



**ARTVİN İLİ, YUSUFELİ İLÇESİ,  
TEKKALE KÖYÜ  
YENİ YERLEŞİM YERİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ARALIK – 2018  
(Kapak Dâhil 6 Sayfa)**

## **A) PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Yusufeli Barajı ve HES Projesinden etkilenen Yusufeli İlçesi ve köy yerleşim alanları çalışmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü arasında imzalanan 21.03.2008 tarihli protokol kapsamında yürütülmektedir. Bu kapsamda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilen Yusufeli İlçesi, Çevreli, Çeltikdüzü, Meşecik, Tekkale, Irmakyanı, Yeniköy ve İşhan köylerinde öneri yerleşim alanları Toplu Konut İdaresi Başkanlığına önerilmiştir.

Önerilen köy yerleşim alanlarından; Tekkale köyü Yusufeli Merkez İlçenin güneybatı kesiminde yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğüne tespit edilerek İdaremize önerilen Tekkale köyü, X= 4.518.200-4.519.700, Y= 459.000-459.750 (ITRF96-GRS80 Elipsoidi Koordinat Sisteminde ve Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalmaktadır.

Tekkale köyü sınırları içerisinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından önerilen Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 514 ada 1 parselin bir kısmında planlama çalışmaları yürütülmekte olup planlama alanı yaklaşık 304.400 m<sup>2</sup> yüzölçümünde alanı kapsamaktadır.

Planlama alanlarına yönelik ulaşım bağlantıları; Karayolları Genel Müdürlüğüne yapımı devam eden karayolları bağlantı noktalarından, DSİ Genel Müdürlüğüne yürütülen Baraj inşasında açılması planlanan yol bağlantıları ile mevcut yol bağlantıları dikkate alınarak ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca, Tekkale köyü, Yusufeli Merkez yeni yerleşim alanının bitişiğinde olduğundan yeni yerleşim alanına ait onaylı imar planı yol güzergâhlarına yol bağlantıları sağlanmıştır.

Planlama alanı genelinde topografik yapı, eğimli araziden oluşmaktadır. Şöyle ki, planlama alanının orta kesimler %15-45 arası eğimli bir yapısı olmakla birlikte güney kesimi, doğu kesimi ile batı kesimlerinde eğim %60'ının üzerinde görülmektedir.

**Şekil 1:** Tekkale Köyü Yeni Yerleşim Yeri Planlama Alanı Genel Konumu



**Şekil 2:** Tekkale Köyü Yeni Yerleşim Yeri Planlama Alanı ve Yakın Çevresi  
Mevcut Durumu



## **B) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU**

Planlama alanına ilişkin yürürlükte olan imar planları (1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamınca 10.08.2018 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu yürürlükteki imar planlarında; 158.900 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Konut Alanı ile Ticaret Alanı önerilmiş ve 145.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanda ise Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payı kapsamında kamusal kullanımına (Eğitim Tesisi, Kültürel Tesis, Dini Tesis, Park, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı, Yol) ayrılmıştır. (Şekil-3)

