

2025

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

HOPA İLÇESİ SUNDURA ve
CUMHURİYET MAHALLESİ KARAYOLU
KAMULAŞTIRMA SINIRININ İMAR
PLANINA İŞLENMESİNE YÖNELİK ve
SUNDURA MAHALLESİ 230,276,742
ADA MUHTELİF PARSELLER, 280 ADA
89 PARSELLERDE İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

Aycan AYÇİÇEK YILMAZ
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI.....	3
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI	6
1.3 SUNDURA MAHALLESİ.....	9
1.3 CUMHURİYET MAHALLESİ	10
2.PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI.....	10
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI	11
2.2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları.....	11
2.2.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları	14
2.2.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	14
2.3 KADASTRO DURUMU	16
2.4 HALİHAZIR DURUMU	17
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	18
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI..	18
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	19
4.PLAN NOTLARI	25

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu.....	7
Şekil 4.Sundura Mah. Konumu	8
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	9
Şekil 6.Planlama Alanı parsel bilgileri, Google earth görüntüsü	10
Şekil 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	11
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları.....	12
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	13
Şekil 10.Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu	16
Şekil 11 .Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	17
Şekil 12.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	23
Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	24

TABLolar

Tablo 1.Yıllara Göre Artvin İl Nüfusu	6
Tablo 2. Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu	10
Tablo 3. Mevcut Alan Büyüklükleri.....	15
Tablo 4.Plan değişikliği alan büyüklükleri(230,742 ada muh.parseller).....	21
Tablo 5.Plan değişikliği alan büyüklükleri(276 ada muh.parseller).....	21
Tablo 6. Plan değişikliği alan büyüklükleri(280 ada 89 parsel).....	21
Tablo 7. Nüfus hesabı(230,742 ada muh.parseller).....	21
Tablo 8. Nüfus hesabı(276 ada muh.parseller).....	21

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1.1 ARTVIN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



Şekil 1. Artvin İli Konumu

İlin Yüzölçümü: 7.436 km²

İlin Nüfusu: 174.010

Önemli Akarsuları: Barajlar, Çoruh nehri, Deriner Barajı, Muratlı Barajı, Yusufeli Barajı.

En Yüksek Noktası: Kaçkar Dağı 3937 M.

İlçeleri: Kemalpaşa, Hopa, Arhavi, Borçka, Şavşat, Yusufeli, Ardanuç, Murgul.

Artvin, Doğu Karadeniz Bölgesinin iklim yönünden en çok değişkenlik gösteren ilidir. Kıyı kesimi ile Cankurtaran dağları silsilesinin içine aldığı alanda tipik her mevsim yağışlı Karadeniz İklimi görülmektedir. Cankurtaran dağları silsilesinden Borçka ve Artvin Merkez'e kadar olan alanda iklim daha soğuk kışlar ve daha az yaz yağışları olan Karadeniz iklimi şeklindedir. Artvin ili dağlık ve çok engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bu alan genellikle ormanlarla kaplıdır. Artvin ormanlarında; hakim ağaç türleri ladin, göknar, sarıçam, kayın, meşe, Kestane, kızıl ağaç, olup ıhlamur, gürgen, akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Douglas, fıstık çamı porsuk gibi 20'nin üzerinde ağaç türü mevcuttur.



Şekil 2. Artvin İlçeleri

TARIM: Artvin ilinin arazisi 729.994 hektardır. Arazi dağılımı; 400.089 hektarı orman (%54), 163.284 hektar kültür dışı (%22), 103.521 hektar çayır- mera (%15), 63.100 hektarı da tarım arazisidir (%9) (İl Tarım Müd., 2022). İlde 188.159 da alanda 152.726 ton çay, 5.794 ton fındık üretimi yapılmaktadır. (TÜİK 2024)

Artvin Kafkas Arı Irkının gen merkezidir. Arıcılık faaliyetinde bulunan 2126 adet işletmede koloni sayısı toplam 112.927'dir. 2024 yılında yaklaşık 701 ton bal üretilmiştir. İldeki koloni başına verim ortalama 6,21 kg'dır. (Türkiye Ort. 10.66 kg).

TURİZM: 2024 yılı Artvin'de Turizm Bakanlığı turizm işletme belgeli tesis sayısı 18, basit konaklama belgeli tesis sayısı 114, yatırım belgeli tesis sayısı 5 olmak üzere toplam 137 adet tesis bulunmaktadır. Toplam oda sayısı 2.790, toplam yatak kapasitesi ise 5.605'tir.

SANAYİ: Artvin'de 2020-2023 yılları arası faaliyet gösteren 80 sanayi işletmesi bulunmaktadır. Sektörlere göre bakıldığında 61 adet işletmeyle imalat sanayi başı çekmektedir. Artvin'de 9 adet te küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

DIŞ TİCARET: 2024 yılında Artvin'deki ihracat 79.6 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir (TİM,2024). İlin toplam ithalatı ise 154 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir (TÜİK,2023). Artvin'in genel ihracatını, sırasıyla yaş meyve ve sebze, çelik, çimento- cam seramik ve toprak ürünleri oluşturmaktadır.

SAĞLIK: Artvin'de 8 adet hastane bulunmaktadır. Her 100.000 kişiye düşen yatak sayısında Türkiye ortalaması 307 iken, Artvin'de 213'tür. Her 1000 kişiye düşen toplam hekim sayısı Türkiye genelinde 2,3 iken; bu sayı Artvin'de 2 olarak gerçekleşmiştir (TÜİK 2022 Sağlık İstatistiklerinden derlenmiştir).

EĞİTİM: Artvin'de okuma yazma oranı TÜİK 2023 yılı verilerine göre, erkeklerde %99,29 kadınlarda % 95,94 olup genelde ise % 97,62'dir. İlde, eğitim düzeyi, yüksekokul, lisans veya lisansüstü olan 29.907 kişi bulunmaktadır. (TÜİK 2023 Örgün Eğitim İstatistiklerinden derlenmiştir).

Artvin'de Okul Öncesi, İlköğretim, Genel Ortaöğretim ve Mesleki - Teknik Orta Öğretim eğitim kuruluşlarının toplam sayısı 227 olup, bu okullarda eğitim-öğretim gören öğrenci sayısı 34.373'dür. Ayrıca, ilde kalifiye iş gücünün artmasına katkı sağlayan 9 Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır (TÜİK 2023 Örgün Eğitim İstatistiklerinden derlenmiştir).

