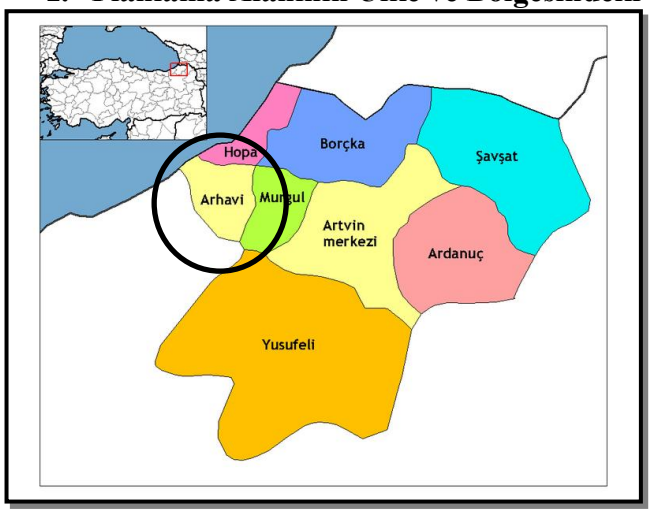
# ARHAVİ (ARTVİN)
# CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE
# NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**Konu;** Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde, 1/5000 ölçekli F46-b-17-d ve 1/1000 ölçekli F46-b-17-d-1-a imar paftasına denk gelen 4576700-4576800 yatay, 441650-441700 dikey koordinatlar arasındaki 2539 m² alanlı 239 ada, 27 parselde, arazinin etkin ve sağlıklı kullanımının sağlanması ile hem yerel, hem de bölgesel ölçekte istihdam alanı oluşturulması amacıyla, yapı emsali E=1.00, yapı yüksekliği Yençok=12.50 m. olan küçük sanayi alanı planlanmasına yönelik uygulama imar planının yapılmasıdır.

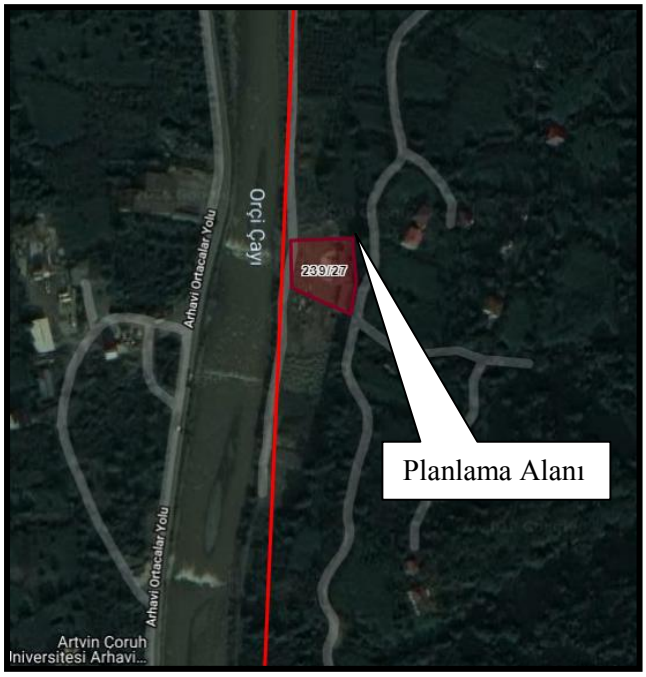
### 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri




Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesinin Artvin iline bağlı, ilin kuzeyine yerleşmiş olan Arhavi ilçesindedir. Arhavi ilçesi, kuzeyden Karadeniz, batıdan Rize iline bağlı Fındıklı ilçesi, doğudan Hopa ilçesi, güneyden kısmen Murgul ve Yusufeli ilçeleri ile çevrilidir.

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki yeri

Planlamaya konu alan, Arhavi yerleşmesinin içerisinde geçmekte olan Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen doğusundaki Cumhuriyet mahallesinde, Artvin Çoruh Üniversitesi Arhavi Meslek Yüksekokulunun kuzeydoğusunda, 2539 m² alanlı kadastro parselidir.




