

2024

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

ARHAVİ İLÇESİ CUMHURİYET MAH.
236 ADA 254 PARSEL

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: Artvin ili konumu

1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 ıhlamur, gürgen, akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Duglas, fıstıçamı 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.

1.2 ARHAVİ İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



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 düz ve engebeli bir yapıya sahiptir. İlçenin yüzey şekillerini Doğu Karadeniz Dağları ve Kapisre Deresi ile ona bağlı derelerin derince yarıdığı vadiler oluşturur. İlçedeki tek ovanın üzerinde şehir merkezi kuruludur.

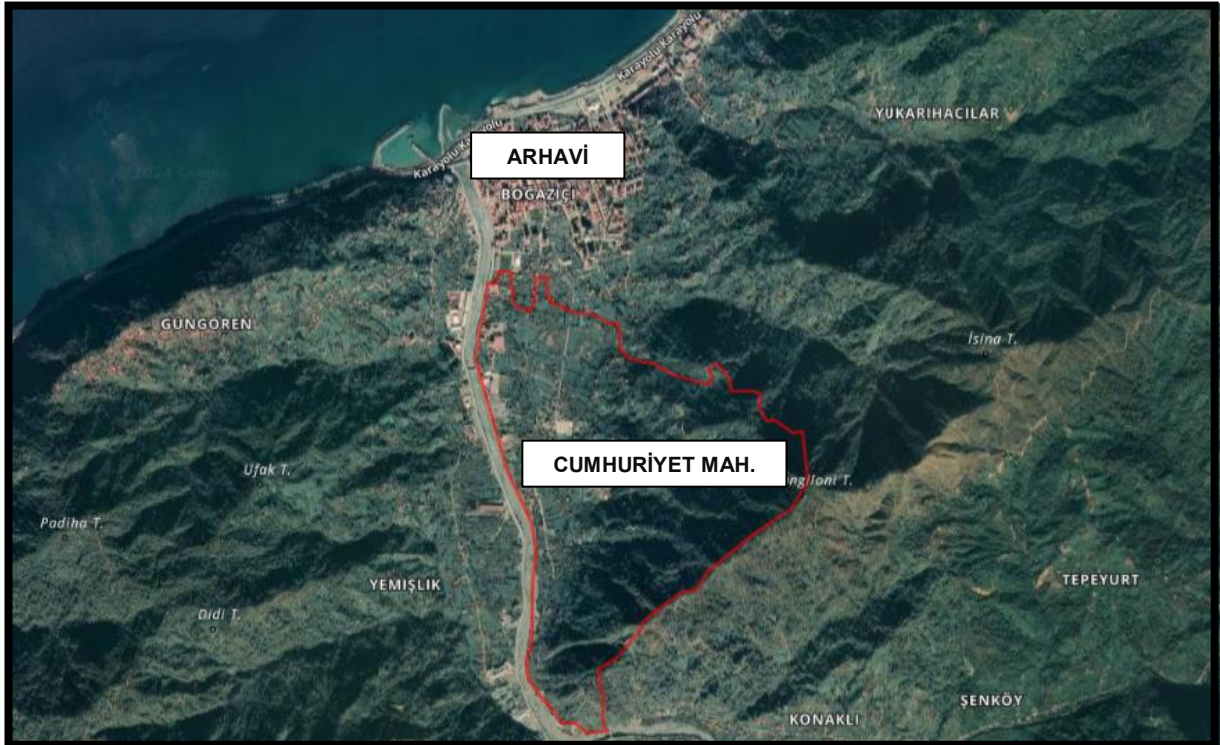
İlçenin oldukça engebeli bir yapısını olmasında özellikle Kavak deresi ve ona bağlanan Şahinkaya, Agara, Balıklı, Çiftköprü ve Lome derelerinin araziyi derince yarması ve aşındırmasıdır. Kavak deresi ve ona bağlanan kolların açmış olduğu derin vadiler aynı zamanda ilçedeki en önemli ulaşım yollarını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

En yağışlı mevsim Sonbahar en az yağışlı mevsim ise ilkbahardır. 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.

CUMHURİYET MAHALLESİ;



RESİM 1: Cumhuriyet mah. konumu

1. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Arhavi ilçesi Cumhuriyet mah. 236 ada 254 parsel sınırlarında bulunmaktadır. Tapu alanı; 5.388,30 m², niteliği; Fındık bahçesi ve tarla olup özel mülkiyete tabi parsellerdir. Pafta numarası;F47B17A4B ve F47B17A4C'dir.