Artvin Çoruh Üniversitesi 11 fakülte, 1 enstitü, 7 meslek yüksekokulu ve rektörlüğe bağlı birimler olmak üzere toplam 23 akademik birimden oluşmakta olup üniversitede yaklaşık 12.714 öğrenci öğrenim görmektedir. (YÖK Bilgi Yönetim Sistemi, 2023-2024).

NÜFUS:

9 ilçeye sahip olan Artvin'in 2024 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 169.280'dir. Kadın nüfusu 84.703, erkek nüfusu 84.577 kişidir. 7.436 km² yüzölçümüne sahip olan Artvin, km² 'ye düşen 24 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 75. sırada yer almaktadır. Şehirde merkez ilçe 36.071 kişi ile en kalabalık nüfusa sahip yerleşim yeridir. Merkezi sırasıyla Hopa, Borçka ve Arhavi izlemekteyken; en az nüfusa sahip ilçe ise Murgul' dur.

Tablo 1. Yıllara Göre Artvin İl Nüfusu

Yıl	Artvin Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	169.280	84.577	84.703
2023	172.356	86.355	86.001
2022	169.403	84.946	84.457
2021	169.543	85.952	83.591
2020	169.501	85.523	83.978
2019	170.875	85.975	84.900
2018	174.010	87.715	86.295
2017	166.143	83.524	82.619
2016	168.068	84.597	83.471
2015	168.370	84.679	83.691

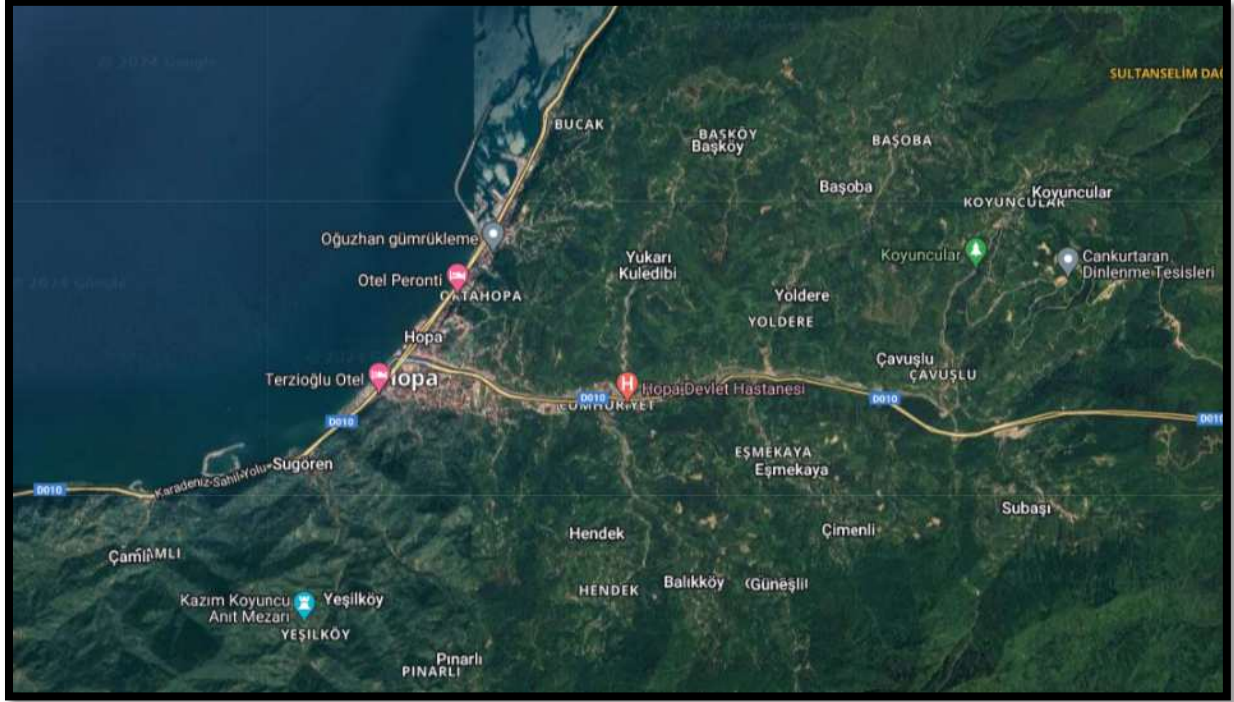
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

1877-1878 Osmanlı-Rus Harbi neticesinde Kars ve Ardahan'la birlikte İlçemiz Kemalpaşa Bucağına kadar Batum'da dahil olmak üzere Ruslar'a terk edilince Hopa ve çevresi 1878 yılından itibaren Rize Sancağı'na bağlanmıştır. 1883 yılında ilçe teşkilatı kurulduktan sonra 1. Dünya Savaşında 23 Şubat 1915 tarihinde Ruslar tarafından işgal edilmiştir. 31 Mart 1917 tarihli Brest-Litovsk Antlaşması ile Hopa, milli sınırlarımız içerisinde kalmıştır. 14 Mart 1918 tarihinde birliklerimiz Hopa'ya girerek ilçemizi tekrar Türk topraklarına katmıştır.

İlçe 1936 yılına kadar Rize iline bağlı iken bu tarihten sonra Artvin'e bağlanmıştır. Bu tarihte 3 bucağı ve 71 Köyü bulunmakta iken; bu bucaklardan Fındıklı 5071 sayılı kanunla ilçemizden ayrılarak 1 Ocak 1948 tarihinde İlçe olmuştur. Daha sonra da 1 Haziran 1954 tarih ve 6324 sayılı kanunla Arhavi bucağı da ilçemizden ayrılarak ayrı bir ilçe haline getirilmiştir.

Hopa'da bulunan en yüksek nokta 1513 m ile Yavuz Sultan Selim Tepesi'dir. İlçenin toplam yüzölçümü 289 km²'dir. Deniz kıyısından başlayan Sultan Selim Dağları, Borçka'dan sonra Kaçkar Dağları'na dönüşür. Hopa'nın iklimi ılık ve yağışlıdır. Yılda m²'ye 2,5 kg yağmur düşer. Kar yağışına genellikle Şubat ayında rastlanır. Bitki örtüsü; kışın yapraklarını döken, kızılâğaç, kestane, gürgen, kayın ve meşe ağaçlarından oluşur. Doğal su kaynakları yönünden zengindir.

