

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

ARTVİN İLİ ARHAVİ İLÇESİ
BOĞAZIÇI MAHALLESİ
788 ADA 3-4-5-6-7-8 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 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.^[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 sınırlarında 788 ada 3,4,5,6,7 numaralı parsellerde bulunmaktadır. Alan içerisinde bulunan parsellerin tamamı özel mülkiyete tabidir. Pafta numarası; **F46B17A1B ve F46B17A1A** dır.

Planlama alanı Cengiz Kurdoğlu caddesi mevkiinde eğimsiz düz bir alanda bulunmaktadır. Alan doğu ve kuzeyinde geçen kadastral yollar, güneyinde ve batısında komşu parseller ile sınırlanmaktadır.



RESİM 1: Planlama alanı

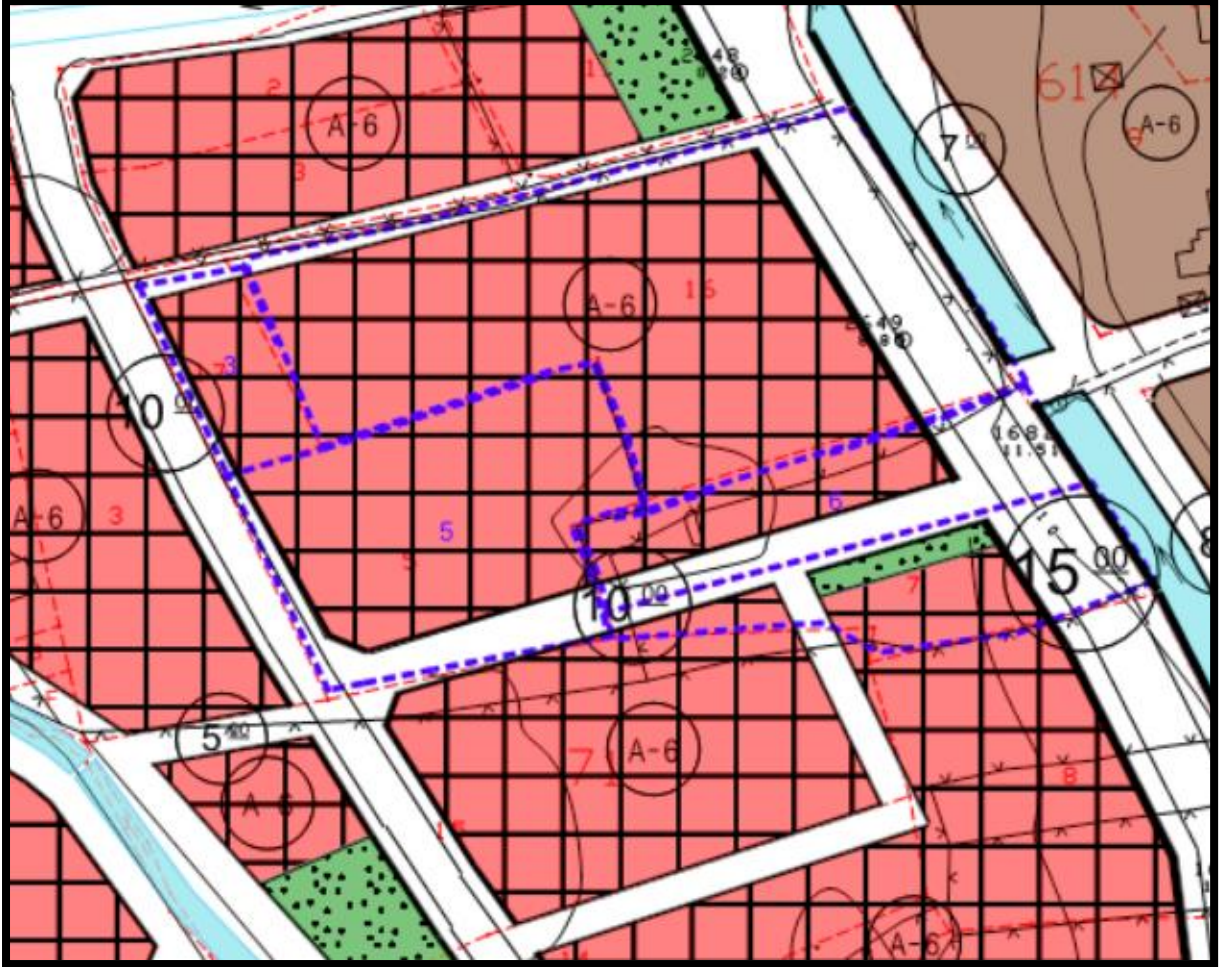
ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	NİTELİK
788	3	517.47	Çay Bahçesi
788	4	4,114.60	Çay Bahçesi
788	5	2,131.04	Fındık Bahçesi
788	6	1,150.58	Tarla
788	7	1,086.29	Tarla

