

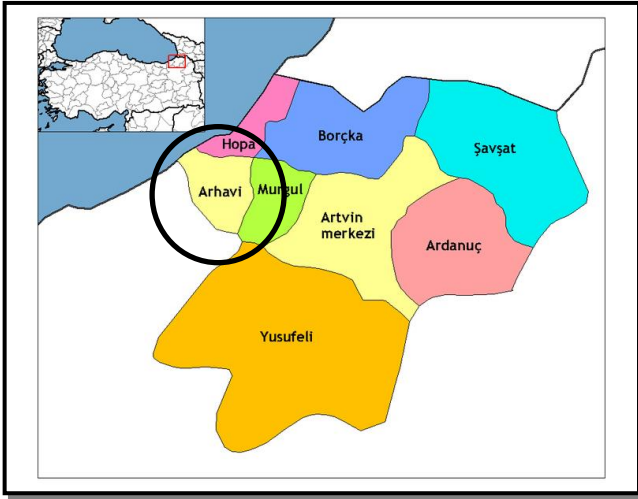


ARHAVİ (ARTVİN) CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Konu; Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde, 1/5000 ölçekli F46-b-17-d ve 1/1000 ölçekli F46-b-17-d-1-a imar paftasına denk gelen 441650-441700 yatay, 4576700-4576800 dikey koordinatlar arasındaki 239 ada, 27 parselde bulunan Küçük Sanayi Alanının cephe aldığı 15 m. genişliğindeki taşıt yolunun, daha uygulanabilir ve daha etkin kullanımının sağlanması amacıyla, 12 m. genişliğindeki taşıt yolu olacak şekilde yeniden düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesinin Artvin iline bağlı, ilin kuzeyine yerleşmiş olan Arhavi ilçesindedir. Arhavi ilçesi, kuzeyden Karadeniz, batıdan Rize iline bağlı Fındıklı ilçesi, doğudan Hopa ilçesi, güneyden kısmen Murgul ve Yusufeli ilçeleri ile çevrilidir.

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki yeri

Planlamaya konu alan, Arhavi yerleşmesinin içerisinde geçmekte olan Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen doğusundaki Cumhuriyet mahallesinde, tahkimat yolunun en güney kısmında, 2539 m² alanlı kadastro parselidir.

2. Planlama alanının coğrafi yapısı

Planlama alanı, yerleşmenin güney kesiminde bulunan Cumhuriyet mahallesinin güneybatısında, Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen bitişiğindeki düzlük alanda, +32 m. ila +41 m. kotları arasında, batıdan doğuya doğru yükselen bir arazide, dere yönünde %0-5 eğime sahip, arka taraflarda %10-15 eğime sahip, arazi tesfiyesi yapılmış bir alandır.

Harita 2: Planlama Alanının uydu görüntüsü





ARHAVİ (ARTVİN)
CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3. Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin, Belediyenin Ekonomik Sosyal ve Kültürel Yapısı

İlçe ekonomisi genellikle çay tarımına ve kısmen de fındık üretimine dayalıdır. İlçe genelindeki işlenebilir tarım arazisi yaklaşık olarak toplam 48.000 dekadır. Bu alanın 30.000 dekarı çaylık, 90.00 dekarı fındıklık, 7.000 dekarı da mısır ve diğer kalan kısmı ise sebze ve meyve alanıdır. Bu tarımsal faaliyetlerden yaş çay üretimi 21.500 ton, kuru çay üretimi 3.870 ton tahmini fındık üretimi de 800 tondur. Arhavi'de, alternatif ürün alanında kivi üretiminde önemli bir gelişim sağlanmıştır. 1990-2002 yılları arasında çiftçilere yaklaşık 20 bin adet kivi omcası dağıtılmış ve 400 dekarlık bir alanda üretim gerçekleştirilmiştir.