İlçe genelinde üretilen başlıca ürünleri; çay, fındık, mısır, kivi, sebze, turunçgillerdir. İlçe genelinde ticari anlamda hayvancılık gelişmiş değildir. Büyük ve küçükbaş hayvancılık, kümes hayvancılığı, arıcılık genellikle aile tüketimine yönelik olarak yapılmaktadır. Balıkçılık ilçe ekonomisinde önemli yere sahiptir. İlçede sanayi tesisi olarak 1 adet çay fabrikası bulunmaktadır.



Şekil 3. Hopa İlçesi Konumu

İlçenin Yüzölçümü: 204 km²

İlçenin Nüfusu: 27.176 (2023, TÜİK)

İklim: Karadeniz İklimi

Hopa il genelinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilçedir. İlçenin sosyo-ekonomik yapısı, konumu, ekonomik faaliyetleri nüfus artışını doğrudan etkilemektedir. Yıllara göre nüfus verilerine bakıldığında bir azalış ivmesinde olması göç aldığı kadar göç verdiğini de göstermektedir. 2023 yılında ilçenin nüfusu 27.176 kişi olarak belirlenmiş bunun 13.564'ü erkek, 13.612'si kadın nüfusundan oluşmaktadır. Bu verileri oranlayacak olursak nüfusun; %49,91 erkek, %50,09 kadındır.

Tablo 2. Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu

Yıl	Hopa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	27.176	13.564	13.612
2022	28.231	14.061	14.170
2021	28.136	14.116	14.020
2020	27.631	13.803	13.828
2019	26.958	13.467	13.491
2018	25.775	12.831	12.944
2017	26.805	13.356	13.449
2016	35.406	17.719	17.687
2015	34.852	17.472	17.380
2014	34.234	17.118	17.116
2013	33.724	16.887	16.837

1.3 SUNDURA MAHALLESİ



Şekil 4. Sundura Mah. Konumu

İlçeyi ayıran Sundura deresi batısında yer alan Sundura mahallesi ilçe nüfusunun neredeyse yarısını kapsamaktadır. 2023 yılı itibariyle mahalle nüfusu 10.342 olarak belirlenmiştir. İlçede yer alan çay fabrikası, üniversite ve ilçe stadyumu mahall

içerisinde yer almaktadır. İlçe'nin gelişim bölgesi olarak adlandırılabileceğimiz sundura mahallesi konut alanlarının ve hâlihazırda inşaat faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

1.4 CUMHURİYET MAHALLESİ



Şekil 5.Cumhuriyet Mah. Konumu

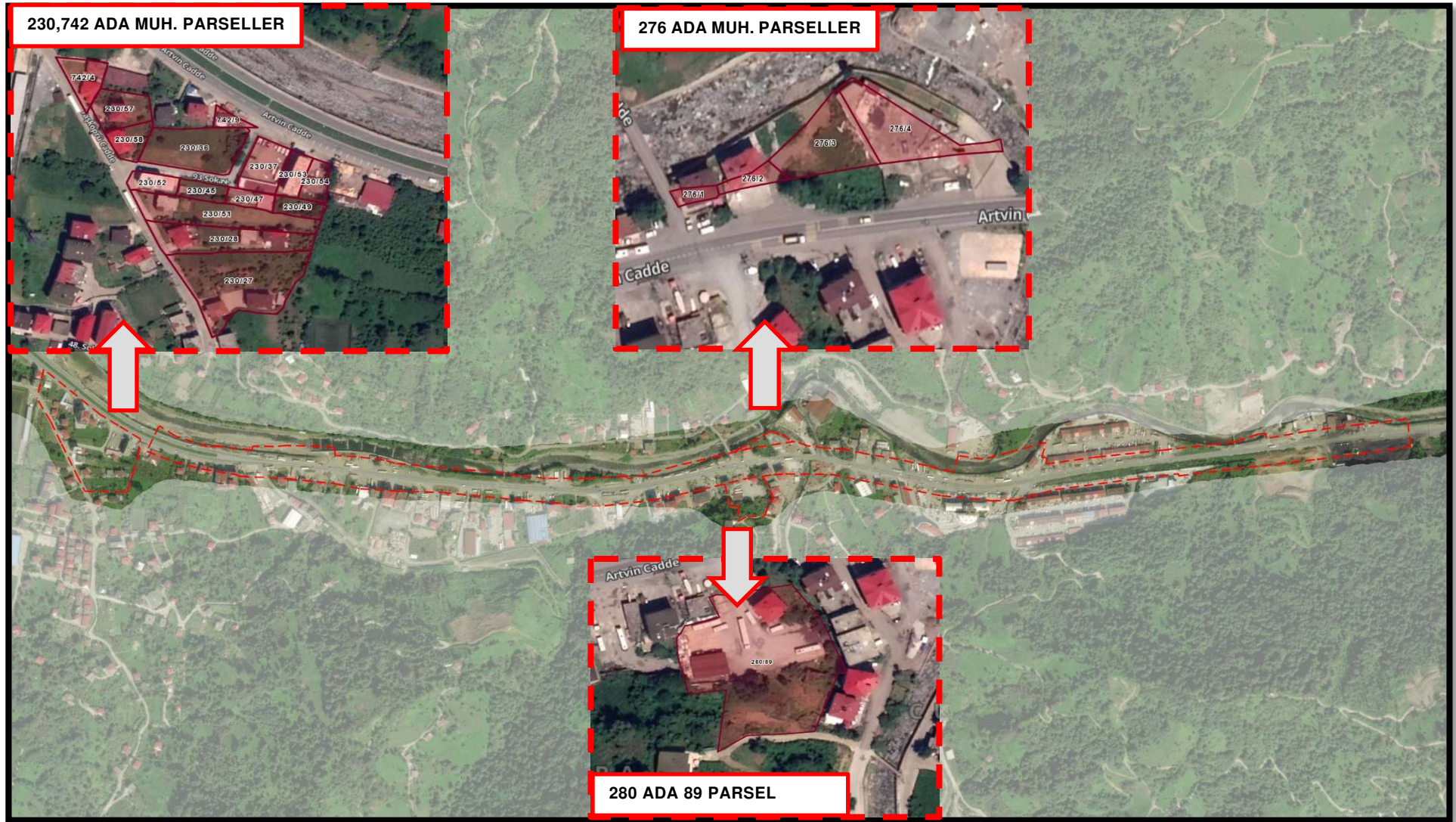
Mahalle, ilçeyi ayıran Sundura deresinin güneybatısında yer almaktadır. 2024 yılında mahallenin nüfusu 430 kişi olarak belirlenmiştir. İlçenin yerleşim alanları dışında olup Artvin yolu üzerinde yer alan mahallede kırsal yerleşim özelliği görülmektedir. Sanayi Alanı bu bölgede yer almaktadır.

