

ARDAHAN
(MERKEZ)

NAZIM İMAR PLANI

DEĞİRMENLİ KÖYÜ

109 ADA 1 PARSEL

(TURİZM TESİS ALANI - OTEL)

ÖLÇEK: 1/5000
PAFTA
F49-D-07-B

İÇİNDEKİLER

A. ARDAHAN HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	4
1. COĞRAFİ YAPISI	4
2. ULAŞIM.....	4
2.1. Karayolu.....	4
2.2. Havayolu	5
3. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ	5
3.1.İklim.....	5
3.2. Bitki Örtüsü	5
4. TURİZM	6
5. NÜFUS.....	7
B. NAZIM İMAR PLANI HAKKINDA BİLGİLER.....	8
1. PLANLAMA ALANIN KONUMU	8
2. TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	10
3. HALİHAZIR HARİTA.....	11
4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT	11
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
6. MEVCUT PLAN DURUMU	18
7. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇELERİ.....	19
8. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	19
9. PLAN NOTLARI	21

Tablolar

Tablo 1: Ardahan (Merkez) İlçesinin Nüfus Bilgileri.....	7
Tablo 2: Taşınmaza Ait Mülkiyet Bilgileri	10

Resimler

Resim 1: 109 Ada 1 Parselin Mevcut Durumu	18
Resim 2: 109 Ada 1 Parselin Öneri Nazım İmar Planı Durumu.....	20

Fotoğraflar

Fotoğraf 1: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 1.....	8
Fotoğraf 2: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 2.....	9
Fotoğraf 3: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 3.....	9
Fotoğraf 4: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 4.....	10

A. ARDAHAN HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ

1. COĞRAFİ YAPISI

Ardahan ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nde ve kısmen Doğu Karadeniz'de bulunan, Gürcistan sınırında kurulmuş olan bir ildir. Batısında Artvin, güneybatısında Erzurum, güneyinde Kars illeri ve doğuda Gürcistan Cumhuriyeti ile sınır teşkil etmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin Kafkaslar'a açılan kapısıdır. Yüzölçümü; 5,576 km²'dir. Ardahan 6 İlçe, 7 belediye, bu belediyelerde 39 mahalle ve ayrıca 227 köy yerleşmesine sahiptir. İlçeleri; Damal, Göle, Hanak, Posof, Çıldır ve Merkez'dir.

2. ULAŞIM

Ardahan, coğrafi konum itibariyle ana ulaşım yollarına uzak bir ildir. Ulaşım yönünden sadece karayolu imkanları ile diğer illere bağlı olan İl, ulaşımında coğrafi konumun ve belirli merkezlere olan uzaklığının sıkıntısı yaşanmaktadır.

Ardahan İl Sınırı içinde 273 km Devlet Yolu ve 90 km İl Yolu olmak üzere toplam 363 km yol ağı bulunmaktadır.

2.1. Karayolu

İlin Karadeniz Bölgesi ile bağlantısını sağlayan tek yol Ardahan-Şavşat karayoludur. Bu yol güzergahının dağlık olması zaman zaman ulaşımı zorlaştırdığından, alternatif olarak yapımı devam eden Ardahan-Yalnızçam-Ardanuç karayolu tamamlandığında mesafe ve coğrafi şartlar bakımından daha elverişli koşullar sağlayacaktır. İldeki köy yolu ağı 1739 km olup, bunun 987 km'si stabilize, 211 km'si tesviye, 511 km'si ham yol ve 30 km'si ise asfaltdır. Köy yollarında asfalt oranının az oluşu ve ağır iklim koşullarından dolayı, özellikle kış mevsiminde ulaşımında zorluk yaşanmaktadır.

İlin, Gürcistan'a açılan Türkgözü gümrük kapısına karayolu uzaklığı 90 km, Aktaş gümrük kapısına uzaklığı ise 65 km'dir. İl merkezine en yakın havayolu ve demiryolu bağlantısı 90 km mesafede Kars ilinden ve en yakın deniz yolu bağlantısı ise 211 km'lik mesafede Artvin-Hopa üzerinden sağlanmaktadır.

Ardahan, Ankara'ya 1101 km, İstanbul'a 1415 km, İzmir'e 1700 km, Diyarbakır'a 564 km, Samsun'a 679 km, Trabzon'a 357 km, Van'a 444 km, Adana'ya 1050 km, Antalya'ya 1477 km, Konya'ya 1163 km, Kars'a 88 km, Erzurum'a 239 km mesafededir.

2.2. Havayolu

İlde havaalanı bulunmamakla birlikte İl'e en yakın havaalanı, 88 km mesafedeki Kars ilinde bulunmaktadır.

3. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

3.1. İklim

Ardahan'da yağışlar; kışın kar, yılın diğer mevsimlerinde yağmur olmak üzere her mevsimde görülmekle birlikte en fazla yağış Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına rastlar. İl genelinde yıllık 548,4 mm yağış ortalaması görülmektedir. Sonbaharın ilk soğukları eylül ayının sonunda başlar, ilkbaharda mayıs ayının ortalarına kadar devam eder. İlkbahar geç donları 15 Hazirana kadar sürmekte ve sonbahar erken donları da 5 Eylülde görülmeye başlamaktadır. Kış mevsimi genellikle ekim ayı sonlarında başlayıp, nisan ayı sonlarına kadar sürmekte olup, ortalama kar örtülü gün sayısı 127,8 gündür. 16 yıllık ortalama sıcaklık 3,7 °C ve ortalama bağıl nem oranı %71,7 olarak gerçekleşmiştir. 2,0 ile 8,0 arası oranında bulutluluk ve kapalı gün sayısının 51 olarak gerçekleşmesi; ilde iklimin genel olarak serin geçmesinin en önemli nedenleri arasında dikkat çekmektedir. İlde ortalama rüzgar hızı 2.2 m/s ve bölgeyi etkileyen hakim rüzgar yönü; 1968-1990 yılları arasındaki 23 yıllık kayıtlara göre 3211 esme sayısı toplamı ile 1. derece batı-güneybatı (WSW)'dir.

3.2. Bitki Örtüsü

Doğal çevre koşullarının ortak etkisi nedeniyle Kura Nehri Yukarı Havzasında farklı özellikte bitki toplulukları yaygındır. Gerçekten, havzada yükselti bakımından farklı alanların bulunuşu, çöküntü çukurlarının (Göle, Ardahan, Çıldır, Hasköy ve Aktaş Ovaları) yanı başında yüksek plato ve dağların yer alışı bitki toplulukları bakımından bir çeşitliliğin varlığını ortaya koyar. Öte yandan, bu havza geniş anlamda Kuzeydoğu Anadolu karasal ikliminin etkisinde bulunmaktadır. Ancak, kuzeyde çok dar bir alanda, özellikle Posof çevresinde kısmen Karadeniz'in etkileri görülür. Bununla birlikte, bitki örtüsünün bugünkü durumunu almasında yüzyıllardan beri süregelen orman tahriplerinin ve aşırı hayvan otlatmanın etkileri yadsınamaz. Nitekim, bugün step bitkileri ile kaplı olan yüksek plato alanlarının büyük bir bölümü önceleri ormanla örtülü bulunuyordu.

4. TURİZM

Ardahan, sahip olduğu coğrafi konumu ve konumunun getirdiği stratejik önemi dolayısıyla tarih boyunca çetin mücadelelere ve bölgenin sık sık el değiştirmesine tanık olmuştur. Bölge, üzerinde uzun yıllar hâkimiyet süren Urartular, Gürcüler, Ermeniler, Safeviler, Osmanlılar ve Rusların izlerini taşımaktadır. Medeniyetler, geçmişte yaşanan göçler ve acılarla beraber edebiyat, mimari, sanat, farklı hayat tarzları kısaca kültürü de beraberinde getirmiştir. Bölgenin soyut ve somut kültürel mirasının yarattığı etki Kafkaslar ve Orta Asya'ya uzanarak bugünkü toplumsal yapımıza yeni imkân ve fırsatlar sunmaktadır. İlde 114 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Kültür ve turizmi açısından da tarihin çok eski dönemlerine uzanan kale ve kuleleri, kışın üzerinde kızakla gezi, buz hokeyi maçı, artistik patinaj gibi faaliyetler yapılan Çıldır Gölü Ardahan'dan doğup, Gürcistan'a, ardından Azerbaycan'a giden sonra da Hazar Denizi'ne dökülen Kura Nehri ile bir cazibe merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Ardahan'ın Damal ilçesinde her yıl bir tepede gölgenin yamaca vurmasıyla Atatürk silueti oluşmakta ve bu siluetin gözlemlenebildiği günlerde festival düzenlenmektedir.

Başlıca turizm alanları; Taşköprü Kitabeleri, Ardahan Kalesi, Kazan Kale, Kinzi Kalesi, Altaş (Ur) Kalesi, Kalecik Kalesi, Akçakale Ada Şehri Kalıntıları, Şeytan Kalesi, Doğa Turizmi, Kurt Kale, Sevimli Kalesi, Posof Kalesi/Cak Kalesi, Savaşır Kalesi, Mere Kalesi, Kol Kale, Kırnav Kale, Bülbülhan Yaylası, Çıldır Gölü'dür.

