

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

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ
MUSAZADE MAHALLESİ
MUHTELİF PARSELLER

AYCAN AYÇİÇEK/Şehir ve Bölge Plancısı

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: Artvin ili konumu

ARTVİN;

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.

EKONOMİK YAPI;

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.

ARHAVİ;



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, Agara, 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 Musazade mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Planlama alanında birçok parsel bulunmaktadır. Alan içerisinde bulunan parsellerin tamamı özel mülkiyete tebidir. Pafta numarası;F46B12D3D ve F46B17A2A' dır.

Planlama alanı havlu civarı mevkiinde eğimli bir alanda bulunmaktadır. Alan doğu ve batısında geçen kadastral yollar, güneyinde plan onama sınırı ile sınırlanmaktadır.



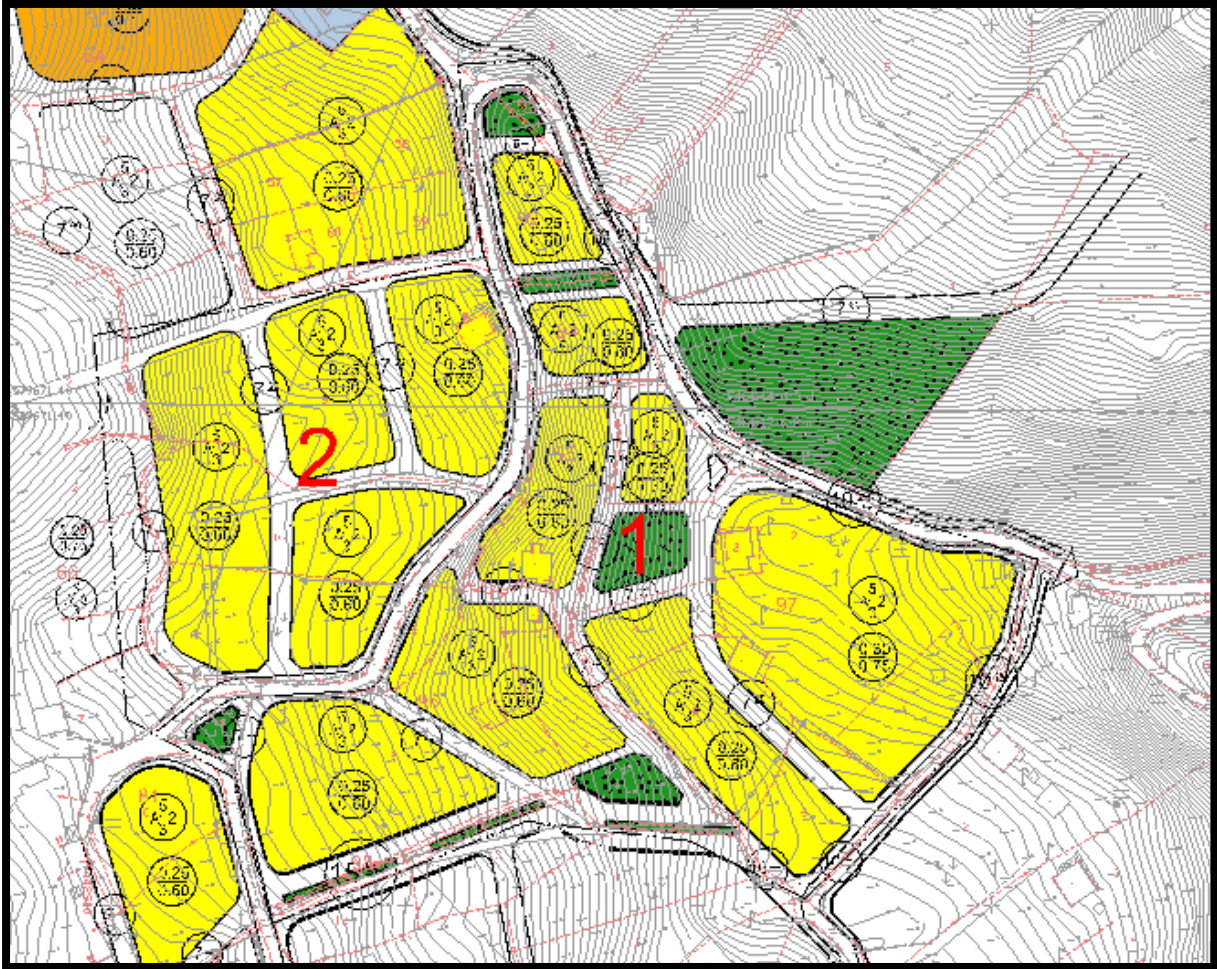
RESİM 1: Planlama alanı

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)
840	1	1,767
841	1	210
842	1	1,505
843	2	2,189
845	1	1,183
845	2	104
845	3	7,082
845	4	240
845	5	1,006
845	6	2,404
845	7	1,684
845	8	1,444
823	11	8,419
823	12	3,551
823	13	2,781