2.PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Sundura mah. Ve Cumhuriyet mahallesi Hopa-Borçka karayolundan cephe alan parselleri ve Sundura mahallesi 230, 276, 742 ada muhtelif parseller ve 280 ada 89 parseli kapsamaktadır.

Uygulama imar planı pafta anahtarı; F46B14B1C, F46B14B1D, F46B14B2C, F46B14B2D, F46B14B3A, F46B14B3B, F46B14B4A, F46B14B4B, F46B15A1C, F46B15A1D, F46B15A4A'dır. Nazım imar planı pafta anahtarı; F46B14B, F46B15A'dır.

Şekil 5. Planlama Alanı parsel bilgileri, Google earth görüntüsü



2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, belediye mücavir alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Bölge, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına tabidir.

Plan değişikliğine konu parseller Hopa ilçesi imar planı plan sınırları içerisinde yer alıp alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

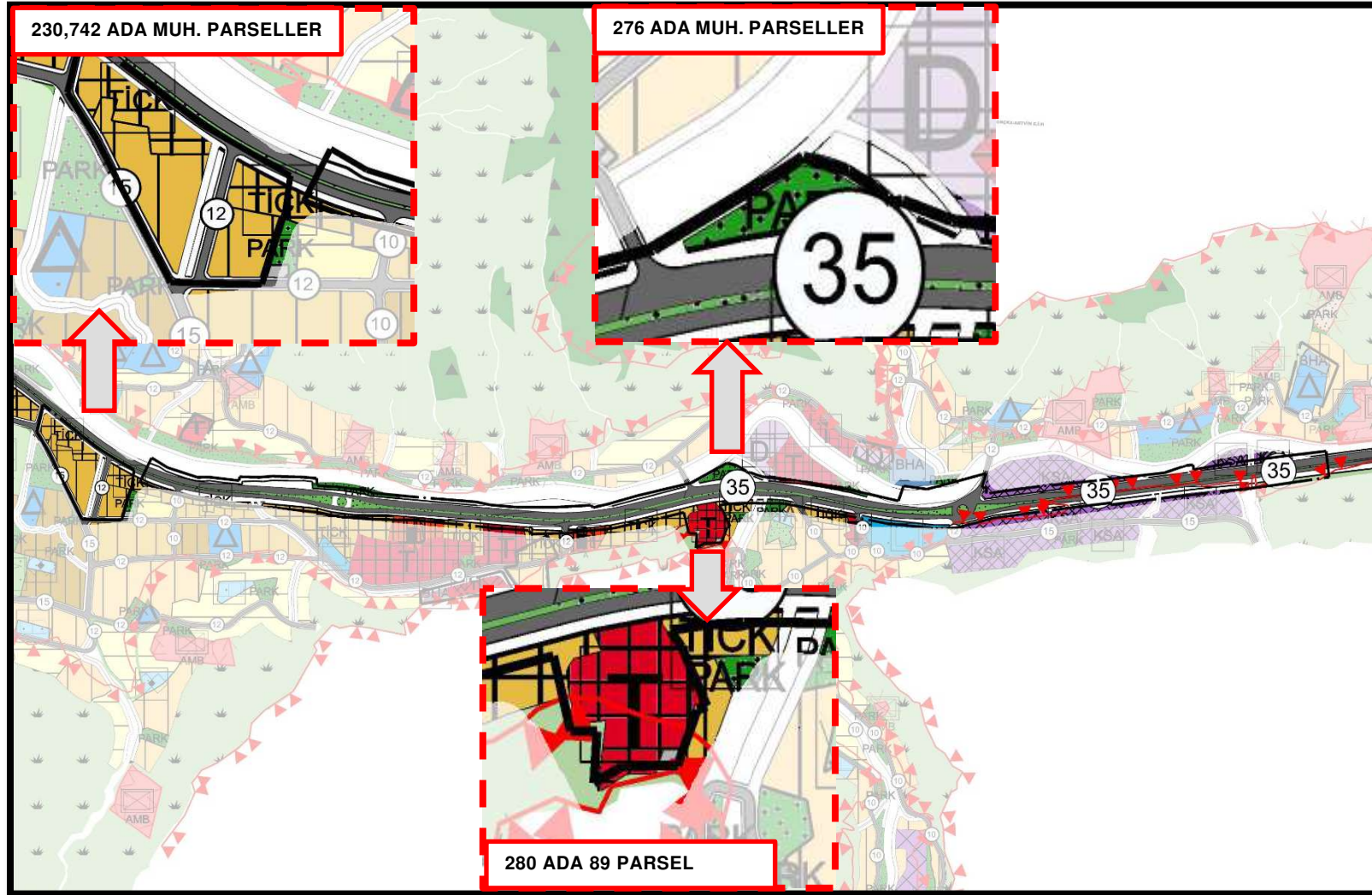
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

Bahse konu parsel Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Yerleşme Alanı ve Yol**" lejantında kalmaktadır.



