

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ
BOĞAZIÇI MAHALLESİ
720 ADA 1 PARSEL

AYCAN AYÇİÇEK/Şehir ve Bölge Plancısı

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: Artvin ili konumu

1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

İlin Yüzölçümü :7.436 km²

İlin Nüfusu :174.010

Önemli Akarsuları, Barajlar:Çoruh nehri, Deriner Barajı, Muratlı Barajı, Yusufeli Barajı.

En Yüksek Noktası : Kaçkar Dağı 3937 M.

İlçeleri :Kemalpaşa, Hopa, Arhavi, Borçka, Şavşat, Yusufeli, Ardanuç, Murgul.

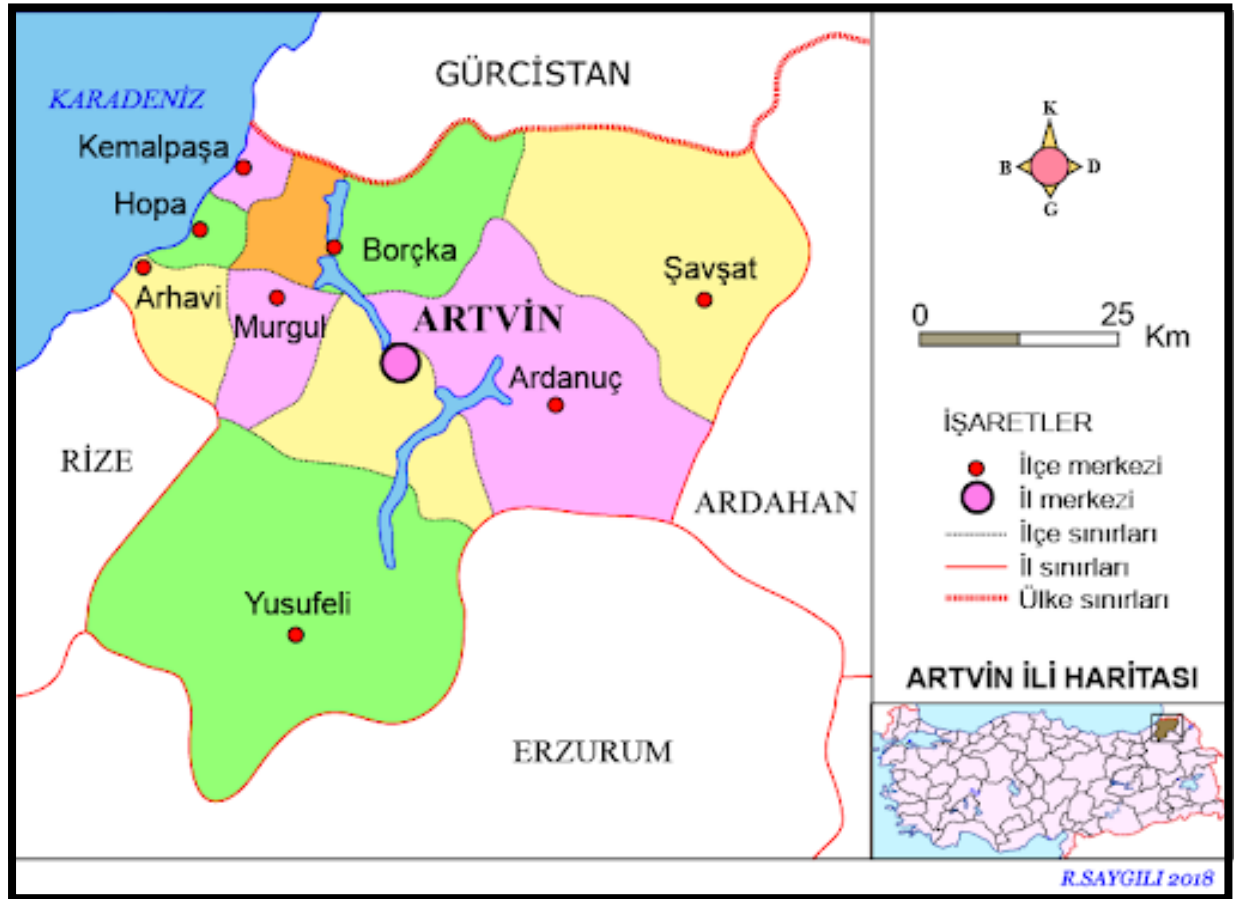
Artvin, Doğu Karadeniz Bölgesinin iklim yönünden en çok değişkenlik gösteren ilidir. Kıyı kesimi ile Cankurtaran dağları silsilesinin içine aldığı alanda tipik her mevsim yağışlı Karadeniz İklimi görülmektedir. Cankurtaran dağları silsilesinden Borçka ve Artvin Merkez'e kadar olan alanda iklim daha soğuk kışlar ve daha az yaz yağışları olan Karadeniz iklimi şeklindedir.

