İPAR ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT. NAK.TİC.LTD. ŞTİ.

MÜELLİF:

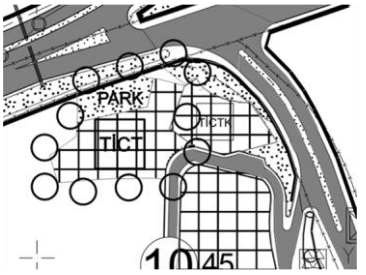
AYHAN TURAN
ŞEHİR PLANCISI
YTÜ.

İLETİŞİM:
iparsehircilik@gmail.com

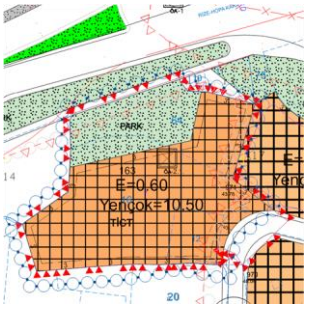
0 532 337 28 69

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İL	ARTVİN	PLANIN ADI	
İLÇE	ARHAVİ	TİCARET+TURİZM TESİSİ AMAÇLI NAZIM İMAR VE UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ PAFTA: F46-B-16-B	
MAHALLE	KALE		
ADA	163		
PARSEL	12-16-64		
TAPU ALANI	5.676.2m²		
PAFTA	PAFTA: F46-B-16-B-2-B	ÖLÇEK	1/5000-1/1000



1/5000 PLAN TEKLİFİ



1/1000 PLAN TEKLİFİ

KASIM-2024

İÇİNDEKİLER SAYFA NO

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI 3

1.1. KONUM 3
1.2. ULAŞIM 3

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI 4

2.1. FİZİKSEL YAPI 4
2.2. JEOLOJİK YAPI- DEPREMSELLİK DURUMU 4
2.3. İKLİM YAPISI 4
2.4. BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI 4
2.5. BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI 5
2.6. BÖLGENİN RÜZGAR DAĞILIMI 5
2.7. TOPOGRAFİK YAPI-EĞİM DURUMU 5
2.8. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU 5
2.9. YAPI YASAKLI ALANLAR 5
2.10. MEKANSAL GELİŞİM 6
2.11. İDARİ YAPI 6

2.11.1. Artvin İlinin İdari Yapısı 6
2.11.2. Arhavi İlçesinin İdari Yapısı 6

2.12. NÜFUS YAPISI 7

2.12.1. Artvin İlinin Nüfus Yapısı 7
2.12.2. Arhavi İlçesinin Nüfus Yapısı 7

2.13. EKONOMİK YAPI 7
2.14. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ 7
2.15. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI 8
2.16. EŞİKLER ve ÇEVRESEL DEĞERLER 8
2.17. TURİZM ANALİZİ 8
2.17.1. KIRSAL TURİZM 8

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI 9

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9
3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9
3.3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 9
3.4. ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI 10

4. KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ 11
5. PLAN TEKLİFİ 11

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI 11
5.2. PLAN TEKLİFİNİN HEDEFİ 11
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ 11
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 11
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 11

5.5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ 11
5.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ 12

5.6. NÜFUS HESABI TABLOSU 13
5.7. SOSYAL DONATI HESABI TABLOSU 13

6. PLAN NOTLARI 13
7. SONUÇ 14
EKLER 15
1. UYDU GÖRÜNTÜLERİ 15

ŞEKİL LİSTESİ

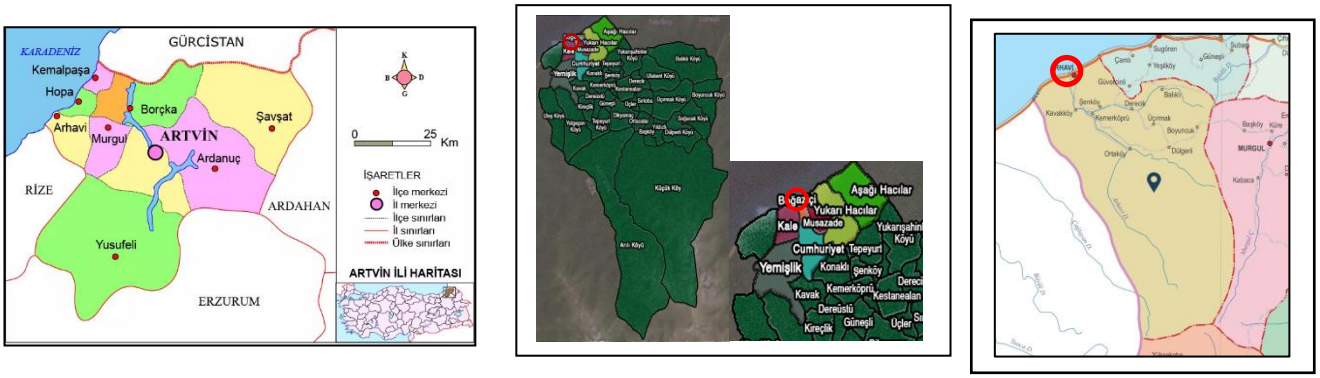
Şekil 1. Artvin İli, Arhavi İlçesi, Kale Mahallesi ... 3
Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu...3
Şekil 3. Planlama Alanının Kent Merkezine Uzaklığı...3
Şekil 4. Artvin ili Jeoloji Haritası...4
Şekil 5. Artvin ili ve Çevresi Jeolojik Haritası...4
Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası...4
Şekil 7. Düzenleme Alanı 100 Km Çevresindeki Aktif Faylar...4
Şekil 8. Artvin ve yöresine ait ortalama sıcaklık (ºC) değerleri...4
Şekil 9. Artvin ve yöresine ait ortalama yağış (mm) değerleri...4
Şekil 10. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Diyagramı...5
Şekil 11. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası...5
Şekil 12. Drenaj Haritası ...5
Şekil 13. Taşkın Tehlike Haritası ...5
Şekil 14. Yerleşime Uygunluk Haritası ...5
Şekil 15. Artvin ili 1992 Yılı Uygulama İmar Planı Sureti ...6
Şekil 16. Artvin İli İdari Bölünme ...6
Şekil 17. Arhavi İlçesi İdari Yapısı...6
Şekil 18. Kale Mahallesi ...6
Şekil 19. Artvin Nüfus Grafiği...7
Şekil 20. Artvin Yıllara Göre Nüfus ...7
Şekil 21. Arhavi Nüfus Grafiği...7
Şekil 22. Arhavi Nüfus Dağılımı...7
Şekil 23. Arhavi ilçesi Nüfusun Sektörel Dağılımı...7
Şekil 24. Arhavi yerleşmesine dair geçmiş dönemlerdeki planlama çalışmaları ...7
Şekil 25. Arhavi – Kale Mahallesi Kırsal Yerleşme Dokusu...8
Şekil 26. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu...9
Şekil 27. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri...9
Şekil 28. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri...9
Şekil 29. Düzenleme alanı ve yakın çevresine ait mevzii ve 2005 yılı dolgu imar planları...10
Şekil 30. Düzenleme alanı ve yakın çevresine ait 2015 yılı onaylı plan ve yürürlükteki plan şeması 10
Şekil 31. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi...12
Şekil 32. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi...12

KALE MAHALLESİ / ARHAVİ / ARTVİN
TİCARET+TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA) AMAÇLI
1/5000 NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

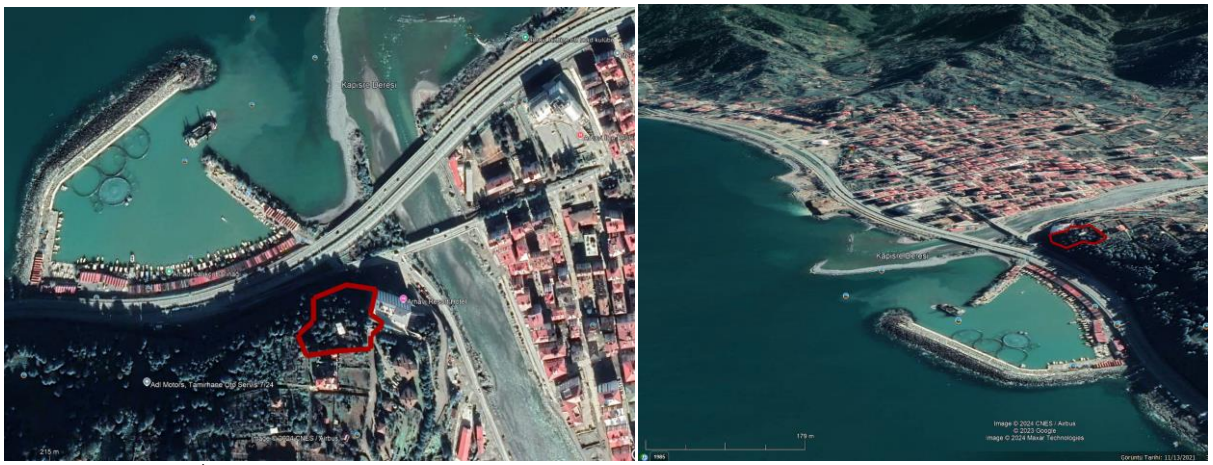
1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. KONUM

Planlama alanı Artvin ili, Arhavi ilçesine bağlı Kale Mahallesi, F46-B-16-B-2-B pafta, 163 ada, 12-16 ve 64 parsellerin yer aldığı, toplamda 5.676.20 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. 16 nolu taşınmaz Tarla ve Fındık Bahçesi niteliğinde olup üzerinde müstakil konutmevcuttur.12 ve 64 nolu parseller ise Arsa vasfındadır.

