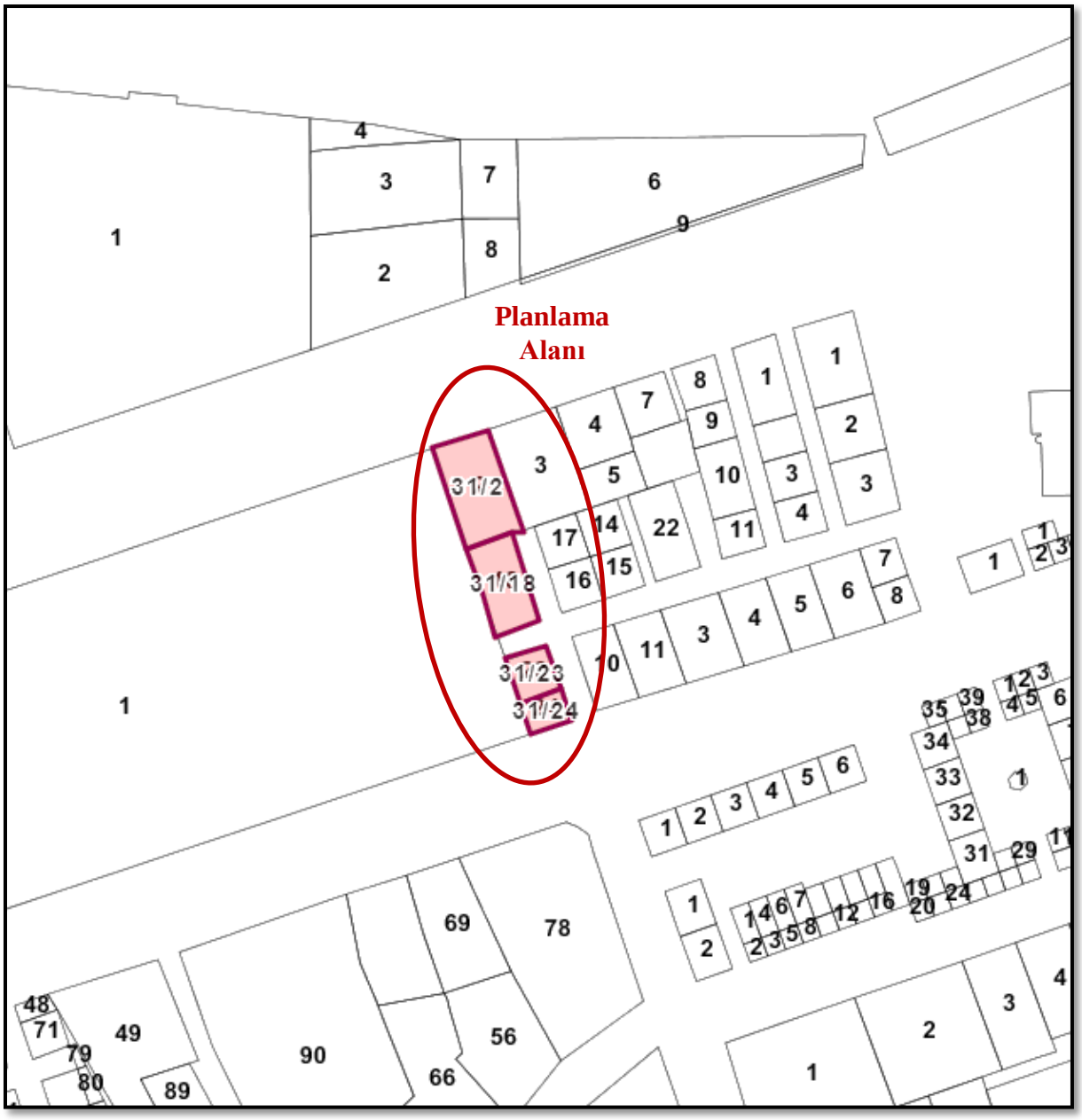
ARTVİN-ARHAVİ
MUSAZADE MAHALLESİ
31 ADA 2, 18, 23 VE 24 NOLU PARSELLERDE
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

MEVCUT DURUM:

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Artvin ili, Arhavi İlçesi Musazade mahallesinde kâin tapunun F46-B-12-D-4-C ve F46-B-12-D-4-D paftasında, 31 ada 2, 18, 23 ve 24 nolu parsellerde bulunmaktadır. Mevcut imar planlarının 441920-441970 yatay ve 4579800-4580000 dikey koordinatları arasındadır. Planlama alanına yakın konumda Karadeniz sahil yolu, ticaret alanları yer almaktadır. (Şekil 1.)

