

2024

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

ARHAVİ İLÇESİ CUMHURİYET MAH.
236 ADA MUHTELİF PARSELLER, 194
ADA MUHTELİF PARSELLER

Aycan AYÇİÇEK/Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| 1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ..... | 3 |
| 1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI..... | 3 |
| 1.2 ARHAVİ İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI | 4 |
| 1.3 CUMHURİYET MAHALLESİ | 6 |
| 2.PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI..... | 7 |
| 2.1.MEV CUT PLAN KARARLARI..... | 7 |
| 2.2.KADASTRO DURUMU..... | 11 |
| 2.3 HALİHAZIR DURUMU..... | 11 |
| 3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI | 12 |
| 3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI.. | 12 |
| 3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI | 12 |
| 4.PLAN NOTLARI..... | 14 |

ŞEKİLLER

| | |
|---|----|
| Şekil 1.Artvin İli Konumu..... | 3 |
| Şekil 2.Artvin İlçeleri | 4 |
| Şekil 3.Arhavi İlçesi Konumu | 5 |
| Şekil 4.Cumhuriyet Mahallesi Konumu | 6 |
| Şekil 5.Planlanacak Alan Google Earth Görüntüsü | 7 |
| Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları | 8 |
| Şekil 7.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları..... | 8 |
| Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları | 9 |
| Şekil 9.Planlama Alanı Kanal Hattı | 10 |
| Şekil 10 .Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu | 11 |
| Şekil 11.Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu | 11 |
| Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 12 |
| Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği..... | 13 |

TABLolar

| | |
|---|----|
| Tablo 1 Yıllara Göre Artvin İlçesi Nüfusu..... | 6 |
| Tablo 2.Planlama Alanı Donatı Büyüklükleri Kullanımları | 10 |
| Tablo 3.Planlama Alanı Plan Değişikliği Alan Kullanımları | 13 |

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1.1 ARTVIN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



Şekil 1. Artvin İli Konumu

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 iklimi 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, kızıl ağaç, olup ihlamur, gürgen, akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Douglas, fıstık çamı 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.



Şekil 2. Artvin İlçeleri

1.2 ARHAVİ İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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.

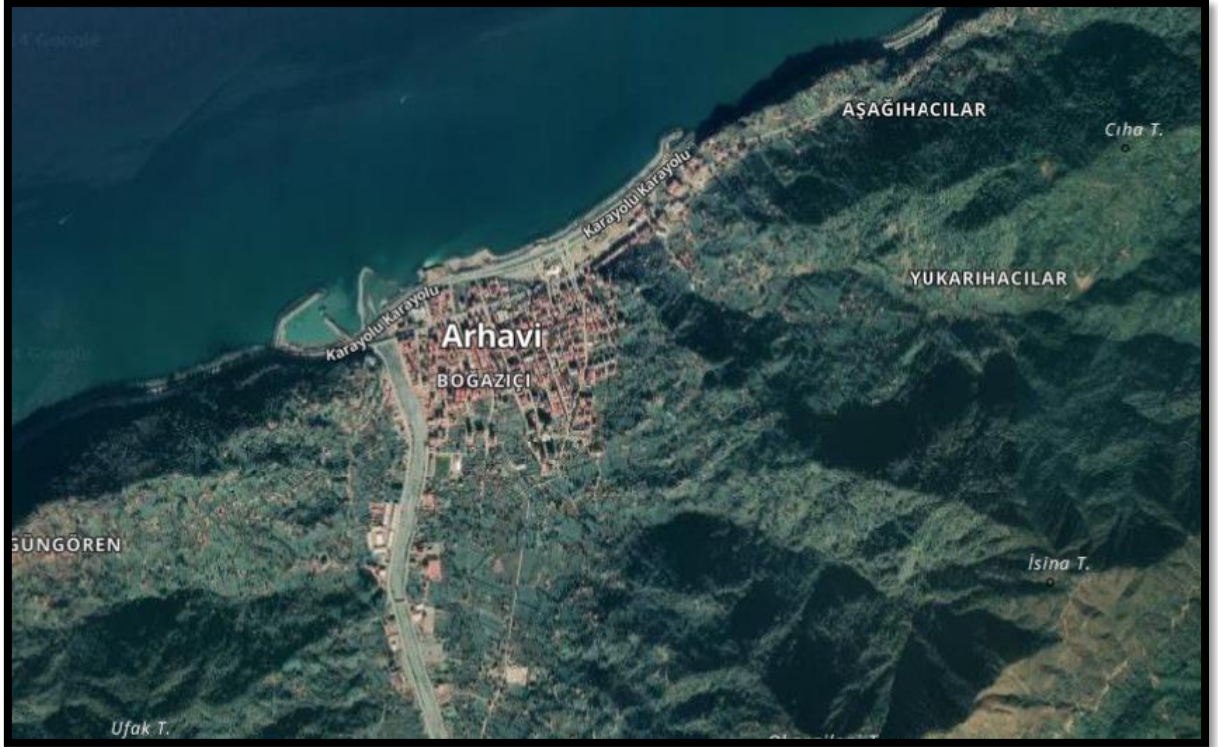
İlçenin oldukça engebeli bir yapısını olmasında özellikle Kavak deresi ve ona bağlanan Şahinkaya, Agara, Balıklı, Çiftköprü ve Lome derelerinin araziye derince yarması ve aşındırmasıdır. Kavak deresi ve ona bağlanan kolların açmış olduğu derin vadiler aynı zamanda ilçedeki en önemli ulaşım yollarını 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 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.



