ARTVİN İLİ BORÇKA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2026

PRESTİJ MF PLANLAMA

HAZIRLAYAN

KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

PRESTİJ MF PLANLAMA

1.PLANIN AMACI

Borçka ilçe merkezine ait mevcut imar planlarının güncel ihtiyaçlara cevap verememesi, değişen sosyo-ekonomik koşullar, nüfus dinamikleri ve mekânsal gelişim eğilimleri doğrultusunda hazırlanacak olan revizyon imar planında; sağlıklı ve güvenli kentleşmeyi sağlamak, afet risklerini azaltmak, donatı alanlarını artırmak, ulaşımı iyileştirmek, planlı gelişimi sağlamak ve doğal çevreyi korumak amaçlanmıştır.

2.PLANIN KAPSAMI

Artvin İli Borçka İlçe merkezinde yaklaşık 136.28 ha'lık alanda yapılan revizyon imar planının kapsamı daha önce yürürlükte olan imar planı sınırlarını kapsamaktadır.

3. PLANIN GEREKÇESİ

3.1. Afet Sakınımı ve Jeolojik Zorunluluklar

Borçka ilçesinin yüksek eğimli topoğrafyası ve yoğun yağış rejimi, yerleşimi doğrudan tehdit eden heyelan ve taşkın risklerini barındırmaktadır. Mevcut planların dayandığı jeolojik-jeoteknik etüt verilerinin plana işlenmesi, yerleşime uygun olmayan alanların yapılaşmadan arındırılması ve riskli bölgelerde yapı yoğunluğunun düşürülmesi hayati bir gerekliliktir.

3.2. Çoruh Havzası ve Kıyı Mevzuatına Uyum

Çoruh Nehri kıyı bandında yer alan Borçka ilçe merkezinin, Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde nehirle olan fonksiyonel ilişkisinin yeniden tanımlanması gerekmektedir. Taşkın risk bantlarının plana işlenmesi ve kıyı alanlarının kamu yararına rekreasyonel kullanımının sağlanması hedeflenmektedir.

3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Yetersizliği

Mevcut plan kararları, artan nüfus projeksiyonları karşısında kişi başına düşen yeşil alan, otopark, eğitim ve sağlık tesisi gibi donatı alanlarında yetersiz kalmaktadır. Revizyon planı ile modern şehircilik standartlarına uygun sosyal ve teknik altyapı dengesinin kurulması amaçlanmaktadır.

3.4. Ulaşım ve Erişilebilirlik Sorunları

İlçenin dar vadi yapısı içinde sıkışan ulaşım akslarının, artan araç sahipliği ve turizm hareketliliği nedeniyle tıkanma noktasına geldiği görülmektedir. Yeni ulaşım bağlantılarının kurgulanması, otopark çözümlerinin üretilmesi ve yaya-engelli erişiminin optimize edilmesi planın ana gerekçelerinden biridir.

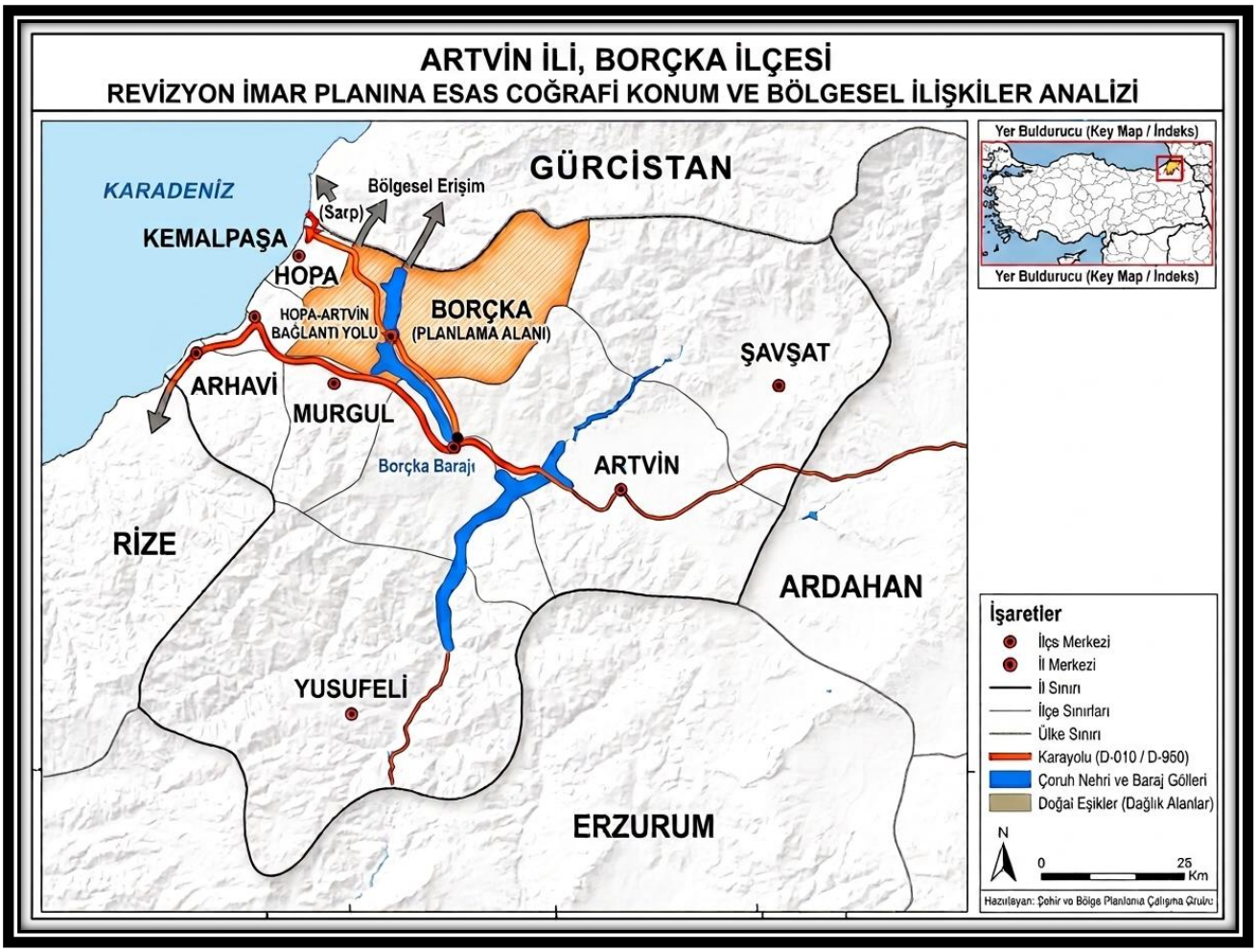
HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

3.5. Stratejik Vizyon ve Turizm Odaklı Gelişim

Borçka, Karagöl ve çevresindeki doğal değerlerle önemli bir ekoturizm merkezidir. Revizyon planı, kentin bu potansiyelini destekleyecek mekânsal kararları (konaklama alanları, yöresel ürün odaklı ticaret aksları vb.) üretirken, yerel mimari kimliği koruyacak tasarım rehberlerini de altlık olarak sunmayı hedeflemektedir.

Sonuç Olarak Mevcut imar planının kentsel gelişmeyi yönetme kabiliyetini yitirmesi, afet risklerine karşı savunmasız kalması ve mülkiyet sorunları nedeniyle uygulanamaz hale gelmesi, kapsamlı bir revizyon işlemini yasal ve teknik bir zorunluluk haline getirmiştir.

4.PLANLAMA ALANININ TANITILMASI



4.1. Genel Konum ve Komşuluk İlişkileri

Borçka, Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde, Artvin il merkezinin kuzeybatısında yer alan bir sınır ilçesidir. Doğusunda Artvin merkez, batısında Hopa ve Kemalpaşa, güneyinde Murgul ve kuzeyinde ise Gürcistan sınırı ile çevrilidir. İlçe, kıyı şeridinden (Hopa) iç kesimlere geçişi sağlayan stratejik bir eşik noktasıdır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

4.2. Morfolojik Yapı ve Topoğrafya

İlçenin coğrafi kimliğini belirleyen temel unsur Çoruh Nehri ve onun açtığı derin vadidir. Doğu Karadeniz Dağları'nın uzantısı olan Karçal Dağları (3415 m) ilçe sınırları içerisindeki en yüksek ve görkemli kütledir. Yerleşim, bu sarp dağların arasındaki dar vadi tabanlarına ve yamaçlara sıkışmış durumdadır. Bu durum, şehircilik açısından yerleşilebilir alanları kısıtlayan en büyük fiziksel eşiktir.

4.3. Hidrografik Yapı: Çoruh Havzası

Çoruh Nehri, Borçka'nın adeta can damarıdır. Nehir, ilçeyi ikiye bölerek akar ve üzerinde kurulu olan Borçka Barajı, bölgenin mikroklimasını ve ekosistemini önemli ölçüde değiştirmiştir. Ayrıca meşhur Karagöl, bir heyelan set gölü olarak ilçenin kuzeydoğusundaki yüksek rakımlı ormanlık alanda yer alır.

4.4. İklim ve Vejetasyon (Bitki Örtüsü)

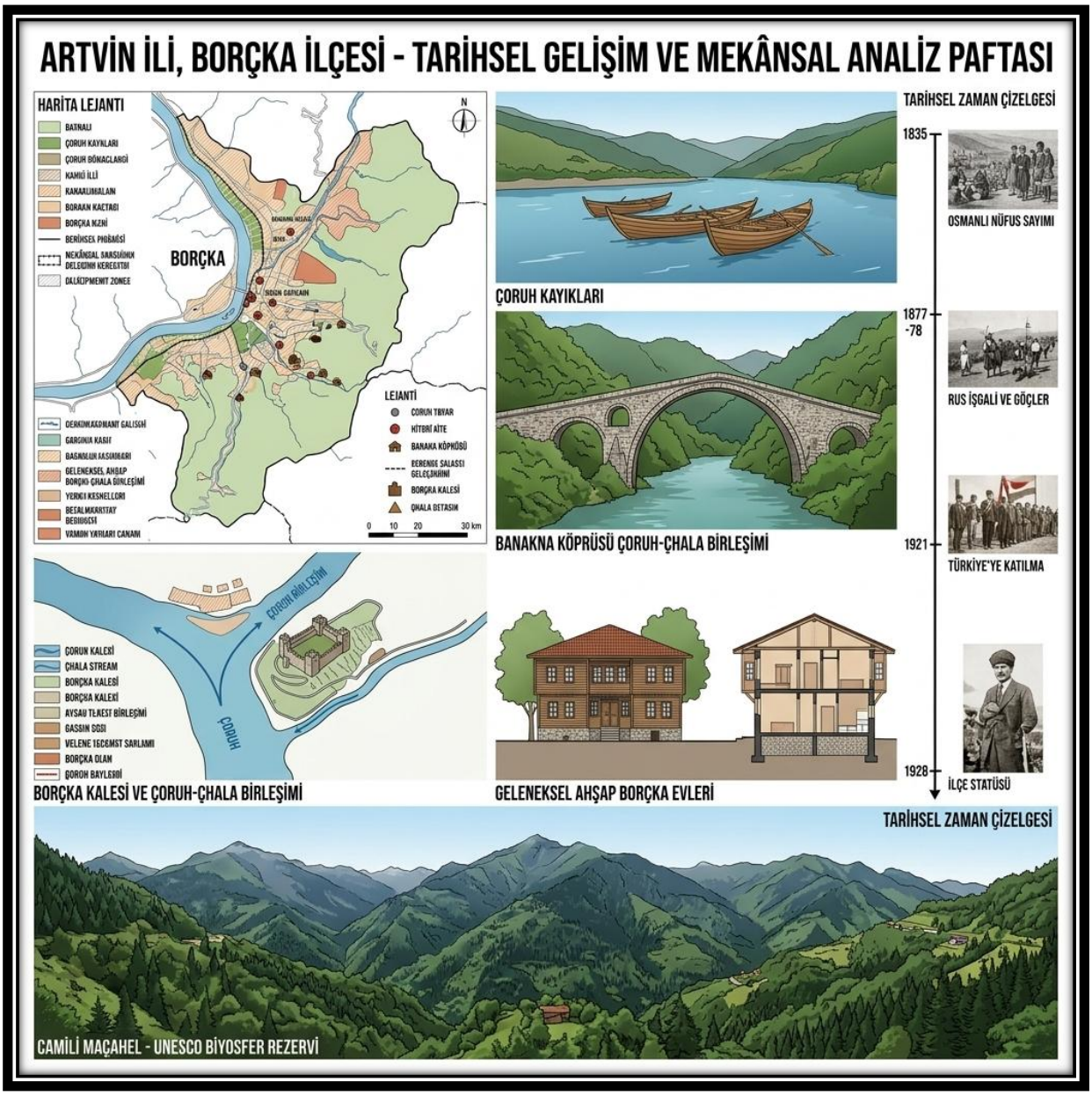
Borçka, tipik bir Karadeniz iklimine sahip olmakla birlikte, iç kesimlere doğru gidildikçe hafif bir karasallık etkisi de görülür. Türkiye'nin tek biyosfer rezerv alanı olan Camili (Macahel) havzası bu ilçededir. Dünyada nadir bulunan ılıman kuşak yağmur ormanlarına ve zengin biyoçeşitliliğe ev sahipliği yapar.

PRESTİJ MF PLANLAMA

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

PRESTİJ MF PLANLAMA

4.5. Borçka İlçesi Tarihsel Gelişim ve Mekânsal Analizi



4.5.1. Mekânsal Konum ve Tarihsel Geçiş Noktası Analizi

Tarihsel Ulaşım Aksı: Borçka (tarihsel adlarıyla Porçha / Borçha), tarih boyunca Batum'dan Kars ve Erzurum'a uzanan stratejik karayolu ve ticaret aksının üzerinde bir geçiş noktasıdır.

Nehir/Liman İlişkisi (Çoruh Taşımacılığı): Yerleşim geleneksel dönemde tarıma dayalı bir köy olmaktan ziyade, Çoruh Nehri üzerinde kayıklarla yapılan taşımacılığın önemli bir nehir iskelesi/aktarma noktası olarak gelişmiştir. Rus General Giorgi Kazbegi'nin gözlemlerine göre kentte tarımsal eklentisi olmayan mekanlar kurulmuş; halk hayvancılık veya tarımdan ziyade kayıkçılık, kayık yapımcılığı ve çanak-çömlek üretimi ile geçimini sağlamıştır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Planlama Açısından Yorumu: Borçka, doğası gereği geleneksel bir kırsal yerleşim strüktüründen değil; toplu ulaşım, lojistik, depolama ve el sanatları/zanaat odaklı bir hizmet noktası olarak doğmuş ve şekillenmiştir.

4.5.2. İdari Yönetim, Sınır Değişimleri ve Dönemsel Kronoloji

Borçka'nın idari sınırları ve statüsü tarihsel süreçte sıkça değişmiştir:

Dönem	İdari Statü / Bağlılık	Mekânsal ve İdari Özellikler
Orta Çağ – 16. Yüzyıl	Gürcü Krallıkları / Samtshe-Saatabago	Klarceti bölgesi ve Nigali Vadisi dâhilinde; 1080'de Selçuklu etkisi.
Osmanlı Dönemi (16. Yüzyıl - 1878)	Çıldır Eyaleti / Trabzon Vilayeti	1876 Salnamesi'ne göre Lazistan Sancağı Hopa Kazası Gönye (Gonio) nahiyesine bağlı merkez.
Rus İşgali (1877 - 1918)	Batum Oblastı / Batum Okrugu	Gonio Uçastok'a bağlı bir nahiye merkezi olarak idare edilmiştir.
Cumhuriyet Dönemi (1921+)	Türkiye Cumhuriyeti / Artvin	7 Mart 1921'de Türkiye'ye katılmış, 7 Mart 1928'de ilçe statüsü kesinleşmiştir.

4.5.3. Demografik Yapı ve Göç Analizi

Plana baz oluşturacak nüfus hareketleri incelendiğinde:

- 1835 (Osmanlı Tespiti): Borçka köyünde yaklaşık 408 kişi (sadece 204 erkek kayıtlı); tüm nahiyede ise ~1.200 kişi yaşamaktadır.
- 1886 (Rus Sayımı): 52 hanede 296 kişi. Hane başına 5,6 kişi düşmektedir (çekirdek aile yapısı göstergesi).
- 93 Harbi Sonrası Göçler: Tarihçi Zakaria Çiçinadze kayıtlarına göre 60 hanenin kaldığı Borçka'da 40 hane Osmanlı topraklarına göç etmiştir.
- 1922 - 1926 Dönemi: 1922'de merkezde 130 kişi yaşarken, 1926'da nüfus 271'e çıkmıştır. Erkek nüfus oranının yüksekliği, merkezin çevre köylerden işgücü/istihdam çeken bir çekim noktası olduğunu kanıtlamaktadır.
- Kentsel Büyüme Eşiği: Borçka, uzun süre köy ölçeğindeki strüktürünü korumuş; gerçek kentsel kasaba büyüklüğüne ve yoğunluğuna 1980'li yıllardan itibaren ulaşmıştır.

