



**ARTVİN İLİ, YUSUFELİ İLÇESİ,
YENİ YERLEŞİM YERİ
İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
RAPORU**

**Artvin İli, Yusufeli İlçesi Yeni Yerleşim Alanı 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyon Değişikliği**

**E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -18- sayfadır-**

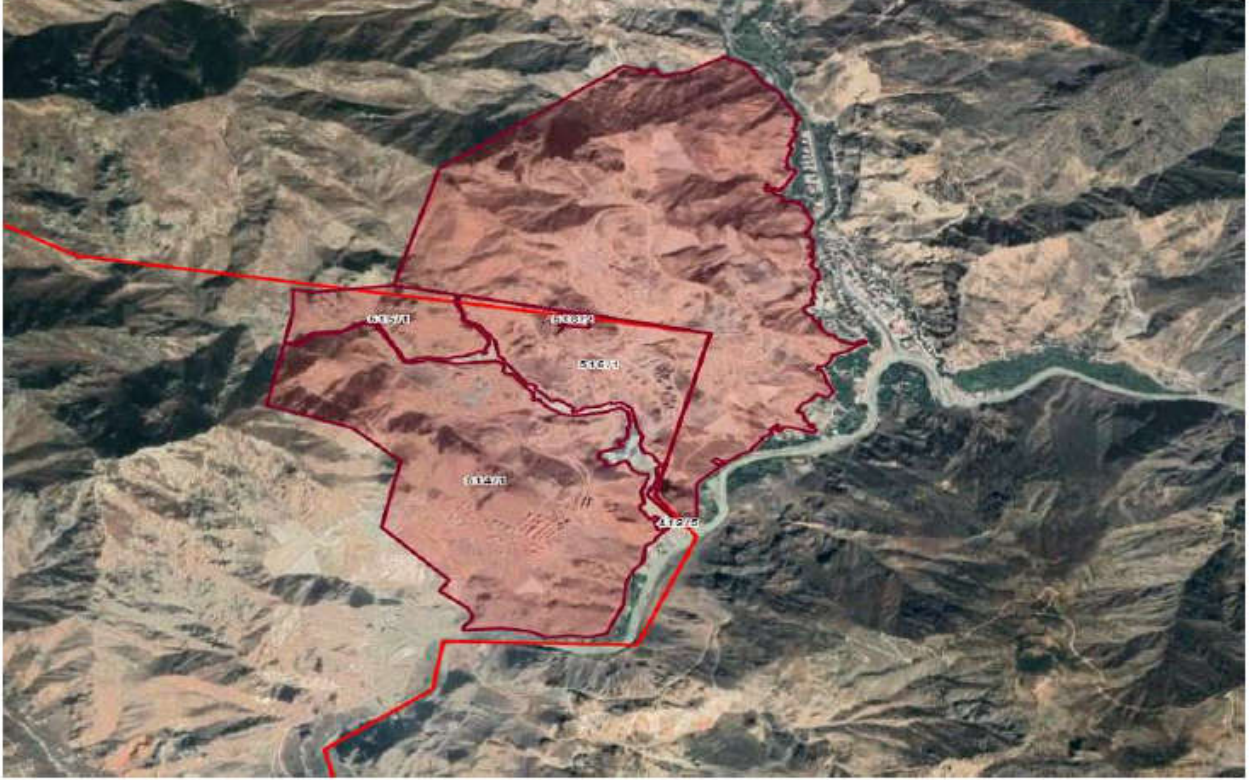
KONUMU ve PLAN DURUMU

Artvin İli Yusufeli İlçesi Erzurum'un Olur ve Oltu İlçeleri'nin Batısında Tortum,Uzundere ve İspir İlçeleri'nin Kuzeyinde, Rize İli'nin Fındıklı ve Ardeşen ilçelerinin doğusundadır. Yusufeli İlçesi, Artvin İl Merkezine 85 km uzaklıktadır. Artvin İli Yusufeli İlçesi'nde yaşanan doğal afetler nedeni ile Yusufeli İlçesi için yeni alan belirlenmiştir. Bu askıya giden planlı alan "Yansıtıcılar Mevkii-Sakut Deresi arası yaklaşık 330 ha'lık alan", 25.04.2006 tarih ve 2006/10290 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 24.04.2008 Tarih Ve 5753 Sayılı Kanun ile belirlenmiş alandır. Yerleşim alanının topografik durumu, il ve ilçe ile aynı özellikte dik ve eğimli tapografik yapıdan oluşmaktadır.





İmar planı, Yusufeli İlçe Merkezi'nin Batı ve Güney-Batı kısmında Hazine adına tescilli Merkez Mahallesi 412 ada, 5 nolu parsel, Tekkale Mahallesi 514 ada, 1 nolu parsel, 515 ada, 1 nolu parsel ve 516 ada, 1 nolu parsellerini kapsamaktadır. Planda arazi kullanımının büyüklüğü yaklaşık 229 ha'dır.