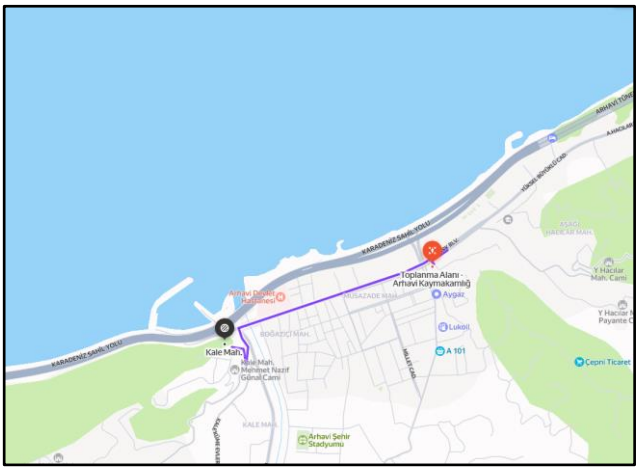


Şekil 1. Artvin İli, Arhavi İlçesi, Kale Mahallesi



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. ULAŞIM



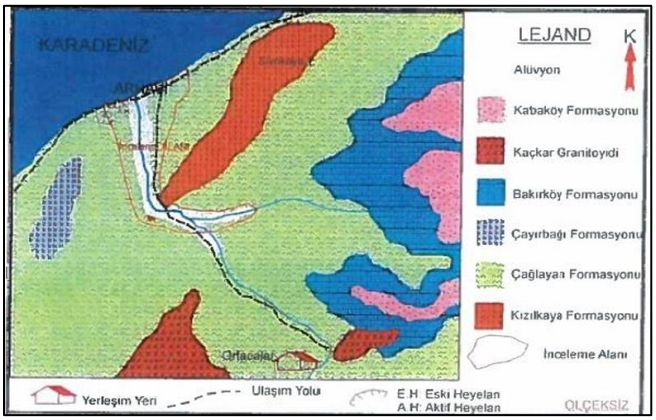
Planlama alanına; Arhavi kent merkezinden ulaşım Atatürk Bulvarına katılım sağlandıktan sonra, Arhavi Fındıklı istikametinde, Arhavi-Ortacalar Yolu yolu ayrımından devamla Güngören köy yolundan kuzeye sapmak suretiyle düzenleme alanına ulaşılmaktadır. Söz konusu alan, mahalle ana yolu üzerinde olup yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Planlama alanı, Arhavi kent merkezine yaklaşık 1,78 km. (4 dakika) uzaklıktadır. Mahalle Arhavi ilçesinin etki/çekim alanındadır.

Şekil 3. Planlama Alanının Arhavi Kent Merkezine Uzaklığı

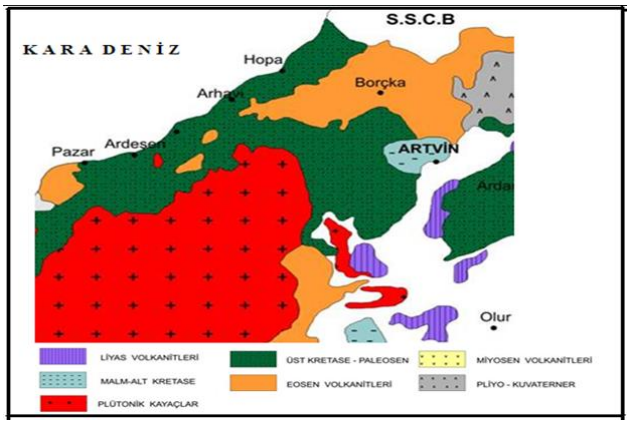
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Arhavi, güneyden Doğu Karadeniz Dağları'na dahil olan Karçal Dağları'nın doğu uzantıları, güneydoğudan ise Ziyaret Dağı ile çevrilidir. Kıyı kuşağından güneye doğru gidildikçe artan yükselti, Çatalkaya Tepesi'nde 2 985 m'ye ulaşır. Arhavi'nin merkezî kesimlerinde ortalama yükselti 4 m kadarken, güneye doğru yükselti ve eğim değerleri artmaya başlar. Arhavi kenti kıyı sahasından başlayarak güneydeki tepe ve sırt bölgelerine doğru yayılış göstermektedir. Düzenleme alanı yerleşimlerin yoğun olduğu Arhavi Deresi Vadisinde yer almaktadır.



Şekil 4. Artvin ili Jeoloji Haritası

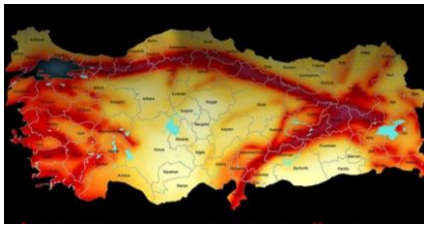


Şekil 5. Artvin ili ve çevresi jeolojik haritası

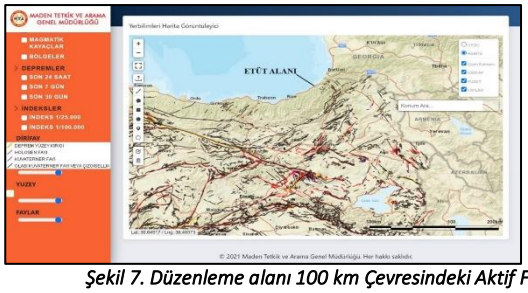
2.2. JEOLOJİK YAPI-DEPREMSELLİK DURUMU

Düzenleme alanı Genel Jeolojik Harita Çalışmalarına göre Çağlayan formasyonunda yer alır. Düzenleme alanının topografik eğim değerler %0-10, %50-60 ve eğimi %70-80 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre "Sıkı-Çok sert", "Düşük-Orta" sıkışabilirlik, "Düşük" kuru dayanımı, "Az Plastik" plastisiteli, Hacim Değişikliği özelliğine göre "Orta- Yüksek" şişme özelliğindedir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından hazırlanan Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/1275 sayılı kararı ile yürürlüğe girmişbulunan Türkiye Deprem Tehlike Haritası incelendiğinde, Artvin- Arhavi itibariyle, yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 200 km kuzeyinde yer almakta olup; planlama alanının bulunduğu il (Artvin) ve ilçe (Arhavi) 0,09g yer ivmesine sahip olup, orta tehlike içermektedir. Çalışma alanında büyüklüğü 5,0 olan bir depremin dönüş periyodu 18 yıl ve 6,0 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 133 yıl olarak görülmektedir. Bu analiz sonucunda bölgenin sismik aktivitesinin düşük olduğu dönüş periyotlarının düşük aralıklı olması ile net olarak görülmektedir. Bu bölgede hasar yapıcı deprem kayıt edilmemiştir. Planlama alanı " Afete maruz bölge'' sınırları dışında olup alanda oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili, bu belirlemeler dikkate alınarak deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.



Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



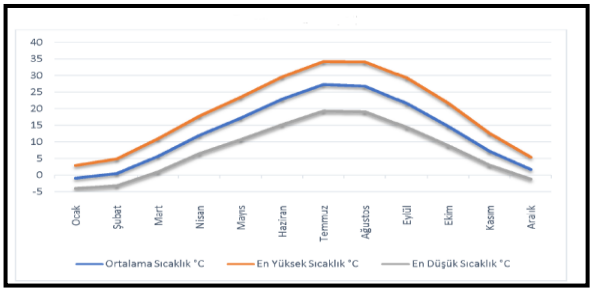
Şekil 7. Düzenleme alanı 100 km Çevresindeki Aktif Faylar

2.3. İKLİM YAPISI

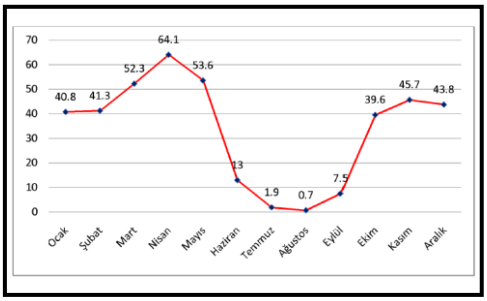
Planlama alanının bulunduğu Artvin/Kale Mahallesi ve çevresinde Doğu Karadeniz Bölgesine özgü kışları ılık, yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı olabilen bir deniz iklimi hâkimdir. Alanda şu ana kadar heyelan, akma, kaya düşmesi ve çığ gibi doğal afetlere rastlanılmamıştır.

2.4. BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI

Tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı Artvin ilinde ortalama sıcaklık 8,6º dir. En sıcak ay Ağustos ayında 19.1º, en soğuk ay ise – 3.0º ile Ocak ayıdır. Artvin merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %78 dir. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay %76 oranı ile Ağustos ayıdır.



Şekil 8. Artvin ve yöresine ait ortalama sıcaklık (ºC) değerleri



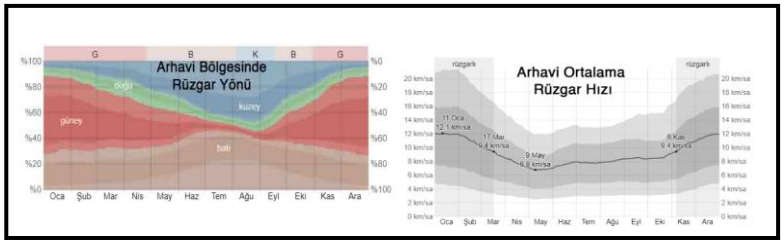
Şekil 9. Artvin ve yöresine ait ortalama yağış (mm) değerleri

2.5.BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI

Yıllık ortalama yağış miktarı 822.7 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.6.BÖLGENİN RÜZGAR DAĞILIMI

Hâkim rüzgarlar genellikle güney- güney batı yönünden esmekte olup ortalama hızı ise 23m/sn'dir.