Planlama alanı, Arhavi ilçesinin güneybatısında, Cumhuriyet mahallesinin güneyinde hafif eğimli alanda yer almaktadır. Alan güneyinden kadastral yoldan cephe alırken diğer cephelerde komşu parsellerle sınırlıdır.

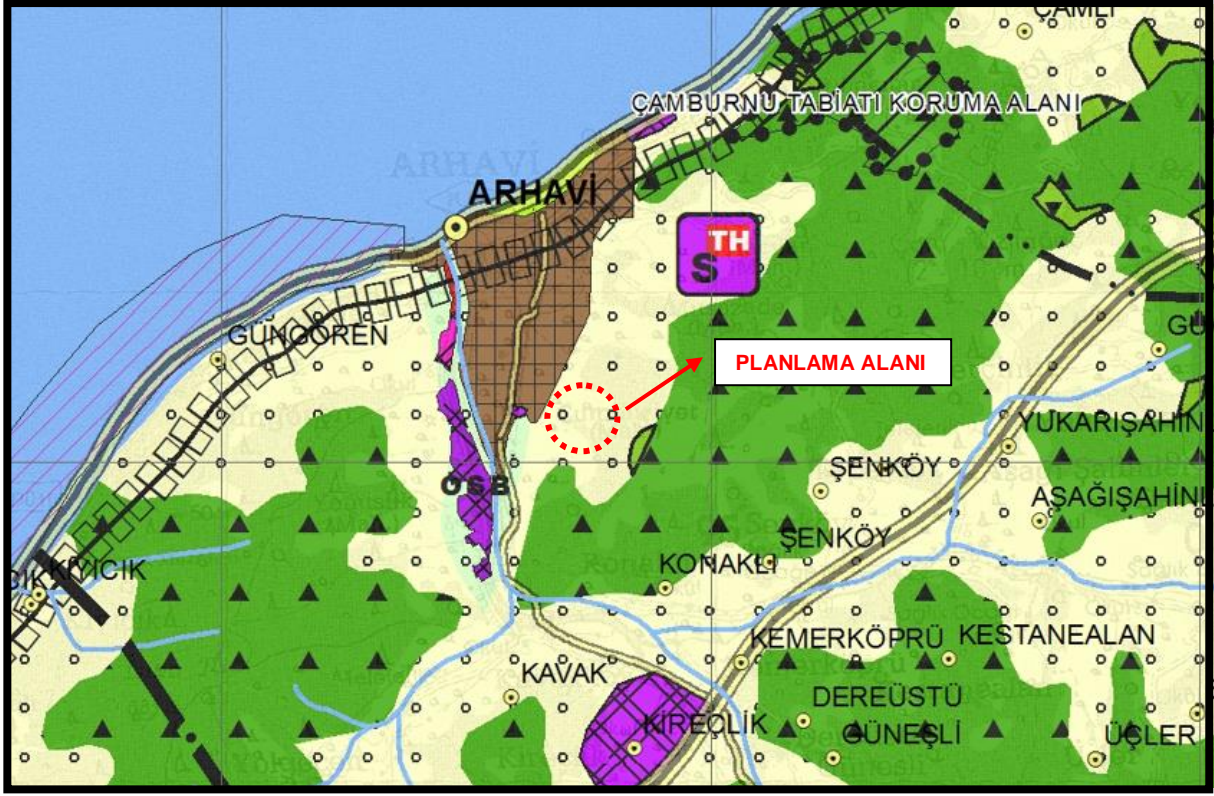


RESİM 2: Planlanacak alan Google earth görüntüsü

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

Bahse konu parsel Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100. 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır. Alana ilişkin alt ölçekli herhangi bir plan kararı bulunmamaktadır.



