



ARHAVİ (ARTVİN)

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve 1/1000 ÖLÇEKLİ 1.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2018



Hazırlayan: Şeyda ATAGÜN SARIKAYA
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. GENEL DEĞERLENDİRME	3
2. EŞİK SENTEZİ.....	6
3. GELİŞME POTANSİYELİ ÜST SINIRI	6
4. PROJEKSİYONLAR	7
5. PLANLAMA KARARLARI	8
6. ARAZİ KULLANIM TABLOSU	12
7. ARHAVİ YERLEŞMESİNİN ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	13

1. GENEL DEĞERLENDİRME

Artvin, Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı bulunan Türkiye'nin Gürcistan sınırını oluşturan bir ildir. Doğuda Ardahan, batıda Rize, kuzeyde Gürcistan ve güneyde Erzurum ile komşudur.

Arhavi Belediyesi'ne ulaşım, kuzeyden Karadeniz Devlet Sahil yolu ile sağlanmaktadır.

Arhavi Belediyesi, idari yönden Artvin İli, Merkez İlçesi idari sınırları içinde yer almaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan yerleşmeye bağlı doğusunda Hopa, güneyinde ise Murgul Belediyesi bulunmaktadır. Yüzölçümü 314 km²'dir. Artvin nüfusu, 2014 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 169 674'dür. Bu yerleşme için yapılacak olan imar planı ile belediyenin sosyo – ekonomik gelişmesinin planlanması hedeflenmiştir.

Yerleşmede sınırlayıcı olarak bir doğal eşik niteliğinde Kapisre Deresi, kuzeyinde Karadeniz ve doğu ile güneyinde ise yapay eşik niteliğinde enerji nakil hattı bulunmaktadır.

İlçede %12 eğimin üzerinde, dik meyilli arazilerin mevcudiyeti fazladır. Bu alanlarda eğim yer yer %30 değere ulaşmaktadır. Alan topoğrafik eşik açısından zengin bir yerleşmedir. Planlama alanında en yüksek rakım 239 metre en düşük rakım ise 132 metredir.

Arhavi yerleşmesinin iklimine baktığımızda; bağlı bulunduğu Artvin İli'nin iklim özelliklerini gösteren Karadeniz iklimin hüküm sürdüğü görülmektedir. Yerleşmede hüküm süren iklimlerin özelliklerine bağlı olarak belediyede yazlar serin, kışlar ılık geçmekte ve belediye dört mevsim yağış almaktadır.

1980 yılında yapılan nüfus sayım sonuçlarına göre, 25,091,950 kişi olan Türkiye kentsel nüfusu 2010 yılında 56,222,356 olarak düzenli bir artış göstermiştir. Artvin ilinde ise 2010 yılına kadar nüfus gittikçe düşen hızda azalma yönünde değişim görülmektedir. 2011 yılı itibari ile ise nüfustaki değişim hızı dalgalanmakta olsa da nüfusu artış göstermektedir. Arhavi Belediyesi değerlendirildiğinde, nüfus 1995 yılından 2015 yılına kadar nüfusta dalgalanma seyretmiş olup 1995 nüfusu 18849 kişi, 2000 nüfusu 19347 kişi, 2007 nüfusu 19136 kişi, 2010 nüfusu 19319 kişi ve 2015 nüfusu ise 20565 kişidir.