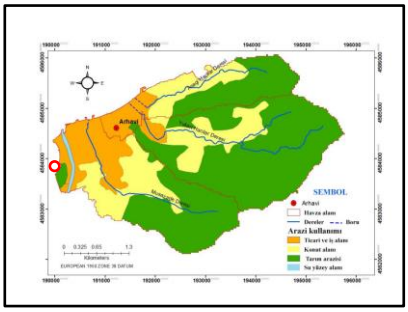
Şekil 10. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Diyagramı

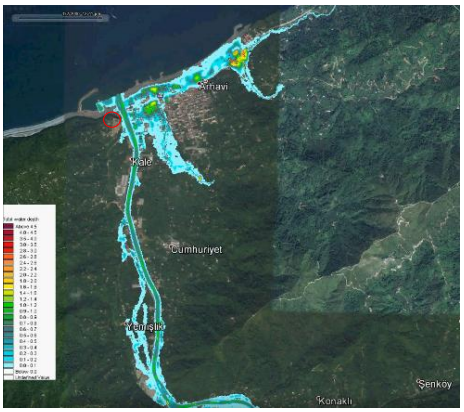
Şekil 11. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası

2.7.TOPOGRAFİK YAPI-EĞİM DURUMU

Arhavi diğer D. Karadeniz bölge yerleşimlerinde olduğu gibi oldukça dağlık bir yöredir. İlçe topraklarının %70'i dağlık, %24'ü güneye doğru %25-30 eğimle artan alanlar ve ancak %5-10'luk bir kısmı düz alanlarda kalmaktadır. Düzenlemeye konu alanın büyük çoğunluğu güneyde 15°-30° alan eğim aralığında, Orta Eğimli Alanlar' dan oluşmaktadır. Kuzeyde kalan alanlar ise 60°-85° eğim aralığında yüksek eğimli alanlardan oluşmaktadır.

2.8.AKARSU VE TAŞKIN DURUMU



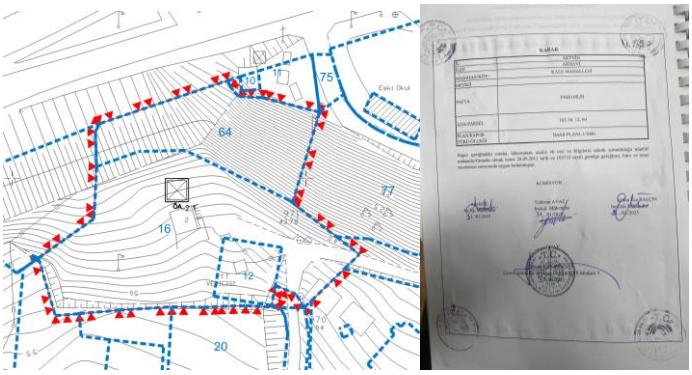


Arhavi Deresi veya Kapisre Deresi, Arhavi'nin dağlık bölgelerinde doğan ve Arhavi ilçe merkezinde karatenizle buluşan bir nehirdir. Arhavi'nin köyleri çoğunlukla Arhavi Deresi vadisinde kuruludur. Deniz kıyısından 3000 m.ye çıkan dağlık yapıdan beslenen debisi ve akışı düzensiz birçok derecikten beslenen ve yaklaşık 35 kilometre uzunluğundaki Arhavi (Kapisre) deresi ilçede mevcut tek akarsudur. Parsele temas eden su akıntısı bulunmamaktadır. Bu alanda kent bütününe yönelik DSİ kurum görüşü alınmış olup, haritalamada parsele özgü kullanım kısıtlılığı bulunmamaktadır.

Şekil 12-Drenaj Haritası

Şekil 13- Taşkın Tehlike Haritası (DSİ)

2.9.YERLEŞİME UYGUNLUK

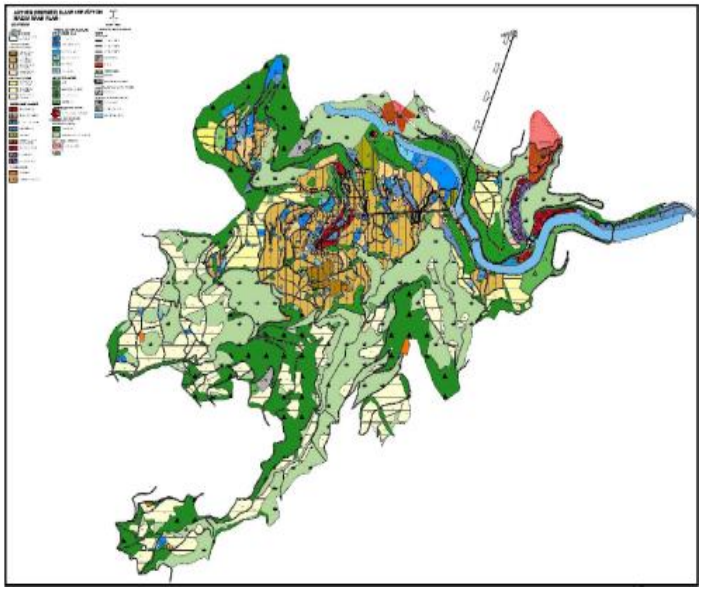


Şekil 14-Yerleşime Uygunluk Haritası ve İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA) (area for preventive actions) (ÖA):
Doğa kaynaklı afet tehlikeleri ve arazinin jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime açılmadan önce yapısal veya yapısal olmayan önlemler alınmasını gerektiren alan olarak tanımlanmaktador.. Bu alanlar altı başlık altında değerlendirilmektedir: -Önlemli Alan 1 (ÖA-1) Deprem tehlikesi açısından önlemli alanlar. -Önlemli Alan 2 (ÖA-2) Kütle hareketleri tehlikeleri ve yüksek eğim açısından önlemli alanlar. -Önlemli Alan 3 (ÖA-3) Su baskını açısından önlem alınabilecek alanlar. -Önlemli Alan 4 (ÖA-4) Çığ düşmesi açısından önlem alınabilecek alanlar. -Önlemli Alan 5 (ÖA-5) Mühendislik problemleri açısından (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) önlem alınabilecek alanlar. -Önlemli Alan 6 (ÖA-6) Diğer tehlikeler açısından (karstlaşma, tıbbi jeoloji vb.) açısından önlem alınabilecek alanlar
Düzenleme alanı "Önlemli Alanlar 2.1(ÖA 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" a girmektedir.
İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce Artvin İl Müdürlüğü' nce 31.01.2025 tarihinde onaylanmıştır.

2.10. MEKÂNSAL GELİŞİM

Artvin'de ilk yerleşim bugün Valilik olarak kullanılan alan ve çevresinde gelişmiştir. Bu anlamda geleneksel kent gelişimi 1990'lı yıllarda ve günümüzde aynı eğilimi göstermeye devam etmektedir. Valilik binasının önündeki İnönü ve arkasındaki Cumhuriyet caddelerinde ticaret faaliyetleri gelişmiş ve bu caddelere bakan alanlar Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Bugünkü Orta ve Dere Mahallerindeki yapılar ilk yerleşmenin ve yapılaşmanın olduğu alanlar olup bu alanlar meskun konut alanı ve 4 - 5 katlı olarak planlanmıştır. 1992 yılında yaklaşık olarak 105 ha meskun konut alanı bulunmaktadır. Yenimahalle, Şehitlik Mahallesi ve Çamlık Mahalleri kentin gelişme yönü olup Çamlık mahallesi 2 katlı ve düşük yoğunluklu, şehitlik 3-4 katlı orta yoğunluklu ve Yenimahalle ise 5-1 O katlı yüksek yoğunluklu Gelişme konut alanları olarak planlanmıştır.



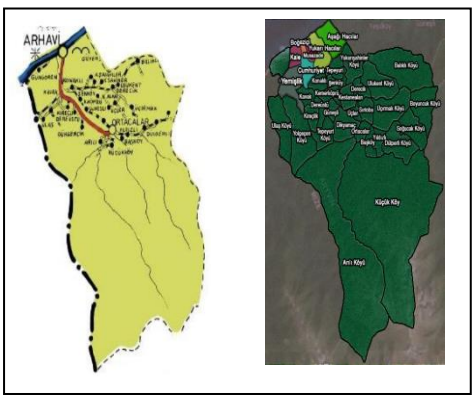
Şekil 15. Artvin ili 1992 yılı Uygulama İmar Planı Sureti

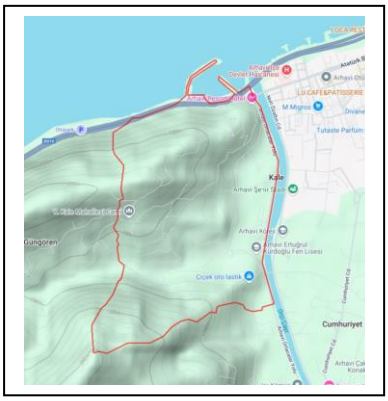
2020 yılından sonraki Kentin gelişme alanı olarak kentin güneyinde çamlık ve atmaca, batısında şehitlik ve kuzeyde ise seyitlik mahallesi görülmektedir.

2.11. İDARİ YAPI

2.11.1. ARTVİN İLİNİN İDARİ YAPISI

Artvin İli, Doğusunda Ardahan ili, Güneyinde Erzurum, Batısında Rize İlleri ile çevrili olup, Hopa ilçesinde Gürcistan Batum'a açılan Sarp sınır kapısı bulunmaktadır. İlde 8 ilçe kaymakamlığı bulunmaktadır. Artvin belediyesine bağlı 8 İlçe Belediyesi bulunmaktadır. Arhavi ilçesi batıda Artvin'in Hopa ilçesi ile bütünleşmiş durumda olup, merkez ilçede olması gereken yatırımların bir kısmı burada gerçekleşmiştir.