TABLO 1: Parsel büyüklükleri ve nitelikleri

Alandaki parsellerin nitelikleri ve büyüklükleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. 788 ada 8 numaralı parsel 18. Madde uygulamasına tabi olmayıp plan değişikliğinden etkilenmiştir.

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı mevcut plan kararlarına bakılacak olursa; imar adasının tamamı konut altı ticaret olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları Ayrık nizam 6 kat olarak planlanmıştır. Alanın doğu cephesinden 15 metre, batı ve güney cephesinden 10 metre, kuzey cephesinden 5 metre genişliğinde imar yolu önerilmiştir.



RESİM 2: Planlama alanı çevresi mevcut plan kararları

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜY(M2)	TERK ALAN (M2)	KESİNTİ ORANI
788	3	517.48	430	87.48	16.91
788	4	4,115.61	3,181.00	934.61	22.71
788	5	2,131.05	1,725.00	406.05	19.05
788	6	1,150.58	550.00	600.58	52.20
788	7	1,086.30	504	582.3	53.60
TOPLAM		9,001.02	6,390.00	2,611.02	29.01

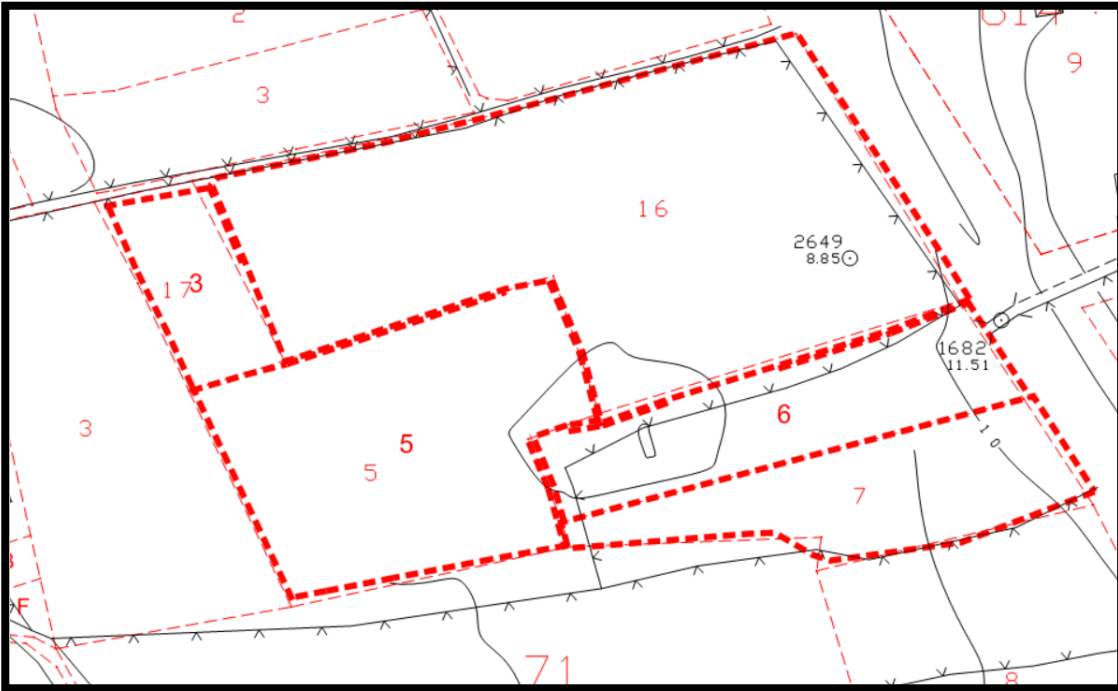
TABLO 2: Meri imar planı parsel büyüklükleri ve kesinti oranları