Artvin ili dağlık ve çok engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bu alan genellikle ormanlarla kaplıdır. Artvin ormanlarında; hakim ağaç türleri ladin, göknar, sarıçam, kayın, meşe, Kestane, kızılbaş,olup ihlamur, gürgen, akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Douglas, fıstıçamı porsuk gibi 20'nin üzerinde ağaç türü mevcuttur.

Artvin kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına karşın, sanayide hedeflerini bütünüyle gerçekleştirememiştir. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Genel olarak il topraklarında endüstriyel bitkiler ve hububat üretimi yapılmakla birlikte, baklagiller ve çeşitli sebze üretimi de yaygındır. Karadeniz'e kıyısı olan Arhavi ve Hopa'da deniz balıkçılığının önemli yeri bulunmaktadır. Bilhassa kültür balıkçılığı ve arıcılıkta bir hayli mesafe alınmıştır.

2012 yılında bitkisel üretim değeri bakımından Artvin 323 milyon TL ile ülke genelinde 59. Sırada yer almıştır. Canlı hayvan değeri bakımından bu sayı 249 milyon TL' dir. Aynı yıl Artvin'de bulunan firmalar tarafından 73 milyon dolar tutarında ithalat yapılmıştır. 2008 yılında kişi başına düşen gayri safi katma değer TR90 (Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Gümüşhane) bölgesinde 7.059 dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu değer 9.384 dolar olan Türkiye değerinin altındadır.

1.2 ARHAVİ İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



HARİTA 2:Arhavi ilçesi konumu

İlçenin Yüzölçümü :407 km²

İlçenin Nüfusu :20.926

Rakım:7 m

İklim: Karadeniz İklimi

Arhavi Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Hopa, batısında Fındıklı ve güneyinde Yusufeli sınırları ile çevrilidir.

İlçede tipik Türkiye'de Karadeniz iklimi hakimdir. Yazları ılık, kışları serin geçmektedir. Her mevsimde yağış görülen ilçede nem oranı yüksektir. İklim şartları çay, fındık, kivi, mısır ve turunçgil yetiştiriciliğine elverişlidir.

Arhavi genel olarak engebeli ve dağlıktır. İlçenin yüzey şekillerini Doğu Karadeniz Dağları ve Kapisre Deresi ile ona bağlı derelerin derince yardığı vadiler oluşturur. İlçedeki tek ovanın üzerinde şehir merkezi kuruludur.

İlçenin oldukça engebeli bir yapısını olmasında özellikle Kavak deresi ve ona bağlanan Şahinkaya, Ağara, Balıklı, Çifteköprü ve Lome derelerinin araziye derince yarması ve aşındırmasıdır. Kavak deresi ve ona bağlanan kolların açmış olduğu derin vadiler aynı zamanda ilçedeki en önemli ulaşım yollarını oluşturur.

Arhavi'de en çok görülen topoğrafik şekil olan dağlar özellikle güneye doğru 3000 metreye kadar yükselir. Kuzeyden güneye doğru hızla yükselen arazi yapısı içerisinde yaylalar güneyde yer tutmaktadır. 30–2000 metre yükseklikte çok sayıda yayla bulunmaktadır.

Yılın en sıcak ayı olan Temmuz'un ortalaması 22.1 °C, en soğuk ayı olan Ocak'ın ortalaması 6.5 °C tur. En yağışlı ay olan Ekim'in yağış ortalaması 266.7 mm. En az yağışlı ay olan Mayıs'ın ortalaması 84.8 mm'dir. Yıllık sıcaklık amplitütü 13.6 °C'dir. Yıllık yağış ortalaması 181.9 mm'dir.^[18]

En yağışlı mevsim Sonbahar en az yağışlı mevsim ise İlbahardır. Fakat mevsimler arasında çok belirgin fark yoktur. Yağış her mevsime düzenli bir şekilde yayılmıştır. Bu düzenli yayılış sıcaklık içinde geçerlidir. Bazı yıllarda görülen ani sıcaklık düşüşü don olaylarına neden olmakta, bundan yöredeki kültür bitkileri oldukça zarar görmektedir.

Arhavi ekonomisi tarıma dayalıdır. Çay, fındık ve kivi tarımı yapılmaktadır. Çaykur, Lipton, ve Ofçay firmalarına ait çay fabrikaları vardır.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Arhavi ilçesi Boğaziçi mahallesi, 720 ada 1 parsel sınırlarında bulunmaktadır. Niteliği arsa, tapu alanı 729,17 m2 olan alan özel mülkiyete tabi bir parseldir. Pafta numarası;F46B16B2B' dir.

Planlama alanı, Boğaziçi mahallesinde yapılaşmanın yoğun olduğu bir alanda yer almaktadır. Alan yerleşmenin güney kesiminde düz bir alanda yer alıp güneyinde Kapisre deresinden cephe almaktadır.

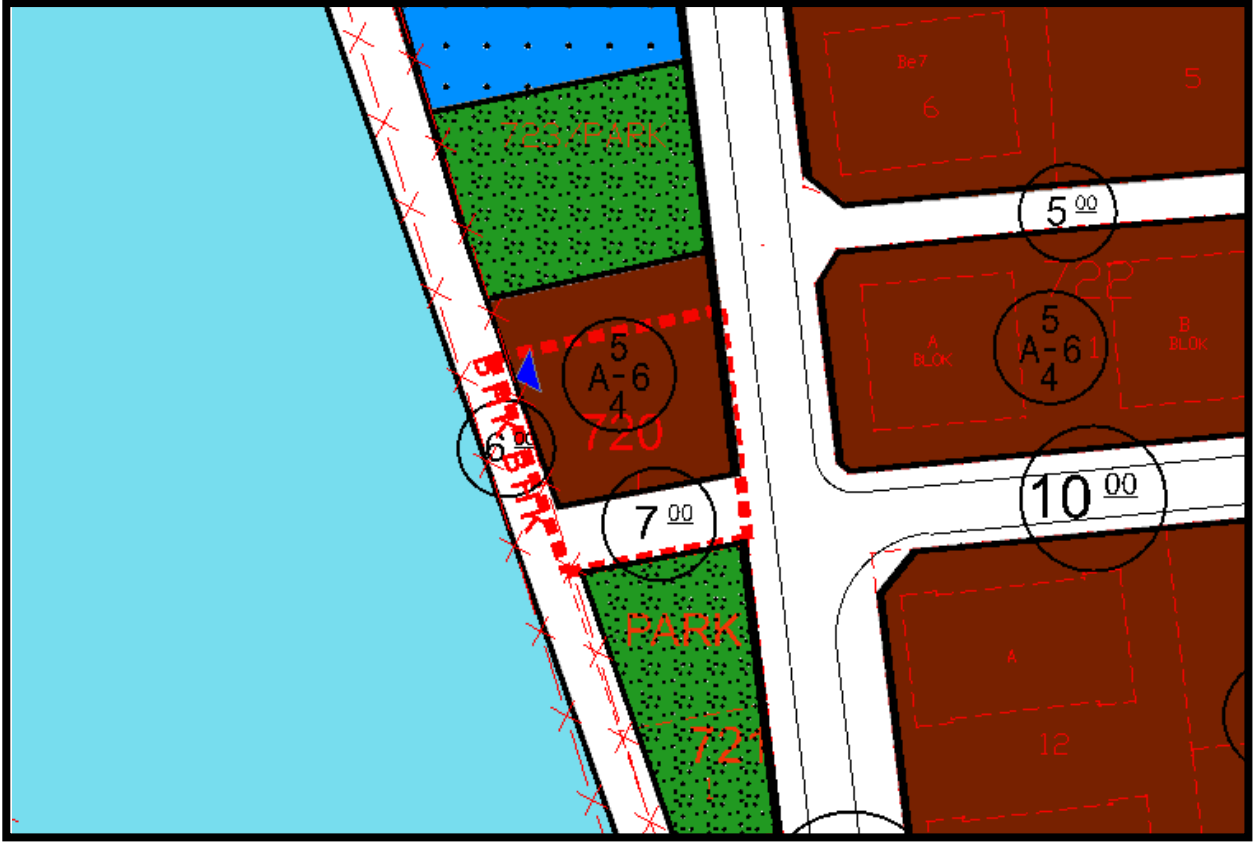


RESİM 1: Planlama alanı

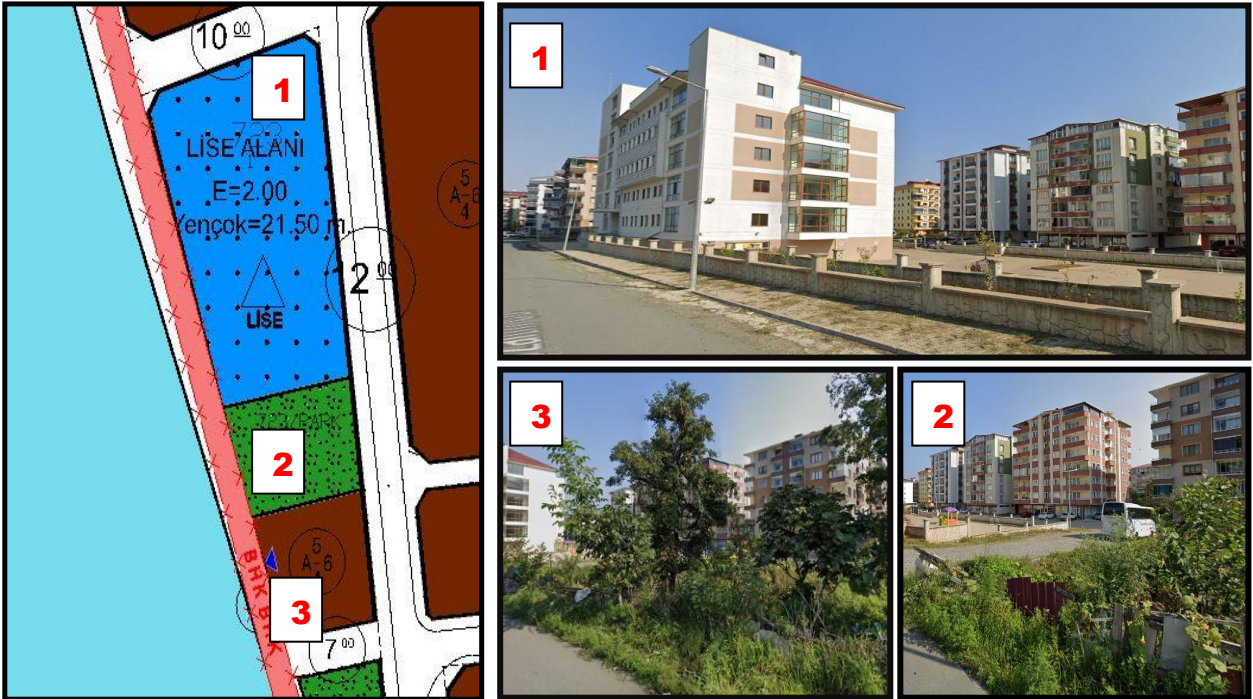
2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı mevcut plan kararlarında Konut alanı kullanımında yapılaşma koşulları Ayrık nizam 6 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçeden 5 metre yan ve arka bahçeden 4 metre olarak planlanmıştır. Parsel doğusunda 12 metre, batısında 6 metre, güneyinden 7 metre yoldan cephe alıp kuzeyde park alanına cephelidir.

Güneydeki 7 metre ve batıdaki 6 metre yola terki bulunmaktadır. Ayrıca güneydeki 6 metre yola paralel Doğalgaz boru hattı geçmektedir. Alandaki yapılara ilişkin fotoğraflar aşağıda gösterilmiştir.



RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları



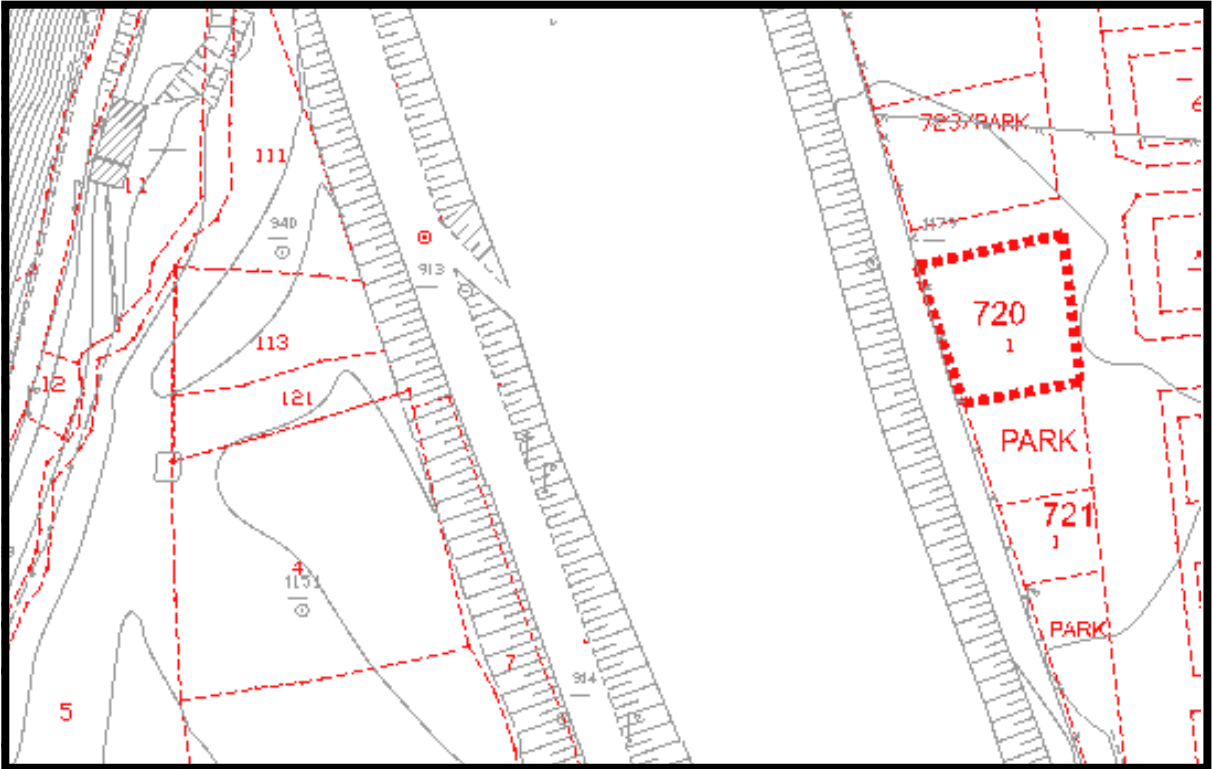
RESİM 3: Planlama alanı mevcut yapı durumu

2.1 KADASTRO DURUMU



RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi kadastro durumu

2.2 HALİHAZIR DURUMU



RESİM 5: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

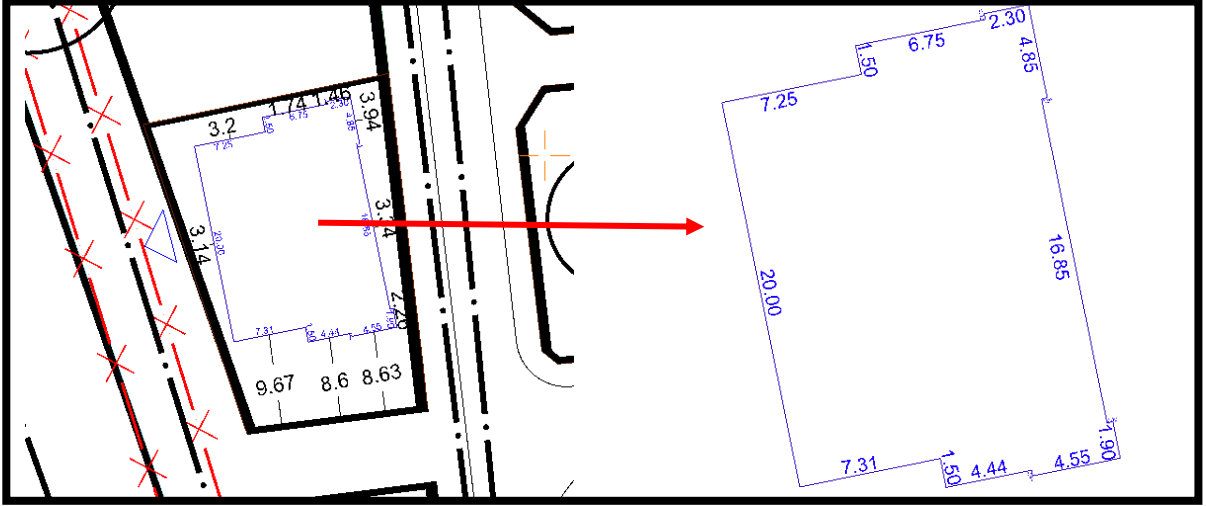
3. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan talebi konusu: Artvin ili, Arhavi ilçesi, Boğaziçi mahallesi 720 ada 1 numaralı parselin batısında bulunan 10 metre imar yolu, ilçede yaşanan sel felaketinden sonra DSİ Bölge Müdürlüğü'nün Kabisre deresi dere yatağında yaptığı genişleme sonrası 6 metreye düşmüştür. İmar yolunun yol aksı boyunca 10 metre olacak şekilde düzenlenip, 720 ada 1 parselde meri imar planıyla sağlanan yapılaşma koşullarında hak kaybı yaşanmaması için plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttırmadan kamu yararı düşüncesiyle imar adasında düzenleme yapılmasıdır.