Şekil 16. Artvin İli İdari Bölünme *Şekil 17. Arhavi İdari Yapısı* *Şekil 18.Kale Mahallesi*

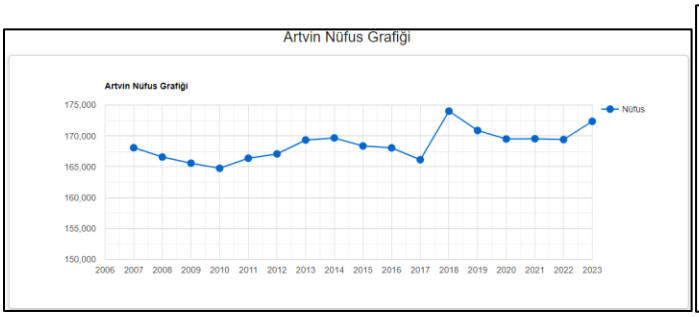
2.11.2. ARHAVİ İLÇESİNİN İDARİ YAPISI

Artvin ilinin Arhavi ilçesi 7 Mahalleden (Kale, Yemişlik, Musazade, Cumhuriyet, Boğaziçi, Yukarı Hacılar, Aşağı Hacılar) 30 Köyden (Arılı, Aşağışahinler, Balıklı, Başköy, Boyuncuk, Derecik, Dereüstü, Dikyamaç, Dülgerli, Güneşli, Güngören, Gürgencik, Kavak, Kemerköprü, Kestanealan, Kireçlik, Konaklı, Küçükköy, Ortacalar, Sırtoba, Soğucak, Şenköy, Tepeyurt, Ulaş, Ulukent, Uçırmak, Üçler, Yıldızlı, Yolgeçen, Yukarışahinler) oluşmaktadır. Arhavi, Osmanlı döneminde önemli bir yerleşim yeri idi. Hopa, Gönye (Gonia, şimdi Batum'a bağlı) Pazar ve Hemşin nahiyeleri 1869 yılına kadar Arhavi Kazasına bağlı idi. 1870 yılında ise iktisadi ve diğer nedenlerden dolayı Hopa kaza olmuş ve Arhavi de nahiye seviyesine düşürülerek Hopa'ya bağlanmıştır. Bu durum Cumhuriyet döneminde de devam etmiştir. Arhavi, Cumhuriyet Döneminde 1 Haziran 1954 tarihinde ilçe haline getiril miştir. Arhavi belediyesinin kuruluş tarihi 1946'dır. İlçenin 7 mahallesi ve idari yönden kendisine bağlı 30 köyü mevcuttur.

2.12. NÜFUS YAPISI

ARTVİN İLİNİN NÜFUS YAPISI

Artvin ili 2023 nüfusu TÜİK verilerine göre 172.356 kişidir.



Şekil 19. Artvin Nüfus Grafiği

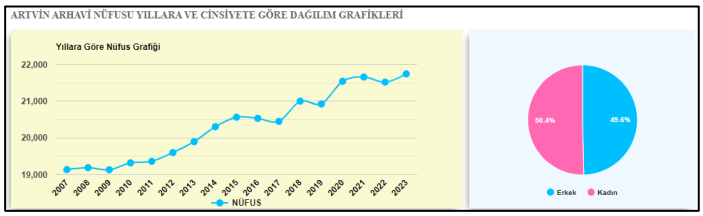
Yıllara Göre Artvin Nüfusu

Yıl	Artvin Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	172.356	86.355	86.001
2022	169.403	84.946	84.457
2021	169.543	85.952	83.591
2020	169.501	85.523	83.978
2019	170.875	85.975	84.900
2018	174.010	87.715	86.295
2017	166.143	83.524	82.619
2016	168.068	84.597	83.471
2015	168.370	84.679	83.691
2014	169.674	85.365	84.309
2013	169.334	85.160	84.174
2012	167.082	84.060	83.022
2011	166.394	83.732	82.662
2010	164.759	82.321	82.438
2009	165.580	83.139	82.441
2008	166.584	83.486	83.098

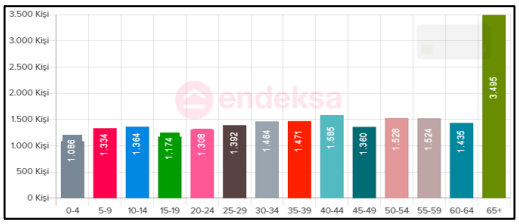
Şekil 20. Artvin Yıllara Göre Nüfus

2.12.1. ARHAVİ İLÇESİNİN NÜFUS YAPISI

. 2023 ilçe toplam nüfusu 21746, erkek nüfusu 10792, kadın nüfusu 10954 kişidir.



Şekil 21. Arhavi Nüfus Grafiği

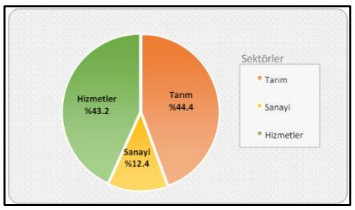


Şekil 22. Arhavi Nüfus Dağılımı

2.13.EKONOMİK YAPI

İl genelinde tarımsal üretime uygun arazilerin kıtlığı, mevcut alanların maksimum verimle değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. İl genelinde toplam 197 adet serada, 52.283 m2 alanda tamamı faal olarak örtü altı yetiştiriciliğine devam edilmektedir. Tarım henüz modern hale gelmemiştir. Zengin su potansiyeline rağmen sulama tesisleri çok azdır. Traktör ve teknik zirai araçların sayısı fazla değildir. Mera ve otlakların azlığı ve karlı günlerin çokluğu sebebiyle hayvancılık gelişmemiştir. Buna karşılık Karadeniz'e kıyısı olan Arhavi ve Hopa'da deniz balıkçılığının önemli yeri bulunmaktadır. Artvin orman bakımından çok zengindir. Yüz ölçümünün %35'e yakını ormanlıktır. Her sene 300 bin metreküp inşaat kerestesi ile 500 bin ster yakacak odun istihsal edilir. Ormanları ağaç cinsleri bakımından zengin ve verimlidir. Ormanlarında kızılağaç, kayın, gürgen, meşe, kestane, ladin, köknar, ardıç ve sarı çam bulunur. Türkiye'nin en zengin bakır madeni rezervine sahip ili Artvin'dir. Artvin'de sanayi muayyen kollarda sınırlıdır. Etibank'a bağlı Bakır İşletmeleri, kamu ve özel sektöre ait lif levha fabrika ve atölyeleri, çay ve kereste fabrikaları, mobilya, dokuma, gıda ve metal eşya imalathaneleri vardır.

Arhavi ilçesinde ekonomik açıdan faal nüfusun sektörel dağılımı incelendiğinde, çalışanların %44,4'ü tarım sektöründen, %43,2'si hizmetler sektöründen ve %12,4'ü ise sanayi sektöründen geçim sağladığı görülmektedir.

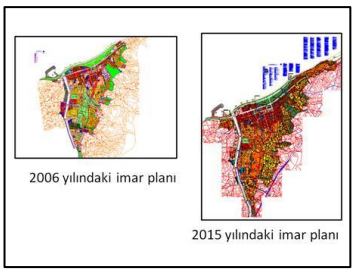


Şekil 23. Arhavi ilçesi Nüfusun Sektörel Dağılımı

2.14.MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenleme alanı üzerinde mevcut konumda planlama alanı dışında kalan alanda iki katlı bir yapı bulunmamaktadır. Parseller kamunun olmayan, tüzel kişiliğin elinde bulunan taşınmazlardandır. Tarım yapılmasına elverişli değildir.

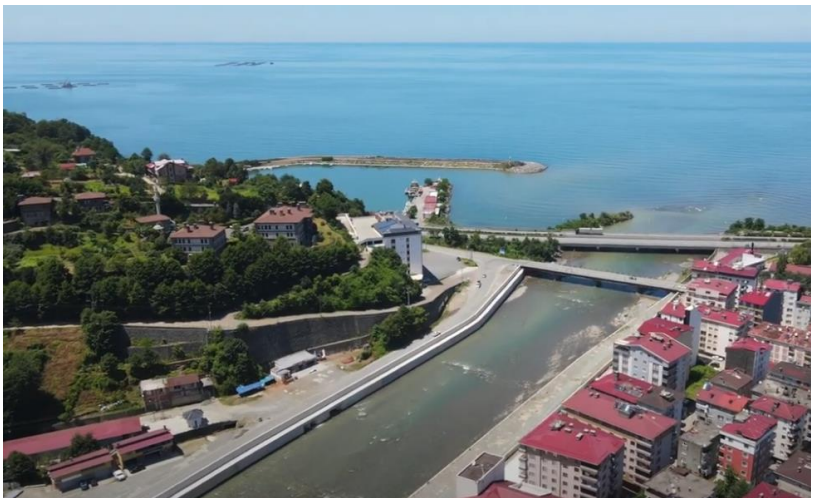
2.15.MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI



Şekil 24. Arhavi yerleşmesine dair geçmiş dönemlerdeki planlama çalışmaları

Arhavi, yeryüzü şekilleri nedeniyle, Karadeniz kıyısı ve Arhavi deresi vadisi boyunca çizgisel bir gelişme göstermiştir. Kentin yerleşme çekirdeğini Arhavi Deresi'nin hemen batısındaki Boğaziçi ve Musazade Mahalleleri oluşturur. Günümüze kadar yerleşmenin gelişimi, büyük ölçüde bu mahalleler çevresinde gerçekleşmiştir. 1950-1960 yılları arasında gelişim alanları, Boğaziçi mahallesi merkezli olmak üzere, sahil boyunca doğuya yani Aşağı Hacılar Mahallesine doğru gerçekleşmiştir. 2000 yılından itibaren yatay yöndeki genişleme, başta Boğaziçi mahallesi çevresinde olmak üzere güneye özellikle de Arhavi vadisine doğru kaymıştır. Kentin merkezini oluşturan alanlarda ve karayolu kenarındaki yapıların kat adeti nicelikleri incelendiğinde 5-6 katlı yapıların hâkim olduğu görülürken, yerleşmenin orta kısımlarında 10 kat ve üzeri yapılaşmaların oluşmaya başladığı tespit edilmektedir. Yerleşmenin güneyi ve doğu kesimlerinde ise ayrık nizam niteliğinde 2-3-4 ve 5 kat aralığında yapılaşmanın ön planda olduğu tespit edilmiştir.