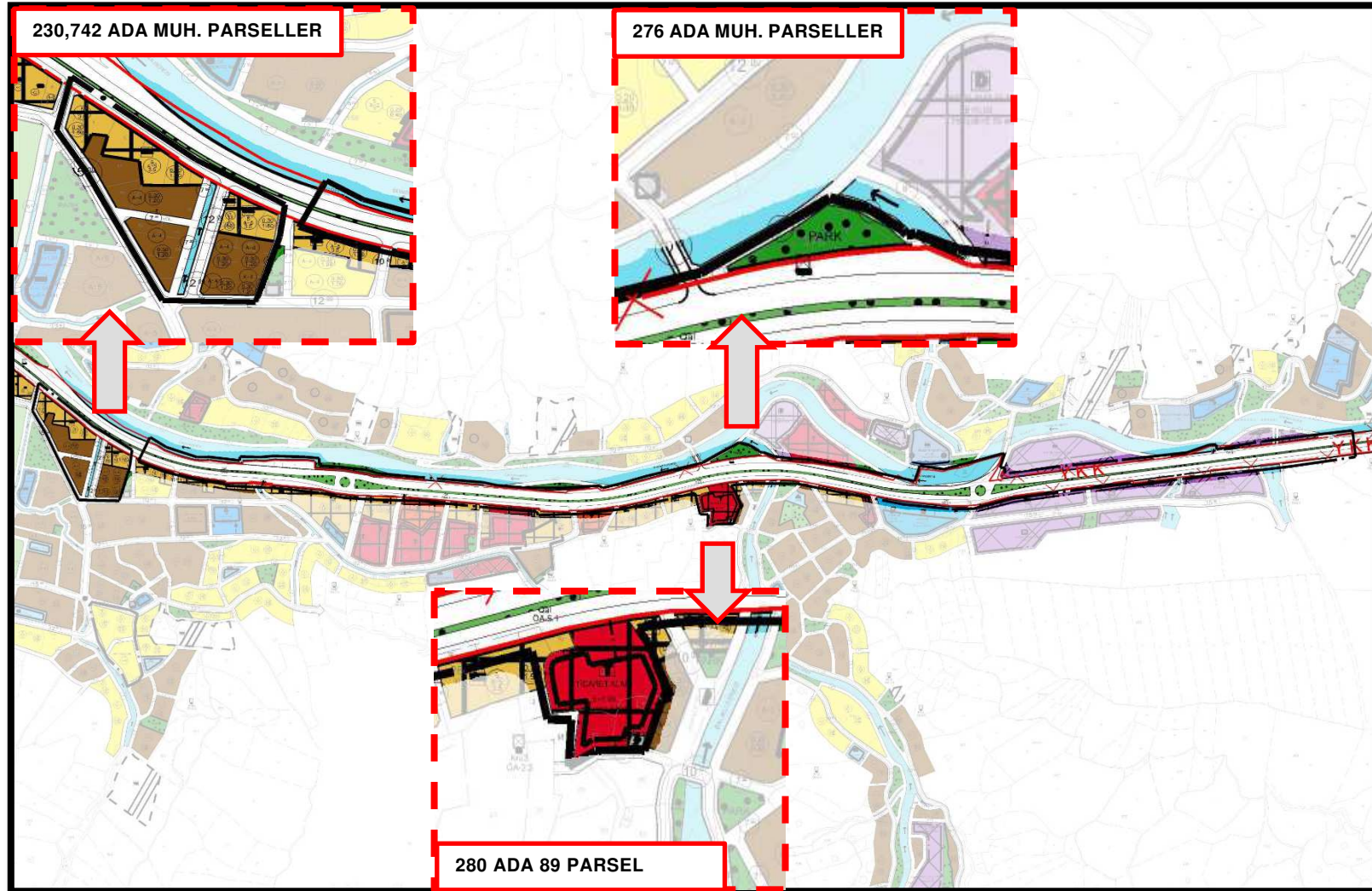
Şekil 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları



Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Planlama alanı yönelik Meri 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı plan kararlarına göre;

Ulaşım; Alandaki ulaşım planlamasına bakıldığında değişikliğe tabi olan parseller Borçka-Hopa karayolundan cephe almaktadır. 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 35 metre yola bağlanan 12 metre yol planlanmış olup yola paralel kanal hattı bulunmaktadır. 276 ada muhtelif parseller ve 280 ada 89 parselde 35 metre yoldan cephe almaktadır.

Kullanım Kararları; 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 35 metre yoldan cephe alan parseller Konut+Ticaret alanı, arka cephede yer alan parseller ise Konut alanı olarak planlanmıştır. 276 ada muhtelif parsellerin bulunduğu imar adası park alanı, 280 ada 89 parsel ise Ticaret Alanı olarak planlanıp akan içerisinde trafo alanı planlanmıştır. Hopa-Borçka karayolundan cephe alan yolun sağ şeridi Konut+Ticaret alanı, Ticaret alanı ve sanayi alanı olarak planlanmıştır. Yolun sol şeridi ise sundura deresine cepheli olup belli bölgelerde kullanım kararları getirilmiştir.

Planlama alanı yönelik Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarına göre;

Ulaşım; Alandaki ulaşım planlamasına bakıldığında değişikliğe tabi olan parseller Borçka-Hopa karayolundan cephe almaktadır. Lokal değişikliklerin yapıldığı, 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alan doğu cephesinden 35 metre karayolundan cephe alıp, güneyinde 35 metre yola bağlanan 12 metre, batısında 15 metre ve imar adalarını bölen 7 metre genişliğinde imar yolları planlanmıştır. Alanda 12 metre yola paralel kanal hattı yer alıp kanalın her iki sahil şeridine 12 metre ve 7 metre genişliğinde imar yolları önerilmiştir. 276 ada muhtelif parseller batıda 35 metre karayolundan cephe alıp doğu cephesinde 7 metre, kuzeyde 10 metre ve güney cephesinde 6 metre imar yolundan cephe almaktadır. 280 ada 89 parsel ise 35 metre yoldan cephe alıp, batıda 7 metre imar yolu planlanmış olup diğer cephelerde komşu parsellerle sınırlıdır.

Kullanım Kararları; Hopa-Borçka karayolundan cephe alan yolun sağ şeridi Konut+Ticaret alanı, Ticaret alanı ve sanayi alanı olarak planlanmış olup yolun sol şeridi ise sundura deresine cepheli olup belli bölgelerde kullanım kararları getirilmiştir. Lokal olarak plan değişikliklerinin yapıldığı 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 35 metre yoldan cephe alan parseller Konut+Ticaret alanı, arka cephede yer

alan parseller ise Konut alanı olarak planlanmıştır. Ticaret+Konut alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık nizam 5 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50**” , Konut alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık nizam 4 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.20**” olarak planlanmıştır. 280 ada 89 parsel ise Ticaret Alanı olarak planlanıp akan içerisinde trafo alanı planlanmıştır. Ticaret alanı yapılaşma koşulları “**Emsal:1.00, Yençok:5 Kat**” olarak planlanmıştır. 276 ada muhtelif parsellerin bulunduğu imar adası ise park alanı olarak planlanmıştır.

Lokal plan değişikliği yapılan bölgelere ilişkin meri imar planı kullanım kararları alan büyüklüklerini aşağıdaki tabloda (Tablo.3) görebilirsiniz.

