



**ARTVIN İLİ, MERKEZ İLÇESİ
SEYİTLER MAHALLESİ
242 VE 228 ADA MUHTELİF PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK- 2025
(Kapak Dâhil 18 Sayfa)

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanı Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi sınırları içerisinde, 242 ve 228 ada muhtelif parsellerde yer alan, 66.088,9 m² (6,6 hektar) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı olan Artvin Merkeze 1 km mesafede, kentsel yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır. Artvin-Erzurum Karayoluna yaklaşık 120 metre mesafede bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu



Mevcut durumda üzerinde herhangi bir nitelikli yapılaşma bulunmayan alanın üzerinde kısmen çalılık alanlar bulunmaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu

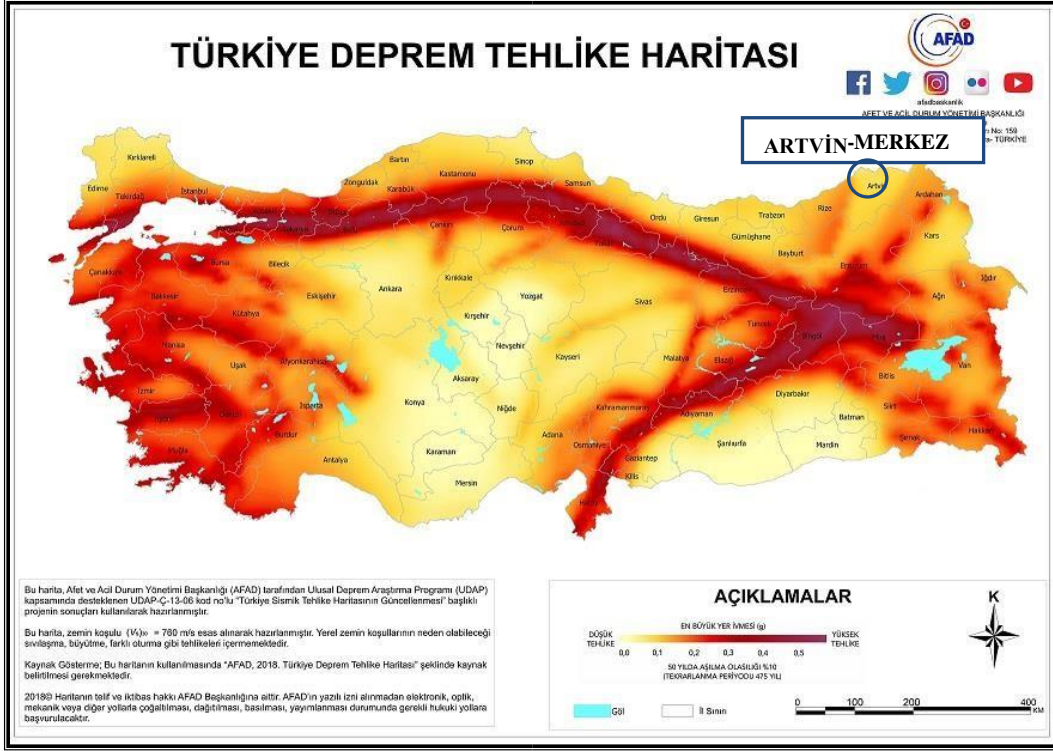


Planlama alanının güneybatısında yer alan eski köy konut yapılaşmalarının tamamının genellikle 2 katlı köy evleri olarak tespit edilmiş olup planlama alanının 200 metre batısından Çoruh Nehri geçmektedir.

Doğudan batıya yükseltinin azalmakta olduğu planlama alanın tamamı topoğrafik açıdan yapılaşmaya elverişli olup, yükseltinin 262 metre ve 295 metre arasında değiştiği ve ortalama eğimin %18 olduğu hesaplanmıştır.

Artvin İli, Merkez ilçesi, Seyitler Mahallesinde bulunan planlama alanı, 18.03.2018 tarihinde 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Düşük Tehlikeli Bölgede yer almaktadır.

