

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

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ
242 ADA MUHTELİF PARSELLER
189 ADA 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, kızılağaç,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 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.^[18]

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 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 Cumhuriyet mahallesi 242 ada muhtelif parsellerden oluşmaktadır. Alan içerisinde bulunan parsellerin tamamı özel mülkiyete tabidir. Pafta numarası;F46B17A1C ve F46B17A1D' dir. Planlama alanı Cumhuriyet caddesinin doğusunda eğimsiz düz bir alanda bulunmaktadır. Alan batı cephesinden kent merkezine giden anayoldan cephe alırken kuzey cephesinden su kanalı geçmektedir. Diğer cephelerde komşu parsellere cepheli olup patika yollar bulunmaktadır.



RESİM 1: Planlama alanı

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	NİTELİK
242	1	1,696.71	Çay Bahçesi
242	2	1,689.45	Çay Bahçesi
242	3	13,249.54	Fındık ve Çay Bahçesi
242	4	8,775.59	Fındık ve Çay Bahçesi
242	5	9,062.05	Çay Bahçesi
242	6	10,202.70	Ahşap Bina Çay,Fındık Bah.Tarla
242	7	4,268.29	Fındık ve Çay Bahçesi
242	8	19,764.27	2 Kat.Kargir Bina Fındık,Çay ve Tarla
242	9	16,474.54	İki Adet Ahşap Bina Ve Çay Ve Fındık Bahçesi
242	13	3,574.96	Çay Bahçesi
242	14	4,278.30	Çay Bahçesi
242	19	1,983.13	Çay Bahçesi
242	20	1,029.04	Çay Bahçesi

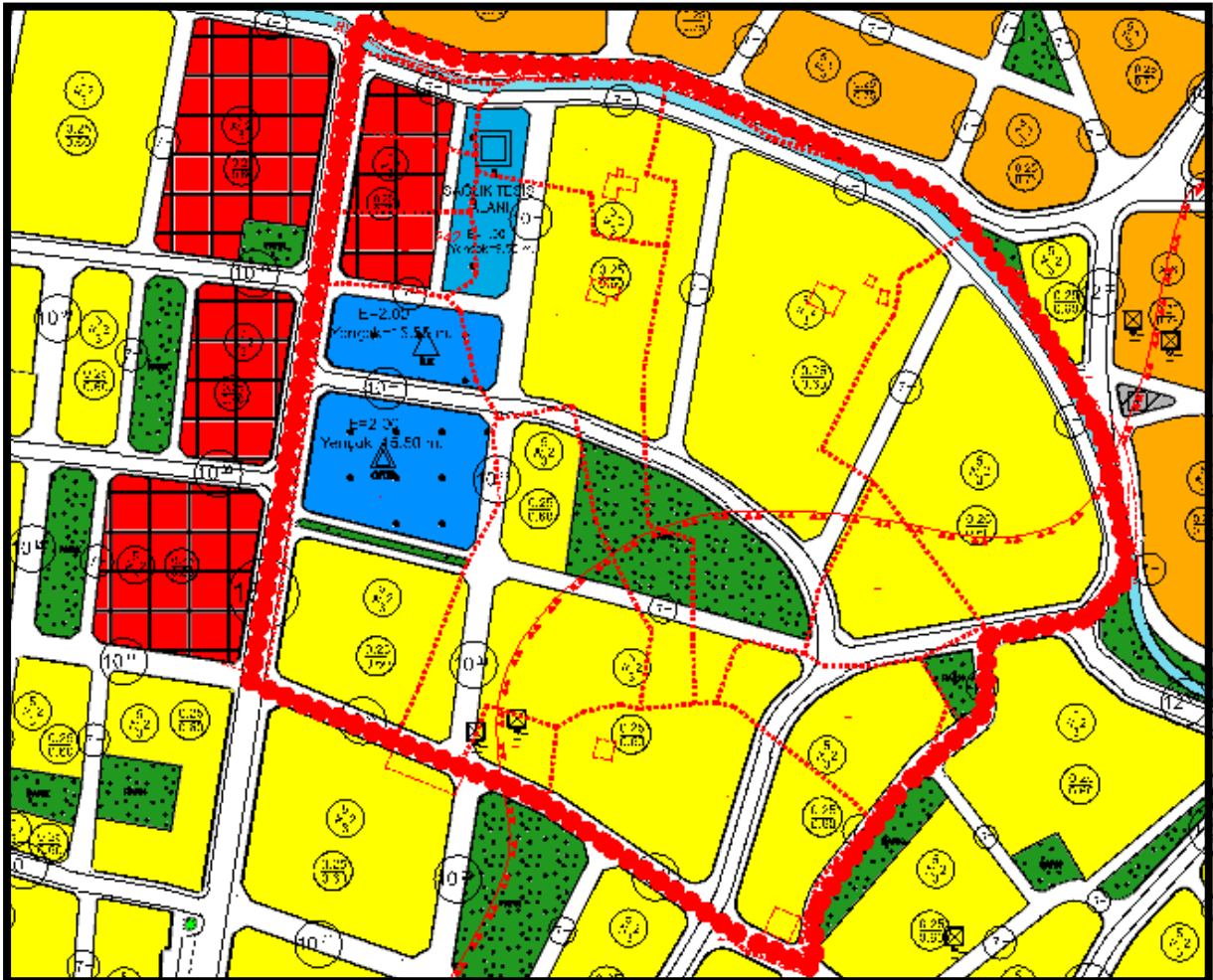
TABLO 1: Parsel büyüklükleri ve nitelikleri