### 2.Planlama alanının coğrafi yapısı

Planlama alanı, yerleşmenin güney kesiminde bulunan Cumhuriyet mahallesinin güneybatısında, Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen bitişiğindeki düzlük alanda, +32 m. ila +41 m. kotları arasında, batıdan doğuya doğru yükselen bir arazide, dere yönünde %0-5 eğime sahip, arka taraflarda %10-15 eğime sahip, arazi tesviyesi yapılmış bir alandır.

Harita 2: Planlama Alanının uydu görüntüsü

### 3.Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin, Belediyenin Ekonomik Sosyal ve Kültürel Yapısı

İlçe ekonomisi genellikle çay tarımına ve kısmen de fındık üretimine dayalıdır. İlçe genelindeki işlenebilir tarım arazisi yaklaşık olarak toplam 48.000 dekardır. Bu alanın 30.000



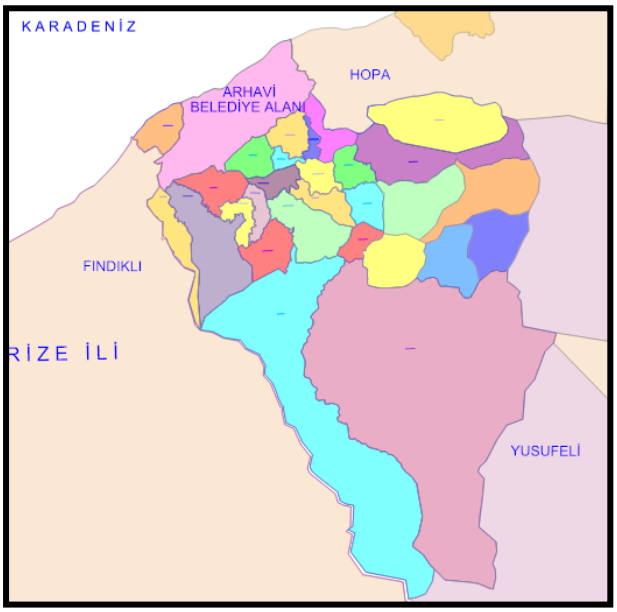
RİZE, Ocak 2020 e-posta: seyda.53100@gmail.com

dekarı çaylık, 90.00 dekarı fındıklık, 7.000 dekarı da mısır ve diğer kalan kısmı ise sebze ve meyve alanıdır. Bu tarımsal faaliyetlerden yaş çay üretimi 21.500 ton, kuru çay üretimi 3.870 ton tahmini fındık üretimi de 800 tondur. Arhavi'de, alternatif ürün alanında kivi üretiminde önemli bir gelişim sağlanmıştır. 1990-2002 yılları arasında çiftçilere yaklaşık 20 bin adet kivi omcası dağıtılmış ve 400 dekarlık bir alanda üretim gerçekleştirilmiştir.

İlçede iki çay fabrikası mevcuttur. Bu tesislerde, yıllara göre değişmekle birlikte ortalama 400-500 civarında daimi veya geçici personel istihdamı sağlamaktadır. İlçede, kooperatifçilik oldukça gelişmiştir. Mevcut kooperatiflerin 5 adedi tarımsal amaçlı, 6 adedi ticari amaçlıdır. Arhavi Ticaret ve Sanayi odasına kayıtlı 13 anonim şirket, 117 limited şirket, 6 kollektif şirket ile 22 kooperatif ve 180 adet de şahıs üye mevcuttur. Esnaf ve Sanatkarlar Odası üye sayısı 656, Çay Ekiciler Kooperatifi üye sayısı ise 3814' dür. İlçede 4 adet banka şubesi bulunmaktadır. Yapımı sürdürülen 100 işyeri kapasiteli Arhavi küçük Sanayi Sitesinin İlçe ekonomisine kazandırılmasına yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. (Kaynak: Arhavi Kaymakamlığı internet sitesi)

Arhavi yerleşmesindeki insanların, özellikle yaz aylarında sosyal ve kültürel yaşama katılımı oldukça fazladır. Çevre yerleşmelerden de katılımın olduğu Arhavi Yaz Festivali, sinema ve tiyatro ortamı ile örnek bir ilçe konumundadır. Bu kapsamında da, halkın spor alanlarına olan ihtiyacı artmaktadır.

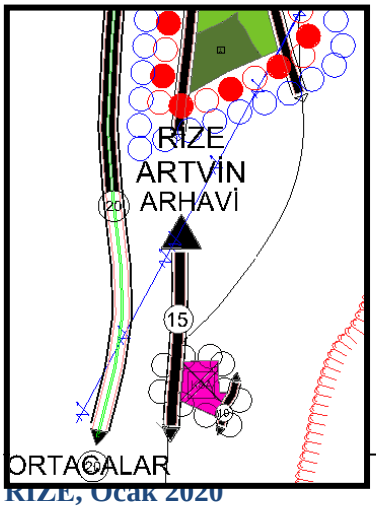
Arhavi ilçe nüfusu toplam 19602 kişidir. Yazın bu nüfus büyükşehirlerden gelen yaz nüfusuyla birlikte artmakta ve yerleşmenin aktif kullanılmasını sağlamaktadır. Bu nedenle planlama alanı, her ne kadar belediye sınırları içerisinde olsa dahi, bütün ilçe nüfusuna hizmet etmektedir.




Harita 3: Arhavi ilçesinin idari sınırlarını gösterir harita

**4. İdari yapı, sınırlar**

Planlama alanı, Artvin ilinin Arhavi ilçesinde yer almakta, Arhavi Belediyesinin 7 mahallesinden biri olan Cumhuriyet mahallesindedir. Planlama alanı, batıda Kapisre deresinin tahkimatı, diğer yönlerde ise parsel hattı ile sınırlanmaktadır.




**5. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri**

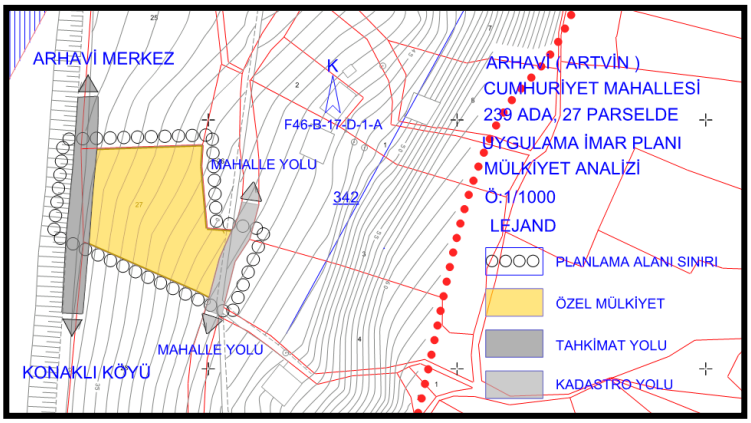
Planlama alanına, Arhavi yerleşmesinin içerisinden geçmekte olan Kapisre (Orçi çayı) deresinin hemen doğusundaki, eski Rize-Artvin devlet karayoluna bağlanan Nuri Özaltın caddesinin devamından ulaşılmaktadır. Yerleşmeye yakın ve kolay ulaşılabilir planlama alanı, imar planına 275 m mesafede, mevcut imardaki 15 m. genişliğindeki taşıt yolunun devamında yer almaktadır.

Harita 4: Planlama alanı ile mevcut plan arası mesafeyi gösterir harita


RİZE, Ocak 2020
e-posta: seyda.53100@gmail.com

**6. Mülkiyet bilgisi**

Planlama alanı, Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Zinge mevkii, F46-b-17-d-1-a imar paftası, 239 ada, 27 parsele kayıtlı, Yaşar Karaman: Nüsret oğlu adına sahipli, 2539,00 m² alanlı özel mülkiyete konu olan bir parseldir.




Harita 5: Planlama alanının mülkiyet analizi haritasi

**7. Üst Ölçek Plan Kararları**

Arhavi yerleşmesi, 24.06.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Çevre Düzeni Planı kapsamındadır.

**8. Kurum Görüşleri**

Karayolları Genel Müdürlü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2019 tarih ve 236258 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın karayolu güzergahı dışında kalmakta olup "Konut alanı ve Küçük Sanayi Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmektedir.

Artvin Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.07.2019 tarih ve 5313 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın ÇED Yönetmeliği Listelerinde yer almadığından "Kapsam Dışı" olarak değerlendirildiği belirtilmektedir.

Artvin Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.07.2019 tarih ve 754 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın Barınak ve Atölye arasındaki Mesafe Sağlık Koruma Bandı Hususlarına uyması için 40-50 metrelik mesafe bırakılması halinde imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

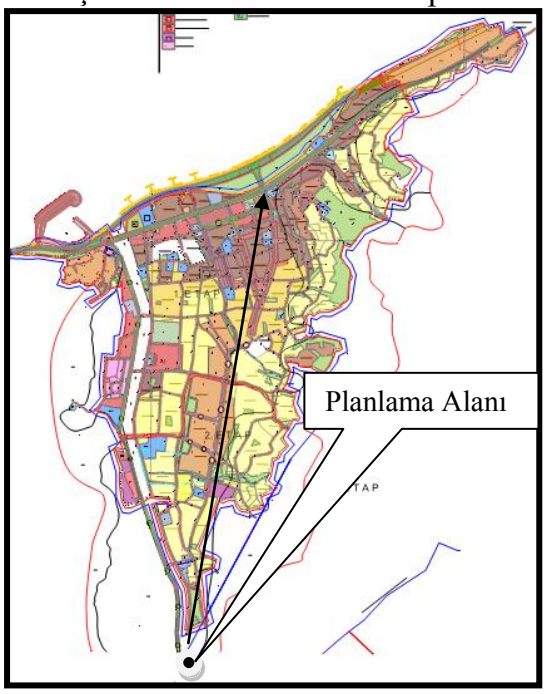
Orman Genel Müdürlüğü, Artvin Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.08.2019 tarih ve 1618656 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın bölgeye ait orman sınırlarını gösteren harita içerisinde orman sınırlarına dahil olmadığı belirtilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Çoruh Projeleri 26. Bölge Müdürlüğü'nün 09.08.2019 tarih ve 514671 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın su basman seviyesi en az 1 m. olmak şartıyla Belediye Başkanlığının belirlediği en yüksek su basman seviyesi ile planlanmalı, planlanan taşkın kontrol duvarı ve duvar sınırından itibaren 6 m. işletme ve bakım yolu bırakılması gerekliliği ve 9 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı (Dere Yatakları ve Taşkınlar) konulu Başbakanlık Genelgesinin ilgili maddelerine riayet edilmesi şartıyla imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çoruh Elektrik'in 11.07.2019 tarih ve 82 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın Müşterek Alçak Gerilim Şebekesi ve 3AWG Enerji Nakil Hattı isabet etmekte olup dikkate alınması gerekliliği hususu belirtilmektedir.


RİZE, Ocak 2020 e-posta: seyda.53100@gmail.com

Artvin Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.07.2019 tarih ve 2169366 sayılı ve 27.12.2019 tarih ve 4047967 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın üzerinde önlemleri içeren Toprak Koruma Projesinin hazırlatılarak uygulanması şartı ile söz konusu imar planının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.



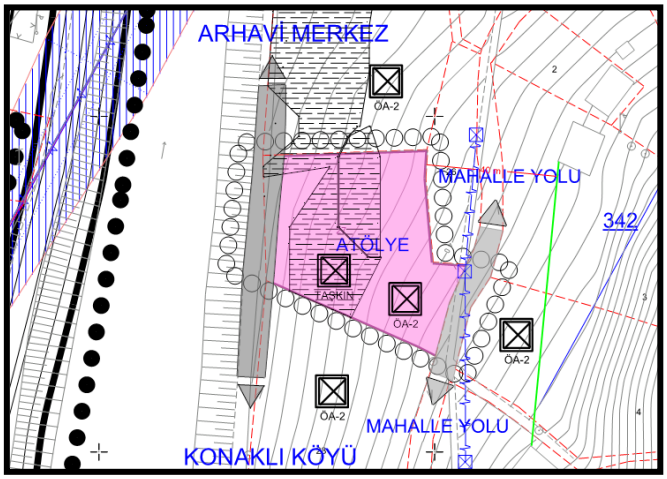

**9. Planlama alanı yakın çevresi mer'i plan bilgisi**

Yerleşmenin 2018 yılında onaylanmış 350 hektar alanda yapılmış Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, yerleşmeye yakın ve kolay ulaşılabilir mevkide olup, ulaşım sistemi olarak 15 m. genişliğindeki taşıt yolundan cephe almaktadır. Arhavi yerleşmesinin merkezine olan mesafesi 2.5 km. mesafededir.