4.5.4. Kentsel Dokudaki Tarihsel Yapılar ve Koruma Esasları

Revizyon imar planında koruma-kullanma dengesi kararları için belgedeki tescilli/tarihi varlıklar:

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

- Borçka Kalesi ve Kale Kilisesi: Çoruh Nehri ile Çhala Deresi'nin birleştiği stratejik çatalda yer alır. Surlar içerisinde tek nefli bir kale kilisesi kalıntısı bulunmaktadır.
- Opuca (Nigia) Köy Kilisesi: Apsisi doğu yerine batı tarafında tasarlanmış, plan şeması açısından özgün ve nadir bir yapıdır.
- Banakna Köprüsü: Deviskel Deresi üzerinde 19. yüzyıldan kalan tarihi taş kemer köprüdür.
- Sivil Mimarlık Örnekleri (Camili / Maçahel Vadisi): Ahşap mimarisiyle ön plana çıkan 1855 yapımı Camili Köyü Camii ve bölgedeki tescilli anıt ağaçlar.
- UNESCO Biyosfer Rezerv Alanı: Camili Havzası (Maçahel), 2005 yılında UNESCO tarafından tescillenmiş Türkiye'nin tek biyosfer rezerv alanıdır.

Planlama Kararlarına Altlık Yorumu

- Mekânsal Eşikler: Çoruh Nehri ve baraj gölleri Borçka'nın tarihsel yerleşim aksını belirlediği gibi, bugünkü kentsel makroformun da ana doğrultusunu çizmektedir.
- Merkez Kadastrosu ve Dönüşüm: Kent merkezinin 1980 sonrasında hızlı ve kontrolsüz büyümeleri, nehir yatağındaki kentsel dokuda yoğunlaşma yaratmıştır. Revizyon planında Çoruh Nehri ve Çhala Deresi birleşim noktası bir Kentsel Odak / Tarihsel Sentez Bölgesi olarak değerlendirilebilir.



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Borçka ilçesinin topoğrafik ve mekânsal yapısını, karşı karşıya olduğu eşikleri ve imar planı revizyonundaki temel planlama kararlarını net bir şekilde ortaya koymaktadır:

Topografik ve Jeolojik Eşikler (%30 Eğim ve UOA): Görselde kırmızı taramalarla gösterilen dağlık yamaçlar ve %30 üzeri eğimli alanlar, kentin büyümesini sınırlayan en büyük fiziksel engellerdir. Ayrıca heyelan duyarlılığı yüksek alanlar (UOA) yerleşime uygun olmayan alanlar olarak etüt edilmiştir.

Hidrolojik Eşikler ve Taşkın Riski: Çoruh Nehri'nin vadi tabanındaki kıvrımları ile Borçka Barajı'nın oluşturduğu su yüzeyleri, kentin yerleşim aksını doğrudan belirlemektedir. Kıyı kenar çizgisi ve taşkın risk sınırları, nehir kenarındaki yapılaşma baskısını kontrol altına almak için kritik birer yasal eşik oluşturur.

Mevcut Konut Dokusu ve Yoğunlaşma: Vadi tabanında ve dar yamaç eteklerinde sıkışan mevcut konut dokusu yüksek yoğunluklu bir karakter sergilemektedir. Alan darlığı, yeni sosyal donatı ve açık alan oluşturulmasını zorlaştıran temel kısıttır.

Ulaşım Koridorları: Hopa-Artvin Devlet Yolu (D-950) ve vadiyi bağlayan ana ulaşım aksları, bölgenin bölgesel erişilebilirliğini sağlarken şehir içi trafiğin de ana omurgasını oluşturmaktadır.

Öneri Müdahaleler (Yeşil Kuşak ve Rekreasyon): Plan kararları çerçevesinde, nehir kıyılarının taşkın riskinden arındırılarak halkın kullanımına açılması amacıyla öneri aktif yeşil ve rekreasyon alanları (yeşil koridorlar) sisteme entegre edilmiştir.

Bu sentez, Borçka'nın dar vadi tabanındaki sıkışmışlığını, doğal riskleri ve sürdürülebilir bir kentsel doku için yapılması gereken koruma-kullanma dengesini özetlemektedir.

4.5.5. Borçka (Artvin) İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Değerlendirme Raporu

İller Bankası Anonim Şirketi tarafından hazırlatılan ve 648 sayılı kanun hükmünde kararname ile değişik 644 sayılı kanun hükmünde kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.20211 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 14.11.2017 tarihinde onaylanan Borkçka İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt raporunda;

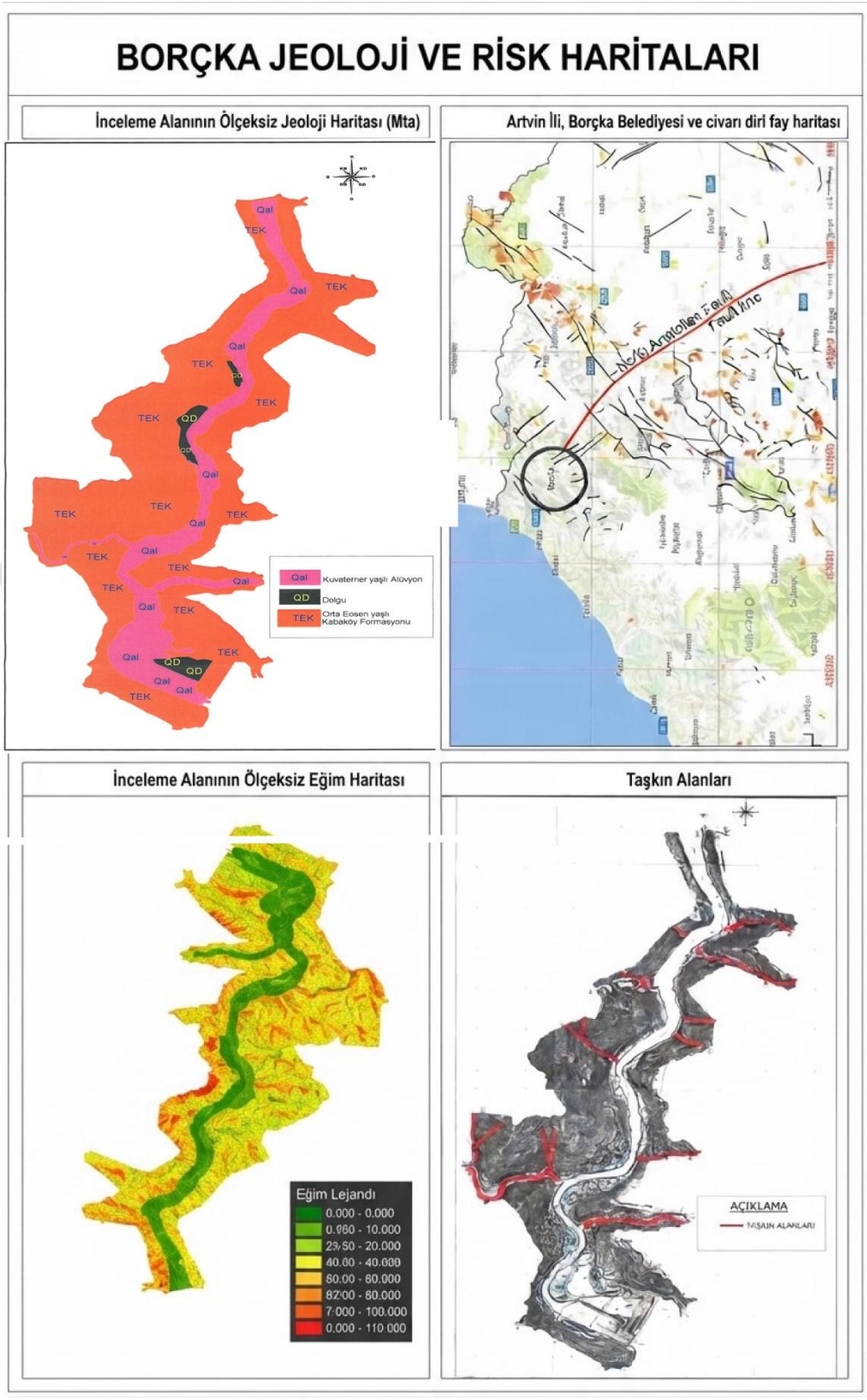
Bu rapor; Artvin ili Borçka ilçesi yerleşim alanının ve yakın çevresinin imar planına esas teşkil etmek üzere; jeolojik birimleri, tektonik özelliklerini, topoğrafik eğim koşullarını ve olası doğal afet risklerini (taşkın, heyelan vb.) incelemek amacıyla sunulan harita ve veriler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Stratigrafi ve Jeolojik Birimler;

Borçka ve civarının jeoloji haritası incelemesinde, sahanın genel litolojik dağılımı üç ana birimden oluşmaktadır:

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Orta Eosen Yaşlı Kabaköy Formasyonu (TEK): İnceleme alanının en geniş yüzeylemesini oluşturan birimdir. Genellikle volkanik kayaçlardan oluşan bu formasyon sahanın dağlık ve sarp kesimlerinin temelini teşkil eder.



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Kuvaterner Yaşlı Alüvyonlar (Qal): Çoruh Nehri yatağı boyunca ve ana vadilerin tabanlarında yer alan, gevşek tutturulmuş kum, çakıl ve silt boyutundaki akarsu tortul malzemeleridir.

Dolgu Alanları (QD): İnsan faaliyetleri sonucunda yamaç eteklerinde veya dere yataklarında oluşturulmuş suni dolgu alanlarını ifade eder.

Tektonik ve Diri Fay Hatları

Bölge, Doğu Karadeniz tektonik kuşağında yer almaktadır. MTA diri fay haritası verilerine göre: Borçka ve yakın çevresi, Kuzey Anadolu Fay Hattı (KAFZ) sisteminin ve buna bağlı gelişen ikincil fay segmentlerinin etki alanında bulunmaktadır. Alandaki litolojik birimlerin tektonik hatlar boyunca sıklıkla deformasyona uğramış olması, yerleşim planlamasında sismik tehlikelerin göz önünde bulundurulmasını zorunlu kılmaktadır.

Topoğrafya ve Eğim Analizi

İnceleme alanına ait eğim haritası değerlendirildiğinde: Borçka yerleşiminin topoğrafik yapısının oldukça engebeli ve sarp olduğu görülmektedir. Eğim değerleri %0 ile %110 arasında değişmektedir. Vadilerden uzak yamaç kesimlerinde eğimin %60–100+ değerlerine ulaşması, şev duraylılığı (heyelan ve kaya düşmesi) açısından riskli alanların varlığına işaret etmektedir.

Yerleşimin düz ve az eğimli kısımları genellikle Çoruh Nehri ve yan kollarına ait vadi tabanlarıdır.

Doğal Afet Tehlikeleri ve Riskler

Taşkın Riskleri; Taşkın alanları haritasına göre; Çoruh Nehri yatağı boyunca uzanan kesimler ile yan derelerin birleşim noktalarında taşkın tehlikesi bulunmaktadır. Vadi tabanındaki yapılaşmalarda hidrolojik riskler ve sedimantasyon göz önünde bulundurulmalıdır.

Kütle Hareketleri (Heyelan ve Kaya Düşmesi) Yüksek eğim değerlerine sahip Kabaköy Formasyonu'na ait yamaçlarda, özellikle yol yarıcı kazılar ve yoğun yağış dönemlerinde kütle hareketleri tetiklenebilmektedir. Bu nedenle planlama kararlarında jeoteknik etütlerin sınırlarına tam uyulmalıdır.

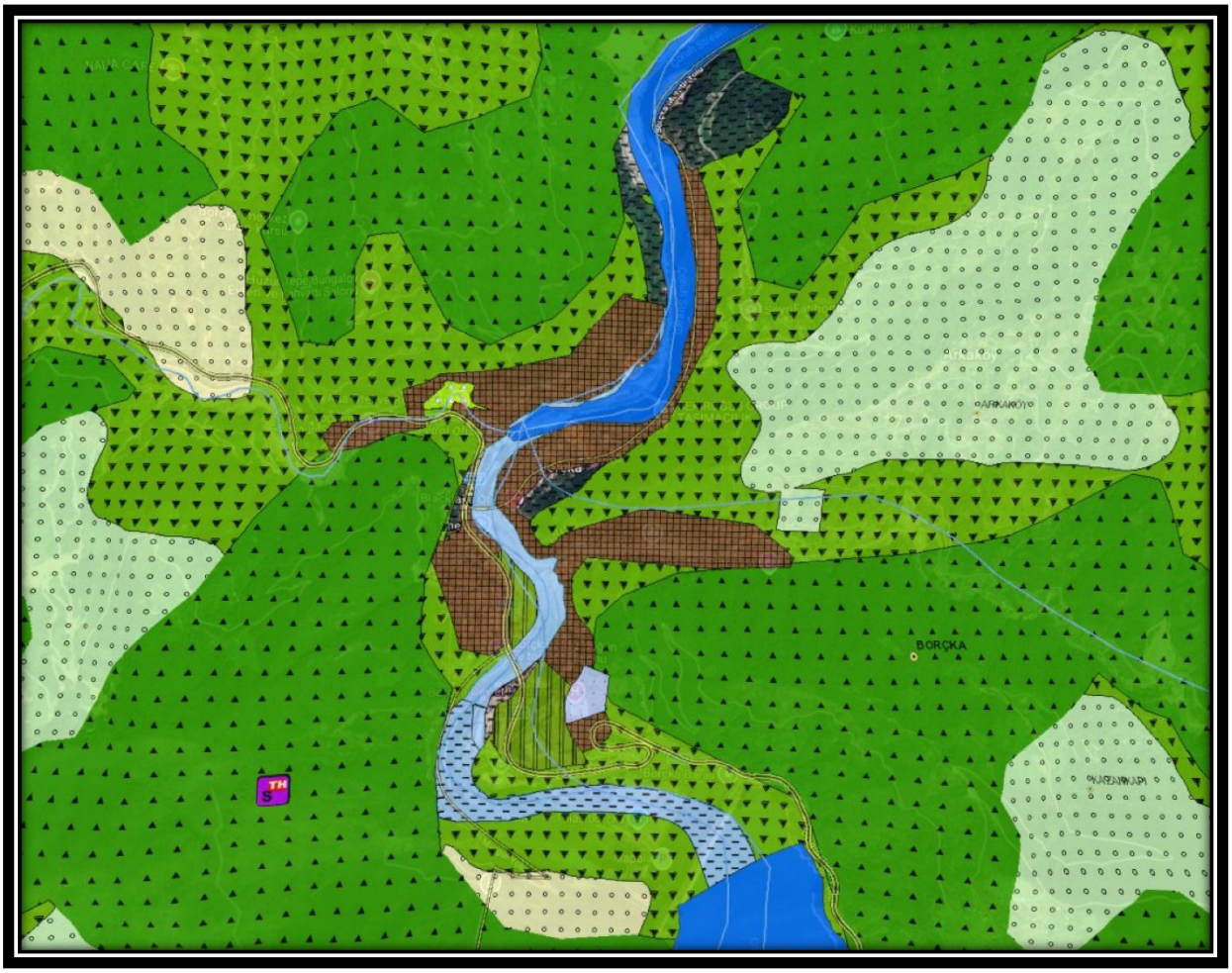
Sonuç ve Öneriler Planlama Kararları: Borçka'nın imar planı revizyonlarında yüksek eğimli ve heyelan riski taşıyan yamaçlar ile Çoruh Nehri taşkın tehlike kuşağı dikkatle sınırlandırılmalıdır.