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı batıda 15 metre, güneyde 10 metre imar yolu, doğuda mülkiyet sınırı ve kuzeyde kanal hattıyla sınırlıdır. Alan 15 metre genişliğindeki yol hattı boyunca güneyden kuzeye konut alanı, ortaokul alanı, ilkokul alanı ve konut+ticaret alanı olarak planlanmıştır. Kanala cepheli kısımda batıdan doğuya konut+ticaret alanı, sağlık tesis alanı ve konut alanı, güney ve doğu cepheleri hattı da konut alanı olarak planlanmıştır.

Alan içerisinde 4847 m² büyüklüğünde park alanı bulunmaktadır. Alan içerisinde 10 metre ve 7 metre genişliğinde imar yolları planlanmıştır. Mevcut imar planına göre alandaki toplam kesinti oranı %45 oranındadır. Alanda imar uygulaması yapılmamış olup uygulama yapılmadan önce bölgenin ihtiyacına yönelik, sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetilerek kesinti oranları yeniden düzenlenecektir.

Alan içerisinde yer alan parsellerin imar durumunu gösteren alan büyüklükleri ve terk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜY(M2)	TERK ALAN (M2)	KESİNTİ ORANI(%)
242	1	1,696.71	817.05	879.66	51.85
242	2	1,689.45	1,211.92	477.53	28.27
242	3	13,249.54	4,229.72	9019.82	68.08
242	4	8,775.59	6,119.19	2656.4	30.27
242	5	9,062.05	4635.39	4426.66	48.85
242	6	10,202.70	5,166.07	5036.63	49.37
242	7	4,268.29	2,334.86	1933.43	45.30
242	8	19,764.27	12,828.97	6935.3	35.09
242	9	16,474.54	9,973.64	6500.9	39.46
242	13	3,574.96	2,289.35	1285.61	35.96
242	14	4,278.30	759.11	3519.19	82.26
242	19	1,983.13	1,175.99	807.14	40.70
242	20	1,029.04	808.42	220.62	21.44
TOPLAM		96,048.57	52,349.68	43,698.89	45