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı kuzeye doğru ilerleyen 10 metre yol aksı referans alınarak iki ayrı bölge olarak değerlendirilmiştir. I. Bölgedeki mevcut plan kararlarına bakılacak olursa; yol aksı boyunca konut alanı, park alanı olacak şekilde planlanmış olup planlama alanı içerisindeki imar adalarını bölen 3,5,7 metre genişliğinde yollar planlanmıştır.

II. bölgede yol aksı boyunca konut alanı olacak şekilde planlanmış olup planlama alanı içerisinde imar adalarını bölen 7 metre genişliğinde yollar önerilmiştir. Gelişme konut alanı olarak planlanan alanda yapılaşma koşulları Ayrık nizam 2 kat, KAKS:0.25 TAKS:0.60 olarak planlanmıştır.



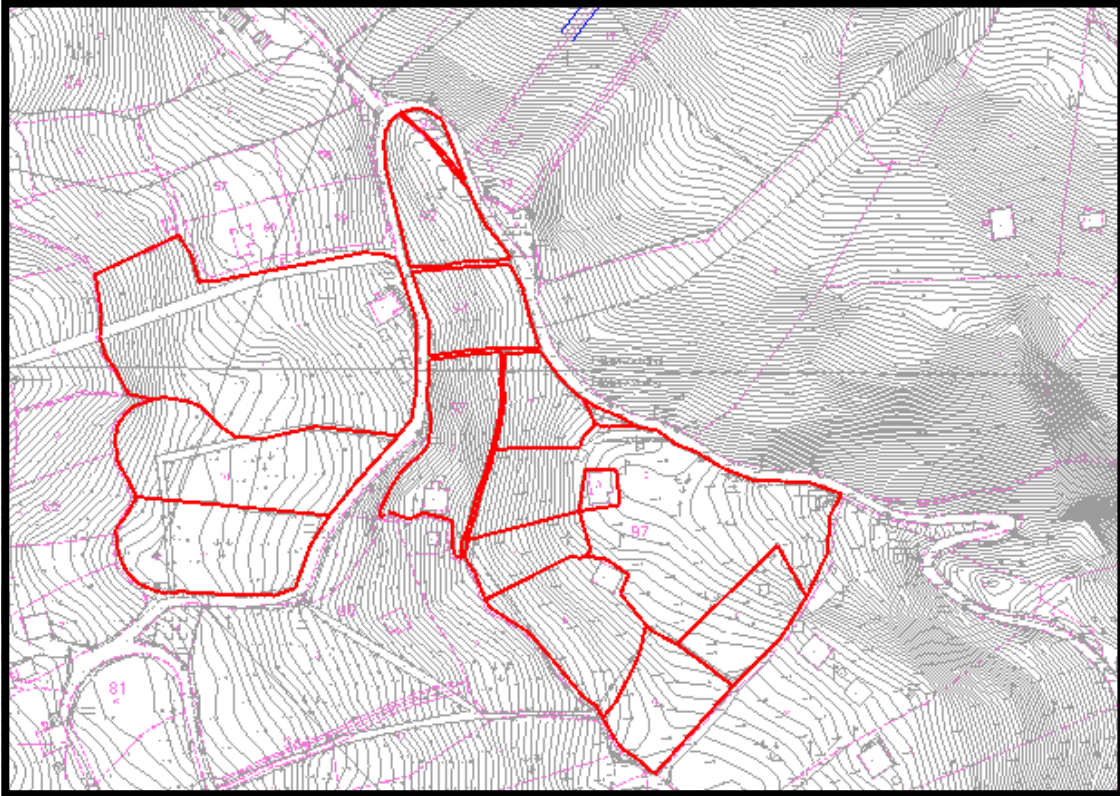
RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları

3. KADASTRO DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı çevresi kadastro durumu

4. HALİHAZIR DURUMU



RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

5. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan talebi konusu: Artvin ili, Arhavi ilçesi, Musazade mahallesi muhtelif parsellerde, arazi kullanım kararları neticesinde, bölgenin ihtiyacına yönelik, sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetilerek, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmadan, bütüncül bir planlama anlayışıyla, plan kararlarının düzenlenerek alana yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmasıdır.