Şekil 3.Arhavi İlçesi Konumu

İlçenin Yüzölçümü: 314 km²

İlçenin Nüfusu: 21.746 (2023, TÜİK)

İklim: Karadeniz İklimi

Arhavi İlçesi'nin yıllara göre nüfus verilerine bakıldığında nüfusun yükseliş ivmesinde olduğu görülmektedir. 2023 yılında ilçenin nüfusu 21.746 kişi olarak belirlenmiş bunun 10.792'si erkek, 10.954'ü kadın nüfusundan oluşmaktadır. Bu verileri oranlayacak olursak nüfusun; %49,63 erkek, %50,39 kadındır.

Tablo 1 Yıllara Göre Artvin İlçesi Nüfusu

| Yıl | Arhavi Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|---------------|--------------|--------------|
| 2023 | 21.746 | 10.792 | 10.954 |
| 2022 | 21.520 | 10.664 | 10.856 |
| 2021 | 21.661 | 10.720 | 10.941 |
| 2020 | 21.544 | 10.648 | 10.896 |
| 2019 | 20.926 | 10.370 | 10.556 |
| 2018 | 21.003 | 10.469 | 10.534 |
| 2017 | 20.452 | 10.144 | 10.308 |
| 2016 | 20.533 | 10.179 | 10.354 |
| 2015 | 20.565 | 10.212 | 10.353 |
| 2014 | 20.306 | 10.063 | 10.243 |
| 2013 | 19.899 | 9.829 | 10.070 |
| 2012 | 19.602 | 9.672 | 9.930 |