İlçede iki çay fabrikası mevcuttur. Bu tesislerde, yıllara göre değişmekle birlikte ortalama 400-500 civarında daimi veya geçici personel istihdamı sağlamaktadır. İlçede, kooperatifçilik oldukça gelişmiştir. Mevcut kooperatiflerin 5 adedi tarımsal amaçlı, 6 adedi ticari amaçlıdır. Arhavi Ticaret ve Sanayi odasına kayıtlı 13 anonim şirket, 117 limited şirket, 6 kollektif şirket ile 22 kooperatif ve 180 adet de şahıs üye mevcuttur. Esnaf ve Sanatkarlar Odası üye sayısı 656, Çay Ekiciler Kooperatifi üye sayısı ise 3814' dür. İlçede 4 adet banka şubesi bulunmaktadır. Yapımı sürdürülen 100 işyeri kapasiteli Arhavi küçük Sanayi Sitesinin İlçe ekonomisine kazandırılmasına yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. (Kaynak: Arhavi Kaymakamlığı internet sitesi)

Arhavi yerleşmesindeki insanların, özellikle yaz aylarında sosyal ve kültürel yaşama katılımı oldukça fazladır. Çevre yerleşmelerden de katılımın olduğu Arhavi Yaz Festivali, sinema ve tiyatro ortamı ile örnek bir ilçe konumundadır. Bu kapsamında da, halkın spor alanlarına olan ihtiyacı artmaktadır.

Arhavi ilçe nüfusu toplam 19602 kişidir. Yazın bu nüfus büyükşehirlerden gelen yaz nüfusuyla birlikte artmakta ve yerleşmenin aktif kullanılmasını sağlamaktadır. Bu nedenle planlama alanı, her ne kadar belediye sınırları içerisinde olsa dahi, bütün ilçe nüfusuna hizmet etmektedir.

4. İdari yapı, sınırlar

Planlama alanı, Artvin ilinin Arhavi ilçesinde yer almakta, Arhavi Belediyesinin 7 mahallesinden biri olan Cumhuriyet mahallesindedir. Planlama alanını, batıda Kapisre deresinin taşkın koruma tedbiri olan taş istifli tahkimatın servis yolu, diğer yönlerde ise parsel hattı sınırlamaktadır.

5. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanına, Arhavi yerleşmesinin içerisinde geçmekte olan Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen doğusundaki, eski Rize-Artvin devlet karayoluna bağlanan Nuri Özalpın caddesinin devamından ulaşılmaktadır. Yerleşmeye yakın ve kolay ulaşılabilir olan planlama alanı, imar planına 275 m mesafede, dere tahkimatının kenarındaki yoldan cephendirilmiş Küçük Sanayi Alanı imarlı bir alandır.

6. Mülkiyet bilgisi

Planlama alanı, Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Zinge mevki, F46-b-17-d-1-a imar paftası, 239 ada, 27 parselde kayıtlı, Yaşar Karaman: Nüsret oğlu adına sahipli, 2539,00 m² alanlı özel mülkiyete konu olan bir parseldir.

7. Üst Ölçek Plan Kararları

Arhavi yerleşmesi, 24.06.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Çevre Düzeni Planı kapsamındadır.



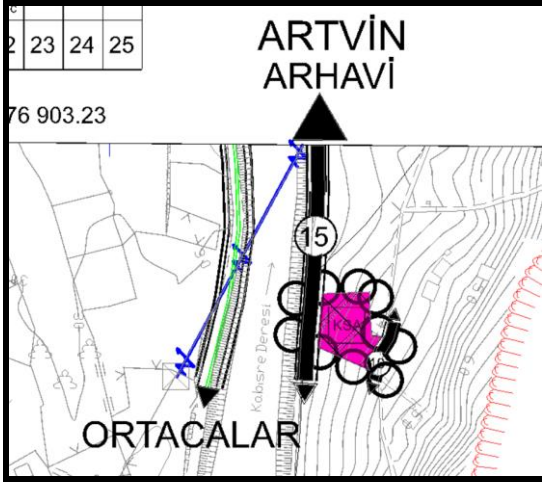
ARHAVİ (ARTVİN) CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

8. Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi

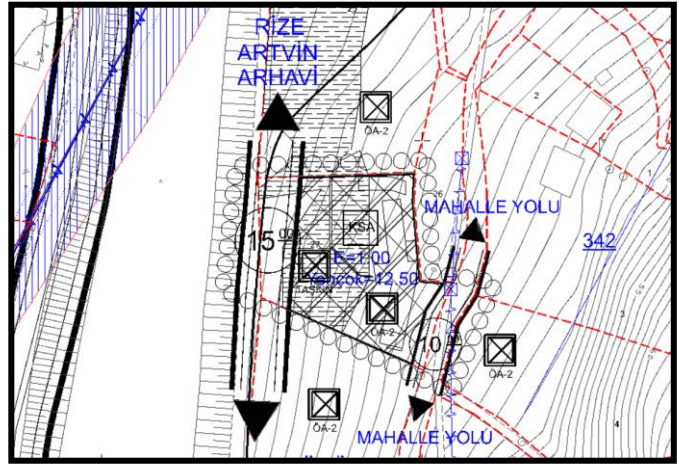
Yerleşmenin 2020 yılında onaylanmış 350 hektar alanda yapılmış Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, yerleşmeye yakın ve kolay ulaşılabilir mevkide olup, ulaşım sistemi olarak dere tahkimatının yanında oluşmuş servis yolundan cephe almaktadır. Planlama alanı, Arhavi yerleşmesinin merkezine 2.5 km. mesafededir.

9. Önceki İmar Planı Kararları

Planlamaya konu alan; Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde, 441650-441700 yata, 4576700-4576800 dikey koordinatlar arasındaki 2539 m² alanlı 239 ada, 27 parselde, 05.02.2020 tarih ve 10 sayılı Belediye meclis kararıyla onaylanmış imar planında, 15 m. olarak tasarlanmış imar yolundan cephe alan 2060 m² alanlı Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmış bir alan olduğu görülmektedir. Kereste atölyesi olarak işleyen ve üzerinde tek katlı atölye yapısı ile 3 katlı inşaat halinde bir yapının bulunduğu küçük sanayi alanına hizmet sağlayan, Kapisre deresinin taşkın koruma tesisinin yanından devam eden beton ve mıcır kaplama, mevcut 7 m. genişliğindeki taşıt yoludur.



Harita 3: Mevcut Nazım İmar Planı



Harita 4: Mevcut Uygulama İmar Planı

10. Hâlihazır harita bilgisi

Planlama alanı, ITRF96 koordinat sisteminde ve 1998.0 epoğunda, Müt.Seyhan Hrt.Ltd.Şti. ve MEF Müh. Ltd. Şti. ortak girişimi tarafından hazırlanmış, İller Bankası'nca onaylanmış, 1/5000 ölçekli F46-b-17-d ve 1/1000 ölçekli F46-b-17-d-1-a halihazır paftasında bulunmaktadır.

11. Plan kararları

Arhavi yerleşmesinde ticari faaliyetler günlük yaşama dair olsa da, Kapisre Deresinin batısında araç bakım ve onarımıyla ilgili küçük sanayi sitesi, beton santralleri ve çay fabrikası gibi iş alanları da bulunmaktadır. Kapisre deresinin batı yönündeki Küçük Sanayi Sitesi olarak kullanılan bölgede 112 dükkan bulunmakla birlikte, yeterli düzeyde iş kolu olmadığından ve dükkan sayısının belirli olmasından dolayı, yeni iş alanları için, mülkiyeti uygun, ulaşımı kolay, pazara yakın olan alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Planlama alanı, Arhavi-Ortacalar karayolundan cephe alan 3,5 hektar büyüklüğündeki Küçük Sanayi Sitesine 2 km. mesafede, karayolunun devamındaki Kapisre deresinden Cumhuriyet mahallesine geçiş yapılan köprüyle geçilip, derenin kenarındaki tahkimat yolundan ulaşılmakta olduğundan yer seçimi olarak ulaşılabilir ve mülkiyet sahipliği olarak yatırımcıya ait olmasından dolayı da rantla bir alandır. Planlama alanında, 05.02.2020 tarih ve 10 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanmış mevcut imar planına bakıldığında, 2060 m² alanlı, yapı emsali E=1.00 ve