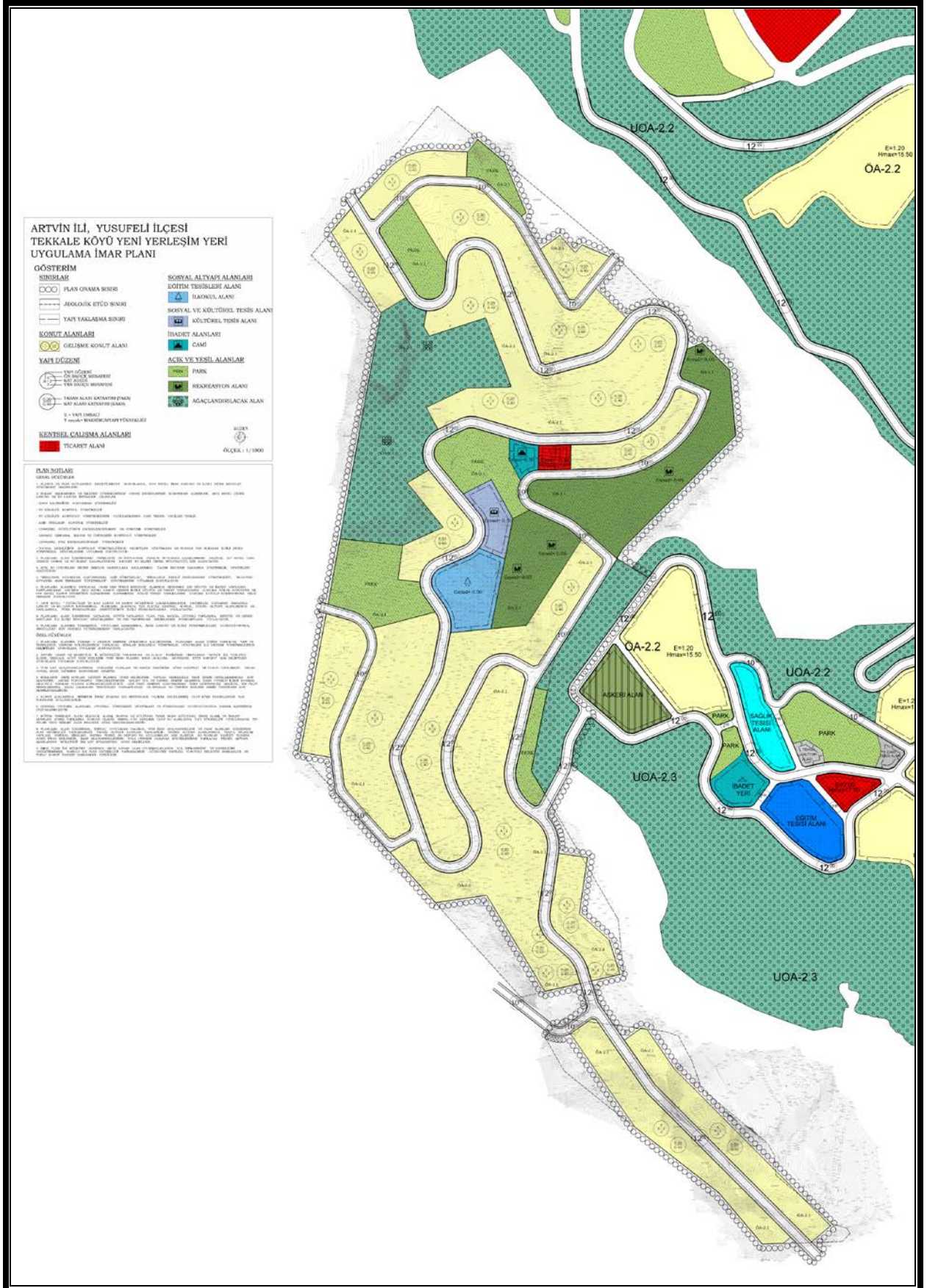
## **C) PLANLAMA KARARLARI**

Planlama alanına yönelik yürürlükte olan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planınının 5 no.lu plan notu ile “Konut Adalarında Minimum İfraz Koşulu 500 Metrekare Olarak Belirlenmiş Olup Köşe Parsellerde %10 Tolerans Kullanılabilir.” şeklinde hüküm getirilmiş olup planlama alanında önerilen konut adasında oluşacak parsellerde yörenin kültürü, yaşayan vatandaşların talebi gibi unsurlar dikkate alındığından müştemilat yapımında engel oluşturduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle, uygulamanın sağlıklı bir şekilde yürütülmesi amacıyla, arazinin mevcut topografik yapısı göz önünde bulundurularak 5 no.lu plan notunun revize edilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile 5 no.lu plan notu; “Konut Adalarında Minimum İfraz Koşulu 500 Metrekare Olarak Belirlenmiş Olup Köşe Parsellerde %10 Tolerans Kullanılabilir. Aynı Zamanda, Konut Adalarında Müştemilat Yapılması Durumunda Bu Müştemilatlar Toplam İnşaat Alanını Geçmemek Kaydıyla TAKS Hesabına Dahil Edilmez.” şeklinde revize edilmiş olup yapılan revizyon planlama alanında herhangi bir yoğunluk ve nüfus artışına neden olmamaktadır. (Şekil-4)

Şekil 3: Planlama Alanı ve Mevcut İmar Planı Durumu



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