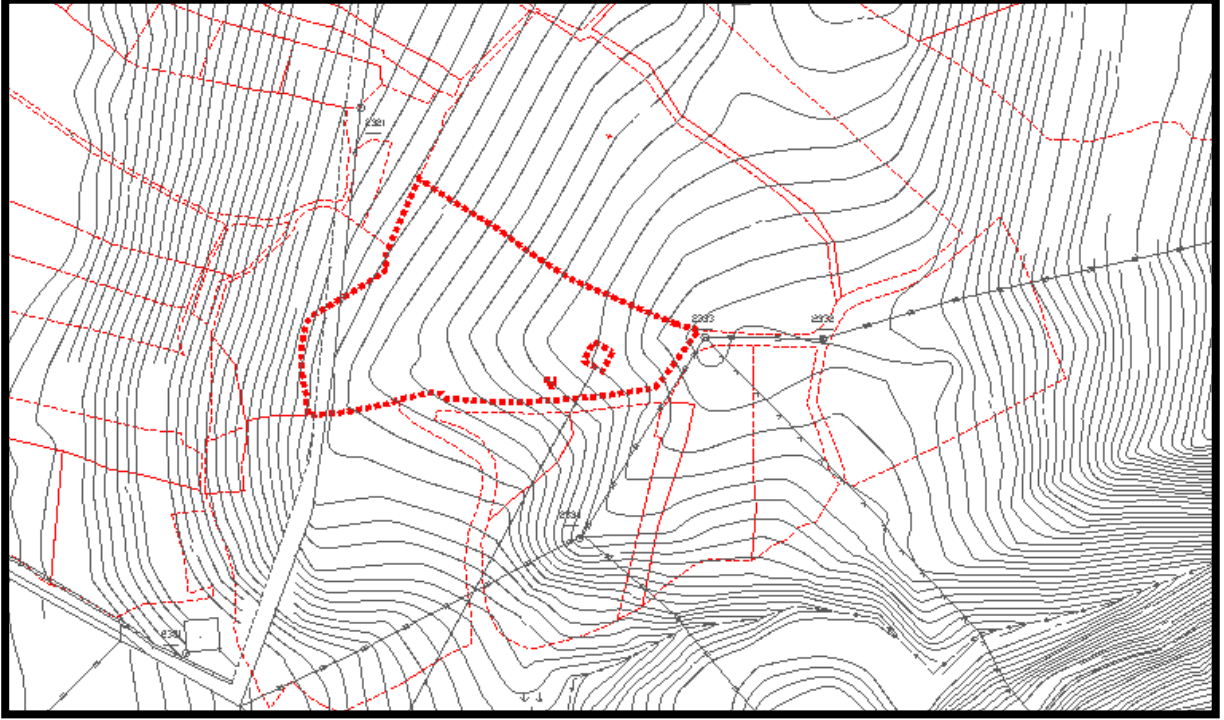
RESİM 2: 1/100.000 ölçekli plan kararları

KADASTRO DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı ve çevresi kadastro durumu

3. HALİHAZIR DURUMU



RESİM 3: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

Kadastro ve halihazır durumunda belirtildiği gibi alan kadastral yoldan cephe alıp hafif eğimli, bir yapıya sahiptir.

4. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliği talebi; Arhavi Cumhuriyet mahallesi 236 ada 254 numaralı parsel için kurumlardan alınan görüşler ve imar planına esas hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu çerçevesinde "Otel Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir. Buna yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Bahse konu parsel kullanımı "**Otel Alanı**" yapılaşma koşulları "**Emsal:0.50 Yençok:7.50**" olarak planlanmıştır. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 19. Madde, 1. Bendinde Otel alanlarını "*Asıl işleri müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında yardımcı iş olarak yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak sınıflandırılır.*" olarak tanımlamıştır.

Planlama talebi 236 ada 254 numaralı parsel için yapılmışken parselin içinde yer alan 236 ada 252,253 numaralı parsellerde planlanmıştır. Mülkiyeti TEİAŞ Genel Müdürlüğüne ait olan parseller (236/252-253) Enerji iletim hattının geçtiği direk yerleri olup kurum görüşünde belirtildiği gibi Enerji iletim hattı plana işlenmiştir.