Yapılaşma Şartları: Alüvyon zeminler ve dolgu alanları üzerindeki (Qal ve QD) yapılaşmalarda zemin iyileştirme yöntemleri ve mühendislik hizmetleri titizlikle uygulanmalıdır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Afet Yönetimi: Sismik açıdan aktif fay hatlarına yakınlık ve olası taşkın/kütle hareketleri göz önüne alınarak afet sakınım planları entegre edilmelidir.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

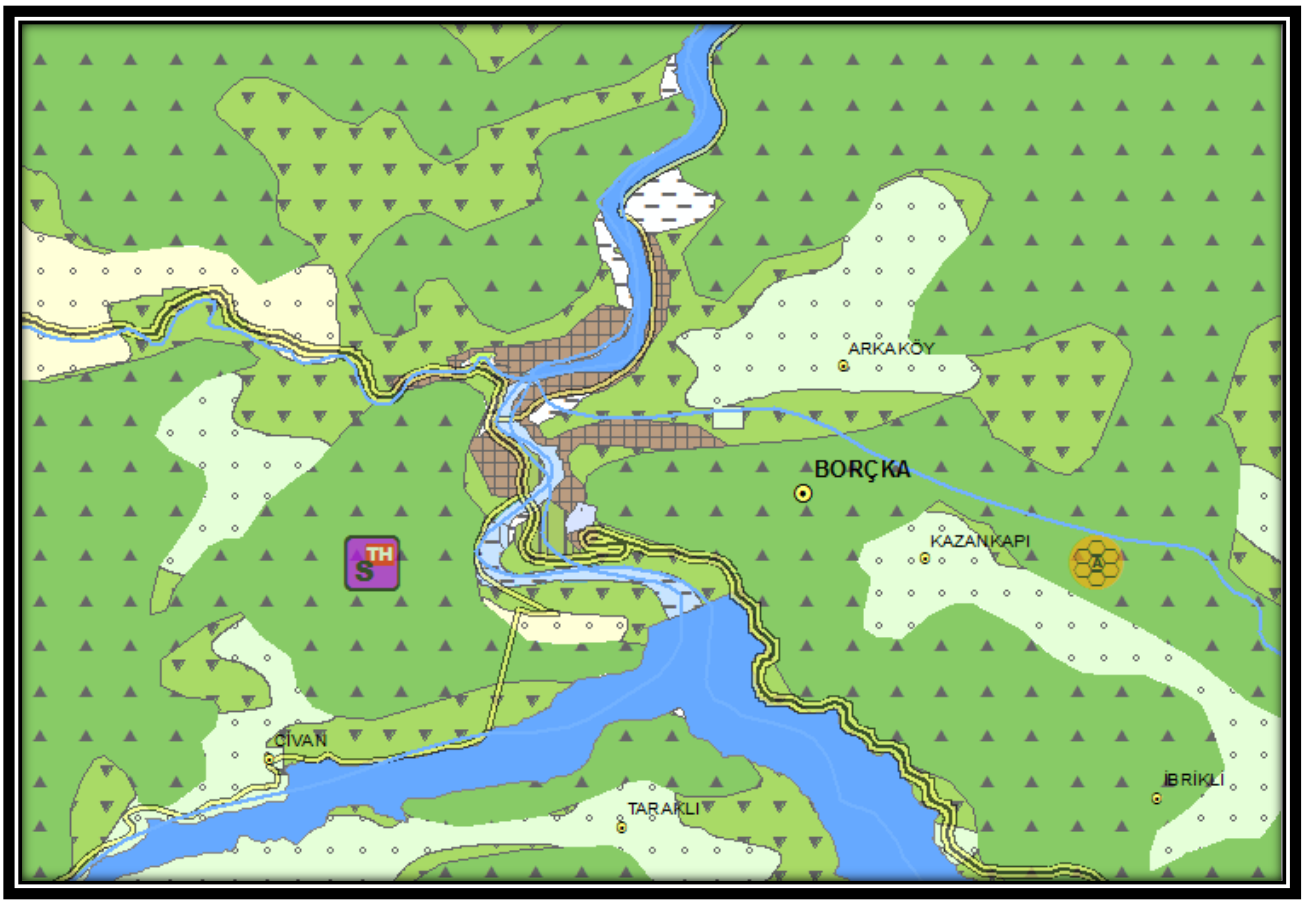


Söz konusu planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **Kentsel Yerleşme Alanı, Orman Alanı, Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan, Askeri Alan** lejantı içerisinde kalmakta olup bu alana yönelik yapılacak planlarda Çevre Düzeni Planı Özel Hükümlerinin Orman Alanları hakkındaki 6.6 maddesi, 6.31 Askeri alanlar doğrultusunda ve Kentsel Yerleşme Alanları hakkındaki 6.1 maddesi gereğince işlem yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, Çevre Düzeni Planı Özel Hükümlerinin "Kentsel Yerleşme Alanı" başlıklı 6.1.1 maddesinde belirtilen *"Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime*

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır" denilmekte olup alt ölçekli imar planlarıyla yerleşime açılacak yerlerin sınırları, Çevre Düzeni Planında gösterilen kentsel yerleşme alanı sınırlarını aşmayacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir meri mevzuat hükümleri doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın yürütülebileceği bildirilmiş olup bu kapsamda ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile meri mevzuat hükümleri doğrultusunda alt ölçekli imar planları hazırlanmıştır.



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. Söz konusu plandan Borkça İlçesi için;

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

SEKTÖREL KARARLAR

İlçenin gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler tarım ve turizm sektörleridir.

Orman değerlerinin yüksek olması ve bu değerin kırsal kalkınma amacıyla değerlendirilmesi için uygun alanlara depolama alanı ve ilçe merkezlerinde bu ürünlerin işlenerek pazara sunulması öngörülmüştür.

Sahip olduğu orman alanları ve bitki örtüsü, zengin florası dikkate alındığında arıcılık sektörünün bölgenin gelişimi için önemli bir sektör olduğu tespit edilmiştir.

Kırsal alanda üretilen ve depolanan balın, ilçe merkezinde belirlenen sanayi alanlarında işlenerek pazara sunulması sağlanacaktır.

İlin büyük bölümünü içine alan turizm bölgesi içinde, Borçka ilçesi de sahip olduğu doğal, kültürel ve tarihi değerler ile ön plana çıkarılmış ve turizm sektörünün gelişmesi öngörülmüştür.

İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır.

Kültürel ve doğal değerler yaşatılarak korunacaktır.

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yerseçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.

Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yerseçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Üretim merkezlerinin pazarla olan ilişkisinin yükseltilmesi için ulaşım bağlantıları güçlendirilecektir.

6. EŞİKLER VE ANALİZLER

6.1. Fiziksel ve Coğrafi Eşikler

Borçka'nın vadi yerleşimi olması nedeniyle mekânsal gelişme imkanları doğal sınırlara dayanmıştır. Topografik Sınırlama: %30 ve üzeri eğimli araziler yapılaşma için kritik eşik kabul edilmelidir. Jeolojik Riskler: Heyelan duyarlılığı yüksek alanlar (UOA) revizyon planının yapı yasaklı bölgelerini oluşturur.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

6.2. Hidrolojik ve Çevresel Eşikler

Çoruh Nehri ve Borçka Barajı'nın varlığı kentsel dokuyu doğrudan şekillendirir. Baraj Koruma Alanları: Kıyı kenar çizgisi ve mutlak koruma kuşakları yapılaşma dışı tutulmalıdır. Taşkın Riski: DSİ verileri doğrultusunda belirlenen dere yatağı koruma bantları temel bir eşiktir.

6.3.Yapay Eşikler ve Ulaşım Analizi

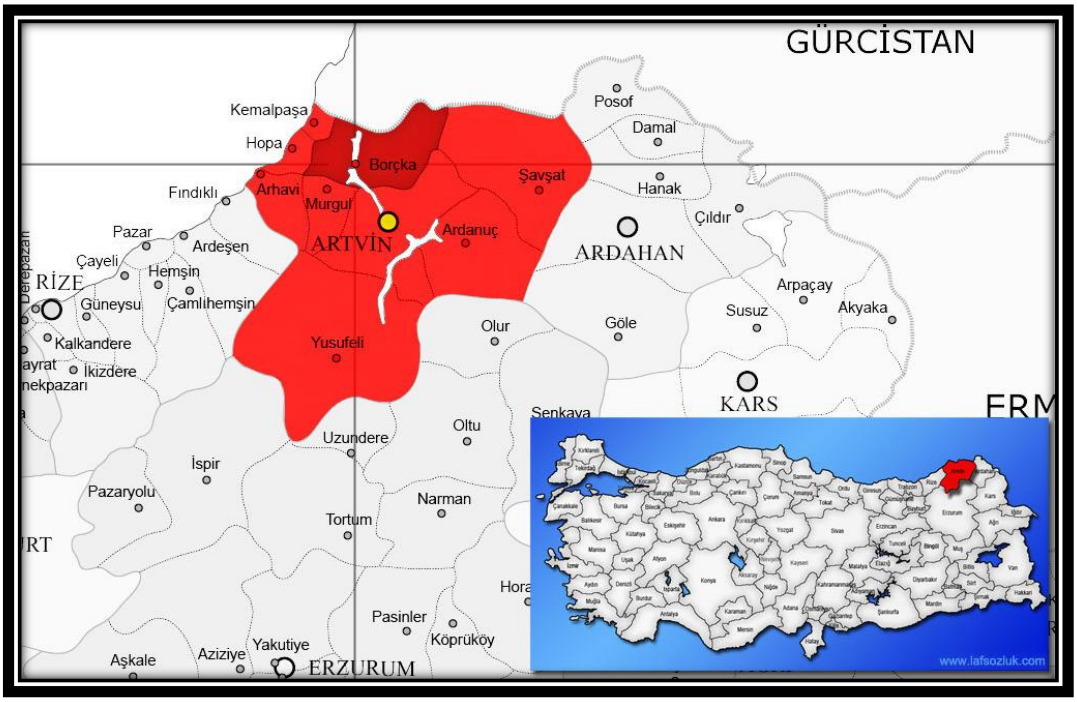
Eşik Türü	Analiz
Ulaşım Ağları	Hopa-Artvin Devlet Yolu ve tüneller kentsel gelişimin yönünü tayin eder.
Mülkiyet	Orman sınırı ve hazine arazileri kentsel genişleme alanlarını kısıtlar.
Teknik Altyapı	Enerji nakil hatları ve içme suyu isale hatlarının koruma koridorları.

6.4.Planlama Stratejisi ve Sentez

Revizyon imar planında, mevcut dokudaki yapı yoğunluğunun azaltılması ve kişi başına düşen sosyal donatı alanlarının (yeşil alan, spor alanı vb.) artırılması öncelikli olmalıdır. Kentin lineer yapısı içinde yeni odak noktaları oluşturulması önerilir.

7. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

7.1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Borçka ilçesi Karadeniz Bölgesinin doğu ucunda yer almaktadır. Artvin yolu üzerinde, Çoruh nehrinin kıyısında, Murgul, İçkale ve Otlingo suyunun Çoruh'a kavuştuğu alanda kurulmuş şirin bir yerleşim merkezidir Borçka. Yalçın ve yol vermez tepesi karlı dağların, gür ormanların, yatakları derin hırçın akarsuların oluşturduğu vahşi güzelliğe sahip olan Borçka, Artvin'e 32 km, Hopa'ya 33 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyi Sovyetler Birliği ile sınır oluşturur. Batısı Hopa, güneyi Murgul ve Artvin, doğusu Şavşat toprakları ile çevrilidir. Borçka'nın ana karayolu Rize-Artvin yoludur. Trabzon ve Hopa limanlarındaki çeşitli ihraç ürünlerinin İran'a bu yolla taşınması, yolun önemini artırarak transit yol durumuna getirmiştir. Ayrıca ilçenin asfalt yolla Murgul'a bağlantısı vardır. Rize'ye 126, Erzurum'a 248 ve Trabzon'a 201 km uzaklıktadır.

Artvin ilinin toplam yüzölçümü 7393 km2 olup, bunun 805 km2'sini Borçka ilçesi oluşturmaktadır (HGM, 2022). Oldukça eski bir yerleşme merkezi olan Borçka ilçesi (5 mahalle) 37 köye sahiptir. Bunun yanı sıra çok sayıda mezra ve yayla yerleşmesini içerisinde barındıran sahada, yer şekilleri ve su kaynaklarına bağlı olarak dağınık yerleşme tipi görülmektedir. Artvin ilinin önemli yerleşim birimlerinden biri olan Borçka'nın diğer yerleşim birimlerine olan uzaklığına baktığımızda Rize'ye 117 km, Erzurum'a 219 km, Ardahan'a 140 km ve Batum'a (Gürcistan) ise 62 km uzaklıktadır. İlçede Karadeniz iklimi görülmektedir. Buna karşın doğal ortam özelliklerine bağlı olarak Çoruh Vadisi ile dağlık alanlar arasında iklim özelliklerinin de nispeten değişiklik gösterdiğini de belirtmek gerekir.

7.2. BEŞERİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ

7.2.1. NÜFUS

Araştırma sahasında nüfus genel olarak 150-500 m aralığındaki yükseltilerde yani vadi yamaçları ve tabanları boyunca toplanmıştır. Buna karşın giderek yükseltinin arttığı, iklimin elverişsiz olduğu, orman örtüsünün giderek geniş yer kaplamaya başladığı sahalar ise nüfusun seyrek olduğu sahalardır. Bu sahalarda nüfus ve yerleşmenin az olmasına karşın genel olarak mevsimlik yerleşmeler görülmektedir.

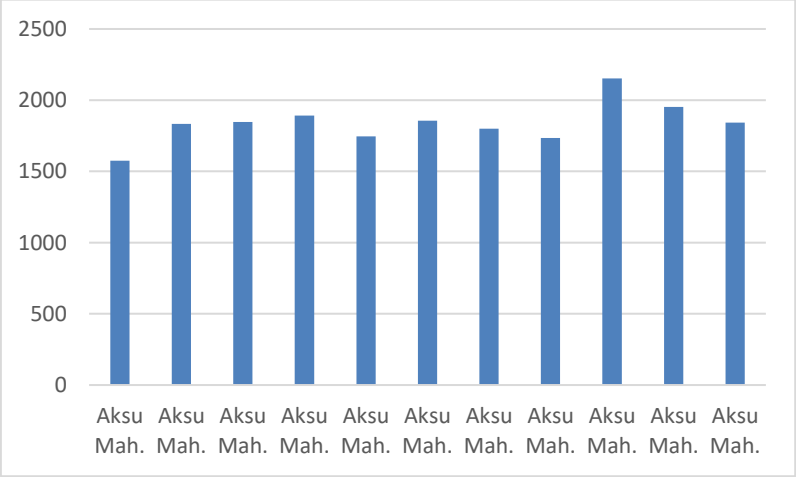
Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plandan Borkça İlçesi 2045 yılı için projeksiyon nüfusu 22.293 kişi olarak hesaplanmıştır.

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

YILLAR	NÜFUS
2015	22 293
2016	22 036
2017	21 697
2018	25 500
2019	22 831
2020	22 684
2021	22 030
2022	21 748
2023	24 622
2024	22 288
2025	21 628

2015-2025 yılları arasında Borçka ilçesinin nüfus tablosu

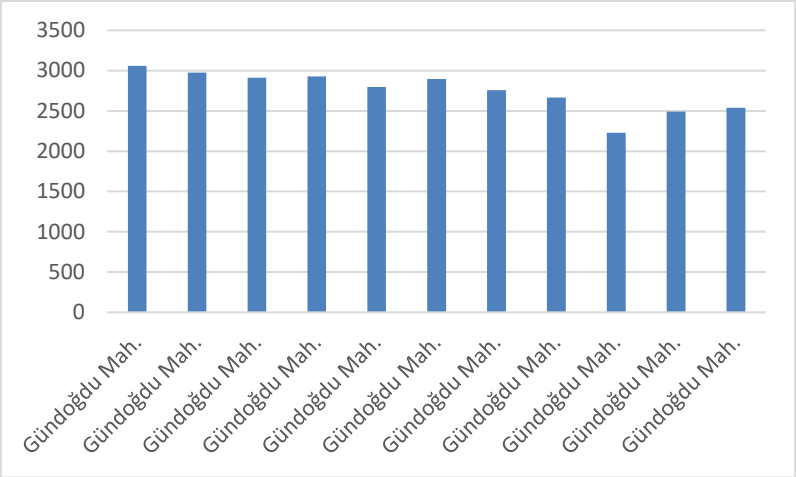
2015-2025 Yılları arasında Borçka ilçesinin nüfusuna bakıldığında özellikle son 3 yılda nüfus azalmıştır.



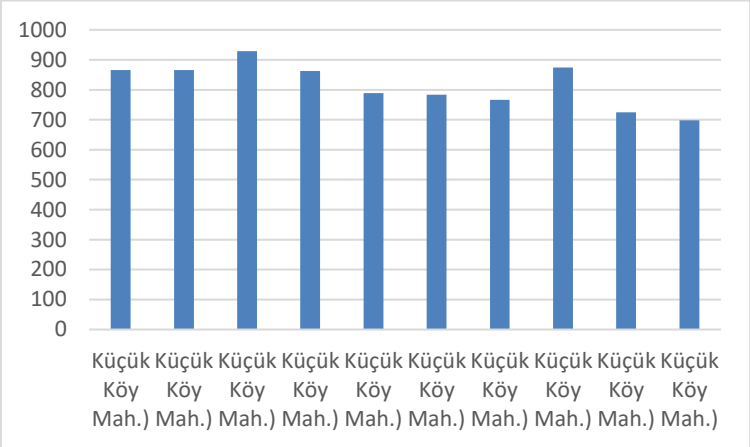
Aksu mahallesinin nüfus değişim grafiği

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

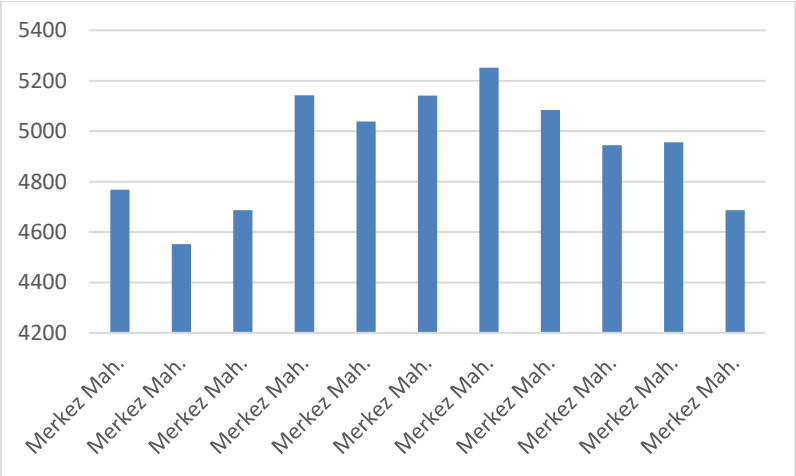
Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08



Gündoğdu mahallesinin nüfus değişim grafiği



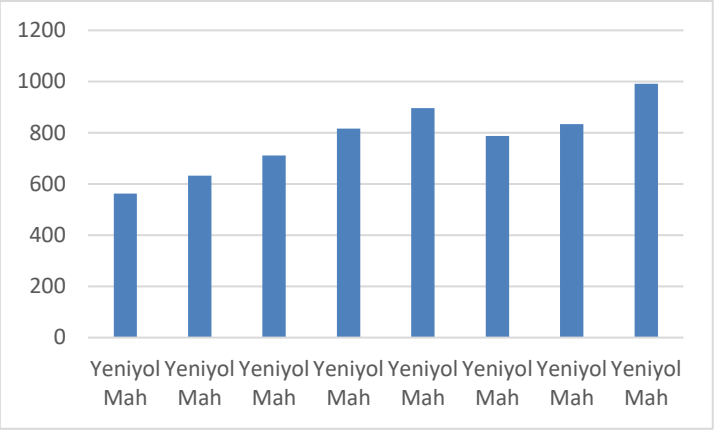
Küçükköy mahallesinin nüfus değişim grafiği



Merkez mahallesinin nüfus değişim grafiği

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08



Yeniyol mahallesinin nüfus değişim grafiği

Yukarıda 2015-2025 yılları arasında mahalle nüfuslarının değişim grafiği verilmiştir. Bu grafiklere göre Aksu mahallesinde nüfus son 3 yılda azalma eğilimi göstermiştir. Gündoğdu mahallesinde ise özellikle son 3 yılda nüfus artış eğilimindedir. Küçükköy ve Merkez mahallelerinde nüfus azalma eğilimi göstermiştir. Yeniyol mahallesinde ise artma trendindedir.