ARDAHAN (MERKEZ) – DEĞİRMENLİ KÖYÜ
109 ADA 4 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI

5. NÜFUS

Ardahan merkezde mahalle sayısı 7’dir. Bunlar; Atatürk Mahallesi, Yenimahalle, Kaptanpaşa Mahallesi, Karagöl Mahallesi, İnönü Mahallesi, halilefendi Mahallesi ve Gürçayır Mahalleleridir.

Tablo 1: Ardahan (Merkez) İlçesinin Nüfus Bilgileri

Yıl	Toplam	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	21.696	11.382	10.314
2016	21.587	11.314	10.273
2015	19.777	10.311	9.466
2014	19.657	10.405	9.252
2013	18.857	9.917	8.940
2012	19.075	10.513	8.562
2011	18.298	10.221	8.077
2010	16.251	8.473	7.778
2009	17.171	9.729	7.442
2008	19.923	9.307	7.616
2007	17.446	9.105	8.341

Kaynak: TÜİK, 2018

B. NAZIM İMAR PLANI HAKKINDA BİLGİLER

1. PLANLAMA ALANIN KONUMU

Planlama alanı, Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derindere Mevkii'nde yer alan 109 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır.

109 ada 1 nolu parsel; Değirmenli Köyü yerleşiminin yaklaşık 1 km kuzeyinde, Çataldere Köyü yerleşiminin yaklaşık 1.8 km güneybatısında, Ardahan Merkez yerleşiminin yaklaşık 12 km kuzeybatısında yer almaktadır.

1/5000 ölçekli:

F49-D-07-B paftasında; yatay 4 561 000 – 4 562 000, düşey 549 500 – 550 500 koordinatları arasını kapsamaktadır.

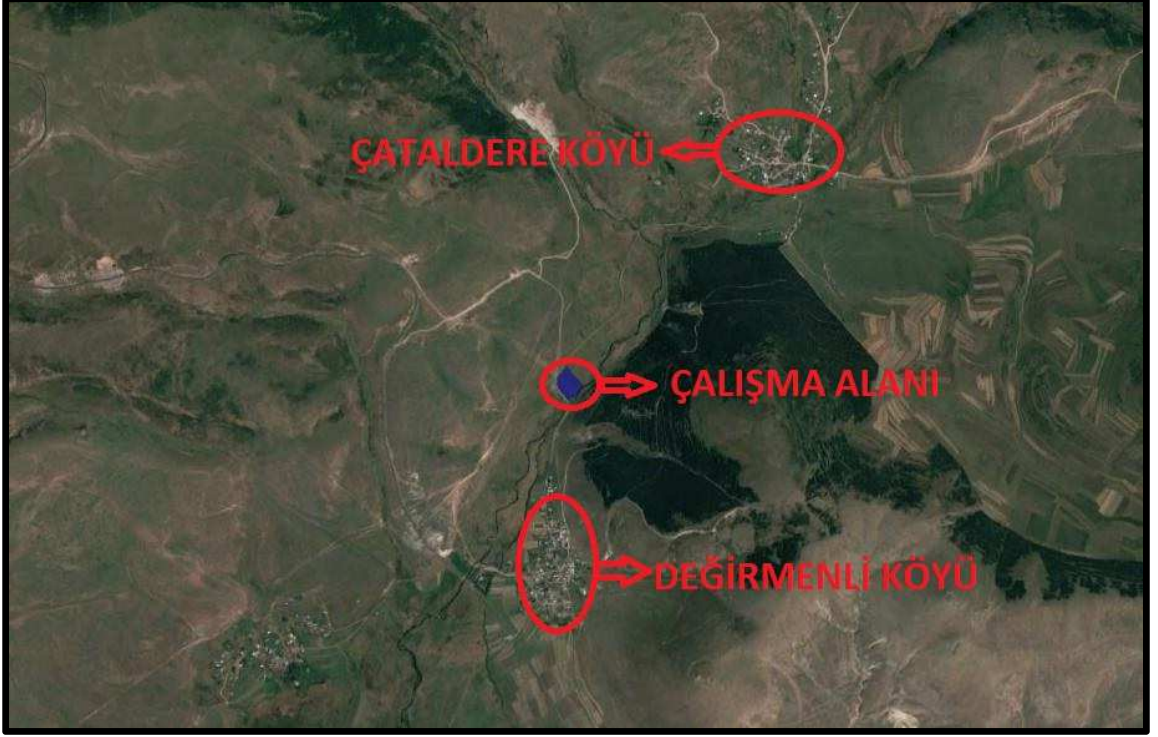
Fotoğraf 1: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 1



