

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI ve 1/5000  
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ  
MUSAZADE MAHALLESİ  
61 ADA 3 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.

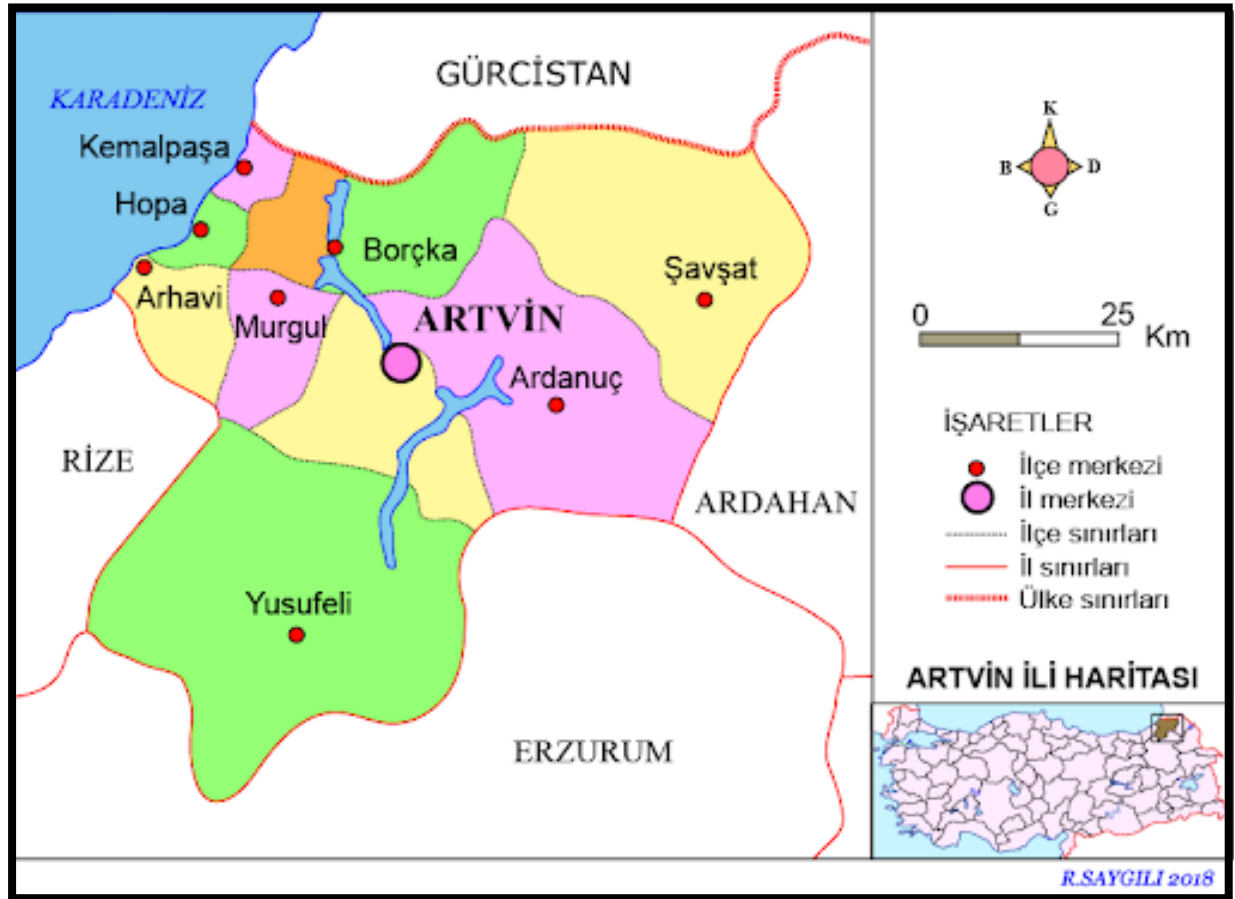
Artvin, Doğu Karadeniz Bölgesinin iklim yönünden en çok değişkenlik gösteren ilidir. Kıyı kesimi ile Cankurtaran dağları silsilesinin içine aldığı alanda tipik her mevsim yağışlı Karadeniz İklimi görülmektedir. Cankurtaran dağları silsilesinden Borçka ve Artvin Merkez'e kadar olan alanda iklim daha soğuk 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, kızılğaç,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 yarıdığı vadiler oluşturur. İlçedeki tek ovanın üzerinde şehir merkezi kuruludur.

İlçenin oldukça engebeli bir yapısını olmasında özellikle Kavak deresi ve ona bağlanan Şahinkaya, Agara, Balıklı, Çifteköprü ve Lome derelerinin araziyi 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 İkbahardır. Fakat mevsimler arasında çok belirgin fark yoktur. Yağış her mevsime düzenli bir şekilde yayılmıştır. Bu düzenli yayılım 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,61 ada 3 parsel sınırlarında bulunmaktadır. Niteliği çay bahçesi, tapu alanı 547,80 m2 olan alan özel mülkiyete tabi bir parseldir. Pafta numarası;F46B12D3D' dir.

Planlama alanını, kentin gelişme bölgesi ekseninde yapılaşmanın yoğun olmadığı bir alanda yer almaktadır.

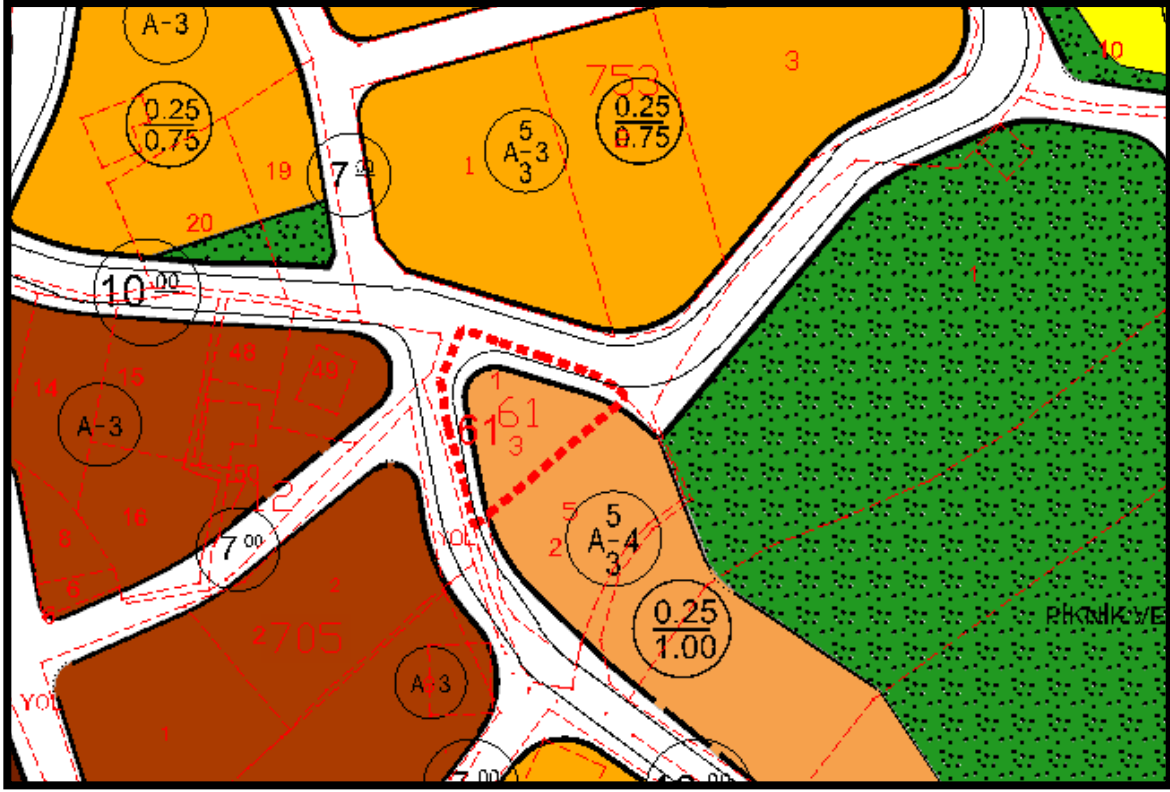
Planlama alanı, yerleşmenin güney kesiminde bulunan Musazade mahallesinin güneybatısında, eğimli alanda bulunmaktadır.



RESİM 1: Planlama alanı

## 2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı mevcut plan kararlarında Ayrık nizam 4 kat yapı nizamının planlandığı imar adası içerisinde yer almaktadır. Köşe başı parsel olup her üç cephesinden de 10metre taşıt yolundan cephe almaktadır. Planlama alanı içerisinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Yapı adası ve planlama alanı çevresinde de yoğun bir yapılaşma olmamakla birlikte alanda henüz imar uygulaması yapılmamıştır.