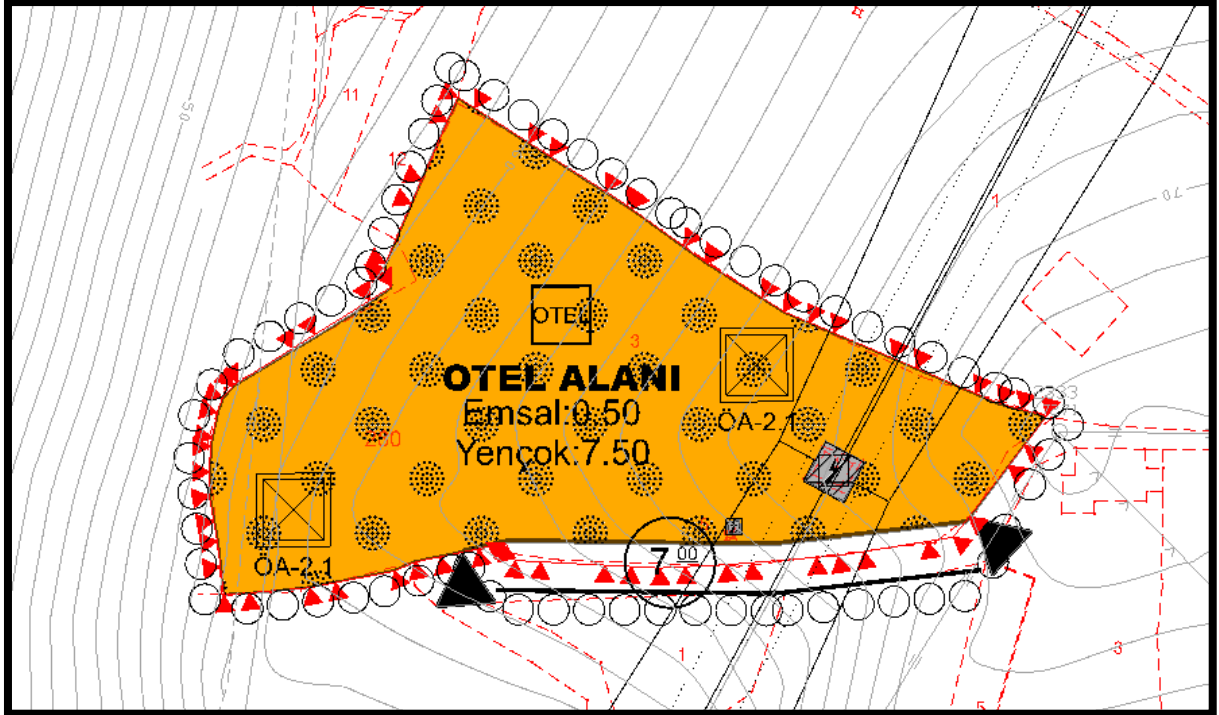
Ayrıca TEİAŞ görüşünde belirttiği gibi Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca bu alanlardaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

Mevcut kadastral yol hattı dikkate alınarak parselin cephe aldığı güzergah 7 metre olacak şekilde imar yolu planlanmıştır. Mülkiyet sınırları dikkate alınarak imar yoluna terk işlemleri planlamaya konu 236 ada 254 numaralı parselden sağlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporuna göre alan yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1(Önem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda; zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI	ALAN KULLANIMI	İMAR ALANI BÜY.
236/254	5.388,30	Otel Alanı	5.193,39
236/252	49,00	Enerji il. alanı	49,00
236/253	4,00	Enerji il. alanı	4,00