Kaynak: Google Earth, 2018

ARDAHAN (MERKEZ) – DEĞİRMENLİ KÖYÜ
109 ADA 4 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI

Fotoğraf 2: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 2



Kaynak: Google Earth, 2018

Fotoğraf 3: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 3



Kaynak: Google Earth, 2018

Fotoğraf 4: Çalışma Alanları ve Yakın Çevrelerine Ait Hava Fotoğrafı – 4



Kaynak: Google Earth, 2018

2. TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

Çalışmaya konu taşınmaz, Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derindere Mevkii'nde yer alan 109 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır. Taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2: Taşınmaza Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle /Köy	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cinsi
Ardahan	Merkez	Değirmendere	109	1	17.027,79	Çayır

Kaynak: Tapu Kayıt Bilgileri

3. HALİHAZIR HARİTA

Çalışmaya alanı olan Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derindere Mevkii'nde yer alan 109 ada 1 nolu parselde ait halihazır harita 2 adet 1/1000'lik pafta, 1 adet 1/5000'lik paftadan oluşmaktadır. 109 ada 1 nolu parselde ait halihazır harita Harita Mühendisi Rahşan AKBULAK tarafından ITRF96 koordinat sisteminde hazırlanmış olup, Ardahan İl Özel İdaresi tarafından 18.01.2018 tarihinde onanmıştır.

4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi:

Uygun Alanlar 2;

İnceleme alanının tamamı uygun alan (UA2) olarak kabul edilmiştir.

Önemli Alan 5 (ÖA-5) Önlem Alınabilecek Nitelikte Mühendislik Problemleri)

İnceleme alanında herhangi bir mühendislik problemi beklenmemektedir. Bundan dolayı Önemli Alanı 5 (ÖA-5) bulunmaktadır.

Sonuç ve Öneriler

Bu çalışma ile Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, F49D07B Pafta, 109 ada 1 parselde yer alan ve yaklaşık 17.027 m²'lik alanının 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak, arazinin Turizm amaçlı tesis ve eklentileri gibi ticari amaç için kullanılacak alanın jeolojik-jeoteknik açısından uygun olup olmadığının belirlenmesi amaçlanmaktadır. Arazide yapılan çalışmalarla inceleme alanının jeolojik yapısı incelenmiş ve arazi çalışmaları sonuçlarına göre jeoteknik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Bu etütte 4 ayrı noktada açılan ortalama 15 metre derinlikte sondaj kuyularından alınan numuneler laboratuvara standartlara uygun olarak sevk edilmiş ve jeoteknik veri elde etmek amacıyla gerekli ve yapılabilir deneyler yapılmıştır. Yapılan bu çalışma ve incelemelerde aşağıdaki verilen sonuçlara ulaşılmıştır. Ayrıca inceleme alanında 2 noktada sismik-1 noktada elektrik rezistivite çalışmaları yapılmış ve sonuçlar yorumlanmıştır.

- 1- Yapılan sondaj çalışmaları ve gözlemler neticesinde, çalışma alanı ve yakın çevresinin jeolojisinin tamamı volkanik kökenli Alüvyon (killi kum, çakıl ve b.blok) – zeminden oluşmaktadır.
- 2- Yapılan sondoj çalışmalarında 3,5-4,0 metrelerde yer altı suyuna rastlanılmıştır.
- 3- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 2.derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Yapılacak yapılar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki' yönetmeliğine uyulmalıdır.
- 4- Çalışma alanında bir kaya düşmesi, çığ düşmesi, heyelan gibi doğal afet riski beklenmemektedir.
- 5- Alanda herhangi bir şişme-aşırı oturma ve taşıma gücü problemleri beklenmemektedir. Kesin sonuçlar Zemin ve Temel Etüt Raporu ile belirlenmelidir.
- 6- Yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda, inceleme alanı uygunlun açısından Uygun Alan-2 olarak değerlendirilmiştir.
- 7- Bölgeden alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri sonucu bu alanda hakim birimin Alüvyon killi kumlu – zemin olduğu gözlenmiştir. İnceleme alanının genelinde gözlenen alüvyon biriminin zemin grubu C, yerel zemin sınıfı ise Z₃ olarak belirlenmiştir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- 1- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 20.09.2017 tarih ve E.433301 sayılı yazısında "Ardahan İli, Merkez İlçesi dahilinde yapılması planlanan 109 ada 1 parsel Kırsal Turizm Tesisi Projesi alanı dahilinde, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürütülen maden ruhsat hakkı olmadığı, bu nedenle projenin ekte yer alan koordinatlar dahilinde gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir" denilmektedir.
- 2- T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.03.2017 tarih ve 72079 sayılı yazısında "İlgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, Merkez İlçe, Değirmenli Köyü, Derindere Mevkii, 109 ada 1 nolu taşınmaz ile ilgili Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel

Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır” denilmektedir.