2.16.EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER



Arhavi'deki tüm yoğunluk ağırlıklı olarak İnönü Caddesi ve hemen kuzeyindeki millet Caddesi'nde toplanmıştır. Bu caddeler topografik yapıya uygun olarak vadi boyunca kuzey-güney doğrultusunda uzanmaktadır. Arhavi Deresi vadisinin batı yönünde dar olması yanında taşkın riski, geçmişte yerleşmenin buraya doğru gelişmesini nispeten engellemiştir.

Çevresel değerler arasında kuzey yamaçlarının bitki örtüsü ve manzarası dikkate değerdir.

Şekil.25. Arhavi-Kale Mahallesi Kırsal Yerleşme Dokusu

2.17.TURİZM ANALİZİ

Artvin Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde, Doğu Karadeniz Dağları üzerinde yer alan Artvin İl'inin doğusunda Ardahan, güneyinde Erzurum, batısında Rize, kuzeybatısında Karadeniz, kuzeyinde Gürcistan Cumhuriyeti bulunmaktadır. İlin yüzölçümü 7 367 kilometrekaredir. İlin Karadeniz'e olan kıyı uzunluğu 34 kilometredir. İl sınırları içinde 30'a yakın akarsu vardır. Bunlardan Karadeniz'e dökülenler hariç diğerleri Çoruh Nehri'nin kollarıdır. Artvin, bölgesinde turizm ürün çeşitliliği ve destinasyon noktaları bakımından zengin bir ildir. İlin muhtelif yerlerinde çok sayıda doğal göller bulunmaktadır. Bunlardan; Şavşat ve Borçka ilçelerinde bulunanları, doğal güzellik ve turizm açısından en önemlileridir. Biyosfer rezerv alanı, milli parkları, doğal parkurları ve zengin kültürel yapısıyla özellikle eko turizmde önemli bir potansiyele sahiptir.

2.17.1.KIRSAL TURİZM

Kırsal turizm, özellikle kır yaşamının yoğun ve tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu yörelerde tarım faaliyetlerinin yanı sıra turizm sektörüne bağlı olarak gelişen yeni bir turizm çeşididir. Artvin iline bağlı olan Arhavi ilçesi; tarihi, kültürel ve yöresel değerler ve tahrip edilmemiş doğal yapısıyla turizme açılabilecek önemli kırsal alanlara sahiptir. Arhavi'nin kırsal turizme açılabilecek alanlarını keşfetmek, yörenin tarihi, kültürel ve geleneksel değerlerini açığa çıkararak tanıtımını sağlamak, il ve ilçeye önemli katkılar sağlayacaktır. Arhavi'nin keşfedilmemiş kırsal turizm değerlerinin açığa çıkarılarak turistik hareketlerin bu yörelere çekilmesi, böylelikle hem kırsal alanlar turizme açılacak hem de yerli ve yabancı turistlere gezilecek yerler açısından yarar sağlamış olacaklardır. Köy halkının turizmden gelir elde etmesi de olumlu sonuçlar arasındadır.

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

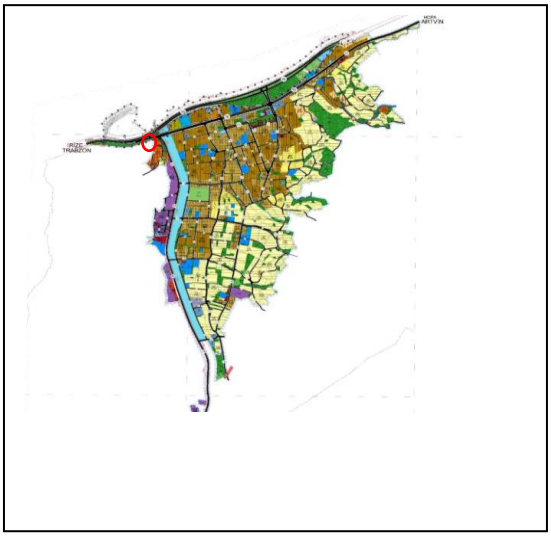
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel olarak alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcuttur. Planlama alanı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının da "kentsel yerleşme alanı" olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır.

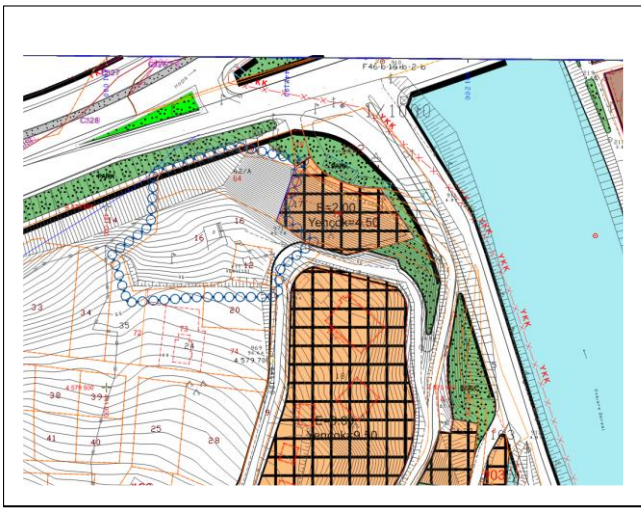
Şekil 26. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Düzenleme alanı yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planında planlı sahaya bitişik "Plansız Saha "da kalmaktadır.



Şekil 27. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



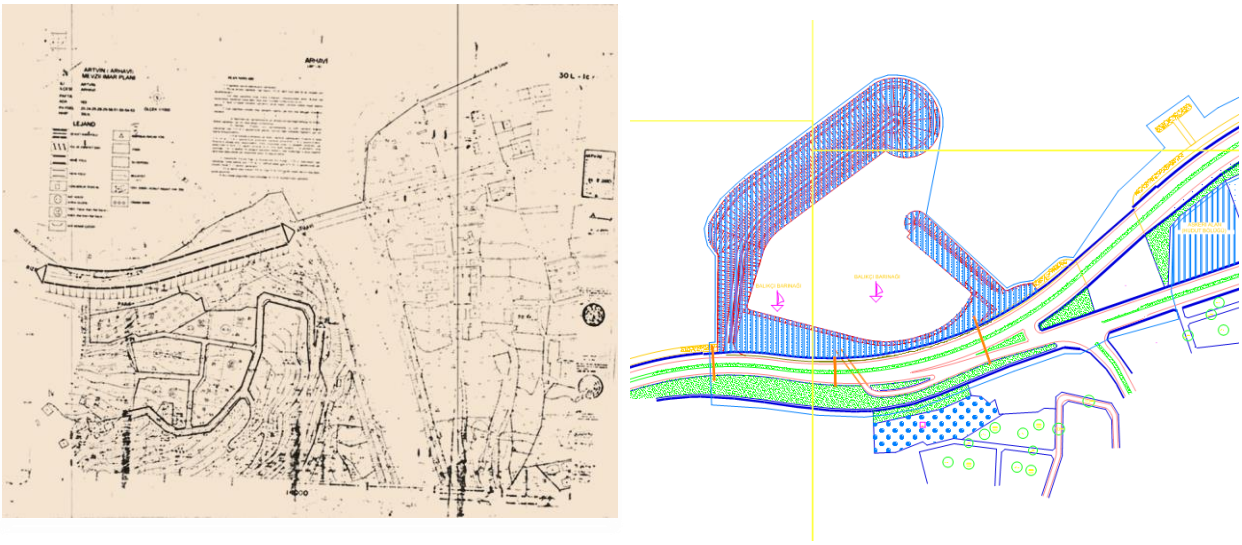
Şekil 28. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

3.3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan Uygulama İmar Planı'nda, plansız alanda kalmaktadır.

3.4.ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI

Düzenlemeye konu alanın yakın çevresine (Kale mahallesi sahil ve kıyı kesimi) ait 05.06.2000 tarihinde onaylı mevzii imar planı bulunduğu ve bu plana ilaveler yapıldığı arşiv kayıtlarında mevcut olup, Karadeniz Sahil Yolu amaçlı Kıyı / Dolgu İmar Planlarında da yakın çevre olarak plana işlendiği anlaşılmaktadır. Halihazır haritalardan anlaşılacağı üzere , düzenleme alanında yapılaşmanın ve parselasyonun var olduğu tespit edilmiştir.
Karadeniz Sahil Yolu amaçlı Kıyı/ Dolgu İmar Planlarında Arhavi Balıkçı Barınağı' nın da düzenlemeye konu alanın kıyı kesiminde planlandığı görülmektedir.



Şekil 29. Düzenleme alanı ve yakın çevresine ait mevzii ve 2005 yılı dolgu imar planları

Daha sonra, hem teknolojik gelişmeler hem de mekansal gelişmeler doğrultusunda, ulaşım kararlarının da etkisiyle belediyesince, 2006 ve 2015 yıllarında kent bütününe yönelik plan ilave ve revizyon şeklinde yeniden düzenlenerek, gelişmeler yönlendirilmiştir. Bu kapsamda mevzi planlar ile kent bütünü planlar arasında kalan sahalarında planlanması suretiyle planlar bütünleştirilmiş ve düzenleme alanı 2015 yılı onaylı planda konut ticaret şeklinde planlanmıştır.
Yürürlükteki planda ise planlı bir alan ve bu alana göre uygulama yapılmış olması dikkate alınmadan batı kısmı plansız saha olarak planlanmıştır.

