

# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ  
MUSAZADE MAHALLESİ  
795 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10 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 km<sup>2</sup>

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.

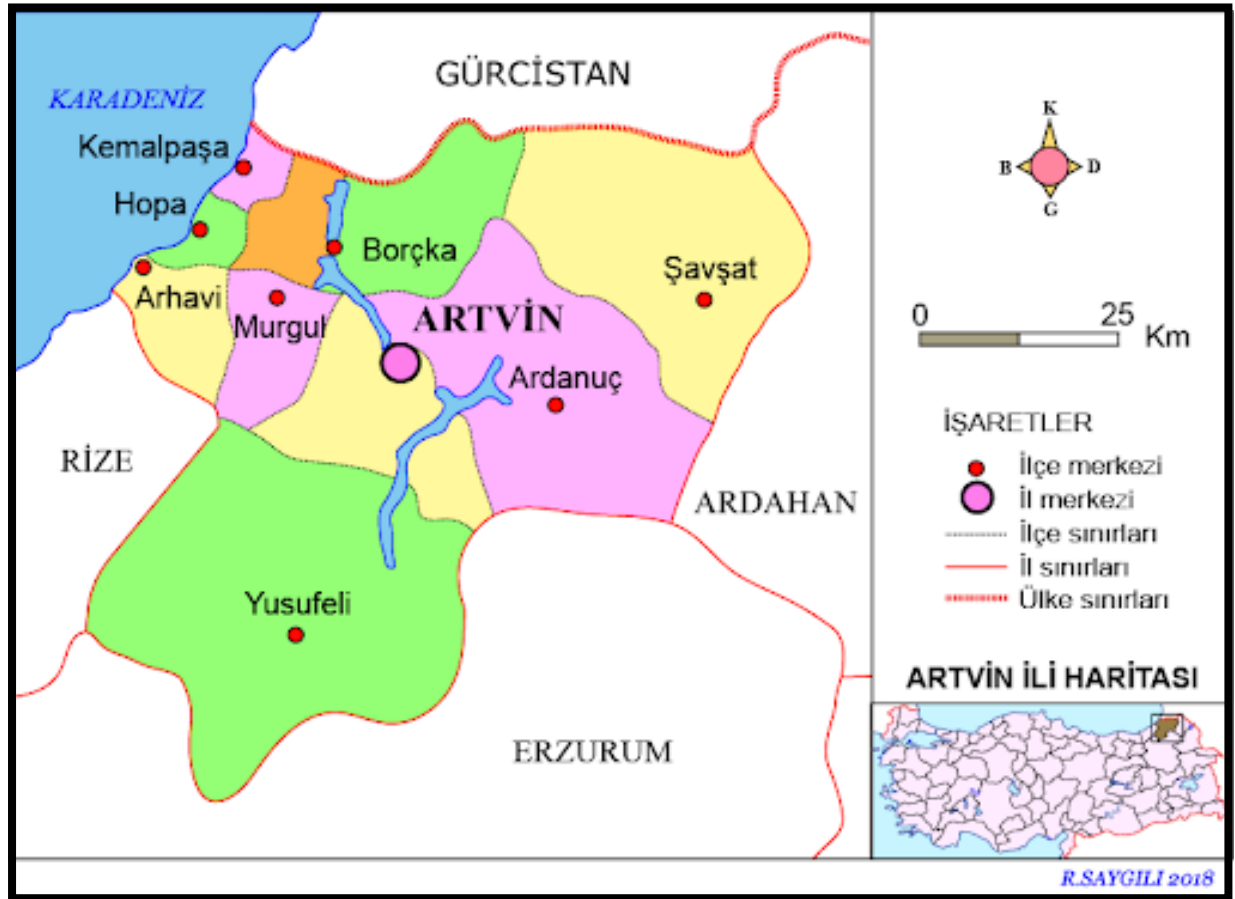
Artvin, Doğu Karadeniz Bölgesinin iklim yönünden en çok değişkenlik gösteren ilidir. Kıyı kesimi ile Cankurtaran dağları silsilesinin içine aldığı alanda tipik her mevsim yağışlı Karadeniz İklimi görülmektedir. Cankurtaran dağları silsilesinden Borçka ve Artvin Merkez'e kadar olan alanda iklim daha soğuk 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 km<sup>2</sup>

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.<sup>[18]</sup>

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.