- 3- T.C. Ardahan Valiliği, Merkez İlçe Jandarma Komutanlığı'nın 20.10.2017 tarih ve 229/1371-17 sayılı yazısında “Komutanlığımız sorumluluk sahasında bulunan Değirmenli mevki sınırları içinde yapılması planlanan Kırsal Turizm Tesisi hakkında gerekli araştırma yapılması istenilmiş olup, yapılan araştırmada Emniyet ve Asayiş yönünden herhangi bir sakına bulunmadığı” denilmektedir.
- 4- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 24. Bölge Müdürlüğü'nün 18.09.2017 tarih Ve 632195 sayılı yazısında “Yaklaşık koordinatları ED50-6 derecelik sistemde (342937-4552108; 342878-455212; 342884-4552344; 342954-4552345) olarak belirtilen taşınmazda Eko-Turizm Amaçlı İmar Planı yapılmasında; Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.
- 5- T.C. Erzurum Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.09.2017 tarih ve E.6084 sayılı yazısında “Söz konusu alanda herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamaktadır. Ancak bahse konu alanda herhangi bir tabiat varlığına (fossil kalıntısı, yer altı mağarası vb) rastlanması durumunda İl Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir” denilmektedir.
- 6- BOTAŞ, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Erzurum Şube Müdürlüğü'nün 18.09.2017 tarih ve E.1736981/38017 sayılı yazısında “İlgi yazı ekinde yer alan harita ve koordinatlar incelenmiş olup, söz konusu proje alanının 500 metre yakınında kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğalgaz boru hattı/tesisimiz bulunmadığı görülmüştür. Bu kapsamda, planlanan projenin söz konusu alanda yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.
- 7- T.C. Ardahan Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.08.2017 tarih ve E.1762 sayılı yazısında “İlgi (b) yazı ile söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi olmadığı, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında değerlendirildiğinde tescilli veya tescilsiz korunan alan statüsünde olmadığı, flora ve fauna açısından özellikle alanlarda olmadığı

tespit edildiği belirtilmiş olduğundan, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin (KHK) 13/A maddesi kapsamında değerlendirilememekte olup iş ve işlemlerin ilgili idaresince yürütülmesi gerekmektedir” denilmektedir.

- 8- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 13. Bölge Müdürlüğü, Ardahan Şube Müdürlüğü’nün 03.08.2017 tarih ve 166172 sayılı yazısında “Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu’na tabi bir alan olmayıp, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında da değerlendirildiğinde alanın tescilli veya tescilsiz korunan alan statüsünde olmadığı, flora ve fauna açısından özellikli alanlardan olmadığı tespit edildiğinden eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir. Bahse konu taşınmazın bitişiğinde Çataldere Akarsuyu akmaktadır. Alanın kullanımında mevcut dere yataklarına müdahale edilmemesi, yatak şeklinin değiştirilmemesi, çalışma sırasında dere yataklarına çöp, hafriyat vb atıkların bırakılmaması gerekmektedir. Bu bağlamda alanın kullanımında flora ve faunanın zarar görmemesi, doğal yapının bozulmaması ve ekosistemin korunması için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir” denilmektedir.
- 9- T.C. Ardahan Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 13.09.2017 tarih ve E.2080 sayılı yazısında “Tapu bilgileri ve koordinatları yazınız ekinde verilen parselin, Bakanlığımızca onaylanan Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda yaklaşık olarak “Çayır ve Mera Alanı” üzerinde kaldığı tespit edilmiş olup, köy yerleşik alanı sınırı ve civarı dışında kalması sebebiyle hazırlanacak plan aşamasında plan hükümlerinde geçen “8.4.6.Ekoturizm Alanları” başlığı altında yer alan hükümlere ve yapılaşma koşullarına uyulması gerekmektedir. Bahsi geçen taşınmazda yapılacak iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri ve 2872 sayılı Çevre Kanununa ve bu kanun kapsamında çıkarılan yönetmeliklere uygun olarak yürütülmesi gerekmekte olup, söz konusu parsel üzerinde İL Müdürlüğümüzün herhangi bir yatırım programının bulunmamaktadır” denilmektedir.