1.3 CUMHURİYET MAHALLESİ



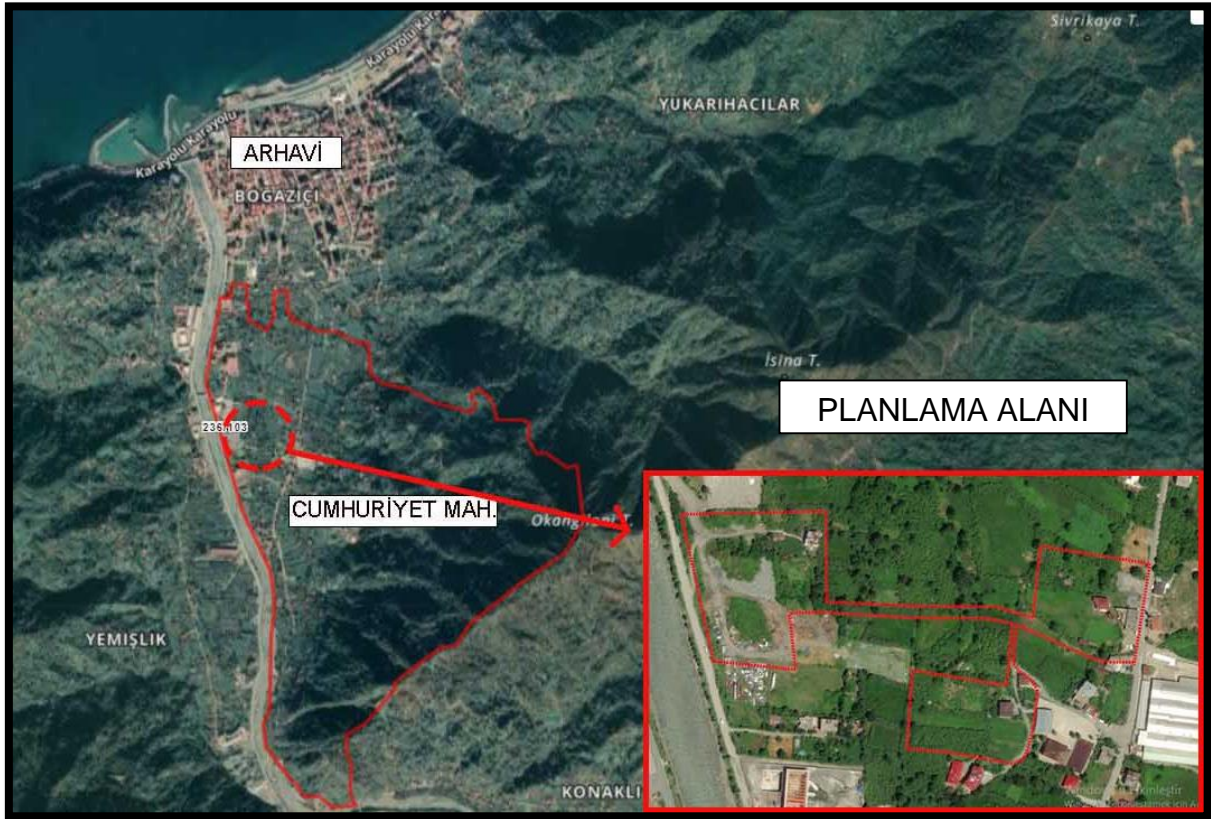
Şekil 4. Cumhuriyet Mahallesi Konumu

Cumhuriyet mahallesi 2023 yılı itibariyle mahalle nüfusu 809 olarak belirlenmiştir. Cumhuriyet Mahallesi Arhavi ilçe merkezine olan uzaklığı yaklaşık 2 km uzaklıktadır. Kuzeyinde Boğaziçi mahallesi, Güneyinde Konaklı mahallesi, Kuzeydoğusunda Musazade Mahallesi, Batısında Kale ve Yemişlik mahalleleri bulunmaktadır. İlçede yer alan çay fabrikası mahalle içerisinde yer almaktadır. Mahallede mevcut yerleşmeler az yoğunluklu olup müstakil yapıların daha yoğun olduğu bir bölgedir.

2.PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Arhavi ilçesi Cumhuriyet mah. 236 ada muhtelif parseller ,194 ada muhtelif parseller sınırlarında bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde bulunan parseller özel mülkiyete tabidir. Pafta numarası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında F46B16B3B ve F46B17A4A'dır. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planında F46B16B ve F46B17A'dır.

Planlama alanı, Arhavi ilçesinin Güneyinde, Cumhuriyet mahallesinin batısında düz bir alanda yer almaktadır. Alan, kapisre deresinin akış yönüne göre sağ tarafta kalmaktadır. Alanın batısından dere ile paralel kadastral yol geçmektedir.



Şekil 5.Planlanacak Alan Google Earth Görüntüsü

2.1.MEV CUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı belediye mücavir alan sınırı ve 1/1000 Ölçekli Arhavi Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan sınırı içerisinde kalmaktadır.