Düzenleme alanı kuzeyinde yapılan Karadeniz Sahil Yolu ve Arhavi Balıkçı Barınağı denizin etkisinde ve devamı niteliğinde olan, doğal ve kültürel özellikleri gözetilecek bir kıyı ve sahil şeridi alanı varlığına olanak tanımamıştır. Dolayısıyla sahil şeridinin koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma seçeneği ortadan kalkmıştır. Düzenleme alanı esasında kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışan, plaj ya da abrazyon platformu olmayan, denizden sonra şevle biten yapı özellikleriyle dar/yüksek kıyı tanımına girmektedir. Gerçekten de düzenleme alanları anakaranın aniden denize doğru alçaldığı kıyı şeridinin gerisinde yer almaktadır. Karadan denize doğru keskin bir geçiş vardır. Dik bir kıyıda olduğu gibi, düzenleme alanında karanın yüksekliği deniz seviyesinin oldukça üzerindedir. Öte yandan kıyıda yer alan karayolu ve balıkçı barınağı toplum yararına açık rekreasyonel etkinlikleri ve kıyı kullanım aktivitelerini tamamen engellemiştir. Bu nedenle düzenleme alanını 2015 planında olduğu gibi kent bütünü planla bütünleşerek kullanılması daha doğru bir yaklaşımdır.

Rekreasyon en genel tanımıyla, insanların fiziksel ve ruhsal bütünlüğünü geri kazanmak için isteyerek yaptıkları aktivitelerdir. Rekreasyonel aktiviteler bireylerin serbest zamanlarında sosyalleşmelerine, çevreleri ile olumlu ilişkiler kurmalarına ve kendilerini geliştirmelerine olanak sağlar. Düzenleme alanının turizm tesisi olarak planlanması uzaktan da olsa sahil kesiminin herkes tarafından kullanılacak, bireylerin eğlenmesini sağlayan aktivitelerin tamamı olan rekreaktif etkinlikler burada gerçekleşebilecektir. Rekreasyon ve turizm benzer iki kavram olup aynı zamanda birbirlerinden beslenen serbest zaman aktiviteleri olarak nitelendirilmektedir. Turizm, bir rekreasyonel etkinlik ve bu etkinlikle ilişkili her şeyin sentezi olarak görülmektedir. Bu etkinlikler insanların türlü alanlara seyahat etmesi ve bu alanlarda konaklamaları ile meydana gelmektedir. Düzenle alanının doğu sınırında sahil kesiminde karayoluna cepheli olacak şekilde Turizm/Konaklama tesisi mevcuttur.

Şekil 30. Düzenleme alanı ve yakın çevresine ait 2015 yılı onaylı plan ve yürürlükteki plan şeması

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Kent bütününe yönelik imar planı çalışmaları kapsamında, düzenleme alanını da içeren halihazır harita alanında alınan 14 adet kurum görüşü Doğrultusunda planlamaya gidilmiştir. Kent bütününe yönelik planlama kararlarına uyum gözetilmiş ve kurum görüşleri doğrultusunda oluşturulan plan notları İlave imar planında da geçerli kılınmıştır.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü (18.01.2022 tarih ve 702370 sayılı yazısı)
- DSİ Genel Müdürlüğü Çoruh Projeleri 26.Bölge Müdürlüğü (26.01.2022 tarih ve 1963601 sayılı yazısı)
- Artvin Valiliği Mülga Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü (E-67623969- 230.99-3772922 sayılı yazısı)
- Artvin Valiliği, İlTarım ve Orman Müdürlüğü (Ocak 2022 tarih ve 3772922 sayılı yazısı)
- Artvin Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (13.08.2018 tarih ve 2864 sayılı yazısı)
- Artvin Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (14.02.2022 tarih ve 220311 sayılı yazısı)
- Çoruh Elektrik A.Ş (14.08.2018 tarih ve 86 sayılı yazısı)
- TEAŞ Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü (Trabzon), 14. Bölge Müdür Yardımcılığı, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü (28.08.2018 tarih ve 347730 sayılı yazısı)
- Arhavi Kaymakamlığı Toplum Sağlığı Merkezi (19.09.2018 tarih ve 679 sayılı yazısı)
- Arhavi İlçesi Esnaf ve Sanatkarlar Odası (27.03.2020 tarih ve 26 sayılı yazısı)
- Arhavi Kaymakamlığı İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü (27.03.2020 tarih ve 1028220 sayılı yazısı)
- Arhavi Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü (25.03.2020 tarih ve 5858631 sayılı yazısı)
- Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü Arhavi Çay Fabrikası Müdürlüğü (24.03.2020 tarih ve 9792 sayılı yazısı)
- Artvin Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü (E54493825-311.99-2088434 sayılı yazısı)

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlamaya konu parsel üzerinde, koruma- kullanma dengesi gözetilerek, bölgenin turizm potansiyeli kullanılarak oluşacak yapılaşmayı ve planlama çalışmasını, doğal, kültürel ve tarihi değerlere uygun halde oluşturmak.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN HEDEFİ

-Doğal, kültürel, çevresel değerlerin, tarihi varlıkların, tarım ve orman alanlarının korunması sağlamak.
-Mimari ve kentsel kalite yönünden olumlu bir çevre oluşturulmasını ve koruma kullanma dengesini sağlamak.
-Bölgede öncü nitelikli bir tesis üretmek.
-Turizm yatırım ve işletmesinin sağlıklı, planlı ve nitelikli bir yapıda olmasını sağlamak

5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

TKDK Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu, TKDK, "Tarım ve Kırsal Kalkınma Programı" doğrultusunda girişimcilere yüzde 70'lere varan hibe desteği vermektedir. Farklı sektörlere destek verilecek şekilde yapılandırılan IPARD programı şu alanları kapsamaktadır: Tarımsal işletmelere yönelik olarak süt üretimi, et besiciliği ve yumurta tavukçuluğu, işleme ve pazarlama sektöründe et, süt, meyve sebze ve su ürünlerinin işlenmesi ve pazarlanması; kırsal ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesi kapsamında arıcılık, seracılık, tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliği, yerel ürünler ve el sanatlarıyla kırsal turizm ve kültür balıkçılığı ve yenilenebilir enerji tesisleri ve makine parkları. Bu kapsamda yatırımcıların kendi projelerini oluşturması hedeflenmiştir. Planlama alanının sahip olduğu potansiyellerin ve bölgenin turist çekmek ve niteliklitesislerde konaklama imkânı sağlamak doğrultusunda çalışmaya başlanılmıştır.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' nda da "kentsel yerleşme alanı" olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır. Kentsel yerleşme alanlarındaki uygulamaların alt ölçekli planlarda belirleneceği hüküm altındadır. Dolayısıyla düzenleme üst ölçekli plan kararına uygundur.

Bununlar beraber 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Hizmetleri Hakkında mevzuat yine plan teklifine yasal dayanak oluşturmaktadır.

5.5.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

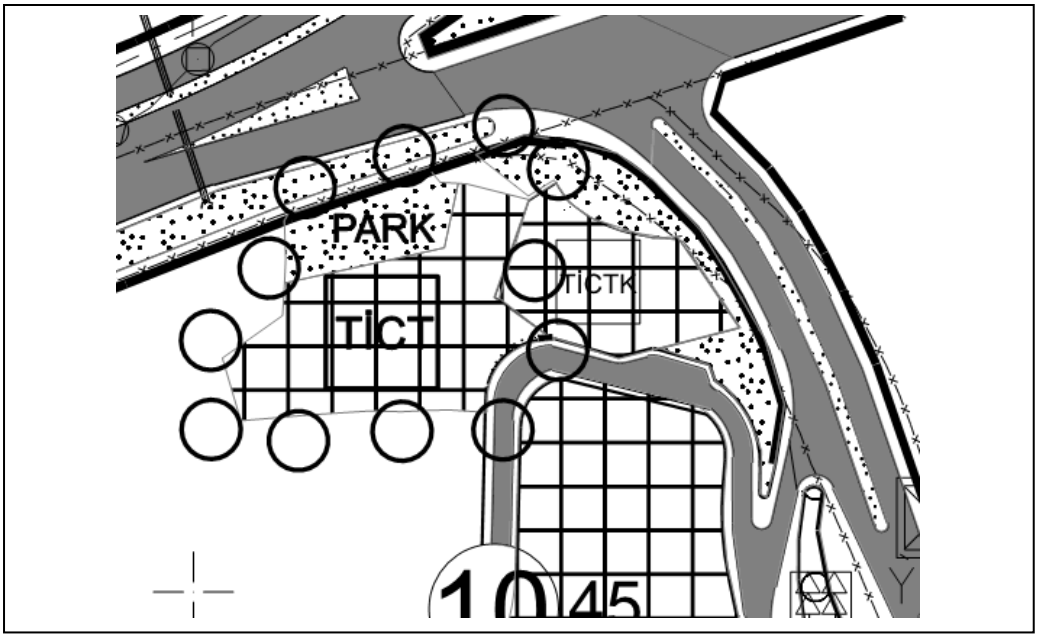
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesine göre eş zamanlı olarak onaylanmak üzere 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planları hazırlanmıştır.

5.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği' ne göre; "Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları," tarif etmektedir.
Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları(İş merkezleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar) tarif etmektedir.
Nazım planda parsel bazında plansız alanda kalan alan düzenleme alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır. Bu alanlardaki uygulamaların alt ölçekti planlarda belirleneceği koşuluna uygun olarak düzenleme alanı Turizm /Konaklama Alanı olarak planlanmıştır. Alan yukarıdaki, bilgi, belge ve raporlar doğrultusunda "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Düzenleme alanı kırsal alan özelliklerini taşıdığından ve kırsal turizm hedeflendiğinden yapılaşma koşulları, çevre imar bütünlüğü gözetilerek 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Notlarının, 6,2,4. Maddesi koşullarından uzaklaşmadan , Emsal 0.60 ve yükseklik 10,50 belirlenmiştir.