- 10-** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kars Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.10.2017 tarih ve 1028 sayılı yazısında "Söz konusu taşınmazla alakalı Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın herhangi bir sit alanı içerisinde kalmadığı ve 'Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı' olarak tescil kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bahse konu taşınmaz Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, söz konusu alanda 2863 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Kars Müzesi Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir" denilmektedir.
- 11-** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kars Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.09.2017 tarih ve 902 sayılı yazısında "... bahsi geçen parselin 2863 sayılı yasa kapsamında teknik incelemesi kurumumuzda araç bulunmamasından dolayı yapılamamakta olup, Müdürlüğünüzden araç ve taşınmaz yerine bilen teknik personelin görevlendirilerek Müdürlüğümüzle irtibata geçilmesi durumunda söz konusu taşınmazın, 2863 sayılı yasa kapsamında taşınmazın teknik incelemesi yapılarak kurum görüşümüz tarafınıza bildirilecektir" denilmektedir.
- 12-** T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 4. Bölge Müdürlüğü (Sivas), Emlak Servis Müdürlüğü'nün 20.09.2017 tarih ve E.358913 sayılı yazısında "Söz konusu alan üzerinde herhangi bir taşınmazımız ya da projemiz bulunmadığından, Teşekkürümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen projelerin de dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir" denilmektedir.
- 13-** T.C. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 18.11.2017 tarih ve 214954-17 sayılı yazısında "Proje kapsamında bulunan Komutanlığımız sorumluluk ve yetkisindeki Askeri Alan, Askeri Yasak ve

Güvenlik Bölgelerinin, İlgili (b) ekinin Müteferrik Hususlar başlıklı 8/a Maddesine istinaden, sakınca olmadığı” denilmektedir.

- 14-** T.C. Ardahan Valiliği, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün 07.01.2014 tarih ve 0192 sayılı yazısında “...Değirmenli Köyü, Derindere Mevkisinde 109 ada 1 nolu parselde Turizm Tesisi yapılması amacıyla ile tarım dışı kullanım talebinde bulunulmuş olup, kurumumuz teknik elemanları tarafınca yerinde yapılan incelemede, 109 ada 1 nolu parselde kayıtlı bulunan taşınmazın yapılan toprak etütün de marjinal tarım arazisi niteliği (TA) taşıdığı belirlenmiş olup 109 ada 1 nolu parsel üzerinde Turizm tesisi yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.
- 15-** T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Erzurum Orman Bölge Müdürlüğü, Ardahan Orman İşletme Müdürlüğü’nün 27.01.2014 tarih ve 160632 sayılı yazısında “Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derinkuyu mevkii sınırları içerisinde 109 ada 1 nolu parselde turizm tesislerinin yapılması amacıyla kurum görüşümüz istenilmiş olup, 109 ada 1 nolu parseldeki turizm tesislerinin yapılmasında orman açısından bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.
- 16-** T.C. Ardahan Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 16.01.2014 tarih ve 32 sayılı yazısında “Yapılan arşiv taraması ve teknik inceleme sonucunda söz konusu İlimiz Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derindere mevkii sınırları içerisinde 109 ada 1 nolu parseldeki taşınmazın 7269 sayılı Kanun amaçlarında kullanılmak üzere ayrılan yerlerden olmadığı; Kurumumuzca bu taşınmazla ilgili herhangi bir afet planlanması ve çalışması yapılmadığı hususları tespit edilmiştir. Kurumumuzca bahse konu saha için İmar Planı hazırlanmasında bir sakınca yoktur” denilmektedir.
- 17-** T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 18. Bölge Müdürlüğü’nün 25.12.2013 tarih ve 209772 sayılı yazısında “Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmenli Köyü, Derindere Mevkiinde bulunan 109 ada 1 nolu parselde turizm tesislerinin yapılması talebine yönelik, söz konusu alanda Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda herhangi bir yol projesi bulunmamaktadır” denilmektedir.
-