Şekil 4: Türkiye Deprem Haritasında Artvin İli, Merkez İlçesi'nin Konumu



2. MÜLKİYET DURUMU

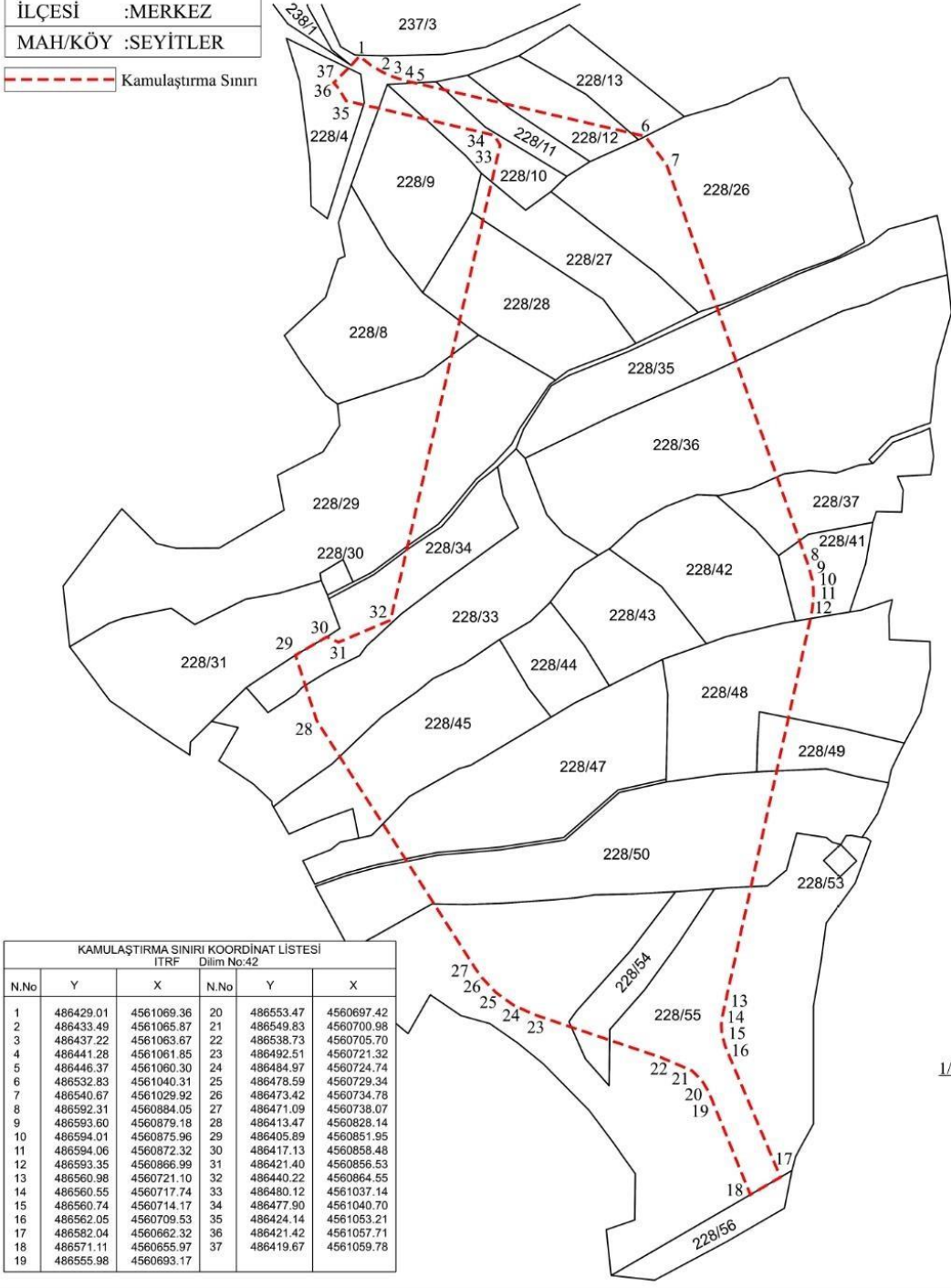
Planlama alanında mülkiyet durumuna bakıldığında tamamına yakını şahıs mülkiyetinden kamulaştırma yapılmış, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı** mülkiyetinde yer almakta olup birkaç taşınmazın ise şahıs ve maliye hazinesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Araziye giriş şunda sağlanabilmektedir ayrıca acele kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır.

Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi, 242 ve 228 Ada Muhtelif Parseller
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

KAMULAŞTIRMA HARİTASI

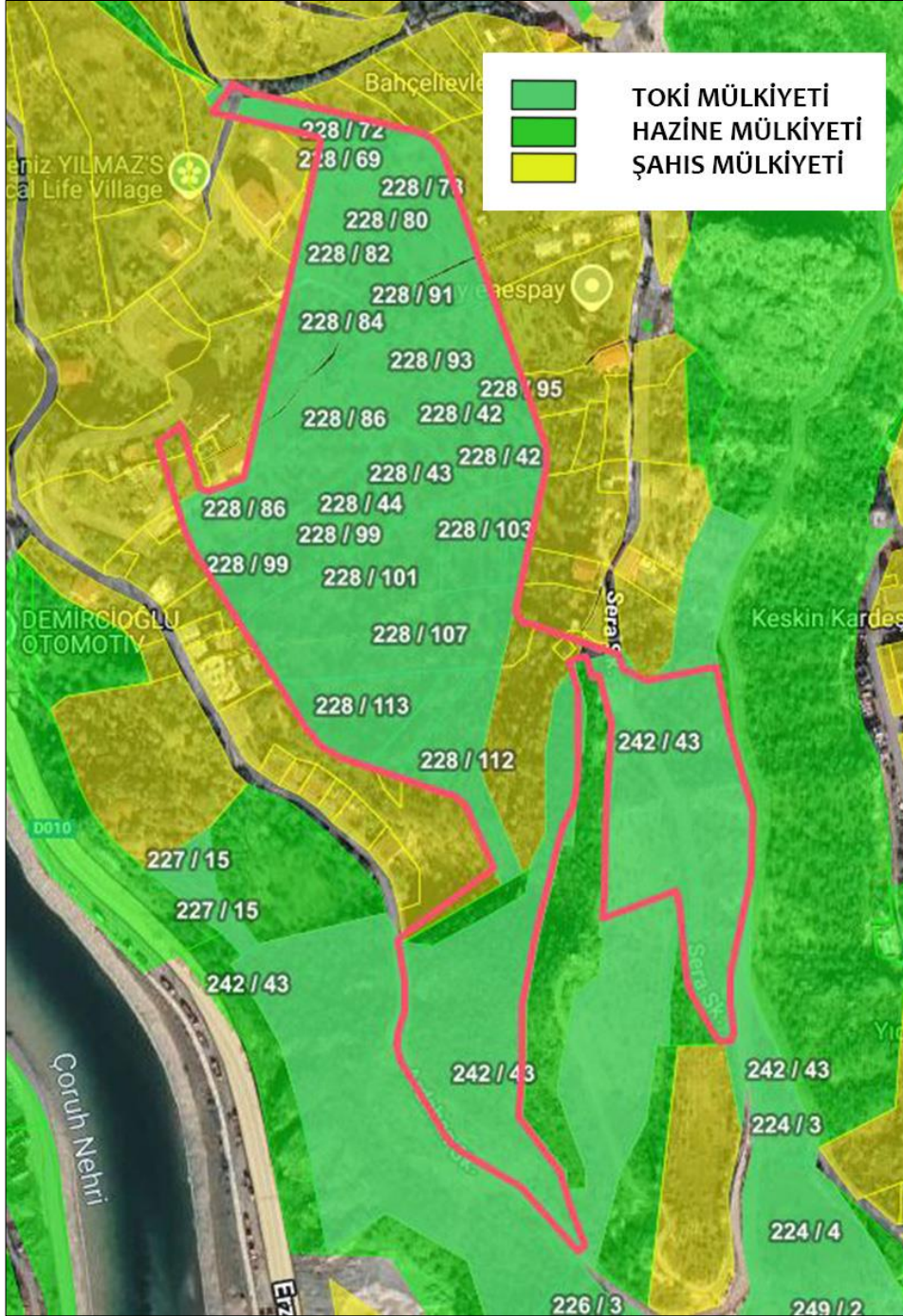
İLİ	:ARTVİN
İLÇESİ	:MERKEZ
MAH/KÖY	:SEYİTLER

--- Kamulaştırma Sınırı



KAMULAŞTIRMA SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ					
ITRF Dilim No:42					
N.No	Y	X	N.No	Y	X
1	486429.01	4561069.36	20	486553.47	4560697.42
2	486433.49	4561065.87	21	486549.83	4560700.98
3	486437.22	4561063.67	22	486538.73	4560705.70
4	486441.28	4561061.85	23	486492.51	4560721.32
5	486446.37	4561060.30	24	486484.97	4560724.74
6	486532.83	4561040.31	25	486478.59	4560729.34
7	486540.67	4561029.92	26	486473.42	4560734.78
8	486592.31	4560884.05	27	486471.09	4560738.07
9	486593.60	4560879.18	28	486413.47	4560828.14
10	486594.01	4560875.96	29	486405.89	4560851.95
11	486594.06	4560872.32	30	486417.13	4560858.48
12	486593.35	4560866.99	31	486421.40	4560856.53
13	486560.98	4560721.10	32	486440.22	4560864.55
14	486560.55	4560717.74	33	486480.12	4561037.14
15	486560.74	4560714.17	34	486477.90	4561040.70
16	486562.05	4560709.53	35	486424.14	4561053.21
17	486582.04	4560662.32	36	486421.42	4561057.71
18	486571.11	4560655.97	37	486419.67	4561059.78
19	486555.98	4560693.17			

1/2000



3. İMAR PLANINA JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına yönelik imar planına esas jeolojik - jeolojik etüt raporu İller Bankası Anonim Şirketi tarafından hazırlanmıştır. Artvin(Merkez) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından **11.05.2015** tarihinde onaylanmıştır.

çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.

✓ *Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.*

✓ *Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin ve seviyelerin mühendislik parametreleri belirlemek için stabilite analizlerini de içeren ayrıntılı parsel/bina bazında Jeolojik-Jeoteknik Etüt (Zemin ve Temel Etüt) Raporları hazırlanması gereklidir. Bu etüt sonuçlarına göre istinat, kazık vb önlem projeleri geliştirilmelidir.*

✓ *Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.*

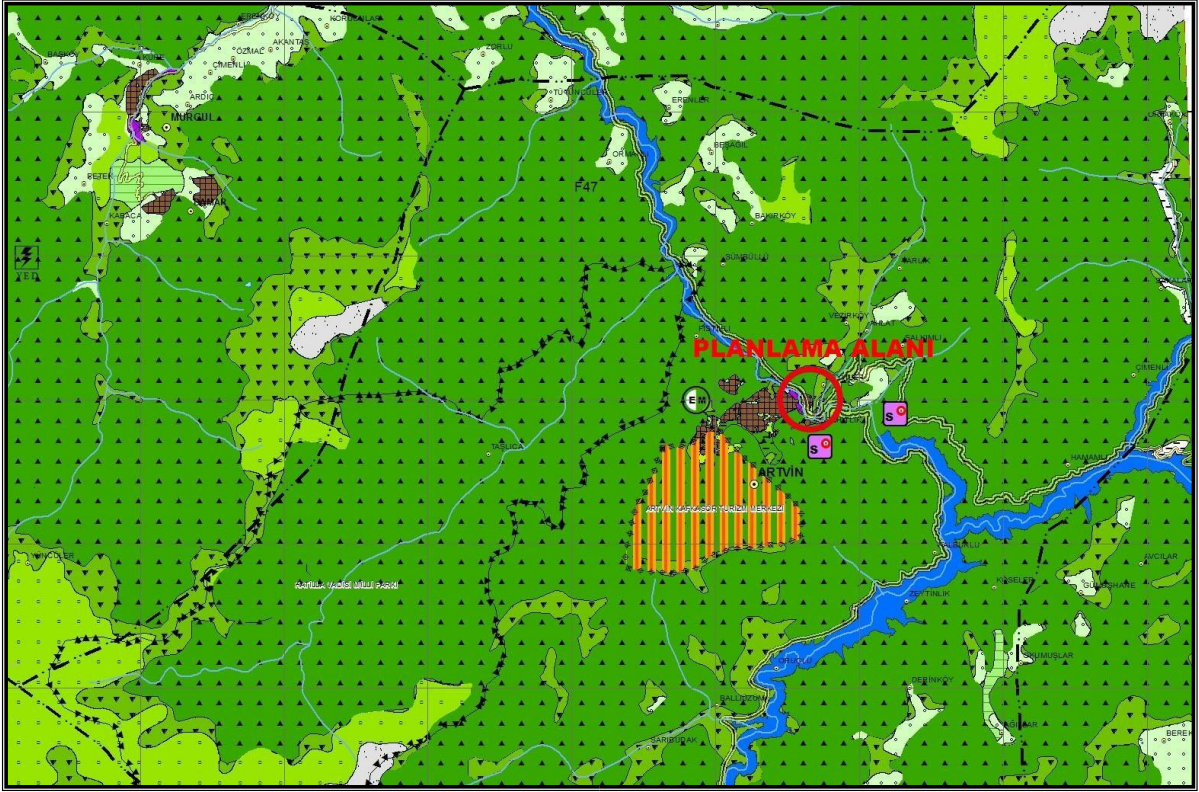
✓ *Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir" belirtilmiştir."*

4. PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

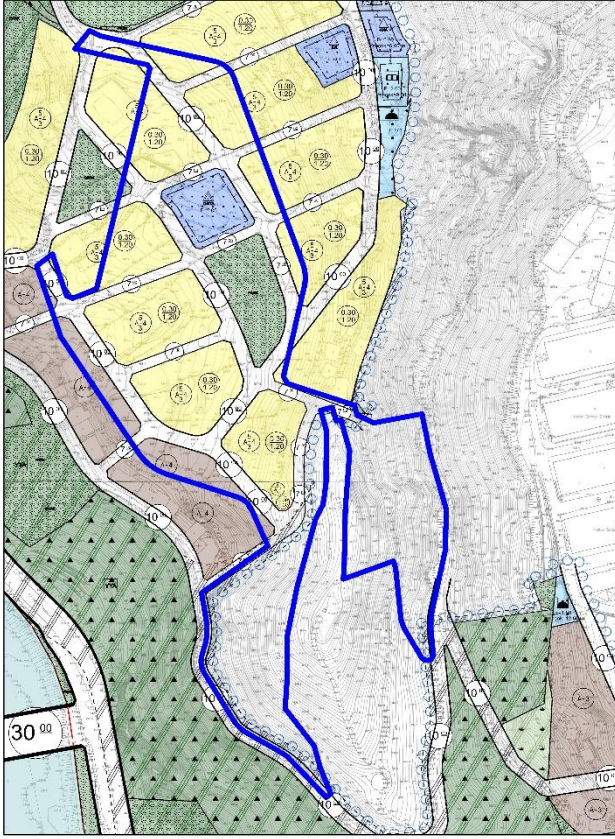
Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Plan birden fazla kez revizyon görmüştür, Planlamaya konu olan Seyitler Mahallesi Planlama Alanı F-47 paftasında yer almaktadır ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşme Alanları başlığı altında yer alan Kentsel Yerleşme Alanı kullanımında bir kısmı ise Kentsel Bölge Parkında kalmaktadır. Çevre Düzeni planındaki yeri Şekil 6'da aşağıda gösterilmektedir.

Şekil 6: Planlama Alanı'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

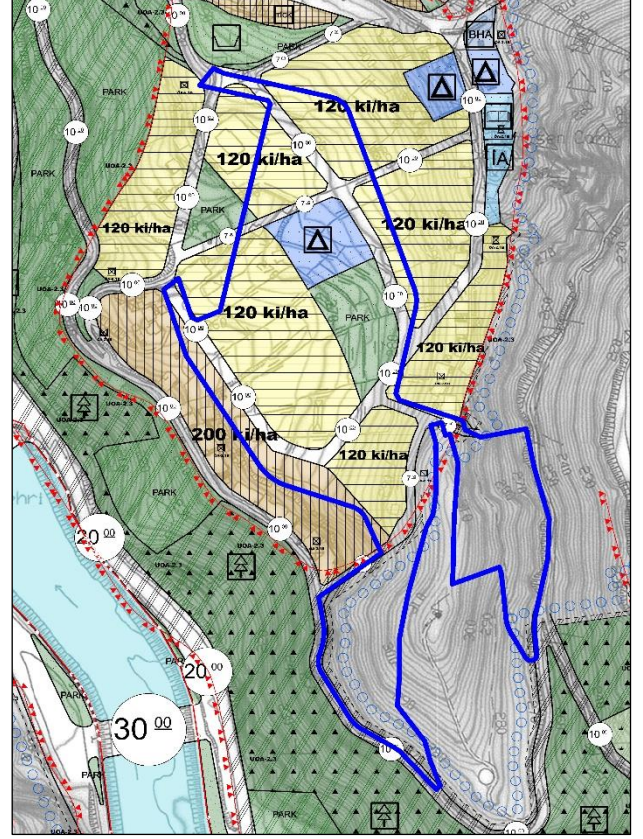


26.05.2023 tarih ve 41 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Onaylı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Onaylı İmar planlarında söz konusu imar planı yapılacak alan gelişme konut alanı, ortaokul alanı, park kullanımında kalmaktadır. Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 26.153,6 m² olarak hesaplanmış, yapılaşma koşulu olarak Emsal:1.20 olarak belirlendiğinden, müsaade edilen emsale dâhil inşaat alanı 31.384,3 m² olarak hesaplanmış olup, Ortalama İnşaat alanı 115m² kabul edildiğinde, toplam daire sayısı 273 olup, Artvin ili 2023 TÜİK verilerine göre hane halkı ortalama büyüklüğü 2.8 kişi belirlendiğinden, mevcut imar planındaki konut alanları göz önünde bulundurulduğunda planlama alanı nüfusu yaklaşık nüfus **764 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo: Planlama alanının Mevcut İmar Planı Alan Dağılımı (Mevcut Nüfus 764 kişi)

Alan Kullanımları	Alan Büyüklüğü (m ²)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	26.153,6	2.6	39.6
Ortaokul Alanı	2.670,8	0.3	4.0
Park	3.655,4	0.4	5.5
Yol	17.385,0	1.7	26.3
Plansız Alan	16.224,1	1.6	24.5
Toplam	66.088,9	6.6	100

Artvin İli Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı 5 Etapta çalışılmış ve ilk olarak 21.09.2021 tarihinde onaylanan Artvin-Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/5000 Nazım İmar Planları Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi tarafından bir kısım davaya ilişkin 28.04.2023 tarihli kararları ile iptal edilmiştir. Ardından Arvin-Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 22.05.2023 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclis Kararıyla İmar Komisyonuna havale edilmiş, söz konusu İdare Mahkemesinin düzeltmeleri yapılmıştır. Daha sonra 26.05.2023 tarih ve 41 sayılı Belediye Meclis Kararı ile mevcut imar planı uygun görülmüş ve yürürlük kazanmıştır. İmar planlarının onaylandığına dair Belediye Meclis Kararları aşağıda sunulmaktadır.

Artvin İli Merkez İlçesi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
26.05.2023 tarih ve 41 sayılı Belediye Meclis Kararı

Karar Tarihi : 26/05/2023

Karar Sayısı : 41

Artvin Belediye Meclisinin 2023 Dönemi, Olağanüstü 1 inci birleşimi, 2 nci oturumuna ait 26/05/2023 Cuma günlü olağanüstü oturum zaptıdır.

GELENLER:

Başkan: Demirhan ELÇİN
Üye : Kazım KESKİN
Üye : Olgun ÇAKAL
Üye : Nursal BÜLBÜL
Üye : Reyhan GÜNERİ
Üye : Ekrem KURT
Üye : Ercument SEÇKİN
Üye : Yüksel AKDENİZ
Üye : Seyfi PİŞKİN
Üye : Gülşen KURUL
Üye : Celal ÖZTÜRK
Üye : Saniye MERİÇ KÜÇÜKAY
Üye : Tarık BUCAK
Üye : Suat TARIM
Üye : Yaşar AYDIN

GELMEYENLER:

Üye : Mustafa Gökhan ATABEY

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 20 nci maddesine 5675 Sayılı Kanun'un 3 ncu maddesi ile eklenen fıkra gereğince 22.05.2023 tarihinde Olağanüstü toplanan Belediye Meclisinin, 1.gündem maddesinde bulunan ve İmar komisyonuna havale edilerek 2.oturumda komisyon raporu doğrultusunda görüşülmesine karar verilen Belediyemizce yeniden yapılan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar planları ile ilgili İmar komisyonunca düzenlenen komisyon raporunu görüşmek üzere 26.05.2023 Cuma günü saat 10.00 da Belediye ve Meclis Başkanı Demirhan ELÇİN'in Başkanlığında, Başkanlık Makamında olağanüstü oturumuna devam etmek üzere toplandı.

Başkan tarafından açılış ve yoklama yapıldı. Meclis üyelerinden Mustafa Gökhan ATABEY'in il dışında olması nedeniyle toplantıya iştirak etmedikleri diğer üyelerin tamam olduğu görüldü. Saygı duruşu ve İstiklal marşının akabinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.05.2023 tarih ve 10101 sayılı yazıları ve eki İmar komisyonunun almış olduğu 24.05.2023 tarih ve 2023/8 sayılı raporu Meclise okunarak gereği görüldü.

Belediye Meclisinin 22.05.2023 tarih ve 39 sayılı olağanüstü Meclis oturumunda İmar komisyonuna havale edilen; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Belediye Başkanlığımız arasında görülmekte olan imar planına yönelik davalar kapsamında Belediye Başkanlığımız tarafından yaptırılarak 21/09/2021 tarihinde onaylanan Artvin-Merkez 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi tarafından bir kısım davaya ilişkin 28.04.2023 tarihli kararları ile iptal edilmiş olması nedeniyle hazırlanan Artvin-Merkez 1/5000 ölçekli nazım imar planı (NİP-081016414) ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları (UİP-081016413) Belediye Meclisimizin 22/05/2023 tarih ve 39 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup; İmar Komisyonuna havale edilen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olan kısımlar imar planı sınırları dışında bırakılmış ve imar planı alanı azaltılarak yeni nüfus projeksiyonu hedeflenmiştir.

(1)

**Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi, 242 ve 228 Ada Muhtelif Parseller
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu**

Karar Tarihi : 26/05/2023

Karar Sayısı : 41

Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 28.04.2023 tarihli kararında 09.11.2022 tarihli bilirkişi raporuna atıfta bulunulan hususlardan;

- 1- 2021 yılı onaylanmış olan imar planında Orman parsellerinde önerilmiş olan sağlık tesis alanı (sanatoryum hastanesi) ve orman alanlarında sehven önerilmiş olan yol dışındaki kullanımlara yönelik Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan değişiklikleri daha önce 09/03/2023 tarih ve 22 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış ve aynı zamanda orman parsellerine yönelik alınmış olan tüm orman izinleri imar planı notlarına eklenmiş olup Orman İşletme Müdürlüğü ile mutabık kalınarak orman parsellerine yönelik ayrıntılıklar söz konusu plan değişiklikleri kapsamında giderilmiştir. Söz konusu Meclis Kararı ile onaylanan plan değişiklikleri sınırları hazırlanan 2023 imar planlarında da korunmuş olup; orman izinleri de aynı şekilde plan notlarına eklenmiştir.
- 2- Teknik altyapı alanı ve dini tesis alanı eksikliği giderilmiş olup; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan donatı alanlarının tamamı imar planlarında karşılanmıştır.
- 3- 2021 yılında onaylanan imar planlarında hiçbir alanda jeolojik ve jeoteknik etüt sınırları dışında plan yapılmış olmamasına rağmen imar planı notlarında sehven yazılmış olan 2.6. Jeolojik-Jeoteknik Etüd Kapsamı Dışında Kalan Alanlar başlığının "onaylı jeolojik-jeoteknik etüt sınırının dışında kalan alanlarda, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd yapılmadan imar planı onaylanamaz. Yapı ve tesislere inşaat izni verilemez." maddesi plan notlarından çıkarılmıştır.

Yukarıda maddeler halinde de açıklandığı üzere Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin bir kısım davaya ilişkin 28.04.2023 tarihli kararında ve 09.11.2022 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen hususların imar planı çalışmasında giderilmiş olduğu görülmekte olup, Artvin Merkez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları İmar Komisyonu tarafından incelenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler kapsamında, 24.05.2023 tarih ve 2023/8 sayılı imar komisyon raporu doğrultusunda uygunluğuna, planın askıya çıkarılmasına ve bir aylık askı süreci içerisinde yapılacak olan itirazları değerlendirmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmesine, yapılacak itirazlar incelendikten sonra Komisyonca düzenlenecek olan raporun Temmuz Ayı Meclis toplantısında görüşülmesine Belediye Meclisinin 26.05.2023 günlü olağanüstü oturumunda oy birliği ile karar verildi.

Gündemde görülecek başka konu bulunmadığından düzenlenen tutanak üyelere okundu, oy birliği ile onaylanarak olağanüstü oturumuna son verildi

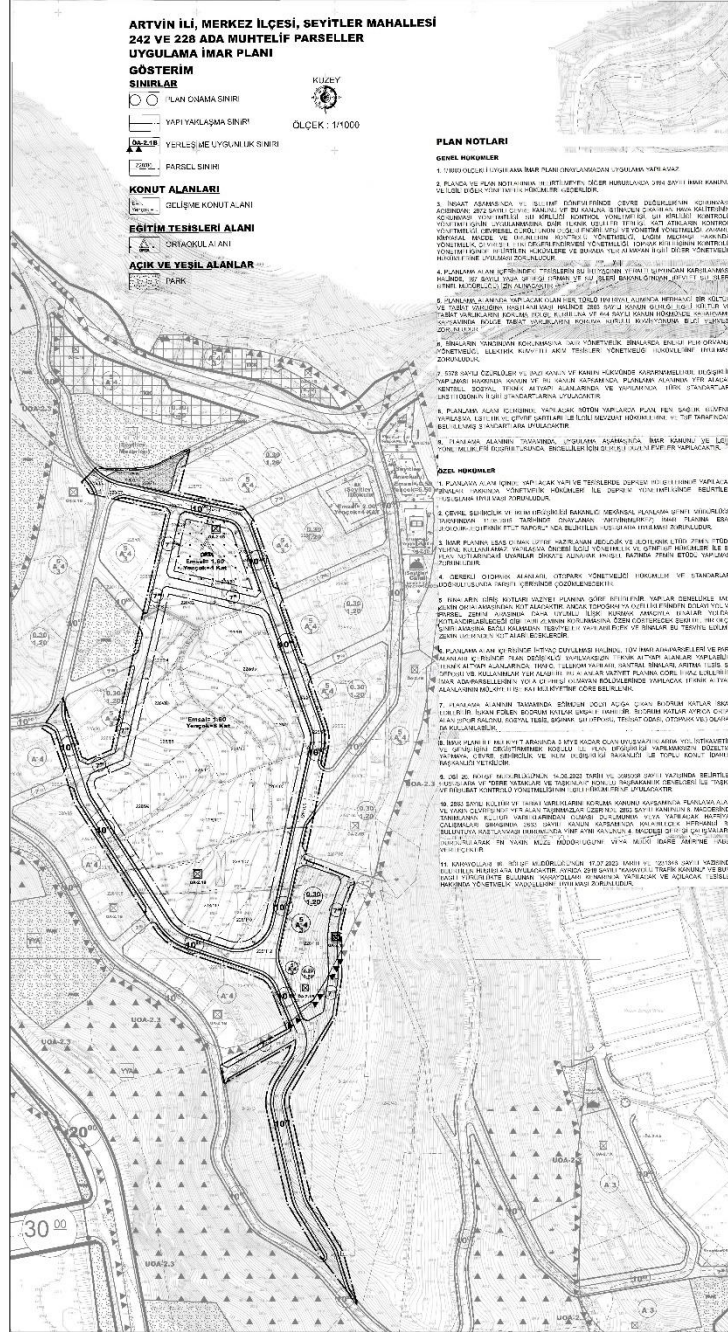
Belediye ve Meclis
Başkanı
Demirhan ELÇİN

Meclis Kâtibi
Saniye MERTÇ KÜÇÜKAY

Meclis Kâtibi
Suat TARIM

(2)

Rize İdare Mahkemesinin 2024/972 karar numaralı karar ile 11.12.2024
tarihinde İptal kararı verilen Artvin İli, Merkez İlçesi Seyitler Mahallesi
Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ayrıca söz konusu planlama alanına dair Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan imar planı değişikliği teklifi 12.01.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış olup, davacı Artvin Belediyesince yapılan imar planı değişikliğinde yeni gelecek olan nüfusa yeterli ayrılmadığı gerekçesiyle davalı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına açılan dava sonucunda Rize İdare Mahkemesinin 2024/20 esas numaralı kararında 17.10.2024 tarihinde Yürütmesinin Durdurulmasına karar verildiği, yine Rize İdare Mahkemesinin 2024/972 karar numaralı karar

ile **11.12.2024** dava konusu işlemin iptaline tarihinde karar verilerek imar planları iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgeye yapılacak olan Sosyal Konutların kamu yararına yapılması sebebiyle yeniden imar planı hazırlama gereksinimi doğmuştur.

5. PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Ülke genelinde yürütülen 100.000 ve 250.000 Sosyal Konut proje çalışmaları kapsamında, Artvin ili merkez ilçesi için toplam 408 konut öngörülmüş olup Artvin İlçesi Seyitler Mahallesi imar planı ile birlikte proje alanı içerisinde Toplu Konut İdaresi tarafından şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazların kamulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır.. Bahse konu planlama alanının meri planda konut kullanımında bulunduğu, öngörülen imar planının toplu konut yapımına olanak sağlayacak yoğunluk kararlarında düzenlemeyi kapsadığı ve sosyal konut yapımı kapsamında Artvin ili Merkez için belirlenen konut sayısını karşılayacak proje çalışmalarını referans alınarak hazırlanmıştır. Bölgenin kentsel gelişim, nüfus dinamikleri göz önünde bulundurularak, konut edinmek isteyen vatandaşların konut talebini karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamak amaçlanmaktadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi imar planında bulunan planlama alanında temin edilen jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda 408 adet Sosyal Konut yapılması amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama alanının mevcut 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Hazırlanan imar planı ile mevcut imar planında yer alan gelişme konut adaları bütünleştirilmiş ve taşıt yollarının entegrasyonu sağlanmıştır.

Uygulama imar planında ana ulaşım güzergâhı belirlenirken; mevcut yol bağlantıları ve arazinin topografik yapısı dikkate alınmıştır. Konut alanları ve çevresindeki konut adalarıyla arasında bağlantı sağlayan, planlama alanının doğu-batı ve kuzey-güney hattı boyunca eğim doğrultusunda belirlenen 10 metrelik ana taşıt yolu güzergâhı önerilmiştir. Bahsi geçen ana ulaşım güzergâhına 10 ve 7 metrelik yol bağlantıları önerilerek konut alanları ve kentsel donatılara ilave yol bağlantıları sağlanmıştır.

Planlama alanında Emsal=1.60 Yençok=6 Kat yapılaşma koşulu ile 1 adet Toplu Konut Uygulamalarına uygun gelişme konut adası oluşturulmuştur. Öneri imar planı ile yapılması planlanan 408 adet konut ile TÜİK 2023 verilerine göre Artvin ili ortalama hane halkı büyüklüğü 2.8 referans alındığında **projeksiyon nüfusunun 1102 kişi** olacağı hesaplanmıştır.

Bir diğer nüfus hesaplama yöntemi ise inşaat alanı üzerinden yapıldığında, toplam inşaat alanı(ADA1 27687x1.60= 44.299 m²) + (ADA2 3215 x1.2= 3858 m²) = 48.157 m² dir. Ortalama Daire Büyüklüğü Brüt 150m² kabul edilirse; 48.157/150= 321 konut ile Artvin ili hanehalkı TÜİK 2023 verilerine göre 2.8 kişi hesaplandığında 899 kişi olarak projeksiyon nüfusu hesaplanmaktadır. Projeksiyon nüfusu 1102 kişi kabul edilerek hesaplanan öneri imar planı nüfusu ile mevcut yürürlükteki imar planı nüfusuna göre **338 kişilik** bir nüfus artışı söz konusu olduğundan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu standartları uyarınca kişi başına 20.75m² donatı ayrılması gerektiğinden, toplamda 7.013,5 m² ilave donatı alanı ayrılması gerektiği hesaplanmış olup, teklif edilen imar planında ilave olarak 10.370,1 m²'lik bir donatı alanı ayrılarak gerekli standartların oldukça **üzerinde** bir büyüklükte donatı alanı ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde tasarlanan konut alanlarında yaşayacak nüfusun gereksinimlerini karşılayacak sosyal donatı alanı ise planlama alanı içerisinde belirlenen alt merkez ve kentsel kullanımlar arasındaki ilişkiler doğrultusunda oluşturulmuştur. Bu kapsamda;

Planlama alanında oluşturulan ve planlama alanının bütününe hitap edecek 1 adet Ortaokul Alanı; 2.746,2 m² büyüklüğünde önerilmiş olup bu alan için yapılaşma koşulları Emsal= 1.60, Yençok= 4 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca proje çalışılacak adalar dışındaki planlama sınırları içindeki bazı alanlarda entegrasyonun sağlanması adına adalarda düzenleme yapılmıştır. Bu alanlar proje alanı dışı olarak aşağıdaki tabloda da yer almaktadır. Aşağıda imar planı tekine dair dair karşılaştırmalı olarak meri plan ve öneri planın alan dağılımı sunulmaktadır.

Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi, 242 ve 228 Ada Muhtelif Parseller
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

Tablo: Meri Plan Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Alan Büyüklüğü (m ²)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	26153.6	2.6	39.6
Ortaokul Alanı	2670.8	0.3	4.0
Park	3655.4	0.4	5.6
Yol	17385.0	1.7	26.3
Plansız Alan	16224.1	1.6	24.5
Toplam	66088.9	6.6	100

Tablo: Öneri Plan Alan Dağılım Tablosu

Alan Kullanımları	Alan Büyüklüğü (m ²)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	30902.8	3.1	46.8
Ortaokul Alanı	2746.2	0.3	4.2
Park	13950.1	1.4	20.8
Yol	18489.7	1.8	28.2
Toplam	66088.9	6.6	100.0

**Artvin İli, Merkez İlçesi, Seyitler Mahallesi 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı
E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -18- sayfadır-**