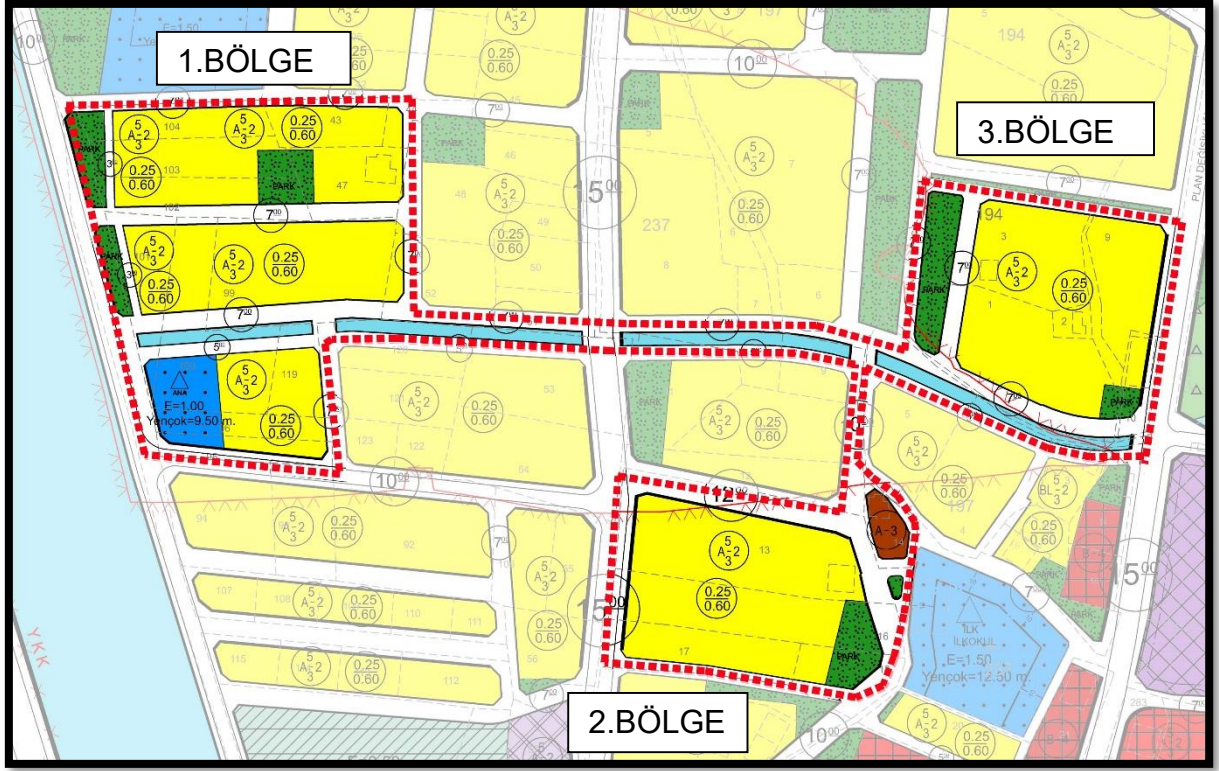
Bahse konu parsel Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100. 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" lejantında kalmaktadır. Alana ilişkin alt ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.



Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları



Şekil 7.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları



Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

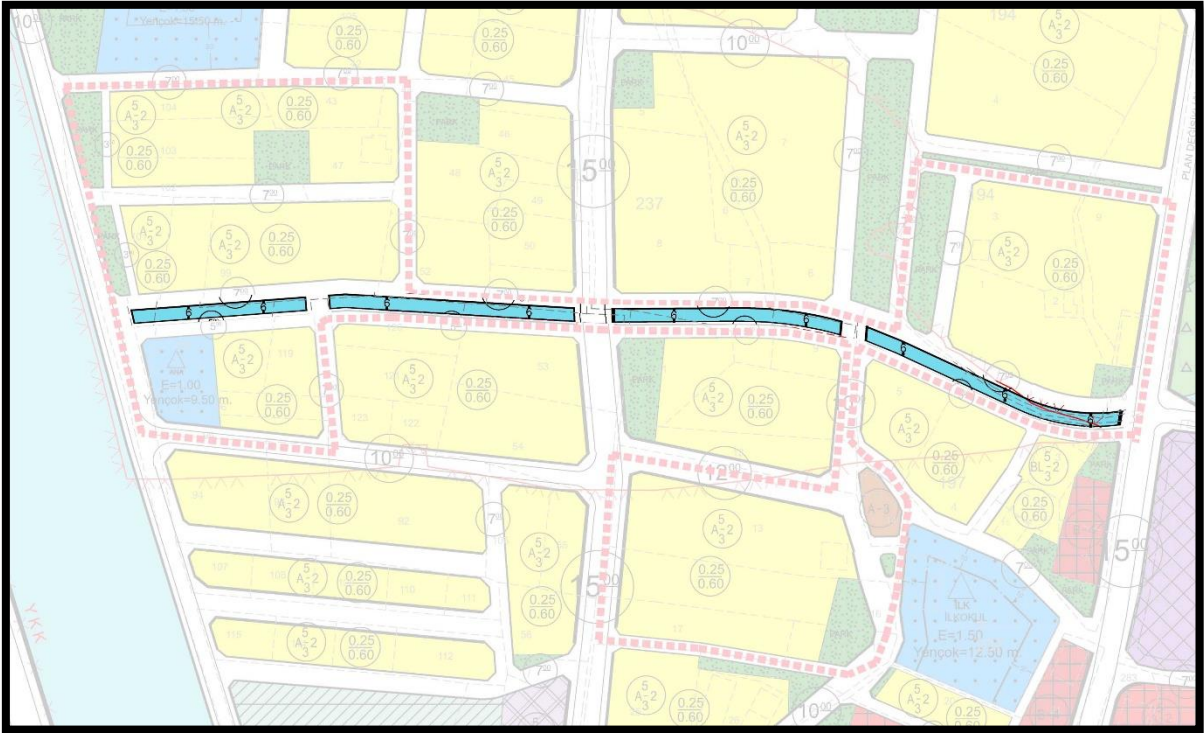
1/5000 Ölçekli Nazım imar planı meri imar plan kararlarında kanal hattı boyunca ve planlama alanı sınırları içerisinde imar adaları "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı", "Meskun Konut Alanı", "Anaokul Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında yer almaktadır. Alanın batısında kapisre deresine cepheli olup dere ve imar adaları arasında 10 metre imar yolu planlanmıştır.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kanal hattı boyunca ve planlama alanı sınırları içerisinde imar adaları "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı", "Meskun Konut Alanı", "Anaokul Alanı" ve "Park Alanı" kullanımındadır. Planlama alanı kanal hattının kapisre deresi akış yönünde kanalın sağ şeridi 7 metre, sol şeridi ise 5 metre genişliğinde imar yolu olarak planlanmıştır.