Artvin ili Borçka ilçesi için imar planı ve mekânsal stratejik planlamalara esas teşkil etmek üzere, TÜİK ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verileri baz alınarak **2045 yılı nüfus projeksiyonu** hesaplamaları aşağıda farklı senaryolar eşliğinde hazırlanmıştır.

Veri Tabanı ve Varsayımlar

- **Baz Yıl :** 2025
- **Baz Yıl Nüfusu :** 21.628 kişi *(TÜİK ADNKS 2025 verisi)*
- **Hedef Yıl :** 2045
- **Projeksiyon Süresi :** 20 yıl (2045 - 2025)
- **Kullanılan Yöntem:** İller Bankası ve mekânsal planlama raporlarında yaygın olarak tercih edilen **Geometrik Artış Yöntemi** ($P_t = P_0 \times (1 + r)^n$)

Nüfus Projeksiyonu Senaryoları

Borçka ilçesinin son yıllardaki nüfus değişim eğilimleri (2020-2025 dönemindeki yıllık ortalama -%0,68'lik azalış trendi) ile gelecekteki potansiyel yatırımlar/ekonomik gelişmeler göz önünde bulundurularak üç farklı senaryo kurgulanmıştır:

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Senaryo 1: Mevcut Eğilim / Negatif Büyüme Senaryosu

- **Varsayım:** Geçmiş dönemdeki kırdan kente göç ve nüfus azalma eğiliminin yıllık ortalama **-%0,68** oranında devam edeceği varsayılmıştır.
- **Hesaplama:** $21.628 \times (1 - 0.0068)^{20}$
- **2045 Yılı Projeksiyonu: ~18.875 kişi**

Senaryo 2: Düşük Düzey Pozitif Büyüme Senaryosu (Stabilizasyon)

- **Varsayım:** İlçedeki ekonomik ve sosyal gelişmelerle göçün dengelenmesi ve yıllık ortalama **+%0,50** oranında sınırlı bir büyüme sağlanacağı öngörülmüştür.
- **Hesaplama:** $21.628 \times (1 + 0.005)^{20}$
- **2045 Yılı Projeksiyonu: ~26.400 kişi**

Senaryo 3: Orta Düzey Büyüme / Kalkınma Senaryosu (Planlama Hedefi)

- **Varsayım:** Bölgedeki sanayi, turizm veya altyapı projelerinin etkisiyle nüfusun yıllık ortalama **+%1,00** oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- **Hesaplama:** $21.628 \times (1 + 0.010)^{20}$
- **2045 Yılı Projeksiyonu: ~32.200 kişi**

Projeksiyon Özeti ve Karşılaştırma Tablosu

Senaryo	Yıllık Büyüme Oranı (r)	2025 Nüfusu (P0)	2045 Projeksiyon Nüfusu (Pt)
Senaryo 1 (Mevcut Trend)	-%0,68	21.628	**~18.875**
Senaryo 2 (Düşük Büyüme)	+%0,50	21.628	**~26.400**

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Senaryo	Yıllık Büyüme Oranı (r)	2025 Nüfusu (P0)	2045 Projeksiyon Nüfusu (Pt)
Senaryo 3 (Orta Büyüme / Hedef)	+%1,00	21.628	**~32.200**

Planlama Açısından Değerlendirme

Mekânsal planlama çalışmalarında (özellikle imar planı revizyonlarında), donatı alanları (eğitim, sağlık, yeşil alan vb.) ve altyapı kapasite hesapları yapılırken genellikle **Senaryo 2** veya **Senaryo 3** gibi pozitif büyüme senaryoları "eşik değer" olarak ele alınır. Ancak sahanın topoğrafik kısıtları ve mevcut nüfus dinamikleri göz önüne alındığında, plan raporlarında kademeli nüfus eşiklerinin (örneğin kısa vadede stabilizasyon, uzun vadede kalkınma senaryosu) birlikte değerlendirilmesi daha doğru bir sonuç verecektir.

Bu doğrultuda yapılan planlama çalışmasına esas nüfus projeksiyon hesaplamaları Çevre Düzeni Planı Nüfus nüfus projeksiyonunu aşmaması için 2045 yılı projeksiyon nüfusu 18.875 kişi olarak değerlendirilmiş bu nüfusun 9437'si merkez nüfusu geriye kalan ise kırsal nüfusunu ifade etmektedir.

Mevcut planın planlama nüfusu hesaplandığında toplam nüfusun 24.958 kişi olduğu tarafımızca hazırlanan planın planlama nüfusu ise 18.875 kişi olduğu değerlendirildiğinde nüfus da azalma olduğu, şehrin güneyinde yer alan gelişme konut alanının Borçka Barajı santral alanında kalmasından dolayı planda regülatör alanı olarak işlenmesinden dolayı ilave donatı ve park alanı bırakılmasının gerekli olmadığı anlaşılmıştır.

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

7.3. ALAN KULLANIM TABLOSU

KENTSEL ALAN KULLANIM TABLOSU			
KULLANIM		ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT ALANLARI	8.77	6.44
	GELİŞME KONUT ALANI	38.73	28.42
TİCARET VE SANAYİ	TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	11.79	8.65
	TİCARET	0.78	0.57
	AKARYAKIT	0.51	0.37
	KÜÇÜK SANAYİ	1.25	0.92
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	12.21	8.96
	REKREASYON	0.16	0.12
	AÇIK SPOR TESİSİ	3.85	2.83
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	İLKOKUL	0.73	0.54
	ORTAOKUL	1.17	0.86
	LİSE	0.56	0.41
	HALKEĞİTİM	0.11	0.08
SAĞLIK TESİSLERİ	SAĞLIK TESİSİ	0.3	0.22
İBADET YERİ	CAMİ	0.17	0.12
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	0.04	0.03
YÖNETİM MERKEZLERİ	RESMİ KURUM	2.86	2.10
	BELEDİYE HİZMET ALANI	1.07	0.79
DİĞER KULLANIMLAR	REGÜLATÖR ALANI	3.25	2.38
	MEZARLIK	0.18	0.13
ULAŞIM	YOL	40.15	29.46
ASKERİ ALANLAR	ASKERİ ALAN	7.64	5.61
TOPLAM		136.28	100.00

Yukarıda gösterilen **Kentsel Alan Kullanım Tablosu**, bir şehir plancısı gözüyle incelendiğinde alanın mekânsal dağılımı, fonksiyonel dengesi ve planlama kararları hakkında şu önemli çıkarımları sunmaktadır:

Genel Büyüklük ve Makro Form Dengesi

- İnceleme ve planlama alanının toplam büyüklüğü **136.28 hektardır**.
- Tablodaki oranlar incelendiğinde, alanın ana omurgasını **Ulaşım (%29.46)** ve **Konut/Gelişme Konut alanları (%34.86 toplam)** oluşturmaktadır. Bu durum, alanın ağırlıklı olarak yerleşim ve buna bağlı ana ulaşım bağlantıları kurgulanarak tasarlandığını göstermektedir.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Konut ve Yapılaşma Dinamikleri

- **Meskûn Konut Alanları (%6.44 - 8.77 ha)** oranının düşük, buna karşın **Gelişme Konut Alanları (%28.42 - 38.73 ha)** oranının oldukça yüksek olması, bu planlama alanının büyük ölçüde **yeni gelişme sahası (çevreye doğru büyüme)** niteliği taşıdığını ortaya koymaktadır.
- Ayrıca **Ticaret-Konut Alanı (TİCK)** kullanımının **%8.65 (11.79 ha)** gibi hatırı sayılır bir paya sahip olması, akslar boyunca karma kullanım (alt kat ticaret, üst kat konut) kararlarının benimsendiğini ve ekonomik hareketliliğin merkeze yayılmak istendiğini gösterir.

Ulaşım ve Altyapı Kararları

- **Yol kullanımının %29.46 (40.15 ha)** ile plandaki en büyük tekil kalemi oluşturması, şehir planlama ilkeleri açısından hem olumlu hem de dikkat edilmesi gereken bir unsurdur. Yüksek oran, imar yollarının geniş tutulduğunu veya topoğrafyanın gerektirdiği sirkülasyon ağının geniş alan kapladığını gösterir.
- Buna karşın **Teknik Altyapı (%0.03)** oranının sayısal olarak oldukça düşük görünmesi, muhtemelen bu donatıların doğrudan ilgili ana fonksiyonların içinde çözülmüş olmasından kaynaklanmaktadır.

Donatı Dengesi (Yeşil Alan, Eğitim ve Sağlık)

- **Açık ve Yeşil Alanlar:** Park (%8.96) ve Açık Spor Tesisleri (%2.83) ile birlikte yeşil alan oranının toplamda **%12'ye yakın** olması, kişi başına düşen aktif yeşil alan standartları açısından planın yaşam kalitesini gözeten bir yaklaşımla ele alındığını gösterir.
- **Eğitim Tesisleri:** İlkokul, ortaokul, lise ve halk eğitim alanları dengeli bir kadcelenmeyle dağıtılmış olup toplamda yaklaşık **%1.89**'luk bir paya sahiptir.
- **Sağlık ve İbadet:** Sağlık tesisi (%0.22) ve cami (%0.12) kullanımları mahalle/semt merkezli donatı eşiklerine uygun olarak planlanmıştır.

Özel Kullanımlar ve Diğer Alanlar

- **Askeri Alanlar (%5.61 - 7.64 ha)**, plan sınırları içerisinde mülkiyet ve kadastro kısıtları yaratan önemli bir odak noktasıdır; bu alanın varlığı plan kararlarını doğrudan sınırlayan veya yönlendiren bir eşik olarak çalışmıştır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

- **Regülatör Alanı (%2.38)**, alanın yakın çevresindeki su kaynakları, enerji veya altyapı (muhtemelen HES veya nehir yatağı düzenlemeleriyle ilgili) tesislerinin plandaki mekânsal karşılığıdır.

Sonuç olarak; Ulaşım ve gelişme konut alanlarının ağırlıkta olması, alanın gelecekteki nüfus artışına ve yapılaşma baskısına hazırlandığını; ancak yeşil alan oranlarının dengeli tutulmuş olmasının ise şehircilik ilkeleri adına olumlu bir denge yarattığını söyleyebiliriz.

8.ONAYLI NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu alan için mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı verilerine ulaşılamadığı için görsel eklenememiştir.

PRESTİJ MF PLANLAMA

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

9.ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Onaylı imar planında konut alanlarının alanın kuzeyi, güneyi ve doğu-batı istikametinde yoğunlaştığı görülmektedir. Alanın kuzey doğusunda ise ticaret alanları ve merkez oluşumu görülmektedir. Alanın doğusunda bulunan Askeri alan alan için eşik olarak kabul edilebilir.

Borçka'daki çalışma alanına ait **Uygulama İmar Planını** analiz ettiğimizde karşımıza çıkan temel mekânsal ve teknik değerlendirmeler şunlardır:

1. Doğal Eşikler ve Doğrusal (Lineer) Yerleşim Morfolojisi

- **Dere/Nehir Aksı Boyunca Gelişim:** Plan şemasından açıkça görüleceği üzere, alan ortasından kıvrılarak geçen bir akarsu (vadi tabanı / nehir yatağı) ekseninde şekillenmiştir. Topoğrafyanın ve vadinin dar/sarp karakterinden ötürü kentsel doku, doğuya ve batıya doğru yayılamamış; vadi boyunca **lineer (doğrusal)** bir form izlemek zorunda kalmıştır.
- **Makro Form:** Bu durum, Borçka gibi dağlık ve vadilik Doğu Karadeniz coğrafyalarındaki tipik yerleşilebilirlik kısıtlarını ("eşik analizi") doğrudan yansıtmaktadır.

2. Arazi Kullanımlarının Dağılımı ve Fonksiyonel Odaklar

- **Aks Boyunca Ticaret ve Karma Kullanım (TİCK):** Haritanın merkezinde (kırmızı/turuncu tonlarla görülen yoğun aks), vadinin iki yakasını birbirine bağlayan veya ana geçiş güzergâhında toplanan ticaret ve ticaret-konut alanları odaklanmıştır. Bu durum, merkeze erişilebilirliği artırmak için doğru bir odaklanma stratejisidir.
- **Gelişme Konut Alanları ve Çeperler:** Konut adaları (sarı ve açık tonlar), vadi tabanının elverdiği nispeten düzlük veya teraslanabilir eteklerde kümelenmiştir.
- **Askeri Alan ve Özel Kullanımlar:** Planın belirli bölgelerinde yer alan blok, özel mülkiyet veya askeri/resmi kurum alanları (harita üzerinde farklı taramalarla ayrışan parseller) yerleşim sürekliliğini kesen önemli mekânsal eşikler oluşturmuştur.

3. Yeşil Kuşak ve Ekolojik Sürdürülebilirlik

- **Su Kenarı (Riparyen) Koruma ve Rekreasyon:** Akarsu boyunca daire şeklinde sembolize edilen ağaçlandırma, park ve yeşil kuşak (rekreasyon) kararları getirilmiştir. Şehir plancılığı açısından nehir kenarlarının yapılaşmadan arındırılarak kamusal yeşil alan olarak tasarlanması, taşkın risk yönetimi ve ekolojik koridorun sürekliliği için hayati ve doğru bir karardır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

4. Ulaşım Ağı ve Sirkülasyon

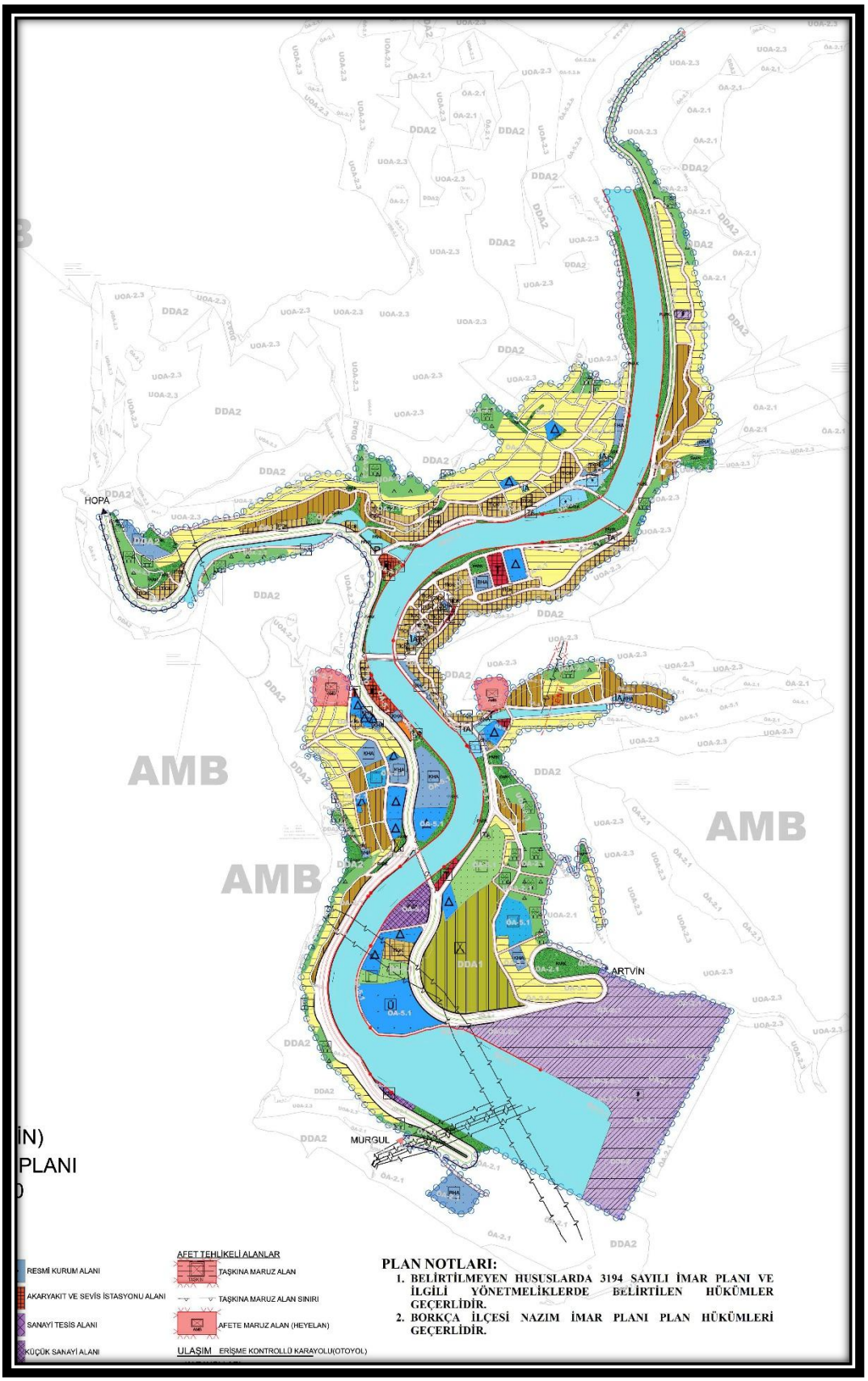
- **Ana Omurga:** Vadiye paralel olarak uzanan ve dar koridorda akışı sağlayan ana yol ağı, planın iskeletini oluşturmaktadır. Kolların birbirine entegrasyonu, dar ve uzun form nedeniyle köprü geçişleri ve kılcal bağlantı yollarıyla çözülmeye çalışılmıştır.