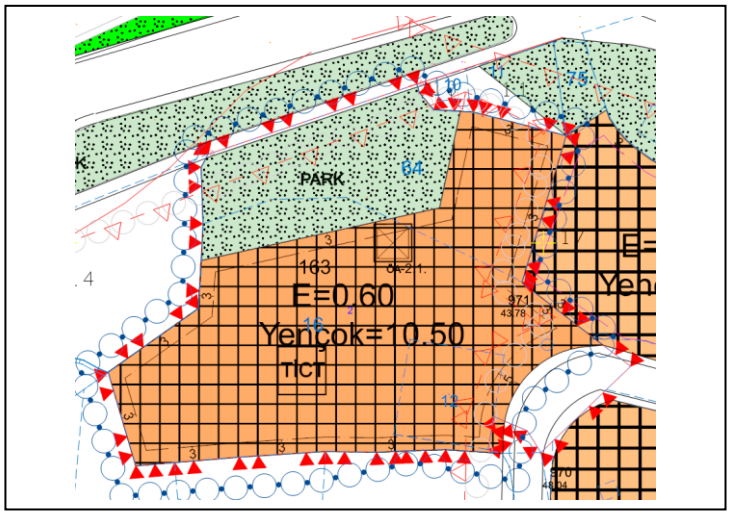
Plan teklifinde parsellerin sürekliliği olan bir kadastral yola cepheli olması sağlanmış, alan için gerekli görülen yeşil alan parselin kuzey kısmında planlanmıştır. Park alanı dışında diğer diğer kentsel ve sosyal teknik altyapı alanlarına ihtiyaç duyulmamıştır.



Şekil 31.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

5.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

1/5000 Ölçekli Nazım imar planı teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1/5000 Nazım imar planında gösterilen park ve turizm alanı lekesi aynen korunmuş olup uygulama imar planına aktarılmıştır
1/1000 ölçekli bölgesel düzeydeki Çevre Düzeni Planı hükümlerine uygun olarak turizm ve konut alanında Emsal 0.60, yen çok ise 10.50 m. olarak planlanmıştır.
Parsellerin kamuya terk oranı %27 dir.



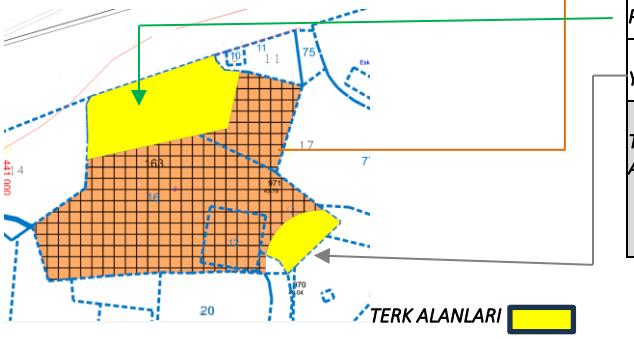
Şekil 32. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

5.6. NÜFUS HESABI TABLOSU

PLAN TÜRÜ	*MEVCUT (kişi)*	*ÖNERİ (kişi)*
1/5000	*0*	*0*

5.7.ARAZİ KULLANIM-SOSYAL DONATI HESABI TABLOSU

FONKSİYON	*ALAN (M²)*	*ORAN (%)*
TİCARET-TURİZM	*4158.86*	*0.73*
PARK	*1240.74*	*0.22*
YOL	*276,6*	*0.05*
TOPLAM PLANLI ALAN	*16+12+64* *3645,10+400,36+1630,74* *5676,20*	*100*



6. PLAN NOTLARI

Kurum ve Kuruluşlarından gelen görüşler ve onaylı İmar Planına
Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporundan gelen amir hükümler doğrultusunda Plan Notları oluşturulmuştur.

1./1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI/PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA VE 57.MADDEDE SUNULAN SONUÇ VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR.
3. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ (DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 10.05.2005 GÜN VE 9207 SAYILI İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSİLERİ TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.
7. PLANLAMA ALNINDAKİ KAMUSAL ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

8. ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK, EN GEÇ 3 GÜN İÇERİSİNDE, EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
9. İŞLETMEDEN DOLAYI OLUŞACAK ATIK SUYUN ÇEVREYE ZARAR VERMEMESİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN 26.MADDESİ "ATIK SULARIN NİTELİK VE NİCELİKLERİNİN KONTROLÜ, KİRLİLİĞİN AZALTILMASI VE ARITILMASI, VERİLEN ATIK VE SU DEŞARJ STANDARTLARINA UYULUP UYULMADIĞI HUSUSUNUN UYGUN ARALIKLARLA VE DÜZENLİ BİR BİÇİMDE GÖZLEMLENMESİ VE BELGELENMESİ KİRLETENİN SORUMLULUK VE YÜKÜMLÜLÜĞÜNDEDİR. "HER TÜRLÜ KATI ATIK VE ARTIKLARLA, ARITMA ÇAMURLARI VE FOSSEPTİK ÇAMURLARININ ALICI SU ORTAMLARINA BIRAKILMASI YASAKTIR." HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HAREKET EDİLMESİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA RİVAYET EDİLEREK, PAKET ATIKSU ARITMA TESİSİ YAPILMASI, EVSEL NİTELİKLİ ATIK SULARI İÇİN SIZDIRMAZ FOSSEPTİK YAPILARAK, ATIK SUYUN TOPLANMASI GEREKMEKTEDİR.
10. 25.11.2014 TARİHLİ VE 29186 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ EK-2 SEÇME ELEME KRİTERLERİ UYGULANACAK PROJELER LİSTESİNİN 32.MADDESİNDE "TURİZM KONAKLAMA TESİSLERİ: OTELLER, TATİL KÖYLERİ, TURİZM KOMPLEKSLERİ VE BENZERİ (100 ODA VE ÜZERİ)" HÜKMÜ YER ALMAKTA OLUP, YAPILMASI PLANLANAN TURİZM ALANININ ÇED YÖNETMELİĞİNE DÂHİL OLMASI HALİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT EDİLEREK GEREKLİ İZİNLER ALINMASI ZORUNLUDUR.
11. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN, YAPILACAK TESİSİN MESKENLERE YAKIN MESAFEDEKİ YERLEŞİM YERLERİNDE İNSANLARA RAHATSIZ ETMEYECEK ŞEKİLDE GÜRÜLTÜ İZOLE EDİLECEKTİR.
    - ACİL DURUMLARDA AMBULANSIN VE İTFAİYENİN GİREBİLECEĞİ YOL BULUNACAKTIR.
    -BACALARDAN ÇIKABİLECEK ZEHİRLİ VE KİMYASAL GAZLARIN ÇEVREYE ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE FİLTRELENECEKTİR.
    -KATI VE SIVI ATIKLARIN ALICI ORTAMA BIRAKILMADAN KANALİZASYON SİSTEMİNE DAHİL EDİLMESİ, KANALİZASYON SİSTEMİ BULUNMAYAN YERLERDE KATI VE SIVI ATIKLARIN SU KAYNAKLARINA DERELERE VE AKARSU YATAKLARINA BIRAKILMAYACAK ŞEKİLDE SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
12. *ALANDA NİTELİKLİ BİTKİ DOKUSUNUN KORUNMASI, KAZI VE DOLGU GİBİ ALAN PLASTİĞİ YAPILMASI HALİNDE ARAZİ YAPISI DİKKATE ALINARAK TOPRAK KAYMALARINA MÜSAADE EDİLMEMESİ GEREKMEKTEDİR.*

C. YAPILAŞMA KOŞULLARI

13. E:0,60, Yençok:10,50 M. OLUP GÖRÜNÜR BİNA YÜKSEKLİĞİ 13,50 M. Yİ GEÇEMEZ.
14. TİCARET -TURİZM ALANI (TİCT), TURİZM VE TİCARET KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VAZİYET PLANINA GÖRE AYRI AYRI YER ALDIĞI ALANDIR. ALANDA TURİZM TESİSİ OLARAK OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, BUNGOLOW OTEL, APART OTEL VB. TESİSLER İLE LOKANTA,CAFE GİBİ GÜNÜBİRLİK TESİSLER YAPILABİLİR. TİCARET OLARAK İSE BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, KAMU TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, TURİSTİK TESİSLER, ÖZEL SAĞLIK KURUMLARI, BÜROLAR İLE BUNLARI DESTEKLEYİCİ YAPILAR YER VERİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.
15. KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ TABİİ ZEMİNE OTURDUĞU EN YÜKSEK İKİ NOKTASININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BELİRLENİR. KOT ALTINDA KALAN VE KULANILABİLİR ALAN OLARAK AÇIĞA ÇIKAN BİRİNCİ BODRUM KAT EMSALDEN SAYILMAZ. BİRDEN FAZLA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT OLUŞTURULAMAZ. BİRDEN FAZLA TAMAMEN KAPALI BODRUM KAT YAPILABİLİR
16. KARAYOLUNDAN GEÇİŞ YOLU BAĞLANTISI YAPILAMAZ.YOL BAĞLANTISI/ CEPHE ALINACAK YOL TAŞINMAZIN DOĞU CEPHESİNDE YER ALAN 10 M. LİK TAŞIT YOLU ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
17. BAĞIMSIZ OLMAMAK KAYDIYLA ÇATI ŞEKLİ KAKS DÂHİLİNDE SERBESTTİR.TURİSTİK
18. TESİSLERDE ÇEVRE KAREKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN DOĞAL, TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.YAPILARDA GELENEKSEL YÖRE MİMARİSİNİ VE YÖRESEL YERLEŞME DOKULARINI YANSITAN UYGULAMALAR YAPILMASI ZORUNLUDUR.