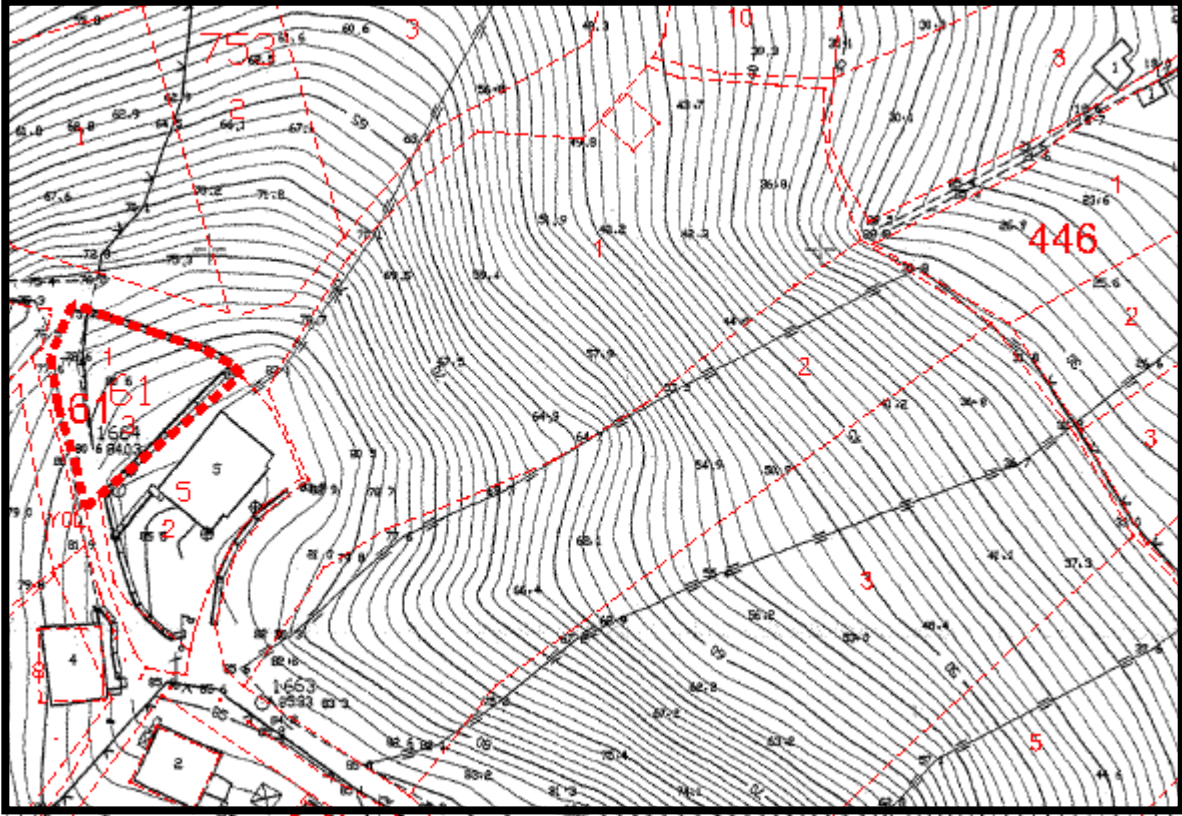
RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları

## 2.1 KADASTRO DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları

## 2.2 HALİHAZIR DURUMU



RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

## 3. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

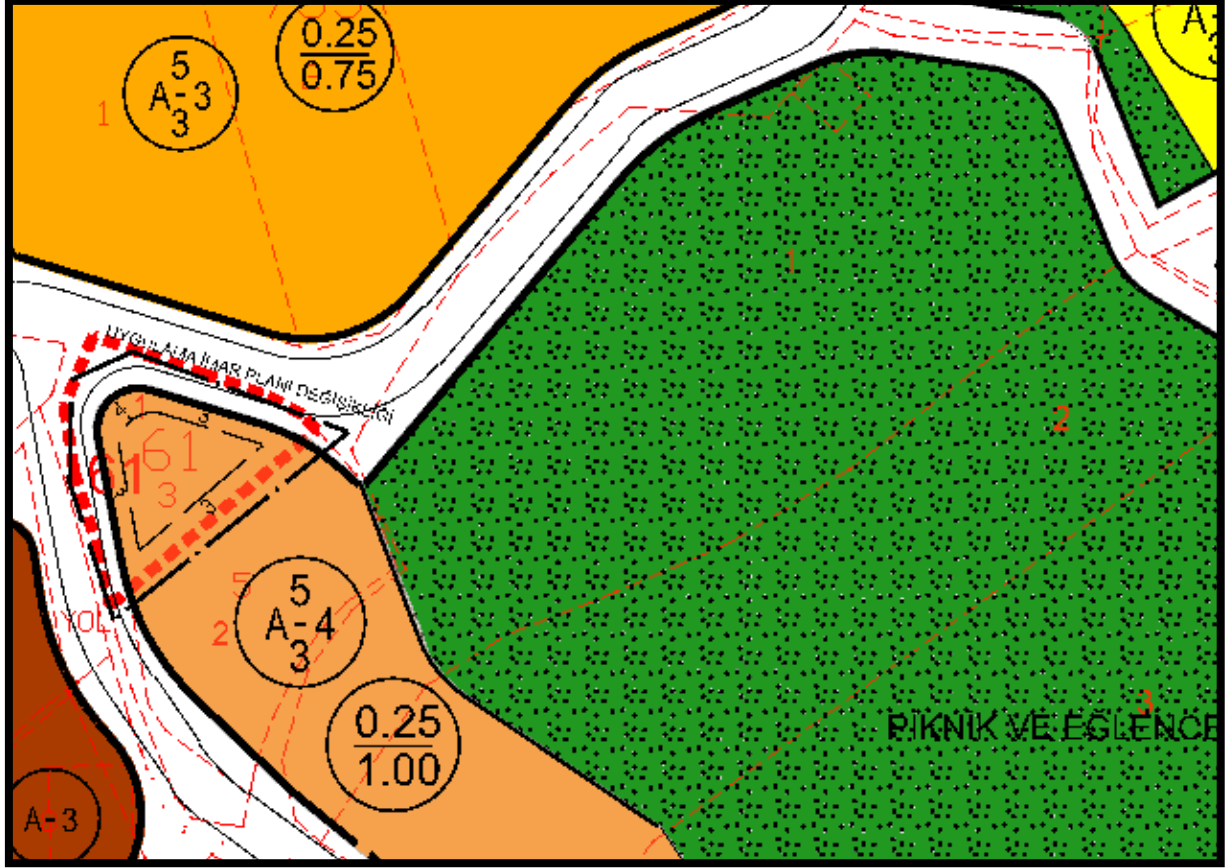
**Plan talebi konusu:** Artvin ili, Arhavi ilçesi, Musazade mahallesi 61 ada, 3 parselde parselin net imar alanındaki cephe genişlikleri, parsel biçimi yapı yapılmasına uygun olmadığından kamu yararı düşüncesi gözetilerek parseldeki yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

Planlı Alanlar imar yönetmeliğinin 8. Maddesi, 2. bendinde belirtilen "Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilmeye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir." hükmünce parselde yapı yapılmasına uygun olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.

Meri imar planında önerilen Ayrık Nizam 4 kat, KAKS:1.00 TAKS:0.25 olan yapılaşma koşullarında bir değişiklik yapılmamış olup alanda nüfusu, yapı yüksekliğini ve plan ana kararlarını etkileyecek herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, belirtilen alan içerisinde TAKS değerini aşmayacak şekilde yapı yapılabilir.

12.05.2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı alanlar imar yönetmeliğinde yapılan değişiklikle "İçerisinde konut yer alan zemin hariç 4 kat ve üzeri binalarda

*kapalı çıkma yapılamaz.”* Hükümü eklenmiştir. Planlanan alanda belirtilen yapı yüksekliği bu hükmün dışında olup parsel sınırına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla, ön ve yan bahçe sınırlarından itibaren 1 metre taşacak şekilde kapalı çıkma yapılabilir.



RESİM 5: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

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

1/5000 ölçekli Nazım imar planı kararlarını etkileyen bir değişiklik yapılmadığı için plan değişikliğine gerek duyulmamıştır.



## 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.

### ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLANAN ALANDA PARSEL SINIRINA 2 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA, ÖN VE YAN BAHÇE SINIRLARINDAN İTİBAREN 1 METRE TAŞACAK ŞEKİLDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