3. KADASTRO DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı çevresi kadastro durumu

4. HALİHAZIR DURUMU



RESİM 4: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

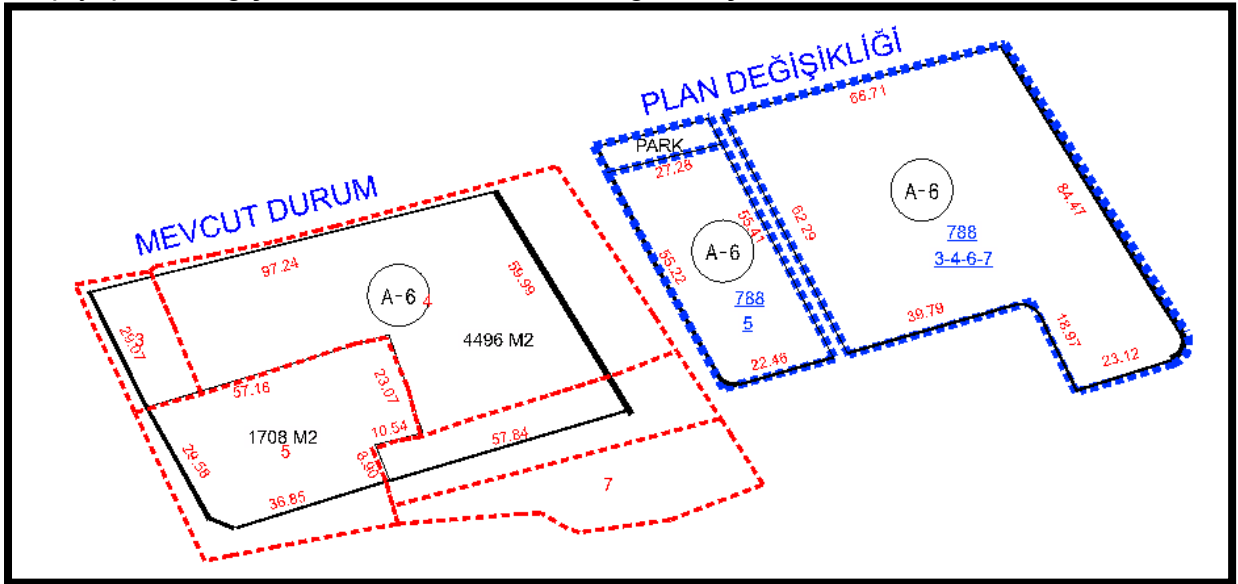
5. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan talebi konusu: Artvin ili, Arhavi ilçesi, Boğaziçi mahallesi 788 ada 3,4,5,6,7 numaralı 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 18. Madde uygulamasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasıdır.

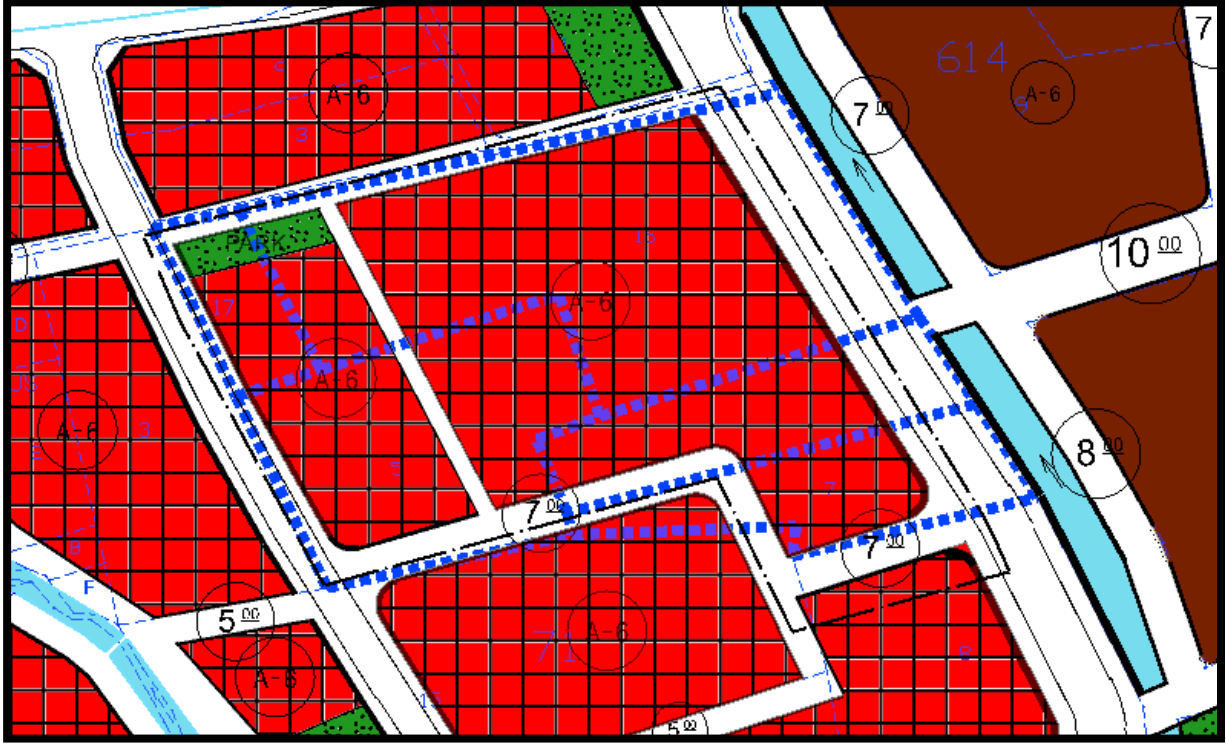
Planlama bölgesi meri imar plan kararlarında Ayrık nizam 6 kat yapılaşma koşuluyla Ticaret+Konut alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği kararlarında meri imar planındaki fonksiyon ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır. Alanda yol ve imar adalarında düzenleme yapılarak, parsellerin yol ve park alanına olan toplam terki 2.611 m2 olup bu miktar alan büyüklüklerinin %29'udur. Plan değişikliği kararlarında planlanan imar adaları kuzey cephesinden 5 metre doğu cephesinden 15 metre, batı cephesinden 10 metre ve güney cephesinden 7 metre imar yollarından hizmet almaktadır. Ayrıca imar adalarını ayıran 3 metre yol önerilerek iki imar adası planlanmıştır.

