



FINDIKLI (RİZE)
MERKEZ MAHALLESİ, 127 ADA 334 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Konu; Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesinde F46-a-23-c-2-b imar paftasına denk gelen 428300-428400 yatay, 4571000-4571050 dikey koordinatları arasında bulunan, 127 ada, 334 parseldeki ayrık-2 kat yapı nizamlı konut alanının, yerleşmenin enerji alt yapısının güçlendirilmesine katkı sağlamak amacıyla, 69 m2 alanlı Trafo Alanı planlanmasına yönelik uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

1- Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

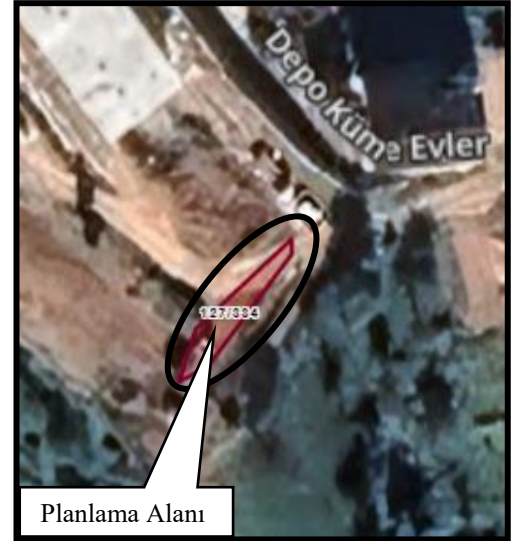
Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesinin doğusundaki Rize ilinin en doğusundaki ilçesi, Fındıklı'da bulunmaktadır. Fındıklı yerleşmesi, kuzeyde Karadeniz, güneyde Erzurum iline bağlı Yusufeli ilçesi, doğuda Artvin iline bağlı Arhavi ilçesi, batıda Ardeşen ilçesi ile sınırlanmaktadır.

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, %10-15 eğime sahip, +65 m. ila +67 m. arasında bir yükseltide bulunmakta, 7 m. genişliğindeki yaya yollarından cephe alan imar adasının orta kısmında bulunan 127 ada, 335 parselin hemen güneyindeki 127 ada, 334 parseli 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 kivinin üretimi alternatif ürün olarak yapılmaktadır. Ayrıca, Karadeniz Bölgesi'nde üretimine yeni başlanan ve "Mavi Altın" olarak bilinen üzüksü 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, 127 ADA 334 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

bulunmaktadır. Fuar, sergi ve panayır bulunmamasıyla 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 Sakıp Sabancı Caddesinden ayrılan Süleymanoğlu Caddesinin 350. Metresinde ulaşılmaktadır. Fındıklı yerleşmesinin Rize il Merkezine uzaklığı 60 km.dir. Planlama alanı ilçe merkezinde, donatı alanlarına yakın bir konumdadır.

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, kuzey, güney, doğu ve batıda gelişme konut alanları sınırlamaktadır.

6- Mülkiyet bilgisi

Planlama alanı, Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesi, F46-a-23-c-2-b pafta, 127 ada, 334 numaralı parsel, toplam 69,70 m² alanlı, Mahmut Bozkurt: Mehmet oğlu adına sahipli, 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, park alanı içerisinde, 7 m. genişliğindeki yaya yollarından cephe alan imar adasının ortasında, yürüme mesafesi olarak yerleşim merkezine 350 metre mesafededir.

8- Önceki Plan Kararları

Planlamaya konu alan; Rize ili, Fındıklı ilçesi, Merkez mahallesindeki 127 ada, 334 parseldeki ayırık-2 kat yapı nizamlı gelişme konut alanını kapsamaktadır. Planlama alanı, Karadeniz sahil yolunun yan yolu niteliğindeki Sakıp Sabancı Caddesinden ayrılan Süleymanoğlu Caddesinin 350. Metresinde, 7 m. genişliğindeki yaya yolundan cephe alan 127 ada, 335 parseldeki gelişme konut alanının güney doğu kısmındaki 69,7 m² lik parseli kapsamaktadır. Planlama alanı ve 127 ada, 335 parselin mülkiyet sahipliği, aynıdır.

Harita 2: Planlama alanının Mevcut İmar Planı