Tablo 3.Mevcut Alan Büyüklüğü

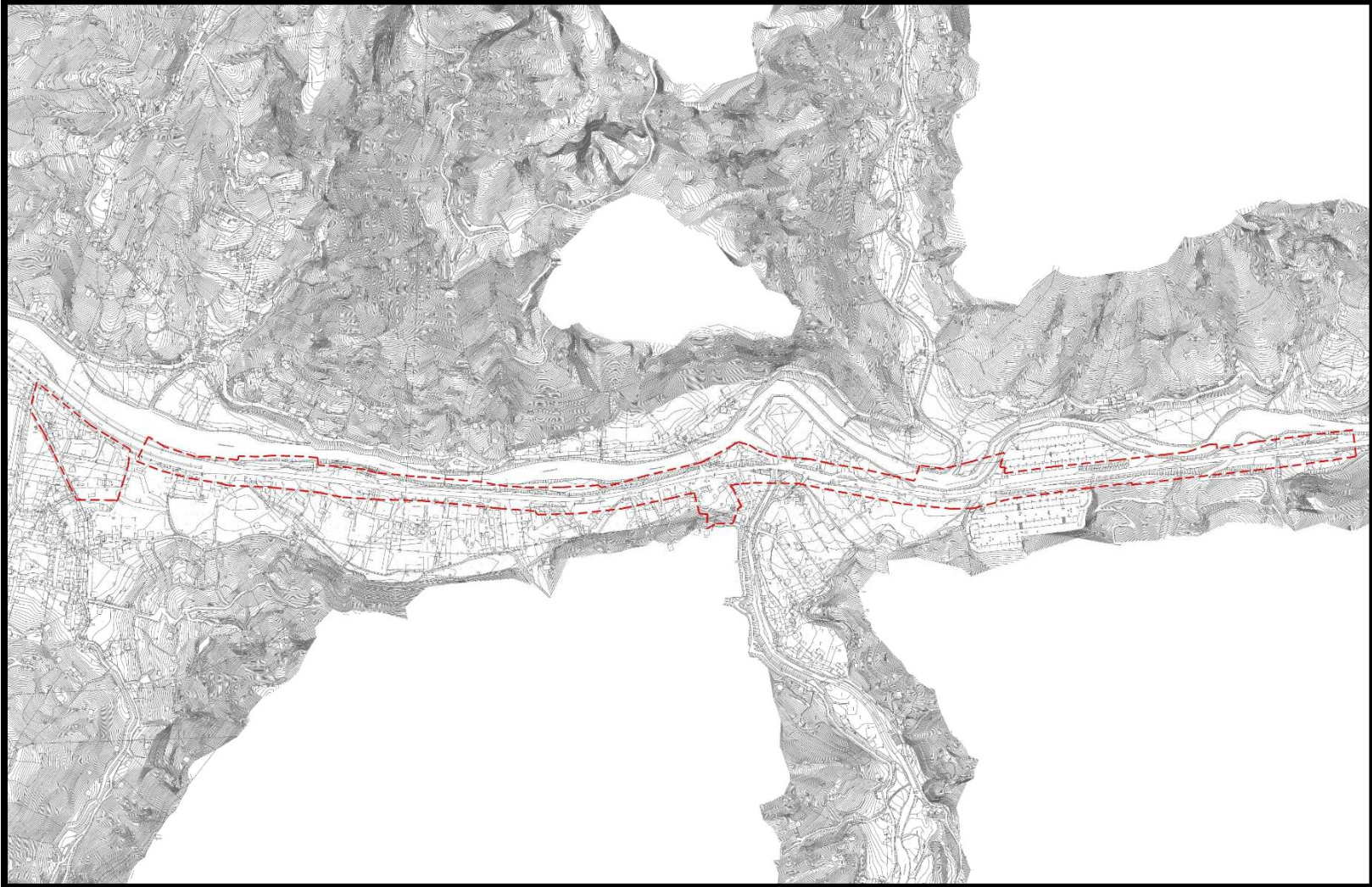
ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
TİCARET+KONUT ALANI (230,742) (m ²)	5.992
MESKUN KONUT ALANI (230,742) (m ²)	8.964
PARK ALANI (276) (m ²)	1.612
TİCARET ALANI (280/89) (m ²)	4.649
TRAFO ALANI (280/89) (m ²)	67,92

2.3 KADASTRO DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu

2.4 HALİHAZIR DURUMU



Şekil 11. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu (I. Bölge)

3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi: Plan değişikliğine konu alan Hopa ilçesi Sundura mah. ve Cumhuriyet mahallesi Hopa-Borçka karayolundan cephe alan parselleri ve Sundura mahallesi 230, 276, 742 ada muhtelif parseller ve 280 ada 89 parselleri kapsamaktadır. Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünün Hopa-Borçka Devlet yolu üzerinde kamulaştırma planını güncellemesine yönelik 30.04.2025 tarih 1802579 sayılı kurum görüşünde belirtildiği üzere kamulaştırma sınırlarının imar planına işlenmesi gerekmektedir. Kamulaştırma sınırının değiştirilmesi bazı bölgelerde ada kenarlarında değişiklik yapılmasını gerekli kıldığından kamulaştırma sınırına göre imar hatları düzenlenmiştir. Karayolları 10. Bölge Müdürlüğüne ait görüş EK.1’de yer almaktadır.

Kamulaştırma sınırın plana işlenmesine yönelik yapılan değişikliğe ek olarak lokal olarak plan değişiklikleri de yapılmıştır.

- Karayoluna cepheli 230,742 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adalarında karayoluna bağlanan 6 metre genişliğinde kanal hattı planlanmıştır. DSİ 26. Bölge Müdürlüğünün Hopa ilçesine yapmış olduğu çalışmada alana yönelik dere kesitinin bulunmadığı ve ayrıca fiiliyatta da alanda bir dere olmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda alanda yer alan kanal hattı kaldırılarak imar adaları düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut kullanımlar doğrultusunda alandaki kullanım kararları düzenlenmiştir.
- 276 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adasında alanda yapılan arazi kullanımı sonrası fonksiyon değişikliği yapılması gerekli görülmüştür.
- 280 ada 89 parselde ise planlanan trafo alanı ÇEDAŞ tarafından kaldırılmıştır. Bu doğrultuda trafo alanı olarak planlanan alan imar adasına dahil edilmiştir.

Plan değişikliğinin konusu 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı plan kararlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir.