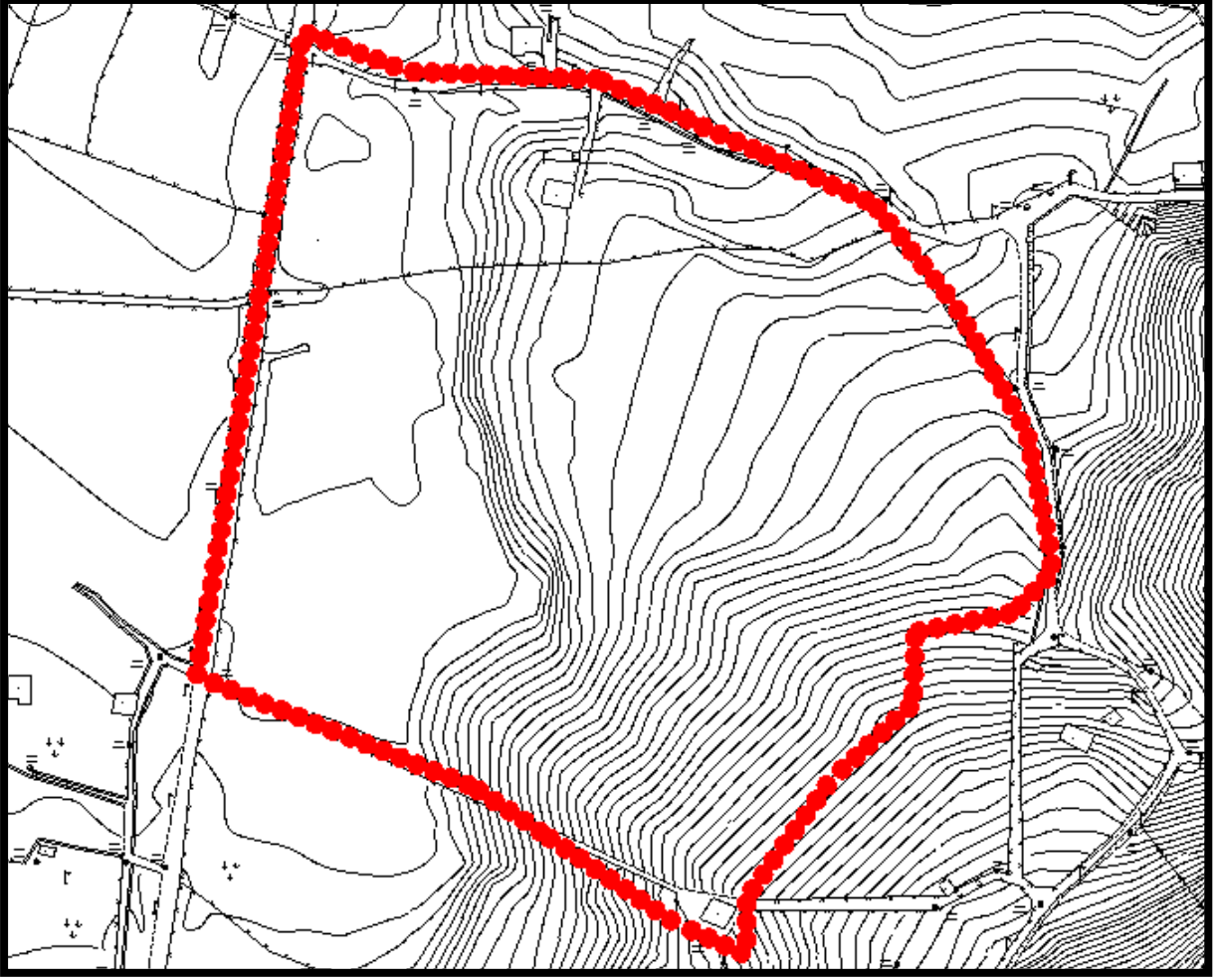
TABLO 2: Meri imar planı parsel büyüklükleri ve kesinti oranları

3. KADASTRO DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı çevresi kadastro durumu

4. HALİHAZIR DURUMU



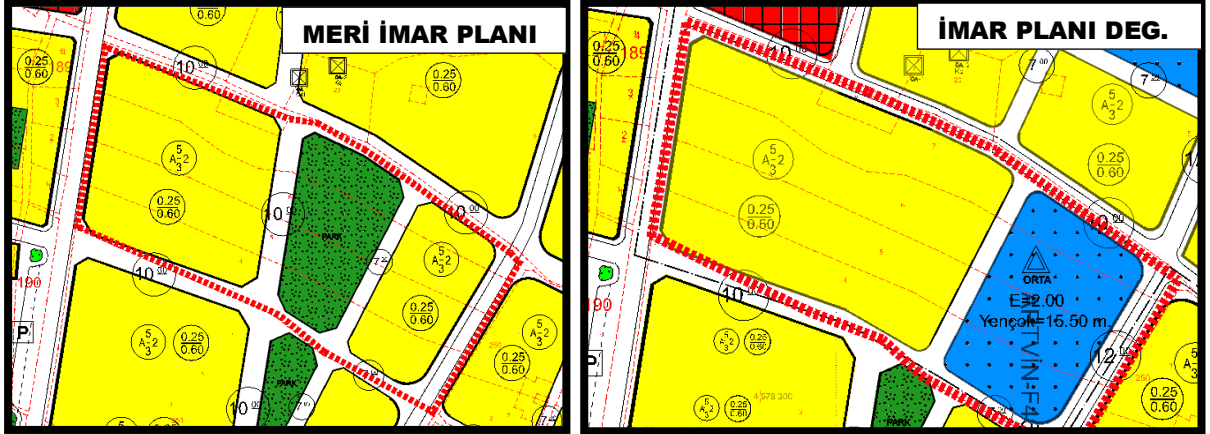
RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

5. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

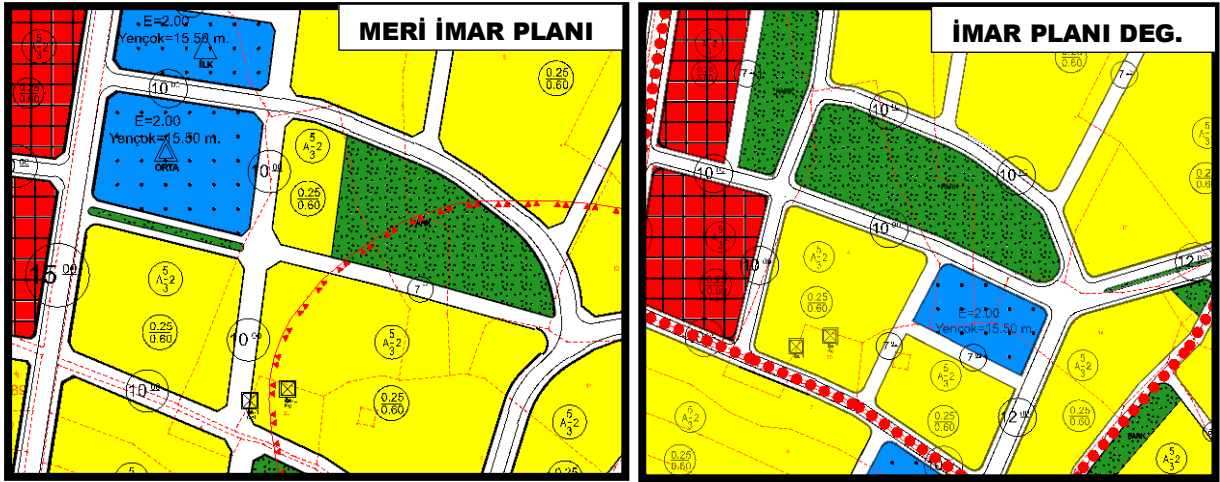
Plan talebi konusu: Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyer mahallesi 2428 ada muhtelif parsellerde, arazi kullanım kararları neticesinde, bölgenin ihtiyacına yönelik, sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetilerek, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmadan, bütüncül bir planlama anlayışıyla, plan kararlarının düzenlenerek 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

Planlama bölgesinde yol, donatı, yeşil alan ve fonksiyon değişikliği yapılmış olup konut adalarında herhangi bir emsal ve yoğunluk artışı yapılmamıştır. Alanda yer alan ortaokul alanı ve ilkokul alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 12. Madde " İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." Hükümlerine göre yoksunluk analizi yapılmış olup ortaokul ve ilkokul alanı aynı hizmet etki alanı içerisinde alanın güneyine kaydırılmıştır.

Ortaokul alanı alanın güneyinde bulunan 189 numaralı kadastro adasında yer alan park alanının yerine kaydırılıp alan büyüklüğüne göre düzenlenip yeniden önerilmiştir.