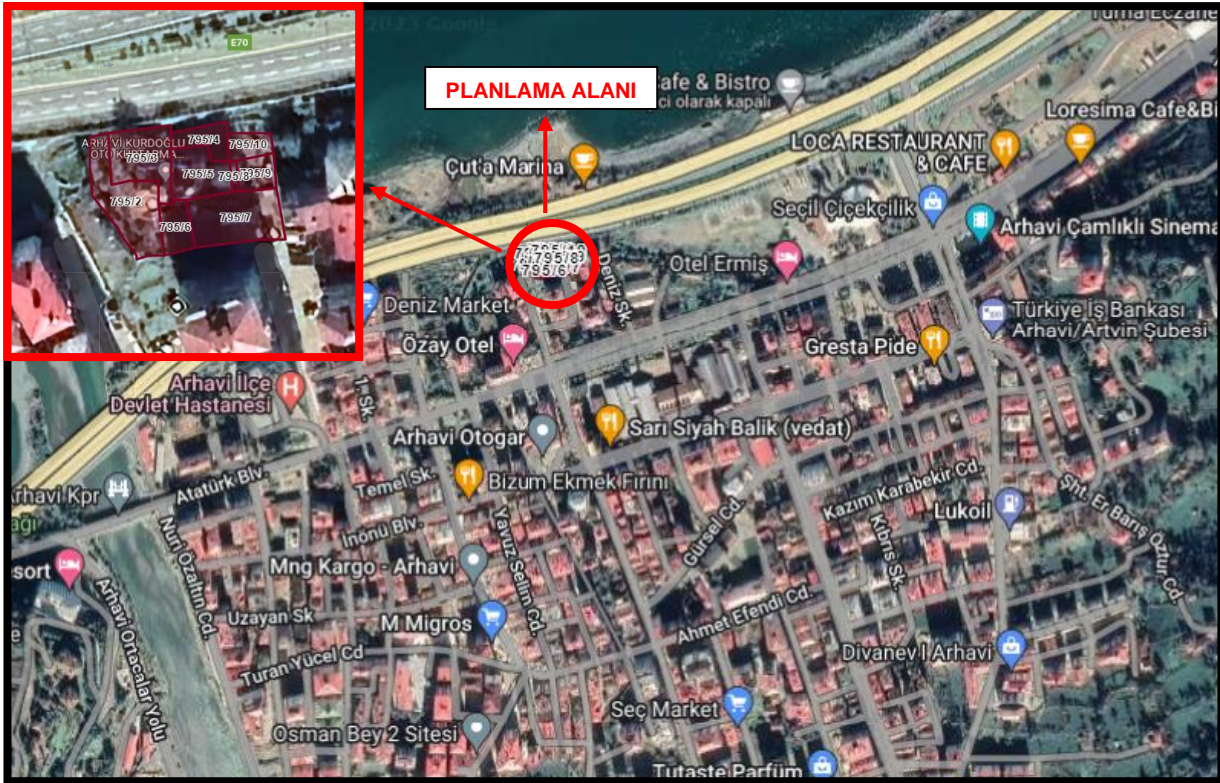
Arhavi ekonomisi tarıma dayalıdır. Çay, fındık ve kivi tarımı yapılmaktadır. Çaykur, Lipton, ve Ofçay firmalarına ait çay fabrikaları vardır.

# 1. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Arhavi ilçesi Musazade mahallesi, 795 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 parsel sınırlarında bulunmaktadır. Pafta numarası;F46B12D4D' dir.

Planlama alanını, sahil şeridinde yapılaşmanın kısmen yoğunlaştığı bir alanda yer almaktadır. Planlama alanı, yerleşmenin kuzey kesiminde bulunan Musazade mahallesinin kuzeyinde Karadeniz sahil yolu üzerinde, sahil şeridinde düz bir alanda bulunmaktadır.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİK
795/2	349,67	Arsa
795/3	273,11	İki katlı kargir bina ve arsa
795/4	106,78	Arsa
795/5	201,67	İki katlı kargir bina ve arsası
795/6	109,15	Arsa
795/7	333,99	İki katlı kargir bina ve arsası
795/8	18,92	Arsa
795/9	102,55	Arsa
795/10	75,96	Arsa

