

2024

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

ARHAVİ İLÇESİ MUSAZADE MAH.
821 ADA 12 PARSEL

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI	2
1.2 ARHAVİ İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI	3
1.3 MUSAZADE MAHALLESİ	5
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	6
2.1 MEVCUT PLAN KARARLARI	7
2.2 KADASTRO DURUMU	9
2.3 HALİHAZIR DURUMU	10
3. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	10
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	10
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	10
4. PLAN NOTLARI	12

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1.1 ARTVIN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



HARİTA 1: Artvin ili 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 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, 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.



HARİTA 2: Artvin ilçeleri

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 turuncgil 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.



RESİM 1: Arhavi ilçesi 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.

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

TABLO 1:Yıllara göre Arhavi ilçesi nüfusu

1.3 MUSAZADE MAHALLESİ



RESİM 2: Musazade mah. konumu

İlçenin en büyük mahallesi olan Musazade mahallesi aynı zamanda merkez mahallelerdendir. 2023 yılı itibariyle mahalle nüfusu 7.041 olarak belirlenmiştir. İlçede yer alan çay fabrikası mahalle içerisinde yer almaktadır. Merkez mahalle konumunda olduğu için ilçedeki resmi kurumlar ve kamusal alanlar mahalle içerisinde yer almaktadır. Mahallede mevcut yerleşmeler yoğun olup, hâlihazırda inşaa faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Arhavi ilçesi Musazade mah. 821 ada 12 parsel sınırlarında bulunmaktadır. Tapu alanı; 2.603,91 m², niteliği; İki katlı kargir bina ve çay bahçesi olup özel mülkiyete tabi bir parsellerdir. Pafta numarası;F46B12D4C'dir.

Planlama alanı, Arhavi ilçesinin kuzeyinde, musazade mahallesinin kuzeydoğusunda eğimli bir alanda yer almaktadır. Alan doğusundan kadastral yoldan cephe almaktadır. Alan topografik yapısından dolayı kuzey cephesinde kot farkından dolayı ana yoldan cephe almamaktadır. Alanın batısından ve güneyinden patika yollar geçmekte olup komşu parsellerle sınırlıdır.



RESİM 3: Planlanacak alan Google earth görüntüsü



RESİM 4: Planlama alanı mevcut alan kullanım fotoğrafları



RESİM 5: Planlanacak alan konumu

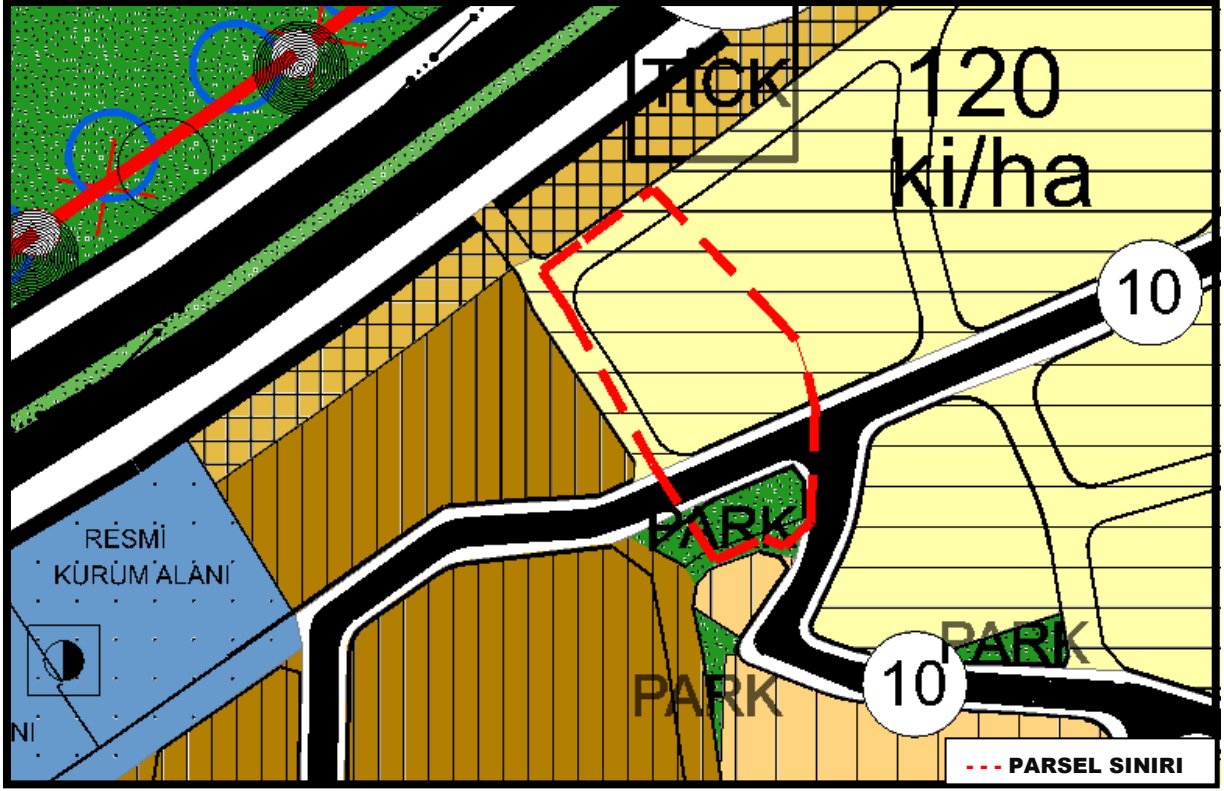
2.1 MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı belediye mücavir alan sınırı ve 1/1000 Ölçekli Arhavi Uygulama 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.