Özetle; Bu plan şeması; zorlu bir topoğrafik eşik içinde (vadi tabanı), ekolojik riskleri (su baskını/dere yatağı) gözeterek insan-su etkileşimini dengelemeye çalışan, lineer gelişmek zorunda olan bir **imar planı** yaklaşımını başarıyla yansıtmaktadır.

PRESTİJ MF PLANLAMA

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

10.TEKLİF EDİLEN NAZIM İMAR PLANI



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Hazrılamış olduğumuz bu yeni plan, Borçka'nın coğrafi yapısına ve ulaşım koridorlarına uyumlu olarak şekillendirilmiş arazi kullanım kararlarını gözler önüne sermektedir. Bir şehir plancısı gözüyle bu planı analiz ettiğimizde dikkat çeken temel planlama kararları ve mekânsal özellikler şunlardır:

1. Bölgesel Bağlantılar ve Aks Stratejisi

- **Hopa, Artvin ve Murgul Bağlantıları:** Paftanın uç kısımlarında yer alan yazılardan (Hopa, Artvin, Murgul yönleri) açıkça görüleceği üzere, bu planlama alanı bölgesel karayolu kavşak noktasında ve geçiş aksında yer almaktadır.
- **Ulaşım Omurgası:** Vadinin ve kıvrımlı nehir yatağının etrafından kıvrılarak geçen ana ulaşım aksı, bölgenin hem dış bağlantısını sağlamakta hem de iç mekânsal kurgunun omurgasını oluşturmaktadır. Yolun kıvrımlı (virajlı) yapısı, bölgenin dağlık topoğrafyasının ve kot farklarının plana doğrudan yansıdığını göstermektedir.

2. Su Kenarı ve Ekolojik / Koruma Dengesi

- **Mavi Kuşak ve Nehir Etkileşimi:** Ortadan kıvrılarak geçen su kütlesi (baraj gölü / nehir yatağı), alanın karakterini belirleyen en büyük doğal eşiktir. Su kıyısı boyunca planlanan yeşil bantlar, rekreasyon alanları veya koruma zonları, hem taşkın/su yönetimi güvenliği açısından hem de kentsel siluet kalitesi açısından kritik birer tampon bölge işlevi görmüştür.

3. Fonksiyonel Dağılım ve Odaklanma

- **Kademelenme:** Konut alanları (sarı ve tonları), ticaret-konut aksları ve donatı alanları (eğitim, resmi kurum vb.), dar ve kıvrımlı vadi tabanının elverdiği nispeten düzlük ceplerde ve teraslarda kümelendirilmiştir.
- Dağlık ve eğimli çeperlerde ise yapılaşma baskısından kaçınılarak daha çok yeşil alan, tarımsal nitelikli alan veya özel kullanımlara yer verildiği görülmektedir.

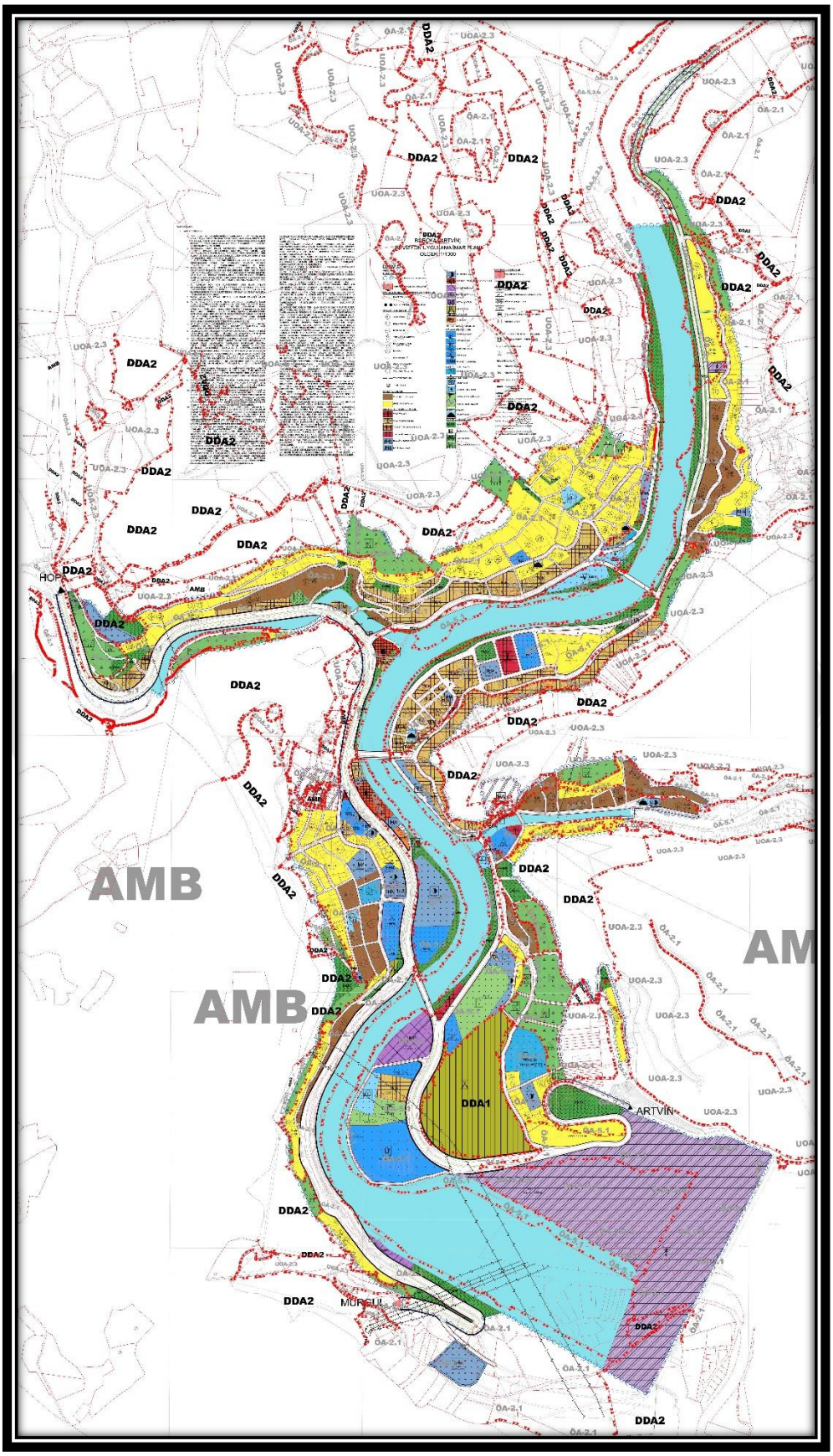
Özetle;

Bu plan; **Artvin-Hopa-Murgul** gibi kritik bölge arterlerinin kesişiminde yer alan, zorlu bir su ve dağ topoğrafyasına sahip Borçka'da, ulaşım ağları ile su ekolojisini dengelemeye çalışan **bölgesel entegrasyon odaklı bir imar planı** yaklaşımını yansıtmaktadır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

11.TEKLİF EDİLEN UYGULAMA İMAR PLANI



HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

Teklif edilen Uygulama İmar Planı incelendiğinde şu temel teknik ve mekânsal özellikleri içermektedir:

- **Coğrafi ve Topoğrafik Bağlam:** Planlama alanı, vadiler ve nehir yatakları gibi belirgin eşiklerle çevrili, zorlu topografik koşullara sahip bir yerleşimi işaret etmektedir. Akarsu aksının yerleşimi ortadan ikiye böldüğü, kıyı kenar çizgileri ve taşkın risk alanlarının plan kararlarında dominant birer kısıt olarak rol oynadığı görülmektedir.
- **Arazi Kullanım Dağılımı:** Plan genelinde konut alanları, ticaret-konut karma kullanımlar, donatı alanları, yeşil kuşaklar ve sanayi/depolama veya resmi kurum gibi özel kullanım bölgelerinin dengelenmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır.
- Su kenarlarında rekreasyon ve koruma amaçlı yeşil kuşak bırakılması ekolojik süreklilik açısından önem taşımaktadır.
- **Revizyon Plan Kararları ve Eşikler**: Çevredeki "DDA1", "DDA2", AMB, UOA, UA vb. lejantları ve tarım/orman veya mülkiyet sınırlarını gösteren kodlamalar, bu revizyon çalışmasında üst ölçek kararlar ve Jeolojik Etüt raporundan gelen arazi kullanım kısıtlarının yoğun şekilde gözetildiğini ortaya koymaktadır. Vadinin darlaştığı noktalarda ulaşım ağlarının ve imar adalarının topoğrafyaya uyarlanma zorunluluğu dikkat çekmektedir.

Artvin ili Borçka ilçesi **Revizyon Uygulama İmar Planı** paftası ve şehircilik esasları doğrultusunda, üç ana başlık altındaki detaylı değerlendirmesi aşağıda sunulmuştur.

Eşik Analizi ve Coğrafi Kısıtlar (Yerleşilebilirlik Analizi)

Borçka, Çoruh Vadisi ve Karçal Dağları silsilesi arasında, topoğrafik açıdan kentsel gelişme kapasitesi oldukça kısıtlı ve hassas bir coğrafyada yer almaktadır. Plan paftası incelendiğinde kentsel formun lineer (çizgisel) bir omurga üzerinde şekillendiği görülmektedir.

- **Doğal ve Fiziksel Eşikler:**
    - **Topoğrafik Sınırlama ve Eğim:** Bölgedeki %30 ve üzeri eğime sahip dik yamaçlar, fiziksel eşik olarak kentsel genişlemeyi doğrudan sınırlandırmaktadır.
    - **Jeolojik Riskler ve Mikrobölgeleme:** Bölgenin yüksek heyelan ve kütle hareketi riski nedeniyle, güncel jeolojik etütler ışığında **Uygun Olmayan Alanlar (UOA)** ve **Önlemli Alanlar (ÖA)** sınırları plana işlenerek yapılaşma dışı tutulmuştur.

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

- **Hidrolojik ve Kıyı Eşikleri:** Çoruh Nehri yatağı, yan dere kolları, Borçka Barajı Mutlak Koruma Kuşağı ve Kıyı Kenar Çizgisi yasal eşikler olarak plana aktarılmış; DSİ taşkın risk koridorları yapılaşmadan arındırılmıştır.

- **Yapay ve Yasal Eşikler:**
  - Hopa-Artvin Devlet Yolu aksı, tünel geçişleri, Karayolları kamusal yapılaşma yaklaşma sınırları, Orman mülkiyeti ve Hazine arazileri kentin makroformunu belirleyen temel yapay kısıtlar olarak yönetilmiştir.

2. Arazi Kullanım Dengesi ve Donatı Yeterliliği

Mevcut yerleşimin vadi tabanına sıkışmış olması, kişi başına düşen kamusal açık alan ve sosyal altyapı alanlarında arazi kıtlığına yol açmaktadır. Revizyon planı bu dengesizliği gidermeyi hedeflemektedir.

- **Nüfus ve Doygunluk Yaklaşımı:**
  - TÜİK verilerine göre ilçenin son dönem nüfus trendleri dikkate alınarak, gerçek dışı yüksek nüfus projeksiyonları yerine **doygunluk (hedef) nüfusu** kabul edilmiştir. Planın odak noktası kontrolsüz nüfus artışı değil, mevcut nüfusun kentsel yaşam kalitesini artırmaktır.
- **Konut ve Ticaret Dengesi:**
  - Vadi tabanındaki mevcut konut ve karma kullanım (ticaret+konut) alanlarında aşırı yapı yoğunluğu dizginlenmiş, riskli ve niteliksiz alanlarda yoğunluk azaltıcı müdahaleler öngörülmüştür.
- **Açık-Yeşil Alanlar ve Sosyal Donatı:**
  - Arazi kısıtı sebebiyle Çoruh Nehri kıyı koridoru doğrusal bir rekreasyon, yürüyüş ve yeşil bant aksına dönüştürülmüştür.
  - Kent içi yoğun dokuda kişi başı yeşil alan standardını yakalamak amacıyla **"cep parkları"** entegre edilmiş; dar sokak dokusundaki trafik ve parklanma sorununu çözmek üzere stratejik noktalarda **bölge otoparkı** alanları ayrılmıştır.

3. Revizyon Gerekçe Raporu Özeti (Teknik ve Yasal Dayanaklar)

Bu revizyon imar planı çalışması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ilkeleri doğrultusunda şu temel gerekçelere dayanmaktadır:

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

1. **Geri Dönülemez Afet Risklerinin Önlenmesi:** Eskiyen jeolojik verilerin güncellenerek heyelan ve taşkın tehlikesi taşıyan alanların planda yapı yasaklı bölgeye dönüştürülmesi ve can/mal güvenliğinin sağlanması.
2. **Kıyı Kanunu ve Su Yüzeyi Bütünleşmesi:** Kentsel dokunun Çoruh Nehri ile bağının Kıyı Kanunu'na uygun olarak yeniden kurgulanması, kıyı bantlarının kamusal rekreasyon alanı olarak kente kazandırılması.
3. **Ulaşım ve Erişilebilirlik Kademelenmesi:** Ana ulaşım aksı üzerindeki tıkanıklıkların giderilmesi, topoğrafik engel nedeniyle vadi tabanı ile yamaç mahalleler arasındaki dikey erişim bağlantılarının (optimize yollar, dikey ulaşım çözümleri) plan kararlarına yansıtılması.
4. **Sürdürülebilir Kentsel Kimlik ve Turizm Vizyonu:** Karagöl ve Çoruh Havzası ekoturizm aksında yer alan kentin, doğal dokuyla uyumlu, yerel mimariyi gözeten ve turizm potansiyelini destekleyen mekânsal bir kimliğe kavuşturulması.

Bu revizyon imar planı; mülkiyet dokusu, topografik eğimler ve akarsu koruma bandı gibi mekânsal kısıtlar altında rasyonel bir arazi kullanımı elde etmeyi hedefleyen teknik bir plan niteliğindedir.

12.PLAN NOTLARI

12.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA BİÇİMİ AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRLENEN İMAR ADALARINDA, KAT VE EMSAL ARTIŞI YAPILMADAN MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BAHÇE MESAFELERİNİ VE TABAN ALANI KAT SAYISINI (TAKS)'I BELİRLEMEDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
2. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU NEDENİYLE; PARSELİN DURUMU, BİNANIN PARSELDEKİ KONUMU, KAT ADEDİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KAKS, TAKS VEYA KULLANIM KARARI GİBİ PLANA AİT KARARLARA AYKIRI HALE DÜŞEN YAPILAR RUHSAT EKİ PROJELERİNE GÖRE TAMAMLATILABİLİR.
3. BU ALANLARDA TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE DE TADİLATLI OLARAK RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. BU YAPILARDAN KANUNUN 29 UNCU MADDESİNDEKİ SÜRE NEDENİYLE

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

RUHSATI HÜKÜMSÜZ HALE GELENLERİN İNŞASINA DEVAM EDİLEBİLMESİ İÇİN İLK RUHSAT KOŞULLARINA GÖRE YENİDEN RUHSAT ALINMASI ZORUNLU OLUP, BU YAPILARA İLK RUHSAT KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.

4. BU YAPILAR İÇİN KAT İLAVESİNDEN AYRI İLAVE İNŞAAT TALEPLERİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN TABAN ALANI KAT SAYISI VE KAT ALANI KAT SAYISINA UYGUNLUK KOŞULU, SADECE KAT İLAVESİ TALEPLERİNDE İSE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ALANI KAT SAYISINA UYGUNLUK KOŞULU ARANIR.
5. TABAN ALANI VE EMSAL HESABI; NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.
6. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. KAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20 NCİ MADDESİNİN ÜÇÜNCÜ FIKRASI VE 21 İNCİ MADDESİNİN DÖRDÜNCÜ FIKRASINA GÖRE %40'I GEÇMEMEK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE BULUNAN TABAN ALANI İLE KAT ADEDİNİN ÇARPILMASI SONUCU BULUNAN KAKS DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
7. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE DE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
8. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLE ÖLÇÜLERİ VERİLMEDİĞİ TAKDİRDE, ŞEMATİK GÖSTERİMLER İMAR PLANLARININ HÜKÜMLERİNDEN SAYILMAZLAR.
9. İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE NET İMAR PARSEL ALANI 2000 METREKAREYE KADAR OLAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR. NET İMAR PARSEL ALANI 2000 METREKARE VE ÜZERİNDE OLAN ALARLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLAVE OLARAK TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) 0.60 ' A KADAR KULLANDIRILABİLİR. BU

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANLARININ (EMSAL) %45'I KADAR İLAVE PUAN EKLENEBİLİR. HER DURUMDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 4.50'İ GEÇEMEZ. TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDIYLA KAT SAYISINA 4 KATA KADAR İLAVE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÇOÇUK BAHÇESİ, OTOPARK VB. ALANLAR KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR.

10. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DÂHİL, DÖRTTEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. BU HÜKÜM PARSELLERİN PARK ALANINA KOMŞU CEPHELERİNDE UYGULANMAZ
11. BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLARAK YAPILACAK OLAN İMAR ADALARINDA KOT ALINACAK OLAN YOLLARIN GENİŞLİĞİ AYNI OLMASI DURUMUNDA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE HANGİ YOLDAN KOT ALINACAĞINI BELİRLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ BULUNDUĞU, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN ALANLARDA, PARSELİN TAMAMININ YA DA BİR KISMININ UMUMİ VE KAMU HİZMET ALANLARINDA KALMASI SEBEBİYLE PARSEL ÜZERİNDE ÖZEL MÜLKİYETE KONU YAPILAŞMA HAKKININ VERİLEMEMESİ DURUMUNDA, VERİLEMEYEN EMSALE ESAS İNŞAAT HAKKININ BAŞKA PARSEL YA DA PARSELLERE TAŞINABİLİR.
13. İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILIRKEN, ALICI PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ ORANLAR KADAR VE HER HALDE ALICI PARSELİN %30'UNU GEÇMEMEK ÜZERE ARTTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN/PARSELLERİN AKTARIMA ESAS İNŞAAT HAKLARI, EN YAKIN KOMŞULUĞUNDAKİ İMAR PARSELİNİN/ADASININ EMSALE ESAS İNŞAAT HAKKINI AŞMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARECE BELİRLENİR. AKTARMA İŞLEMİ, ALICI VE VERİCİ PARSELİN DEĞER TESPİTLERİ ÜZERİNDEN YAPILIR. ALICI VE VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU OLACAK İMAR HAKLARININ DEĞERİ, 6362 SAYILI KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI EN AZ İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İDARECE OLUŞTURULAN KIYMET TAKDİR KOMİSYONU TARAFINDAN 2942

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

SAYILI KANUNUN 11 İNCİ MADDESİNDEKİ BEDEL TESPİT ESASLARINA GÖRE BELİRLENİR. ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN AKTARIMA KONU İMAR HAKLARININ DEĞERLERİ ARASINDA FARK OLUŞMASI DURUMUNDA KARŞILIKLI MAHSUPLAŞILABİLİR. VERİCİ PARSELİN İMAR HAKKI AKTARIM İŞLEMİ BULUNDUĞU İL BAZINDA OLMAK ÜZERE İDARE VEYA KURUMUN YETKİ ALANI İÇERİSİNDE OLMASI, ALICI PARSELİN İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMESİ, ALICI PARSELİN METREKARE BİRİM DEĞERİNİN VERİCİ PARSELDEN DAHA FAZLA OLMAMASI KAYDIYLA VE VERİCİ PARSELİN İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

14. İMAR PLANI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN KAMU ALANLARINDA ONAYLI AVAN PROJEYE GÖRE İŞLEM YAPILABİLİR.

15. BORÇKA İLÇESİ, BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 TARİH VE 96-8109 SAYILI KARARIYLA RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN, DEPREM BÖLGELERİ SINIFLANDIRMASINDA 4. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALMAKTA OLUP; İLGİLİ DEPREM YÖNETMELİKLERİNE KESİNLİKLE UYULACAKTIR.

16. BÖLGENİN ZEMİN YAPISI DİKKATE ALINARAK, YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA SONDAJA DAYALI ZEMİN ETÜDLERİ YAPILIP UYGUNLUĞU JEOLOJİK BİR RAPOR EŞLİĞİNDE SUNULDUKTAN SONRA YAPI RUHSATI VERİLECEKTİR.

17. HEYELAN ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA İZNİ VERİLMEYECEKTİR.

18. YOLLARDA ANA DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE 2 METREYE KADAR OLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPMA YETKİSİ BORÇKA BELEDİYESİ'NİN YETKİSİNDEDİR.

19. İÇERİSİNDE KONUT YER ALAN BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA KONUT DIŞI FONKSİYONLARIN YAPILABİLMESİ İÇİN; BU FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNİN 4.50 METREDEN AZ OLMASI, YAPININ TASARIMINDA 18/3/2018 TARİHLİ VE 30364 MÜKERRER SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNİN EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARIN TABLO 4.1.'İNDE YER ALAN A12, A13, A14 VEYA A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

KULLANILMASI, KISA KOLON OLUŞTURULMAMASI, ASMA KAT YAPILMAMASI ŞARTLARININ TAMAMININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

20. İÇERİSİNDE KONUT YER ALAN ZEMİN HARİÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK KAPALI ÇIKMA YAPILAMAMASI NEDENİYLE PARSELİN PLAN VE YÖNETMELİKLE VERİLEN EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA; ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METRENİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE ARKA BAHÇEYE EN FAZLA 1 METRE TAŞACAK ŞEKİLDE, SADECE KOLON VE/VEYA PERDELERDEN (BUNLARIN ZEMİN ALTINDA TEMELE KADAR DEVAM EDEN BÖLÜMLERİ DAHİL) OLUŞAN KAPALI ÇIKMASIZ BİNA UYGULAMALARINDA, BELİRTİLEN TAŞIYICI SİSTEMİN ÇEVRELEDİĞİ ALAN BAHÇE MESAFESİ VE TABAN ALANI İHLALİ SAYILMAZ. EMSAL HAKLARININ BU ŞEKİLDE DAHİ TAMAMEN KULLANILAMAMASI HALİNDE, PARSELİN YOL SINIRLARINA 4 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ÖN BAHÇEYE EN FAZLA 1 METRE TAŞACAK ŞEKİLDE AYNI UYGULAMAYA MÜSAADE EDİLİR. BU ALANIN HİÇBİR KENARI DUVAR VEYA HERHANGİ BİR MALZEME İLE KAPATILMAZ VE BAHÇE NİTELİĞİ ORTADAN KALDIRILAMAZ. BU FIKRA KAPSAMINDAKİ UYGULAMALARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇIKMALI OLARAK TASARLANMIŞ OLAN BİNAYA GÖRE EMSAL ARTIŞI SAĞLANAMAZ. KAPALI ÇIKMA YAPILABİLEN YERİNDE DÖKME BETONARME BİNALARDA İSE; ÇIKMAYI TEŞKİL EDEN KONSOLUN MESNETLENDİĞİ/BAĞLANTILI OLDUĞU DÜŞEY TAŞIYICI ELEMANLARIN, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNİN EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARIN TABLO 4.1.'İNDE YER ALAN A12, A13 VEYA A32 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILDIĞI BİNALAR HARİÇ OLMAK ÜZERE, KİRİŞLER İLE BİRBİRİNE BAĞLANMASI SURETİYLE ÇERÇEVE TEŞKİL EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

21. BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE BİTİŞİK YAPILACAK OLAN BİNALARIN ARASINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ GEREĞİ BIRAKILMASI GEREKEN DEPREM DERZ BOŞLUĞU KADAR MESAFENİN PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. BU BOŞLUĞUN DIŞARI BAKAN TÜM CEPHELERİ, YAPILARIN SALINIM YAPMASINA ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE HAFİF MALZEMELER İLE BİNA BOYUNCA KAPATILARAK CAN VE MAL GÜVENLİĞİ TEMİN EDİLİR.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

22. ADA İFRAZ ÇİZGİLERİ AYNI KALMAK KOŞULU İLE MEVCUT MÜLKİYETLERE KAYDIRMA YETKİSİ BELEDİYEYE AİTTİR.

23. YERLEŞME İÇERİSİNDE DERE YATAKLARI ETRAFINDA YAPILACAK YAPILARDA İLGİLİ KAMU KURULUŞUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR.

24. PARSEL BAZINDA JEOLOJİK-JEOTEKNİK VE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN RUHSATLANDIRMA VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

25. PLANLAMA ALANI İÇİN HAZIRLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE AYKIRI İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

26. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TURİZM LEJANTINA SAHİP OLAN (OTEL ALANI, APART OTEL ALANI, MOTEL ALANI, HOSTEL ALANI VB.) ALANLARDA YAPILACAK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ SONUCUNDA 1000 M2 VE ÜZERİ PARSEL OLUŞMASI DURUMUNDA MEVCUT PLANDAKİ EMSAL ORANINA 1.00 PUAN, YENÇOK ORANINA İSE İLAVE 2 KAT VERİLEBİLİR. BU ALANLARDA BU HÜKMÜN UYGULANIP UYGULANMAYACAĞINA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

27. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

28. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR PLANI VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

12.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANINDA YAPILI OLAN PLAN HÜKÜMLERİNE VE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİYLE BU YÖNETMELİKLERDE 02.09.1999 TARİH VE 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN YÖNETMELİKLER VE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİYLE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
2. UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. BORÇKA MERKEZ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

13. MÜELLİF BİLGİLERİ

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No	: 12554701296
Adı Soyadı	: MERVE TOSUN
Belge Grubu	: C
Sektör	: Özel
Çalıştığı Kurum	: -
Geçerlilik Tarihi	: 17.02.2029

Yukarıda bilgileri verilen **12554701296** T.C. Kimlik No'lu **MERVE TOSUN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **C** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

• Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
• Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
ERCİYES ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
LİSANS DİPLOMASI

MERVE BOZAN

Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde

Mezuniyet için gerekli dört yıllık öğrenimini 26.06.2018 tarihinde başarı ile tamamlamış, kanunların tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere Şehir Ve Bölge Planlamacısı unvanı verilmiştir.

Prof. Dr. Veysel ASLANTAŞ
Dekan V.

Prof. Dr. Muhammet GÜNEY
Rektör

DİPLOMA NO : 1326

İŞ BU SURET ASLINA UYGUNDUR

ÖRNEK

HAZIRLAYAN

KONTROL EDEN

(Başlarafı 781.Sayfada)

5. SÜRE
Şirket iş süresi, kuruluş tarihi i Ticaret sicil müdürlüğü tescil tarihinden itibaren sınırsızdır. Bu süre şirket sözleşmesini değiş irmek suretiyle uzatılıp kısaltılabilir.

6. SERMAYE VE PAY SENETLERİNİN NEVİ
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası değerinde 400 paya ayrılmış toplam 10000,00 Türk Lirası değerindedir.
-Beheri 25,00 Türk Lirası değerinde 396 adet paya karşılık gelen 9900,00 Türk Lirası EMRAH KAYA tarafından ödeni.
-Beheri 25,00 Türk Lirası değerinde 4 adet paya karşılık gelen 100,00 Türk Lirası NİZAMİ KAYA tarafından nakdi, ödenmiştir. Nakden taahhüt edilen meblağın itibari değerleri, şirketin tescil tarihinden itibaren 24 ay içinde ödenecektir.

7. ŞİRKETİN İDARESİ
Şirketin işleri ve işlemleri genel kurul tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yürütülür. Ayşe Kübra Karaca Karadeniz Kadın Türkiye Danışmanlığı (25[illegible]) Eğitim Hizmetleri İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden İSTANBUL TİCARET A.Ş. nezdinde Temsilci, EMRAH KAYA Müdür (Yönetim Kurulu Başkanı) olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

8. TEMSİL
Şirketi müdürler temsil ederler. Şirketi temsil ve ona imzaları genel kurul tarafından tespit, tescil ve ilan olunur. Müdürler şirket ile hizmet akdi ile bağlı olsalar dahi yetkileri sınırlı veya kısmi yetki veya diğer tarzda vekiller tayin etmeye yetkilidirler. Bu şekilde atanacak müdürlere gerekli ve yetkiler zamanlar iş yürütmede aşağıdaki hükümler. Bu durumda iş yürütmeden gerekli ve yetkiler zamanlar iş yürütmede ilgili hükümler. Bu durumda iş yürütmeden Yetkilendirilen kişi vekil veya diğer tayin vekilinden ile ilgili şekilde temsil ve ilan edilir. Bu kişi tüm şirket ve üçüncü şahıslara karşı en fazla 2 yıl süreyle görev yapabilir ve müsaadeli olarak görevlidir.

9. GENEL KURUL
Genel Kurullar, olağan ve olağanüstü toplantılar. Olağan genel kurul, her yıl hesap döneminin sona ermesinden itibaren 3 ay içinde, olağanüstü genel kurullar ise, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır. Genel kurul toplantılarında, yer, gündem ve hakkı, esas sermaye payların ilişkin değerine göre hesaplanır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki kararlar, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.
Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim kurulunun bu uygun gördüğü elverişli bir yerinde toplanır.

10. İLAN
Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin ilanlar ile, gerek olmak üzere Şirket ve kanunlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yapılır. Genel kurul toplantılarına ilişkin ilanların toplantı günlerinden en az iki gün önce yapılması zorunludur.

11. HESAP DÖNEMİ
Şirket iş hesap yılı, Ocak ayının 1. günlerinden başlar ve Aralık ayının 31. günü sona erer. İlkel bir hesap dönemi, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin aralık ayının sonuncu günü sona erer.

12. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI
Şirketin net dönem kârı, yapılmış tüm resmi mükellefiyetler çıkarıldıktan sonra, kalan net kârdır. Net dönem kârının en az %5'i genel kanuni yedek akçe ayrılır, kârın tamamı genel kanuni kârın. Bir pay sahibinin kâr payı olarak dağıtılır. Kâr payı, esas sermaye tayının ödenmiş değerine, yerine getirilen ek ödeme yükümlülüğüne tutarı ek ödeme ayrıcalıklı pay sahibi miktarı orantılı hesaplanır.

13. YEDEK AKÇE
Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ilâ 523. maddeleri uygulanır.

14. KANUNİ HÜKÜMLER
Bu şirket sözleşmesinde bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

KURUCULAR

Sıra No	Adı Soyadı	Uyruğu	İmza
1	[illegible]	[illegible]	.....
2	[illegible]	[illegible]	.....

(BAŞ) (20336020)

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN
İlan Sıra No: 206919
MERSİS No: 0385076812900001
Ticaret Sicil/Dosya No: 891145-5

Ticaret Unvanı:
FARNAZ SALMANI MODA TİCARET İMİTED ŞİRKETİ

Adres : Teşvikiye Mah. Poyracık Sk. No: 28 İç Kapı No: 20 Şişli / İstanbul
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususların tescil ve ilanına ilişkin belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununun uygun olarak 10.12.2020 tarihinde tescil edildiği tespit olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Adres
Tescile Dair Olan Belgeler: Sözleşme 31. Noterliği Nitr. 8.12.2020 Tarih 35450 Sayı Tescil Tasdikli, 7. 2.2020 Tarihli 2020/0202 sayılı Genel Kurul Kararı

ADRES
Madde 4- Yukarıda belirtilen bulunan şirketin merkezi İSTANBUL ili ŞİŞLİ ilçesidir. Adresi TEŞVİKİYE MAH. POYRACIK SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 20 ŞİŞLİ/İSTANBUL'dur.