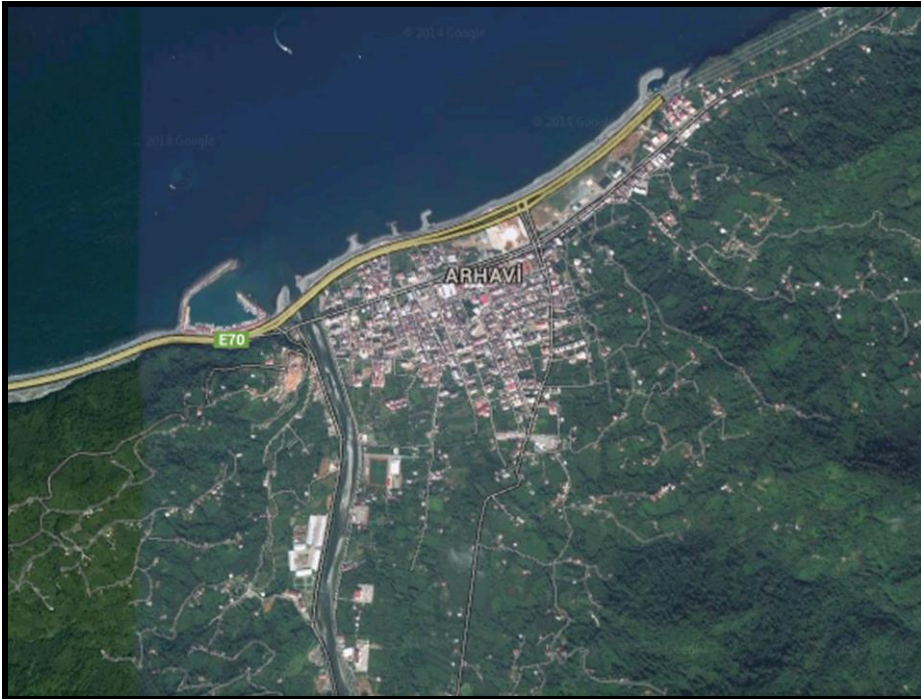
Arhavi Belediyesi'nde Musazade, Aşağı Hacılar, Yukarı Hacılar, Cumhuriyet, Boğaziçi, Yemişlik ve Kale adlı 7 mahalle bulunmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda Musazade Mahallesi'nde 9184 kişi, Aşağı Hacılar Mahallesi'nde 800 kişi, Yukarı Hacılar Mahallesi'nde 400 kişi ,Cumhuriyet Mahallesi'nde 120 kişi, Boğaziçi Mahallesinde de 1500 kişi yaşadığı tespit edilmiştir. Yerleşmedeki ortalama hane büyüklüğü 4 kişidir. Hanede ortalama 1,05 aile bulunmaktadır.

Arhavi İlçesi'nin tarihi gelişimi incelendiğinde temellerinin Osmanlı Dönemlerine denk geldiği ve Hopa, Gönye, Pazar ve Hemşin nahiyelerinin bu ilçeye bağlı olduğu ve bu sürecin 1869 yılına

kadar devam ettiği tespit edilmiştir. Daha sonra Hopa ilçe konumuna yükseltilmiş olup Arhavi ise nahiye seviyesine düşürülmüştür. Arhavi nahiyesi de Hopa kazasına bağlı olarak devamlılığını sürdürmüştür. Tekrar ilçe konumuna ise Cumhuriyet Döneminde 1 Haziran 1954 yılında yükselmiştir. Belediye kuruluş yılı ise 1946 yılında gerçekleşmiştir.

Arhavi Belediyesi bağlı bulunduğu Artvin İli gibi kırsal karaktere sahiptir. Arhavi yerleşmesinin temel ekonomik yapısını tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. Tarım ve hayvancılık yerleşmede birincil sektör olarak yer almaktadır. Belediyenin ekonomik yapısı incelendiğinde ikincil sektör olarak ise hizmetler sektörünü görülmektedir. Hizmetler sektöründe öne çıkan çalışma işlevini ise ticaret oluşturmaktadır. Sanayi sektörü olarak çay fabrikaları ön plandadır. Ulaştırma sektörü ise, belediyenin şehirlerarası yol üzerinde yer alması avantajından yararlanmaktadır. Arhavi Belediyesi'nde yaşayan 15901 kişinin yaklaşık olarak 8173 kişisi bir işle meşgul olmaktadır. Çalışan nüfusun toplam nüfusa oranı % 51'dir.

Arhavi İlçesi'nde sosyal yaşam çok hareketlidir. Kaymakamlık ve Belediye Başkanlığı'nın organizasyonunda yaklaşık olarak her ay bir kısım etkinlik düzenlenmektedir. İlçe çeşitli organizasyonlara ev sahipliği yapmakta olup bu organizasyonların en önemlisi 1973 yılından beri düzenlenen "**Arhavi Kültür ve Sanat Festivalidir.**" İlçede, Çarmıklı Eğitim Kültür Merkezi binasında hizmet veren 1 adet sinema salonu mevcuttur. Çarmıklı Sinema Salonu 1-8 Ağustos 2010 tarihleri arasında düzenlenen ilk "**Uluslararası Arhavi Film Festivali**"ne ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca Arhavi İlçesi ülke içerisindeki okur-yazar oranı en yüksek olan ilçe statüsüne uygun olarak bölgenin de en büyük kütüphanesine sahiptir.