Parsellerin parka ve yola terki bulunmaktadır. Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanan alanların yapılaşma koşulları Ayrık nizam 2 kat KAKS:0.60 TAKS:0.25 Yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe 5, yan bahçe 3 metre olarak, Meskun Konut Alanı olarak planlanan imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat olarak önerilmiştir. Okul Alanı olarak planlanan alanın yapılaşma koşulları Emsal:1.00 Yençok:9.50 metre olarak planlanmıştır.

Tablo 2. Planlama Alanı Donatı Büyüklükleri Kullanımları

| ADA/PARSEL | KONUT ALANI(m ²) | OKUL ALANI(m ²) | PARK ALANI(m ²) |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 236/Muhtelif(I. Bölge) | 10.067 | 1.034 | 1.334 |
| 236/Muhtelif(II. Bölge) | 5.903 | - | 591 |
| 194/Muhtelif(III. Bölge) | 5.649 | - | 1.021 |
| TOPLAM | 21.619 | 1.034 | 2.946 |



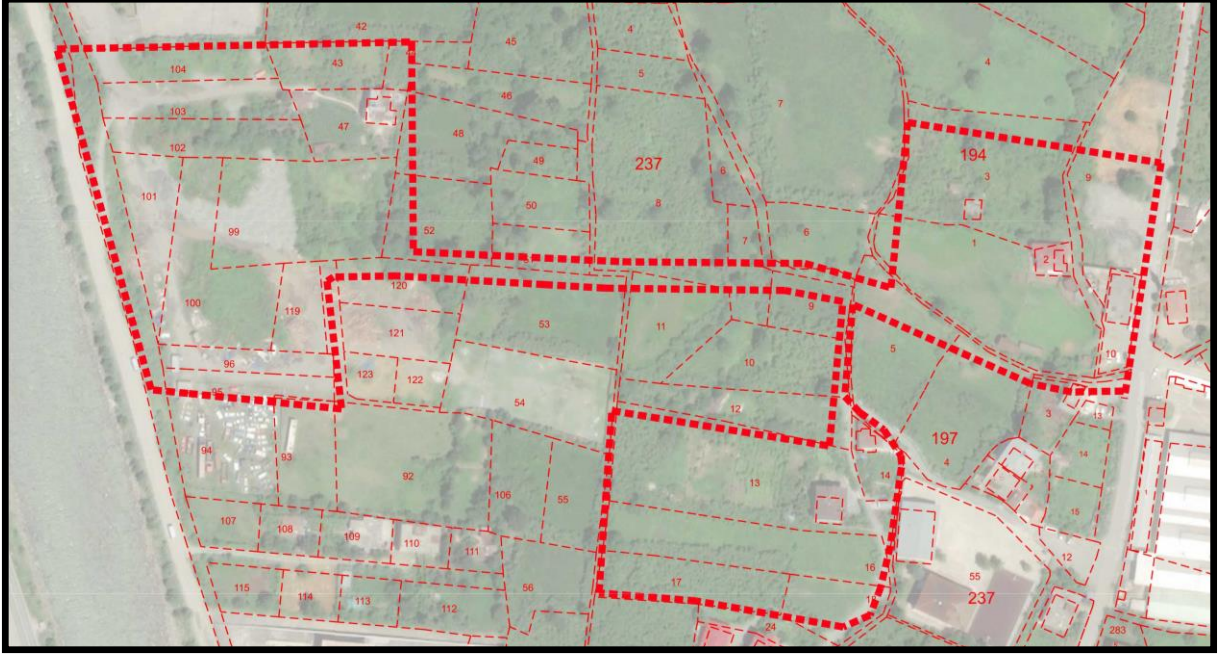
Şekil 9. Planlama Alanı Kanal Hattı

Planlama alanı, Kapisre Deresi'nin akış yönüne göre sağ kısmında yer almakta ve taşkın sınırının içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanından geçen 6 metre genişliğinde kanal kapisre deresine dik akış yönündedir.

Meri imar planında kanal hattı uzunluğu yaklaşık 416 metre, genişliği 6 metredir. Kapisre deresine dik akış yönünde olup sağ şeridinden 7 metre sol şeridinden 5 metre imar yolu planlanmıştır.

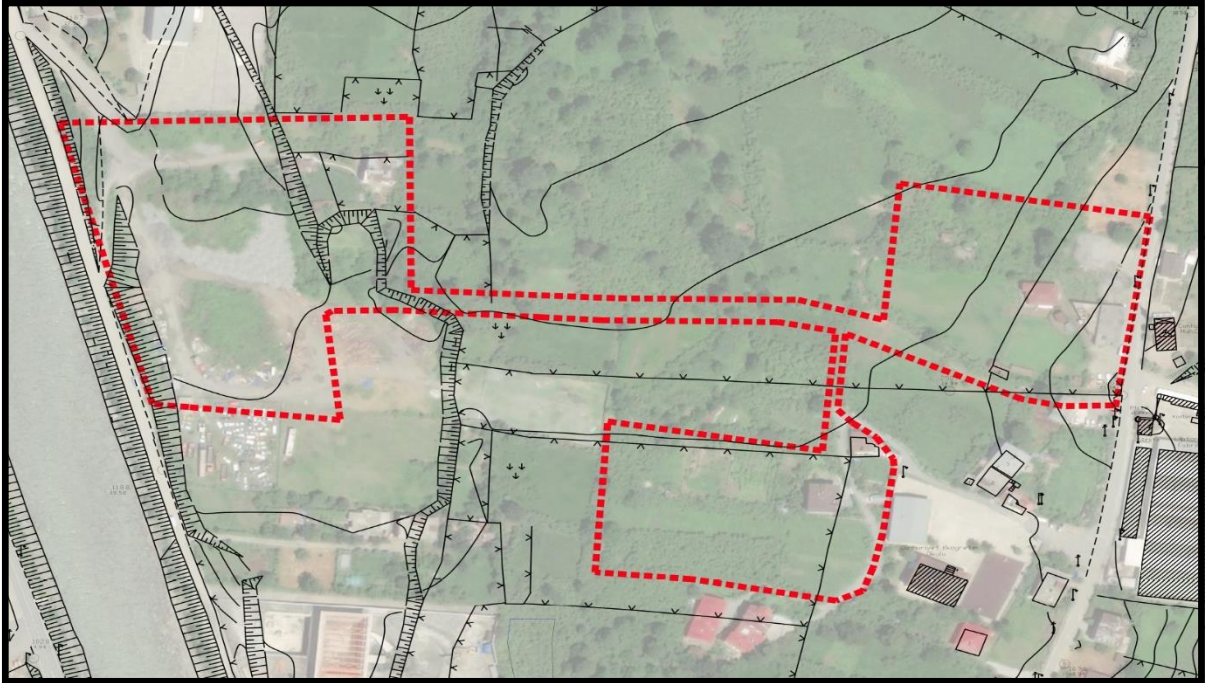
2.2.KADASTRO DURUMU

Alan kısmen imar uygulaması görmüş olup alan içerisinde uygulama görmemiş mevcut parseller de bulunmaktadır.