- 18-** TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 15. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 23.12.2013 tarih ve 7952 sayılı yazısında "Ekli tasarı planı Grup Müdürlüğümüz tarafından incelenmiş olup, belirtilen bölge üzerinde imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı" denilmektedir.
- 19-** BOTAŞ, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Erzurum Şube Müdürlüğü'nün 30.12.2013 tarih ve 39312 sayılı yazısında "Söz konusu alanda, Şube Müdürlüğümüze ait mevcut doğal gaz boru hattı bulunmamaktadır" denilmektedir.
- 20-** T.C. Ardahan Valiliği, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 11.12.2013 tarih ve 49 sayılı yazısında "Söz konusu ada ve parselde turizm tesislerinin yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir engel bulunmamaktadır" denilmektedir.
- 21-** Aras Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Ardahan İl Koordinatörlüğü, Proje ve Tesis Şefliği'nin 18.12.2013 tarih ve 2009 sayılı yazısında "... kullanılması düşünülen arazi içerisinde 2 adet OG direğimiz mevcuttur. Yapılacak işe engel olmaması durumunda ve yaz aylarında tesisimiz ötelenebilecek durumdadır. Projelendirilen işin yapılmasında İl Koordinatörlüğümüz açısından bir sakınca yoktur" denilmektedir.
- 22-** T.C. Ardahan Valiliği, Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 23.12.2013 tarih ve 4927 sayılı yazısında "... turizm tesisinin yapılacağı arazinin boş olduğu, belirtilen arazi içerisinde veya yakınının da içme ve kullanma suyu kaynağı, hane veya iş yeri olmadığı mevcut haliyle 3194 sayılı İmar Kanunu bakımından herhangi bir sakınca görülmemekle birlikte kurulacak tesisinin içme kullanma suyu ve kanalizasyon alt yapısı için gerekli önlemleri aldığı takdirde, kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir" denilmektedir.

6. MEVCUT PLAN DURUMU

1/5000 ölçekli Nazım imar planı yapılmak istenilen; Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmendere Köyü, Derindere Mevki’nde yer alan 109 ada 1 parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmayıp, söz konusu parsel plansızdır.

109 ada 1 parsel “Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde yer almaktadır.

Parselin kuzeydoğu ve güneybatı istikametinde dere bulunmakta olup, parselin batı, kuzeyinde mevcut yollar bulunmaktadır.

Resim 1: 109 Ada 1 Parselin Mevcut Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2018

7. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇELERİ

1/5000 ölçekli Nazım imar planı yapılmak istenilen; Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmendere Köyü, Derindere Mevkii'nde yer alan 109 ada 1 parselin mülkiyet sahibi tarafından, bölgenin turizm tesis ihtiyacının karşılanması için söz konusu parselinde turizm amaçlı yatırım yapmak istemektedir.

Mülkiyet sahibinin yatırımın yapılabilmesi için söz konusu parselin imar planına dahil edilmesi talep edilmektedir.

8. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

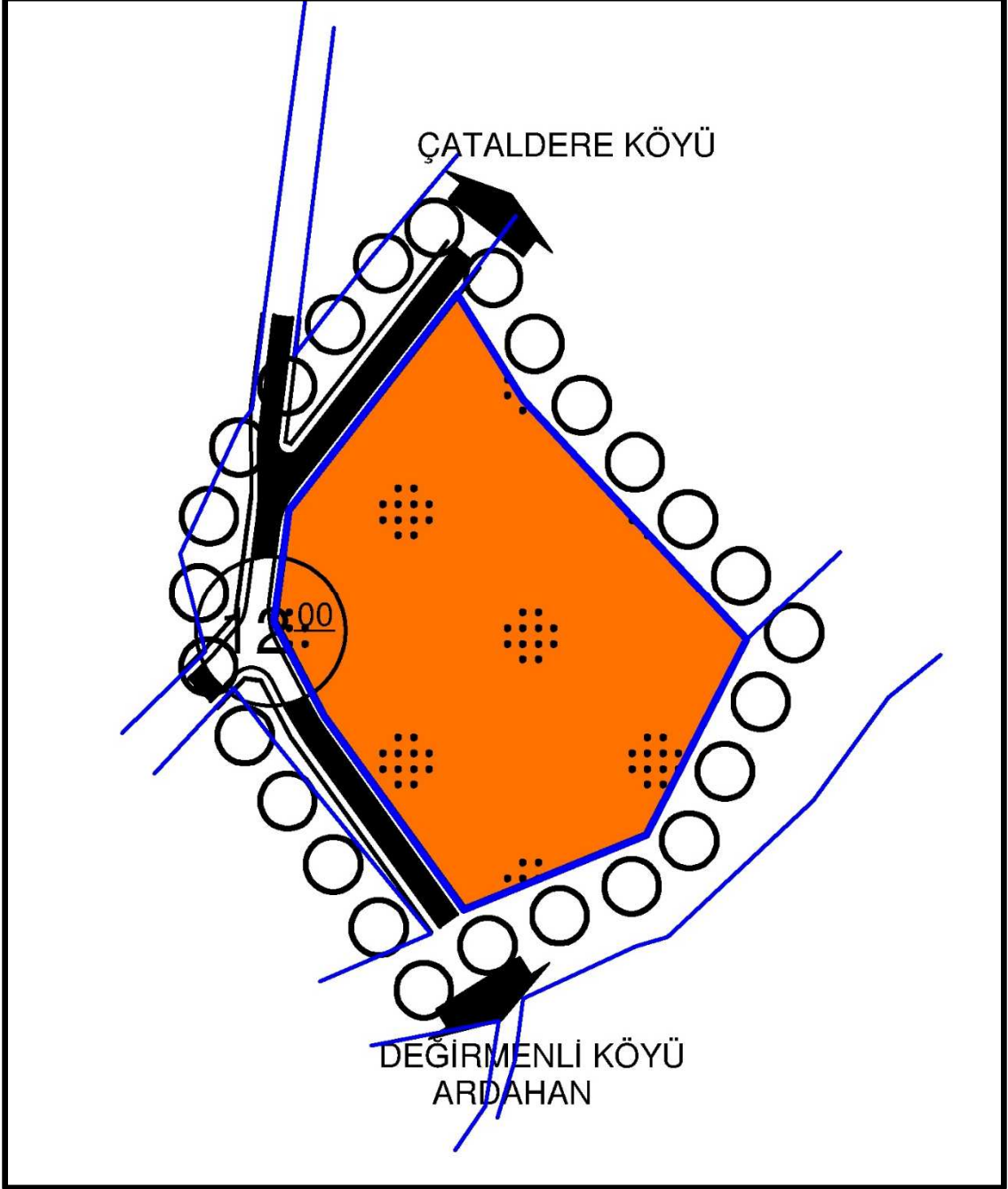
1/5000 ölçekli Nazım imar planı yapılan; Ardahan İli, Merkez İlçesi, Değirmendere Köyü, Derindere Mevkii'nde yer alan 109 ada 1 parselin mülkiyet sahibi tarafından, bölgenin turizm tesis ihtiyacının karşılanması için söz konusu parselinde turizm amaçlı yatırım yapmak istemesinden dolayı, söz konusu parsel "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Planlanan otel alanına ulaşım; Ardahan-Değirmenli Köyü-Çataldere Köyü yolu 12 metrelik araç yolu planlanarak sağlanmıştır.