Arhavi yerleşmesinin uydu görüntüsü

Kentin merkezini oluşturan alanlarda ve karayolu kenarındaki yapıların kat adeti nicelikleri incelendiğinde 5-6 katlı yapıların hakim olduğu görülürken, yerleşmenin güneyi ve doğu kesimlerinde ise ayırık nizam niteliğinde 2-5 kat aralığında yapılaşmanın ön planda olduğu tespit edilmiştir.

Arhavi Belediyesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 4. Derece Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır. Bu nedenle; "Afet Bölgeleri'nde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'te" 4. Derece Deprem Bölgeleri'nde yapılacak yapılar için belirlenmiş koşullara aynen uyulması gerekmektedir.

Arhavi Belediyesi sınırları Karadeniz Bölgesi içerisinde yer aldığından ötürü bölgede gerçekleşebilecek olan sel ve taşkın riski bu yerleşme için de geçerli bir afet durumudur. Ayrıca iklimsel bir özellik olan ve bölgede hakim süren yağışlar bu alanda heyelan riskini de arttırmaktadır. Buna ilaveten yerleşme 4. Derece Deprem bölgesinde bulunmaktadır.

Artvin Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü' nün 19.11.2011 gün ve 3187 sayılı yazısı uyarınca; İmar planı uygulanmak istenilen alanın incelenmesi ile ilgili hazırlanan etüt raporunun değerlendirilmesi sonucu 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına ilişkin tüzük tarafından değerlendirilerek 40,316 ha alanın tarım dışı amaçla kullanılması öngörülmüştür.

Beldenin kent merkezinin tamamında içme suyu şebekesi vardır. Şebeke uzunluğu 15 kilometre ve su ihtiyacı Kabirse Deresinden karşılanmaktadır. Su abone sayısı belediyeden alınan bilgilere göre 8000 adettir.

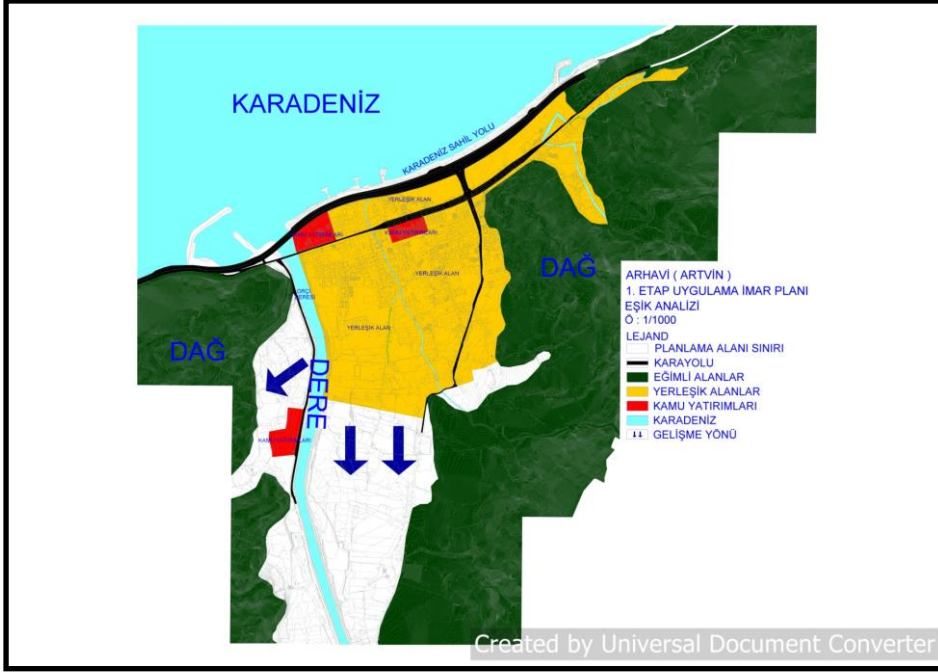
Yağmur suyu şebeke hattı olmayan ilçede kanalizasyon şebekesi fenni olmayan (bacasız) ve yetersizdir. Atık sular en kısa mesafelerde çevre ve toplum sağlığı açısından sakınca yaratacak şekilde arıtılmadan en yakın derelere verilmektedir.