Şekil 10 .Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

2.3 HALİHAZIR DURUMU



Şekil 11.Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu

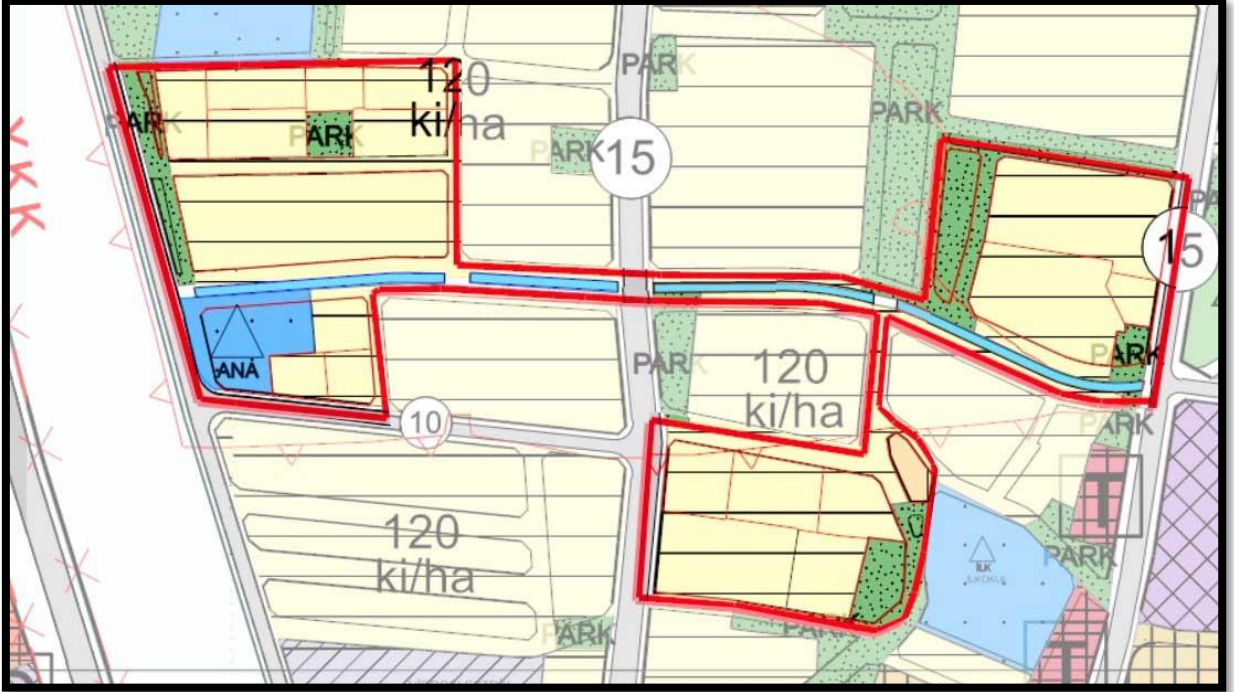
Hâlihazır durumuna bakıldığında planlama alanı düz bir yapıya sahiptir.

3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliği gerekçesi; Arhavi Cumhuriyet mahallesi 236 ada muhtelif parseller ve 194 ada muhtelif parsellerin bulunduğu bölgeden geçen DSİ'ye ait kanal hattı genişliğinin 4 metre olacak şekilde daraltılarak alanda bulunan imar adalarının ve kanaldan cephe alan imar yollarının genişliğinin 7 metre olarak düzenlenmesidir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak bahse konu alanda kanal hattı daraltılarak imar adaları düzenlenerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarında değişiklik yapılmıştır.

3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı meri imar planı kararlarında kanal hattı boyunca ve planlama alanı sınırı içerisinde imar adaları "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" "Meskun Konut Alanı", "Anaokul Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında planlanmıştır.



Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

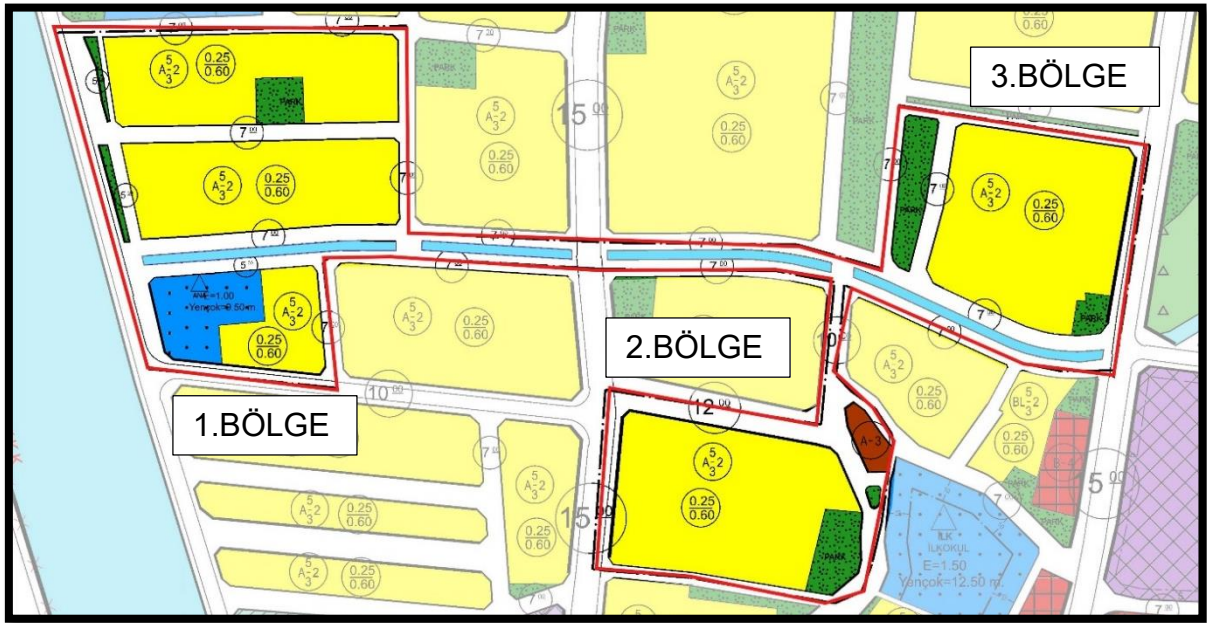
Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kanal hattı boyunca ve planlama alanı sınırı içerisinde imar adaları "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" "Meskun Konut Alanı", "Anaokul Alanı" ve "Park Alanı" kullanımındadır. Planlama kanal hattının kapise deresi akış yönünde kanalın sağ şeridi **7 metre**, sol şeridi **7 metre** genişliğinde imar yolu olarak planlanmıştır. Anaokulunun cephe aldığı kanalın sol şeridi **5 metre** genişliğinde imar yolu olarak planlanmıştır.

Planlama alanının da Kanal hattının daraltılmasından kaynaklı imar adaları ve yollarda yapılan düzenlemeden kaynaklı düşük yoğunluklu gelişme konut alanı **I.Bölgede** 256 m² , **II.Bölgede** 381 m² ,**III.Bölge** 239 m² artırılarak planlanmıştır. Okul Alanı olarak planlanan alanın büyüklüğü 121 m² artırılmıştır. Park alanı olarak planlanan alanının büyüklüğü **I.Bölge** 675 m² ve , **III.Bölge** 529m² azaltılmıştır ,**II.Bölge** 121 m² artırılarak planlanmıştır. Toplamda Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı 876 m² ve Okul Alanı 381 m² artarken . Park Alanı 529 m² azalmıştır. Alanda konut alanındaki alan büyüklüğünün artmasından kaynaklı gerekli asgari alan büyüklüğü alanda artırılan donatı ve park alanı toplamıyla eşdeğer olduğu için bu alanlardan sağlanmıştır.

Alanda yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanan alanların yapılaşma koşulları Ayrık nizam 2 kat KAKS:0.60 TAKS:0.25 Yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe 5, yan bahçe 3 metre olarak, Meskun Konut Alanı olarak planlanan imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat olarak önerilmiştir. Okul Alanı olarak planlanan alanın yapılaşma koşulları Emsal:1.00 Yençok:9.50 metre olarak planlanmıştır.

Tablo 3.Planlama Alanı Plan Değişikliği Alan Kullanımları

| ADA/PARSEL | KONUT ALANI(m ²) | OKUL ALANI(m ²) | PARK ALANI(m ²) |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 236/Muhtelif (I.Bölge) | 10.323 | 1.415 | 659 |
| 236/Muhtelif (II.Bölge) | 6.284 | - | 712 |
| 194/Muhtelif (III.Bölge) | 5.888 | - | 1046 |
| TOPLAM | 22.495 | 1.415 | 2.417 |



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.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. PLANLAMA ALANINDA YAPILI OLAN PLAN HÜKÜMLERİNE VE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİYLE BU YÖNETMELİKLERDE 02.09.1999 TARİH VE 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DEĞİŞİKLERE İLİŞKİN YÖNETMELİKLER VE 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİYLE İLGİLİ MEVZUATA 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. ARHAVİ BELEDİYESİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.