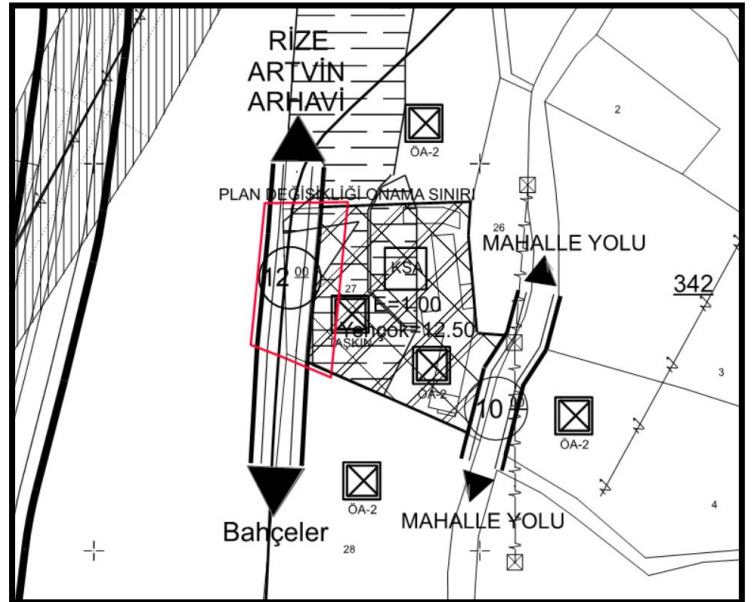
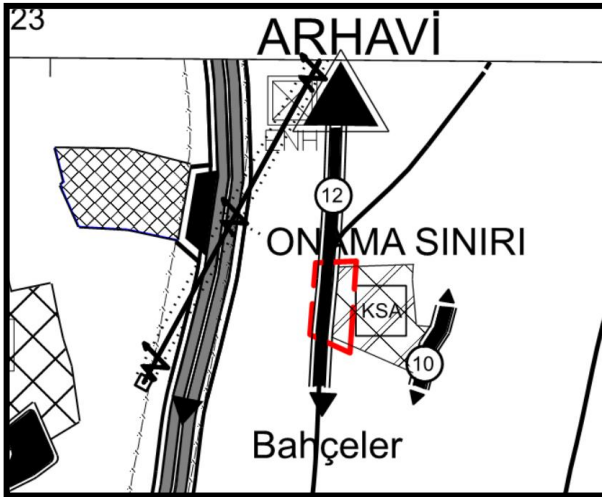


ARHAVİ (ARTVİN) CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yençok=12.50 m. olan Küçük Sanayi Alanı planlandığı, bu alana hizmet eden taşıt yolu genişliğinin 15 m. olarak düzenlendiği, ancak devamlılığının sorgulanmadığı ve ihtiyacın üzerinde bir taşıt yolu tasarlandığı görülmektedir. Mevcut imar planında 15 m. genişliğinde planlanan taşıt yolunun, devamında hizmet edeceği farklı bir kullanım alanı söz konusu olmadığından ve güneye doğru topoğrafyanın daha sert bir oluşumda olduğu, eğimin %45'e kadar çıkması nedeniyle, bağlantı kurulabilecek bir başka yolun olmadığı ve taşıt yolunun devamlılığının sağlanamayacağı tespit edilmektedir. Planların uygulanabilir ve esnek olması ilkelerinden hareketle, hem uygulama aşamasında yaratacağı ekonomik kaybın önlenmesi, hem de yol genişliğinin ihtiyaç düzeyiyle uyumlu planlanması amacıyla, yeni bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile taşıt yolunun daha uygulanabilir olması ve arazinin daha etkin kullanımının sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu amaç ve gerekçelerle, mevcut imar planındaki küçük sanayi alanına hizmet eden 15 m. genişliğindeki taşıt yolu, 12 m. olacak şekilde yeniden planlanmakta, böylece 2180 m² alanlı küçük sanayi alanı elde edilmektedir. Bu alanda, avan projeye göre uygulama yapılacağı ve yapı yaklaşma mesafelerinin, mimari ihtiyaçlar doğrultusunda ve komşu muvaffakatları dikkate alınarak avan projede belirleneceği, plan notu olarak belirtilmektedir. Böylece, alan kullanımı esnekleştirilirken, daha uygulanabilir bir yol oluşturulurken, hem bölgesel hem de ulusal düzeyde ekonomik gelişmeye katkı sağlanmaktadır.

Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 9: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği