaktadır.



Harita 1: Planlama alanının uydu görüntüsü

Tipik Karadeniz arazi yapısı ve iklimine sahip olan ilçede yılın 6 ayı kapalı, 4 ayı çok bulutlu, 1,5 ayı bulutlu, 19 gün açık hava bulunmakta ve 365 günün yarısı yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış miktarı 2500 mm'den 3000 mm'ye çıkmakta olup, en yüksek nem oranı %95, en düşük nem oranı %40 civarındadır. En yüksek sıcaklık 30 °C, en düşüğü ise -4 °C civarındadır.

3- Yerleşmenin Sosyal, Ekonomik ve Demografik Yapısı

Yöre halkının bölge şartlarına göre geçim kaynağı, başta çay ve fındık olmak üzere kısmen narenciye, meyvecilik, su ürünleri, arıcılık ve hayvancılıktır. İlçede 1990'lı yıllardan sonra yeni bir ürün olan kivi'nin üretimi alternatif ürün olarak yapılmaktadır. Ayrıca, Karadeniz Bölgesi'nde üretimine yeni başlanan ve "Mavi Altın" olarak bilinen üzümü bir bitki olan likapa yetiştirilmekte, aynı zamanda Kayın Mantarı yetiştiriciliği de ilçede hızla yaygınlaşmaktadır. İlçede Ziraat Bankası, Halk Bankası ve Denizbank'ın şubesi



**FINDIKLI (RİZE)
MERKEZ MAHALLESİ,
393 ADA 13 PARSELDE**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

bulunmaktadır. Fuar, sergi ve panayır bulunmamakla birlikte haftanın perşembe günleri yöre halkı tarafından üretilen ürünler ile çevre ilçe esnafının sattığı mallardan oluşan pazar kurulmaktadır. Genç nüfusun büyük bir çoğunluğu işsiz olduğundan ilçe sürekli göç vermektedir. 22 köy ve 8 mahallesi olan ilçenin nüfusu toplam 17.385 kişidir. Merkez mahallesi, 2023 yılındaki nüfusu 4648 kişi ile ilçenin en büyük mahallesidir.

4- Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanı, Fındıklı yerleşmesinin içinden geçmekte olan eski Rize-Artvin devlet karayoluna paralel olarak tasarlanan 12 m. genişliğindeki 2.derece kent içi taşıt yolundan cephe alan 3800 m² alanlı imar adasının doğusundaki 236 m² alanlı kısmını kapsamaktadır. Fındıklı yerleşmesinin Rize il Merkezine uzaklığı 60 km.dir. Planlama alanı ilçe merkezindedir.

5- İdari yapı, sınırlar

Planlama alanı, 8 mahalleden(Merkez mah., Hürriyet mah., Sahil mah., Yeni mahalle, Ilıca mah., Aksu mah., Liman mah., Tatlısu mah.) oluşan Fındıklı yerleşmesinin Merkez mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanını, kuzeyde, doğuda ve batıda konut alanları, güneyde 7 m. genişliğindeki yaya yolu sınırlamaktadır.

6- Mülkiyet bilgisi

Planlama alanı, Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesi, F46-a-23-c-2-a pafta, 393 ada, 13 numaralı parsel, toplam 1032 m² alanlı, Şahinler Petrol Ürünleri Madeni Yağlar Nakliyecilik İnşaat Taahhüt Gıda Pazarlama İthalat Ve İhracat Limited Şirketi adına sahipli, 18. Madde uygulaması sonucu oluşan 3 adet parselin tevhideyle elde edilmiş ve kamusal terkleri yapılmış, özel mülkiyete konu bir alandır.

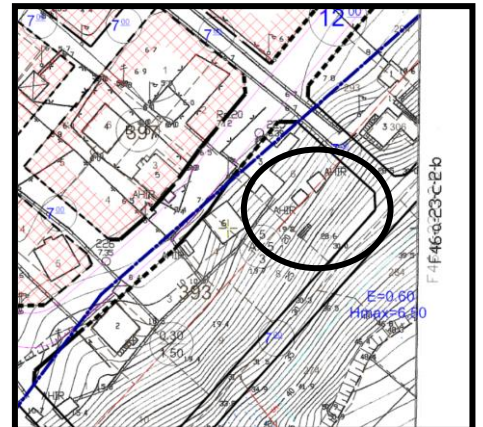
7- Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi

Fındıklı yerleşmesinin 2012 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, gelişme konut alanı içerisinde, 12 m. genişliğindeki taşıt yolu ile 7 m. genişliğindeki yaya yolu arasındaki imar adasında, yürüme mesafesi olarak yerleşim merkezine 50 metre mesafededir.