(BAŞ) (20336045)

T.C. ERZURUM TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN

İlan Sıra No: 1884
MERSİS No: 0255470129600001
Ticaret Sicil/Dosya No: AZİZİYE-880/25427

Ticaret Unvanı:
MERVE TOSUN PRESTİJ MF PLANLAMA

Adres : Sultuklu Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. No: 3 İç Kapı No: 1 Aziziye / Erzurum
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar mahkemeğimize ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 10.12.2020 tarihinde tescil edildiği tespit olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Gündüz
1 İşletmeye Ait Bilgiler
Ticaret Unvanı: MERVE TOSUN PRESTİJ MF PLANLAMA
İşletme Konusu: Şehir ve bölge Planlama danışmanlığı Sayın Ticari Unvanı ve İşletmenin Merkezi: SAİT TEKİN HAFTA MAHALLESİ İTFAİYE CAMİ CAD NO 3 İÇ KAPI NO: 1 AZİZİYE/ERZURUM İşletmenin Sermayesi: 20.000,00 TL

2 İŞLETME SAHİBİNE AİT BİLGİLER
Adı ve Soyadı: MERVE TOSUN Vatandaşlığı: Türkiye
Kimlik Numarası: 15[illegible]95 Yerleşim Yeri: ERZURUM/AZİZİYE

3. İŞLETMENİN TEMSİLCİLERİNE AİT BİLGİLER

Adı Soyadı / Unvanı	Kimlik / Pasaport No / Mersis No	Doğum Yeri	Sıfatı	Temsil Yetkisinin Süresi	Yetki Şekli
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(BAŞ) (20336180)

T.C. İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN

İlan Sıra No: 27534
MERSİS No: 0292008449696537
Ticaret Sicil/Dosya No: MERKEZ-87150

Ticaret Unvanı:
DENİZBANK ANONİM ŞİRKETİ PINARBAŞI BÜYÜK İŞLETMELER ŞUBESİ
Eski Ticaret Unvanı:
DENİZBANK ANONİM ŞİRKETİ PINARBAŞI ŞUBESİ

Adres : Konaklıpınar Mahallesi 7410 Sokak No:35 5. Sanayi Sitesi Pınarbaşı Bornova/İzmir
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar mahkemeğimize ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 10.12.2020 tarihinde tescil edildiği tespit olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Unvan
Tescile Dair Olan Belgeler: Sözleşme 48. Noter Nitr. 3.12.2020 Tarih 35773 Sayı Tescil Tasdikli, Değişiklik: 3.12.2020 Tarihli 2020/39 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

İÇERİĞİ DEĞİŞEN HUSUSLARIN YENİ HALİ
UNVAN
Şubenin unvanı DENİZBANK ANONİM ŞİRKETİ PINARBAŞI BÜYÜK İŞLETMELER ŞUBESİ olarak

(BAŞ) (20336211)

T.C. AÇIPAYAM TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN

İlan Sıra No: 104
MERSİS No: 0123046094400014
Ticaret Sicil/Dosya No: 848

Ticaret Unvanı:
AYNES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Adres : Akalan Mahallesi Alişir Küme Evleri No:45 (Aynes Gıda San.Tic.A.Ş.)/
Adres No: 2168504294 Özel İşyeri Açıpayam/Denizli
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar mahkemeğimize ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 10.12.2020 tarihinde tescil edildiği tespit olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Anasözleşme
Tescile Dair Olan Belgeler: 3.12.2020 Tarihli 8134-4179-102-1-20678 Sayılı Dijital Noterin (T.C. Ticaret Mevdanı, Sigorta Denetçileri Ve Gayrimenkul Eksperleri Derneği, Başkanlığı(Genç)

DENETÇİLER Yeni Denetçi

Kimlik / Pasaport No / Mersis No	Uyruk	Adı Soyadı / Ünvanı	Adres	Denetçi Başlangıç Tarihi	Denetçi Bitiş Tarihi
.....	Türkiye	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Görevi Sona Eren Denetçi

Kimlik / Pasaport No / Mersis No	Uyruk	Adı Soyadı / Ünvanı	Adres	Denetçi Başlangıç Tarihi	Denetçi Bitiş Tarihi
.....	Türkiye	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Değişiklik Edilecek Hususlar ve Yeni Hali

(BAŞ) (20336240)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında 16.05.2025 tarihinde güvenli e-imza ile imzalanmıştır.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

14. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı : E-22549757-754-5741694
Konu : İmar Planı Kurum Görüşü (Artvin-Borçka)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazınız.
b) 20.01.2026 tarihli ve E-22549757-754-5718610 sayılı yazımız.

1. Artvin ili Borçka ilçesi sınırları içerisinde İlave ve Revizyon İmar Planı yapımına ilişkin Bölge Başkanlığımız kurum görüşü İlgi (a) yazı ile talep edilmiştir.

2. Bölge Başkanlığımız tarafından Emlak Hizmetleri Yönergesinin 31'inci maddesi gereğince yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama sahasında Bakanlığımıza tahsisli Gündoğdu Mahallesi 153 ada 17 parsel ve 153 ada 24 parsel, Aksu Mahallesi 134 ada 7 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu tespit edilmiştir.

3. Bölge Başkanlığımız tarafından İlgi (b) yazı ile Lojistik Genel Müdürlüğü ve 9'uncu Kolordu Komutanlığından görüş bildirmesi talep edilmiş, yapılan koordine sonucunda;

a. Bakanlığımıza tahsisli Gündoğdu Mahallesi 153 ada 17 parsel ve 153 ada 24 parsel, Aksu Mahallesi 134 ada 7 parsel numaralı taşınmazların söz konusu planda "Askeri Alan" fonksiyonlu işaretlenmesi,

b. Plan notlarına "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunun hükümleri geçerlidir." ibaresinin eklenmesi hususlarında gereğini arz ve rica ederim.

Cenk SOYSAL
Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Borçka Belediye Başkanlığına
(Fen İşleri Müdürlüğü)

Bilgi:
Lojistik Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ECEA1BFE-E8BF-4AF4-9277-92914D16F5C6 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/msb-ebys
MSB Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Yakutiye/ERZURUM
Telefon No: 0442 235 32 71 Belgegeçer No: 0442 235 00 13
E.Posta:tesuperzurum@msb.gov.tr
KEP Adresi : msb.msblg25@hs01.kep.tr
Bilgi için:Topçu.Atğm. Harun Mehmet OKUDUCU
Harita Mühendisi
Telefon No:(442) 235 32 71

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
ARTVİN VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-67623969-230.99-23088241
Konu : Borçka İlave ve Revizyon İmar Planı Değişikliği

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımızın 27.07.2018 tarihli ve 68656427-230.99-E.2207214 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınız gereği; İlimiz Borçka ilçesi sınırları içerisinde " İlave ve Revizyon İmar Planı Değişikliği" yapılmasında herhangi bir sakınca olup olmadığına dair Kurum görüşümüz istenmiştir.

Kurum görüşümüz, talep edilen alandaki tarım arazilerinin doğal durumuna müdahale edilmeden önce 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Tarım Dışı Amaçlı Kullanım izinlerinin alınması; 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısı ile 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan Tarım Dışı Amaçlı Kullanım İzni müracaatlarının özel, tüzel, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılmasına olanak sağlayan TAD Portal ana ekranında "Giriş" kısmı oluşturulmuştur. Bakanlık Makamı'nın 09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Olur'u ile yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge'nin 4. maddesi gereğince Tarım Dışı Amaçlı Kullanım müracaatlarının yazımız ekinde gönderilen kullanım kılavuzuna göre TAD Portal üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması ,TAD Portal numarası ve DSİ ilgili biriminden mevzuatı kapsamında sakınca olup olmadığı konusunda yazılı görüşü içeren resmi yazı ile Kurumumuza gönderilmesi halinde talebinizin değerlendirmeye alınarak işlem başlatılabileceği, TAD Portal üzerinden talep girişi yapılmaması halinde ise kurum görüşümüzün olumsuz olacağının bilinmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

Berker ÇIRAK
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Kullanım Klavuzu (20 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 419223FD-8CA8-4E28-836F-F014D4466582 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

Orta Mahalle Canoğlu Sokak No: 2 Merkez/ARTVİN
Tel: (0466) 212 14 05 Faks: (0466) 212 27 05
E-Posta: artvin@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Muhammet KOPARMAL
Mühendis

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-76013208-165.99-7870534
Konu : Revizyon İmar Planı Hk.(08.720.1955)

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Servisi

İlgi : 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazınız.

Artvin İli, Borçka İlçesi sınırları içerisinde ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen alana yönelik revizyon imar planı yapımına esas Kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ve eki incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler neticesinde revizyon imar planının yapılacağı ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen alanda;

•Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.08.1991 tarih ve 1120 sayılı kararı ile tescil edilen, Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.09.2022 tarih ve 5474 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen **Çelik Köprünün** korunma alanı,

•Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.07.2002 tarih ve 4497 sayılı kararı ile tescil edilen ve Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2025 tarih ve 7364 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen **Devişkel Köprüsünün** korunma alanı,

•Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.07.2002 tarih ve 4497 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Artvin İli, Borçka İlçesi, Yeniyol Mahallesi, 180 ada, 3 parselde yer alan **Aşağı Caminin** parsel sınırları içerisinde kalmaktadır.

2863 sayılı Kanunun 9. Maddesinde yer alan "*Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaî ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılamaz veya kullanımlar değiştirilemez.*" hükmü ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararında ise "*Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına…*" hükmü doğrultusunda Çelik Köprü, Devişkel Köprüsü ile yazımız ekinde sayısal verileri gönderilen bu köprülerin korunma alanı sınırları içerisinde ve 2863 sayılı kanun kapsamında tescilli Aşağı Caminin yer aldığı parsel ve söz konusu tescilli Caminin yer aldığı parsele aradan yol geçse dahi cephe veren parsellerde yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesi Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

Bu kapsamda revizyon imar planına esas Kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ekinde gönderilen alanın Çelik Köprü ve Devişkel Köprüsünün korunma alanı sınırları içerisinde kalan kısmı ile

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7F9C7D97-C461-44C6-B8D4-90895F62459C Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

Muratpaşa Mah. Merkez Yönetim Cad. Hükümet Konağı Kat:5
Telefon No : (442) 233 26 51 Fax No : (442) 233 15 89
e-posta : erzurumkurul@kultur.gov.tr KEP Adresi:erzurumkurul@hs01.kep.tr

Bilgi için:Fadime Dilara GEMİCİ
Şehir Plancısı

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
ARTVİN VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-78157319-755.99-152119040
Konu : İlave ve Revizyon İmar Plan Değişikliği

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Fen İşleri Müdürlüğünün 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile İlimiz, Borçka İlçesinde yapılması planlanan revizyon imar planına esas kurum görüşü talep edilmiş olup, yazı ekinde son ortofoto görüntüsü gönderilmiştir.

Gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesinde; yazı ekinde yalnızca ortofoto görüntüsünün yer aldığı, mevcut ve öneri imar planı paftaları ile plan açıklama raporunun bulunmadığı, bu nedenle planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde yer alan eğitim alanlarının etkilenip etkilenmediğinin net olarak değerlendirilemediği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; Revizyon imar planı ile mevcut ve planlı eğitim alanlarının kaldırılmaması, daraltılmaması ve fonksiyonunun değiştirilmemesi, nüfus artışı öngörülen alanlarda ilgili mevzuat ve planlama standartlarına uygun yeterli büyüklükte eğitim alanlarının ayrılması, eğitim alanlarının erişilebilirlik, güvenlik ve çevresel koşullar açısından olumsuz etkilenecek plan kararlarına yer verilmemesi, plan onama sürecinde mevcut ve öneri imar planı paftaları ile plan açıklama raporunun Müdürlüğümüze gönderilmesi şartlarıyla, söz konusu revizyon imar planı çalışmasına İl Millî Eğitim Müdürlüğümüzce şartlı olarak olumlu görüş verilmektedir. Belirtilen hususlara aykırı plan kararlarının tespiti halinde, Müdürlüğümüzce olumsuz görüş bildirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Fahri ACAR
İl Millî Eğitim Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2C276189-F4FD-434D-A36E-68E6844DD424 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys
Dere Mah. Şehit Ömer Zeki Varan Sok. No:35 Merkez/ARTVİN
Tel: (466) 280 98 00-01
E-posta: artvinmem@meb.gov.tr İnternet adresi: https://artvin.meb.gov.tr
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Miray BALÇIN
Büro Personeli

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
ARTVİN VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-80897484-045.01-14768412
Konu : İlave ve Revizyon İmar Plan Değişikliği

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Servisi)

İlgi : 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan haritasında sınırları gösterilen alanda yapılacak olan İlimiz, Borçka ilçesi İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarında dikkate alınmak üzere Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme ve ilgi yazınız ekinde bulunan sayısal değerler üzerinden yapılan çalışma neticesinde;

-Yapılacak olan Revizyon İmar Planı kapsamında mezkûr alana denk gelen hâlihazır harita paftalarında Çoruh nehri boyunca mevzi pafta sisteminde kıyı kenar çizgisi tespitleri bulunmakta olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkeleri Başlıklı 21. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.*" hükmü gereği ITRF96 pafta sisteminde üretilen güncel hâlihazır haritalara yazımız ekinde gönderilen onaylı kıyı kenar çizgilerinin aktarımının yapılması ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

-Söz konusu planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşme Alanı, Orman Alanı, Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan, Askeri Alan lejandı içerisinde kalmakta olup bu alana yönelik yapılacak planlarda Çevre Düzeni Planı Özel Hükümlerinin Orman Alanları hakkındaki 6.6 maddesi, 6.31 Askeri alanlar doğrultusunda ve Kentsel Yerleşme Alanları hakkındaki 6.1 maddesi gereğince işlem yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, Çevre Düzeni Planı Özel Hükümlerinin "Kentsel Yerleşme Alanı" başlıklı 6.1.1 maddesinde belirtilen "*Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir.* ***Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz.*** *Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır*" denilmekte olup alt ölçekli imar planlarıyla yerleşime açılacak yerlerin sınırları, Çevre Düzeni Planında gösterilen **kentsel yerleşme alanı sınırlarını aşmayacak şekilde**, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: BE2A15BB-BA7C-42F0-9535-FDF01E30867C Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Artvin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Yeni Şehitlik Köyü
Santral :(466) 212 1369-212 1633 Faks : (466) 212 1819
KEP: artvincevrevesehircilik@hs01.kep.tr e-posta: artvin@csb.gov.tr
KEP Adresi : artvincevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Doğan SAV
Şehir Plancısı

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

T.C.
ARTVİN VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-60159130-754-302389196
Konu : İlave ve Revizyon İmar Plan Değişikliği

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 19.01.2026 tarihli ve E-89594065-000-8673 sayılı yazınız.

Artvin İli, Borçka İlçesi sınırları içerisinde kalan ve ilgi yazınızda alan sınırlarının yazı eki ile gönderildiği belirtilen alana yönelik revizyon imar planı yapımına ilişkin talebiniz incelenmiştir.

Bu kapsamda yapılan değerlendirmede; Borçka İlçesi sınırları içerisinde halihazırda Aksu Mahallesi 133 ada 72 parselde Devlet Hastanesi ile Gündoğdu Mahallesi 160 ada 1 parselde kargir sağlık ocağı, lojman ve arsasının bulunduğu görülmektedir.

İlgi yazınız ve ekinde, yapılması öngörülen revizyon imar planının Borçka İlçesinin tamamını kapsadığı, ancak revizyon kapsamında hangi alanlarda ne tür plan karar değişikliklerinin öngörüldüğüne ilişkin açıklayıcı bilgilere yer verilmediği, bu nedenle söz konusu revizyonun gelecekte sağlık alanı kullanımına yönelik bir öngörü içerip içermediğinin değerlendirilemediği anlaşılmakta olup revizyon imar planı kapsamında Çoruh Caddesi veya Ayhan Arifağaoğlu Caddesi çevresinde sağlık alanı eklenmesine yönelik çalışmaların yapılması uygun görülmektedir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Uzm. Dr. Ahmet UZUNDURUKAN
İl Sağlık Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu: D4F0B1DF-35CA-4EDE-A486-FA80EF3E28BD Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys

Çayağzı Mahallesi Miralay Şükrü Bey Caddesi No: 42 Merkez / Artvin 08000
Telefon No: 04662121316
e-Posta: İnternet Adresi: https://www.saglik.gov.tr/
Kep Adresi:
Bilgi için: Yücel TUNÇ
Tekniker
Telefon No: 04662121316 - 5300

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

T.C.
ARTVİN VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı :E-44070678-754-7678814 /05 27/01/2026
Konu :İmar İşleri

BORÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 19.01.2026 tarihli ve7659250 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazınız ile Borçka Sınırları içerisinde yer alan Revizyon İmar Planı ile ilgili kurumumuz açısından herhangi bir sakınca olup olmadığına dair Müdürlüğümüz görüşü istenilmiştir.