Harita 6: Arhavi yerleşmesinin mevcut nazım imar planı ve planlama alanına mesafesini gösterir harita

**10. Mevcut Arazi Kullanım**

Planlamaya konu alan; Artvin ili, Arhavi ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde, 4576700-4576800 yatay, 441650-441700 dikey koordinatlar arasındaki 2539 m² alanlı 239 ada, 27 parseldeki plansız alanı kapsamaktadır. Kapisre deresinin taşkın koruma tesisinin yanından devam eden beton, mıcır kaplama, 7 m. genişliğindeki taşıt yoluyla ulaşılan planlama alanında, kereste atölyesi olarak işleyen ve üzerinde tek katlı atölye yapısı ile, 3 katlı inşaat halinde bir yapı bulunmaktadır. Kanalizasyon olarak fosseptik çukur kullanan alanda, elektrik Çoruh elektrik A.Ş. tarafından sağlanmakta, su ihtiyacı kendi imkanları dahilinde getirtilmiş dağ suyu niteliğindedir.




Harita 7: Planlama alanının mevcut arazi kullanım analiz haritası

**11. Hâlihazır harita bilgisi**

Planlama alanı, ITRF96 koordinat sisteminde ve 1998.0 epoğunda, Müt.Seyhan Hrt.Ltd.Şti. ve MEF Müh. Ltd. Şti. ortak girişimi tarafından hazırlanmış, İller Bankası'nca onaylanmış, 1/5000 ölçekli F46-b-17-d ve 1/1000 ölçekli F46-b-17-d-1-a halihazır paftasında bulunmaktadır.