Bölgenin ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı dengeleri gözetildiğinde alandaki kesinti oranının %29'dan fazla olduğu belirlenmiştir. 3,4,6,7 numaralı parsellerin kesinti oranları düzenlenerek aynı imar adasında olacak şekilde, 5 numaralı parsel ise ayrı bir imar adası olacak şekilde planlanmıştır. Meri imar planında park alanı 135 m2 iken yapılan plan değişikliğiyle 185 m2 olarak önerilmiştir.

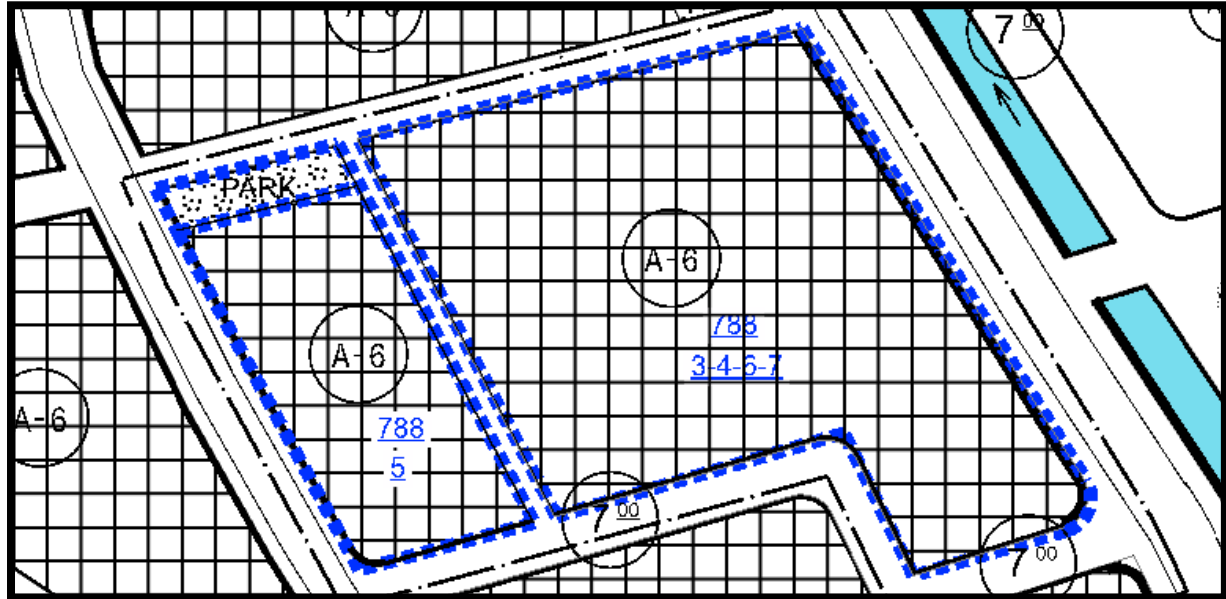
Aşağıdaki tabloda meri imar planı alan büyüklükleri ve plan değişikliği sonrası oluşan alan büyüklükleri gösterilmiştir. Bölgenin gerektirdiği tüm şartlar göz önünde bulundurularak imar planına uygun şekilde yeniden düzenlenip kesinti oranları belirlenmiştir. Mevcut plan kararlarında alanın ihtiyacına göre %31 kesinti yapılmış olup yapılan değişiklik ile bu kesinti oranı sağlanmıştır.