3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda karayolları kamulaştırma sınırı düzenlenmiştir. Karayolundan cephe alan lokal bölgelerde de nazım imar planı plan kararlarında değişiklik yapılmıştır.

Ulaşım: Plan değişikliğinin amacı Hopa-Borçka karayolu aksı boyunca değişen karayolu kamulaştırma sınırın düzenlenmesidir. Bu doğrultuda kamulaştırma sınırı "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" lejantında olacak şekilde imar planına işlenmiştir. 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda kanal hattı kaldırılıp 35 metre yola bağlanan 12 metre yol planlanmıştır. 276 ada muhtelif parseller ve 280 ada 89 parsellerde meri imar planıyla öngörülen ulaşım akslarında değişiklik yapılmamıştır.

Kullanım Kararları: 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 35 metre yoldan cephe alan parseller meri imar planında Konut+Ticaret alanı, arka cephede yer alan parseller ise Konut alanı olarak planlanmıştır. İmar adasında yapılan fonksiyon değişikliğiyle adanın tamamı Konut+Ticaret Alanı, 742 ada 8,9 parsel Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. 276 ada muhtelif parsellerin bulunduğu imar adası meri imar planı plan kararlarında park alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliğiyle imar adası Konut+Ticaret Alanı ve park alanı olarak planlanmıştır. 280 ada 89 parselde ise alan içerisinde yer alan trafo alanı kaldırılmıştır.

3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Hopa ilçesi Sundura mah. ve Cumhuriyet mahallesi Hopa-Borçka karayolundan cephe alan parselleri ve Sundura mahallesi 230, 276, 742 ada muhtelif parseller ve 280 ada 89 parselleri kapsamaktadır. Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün Hopa-Borçka Devlet yolu üzerinde kamulaştırma sınırında değişiklik yapmıştır. Bu doğrultuda kamulaştırma sınırı "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" lejantında imar planına işlenmiştir. Kamulaştırma sınırının değiştirilmesi bazı bölgelerde ada kenarlarında değişiklik yapılmasını gerekli kıldığından kamulaştırma sınırına göre imar hatları düzenlenmiştir. Belli kısımlarında değişiklik yapılan kamulaştırma sınırının, 3 km yakın bir güzergahında güncelleme yapılmıştır.

Ulaşım: Hopa-Borçka karayolu üzerinde yol güzergahında ve genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 230,742 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda kanal hattı kaldırılıp 35 metre yola bağlanan 12 metre yol planlanmıştır. 276 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adasında Konut+Ticaret alanı olarak fonksiyon değişikliği yapılmış imar adası içerisinde yer alan park alanı ve TİCK alanını ayıran 7 metre imar yolu planlanmıştır. 280 ada 89 parsellerde meri imar planıyla öngörülen ulaşım akslarında değişiklik yapılmamıştır.

Kullanım Kararları: 230,742 ada muhtelif parsellerin yer aldığı alanda karayoluna cepheli parseller meri imar planında TİCK, arkada kalan parseller ise konut alanı olarak planlanmıştır. Alandaki mevcut kullanım durumuna bakıldığında %90 oranında yapılaşma olup yapıların zemin katları ticari üst katları konut kullanımındadır. Bu sebeple imar adasının tamamı Konut+Ticaret alanı olarak planlanmıştır. Konut alanında yapılan plan değişikliğiyle birlikte imar adasının tamamı TİCK alanı, yapılaşma koşulları “**Ayrık nizam 5 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50**” olarak planlanmıştır. 742 ada 8,9 parsellerde de Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alan mahallenin ihtiyacı doğrultusunda sosyal ve kültürel amaçlı tesis olarak değerlendirilecektir. Yapılaşma değerleri planda belirtilmemiş olup emsal ve kat yüksekliği mimari avan projeye göre belirlenecektir.

Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

276 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adasında mevcut teşekküle ve yapı kullanım durumuna göre fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Alan Ticaret+Konut alanı olarak planlanıp 2 numaralı parsel derinliği yapılaşmaya uygun olmadığından yol ve park alanı olarak planlanmıştır. TİCK alanı, yapılaşma koşulları “**Ayrık nizam 5 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50**” olarak planlanmıştır. 280 ada 89 parselde ise parselde yer alan trafo alanı kaldırılmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar: 230,742 numaralı imar adalarında yapılan plan değişikliği alanda nüfus artışı öngörmektedir. 276 ada muh. parsellerde yapılan değişiklikle park alanı kaldırılmış ayrıca yapılan değişiklikle birlikte yoğunluk artışı öngörülmüş olup bu artışa yönelik ayrılması gereken asgari yeşil alan büyüklüğü plan bütününde sağlanmıştır. Aşağıdaki tabloda alan büyüklükleri ve nüfus öngörüsünü görebilirsiniz.

Tablo 4. Plan değişikliği alan büyüklükleri(230,742 ada muh.parseller)

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
TİCARET+KONUT ALANI(m ²)	9.891
MESKUN KONUT ALANI(m ²)	6.150
BELEDİYE HİZMET ALANI(m ²)	330

Tablo 5. Plan değişikliği alan büyüklükleri(276 ada muh.parseller)

PARK ALANI(m ²)	83
TİCARET+KONUT ALANI(m ²)	1.450

Tablo 6. Plan değişikliği alan büyüklükleri(280 ada 89. parsel)

TİCARET ALANI(m ²)	4.720
--------------------------------	-------

Tablo 7. Nüfus hesabı(230,742 ada muh.parseller)

ALAN	KONUT ALANI (KAKS:1.20) (m ²)	TİCARET+KO NUT ALANI (KAKS:1.50) (m ²)	KONUT KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	NÜFUS
MERİ İMAR PLANİ	10.756	8.988	7190	17.946	442
PLAN DEĞİŞİ KLİĞİ	7.380	14.836	11.868	19.248	473