19. UYGULAMALARDA MEVCUT YAPILAŞMA VE MÜKTESAP HAKLAR GÖZETİLİR.
20. BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
21. PEYZAJ PROJESİ YAPILMADAN RUHSAT, ÇEVRE VE PEYZAJ DÜZENLEMESİ UYGULANMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.
22. BELİRTİLMEYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

23-ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 31,01,2025 TARİHİNDE ONAYLI ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTTE BELİRTİLEN "ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1(ÖA 2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR" DA;

- ✓ ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÜM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
- ✓ YAMAÇ DUYARSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PALYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PALYE ŞEVLERİNİN VE DİĞER KAZI ŞEVLERİNİN FENNİ TEKNİK ŞARTNAMELERE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKSA YÖNTEMLERİ İLE TAŞITTIRILMASI GEREKLİDİR.
- ✓ MEVCUT STABİL YAPIYI BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZIDAN KAÇINILMALI, BU ALANLARDA YAPILACAK MEVCUT VE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- ✓ PARSEL SINIRINDA YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI, MEVCUT ŞEVLER VE KAZI ŞEVLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- ✓ ÇAĞLAYAN FORMASYONUNA AİT REZİDÜEL BİRİMLERDE ŞİŞME "ORTA YÜKSEK ŞİŞME" OLUP ŞİŞME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERDE AYRINTILI ŞİŞME ANALİZLERİ YAPILMALI VE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
- ✓ ÇAĞLAYAN FORMASYONUNA AİT REZİDÜEL BİRİMLERDE MEYDANA GELECEK OTURMA-FARKLI OTURMA ANALİZLERİ YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK YAPILMALI ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
- ✓ ÇAĞLAYAN FORMASYONA AİT REZİDÜEL BİRİMLERİN HETEROJEN YAPIDA OLMASI SEBEBİ İLE İNCELEME ALANINDA ZEMİN BÜYÜTMESİ, ŞİŞME, OTURMA-FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B. MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ, YAPILAN ANALİZLERE GÖRE TÜM ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
- ✓ YAPI TEMELLERİ JEOLOJİK BİRİMLERİN STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELERİNE OTURTTURULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.
- ✓ YOL, ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR.
- ✓ YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENAJ SİTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- ✓ EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.
- ✓ ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMESİ HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
- ✓ İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ/MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÜM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
- ✓ HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- ✓ İNCELEME ALANI İÇİN, 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
- ✓ BU RAPOR İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU OLUP, ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILMAZ.
- ✓ BU RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İMALAT ESNASINDA RUHSAT VEREN KURULUŞ TARAFINDAN YERİNDE TİTİZLİKLE İNCELENMELİ VE ONA GÖRE RUHSAT ONAYI VERİLMELİDİR.

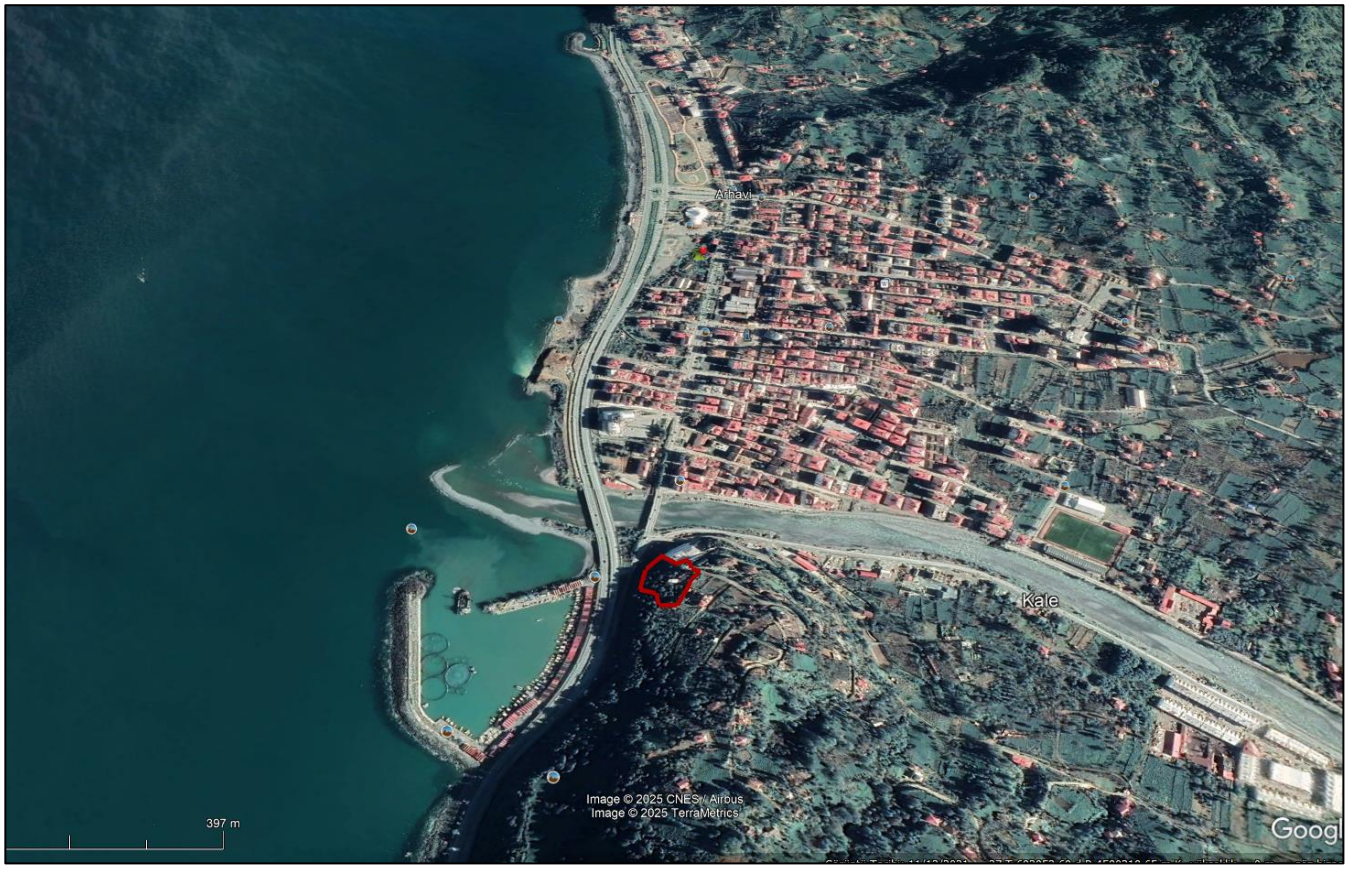
7.SONUÇ:

Yapılan Otel amaçlı düzenleme ile planlı gelişme ile düzenli gelişim koordine edilerek sağlanmış, planların kademeli birlikteliğine uyularak arazi kullanım beklentilileri karşılanmış, yerleşmenin değişiminde etkili olabilecek, sosyal, mekânsal, teknik, ekolojik, estetik, kültürel vb. etmenler birlikte değerlendirilerek kamu ve kişi yararı dengelenmeye çalışılmıştır.

Ayhan Turan
Şehir ve Bölge Plancısı (YTÜ)
Oda Sicil No:1256
PYYB-GRUB (B)

EKLER

1. UYDU GÖRÜNTÜLERİ



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
10. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E.88899260- 754 / 1745925 13.02.2025
Konu : Turizm+ Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Artvin İli, Arhavi İlçesi, Merkez, Kale Mahallesi,163 ada, 12, 16 ve 64 parsel)

ARHAVİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
ARTVİN

İlgi 27/12/2024 tarihli ve 30523455 - 8422 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Artvin İli, Arhavi İlçesi, Merkez, Kale Mahallesi sınırları içinde kalan 163 ada, 12, 16 ve 64 parselde kayıtlı 5446,36 m^2 yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde **"Turizm+ Ticaret Alanı"** Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı uyarınca uygun olup olmadığının bildirilmesine ilişkin talebiniz incelenmiştir.

Bahse konu alanda,"2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu" ve buna bağlı olarak yürürlükte bulunan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" maddelerine uyulması, adı geçen yönetmeliğin 37.Maddesinde anılan kavşak mesafesi şartı gereği, her ne suretle olursa olsun karayolumuzdan geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, ilgili alanda parsellerin güneyinde yer alan, halihazırda mevcut ve trafiğe açık bulunan imar yolundan bağlantı yapılmak kaydıyla ve yine aynı yönetmeliğin 41. Maddesinde anılan yapı yaklaşma mesafesi şartı gereğince karayolu kamulaştırma sınırından en az 25m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması kaydıyla Turizm+ Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) önce onaylı imar planları ve vaziyet planı ile birlikte Kurumumuzdan "izin" alınması yukarıda adı geçen yönetmelik maddeleri gereği zorunludur.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Sumer SUCU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "atmüjA0F096E" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Yıldızlı Akçaabat/TRABZON
Bilgi İçin :Şengül ÇELİK
Şehir Plancısı
Telefon No :462 4555000 Faks: 462 4555080 Tel - Faks:61307-
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr KEP: kgm10bolge@hs01.kep.tr e-posta :scelik4j@kgm.gov.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

ARTVİN İLİ-ARHAVİ İLÇESİ-KALE MAHALLESİ
163 ADA / 16,12,64 PARSEL
ÖLÇEK: 1/5000-1/1000
PAFTA: F46-B-16-B- F46-B-16-B-2-B

PLAN MÜELLİFİ

PLAN İŞLEM NUMARASI(PİN): .....

ARTVİN İLİ, ARHAVİ İLÇESİ, KALE MAHALLESİ, 163 ADA 16,12,64 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1(BİR) + 1(BİR) ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/5000-1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ARHAVİ BELEDİYE MECLİSİNİN ...../...../ 2025 TARİH VE .....SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.