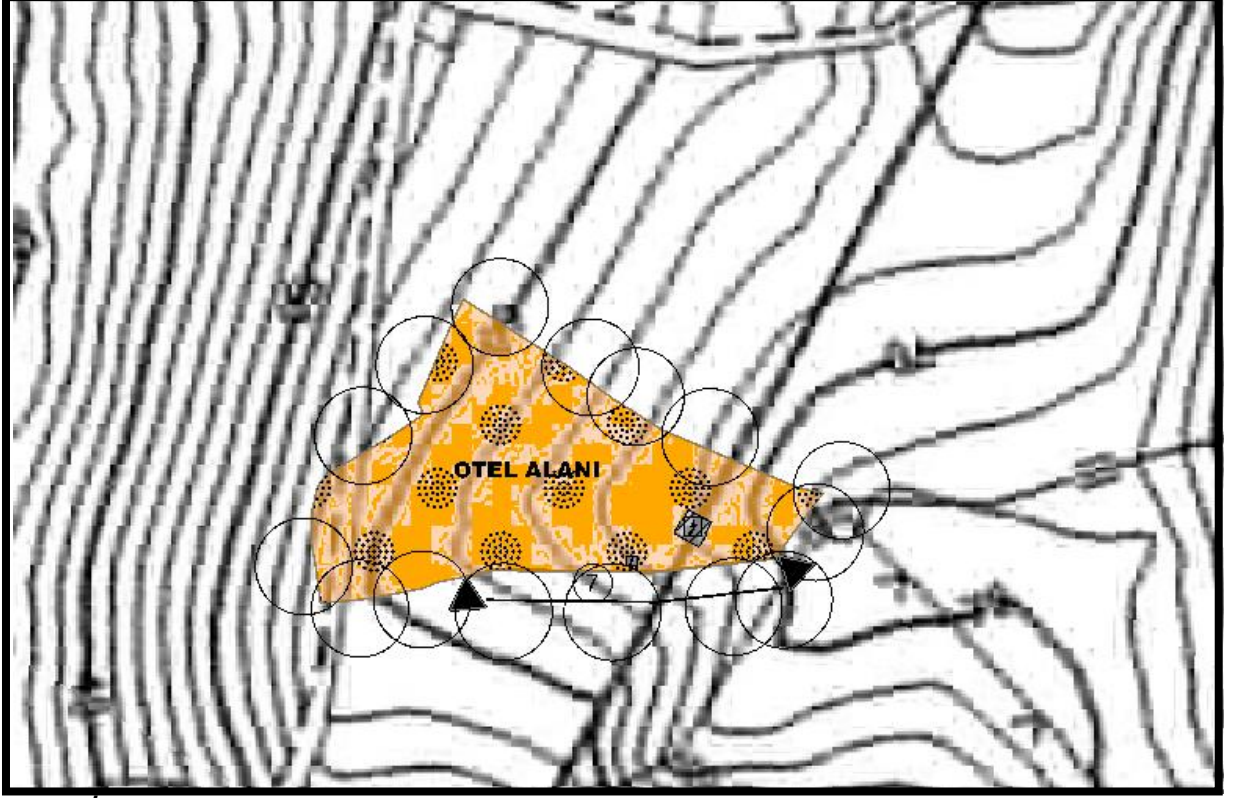
TABLO 1: Alan kullanımları



RESİM 4: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

5. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli hazırlanan uygulama imar planı plan kararları dahilinde "Otel alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmıştır.



RESİM 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

6. 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. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, HABERLEŞME, KANALİZASYON, ARITMA...VS) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ BELİRLEDİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK YATIRIMCI TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 01/07/2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
7. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 1/1.000 ÖLÇEKLİ ARHAVİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. DSİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN" *PROJE KAPSAMINDA YAPILACAK TÜM İNŞAAT FAALİYETLERİ SIRASINDA DERELERE HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMAMASI, ORTAYA ÇIKABİLECEK HER TÜRLÜ KATI VE SIVI ATIKLARIN DERELERE DÖKÜLMEMESİ GEREKMEKTEDİR. AYRICA YAPILACAK TÜM ÇALIŞMALARIN 9 EYLÜL 2006 TARİHLİ VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANARK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI " DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR " KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULARAK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR."* HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN; "YAPILARIN KANALİZASYON VE DİĞER ATIKLARININ BELEDİYE KANALİZASYON ŞEBEKESİNE VERİLMESİ AKSİ DURUMDA FENNİ ŞARTLARDA YAPILACAK OLAN FOSEPTİK ÇUKURA VERİLMESİ VE DOLDUĞUNDA SINIRLILARDA BULUNAN ARAZİLERE ZARAR VERMEDEN MÜTEMADİYEN PERİYOTLARDA TEMİZLENMESİ, İÇME VE KULLANMA SUYUNA ZARAR VERİLMEMESİ, ÇEVRESİNDEKİ KOMŞU PARSELLERLE ARASINDA HER CEPHEDEN BIRAKILMASI GEREKEN YASAL BOŞLUK PAYLARININ BIRAKILMASI, ACİL BİR DURUMDA ACİL SAĞLIK HİZMETLERİNİN VERİLEBİLMESİ İÇİN YOL ŞARTLARININ UYGUN OLMASI VE VERİLEN TAAHHÜTLERE UYULMASI GEREKMEKTEDİR." HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ERZURUM KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNDEKİ "KÖYÜN GENEL İHTİYAÇLARINA

YÖNELİK OLARAK YAPILACAK" PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNDE TANIMLANAN KÜLTÜR VARLIKLARINDAN OLMASI DURUMUNDA VEYA YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALABİLECEK HERHANGİ BİE BULUNTUYA RASTLANMASI DURUMUNDA YİNE AYNI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR." HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. TEİAŞ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNDEKİ" GABARİ ALTINDA KALAN KISIMLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ(EKAT) YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI GEREKİP, ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR." HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER;

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.