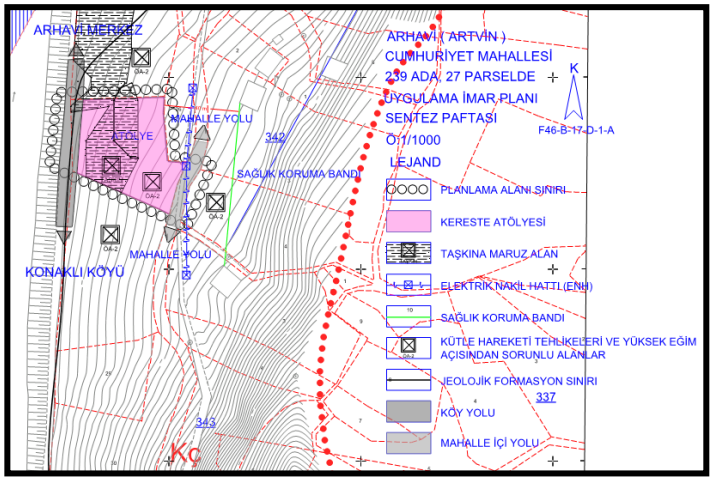
**12.Plan kararları**



RİZE, Ocak 2020 e-posta: seyda.53100@gmail.com

# ARHAVİ (ARTVİN)
# CUMHURİYET MAHALLESİ, 239 ADA, 27 PARSELDE
# NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

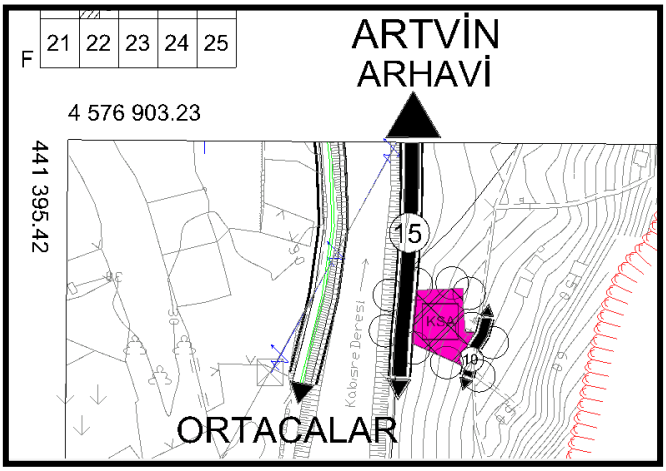
Arhavi yerleşmesinde ticari faaliyetler günlük yaşama dair olsa da, iş alanları her geçen gün artmaktadır. Kapisre deresinin batı yönündeki Küçük sanayi sitesi alanı olarak kullanılan bölge, yeterli büyüklüğe sahip olmadığından, dükkan sayısı ve maliyeti rantbla olmadığından, yeni iş alanları için, mülkiyeti uygun, ulaşımı kolay, pazara yakın olan alanlar yer seçimi olarak aranmaktadır. Planlama alanı da, ulaşım olarak Kapisre deresinin yanındaki tahkimat yolu ile ulaşılan, mülkiyeti yatırımcıya ait, arazi tesviyesi yapılabilecek konumda bir alandır. Mevcut nazım imar planına 275 m. ve mevcut uygulama imar planına 1 km. mesafede olmasından dolayı, hem ekonomik gelişmeye katkı sağlayarak yeni istihdam alanı oluşturulması, hem de sağlıklı bir plan sürecinin sağlanması amacıyla, nazım ve uygulama imar planı yapılması gerekliliği bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile arazinin daha etkin ve daha sağlıklı kullanımının sağlanması ve kamusal alanların kamu eline geçmesine katkı sağlamak amaçlanmaktadır.



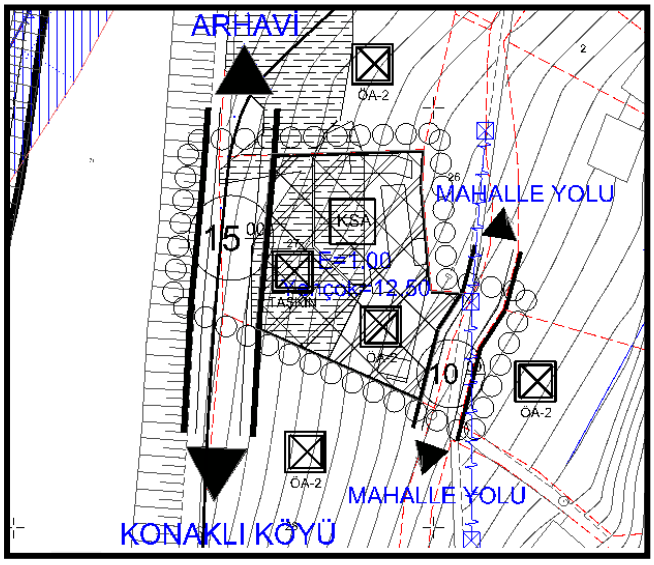

Harita 8: Planlama alanına ait sentez paftası

Bu amaç ve gerekçelerle, 2539 m² alanda, mevcut imar planından gelen 15 m. genişliğindeki taşıt yolunun devamı niteliğinde olmasından dolayı, parselin dere tahkimat duvarına bitişik şekilde 15 m. genişliğinde taşıt yolundan cephe alan, E=1.00, yapı yüksekliği Yençok=12.50 m. olan 2066 m2 büyüklüğünde küçük sanayi alanı planlanmaktadır. Yapı yaklaşma mesafeleri vaziyet planına göre belediyesince belirleneceği plan notu olarak belirtilmekte, ilgili kurumların görüşlerine yer verilerek, uyulması gereken hususlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında ifade edilmektedir. Böylece, yeni bir yatırım alanı açılarak, hem bölgesel hem ulusal ekonomik gelişmeye katkı sağlanmaktadır.

Harita 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı




Harita 10: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı






RİZE, Ocak 2020
e-posta: seyda.53100@gmail.com