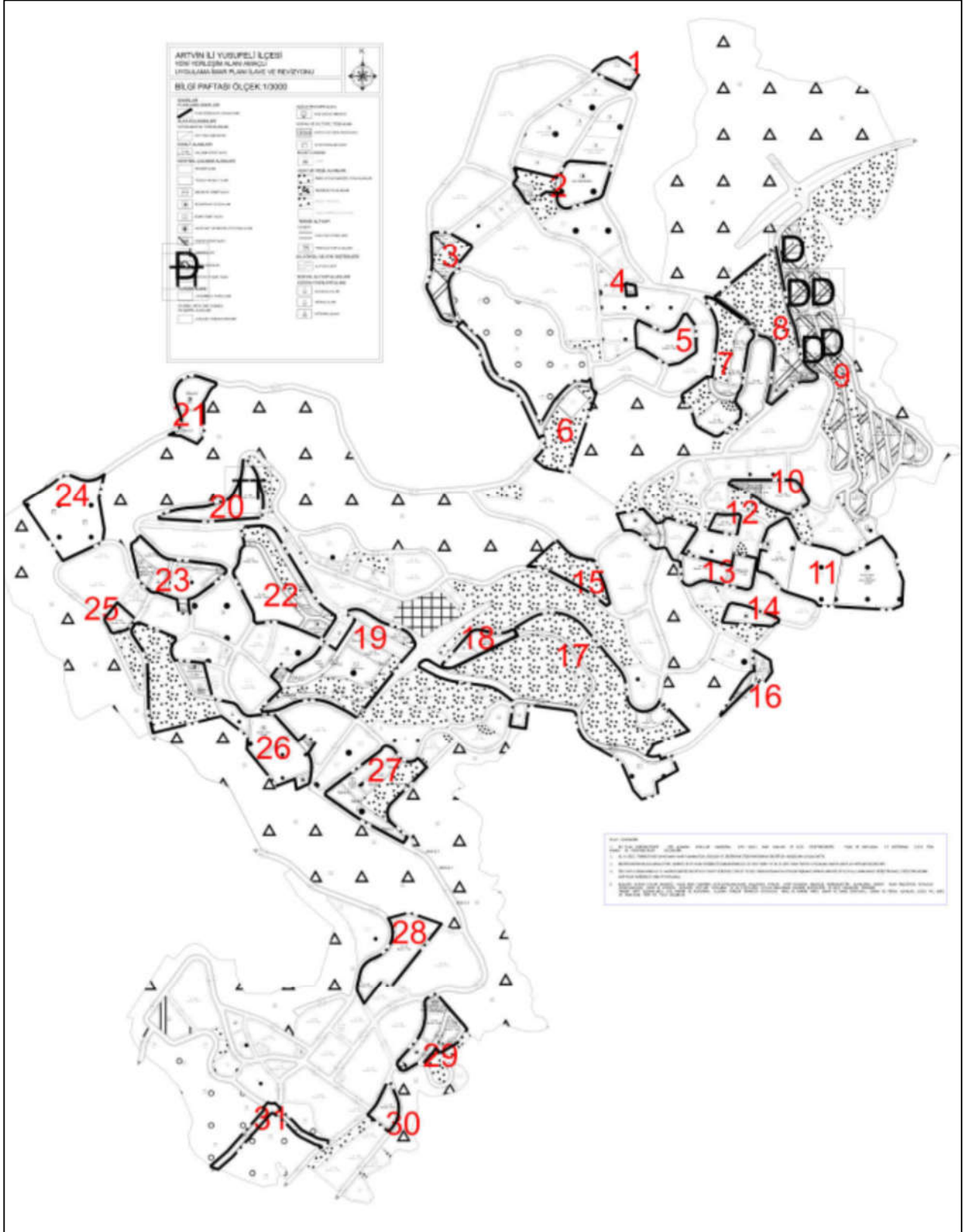
Planlama sürecinde, yerleşmede dört plan yapılmıştır.

1. Planlama; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 10.04.2014 tarih ve 5782 sayılı Olur'u ile Yusufeli Yeni Yerleşim Planı,
2. Planlama; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü "30.03.2021 tarih ve 647264 sayılı esas yazıları gereği" Toki tarafından yapılmış, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi Ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi Kapsamında 21.01.2021 Tarihinde onaylanmış Revizyon İmar Planı,
3. Planlama; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 28.12.2021 tarihinde Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi kapsamında re'sen onaylanmış Revizyon İmar Planı
4. Planlama; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.12.2022 tarihinde Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi kapsamında re'sen onaylanmış İlave ve Revizyon İmar Planı,

08.12.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) onaylanan "Artvin İli, Yusufeli İlçesi, Yeni Yerleşim Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu" 12.12.2022 – 11.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.


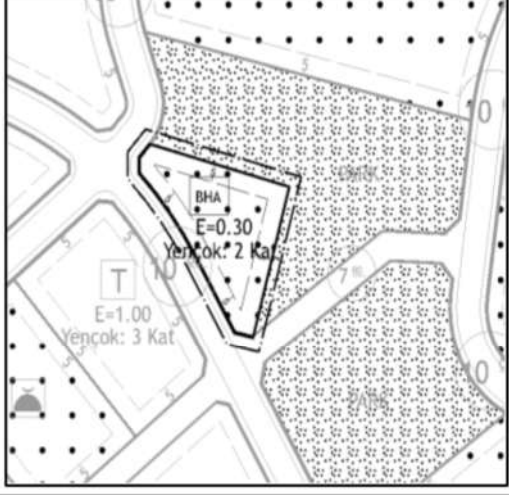
Bu rapor ile askı sürecinde uygun bulunan itirazlara ilişkin yapılan plan değişiklikleri ve yeniden düzenlenmesi gereken alanlara ilişkin imar planı değişiklikleri ele alınmıştır.

PLANLAMA KARARLARI:

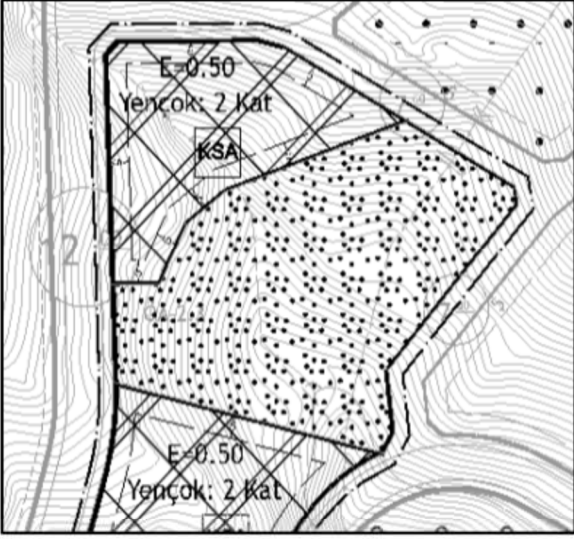



08.12.2022 onay tarihli imar planı

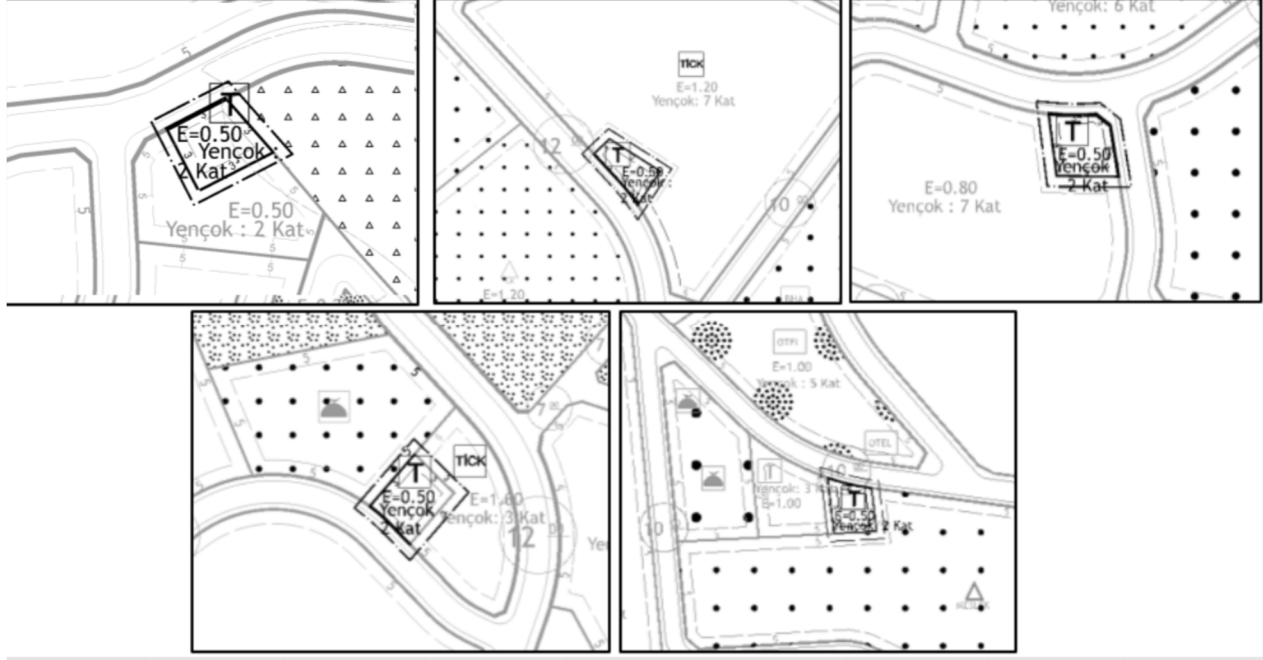
* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 2 numarada yer alan 2.366 m² alana sahip Günübirlik Tesis Alanı (E:0.20 Yençok:1Kat) Belediye Hizmet Alanı (E: 0.30 Yençok: 2 Kat) olarak düzenlenmiştir.

			
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Düzenlenen Plan Değişikliği	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Günübirlik Tesis Alanı E:0.20 Yençok:1Kat	2366 m ²	Belediye Hizmet Alanı E:0.30 Yençok: 2 Kat	2366 m ²

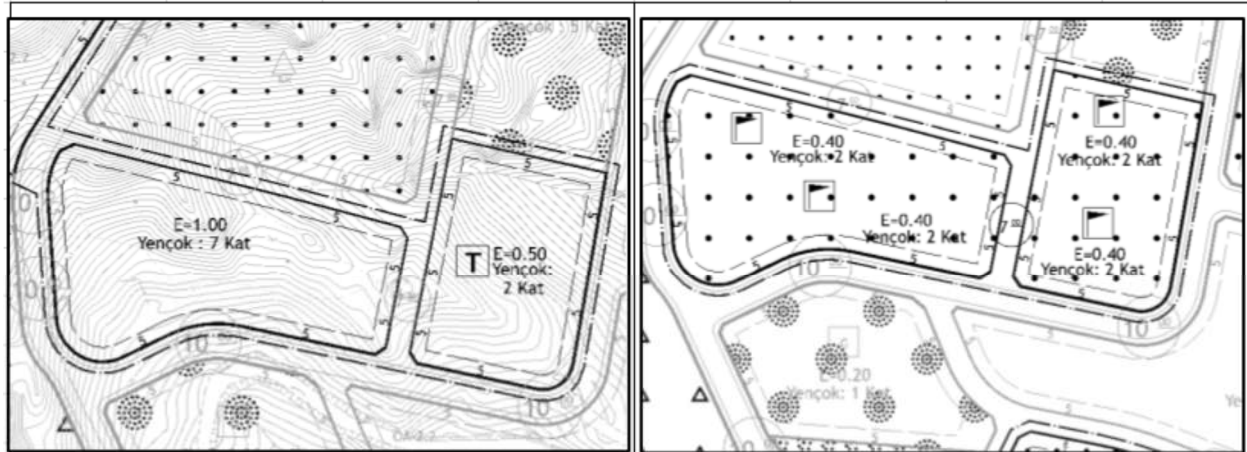
* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 3 numarada yer alan 1.840 m² alana sahip Küçük Sanayi Alanı (E:0.50 Yençok:2 Kat) Park olarak düzenlenmiştir.

			
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Küçük Sanayi Alanı E= 0.50 Yençok: 2 Kat	1840 m ²	Park	1840 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında Fırın Nitelikli İşyerleri için ayrılan 4, 13, 23, 26 ve 29 numarada yer alan Ticaret Alanlarında 5 metre olan Yapı Yaklaşma Mesafeleri 3 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.

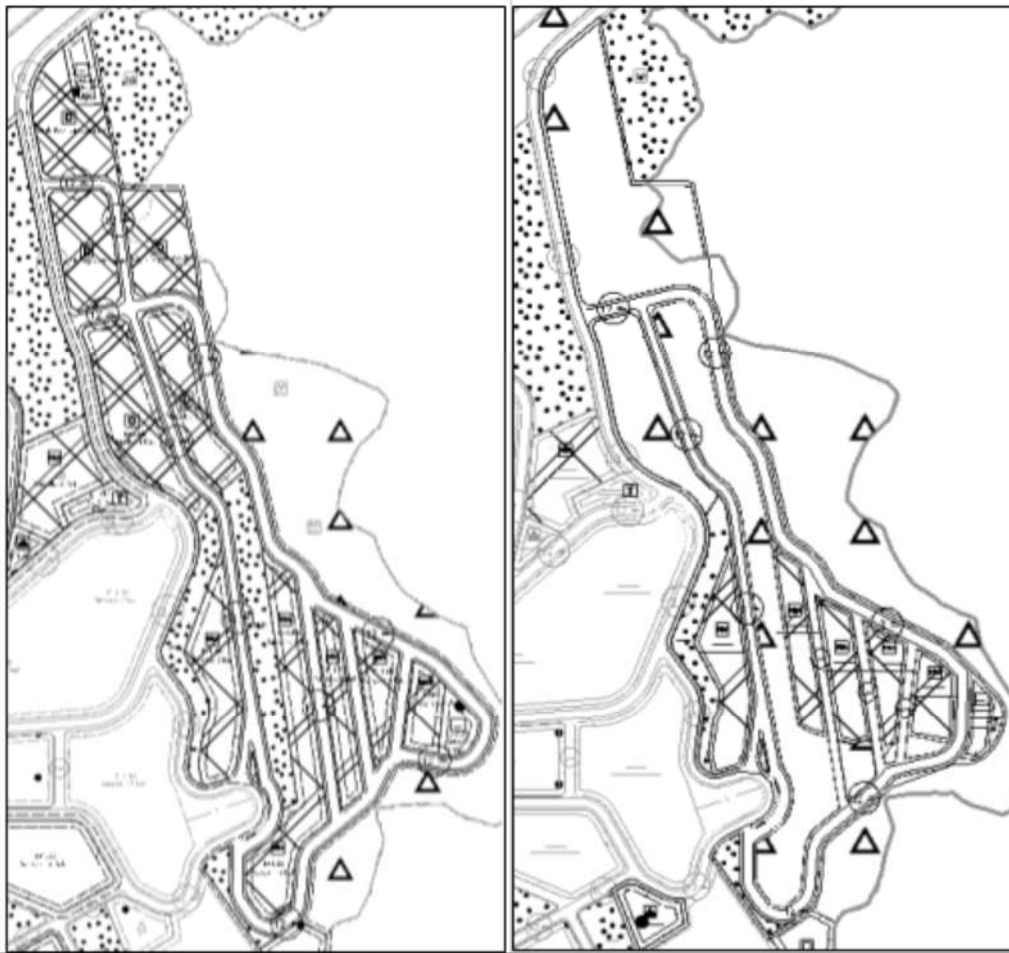


* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 13 numara ile gösterilen alanda yer alan Gelişme Konut Alanı (E: 1.00 Yencok: 7 kat) ve Ticaret Alanı (E=0.50 Yencok: 2 Kat) kullanım kararları 28.12.2021 Onay Tarihli Merii İmar Planındaki Kapalı Spor Alanı (E= 0,40 Yencok: 2 Kat) kullanım kararlarına dönülmesi uygun bulunmuştur.



08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Gelişme Konut Alanı (E: 1.00 Yencok: 7 kat) ve Ticaret Alanı (E=0.50 Yencok: 2 Kat)	5531 m ² Gelişme Konut Alanı 3642 m ² Ticaret Alanı	Kapalı Spor Alanı	9173 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 9 numara ile gösterilen alanda yer alan Küçük Sanayi Alanı'nın (E:1.00 Yençok 3 Kat) 5 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir. 12 metre genişliğindeki yol Belediye Hizmet alanı ve Küçük Sanayi Alanı arasından geçecek şekilde düzenlenmiş olup Belediye Hizmet Alanının doğusuna park alanı düzenlenmiştir. Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer alan 12 metre genişliğindeki ara yollar 7 metre olarak düzenlenmiştir. Açık ve Kapalı Depolama Alanları, Teknik Altyapı alanı ve park alanları Ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmiştir.



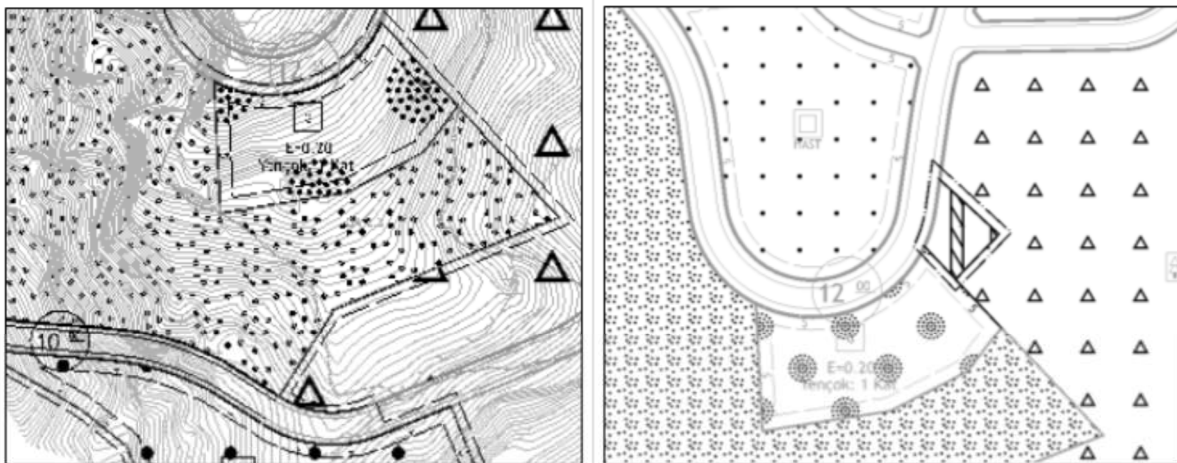
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
KSA (E:1.00 Yençok: 3 Kat)	16.133 m ²	KSA (E:1.00 Yençok: 3 Kat)	15.368 m ²
Kapalı Depo Alanı	10.641 m ²	*	*
Açık Depolama Alanı	12.550 m ²	*	*
Teknik Altyapı Alanı	1.210 m ²	*	*
BHA (E: 0.50 Yençok: 2 Kat)	1.157 m ²	BHA (E: 0.50 Yençok: 2 Kat)	1.113 m ²
Park	9.288 m ²	Park	3.523 m ²
Ağaçlandırılacak Alan	*	Ağaçlandırılacak Alan	36.547 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 11 numarada yer alan 34.366 m² yüzölçüme sahip Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi Alanı) (E:1,20 Yençok: 6 Kat) 2.202.m² olarak ve geriye kalan alan ise Açık Spor Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.



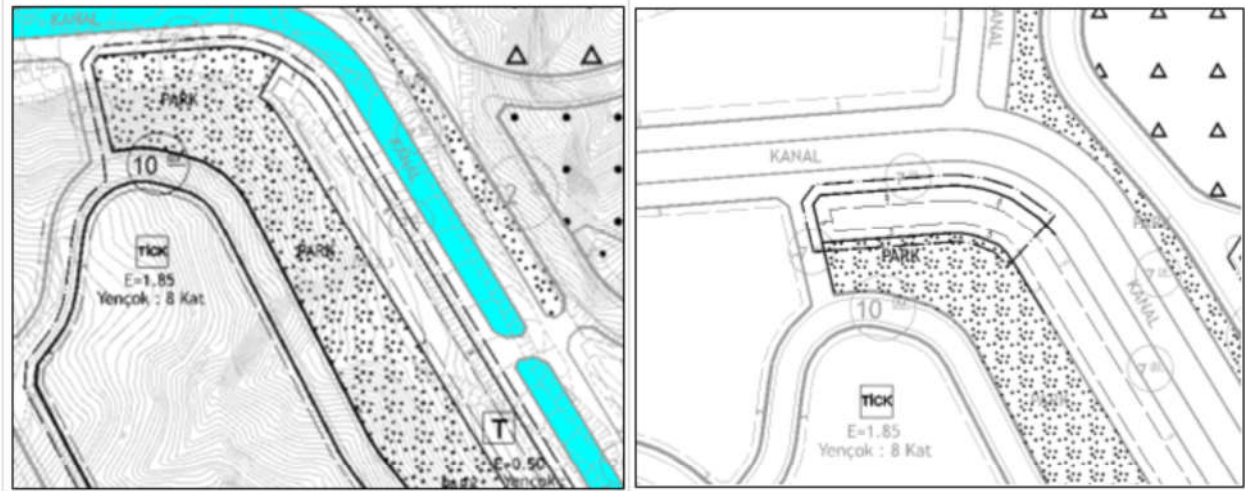
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi Alanı) (E:1,20 Yençok: 6 Kat)	34.366 m ²	Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi Alanı) (E:1,20 Yençok: 3 Kat)	2.202 m ²
Açık Spor Alanı	*	Açık Spor Alanı	32.164 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 17 numarada yer alan Hastane Alanının güneyinde 463 m² alana sahip Helikopter İniş Alanı düzenlenmiştir.



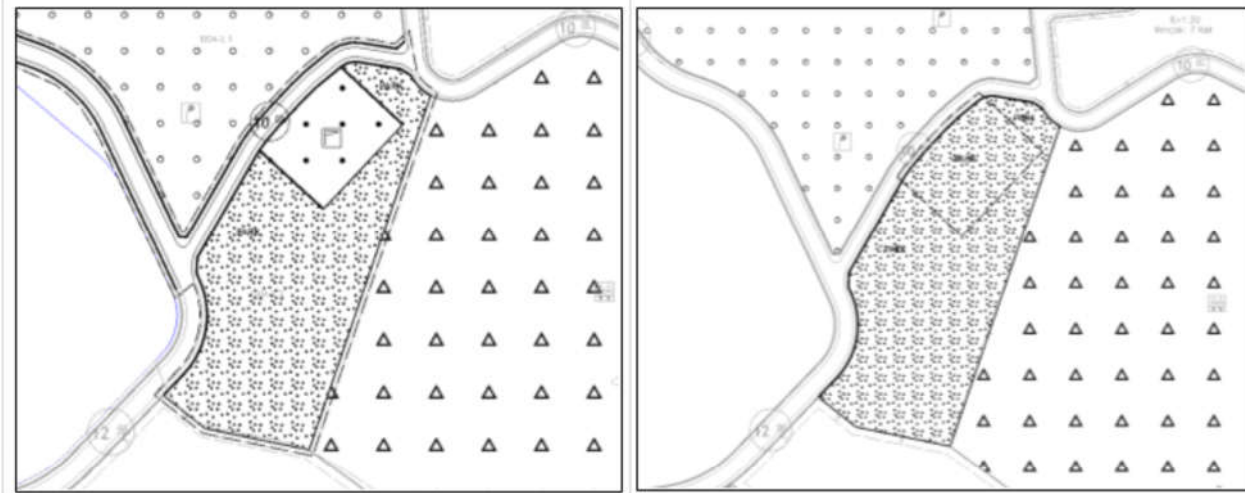
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Ağaçlandırılacak Alan	463 m ²	Helikopter İniş Alanı	463 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 22 numarada yer alan park kullanımındaki 1.002 m²'lik alan Ticaret Alanı (E:0.50 Yençok: 2 Kat) olarak düzenlenmiştir.



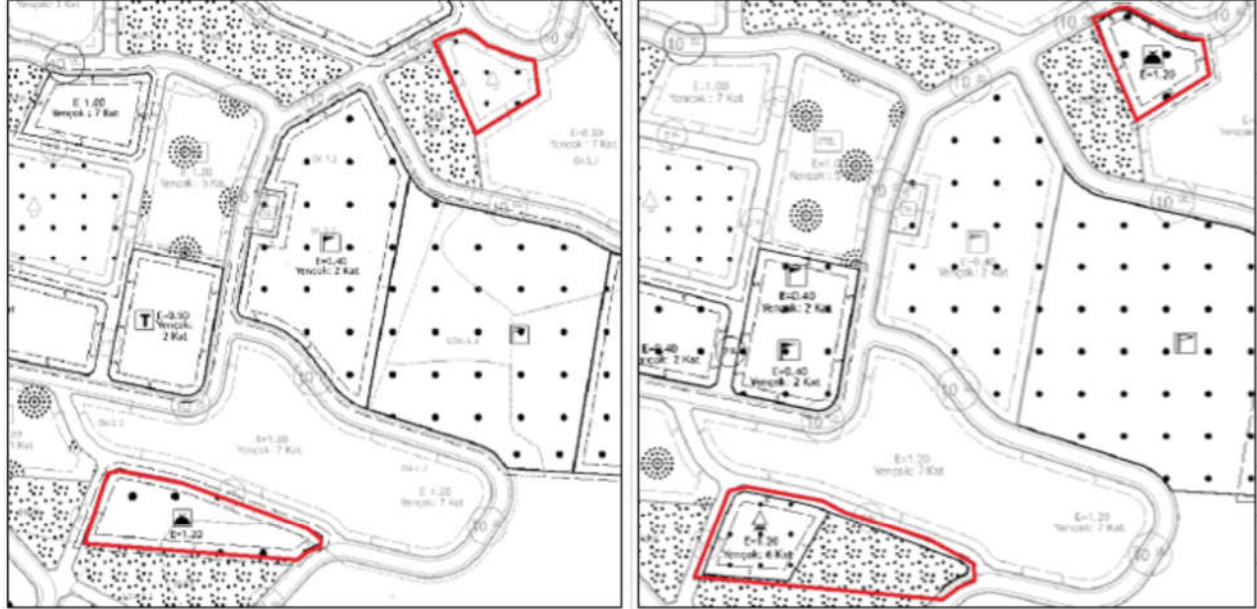
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Park	1.002 m ²	Ticaret Alanı (E: 0.50 Yençok: 2 Kat)	1.002 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 6 numarada yer alan 2.877 m² alana sahip Açık Spor Alanı park olarak düzenlenmiştir.



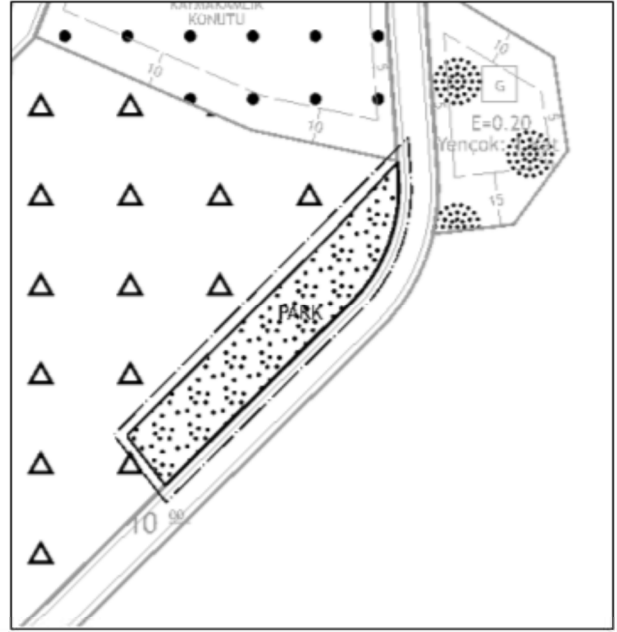
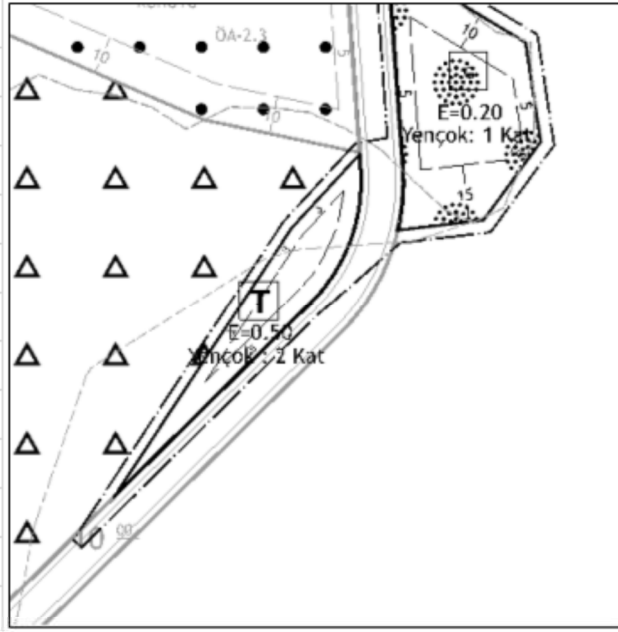
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Açık Spor Alanı	2.877 m ²	Park	2.877 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 14 numarada yer alan İbadet Alanı (Cami) (E: 1.20) fonksiyonu ile yine aynı imar planında Anaokulu (E: 1,20 Yençok: 3 Kat) arasında yer değişikliğine gidilmiştir.



08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
İbadet Alanı (Cami) (E: 1,20 Yençok:6 Kat)	3.717 m ²	Anaokulu Alanı (E: 1,20 Yençok: 3 Kat)	1.789 m ²
*	*	Park	1.928 m ²
Anaokulu Alanı (E: 1,20 Yençok: 6 Kat)	1.658 m ²	İbadet Alanı (Cami) (E: 1,20 Yençok:6 Kat)	1.658 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 16 numarada yer alan Ticaret Alanı (E:0.50 Yençok:2 Kat) ve Aaçlandırılacak Alanın 692 m²'lik b6lümü Park olarak dzenlenmiştir.



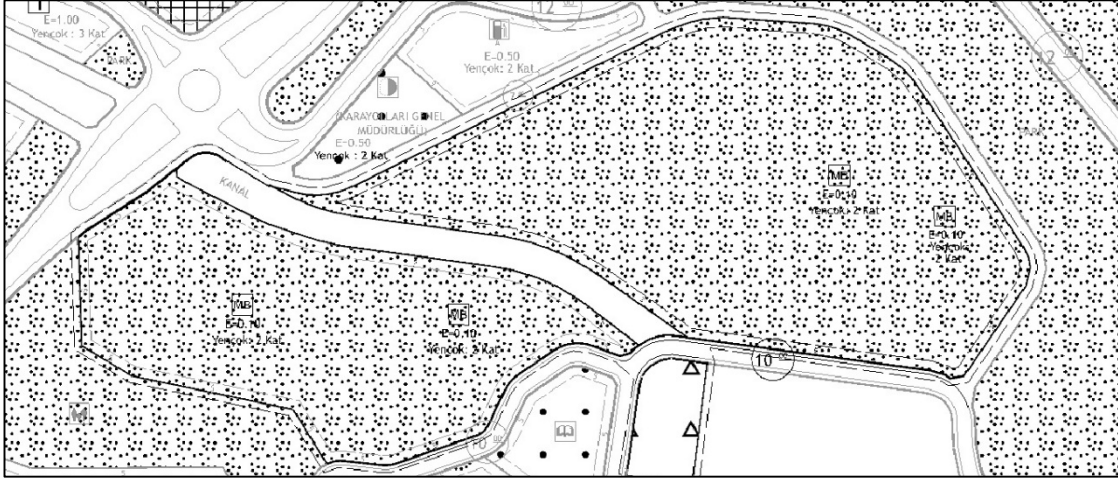
08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Dzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüz6lçümü	Kullanım Amacı	Yüz6lçümü
Ticaret Alanı (E: 0,50 Yençok:2 Kat)	979 m ²	Park	1.671 m ²
Aaçlandırılacak Alan	692 m ²	*	*

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 17 numarada yer alan Kültürel Tesis Alanı (E: 1.20 Yençok: 3 Kat) fonksiyonu ile yine aynı imar planında Ağaçlandırılacak Alan arasında yer değişikliğine gidilmiştir.



08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Kültürel Tesis Alanı (E:1.20 Yençok: 6 Kat)	1.749 m ²	Ağaçlandırılacak Alan	1.749 m ²
Ağaçlandırılacak Alan	2.919 m ²	Kültürel Tesis Alanı (E:1.20 Yençok: 3 Kat)	2.919 m ²

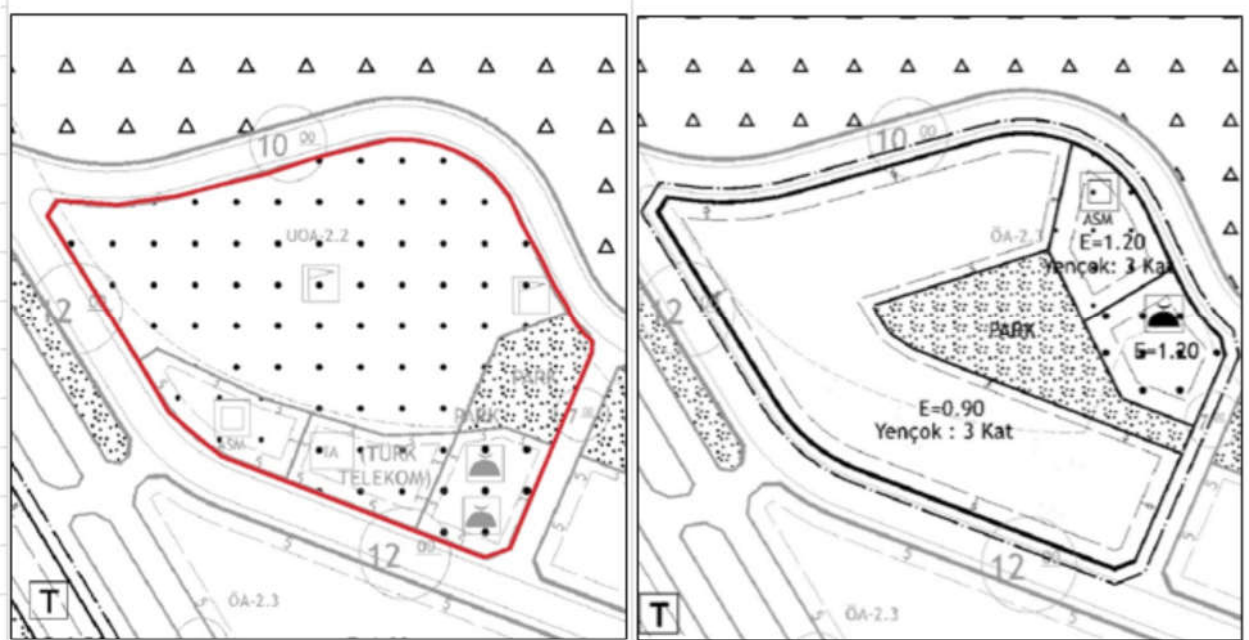
* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 17 numarada yer alan Millet Bahçesinde 0,05 olan Emsal değeri 0.10 olarak değiştirilmiştir.



* 08.12.2022 onay tarihli imar planında 17 numarada yer alan Teknik Altyapı Alanı'nın bulunduğu alanda yapılan jeolojik etütler kapsamında Uygun Olmayan Alan (U.O.A-2.3) olarak belirlendiğinden söz konusu alan imar planı sınırı dışına çıkarılmıştır.

08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Teknik Altyapı Alanı (E:0.50 Yençok: 2 Kat)	8.317 m ²	*	8.317 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında Açık Spor Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Teknik Altyapı Alanı, İbadet Alanı (Cami) ve park'ın bulunduğu alanda yapılan jeolojik etütler kapsamında Önemli Alan (Ö.A-2.3) olarak belirlendiğinden söz konusu Gelişme Konut Alanı (E: 0,90 Yençok: 3 Kat), Aile Sağlığı Merkezi, İbadet Alanı (Cami) ve park alanı olarak düzenlenmiştir.



08.12.2022 Onay Tarihli Merii İmar Planı		Yeniden Düzenlenen İmar Planı	
Kullanım Amacı	Yüzölçümü	Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Açık Spor Alanı	6.945,17 m ²	Gelişme Konut Alanı (E: 0.90 Yençok 3 Kat)	6.884.76 m ²
ASM (E: 1.20 Yençok:6 Kat)	760,30 m ²	ASM (E: 1.20 Yençok:3 Kat)	857.74 m ²
Teknik Altyapı Alanı (E: 1.20 Yençok:6 Kat)	841.02 m ²	*	*
İbadet Alanı (E: 1.20 Yençok:6 Kat)	830,18 m ²	İbadet Alanı (E: 1.20 Yençok:6 Kat)	851.22 m ²
Park	773.98 m ²	Park	205 m ²

* 08.12.2022 onay tarihli imar planında yer alan 2. Numaralı plan notu “12.04.2010, 24.04.2015, 01.08.2017, 23.05.2018, 11.11.2019, 23.09.2020, 29.03.2022, 03.11.2022, 15.03.2023, tarihlerinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır” şeklinde değiştirilmiştir.

08.12.2022 onay tarihli imar planında yer alan 5 numaralı plan notu “Jeolojik açıdan uygun olmadığı halde açık depolama kullanımına ayrılan (yapı yaklaşma mesafesi verilmemiştir) alanlarda vaziyet planı ölçeğinde yapılacak düzenlemelere göre ve ayrıntılı jeolojik etütler yapılarak ve bu etütlerde uygun bulunması halinde büyüklüğü 30 m²'yi geçmeyen sökülür takılır hafif elemanlarla acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makina parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, depo, wc, büfe ve yeme-içme yeri vs. Tesis edilebilir.” İptal edilmiştir.

İptal edilen 5. Numaralı plan notu yerine Millet Bahçesiyle ilgili “Millet bahçesi: yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır.

bu alan içerisinde; millet kıraathanesi ile ibadethane, kütüphane, müze, sergi alanı, el sanatları merkezi, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (tenis, basketbol, voleybol, vb.), açık hava tarih parkı, sebze bahçeleri (hobi), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir.

imar planında millet bahçesi kullanımına ayrılan alanlarda, ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılarak bu etütlerde uygun bulunması halinde millet bahçesi kullanımına uygun yapılar, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Bu yapı ve tesisler ada/parsel içerisinde vaziyet planı ile açılacak yaya ve servis yollarından mahreç alabilir.

bu alanlarda emsal: 0,1 'dir. Yapılacak yapı ve tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz. Bina yüksekliği ise asma katlı yapılarda yavaşok=9.30 metreyi, asma katı bulunmayan yapılarda ise yavaşok=8.30 metreyi aşamaz.” Şeklinde plan notu eklenmiştir.