(Şekil 1.) Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

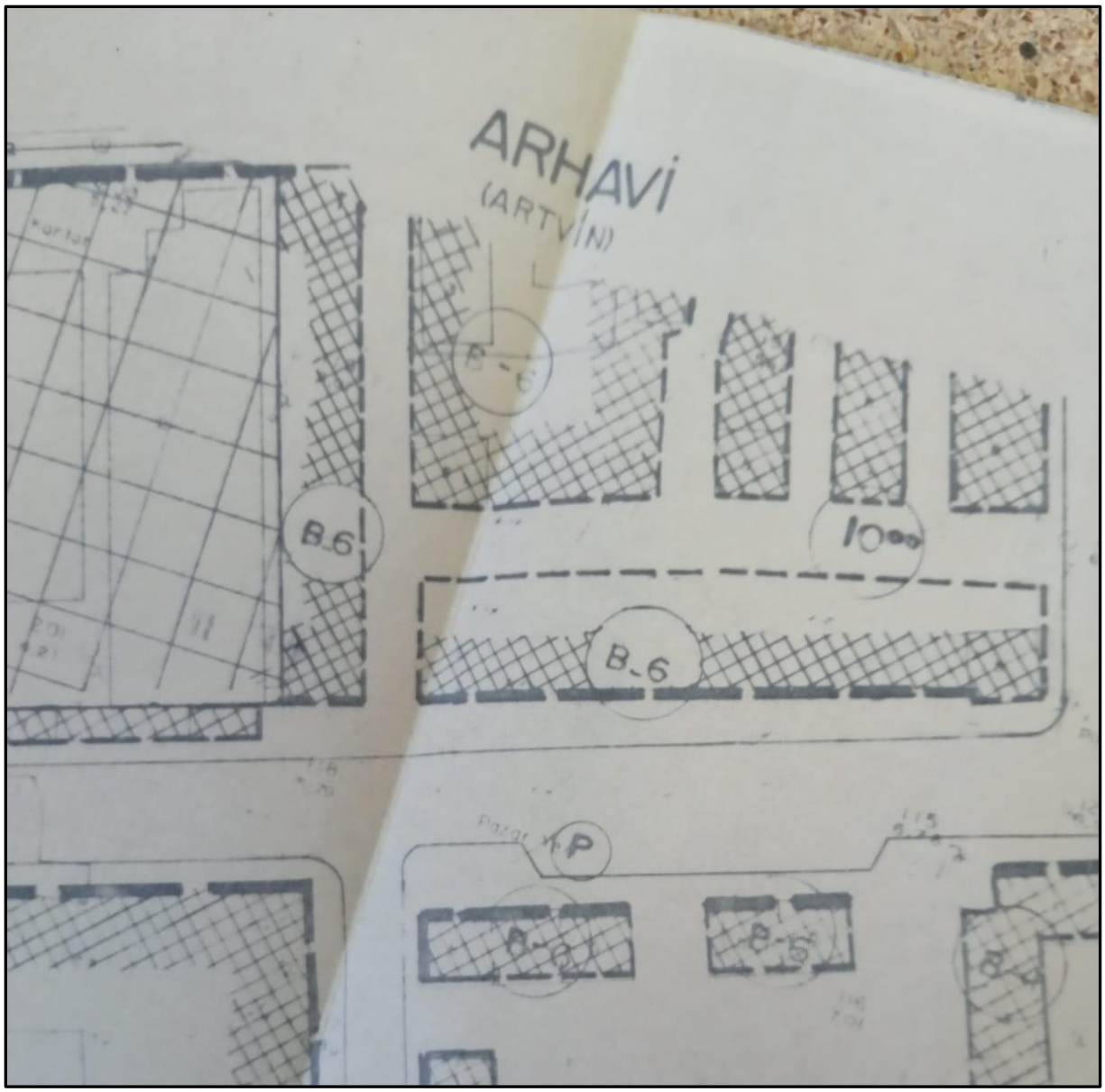
Kent merkezinde yer alan bahse konu parsel Musazade Mahallesi 31 ada 2, 18, 23 ve 24 nolu parsellerde yer almaktadır. Parsellerin büyüklükleri sırasıyla 434.00 m^2, 300.00 m^2, 135.54 m^2, 101,48 m^2 yüz ölçümüne sahip olup tamamı tapuda arsa vasıflı taşınmazlardır. Bahse konu parsel aşağıda gösterilmiştir. (Şekil 2.)



(Şekil 2.) Kadastro durumu

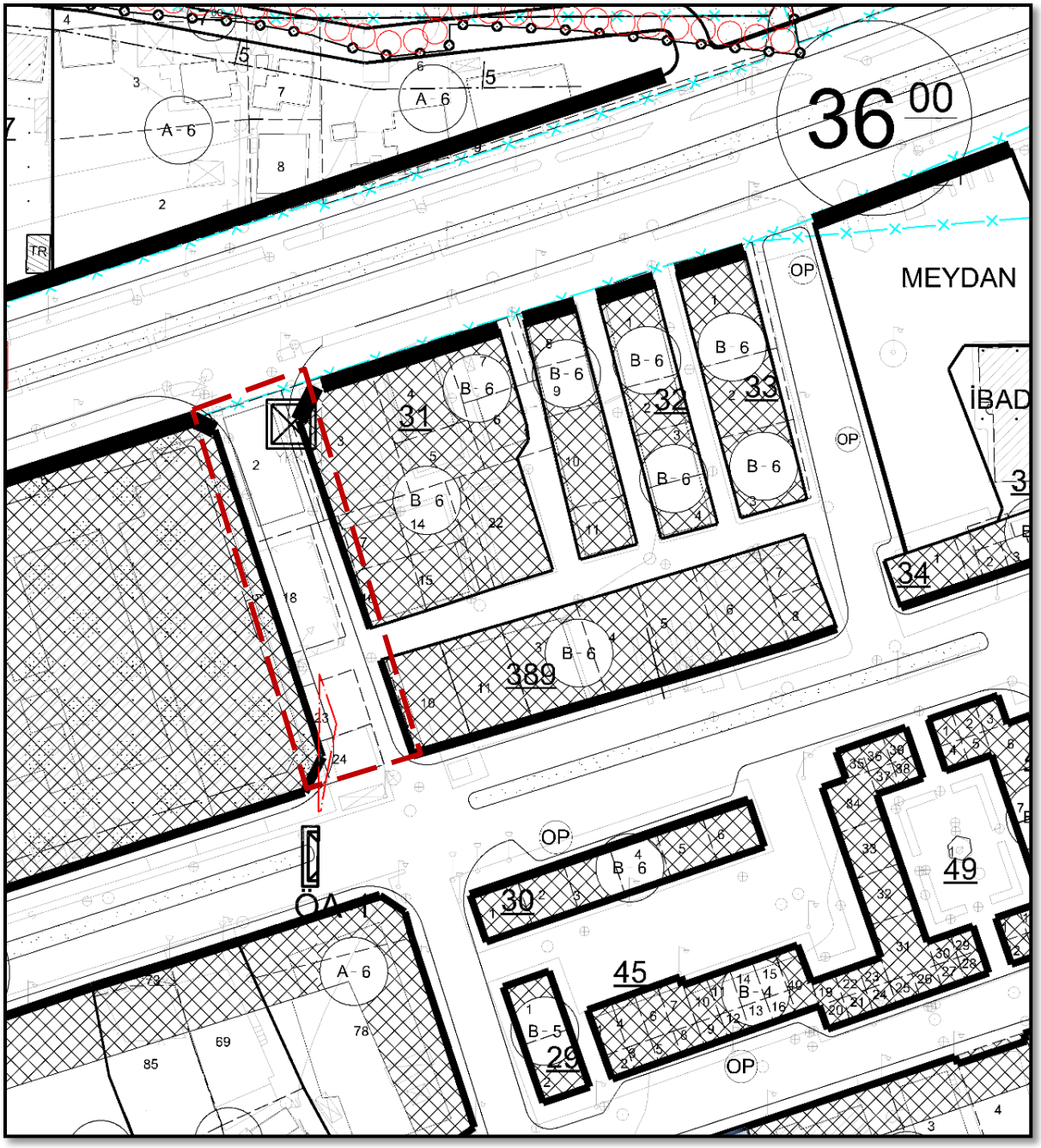
Arhavi Belediyesi imar planları yapıldığında planlama alanı halihazır durum dikkate alınarak bitişik nizam 6 kat konut + ticari alan olarak planlanmıştır.

Planlama alanı üzerindeki 24 no'lu parselde 1994 yılında yapı ruhsatı alınarak yapımı tamamlanmış bina da bulunmaktadır.(Şekil 3.)



(Şekil 3.) Önceki Dönem İmar Planı.

2006 yılında mevcut binaların da bulunduğu parseller, kuzey-güney yönündeki imar yolunun genişletileceği gerekçesi ile imar yolu olarak düzenlenmiştir. Ancak 2006 yılından bugüne kadar söz konusu imar yolunun açılması için herhangi bir kamulaştırma işlemi veya imar uygulaması yapılmamıştır.



(Şekil 4.) Mevcut Durum.

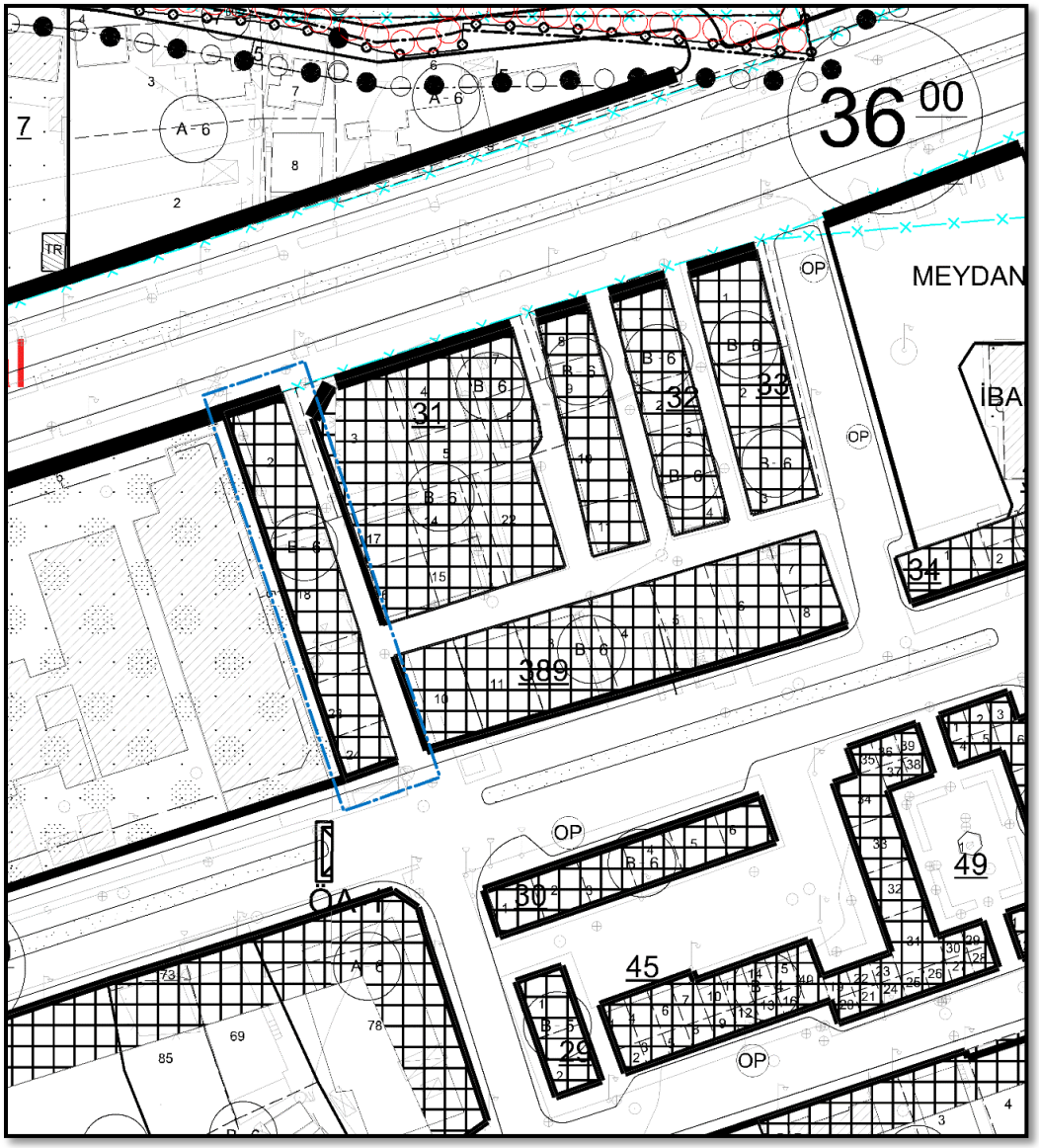
KONU:

Mevcut imar planında üzerinden 10 m'lik taşıt yolu geçen alanın, bir önceki imar planında olduğu gibi, Bitişik Nizam 6 Kat Konut+Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin konusudur.

PLAN KARARLARI:

İmar planı değişiklikleri mevcut planın yetersiz kaldığı durumlarda arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde farklılıklar getiren ve öncelikli hedefi kamu yararı olan planlardır. Söz konusu alanda imar plan değişikliğinin talep edilme sebebi yukarıda açıklanan nedenlere dayanarak kamu yararı düşüncesiyle örtüşmektedir.

Mevcut imar planında imar yolu olarak gösterilen alan üzerinde 4 adet taşınmaz bulunmakta olup bunların iki tanesinde halihazırda yapı ruhsatı alınarak yapılmış ve yapımı tamamlanmış bina bulunmaktadır. Söz konusu binaların yapıldığı dönemdeki imar planında parseller bitişik nizam 6 kat konut + ticaret alanı olarak planlanmış ve buna göre uygulamalar yapılıp tüm parseller arsa vasfına dönüştürülmüştür. 2006 yılında Atatürk Bulvarı ile İnönü Bulvarını bağlayan yolun genişletilmesi amacıyla imar yolu söz konusu parselleri de içerisine alacak şekilde planlanmıştır. Ancak aradan geçen yaklaşık 13 yıl içerisinde imar yolunun açılması için herhangi bir imar uygulaması veya kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Ve bu süre içerisinde her iki bulvarı bağlayan farklı alternatifli yollar uygulanmış olup halihazırda kullanılmaktadır.
Yukarıda anlatılan gerekçelerden dolayı, daha fazla mağduriyetlerin yaşanmaması adına, parsellerin kullanım kararlarının 2006 yılı öncesi plan kararı olan bitişik nizam konut+ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüş ve bu anlamda imar yolu önceki plan kararındaki hatları ile yeniden planlanmıştır.



(Şekil 4.) Öneri Durum.

İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, imar planındaki kayıt, lejand ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlem niteliğindedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmelik hükümleri ancak imar planında, plan notları ve yapılaşma hükümlerinde, yapılaşma ile ilgili kuralların yokluğu ve eksikliği halinde uygulanır. Dolayısıyla bu imar planı değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda öncelikli olarak Arhavi Belediyesi imar planı hükümleri ve daha sonra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.