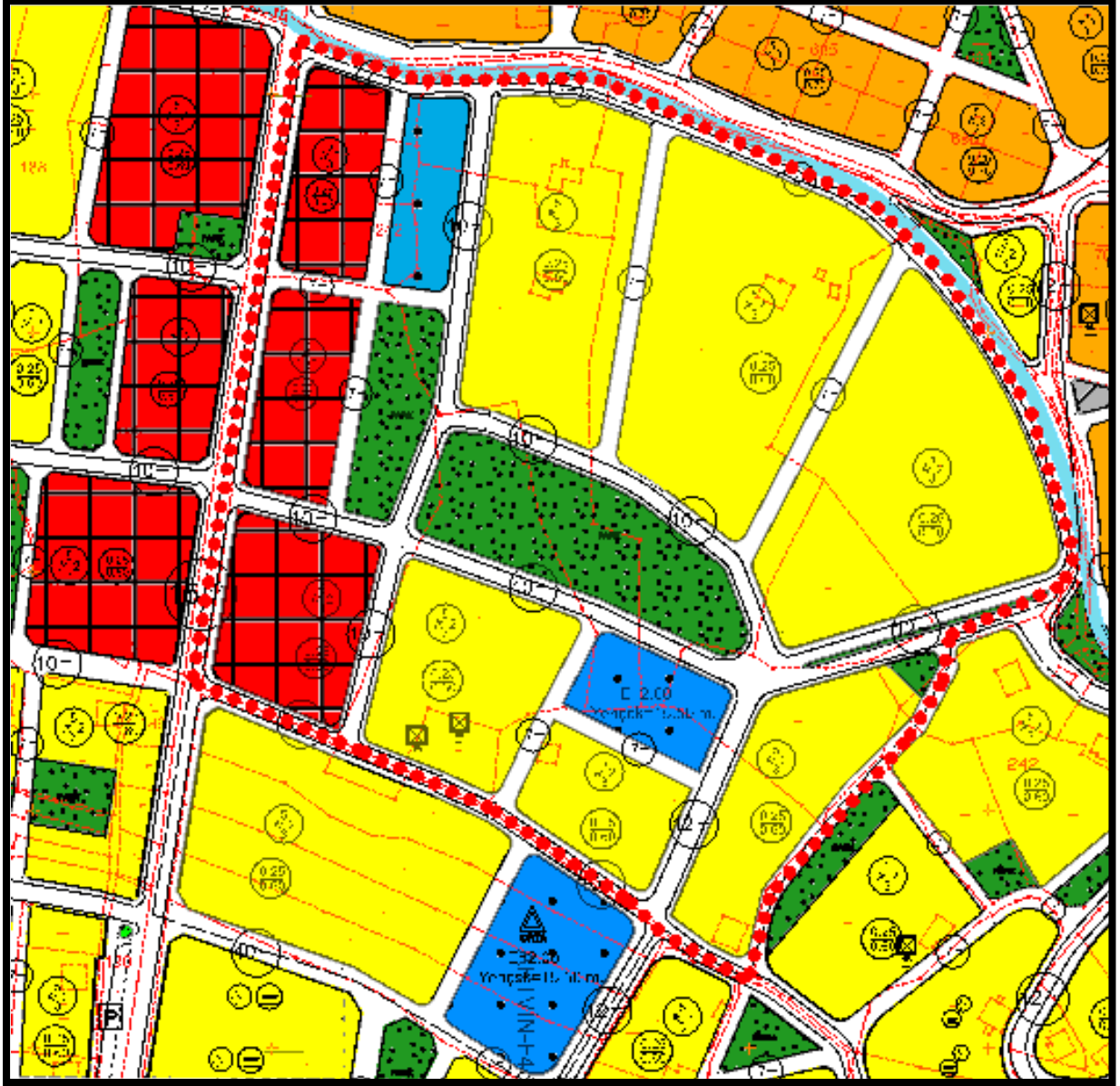
RESİM 5: 189 ada mevcut imar planı ve imar planı değişikliği



RESİM 6: İlkokul alanı mevcut imar planı ve imar planı değişikliği

İlkokul alanı ise meri imar planı kararlarında yer alan park alanının güneyine taşınarak aynı büyüklükte, aynı hizmet etki alanında yeniden önerilmiştir. Sağlık tesis alanının yeri ve büyüklüğü değiştirilmemiştir. Planlama alanı içerisinde meri imar planı kararlarına göre toplam park alanı büyüklüğü 8.758 m²'dir. Yapılan plan değişikliğiyle 8.842 m² park alanı önerilmiştir. 15 metre yola cepheli imar adaları yolun karşı cephesindeki yapılaşma koşulları ve fonksiyon kullanımını dikkate alınarak ticaret-konut alanı olarak önerilmiştir.