Öneri Nazım İmar Planı rapor ekinde verilmiştir.

ARDAHAN (MERKEZ) - DEĞİRMENLİ KÖYÜ
109 ADA 4 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI

Resim 2: 109 Ada 1 Parselin Öneri Nazım İmar Planı Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2018

9. PLAN NOTLARI

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri Geçerlidir.
2. Plan, Plan Açıklama Raporu ile Bütündür.
3. Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararlarına Uyulacaktır.
4. Ardahan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 06.03.2018 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hükümlerine Uyulacaktır.
5. Otopark Yönetmeliğine Uyulacaktır.
6. Tüm Yapılarda Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.
7. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
8. Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliğini Hükümlerine Uyulacaktır.
9. Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
10. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
11. Planlanan Turizm Tesis (Otel) Alanında; Pansiyon, Otel, Butik Otel, Çiftlik Evi, Dağ Evi vb Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Yapıları ile Yöresel Ürünler Satış Birimleri Yer Alabilir.
12. Turizme Yönelik Tesisleri ile Tamamlayıcı Unsurlar Yer Alabilir. Bu Alanlardaki Turizm Tesisleri ve Yapıları Sonradan Başka Kullanım Amacıyla Kullanılamazlar.
13. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
14. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/2 Sayılı Genelgesi Hükümlerine Uyulacaktır.
15. Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri'nin "8.4.6. Ekoturizm Alanları; Bu Plan ile Belirlenen veya Alt Ölçekli Planlarda Belirlenebilecek Olan Bu Alanlarda; Agro (Çiftlik) Turizm, At İle Gezinti Etkinliği, Dağ Bisikleti Etkinliği, Dağcılık Etkinliği, Doğada Serbest Yürüyüş, Kamping/Çadırli Kamp, Kuş Gözlemciliği, Mağaracılık, Trekking, Yamaç Paraşütü Etkinlikleri için Uygun Alanlar Bilimsel Yöntemlerle Belirlenecek ve Çevreye Olumsuz Etki Yapmayacak

Şekilde Planlanması İçin Gerekli Çalışmalar Yapılacaktır. Bu Alanlarda Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri ile Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımını Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerini İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Bu Alanlarda Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal=0.10, Maks. Bina Yüksekliği=7.50 m. (2 Kat) Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=5.000 m²'dir." Hükümlerine Uyulacaktır.

16. Ardahan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.09.2017 tarih ve E.2080 Sayılı Görüşünde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.