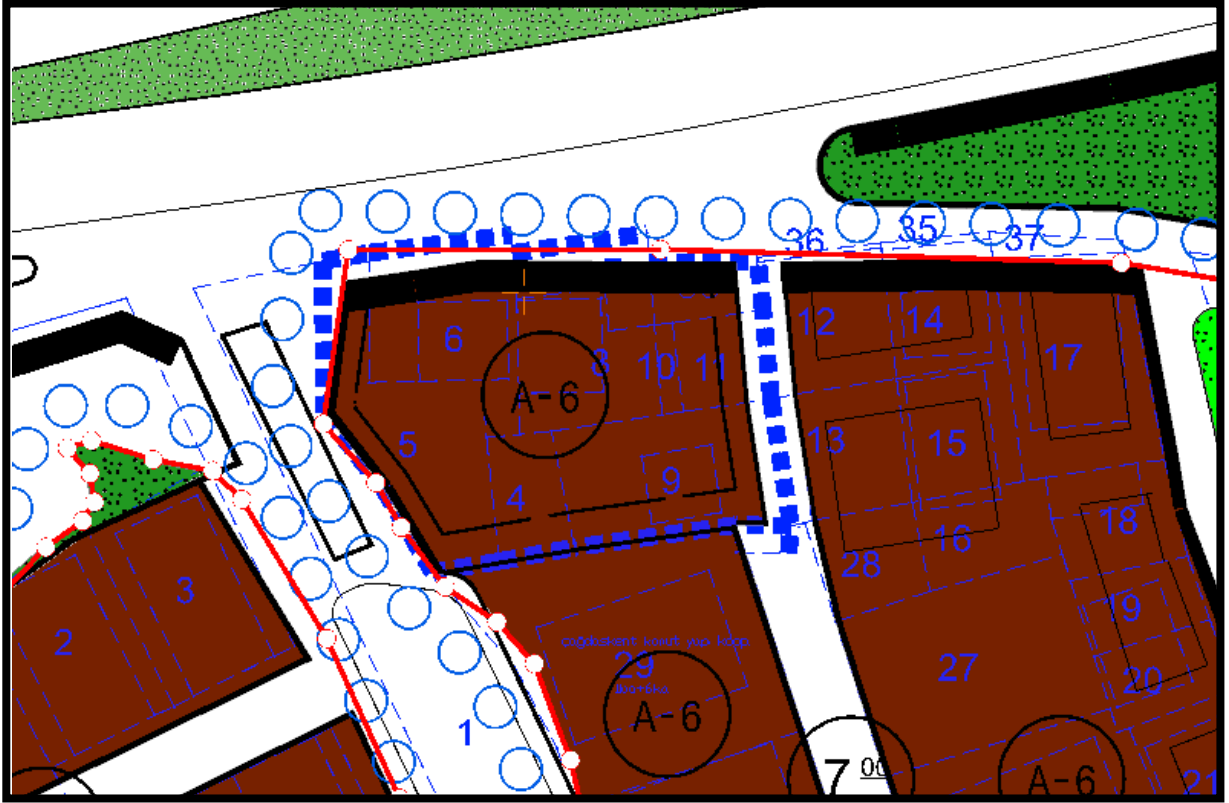


RESİM 1: Planlama alanı

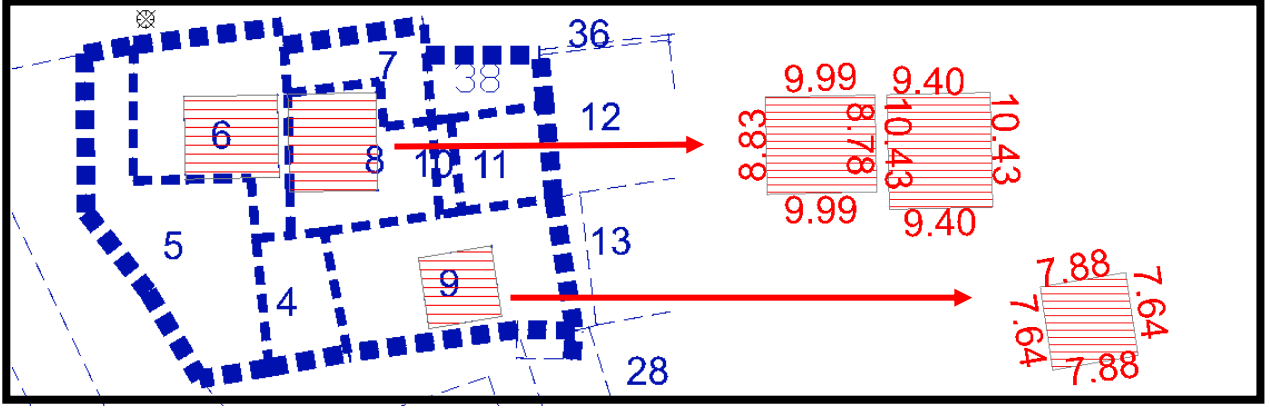
## 2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı mevcut plan kararlarında Konut alanı kullanımında yapılaşma koşulları Ayrıık nizam 6 kat olarak planlanmıştır. İmar adası doğusunda 5 metre, kuzeyinden 7 metre geçiş yolundan, güneyinde ise 7 metre yoldan cephe alıp batısında otopark alanına cephelidir. Kıyı kenar çizgisine ait sahil şeridi içerisinde yer almaktadır. Kıyı kanunu 16. Madde C bendi"11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur." hükümlerine göre düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanı içerisindeki 2,3,4,7,9,10 numaralı parsellerin yola terki bulunmaktadır. İmar adası içerisindeki parsellerin bir kısmında yapılaşma olup 795 ada 3,5,7 numaralı parseldeki yapılar yapı kalitesi açısından değerlendirildiğinde kötü kalitededirler. Alandaki yapılara ilişkin fotoğraflar aşağıda gösterilmiştir.



RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları



RESİM 3: Planlama alanı mevcut yapı durumu

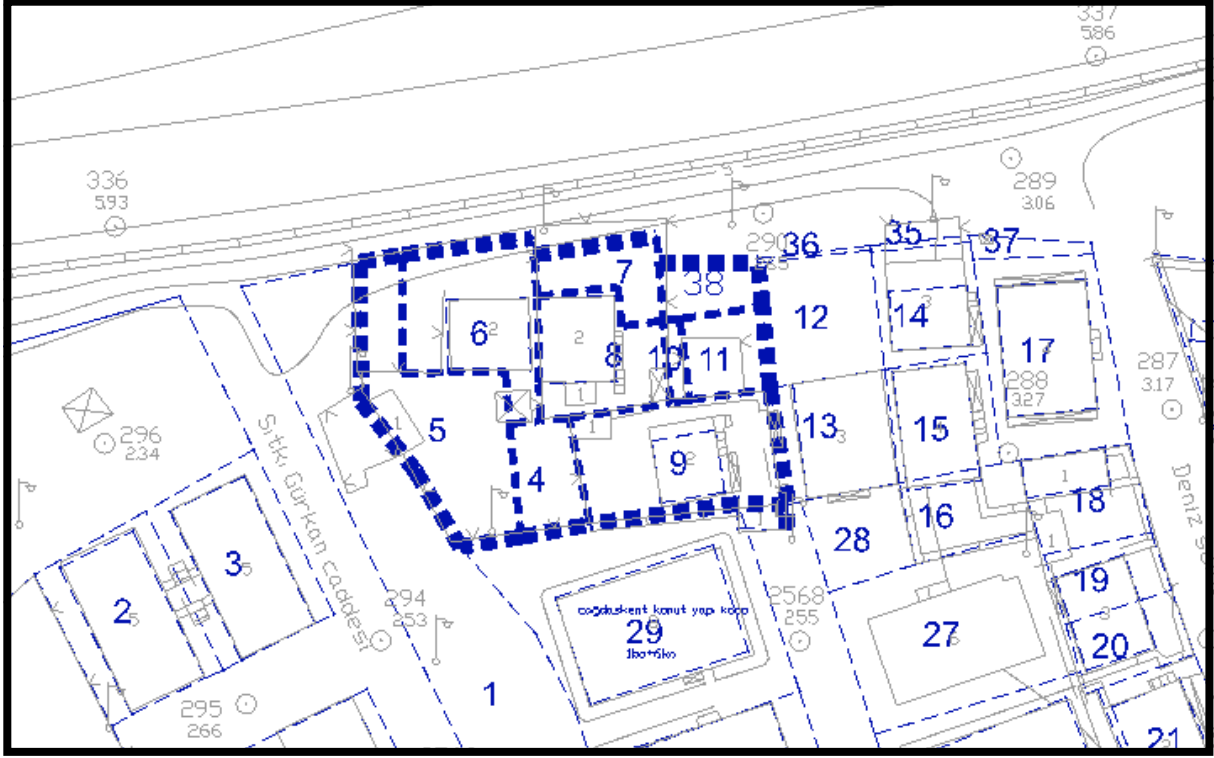


## 2.1 KADASTRO DURUMU



RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi kadaströ 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, Musazade mahallesi 795 ada muhtelif parseller meri imar planında yapı nizamı Ayrık olacak şekilde belirlenmiştir. Ada içerisindeki bazı parsel büyüklükleri Ayrık nizam yapılaşma koşuluna uygun yapı yapılmasına elverişli olmadığından inşaa faaliyetleri sınırlandırılmaktadır. İmar adası içerisindeki parsellerin yapı yapılmasına uygun olacak şekilde, çekme mesafelerinin belirtilerek, yapılaşma nizamının parsel büyüklüklerine göre düzenlenip 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 yapı nizamının Blok nizam 6 kat olarak düzenlenip plan değişikliğinin yapılıp 18. madde uygulamasının tatbik edilmesidir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 8. Madde 2. Bent " *Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.*" hükümleri dikkate alınarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

İmar adası içerisindeki diğer parseller Ayrık yapı nizamına uygun olarak teşekkül ettiğinden planlamaya dahil edilmemiştir. Planlamaya dahil parsellerin bulunduğu



alanda yapı yapılmasına uygun olacak şekilde doğu, batı ve kuzey cephelerden 3 metre güney cehesinden 4 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

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 değişiklikle alanda yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamış olup değer artış payına tabi bir değişiklik yapılmamıştır.



RESİM 5: 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.