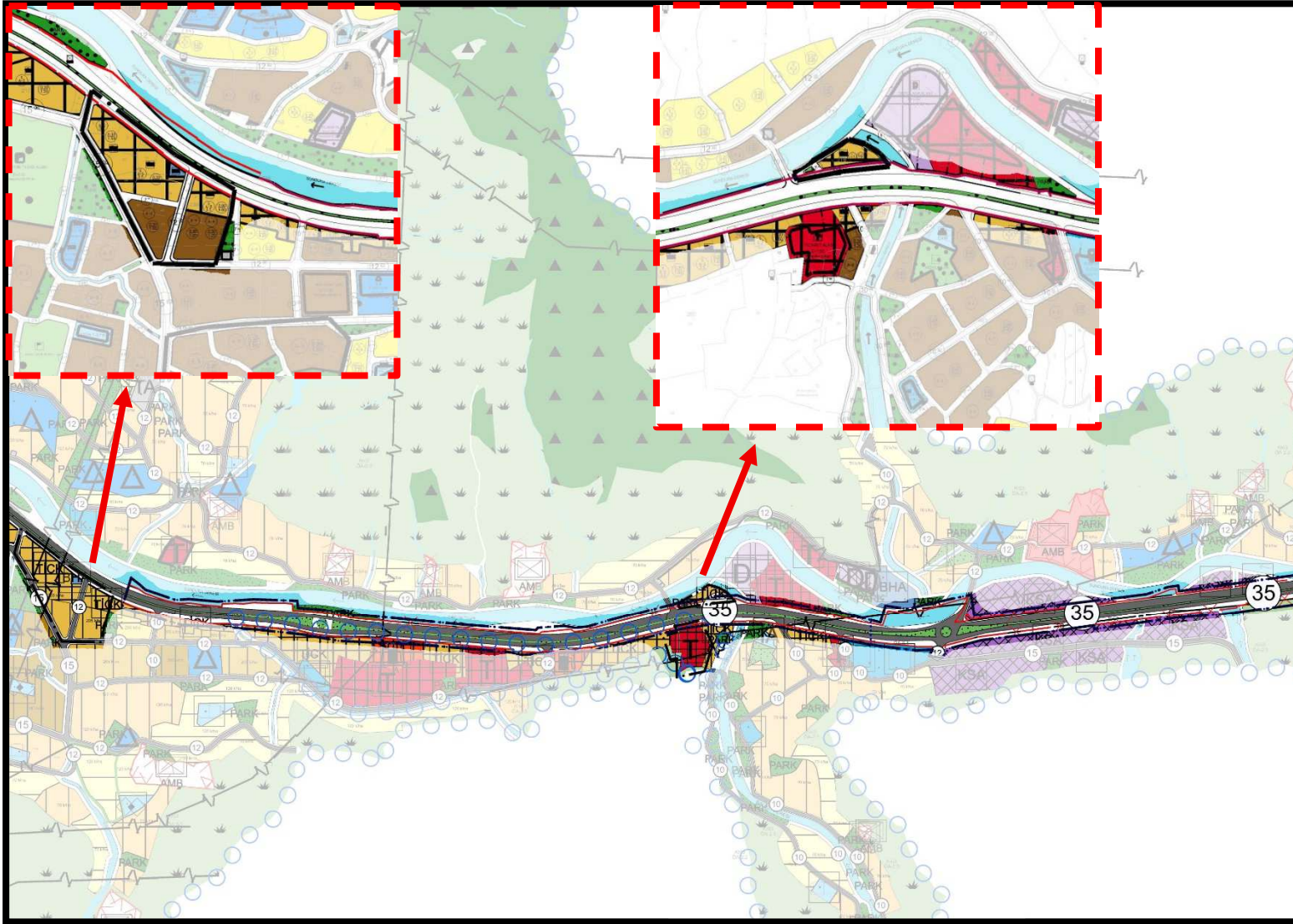
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m² olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.)

Tablo 8. Nüfus hesabı(276 ada muh.parseller)

KONUT+TİCARE T ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI	KONUT KULLANIM ALANI (m ²)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
1.450	2.175	1.740	13	42 Kişi

Yapılan değişiklikle alanda her iki alanda toplamda 73 kişilik bir nüfus artışı öngörölmüştür. Meri imar planında park alanı büyüklüğü 1.612 m² iken plan değişikliğiyle 83 m²'ye düşmüştür. Kaldırılan park alanı ve nüfus artışıyla birlikte toplamda 2259 m² asgari yeşil alan büyüklüğü sağlanması gerekmektedir. Bu alan büyüklüğü plan bütününde sağlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięi Ek 2'de yer alan Sosyal ve Teknik Altyapı standartlarına göre sağlanması gereken alan büyüklüğü 10 m² olup, Hopa 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar planında; Açık ve yeşil alan büyüklüğü kişi başı 10.68 m² olarak sağlanmıştır.



Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. 06/03/2007 TARİHLİ VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE BU YÖNETMELİKTE YAPILAN VE 03/05/2007 TARİHLİ VE 26511 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" İLE 14/07/2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 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 DEĞİŞİKLERE İLİŞKİN YÖNETMELİKLER VE 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİYLE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. HOPA BELEDİYESİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1.BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANDA EMSAL VE KAT YÜKSEKLİĞİ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

EK.1

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
10. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.88899260- 754 / 1802579
Konu : Hopa- Borçka Devlet Yolu, Artvin İli,
Hopa İlçesi, Sundura ve Cumhuriyet
Mah. (km:1+972,00-2+069,00) ve
(km:2+900,00-3+515,00) arası ek
kamu. planı ve (km:3+019,00-
3+069,00) arası kapsam dırtma planı

30.04.2025

HOPA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Belediyeniz sınırları dahilinden geçen, Hopa- Borçka Devlet Yolu, Artvin İli, Hopa İlçesi, Sundura ve Cumhuriyet Mahalleleri (km:1+972,00-2+069,00) arası ve (km:2+900,00-3+515,00) arası ek kamulaştırma planı ve (km:3+019,00-3+069,00) arası kapsam daraltma planı ekte gönderilmektedir.

İlgili kesime ait ek karayolu kamulaştırma planı ve kapsam daraltma planı sınırının imar planına işlenmesi, imar uygulamalarının kamulaştırma sınırlarına göre yapılması ve “Meclis Kararı ve Onaylı İmar Planı Değişikliği Paftaları” ile birlikte sayısal ortamda bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;
Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Sumer SUCU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:

Hopa Borçka Devlet Yolu Cumhuriyet Sundura Mah km1+972-2+069 ve 2+900-3+515 ek kamu planı ile km3+019-3+069 kapsam dırtm planı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "zvzqpA36BE0F"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-cbys"

Yıldızlı Akçaabat/TRABZON

Bilgi İçin : Şengül ÇELİK

Şehir Plancısı

Telefon No : 462 4555000

Faks: 462 4555080

Tel - Faks: 61307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm10bolge@hs01.kep.tr

e-posta : scelik4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -



1/1