RESİM 6: 1/100.000 ölçekli plan kararları



RESİM 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan kararları



RESİM 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararları

1/5000 Ölçekli Nazım imar planı meri imar plan kararlarında parsel "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında yer almaktadır. Parselin batısında 10 metre genişliğinde imar yolu planlanmıştır.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı meri imar plan kararlarında "Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlanmıştır. Parselin kuzey ve batı cephesinden 7 metre yol, güney cephesinden 10 metre imar yolu planlanmış olup yola terkleri bulunmaktadır. Doğu cephesinde komşu parselle cephelidir. Konut Alanı olarak planlanan alanın yapılaşma koşulları Ayırık nizam 3 kat KAKS:0.75 TAKS:0.25 yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe mesafesi 5, yan bahçe mesafesi 3 metre olarak planlanmıştır.

Parselin park alanına kalan kısmı 268 m² olup park alanı ve konut alanı 10 metre imar yoluyla ayrılmaktadır.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	KONUT ALANI(m ²)	PARK ALANI(m ²)	YOLA TERK(m ²)
821/12	2.603,91	1.648	268	687

TABLO 2: 737/20 parsel alan kullanımı

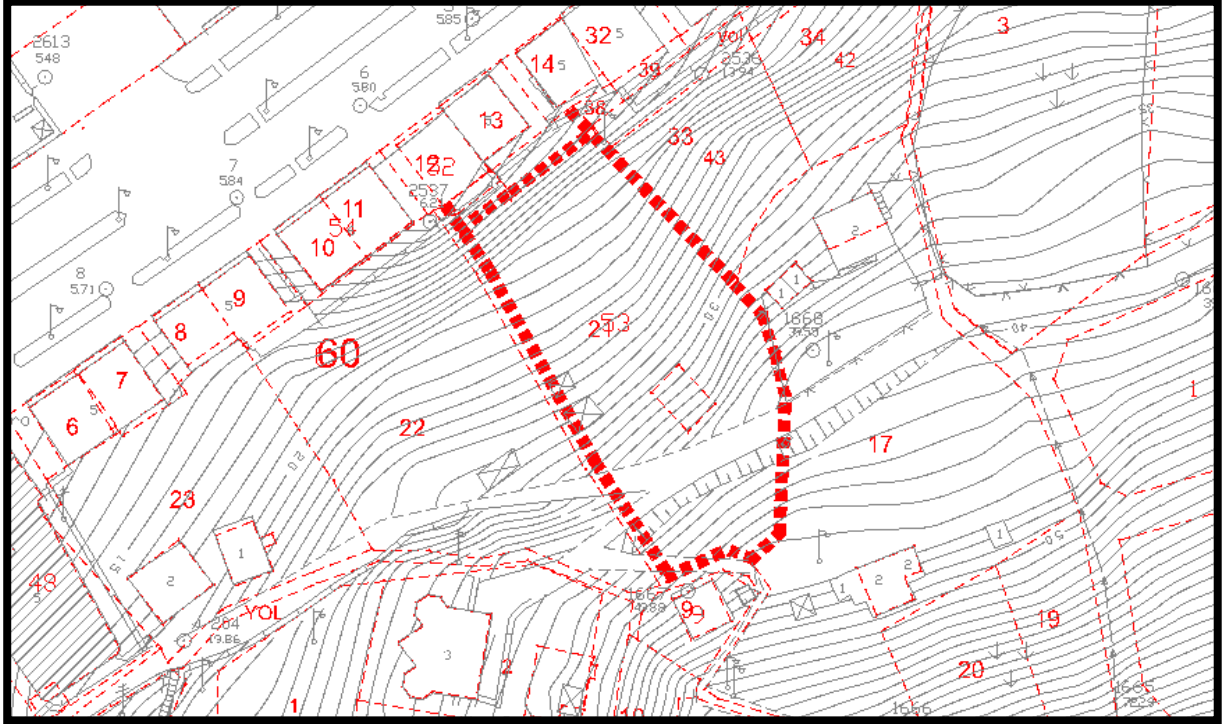
2.2 KADASTRO DURUMU



RESİM 9: Planlama alanı ve çevresi kadastro durumu

Kadaströ durumuna bakıldığında alanda imar uygulaması yapılmamış olup mevcut kadaströ parselleridir. Parselin kuzey cephesinde mülkiyetlerin neredeyse tamamı yapılaşmıştır. Parselin içerisinde tek bir yapı bulunmaktadır.

2.3 HALİHAZIR DURUMU



RESİM 10: Planlama alanı ve çevresi halihazır durumu

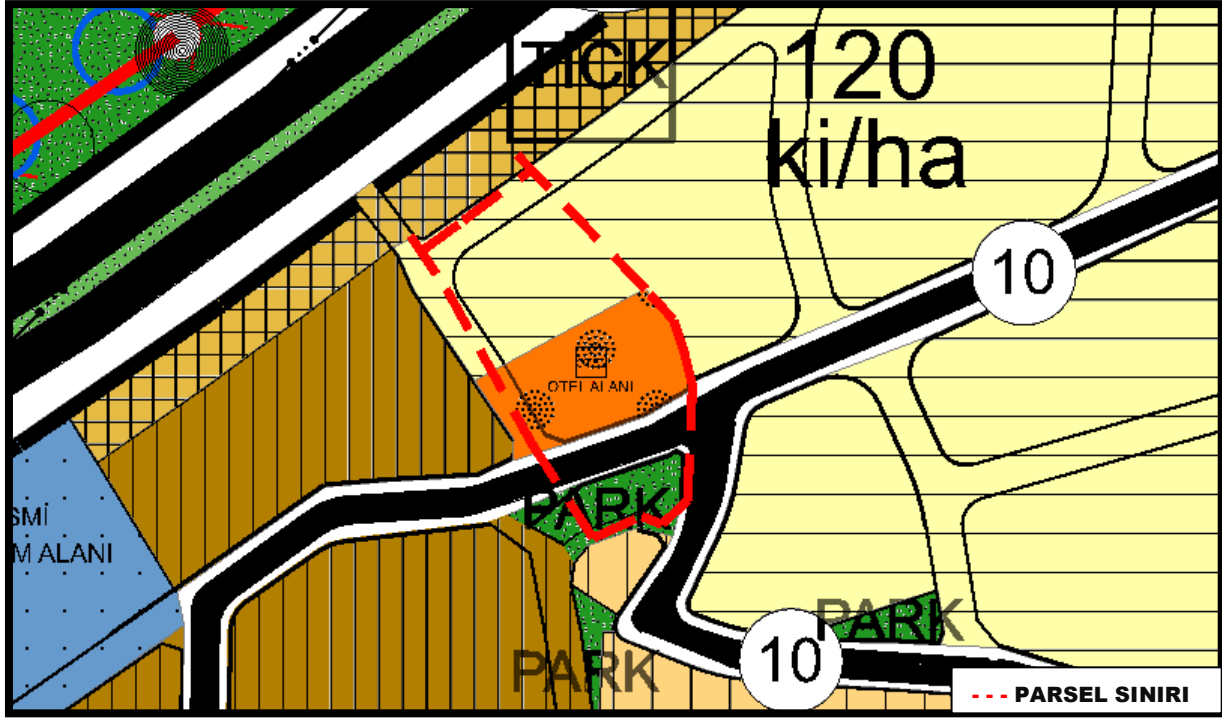
Halihazır durumuna bakıldığında parsel eğimli bir yapıya sahip olup, kot farkından dolayı kuzey cephesi anayoldan cephe almamaktadır. Parselin kuzey ve güney cephesi arasından 40 metreye yakın kot farkı bulunmaktadır. Parselde yapılaşma olması durumunda kot farkından dolayı açığa çıkacak olan iskan edilebilen bodrum katlar emsal alanına dahil edilir.

3. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliği talebi; Arhavi Musazade mahallesi 821 ada 12 numaralı parselin meri imar planıyla verilen plan kararlarında Konut alanı olarak planlanan alanın yaklaşık olarak 800 m²'lik alanının mevcut alan kullanımı ve talep dikkate alınarak "Otel Alanı" olarak plan değişikliği yapılması talep edilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak bahse konu alanın "Otel Alanı" olacak şekilde 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

Bahse konu yaklaşık 800 m²'lik alan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı plan kararlarında, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda "Otel Alanı" olarak değiştirilmiştir.