Kadastro Müdürlüğü'nden elde edilen onaylı kadastro paftaları üzerinden saptanan sicil kayıtlarına göre hazine ait yaklaşık olarak 20 dönüm kamu arazisi bulunmaktadır.

Arhavi yerleşmesinde arazi fiyatları dönüm başına 250,000 TL ile 500,000 TL arasında değişmektedir. Yerleşmenin merkezinde konumlanmış olan parseller en yüksek maddi değere sahiptir. Yerleşmenin merkezinden uzaklaştıkça en düşük değere ulaşmaktadır.

2. EŞİK SENTEZİ

Arhavi, doğal ve yapay eşiklerin sınırladığı, 2350 hektar belediye alanına hizmet vermesine rağmen, toplam arazi varlığının 500 hektar olması ve bu alanın sadece kullanılabilir durumda 250 hektarlık gelişme alanına sahip olması nedeniyle, büyümesi ve gelişmesi mekandan bağımsız olmak



zorunda kalan bir yerleşmedir. Bu nedenle, örnek olma misyonunu devam ettirecek adımlar atarak, daha sosyal, daha modern ve daha kültürüyle turizmi harmanlayan bir kent anlayışına sahip olmalıdır.

3. GELİŞME POTANSİYELİ ÜST SINIRI

Arhavi İlçesi'nde, ekonomik hayatı belirleyen faaliyet, çay üretimine dayanan tarımsal faaliyetlerdir. Bu nedenledir ki yerleşimin gelişiminde, tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması şarttır. Söz konusu arazilerin tarım dışı amaçla kullanılması uygun değildir. Bu arazilerin korunup verimli kullanılması kentin gelişimi ile doğru orantılıdır.

Tipik Karadeniz Bölgesi bitki örtüsü olan orman alanları, Arhavi İlçesi'nde de mevcut olup planlamayı etkileyen önemli kriterdir. Bu alanlar, aynen muhafaza edilmesi ve geliştirilmesi zorunlu alanlar olduğundan yerleşimin gelişiminde bir sınır teşkil ederler.

Arhavi İlçesi'nin yüksek eğimli alanları(%50 ve üzeri) ile aktif heyelanlı sahaları jeolojik açıdan yerleşime açılması uygun olmayan alanlardır. Bu alanlar, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar yapı ve ikamete yasaklandığından yerleşimin gelişimi kısıtlayan diğer bir faktördür.

4. PROJEKSİYONLAR

Nüfus projeksiyonları; Üssel Yöntem, Bileşik Faiz Yöntemi, Aritmetik Yöntem, En Küçük Kareler Yöntemi ve Logaritmik Yöntem kullanılarak yapılmıştır. Değerlendirme sonucunda, 2015yılı nüfusu **16504** kişi kabul edilerek, 2030 projeksiyon nüfusu **23000** kişi kabul edilmiştir.

4.1. Nüfus Projeksiyonları

1995'den 2015 yılına kadar olan nüfus verilerinin kullanıldığı nüfus projeksiyonlarında dört ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmıştır. Bunlar; en küçük kareler metodu, aritmetik metot, bileşik faiz ve üssel yöntemlerdir.

Yerleşmenin 2030 yılında ulaşacağı nüfus hesaplanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda; 2030 yılı nüfusu en küçük kareler yöntemi ile **28835 kişi**, aritmetik metod ile **20379 kişi**, bileşik faiz yöntemi ile **21060 kişi**, üssel artış yöntemi ile **21102 kişi** olacağı hesaplanmıştır. Ortalama projeksiyon nüfusun ise **22844 kişi** olacağı belirlenmiştir.

4.2. Mekansal Projeksiyonlar

3194 sayılı İmar Kanununun , Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Ek: 1 bölümünde 15 000 - 45 000 nüfus aralığında belirtilen standartlar ve 2030 yılı projeksiyon döneminde ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu projeksiyon Arhavi yerleşmesinin 2030 yılı nüfusu 23000 kişi kabulü kapsamında hesaplanmıştır.