8- Önceki Plan Kararları

Planlamaya konu alan; Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesindeki 393 ada, 13 parseldeki ayrık-5 kat yapı nizamlı gelişme konut alanını kapsamaktadır. Planlama alanı, Karadeniz sahil yolunun yan yolu niteliğindeki Sakıp Sabancı caddesine paralel olarak tasarlanan 12 m. genişliğindeki taşıt yoluna cepheli ayrık-5 kat yapı nizamlı olan gelişme konut alanı olarak planlanmış imar adasının doğusundaki mevcut durumdaki mezarlıkları çevreleyen ağaçlık alanını kapsamaktadır. Planlama alanında yıkık durumdaki eski bir 2 katlı yapı ile müstemilatları ve mezarlık ve ağaçlık alanlar yer almaktadır.

Harita 3: Planlama alanının Mevcut İmar Planı





**FINDIKLI (RİZE)
MERKEZ MAHALLESİ,
393 ADA 13 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

9- Hâlihazır harita bilgisi

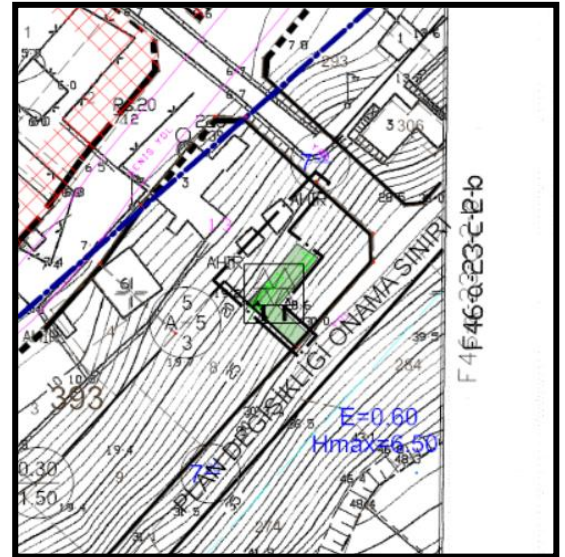
Söz konusu alanın ED50 koordinat sistemine göre onaylanmış halihazır haritası bulunmakta, 1/1000 ölçekli F46-a-23-c-2-a imar paftalarında yer almaktadır.

10- Plan kararları

Planlama alanı, mevcut imar planında bakıldığında, ayrık-5 kat yapı nizamlı gelişme konut alanı olarak planlandığı ve 18. Madde uygulaması yapılarak kamusal terklerin yapıldığı, 3800 m2 alanlı imar adasının doğu kısmındaki 3 adet parselin tevhid edilerek tek parsel haline getirilerek 13 numaralı parsel olduğu görülmektedir. Mevcut arazi kullanımında, parselin içerisinde, bir adet eski ve yıkık, 2 katlı yapı ve müştemilatları ile ağaçlık alanın içerisinde mezarlıkların olduğu tespit edilmektedir. Ancak, yeni yapılaşma oluşturabilmek için geçmiş kültürel değerlerin korunmasına önem ve öncelik verilmesi gerekliliği, gelecek kuşaklara aktarım sağlanması açısından önemlidir. Ayrıca, imar adası içerisindeki kademe hattının da parselin şekline göre yeniden düzenlenmesi gerekliliği bulunmaktadır. İmar planlarının, yatırımları yönlendirici, arazi kaynaklarının sağlıklı kullanımının sağlanması ile kültürel değerlerin gelecek kuşaklara taşınması konusundaki etkileri de yadsınamaz bir gerçektir. Yapılan plan değişikliği ile arazinin etkin ve sağlıklı kullanımının sağlanması ile kültürel ve doğal değerlerin korunması amaçlanmakta, özel kullanım kararı getirilerek alanın korunması sağlanmak istenmektedir.

Bu amaç ve gerekçelerle, 12 m. genişliğindeki taşıt yolundan cephe alan 393 nolu imar adasının doğu kısmında kalan, 13 nolu parselden geçen kademe hattı kaldırılarak, güneyden geçen 7 m. genişliğindeki yaya yoluna dikey olacak şekilde yeniden düzenlenmekte, mevcut ağaçlık alan olan 77 m2'lik kısım, ağaçlandırılacak alan olarak planlanmaktadır.

Harita 4: 1/1000 ölçekli İmar Plan Değişikliği



Şeyda ATAGÜN SARIKAYA
Şehir Plancısı