I.Planlama bölgesinde meri imar planında planlanan imar adaları parçacıl, topoğrafya açısından elverişsiz, imar uygulaması açısından zorunluluk yaratacağından plan kararları yeniden düzenlenerek, bölgenin ihtiyacına yönelik, sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetilerek, mevcut yapılaşma koşulları değiştirilmeden imar yollarında düzenleneme yapılmıştır.

Topoğrafyanın eğimli olmasından kaynaklı önerilen yol akslarında kot farkının fazla olması bu yolların gerçekte uygulanmasına olanak sağlamamaktadır. Bu sebeple önerilen imar yolları yeniden düzenlenip uygulamada engel teşkil etmeyecek, imar adalarının 7 metre yoldan mahreç almasını sağlayacak şekilde cephe genişlikleri, parsel genişlik ve büyüklüklerine dikkat edilerek planlanmıştır.

Alanda gerekli yeşil alan ihtiyacı yine etki alanı içerisinde sağlanmış olup, alanın kuzeyinde 1080 m² park alanı önerilmiştir.

Aşağıdaki tabloda meri imar planı alan büyüklükleri ve plan değişikliği sonrası oluşan alan büyüklükleri gösterilmiştir. Bölgenin gerektirdiği tüm şartlar göz önünde bulundurularak imar planına uygun şekilde yeniden düzenlenip kesinti oranları belirlenmiştir. Mevcut plan kararlarında alanın ihtiyacına göre %23 kesinti yapılmış olup yapılan değişiklik ile bu kesinti oranı sağlanmıştır.

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜY(M2)	PLAN DEĞ. ALAN BÜY.(M2)
823	11	8,419	6,433	6,150
823	12	3,551	2,917	3,121
823	13	2,781	2,077	2,082
TOPLAM		14,751	11,427	11,353
KESİNTİ ORANI(%)			23	23

TABLO 1: Planlama alanı imar alanı büyüklükleri

II.Planlama bölgesinde sosyal, kültürel yapı, alandaki teknik altyapı ihtiyaçları gözetilerek, arazi kullanım kararları neticesinde planda düzenlenme yapılmıştır. Topografik yapının yer yer eğimli olduğu, alanın batısına doğru eğimlerin arttığı bu sebeple meri imar planında önerilen yollarda kot farklarının olduğu ve bu yolların uygulamada engel teşkil edeceği görülmektedir. Bu sebeple kot farkının olduğu yollar düzenlenerek bölgenin ihtiyacına göre, her parselin en az 7 metre yoldan cephe alması sağlanacak şekilde imar yolları düzenlenmiştir. Kot farkının büyük olduğu yerlerde 3 metre ve 5 metre genişliğinde yollar önerilmiş olup bu kısımlarda merdiven veya farklı ulaşım çözümlenmeleri yapılacaktır.

Yapılaşma koşullarında kat yüksekliği ve KAKS değerinde bir değişiklik yapılmamış olup Ayırık Nizam 2 kat KAKS:0.60 TAKS:0.30 olacak şekilde düzenlenmiştir. Topoğrafya ve parsel büyüklükleri dikkate alınarak her parselin yapı yapmasına uygunluk sağlayacak TAKS değeri düzenlenmiştir.

Alanda gerekli yeşil alan ihtiyacı yine etki alanı içerisinde sağlanmış olup, meri imar planında 1188 m2 olan park alanı yapılan plan değişikliğiyle 1219 m2 olacak şekilde hizmet etki alanı içerisinde sağlanmıştır. Doğalgaz boru hattı güzergahının geçtiği kısımlarda yerleşme açısından uygun olmadığından park alanı olarak değerlendirilmiştir.

Alan içerisinde yer alan 840 ada 1 numaralı parselde Otel alanı Emsal:1.00 Yençok:6.50 olarak planlanmıştır.