İlgi yazınız incelenmiş olup; bahsedilen alanlarda hali hazırda herhangi bir sanayi alanı plan/projesi olmamakla birlikte gelecekte yapılması düşünülen ve kurumumuza başvurusu yapılan herhangi bir talep de bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Ersin ARSLAN
İl Müdürü

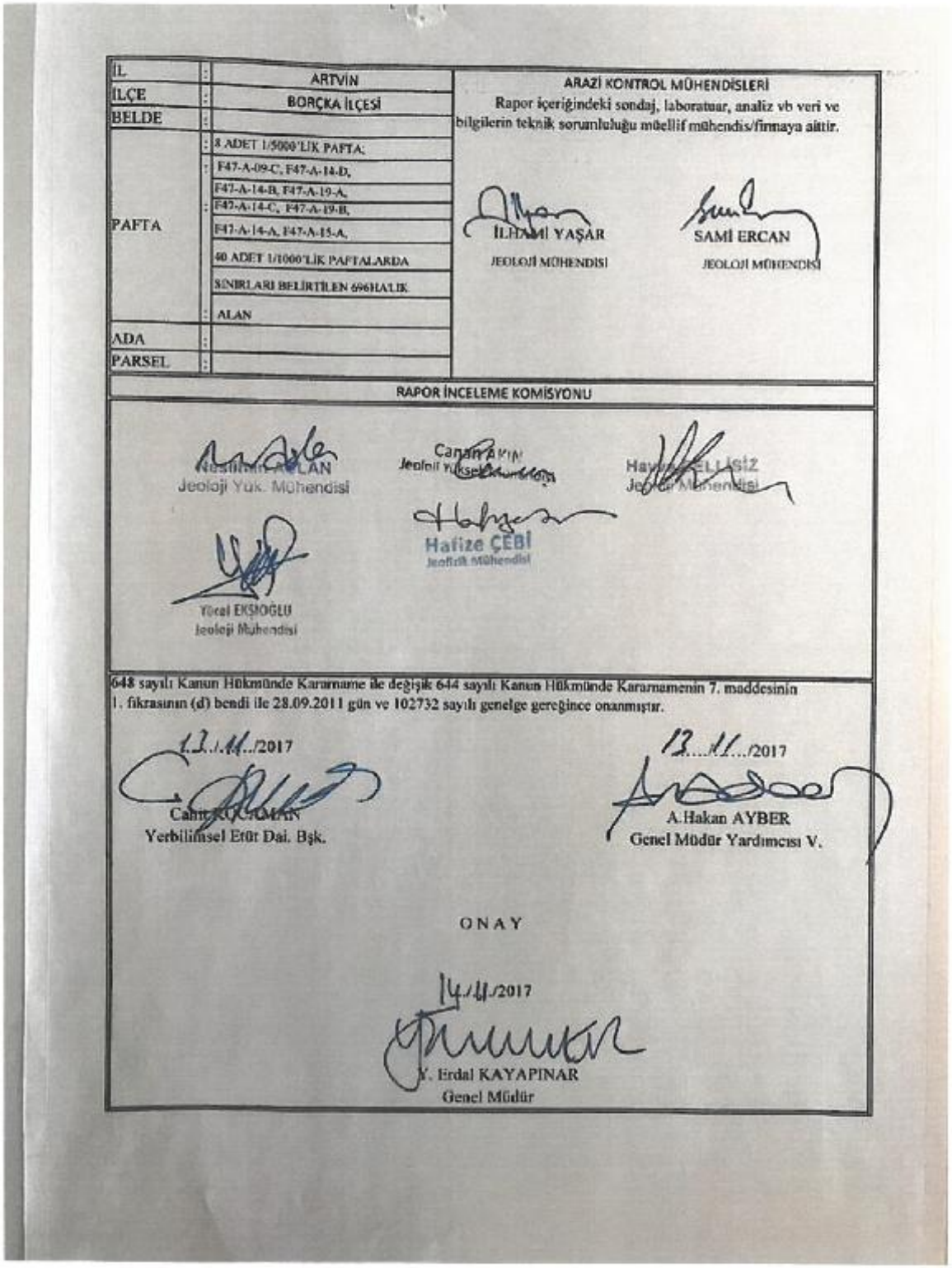
Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:931330DB-88CD-47CE-9116-82665ECED8A4 Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/sib-ebys

Yeni Mah. 19 Mayıs Cad. No: 58/A ARTVİN
Telefon :20808
Bilgi İçin: Mesut KOÇ Tekniker
Faks:05347335275
e-posta:mesut.koc@sanayi.gov.tr
Kep:sanayiveteknolojibakanligi.artvinil@hs01.kep.tr
İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

15. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI



İL	: ARTVİN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. İLHAMİ YAŞAR JEOLOJİ MÜHENDİSİ SAMİ ERCAN JEOLOJİ MÜHENDİSİ
İLÇE	: BORÇKA İLÇESİ	
BELDE	:	
PAFTA	: 8 ADET 1/5000'LİK PAFTA; F47-A-09-C, F47-A-14-D, F47-A-14-B, F47-A-19-A, F47-A-14-C, F47-A-19-B, F47-A-14-A, F47-A-15-A, 40 ADET 1/1000'LİK PAFTALARDA SINIRLARI BELİRTİLEN 696HA'LIK ALAN	
ADA	:	
PARSEL	:	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Jeoloji Yük. Mühendisi

Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

13.11.2017
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

13.11.2017
A.Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

14.11.2017
V. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Borçka Belediye Meclisinin ……./……./……. Tarih …….. Sayılı Meclis Kararına İstinaden Onaylanan İmar Planı Ekidir.

HAZIRLAYAN KONTROL EDEN

Adres: Kazım Karabekir Paşa Mah.Kurukapan Sok.Gürcü kapı İş Merkezi,Kat:6 No:613
Yakutiye/ERZURUM Mail:prestijmfplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı Merve TOSUN GSM:0 (533) 651 44 08

DDA2
BORÇKA (ARTVİN)
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI:

1. ÖZEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA BİÇİMİ AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRLENEN İMAR ADALARINDA, KAT VE EMSAL ARTIŞI YAPILMADAN MEVCUT TESEKKÜLE GÖRE BAHÇE MESAFELERİNİ VE TABAN ALANI KAT SAYISINI (TAKS)T BELİRLEMEDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
2. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU NEDENİYLE; PARSELİN DURUMU, BİNANIN PARSELDEKİ KONUMU, KAT ADEDİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KAKS, TAKS VEYA KULLANIM KARARI GİBİ PLANA AİT KARARLARA AYKIRI HALE DÜŞEN YAPILAR RUHSAT EKİ PROJELERİNE GÖRE TAMAMLATILABİLİR.
3. BU ALANLARDA TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE DE TADİLATLI OLARAK RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. BU YAPILARDAN KANUNUN 29 UNCU MADDESİNDEKİ SÜRE NEDENİYLE RUHSATI HÜKÜMSÜZ HALE GELENLERİN İNŞASINA DEVAM EDİLEBİLMESİ İÇİN İLK RUHSAT KOŞULLARINA GÖRE YENİDEN RUHSAT ALINMASI ZORUNLU OLUP, BU YAPILARA İLK RUHSAT KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.
4. BU YAPILAR İÇİN KAT İLAVESİNDEN AYRI İLAVE İNŞAAT TALEPLERİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN TABAN ALANI KAT SAYISI VE KAT ALANI KAT SAYISINA UYGUNLUK KOŞULU, SADECE KAT İLAVESİ TALEPLERİNDE İSE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ALANI KAT SAYISINA UYGUNLUK KOŞULU ARANIR.
5. TABAN ALANI VE EMSAL HESABI; NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.
6. AYRIK VEYA BLOK NİZAMI OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. KAKS VERİLMEMİŞ PARSELLERDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28 NCİ MADDESİNİN ÜÇÜNCÜ FIKRASI VE 21 İNCİ MADDESİNİN DÖRDÜNCÜ FIKRASINA GÖRE %40'I GEÇMEMEK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE BULUNAN TABAN ALANI İLE KAT ADEDİNİN ÇARPILMASI SONUCU BULUNAN KAKS DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE TAKS %40'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
7. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE DE, TAKS %40'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
8. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLE ÖLÇÜLERİ VERİLMEDİĞİ TAKDİRDE, SEMATİK GÖSTERİMLER İMAR PLANININ HÜKÜMLERİNİN SAYILMAZLAR.
9. İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE NET İMAR PARSEL ALANI 2000 METREKAREYE KADAR OLAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR. NET İMAR PARSEL ALANI 2000 METREKARE VE ÜZERİNDE OLAN ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLAVE OLARAK TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) 0.02'Yİ A KADAR KULLANDIRILABİLİR, BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANLARININ (EMSAL) % 45'İ KADAR İLAVE PUAN ESKLENEBİLİR. HER DURUMDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 4.50'Yİ GEÇEMEZ. TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDIYLA KAT SAYISINA 4 KATA KADAR İLAVE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÇOCUK BAHÇESİ, OTOPARK VB. ALANLAR KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR.
10. ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DAHİL, DÖRTTEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. BU HÜKÜM PARSELLERİN PARK ALANINA KOMŞU ÇEPHELERİNE UYGULANMAZ.
11. BLOK VE BİTİŞİK NİZAM OLARAK YAPILACAK OLAN İMAR ADALARINDA İFRAZ ALINACAK OLAN YOLLARIN GENİŞLİĞİ AYNI OLMAK ŞARTIYLA PLANDA MEVCUT VE ŞEKİLLERE GÖRE HANGİ YOLDAN KOT ALINACAĞI BELİRLETİLEBİLİR VE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
12. 11000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ BULUNDUĞU, ARAZİ VE ARSA DÜZENİ BAKIMINDAN İFRAZ YAPILMIŞ DA DA YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN ALANLARDA, PARSELİN ORANININ YA DA BİR KISMININ UMUMİ VE KAMU MÜLKİYETİ ALANLARINDA KALMASI HALİNDE İMAR PARSEL ÜZERİNDE, ÖZEL MÜLKİYETE İ KİŞİLERİN HAKLARININ KORUNMASI, VERİLEMEYEN EMSALE ESAS İNŞAAT HAKKININ BAŞKA PARSEL YA DA PARSELLERE TAŞINABİLİR.
13. İMAR HAKLARI TAKSİMİ YAPILIRKEN, ALICI PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA FAZLA İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ ORANLAR KADAR VE DAHİLDE ALICI PARSELİN %30'UNU GEÇMEMEK ÜZERE AKTARTILABİLİR. VERİCİ PARSELİN İMAR HAKLARININ AKTARIMA ESAS İNŞAAT HAKLARINA EN YAKIN KOMŞULUĞUNDAKİ İMAR PARSELİNİN/ADANIN EMSALE ESAS İNŞAAT HAKKININ AŞINMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARECE BELİRLENİR. AKTARIM İŞLEMİ, ALICI VE VERİCİ PARSELİN DEĞER TESPİTLERİ ÜZERİNDEN YAPILIR. ALICI VE VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU OLACAK İMAR HAKLARININ DEĞERİ, 6362 SAYILI KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI EN AZ İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK ÜZERE BU KURULUŞLARA HİZMET BEDELİ KANUNU KOMİSYONU TARAFINDAN İLGİLİ KANUNUN 71 İNCİ MADDESİNDE BELİRLENEN ESASLARA GÖRE BELİRLENİR. ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN AKTARIMA KONU İMAR HAKLARININ DEĞERLERİ ARASINDA FARK OLUŞMASI DURUMUNDA KARŞILIKLI MAHSUPLAŞILABİLİR. VERİCİ PARSELİN İMAR HAKKI AKTARIM İŞLEMİ BULUNDUĞU İL BAZINDA OLMAK ÜZERE İDARE VEYA KURUMUN YETKİ ALANI İÇERİSİNDE OLMASI, ALICI PARSELİN İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMESİ, ALICI PARSELİN METREKARE BİRİM DEĞERİNİN VERİCİ PARSELDEN DAHA FAZLA OLMAMASI KAYDIYLA VE VERİCİ PARSELİN İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLİR.
14. İMAR PLANI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN KAMU ALANLARINDA ONAYLI AVAN PROJEYE GÖRE İŞLEM YAPILABİLİR.
15. BORÇKA İLÇESİ, BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 TARİH VE 96-8109 SAYILI KARARIYLA RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN, DEPREM BÖLGELERİ SINIFLANDIRMASINDA 4.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALMAKTA OLUP; İLGİLİ DEPREM YÖNETMELİKLERİNE KESİNLİKLE UYULACAKTIR.
16. BÖLGENİN ZEMİN YAPISI DİKKATE ALINARAK, YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA SONDAJA DAYALI ZEMİN ETÜDLERİ YAPILIP UYGUNLUĞU JEOLOJİK BİR RAPOR EŞLİĞİNDE SUNULDUKTAN SONRA YAPI RUHSATI VERİLECEKTİR.
17. HEYELAN ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA İZNİ VERİLMEYECEKTİR.
18. YOLLARDA ANA DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE 2 METREYE KADAR OLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPMA YETKİSİ BORÇKA BELEDİYESİNİN YETKİSİNDEDİR.
19. İÇERİSİNDE KONUT YER ALAN BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA KONUT DIŞI FONKSİYONLARIN YAPILABİLMESİ İÇİN; BU FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNİN 4.50 METREDEN AZ OLMASI, YAPININ TASARIMINDA 18/3/2018 TARİHLİ VE 30364 MÜKERRER SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNİN EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARIN TABLO 4.1'İNDE YER ALAN A1.2, A1.3, A14 VEYA A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILMASI, KİSA KOLON OLUŞTURULMAMASI, ASMA KAT YAPILMAMASI ŞARTLARININ TAMAMININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
20. İÇERİSİNDE KONUT YER ALAN ZEMİN HARİÇ 7.SKİ VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK KAPALI ÇIKMA YAPILAMAMASI NEDENİYLE PARSELİN PLAN VE YÖNETMELİKLE VERİLEN EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA; ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METRENİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE ARKA BAHÇEYE EN FAZLA 1 METRE TASACAK ŞEKİLDE, SADECE KOLON VEYEVA PERDELERDEN (BUNLARIN ZEMİN ALTINDA TEMELE KADAR DEVAM EDEN BÖLÜMLERİ DAHİL) OLUŞAN KAPALI ÇIKMASIZ BİNA UYGULAMALARINDA, BELİRTİLEN TAŞIYICI SİSTEMİN ÇEVRELEDİĞİ ALAN BAHÇE MESAFESİ VE TABAN ALANI İHLALİ SAYILMAZ. EMSAL HAKLARININ BU ŞEKİLDE DAHİ TAMAMEN KULLANILAMAMASI HALİNDE, PARSELİN YOL SINIRLARINA 4 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ÖN BAHÇEYE EN FAZLA 1 METRE TASACAK ŞEKİLDE AYNI UYGULAMAYA MÜSAADE EDİLİR. BU ALANLAR HİÇBİR KENARI DUVAL VEYA HERHANGİ BİR MALZEME İLE KAPATILMAZ VE BU ALANLARDA HİÇBİR SURETLE ÇATI KATI YAPILABİLEN YERİNDE DÖKME BETONARME BİNALARDA İSE; ÇIKMAYI TEŞKİL EDEN KONSOL ELEMANLARIN, TEMELDEN İTİBAREN BİRLİKTE YÖNETMELİĞİNİN EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARIN TABLO 4.1'İNDE YER ALAN A1.2, A1.3, A14 VEYA A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILDIĞI BİNALAR HARİÇ OLMAK ÜZERE, KİRİŞLER İLE BİRBİRİNE BAĞLANMASI SURETİYLE ÇERÇEVE TEŞKİL EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
21. BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE İFRAZSIK YAPILACAK OLAN BİNALARIN ARASINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ GEREĞİ BIRAKILMASI GEREKEN DEPREM DERZ BOŞLUĞU KADAR MESAFENİN PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. BU BOŞLUĞUN DIŞARI BAKAN TÜM CEPHELERİ, YAPILARIN SALINTI YAPMASINA ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE İTFAİYE MALZEMESİNİN GİRİŞİNE İLE BİNA BOYUNCA YAPITLARAK CAN VE MAL GÜVENLİĞİ TEMİN EDİLİR.
22. ADA İÇİNDE İFRAZ ÇİZGİLERİ AYNI KALMAK KOŞULU İLE MEVCUT MÜLKİYETLERE KAYDIRMA YETKİSİ BELEDİYEYE AİTTİR.
23. YERLEŞME İÇERİSİNDE DERE YATAKLARI ETRAFINDA YAPILACAK YAPILARDA İLGİLİ KAMU KURULUŞUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR.
24. PARSEL BAZINDA JEOLOJİK-JEOTEKNİK VE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN RUHSATLANDIRMA VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
25. PLANLAMA ALANI İÇİN HAZIRLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER DOĞRUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE AYKIRI İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.
26. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TURİZM LEJANTINA SAHİP OLAN OTEL ALANI, APART OTEL ALANI, MOTEL ALANI, HOSTEL ALANI VE B) ALANLARDA YAPILACAK İHZAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ SONUCUNDA 1000 M2 VE ÜZERİ PARSEL OLUŞMASI DURUMUNDA MEVCUT PLANDAKİ EMSAL ORANI'A 100 PUAN, MİNİCİK KANUNA İSE İLAVE 2 KAT VERİLEBİLİR. BU ALANLARDA BU HÜKMÜN UYGULANIP UYGULANMAYACAĞINA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
27. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR PLANI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
28. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

LEJAND

SINIRLAR
- PLANLAMA SINIRI
- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- KARAYOLUNDA KAMULAŞTIRMA SINIRI
- YKK ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- TESCİLLİ YAPI KORUMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
- AYRIK DÜZEN
- BİTİŞİK DÜZEN
- BLOK DÜZEN
- TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- KAT ALANI KATSAYISI (KAKS/EMSAL)
- KAT ADEDİ
- BİNA YÜKSEKLİĞİ
- ÖNBAHÇE MESAFESİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TESCİLLİ YAPI

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞİME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
- TOPTAN TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- İDARİ HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- AKARYAKIT VE SEVİYE İSTASYONU ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- BETON SANTRALI
- ASKERİ ALAN

TURİZM ALANLARI
- OTEL ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLAR

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI
- HALK EĞİTİM MERKEZİ

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- YURT ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KAPALI SPOR TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI
- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- REKREASYON ALANI
- MEZARLIK ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- TAŞKINA MARUZ ALAN
- TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRI

ULAŞIM ALANLARI
- KARAYOLLARI
- ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU(OTOYOL)
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ
- GENEL OTOPARK

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA MESAFESİ
- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

JEOLOJİK DURUM
- ÖA1 ÖNLEMLİ ALANLAR_1
- ÖA2 ÖNLEMLİ ALANLAR_2
- JEOLOJİK ETÜT ALANI

DDA1 Asker Alanı (Değişiklik Yapılmaz Onay Alanları)
DDA2 Sivil Alanlar
AMB Amb

ÖA 2.1 Önlemli Alanlar 2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)
ÖA 5.1 Önlemli Alanlar 5.1 (Dolgu Alanlar)
ÖA 5.2.a Önlemli Alanlar 5.2.a(Dolgu Alanlar) (Şalt Sahası)
ÖA 5.2.b Önlemli Alanlar 5.2.b(Dolgu Alanlar) (Taş ocağı Sahası)
ÖA 5.2.c Önlemli Alanlar 5.2.c(Dolgu Alanlar) (Çöp Toplama Sahası)
UOA-2.1 Uygun Olmayan Alanlar 2.1(Heyelan Riski Bölgeler)
UOA-2.3 Uygun Olmayan Alanlar-2.3(Heyelan ve Kaya Düşmesi/Kompleks Hareket)Riskli Bölgeler

AMB

A