Tablo 1. 2030 Yılı İçin Gerekli Sosyal Donatım Alanları

Kullanımlar	Standart (m ² /kişi)	2030 Gerekli Alan (ha)	Planlanan Alan (ha)
Kreş+Anaokulu	1	2,3	0,14
İlköğretim	4	9,2	1,26
Ortaöğretim	3	6,9	4,02
Aktif Yeşil	10	23	18,7
Sağlık Tesisi	2	4,6	1,63
Kültürel Tesis	1	2,3	---
Sosyal Tesis	0,5	1,15	---
Halk Eğitim Mer.	0,4	0,92	0,34
İbadet Yeri	0,5	1,15	0,39
İdari Tesis	3,5	8,05	6,01

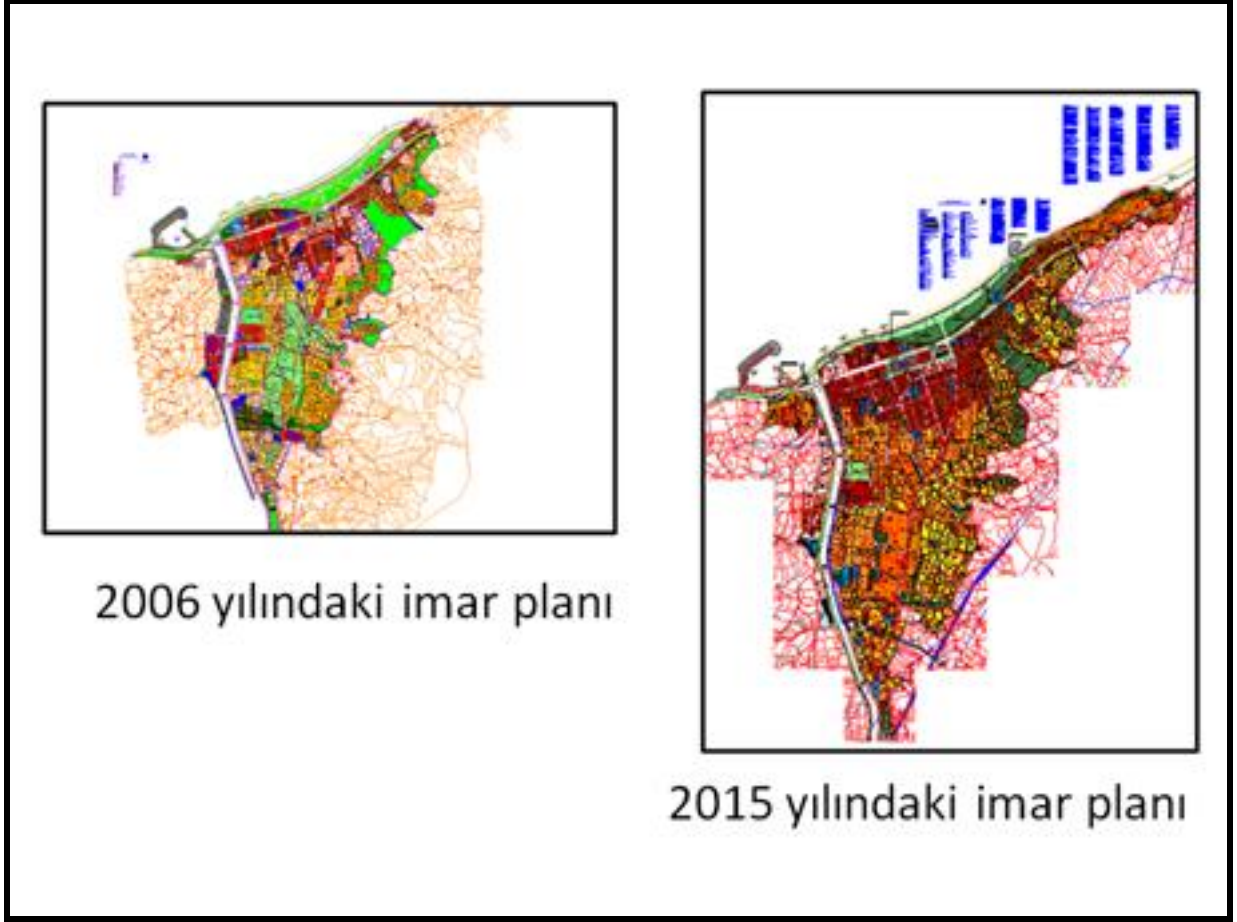
5. PLANLAMA KARARLARI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken öncelikle yerleşmenin mevcut halihazır harita alanı sınır kabul edilerek; arazinin topoğrafyası (%30+ eğimli alanlar, sırtlar, tepeler v.b) toprak kabiliyeti, dere yatakları ve fiziki belirleyicilerin yanı sıra mekânsal eksiklikler, kentin gelişme yönleri, yaşayanların ve belediyesinin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama çalışması yapılmıştır.

Amaç; Arhavi yerleşmesinin taşıdığı misyona uygun donatı alanları dikkate alınarak “örnek bir yerleşim alanı” olmasına katkı sağlayacak yaşam alanları oluşturulması ve çevresel değerler dikkate alınarak, yatırım olanaklarına imkân tanınmasıdır. Bu amaçla, mahkeme kararında belirtilen hususlara dikkat edilerek yeniden bir plan çalışması oluşturması hedeflenmektedir. Projeksiyon yılı 2030, nüfus projeksiyonu 23.000 kişi olarak kabul edilmektedir. Nüfusun yerleştirilmesi ve mekansal farklılıklardan dolayı plan çalışması etaplar şeklinde düzenlenecektir. Bu nüfusun 18800 kişilik kısmı 270 hektar alanlı, mevcut dokunun olduğu ve 18. Madde uygulamalarının yapıldığı alanları kapsayan 1. Etap planlama alanında, 4200 kişilik kısmı 85 hektarlık gelişme yönündeki düzlük alanları ve doğu kısımdaki tünelin üstünü kapsayan 2. Etap planlama alanında yerleştirilmektedir.

Geçmiş dönemdeki planlardaki uygulama zorlukları ve sorunlar nedeniyle imar planı çalışması yeniden ele alınmaktadır.

1. Karayolu Geçişiyile İlgili Kottan Kaynaklı Sorunlar
2. Dereden dolayı bodrum katının zemin kat şeklinde uygulanmasından doğan sorunlar
3. Kat adetlerinin taleplere göre siyasi olarak arttırılmasına ilişkin sorunlar
4. 6785 sayılı 2981 sayılı imar affından gelen sorunlar
5. Yaşam standartlarının daha modern ve site yerleşim modeline uygun olmasının istenmesinden kaynaklı sorunlar
6. Parsel büyüklükleri ile ilgili sorunlar (1989’da 18. Madde uygulaması başlamış, 2008 de yarısı tamamlanmış.)
7. Yönetmelik ve kanun değişiklikleri ile ortaya çıkan uygulamalarla ilgili sorunlar
8. Bireysel taleplerin yoğunluğu, imar planı talepleri, taban alanı kullanımları ile ilgili 0.50 yapılması fakat yönetmelikte 0.40 olması
9. Kıyı kanunu ile gelen sorunlar



Arhavi yerleşmesine ait geçmiş dönemdeki planlama çalışmaları

Yapılacak olan imar planından beklentiler ve ihtiyaçlar ortaya konularak çözüm üretilmek istenmektedir.

1. İnşaat sektöründeki teknolojik gelişmeler
2. Konut sektöründeki talep artışları
3. Belediyenin en önemi finans kaynağı ruhsat gelirlerinin planlama ile şekillenmesi
4. Dışarıdaki hemşehrilerin Arhavi yerleşmesinde “bir kapımız olsun, baba ocağına sahip çıkalım” anlayışıyla çıkan ikinci konut olgusu
5. Kıyı yerleşmeleri arasında, “örnek yerleşim yeri” olma özelliğinin korunması
6. Yerleşmenin hizmetler sektörü dışında da farklı yatırım olanaklarına sahip olması
7. Yaşam alanlarının daha sağlıklı ve daha modern yapılmasının sağlanması
8. Kamusal alanların uygulanmasında, projelendirme ve finans kaynağı kurumların, teşvik ve yardımlarından yararlanmaya imkan tanınması
9. Toplumsal adalet ve uzlaşının sağlanabilmesi
10. Tanıtım ve reklam çalışmaları sonucunda gelen turizm potansiyelinin değerlendirilmesi
11. Yaşanan doğal afetlerden gelen kamusal düzenlemelerin yapılması

Bu amaç ve gerekçelerle, daha önce alınan ve yenileme yapılan kurum görüşleri doğrultusunda, mahkemenin belirttiği hususlar giderilerek, iptale konu olan imar planı, meclisin daha önce uygun bulunduğu tadilatların da yeniden tasarlandığı, turizm ve ticaret fonksiyonunun çeşitlendirildiği ve gelişme ve meskun alanları ile 2 etap şeklinde, toplam 355 hektar alanda nazım imar planı planlanmaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken; kentin gelişme yönleri, yerel istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra mekânsal, sektörel ve nüfus projeksiyon verileri de temel veri olarak kabul edilmiştir. Bu doğrultuda;

İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün önceki yıllarda yapmış olduğu planlama çalışmasında mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 1996 yılında vermiş olduğu görüşleri doğrultusunda kentin tamamına yakını ise İmar Planında 'Tarım Dışı Amaçla' kullanılmış, Boğaziçi ve Cumhuriyet Mahallesiindeki bir kısım arazi "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır. Daha sonraki planlama çalışmalarında bu alanların muhafazasına karar verilmiştir.

İptal edilen İlave ve Revizyon İmar Planına esas olmak üzere Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan iki alana ait iki ayrı görüş bulunmaktadır.

Artvin Valiliği, Tarım İl Müdürlüğü tarafından 02.12.2008 tarih ve 3232 sayılı ve İlave İmar Planı konulu yazısında özetle şöyle denilmektedir:

A.Hacılar Mahallesi'nde (Doğukent- tünel ve A.Hacılar Deresine kadar) İlave İmar Planı Yapılacağı alanda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirme yapılarak, mevcut özelliği korumak kaydıyla imar planı yapılmak üzere tarım dışı kullanımının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Bu doğrultuda kentin doğusunda yer alan ilave alan Ticaret-Turizm- Konut (TİCTK) ve Tarihi Doku (TD) alanı olarak planlanmıştır.

Artvin Valiliği, İl, Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.10.2011 tarih ve 3187 sayılı yazısında ise özetle şu ifadelerle yer verilmektedir:

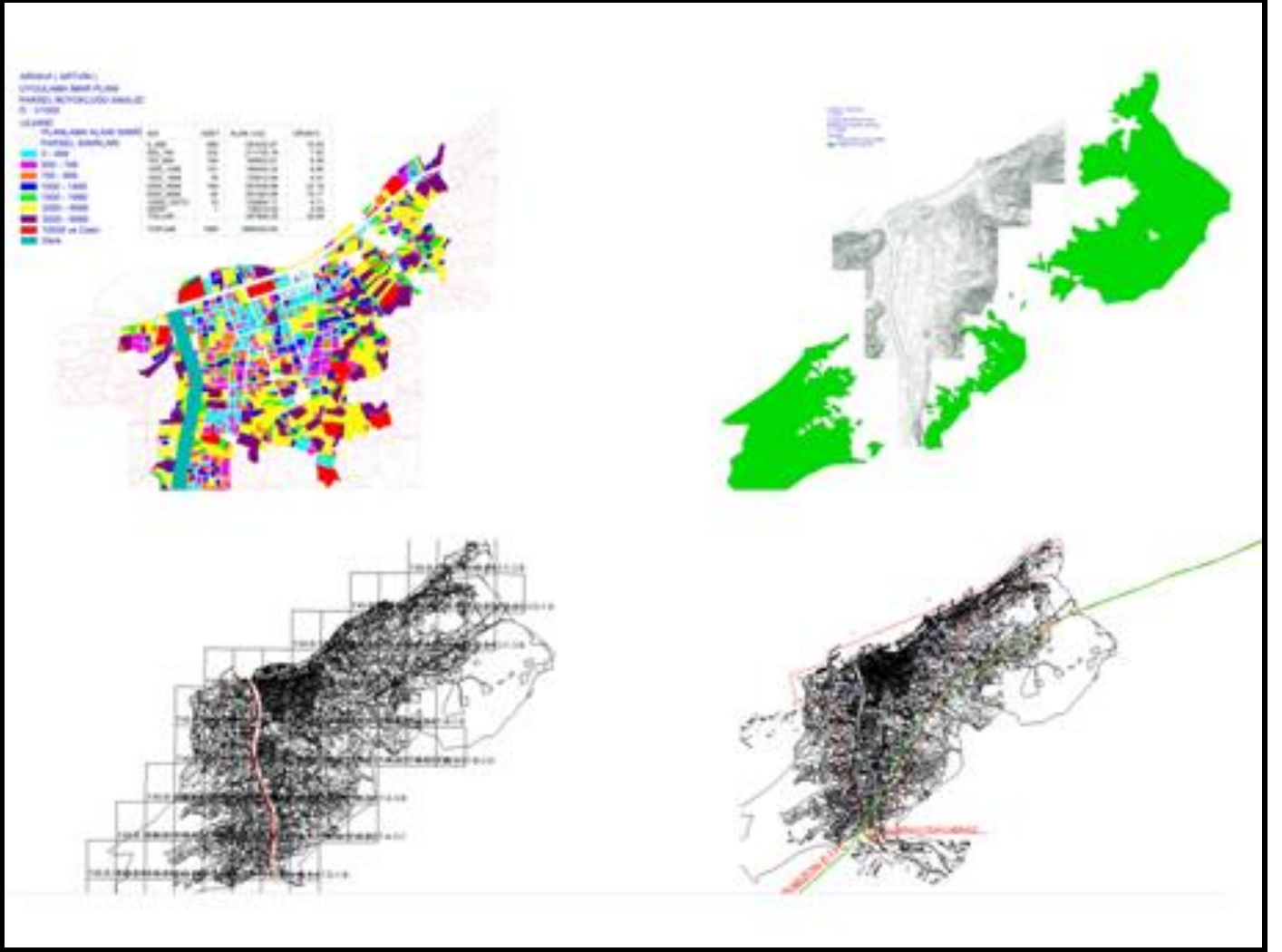
Boğaziçi ve Cumhuriyet Mahallesiindeki 40,316 hektar büyüklüğündeki alanın,5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13.maddesinin 1.fıkrası gereğince tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Yapılan planlama çalışmasında anılan alan Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmış, düzenleme alanında gerekli donatılar bırakılarak toplu yapılaşma hedeflenmiştir.

Bilindiği üzere Karadeniz Sahil Yolu kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kıyı planları hazırlanarak mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylandığından bu planlar, kent bütününe yönelik plana işlenmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 26. Bölge Müdürlüğü'nce verilen, gerek İller Bankası çalışmalarında gerekse belediyesince istenen görüşler dikkate alınarak mevcut dere yataklarındaki planlamalar korunmuştur.

Orman Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarda düzenleme alanında orman alanına rastlanmadığı belirtilmiştir.



Arhavi yerleşmesine ait analiz çalışmaları; parsel büyüklüğü analizi, orman alanları, karayolları, enerji nakil hatları.

Planlama Alanının Arazi Kullanım Tablosu

	Arazi Kullanım	Alan		Arazi Kullanım	Alan
1.Etap	Ağaçlandırılacak Alan	2332	2.Etap	Ağaçlandırılacak Alan	5468
	Askeri	11162			
	Bakım Akaryakıt	4646			
	Beton Santrali	6797			
	Bha	8933			
	İbadet Alanı	4341		İbadet Alanı	541
	Gelişme Orta	396168		Gelişme Orta	331964
	Gelişme Yüksek	218657		Gelişme Yüksek	63783
	Gelişme Çok Yüksek	221594			
	Günübirlilik	12375			
	İlkokul	3393			
	Jeolojik Sakınca	1796			
	Konutdışı	31972		Konutdışı	1525
	Küçük Sanayi	28255			
	Eğitim	39766		Eğitim	23274
				Mezarlık	3219
	Mevcut Orta	68204			
	Mevcut Yüksek	49951			
	Mevcut Çok Yüksek	355876			
	Genel Otopark	2309			
	Liman	53271			
	Mia	406			
	Park	329279		Park	77969
	Sağlık Tesisi	16418			
				Sanayi	30758
	Spor Alanları	28976			
	Su Deposu	2447			
	Ticaret	172978		Ticaret	5667
	Trafo	1196			
	Turizm	1821			
Ticck	105696	Ticck	284477		
Yönetim Merkezi	1698				
Yurt	2463	Yurt	2026		
Yollar	521639	Resmi Kurum	13248		
		Tır Kamyon	7616		
Toplam	2706815	Toplam	851535		

ARHAVİ YERLEŞMESİNİN ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