RESİM 5: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

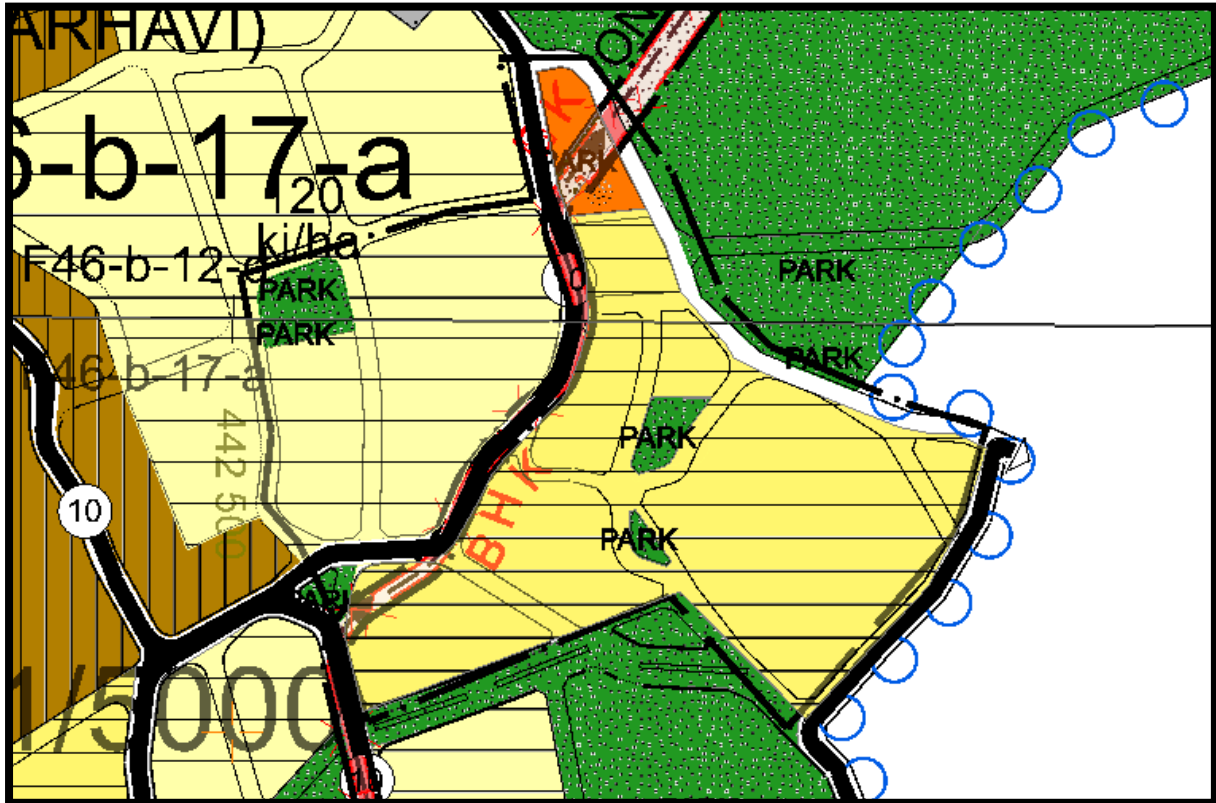
Aşağıdaki tabloda meri imar planı alan büyüklükleri ve plan değişikliği sonrası oluşan alan büyüklükleri gösterilmiştir. Bölgenin gerektirdiği tüm şartlar göz önünde bulundurularak imar planına uygun şekilde yeniden düzenlenip kesinti oranları belirlenmiştir. Mevcut plan kararlarında alanın ihtiyacına göre %29 kesinti yapılmış olup alanda yapılan altyapı ve fonksiyon değişiklikleri ve alanın ihtiyaçları değerlendirilerek kesinti oranı %25 olacak şekilde belirlenmiştir.

ESKİ ADA/PARSEL	ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜY(M2)	PLAN DEĞ. ALAN BÜY.(M2)
92/1	840	1	1,767	1,045	1046
93/1	841	1	210	TERK	156
94/1	842	1	1,479	929	1103
95/2	843	2	2,189	1,763	1797
97/1	845	1	1,191	727	897
97/2	845	3	7,082	4,990	5136
97/3	845	4	240	240	240
97/4	845	5	1,006	730	710
97/5	845	6	2,404	1,950	1929
97/6	845	7	1,684	1,088	1260
97/8	845	2	100	100	100
97/7	845	8	1,444	1,250	1197
96/6	844	6	282	78	88
TOPLAM			20,978	14,890	15659
KESİNTİ ORANI(%)				29	25

TABLO 1: Planlama alanı imar alanı büyüklükleri

6. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

1/1000 alt ölçekli uygulama imar planı kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmıştır.



RESİM 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

7. PLAN NOTLARI

1/1000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER;

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. 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.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNU İLE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, ARHAVİ BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.