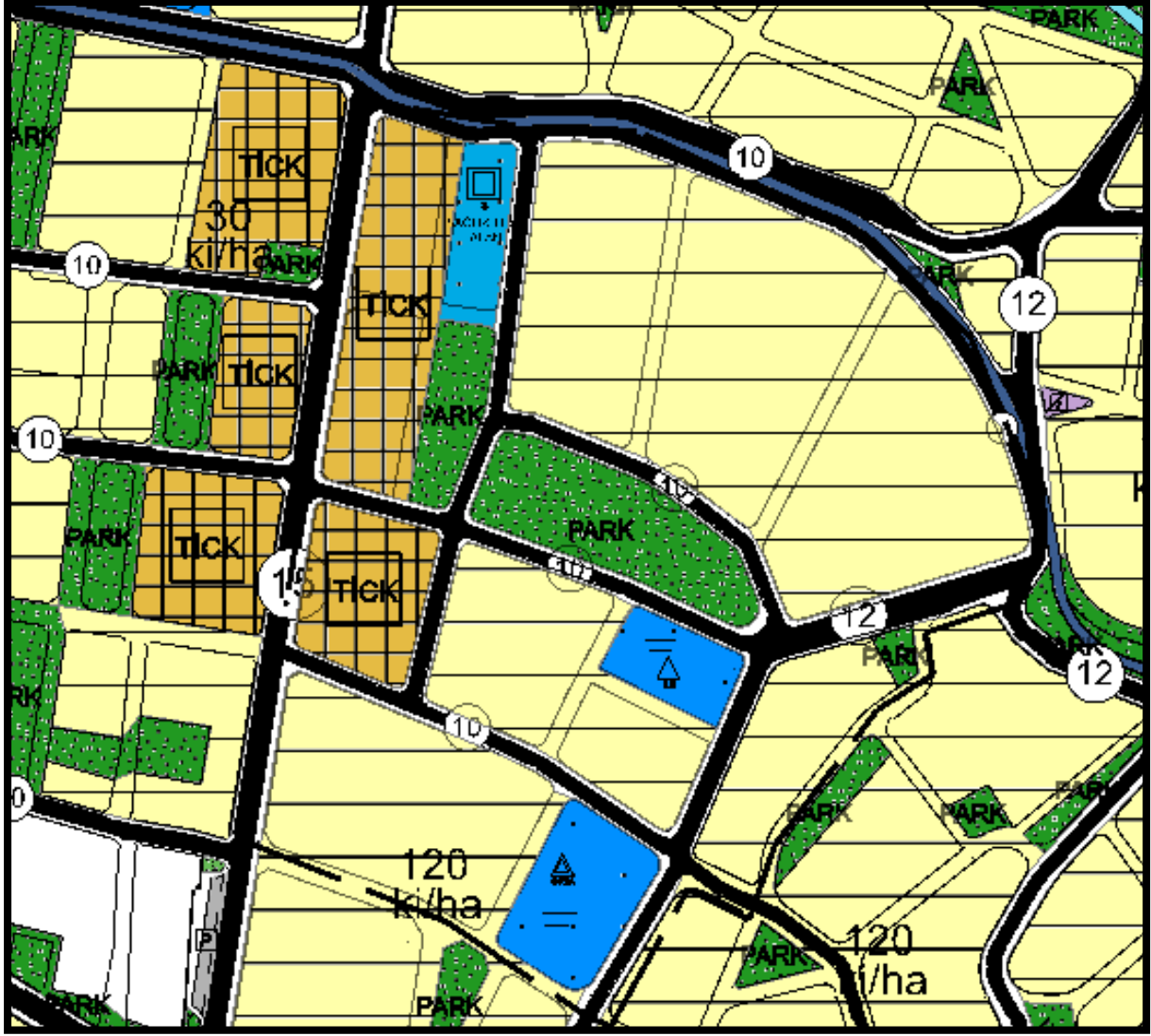
Plan değişikliği kararlarında planlanan imar adalarında yoğunluğa ve ihtiyaca göre 12 metre, 10 metre ve 7 metre genişliğinde imar yolları planlanmıştır. Bölgenin ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetildiğinde alandaki kesinti oranı meri imar planında %45 iken plan değişikliğiyle bu oran % 41 olarak düzenlenmiş olup imar uygulaması yapıldığında kesinti oranları alanın ihtiyacına göre yeniden düzenlenecektir.



RESİM 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

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 kararları düzenlenmiştir.



RESİM 8: 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.