RESİM 5: Meri imar planı ve plan değişikliği cephe genişlikleri



RESİM 6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği



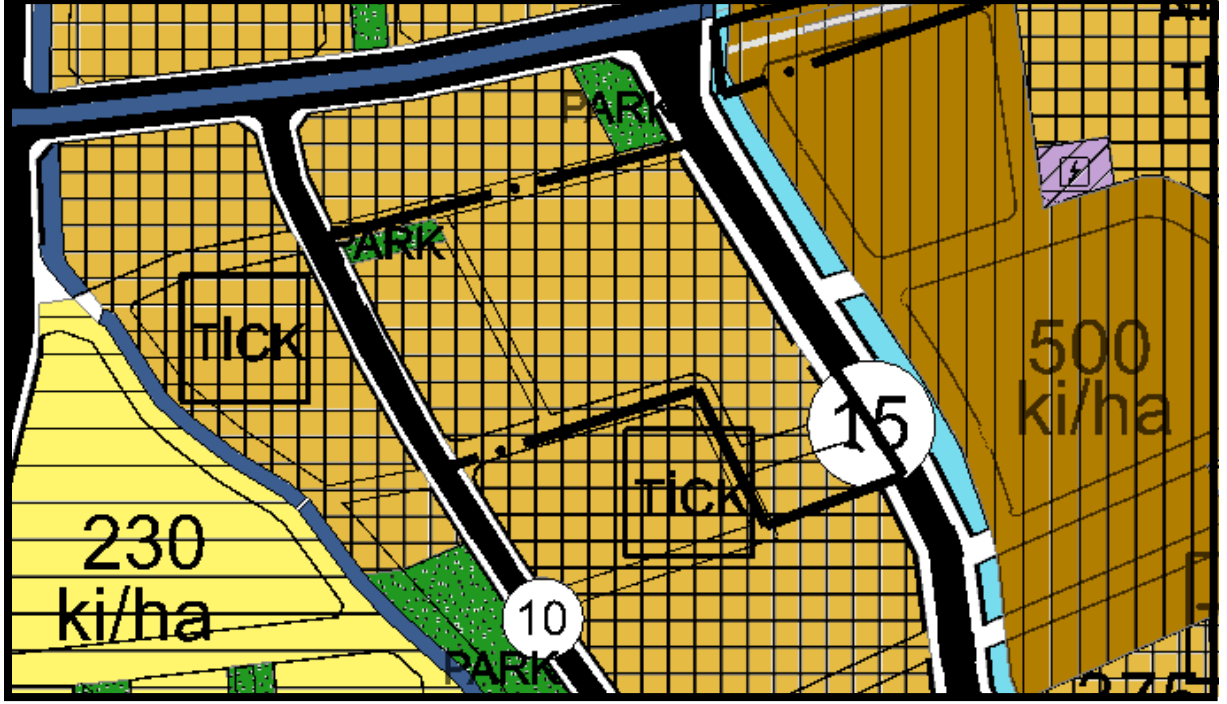
RESİM 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği parselasyon planı

ADA	PARSEL	TAPU ALANI(M2)	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜY(M2)	PLAN DEĞ. ALAN BÜY.(M2)
788	3	517.47	430	357.05
788	4	4,114.60	3,181	2,839.08
788	5	2,131.60	1,725	1,470.42
788	6	1,150.58	550	793.90
788	7	1,086.29	504	749.54
TOPLAM		8,999.98	6,390	6,209.99
		KESİNTİ ORANI(%)	29	31

TABLO 3: Planlama alanı imar planı değ. alan 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 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.