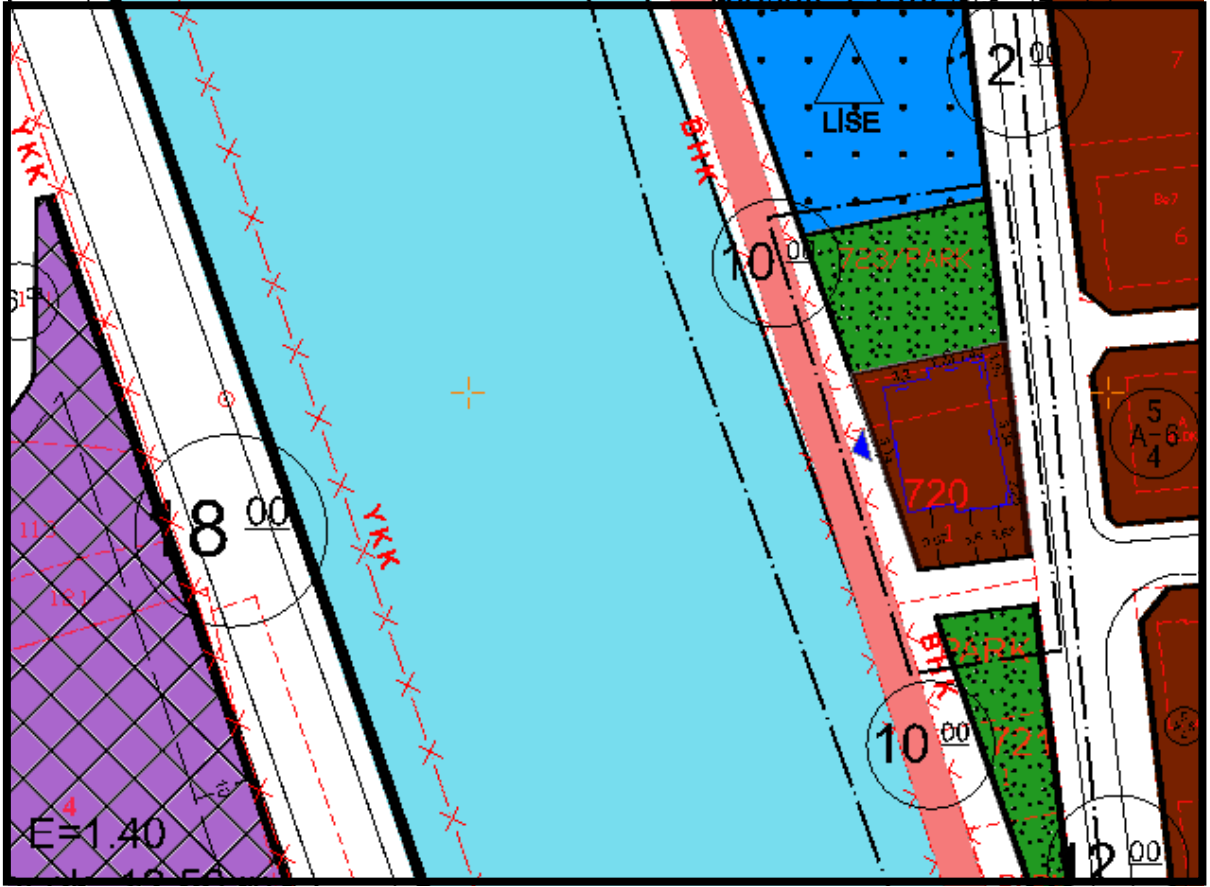
İmar adası içerisindeki diğer parseller Lise alanı ve park alanı kullanımındadır. Park alanlarında yapılan düzenleme revizyon imar planıyla sağlanan asgari yeşil alan büyüklüğünü etkilememektedir. Lise alanında mevcutta yapı teşekkül etmiş olup yapılan yol genişlemesi alanda herhangi bir inşaa hak kaybına sebep olmamıştır. 720 ada 1 numaralı parselde ise inşaa alanda hak kaybı yaşanmış olup güney yönünde 7 metre imar yolunda düzenleme yapılmıştır. Meri imar planında 7 metre imar yolu 720 ada 1 parselden sağlanırken yapılan düzenlemeyle yola cephesi bulunan her iki parselden yola terk sağlanmıştır. Plan değişikliğiyle meri imar planıyla sağlanan yapılaşma koşullarını sağlamak amacıyla kuzey yönündeki park alanına doğru 45 m2 metre olacak şekilde konut alanında genişleme yapılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 20. Madde 2. Bent " *Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükümlerine göre değişikliğe konu parsel konut alanı kullanımında olup meri imar planıyla sağlanan yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmayıp taban alanı ve emsal değerini aşmadan çekme mesafeleri ve yapı kitlesi ölçekli olarak belirtilmiştir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, 7. Madde 5. Bent " *Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.*" hükmüne göre yapılan değişiklikte alanda yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamış olup değer artış payına tabi bir değişiklik yapılmamıştır.



RESİM 5: Kitle ölçüleri



RESİM 6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

4. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

1/1000 alt ölçekli uygulama imar planı kararlarında yapılan değişiklik üst ölçekli plan kararlarını etkilemediğinden 1/5000 nazım imar planı kararlarında değişiklik yapılmamıştır.

5. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER;

1. 06/03/2007 TARİHLİ VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE BU YÖNETMELİKTE YAPILAN VE 03/05/2007 TARİHLİ VE 26511 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" İLE 14/07/2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNU İLE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. ARHAVİ BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