RESİM 11: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

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

Bahse konu alanda imar adası içerisindeki alan kullanımları ve ada bazında plan bütünlüğü dikkate alınarak parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılarak parselin 800 m²'lik alanı "Otel Alanı" olarak değiştirilmiştir. Otel alanı olarak planlanan alanın yapılaşma koşulları "Emsal:0.50 Yençok:7.50 " olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulanacaktır.

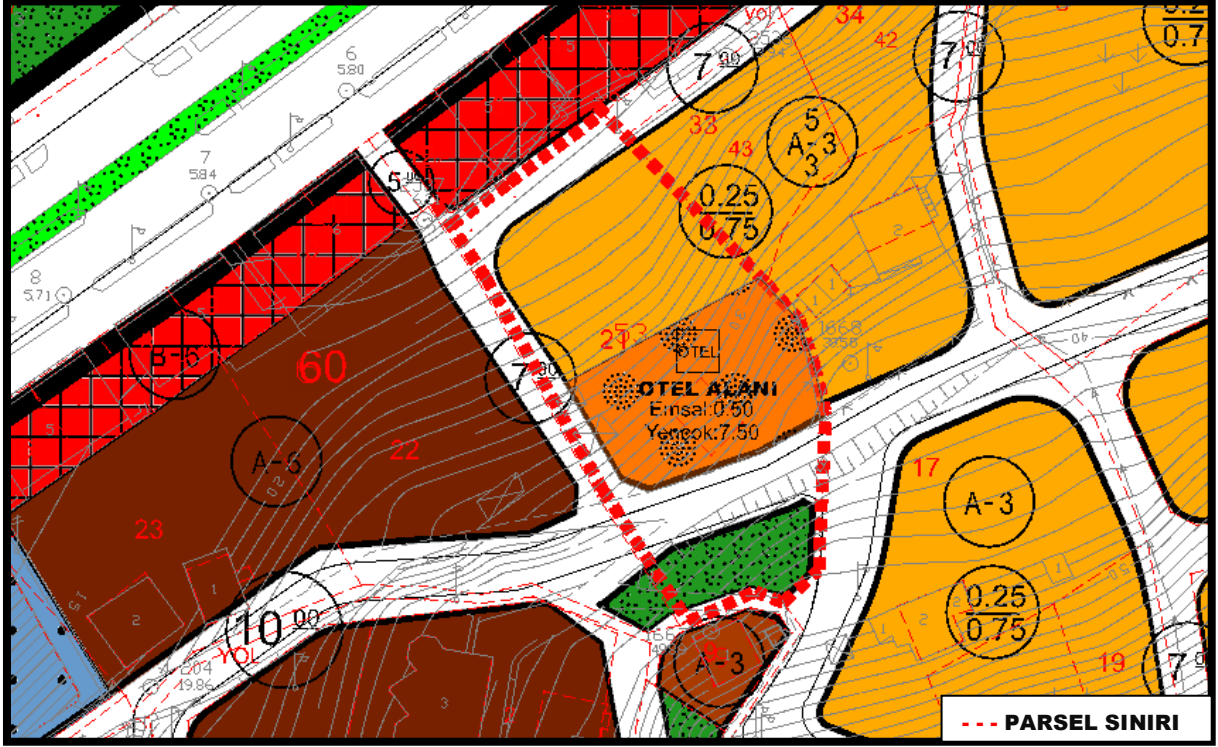
Yapılan plan değişikliği nüfus artışı öngörmeyip alanda herhangi bir donatı alanı önerilmemiştir. Park alanı kullanımı plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmayıp meri imar planıyla verilen plan kararları değiştirilmemiştir. Konut alanı kullanımı 1.648 m² iken yapılan plan değişikliğiyle 841 m² olarak planlanmış yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliğiyle planlanan alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	KONUT ALANI(m ²)	PARK ALANI(m ²)	OTEL ALANI(m ²)	YOLA TERK(m ²)
821/12	2.603,91	841	268	807	293

TABLO 3: 737/20 parsel plan değişikliği alan kullanımları

Değer Artış Payı Yönetmeliği'nin parsel bazında fonksiyon değişikliği içeren imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmasını içeren 5. Maddenin 1(b) bendi ile, mahkemece iptal edilen alanlarda yapılan yeni planlama çalışmalarından değer artış payı alınmasını içeren 6. Maddesinin 2. Fıkrasının ilgili mevzuata aykırılığı sebebiyle yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda parsel bazında

yapılacak olan plan değışikliklerinden değeri artış payı alınmayacak olup yapılan plan değışikliği değeri artışına tabi değildir.



RESİM 12: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliği

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.