PLANLAMA NOTLARI

1. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALAMAYAN KONULAR HAKKINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLAN VE YAPILAŞMA İLE DOĞRUDAN İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

2. 12.04.2010, 24.04.2015, 01.08.2017, 23.05.2018, 11.11.2019, 23.09.2020, 29.03.2022, 03.11.2022, 15.03.2023, TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINCA 21.01.2021 TARİH VE 28.12.2021 TARİH VE 08.12.2022 ONAY TARİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

4. 5543 SAYILI İSKAN KANUNU 21. MADDESİ GEREĞİ BELİRTİLEN TAKYİT SÜRESİNCE DEVLET ELİYLE İSKAN KAPSAMINDA VERİLEN TAŞINMAZLARIN PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DEĞİŞTİRİLEMEZ, DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ YAPILAMAZ.

5. JEOLJİK AÇIDAN UYGUN OLMADIĞI HALDE AÇIK DEPOLAMA KULLANIMINA AYRILAN (YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMEMİŞTİR) ALANLARDA VAZİYET PLANI ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK DÜZENLEMELERE GÖRE VE AYRINTILI JEOLJİK ETÜTLER YAPILARAK VE BU ETÜTLERDE UYGUN BULUNMASI HALİNDE BÜYÜKLÜĞÜ 30 M²'Yİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜR TAKILIR HAFİF ELEMANLARLA ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNA PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİVAJ ALANLARI, DEPO, WC, BÜFE VE YEME-İÇME YERİ VS. TESİS EDİLEBİLİR.

X

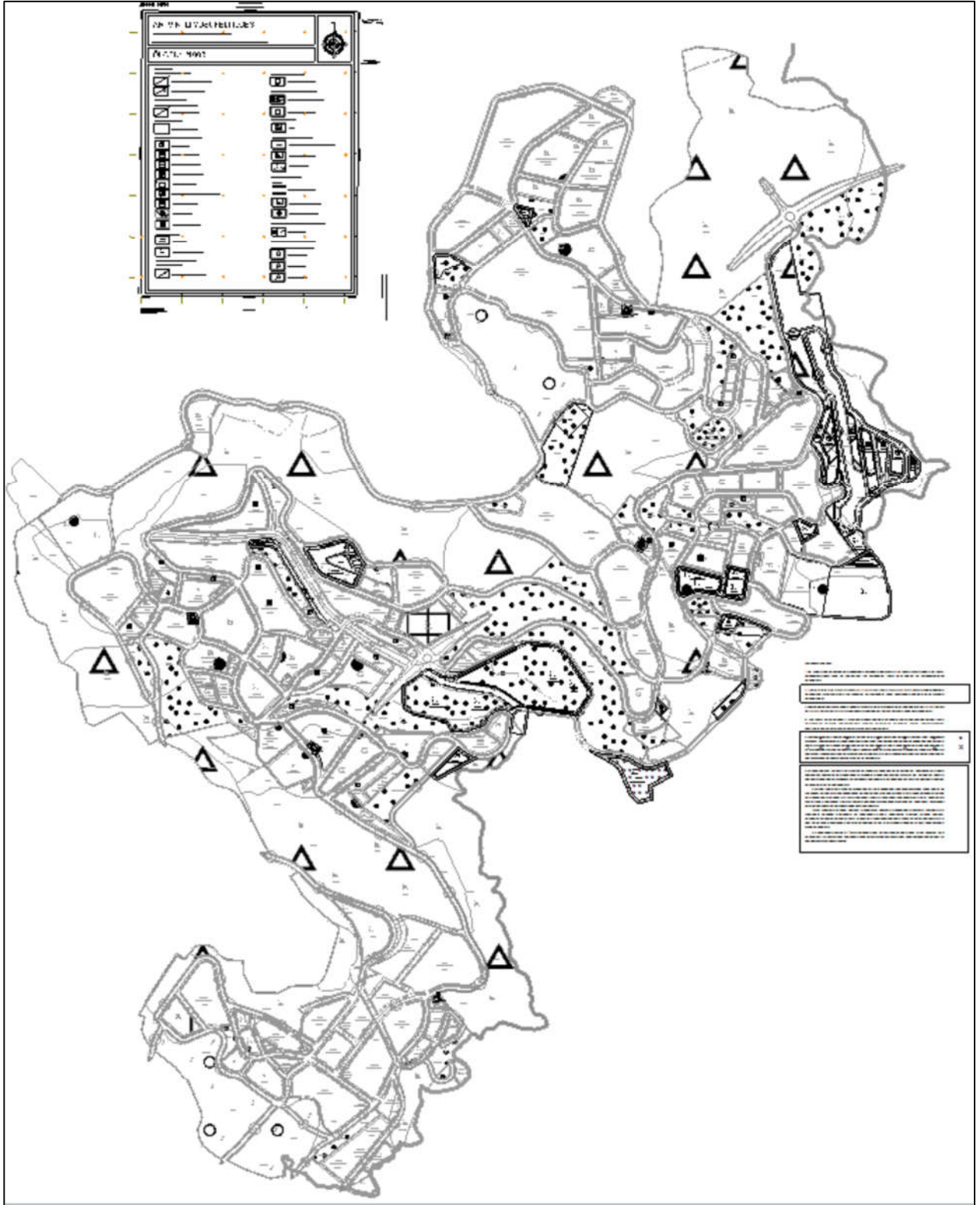
X

6. MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR.

BU ALAN İÇERİSİNDE; MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ ALANI, EL SANATLARI MERKEZİ, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL, VB), AÇIK HAVA TARİH PARKI, SEBZE BAHÇELERİ (HOBİ), TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR.

İMAR PLANINDA MİLLET BAHÇESİ KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA, AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILARAK BU ETÜTLERDE UYGUN BULUNMASI HALİNDE MİLLET BAHÇESİ KULLANIMINA UYGUN YAPILAR, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR BU YAPI VE TESİSLER ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

BU ALANLARDA EMSAL: 0,1 'DİR. YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. BİNA YÜKSEKLİĞİ İSE ASMA KATLI YAPILARDA YENÇOK=9.30 METREYİ, ASMA KATI BULUNMAYAN YAPILARDA İSE YENÇOK=8.30 METREYİ AŞAMAZ.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı,