

2025

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

HOPA İLÇESİ SUNDURA MAH.
737 ADA 16,21,24 PARSEL, 739 ADA 4
PARSEL, 280 ADA MUHTELİF
PARSELLER ''TİCARET ALANI,
TİCARET+KONUT ALANI, PARK ALANI
VE YOL'' AMAÇLI İLAVE 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	8
1.3 SUNDURA MAHALLESİ.....	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	11
2.3 KADASTRO DURUMU.....	15
2.4 HALİHAZIR DURUMU.....	15
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	16
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI..	21
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	22
4.PLAN NOTLARI.....	26

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Sunsura Mah. Konumu	8
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	9
Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	11
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları	12
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	13
Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu	21
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	22
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	21
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	22

TABLolar

Tablo 1.Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu.....	8
Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü	10
Tablo 3.Mevcut Nüfus Hesabı.	10
Tablo 4.Plan Değişikliği Alan Büyüklüğü	16

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 izlemektedir; en az nüfusa sahip ilçe ise Murgul' dur.

Tablo 1. Yıllara Göre Artvin İlçesi 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

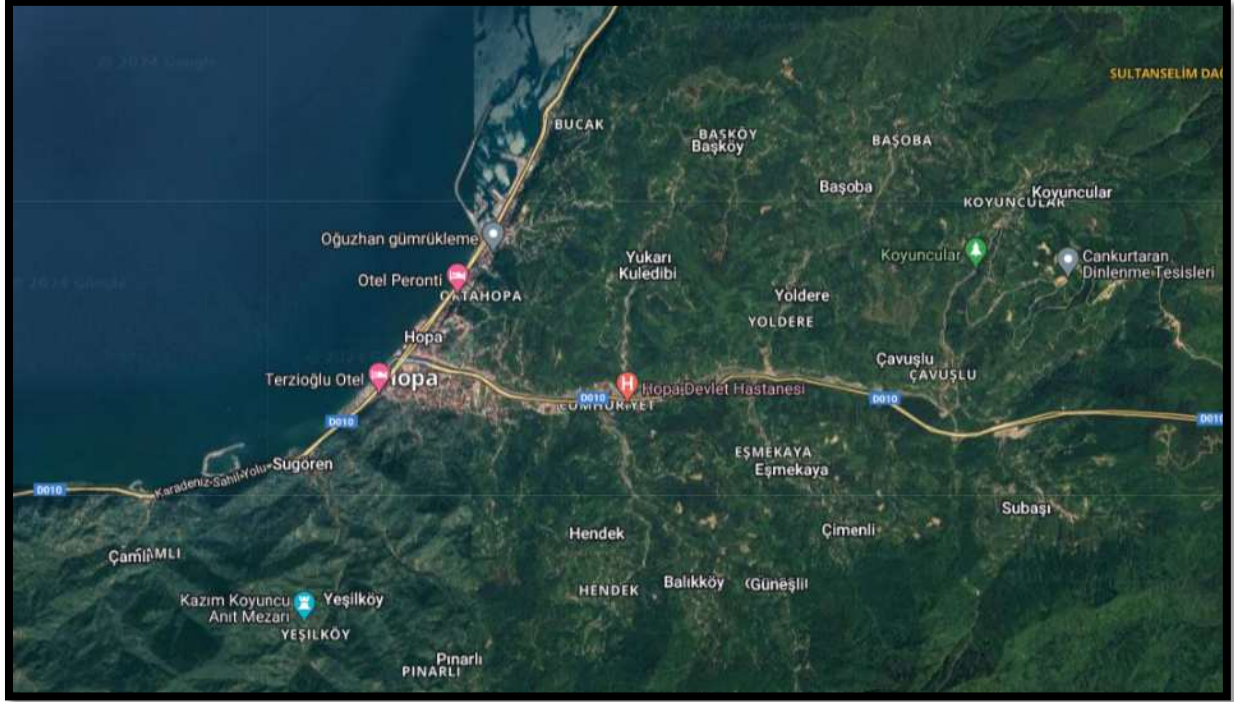
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 itibarıyla mahalle nüfusu 10.342 olarak belirlenmiştir. İlçede yer alan çay fabrikası, üniversite ve ilçe stadyumu mahalle içerisinde yer almaktadır. İlçe'nin gelişim bölgesi olarak adlandırabileceğimiz sundura mahallesi konut alanlarının ve hâlihazırda inşaat faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

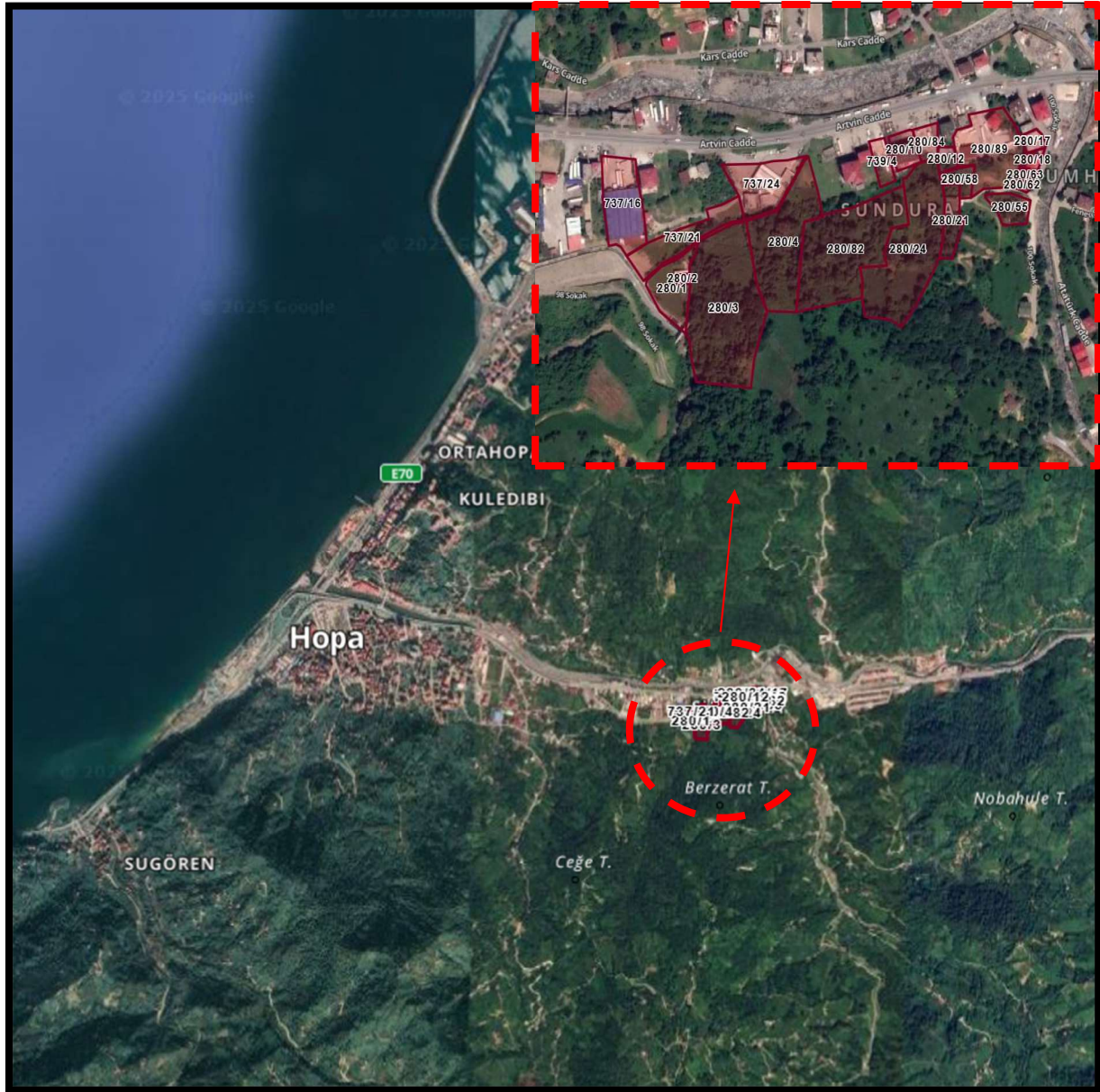
Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Sundura mah. 737 ada 16,21,24 parsel, 739 ada 4 parsel, 280 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14B2C, F46B14B3A, F46B14A3B'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14B'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin kuzeybatısında, Sundura mahallesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parsellerin plan değişikliğine tabi kısımları düz bir yapıya sahipken plansız alanda kalan kısımlar ise eğimli bir yapıdadır. Alanın kamusal ve ticari alanların yer aldığı merkezi iş alanı bölgesine uzaklığı yaklaşık 2 km'dir.

Tablo 2.Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
737/21	2.937,53	Çay Bahçesi
739/4	792,84	Arsa
280/1	2.334,87	Arsa
280/2	149,97	Ahşap Bina Ve Arsası
280/3	11.245,72	Çay Bahçesi Ve Ağaçlık
280/4	6.671,01	Çaylık Ve Ağaçlık
280/10	996,42	Natamam Kargir Bina Ve Arsası
280/12	462,19	Tarla
280/17	452,33	Arsa
280/18	387,28	Arsa
280/21	1.339,33	Kargir Ev Ve Çay Bahçesi
280/24	8.484,99	Çay Bahçesi Ve Ağaçlık
280/55	1.093,49	Arsa
280/58	783,70	Tarla

280/62	174,92	Arsa
280/63	224,36	3 Katlı Kargir Bina Ve Arsası
280/82	8.930,72	Çay Bahçesi Ve Ağaçlık
280/84	834,24	Kargir Dükkanlar Ve Arsası
280/89	4.726,77	Arsa



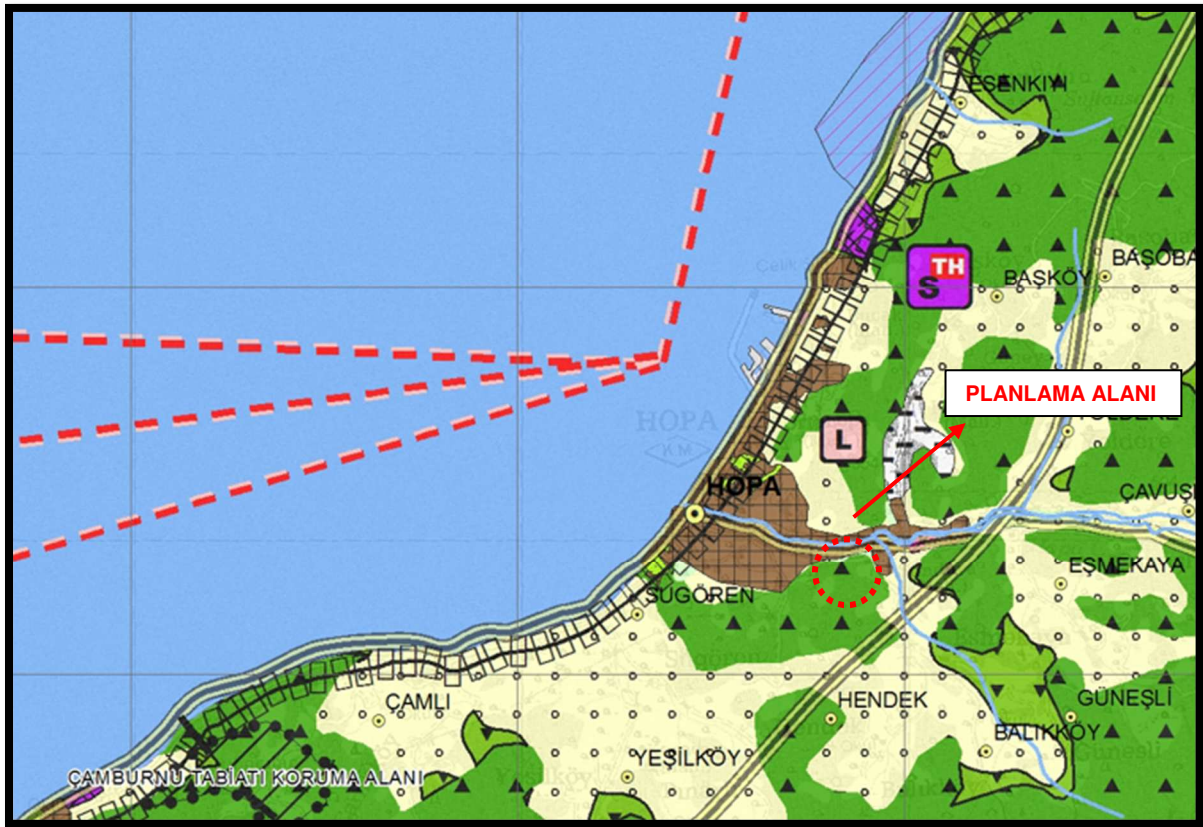
Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Bölge, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına tabidir. Planlama alanı, belediye mücavir alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerin bir kısmı Hopa ilçesi imar planı plan sınırları içerisinde yer alıp, bir kısmı plan sınırı dışında yer almaktadır. Plan kararlarına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

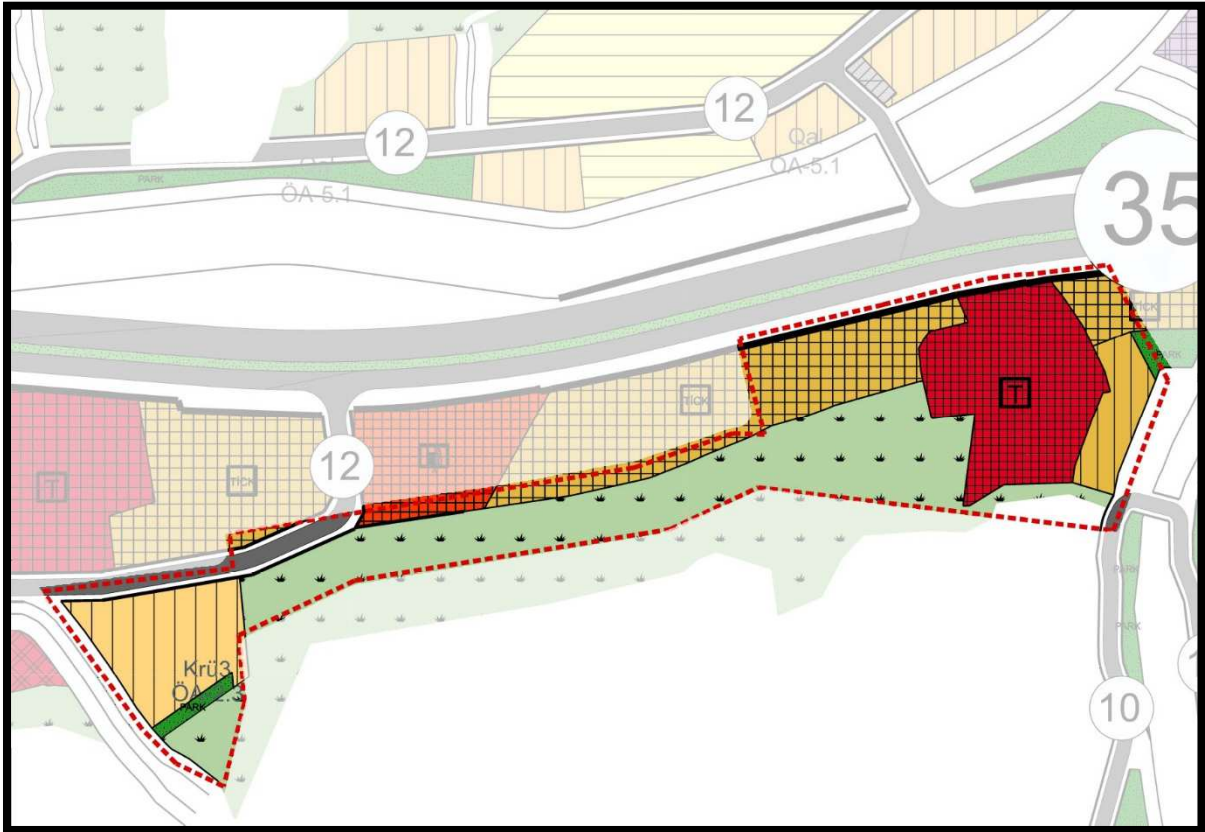
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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



Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, bahse konu alan “Orta ve Düşük yoğunluklu konut alanı, Ticaret+Konut alanı, Ticaret alanı, Park alanı” olarak planlanmıştır. Planlama alanının batısında plan kararı bulunmamaktadır. Alan, doğusundan geçen 35 metre karayolundan kısmi olarak cephe almaktadır. Ayrıca 35 metre karayoluna bağlanan 12 metre genişliğinde imar yolu planlanmıştır. Bu yola bağlanan alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

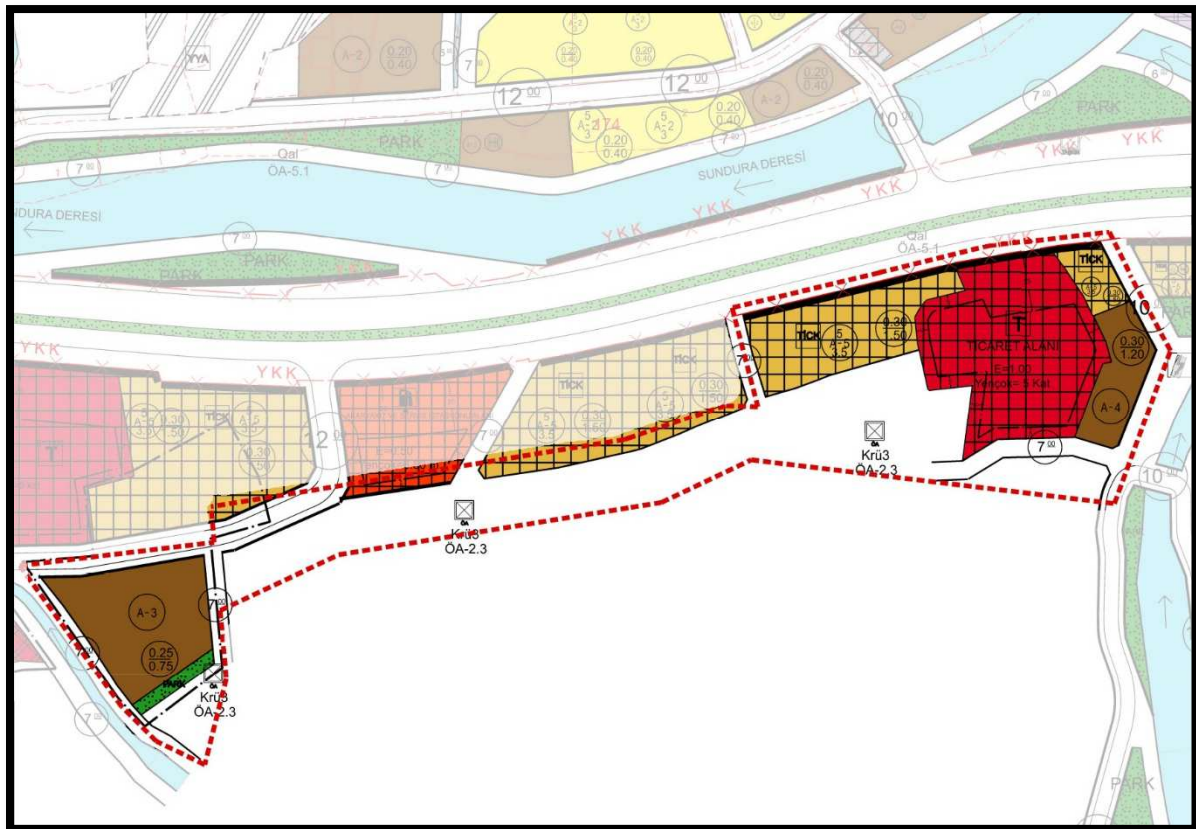
Bahse konu alan “Meskun konut alanı, Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Park Alanı” olarak planlanmıştır. Alanın kuzeyinde yer alan meskun konut alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 3 kat, KAK:0.75, TAKS:0.25**” olarak planlanmıştır. Konut alanı olarak planlanan imar adasının batısında park alanı yer almakta olup, doğusundan 12 metre, kuzey ve güney cephelerinden 7 metre yoldan hizmet almaktadır.

Planlama alanının güneyine doğru ilerledikçe alanın doğusunda plan kararı alınmış olup batı cephesi plan kararları dışında yer almaktadır. Doğusunda yer alan kullanımlar

Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı ve Ticaret+Konut alanı olarak ilerlemektedir. Ticaret+Konut alanı yapılaşma koşulları **“Ayrık Nizam 5 kat, KAK:0.30, TAKS:1.50”** olarak planlanmıştır. Bahse konu kullanımlar doğu cephesinde Artvin-Hopa karayolundan cephe alıp batısında plan sınırıyla sınırlanmıştır.

Planlama alanının güneyinde Ticaret+Konut alanı kullanımına bitişik Ticaret Alanı ve Konut alanı yer almaktadır. Ticaret alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:1.00, Yençok:5 Kat”**, konut alanı yapılaşma koşulları **“Ayrık Nizam 4 kat, KAK:0.30, TAKS:1.20”** olarak planlanmıştır. Ticaret Alanı doğu cephesinde Artvin-Hopa karayolundan cephe alıp batısında 7 metre imar yolundan cephe almaktadır. Konut alanı ise güney cephesinde 10 metre batı cephesinde 7 metre imar yolundan cephe alıp diğer cephelerde komşu parsellere cephelidir.

Bahse konu alanın bulunduğu bölge kentin Sundura deresinin sol sahil şeridi üzerinde yer alıp Artvin-Hopa karayoluna cepheli olup konut alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer aldığı bir bölgededir.



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
KONUT ALANI (AYRIK NİZAM 3 KAT)	2.658
KONUT ALANI (AYRIK NİZAM 4 KAT)	1.124
TİCARET+KONUT ALANI	11.679
TİCARET ALANI	4.716
PARK ALANI	230

Tablo 3.Konut Alanı(A-3) Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
2.658	1.993	15	49 kişi

Tablo 4.Konut Alanı(A-4) Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
1.124	1.348	10	33 kişi

Tablo 5.Konut+Ticaret Alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT+TİCAR ETALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	KONUT KULLANIM ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
11.679	17.518	14.014	107	344 kişi

(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.)

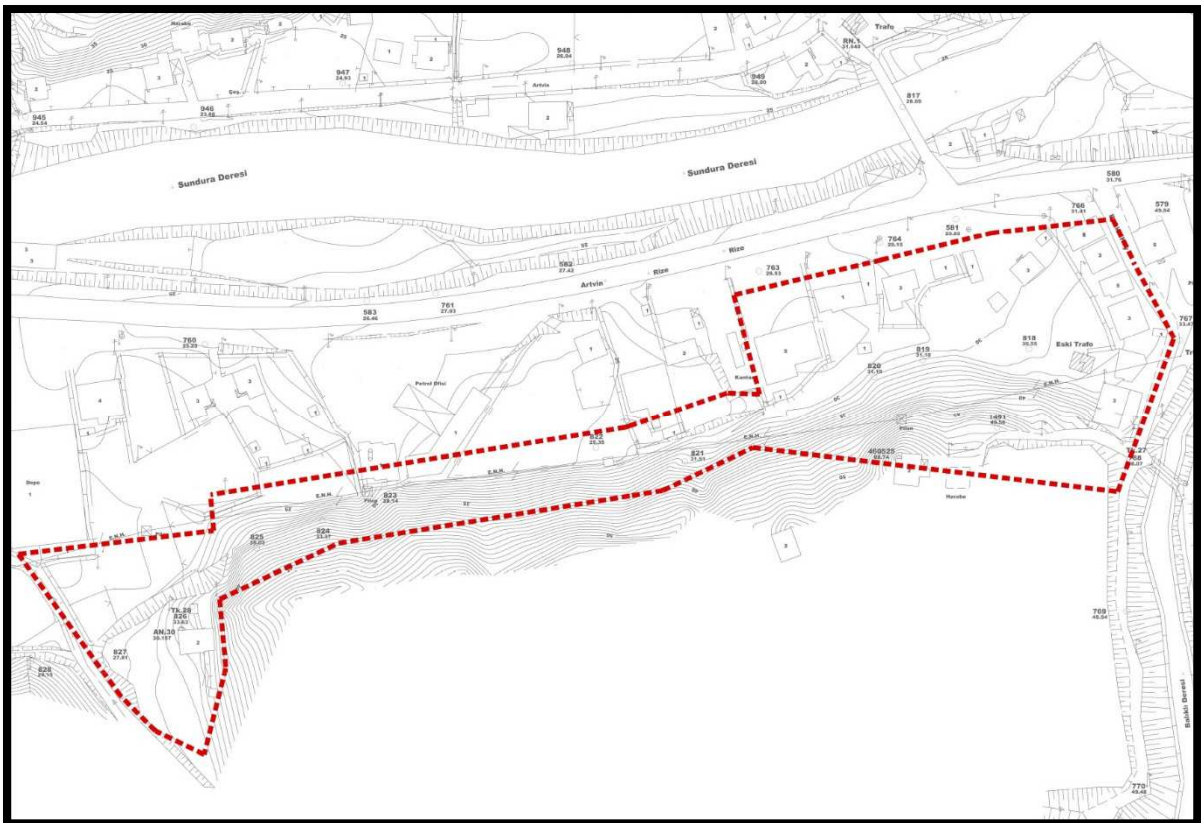
Bahse konu parsellerin alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 426 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 9. Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

5. HALİHAZIR DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu

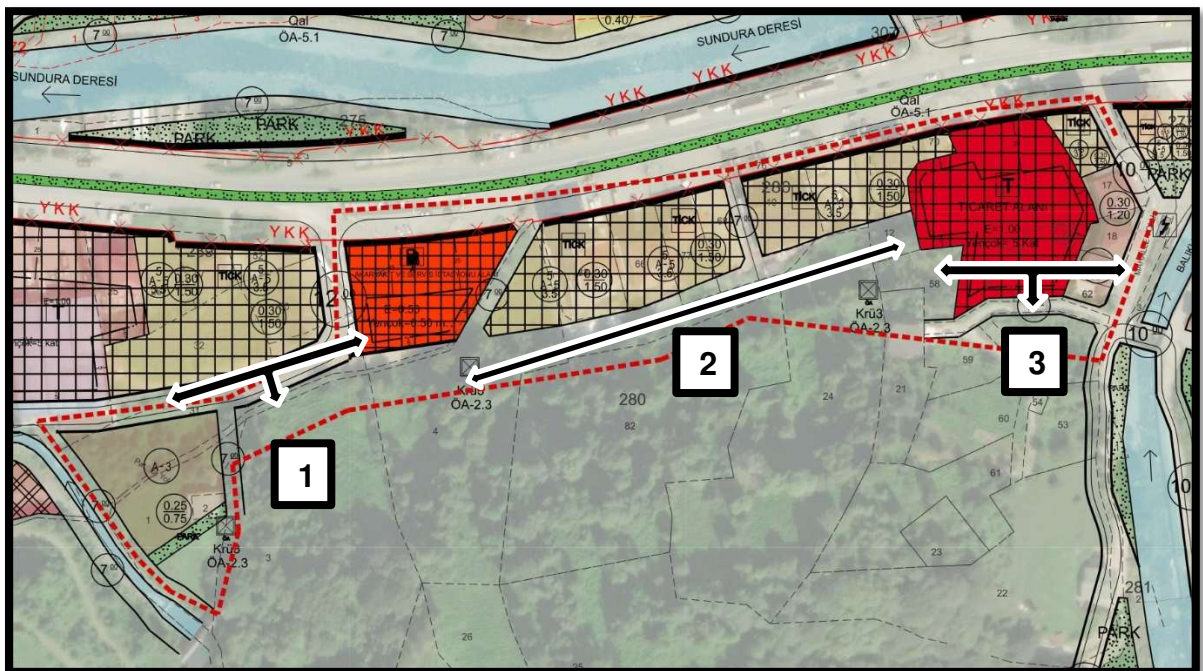
6. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

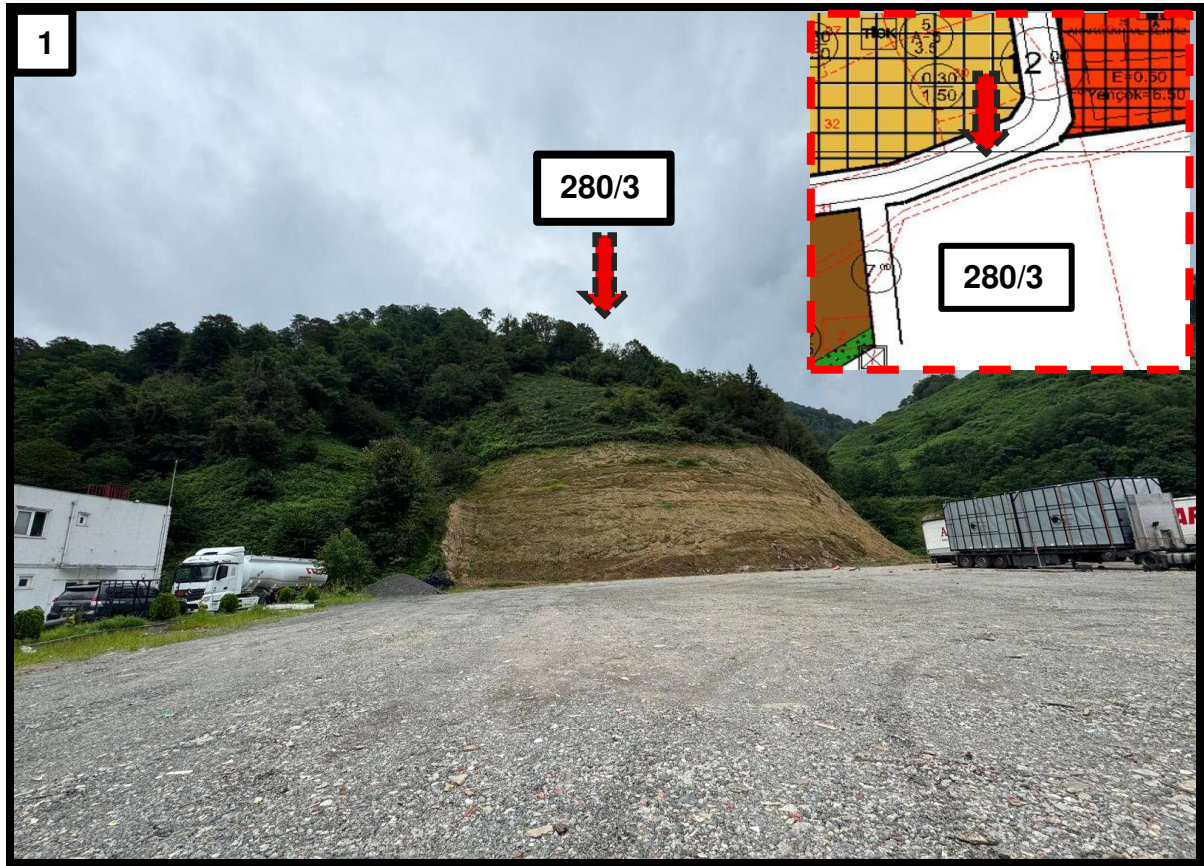
Plan gerekçesi; Hopa Sundura mahallesi 737 ada 16,21,24 parsel, 739 ada 4 parsel, 280 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adaların fonksiyon değişikliği ve imar yolu planlanmasına yönelik ilave plan değişikliği yapılmasıdır. Taşınmazların bulunduğu alanda yapılan arazi kullanımı sonrası kentsel gelişim dinamikleri, arazi yapısı, mevcut kullanım talebi, bölgesel ihtiyaçlar ve plan bütünlüğü dikkate alınarak kamu yararı düşüncesi gözetilerek parsellerin yer aldığı alanda yol ve kullanım kararına yönelik düzenleme yapılması plan değişikliği gerekçesidir.

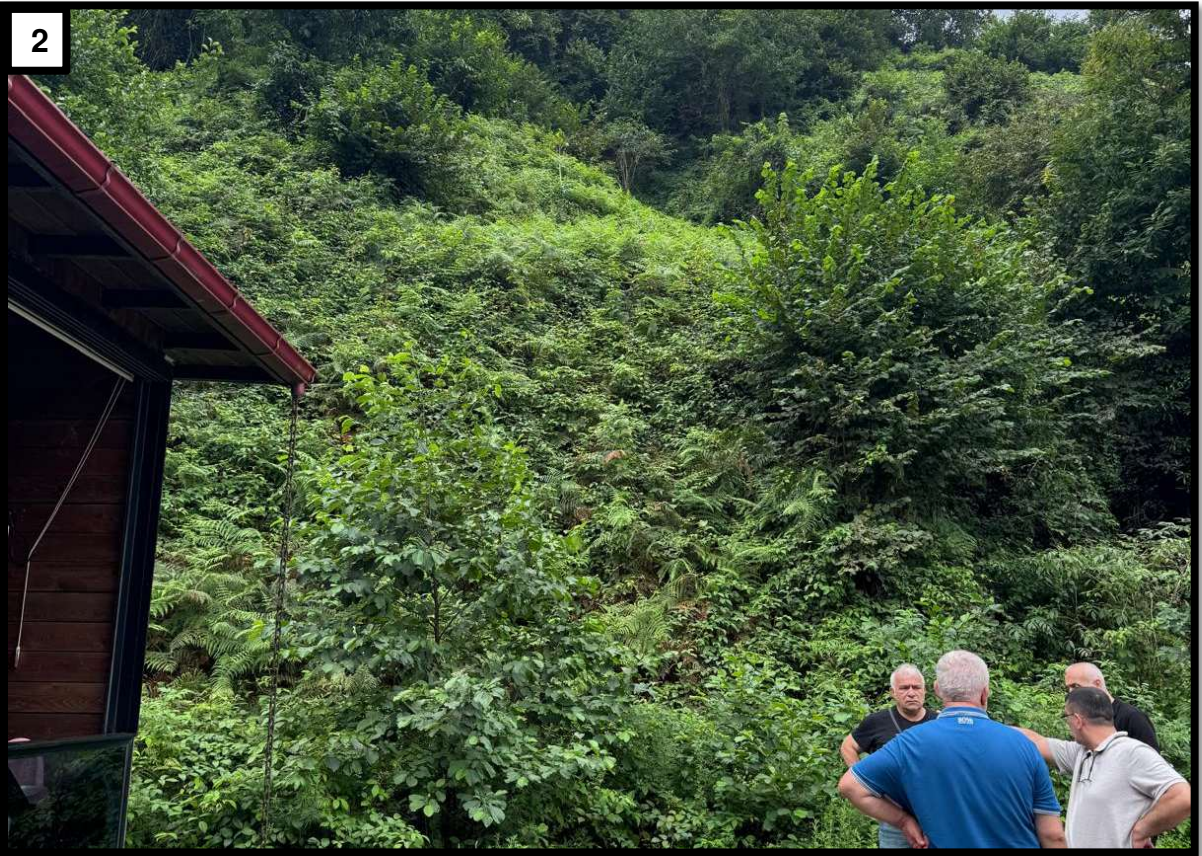
Taşınmazların yer aldığı bölgedeki dinamikler, topografik yapı ve eşikler dikkate alınarak alanda yol planlaması ve plan sınırının batısında ilave plan yapılmasına yönelik yerleşime uygunluk açısından değerlendirme yapılmıştır. Öncelikle ilave plan yapılması öngörülen alana yönelik kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda daha sonra topografik yapı ve jeolojik açıdan sakınca olup olmayacağı yönünde alan değerlendirmesi plan kararlarının temelini oluşturmuştur.

Plan değişikliği plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde kamu yararı düşüncesi gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan kararlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir.

ARAZİ KULLANIM ÇALIŞMASI:











6.1 1/5.000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Bahse konu parsellerin yer aldığı imar adalarında 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar planı plan kararlarında hem mevcut hem de gelecekteki nüfusun ihtiyaçlarına uygun, dengeli ve sürdürülebilir bir kent vizyonunun ortaya konulması hedeflenmiştir.

Planlama alanında yapılan analizler neticesinde, bölgede sürdürülebilir kalkınmayı destekleyecek şekilde mevcut arazi kullanımının verimli hale getirilmesi ve kentsel donatı alanlarının artırılması hedeflenmiştir. Ayrıca, planlama ilkeleri kapsamında yeşil alanlar ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi için çeşitli öneriler geliştirilmiştir. Bu doğrultuda, alanın mevcut potansiyeli dikkate alınarak, hem yaşanabilir bir çevre oluşturmak hem de kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kapsamlı bir yaklaşım benimsenmiştir.



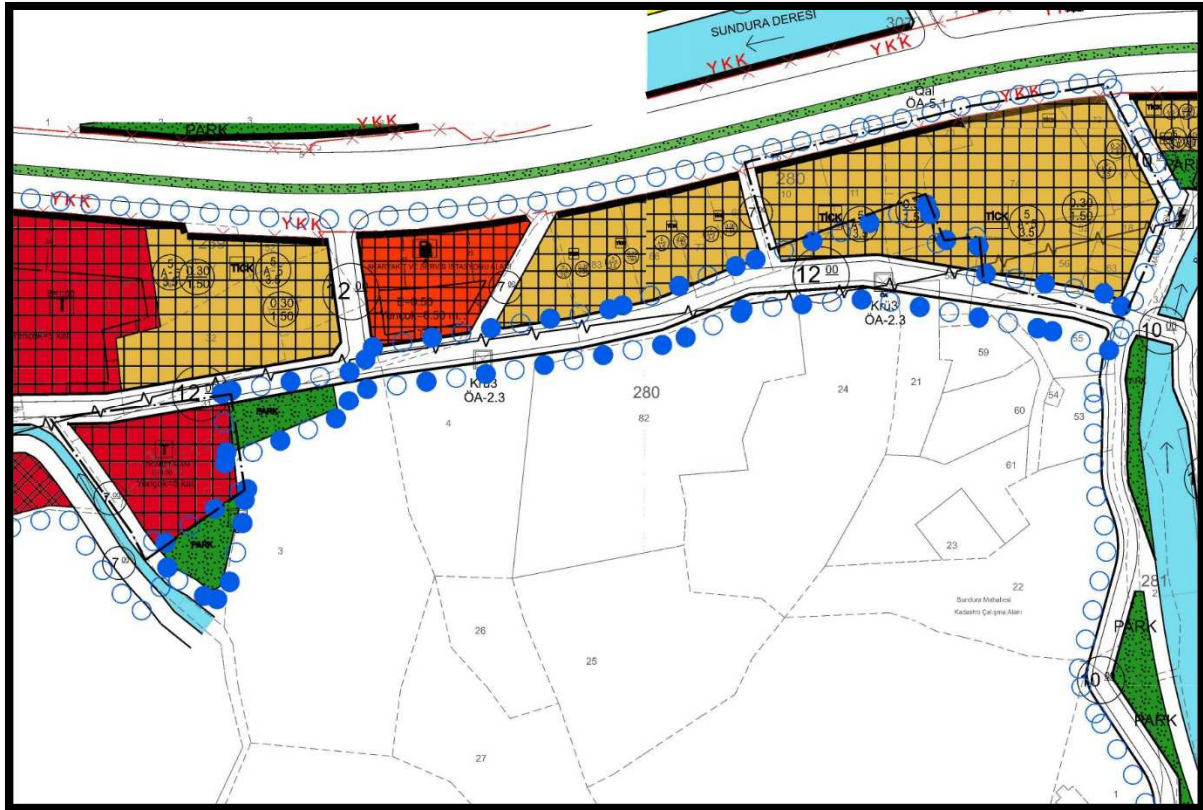
Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Bahse konu alanda hazırlanan plan değişikliğiyle, 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarında imar adası, yol hattı, yapılaşma koşulları ve kullanım kararlarında değişiklik yapılmıştır.

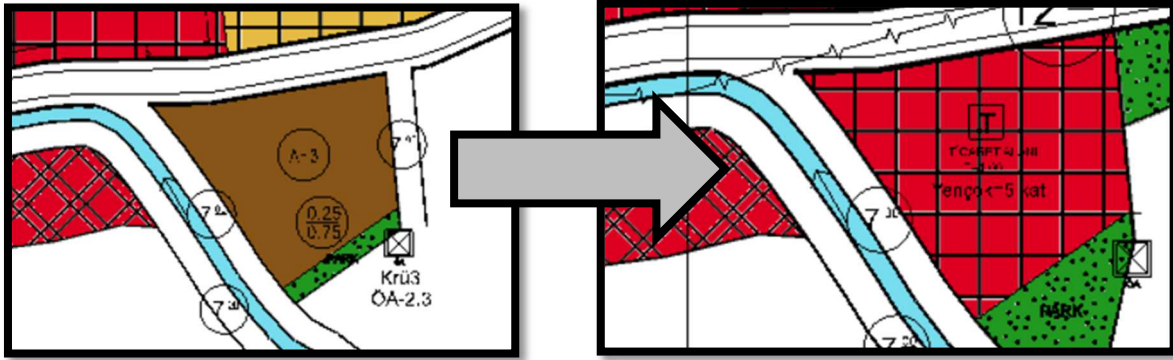
Bahse konu alanın yakın çevresi ile bölge ve kent bütünü içindeki konumunu belirlenerek yerinde yapılan incelemeler ve fiziksel çalışmalarla birlikte potansiyel analizi yapılmıştır. Bu doğrultuda bölgeyi Artvin-Hopa karayoluna cepheli kentteki ticari alanların, ticaret+konut alanı olarak karma kullanım alanlarının yer aldığı kentsel çalışma alanı olarak nitelendirebiliriz.

Bu kapsamda, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı planlama ilkelerinde, alanın mevcut durum analizleri, topoğrafik yapı, ulaşım bağlantıları ve kentsel donatı alanları dikkate alınmıştır. Plan değişikliğiyle birlikte, yapılaşma koşulları güncellenmiş, yol hatlarının yeniden düzenlenmesiyle ulaşım erişilebilirliği artırılmıştır. Ayrıca, planlama sürecinde kamu görüşleri ve bölgenin jeolojik yapısı göz önünde bulundurularak, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kent dokusu oluşturulması amaçlanmıştır.

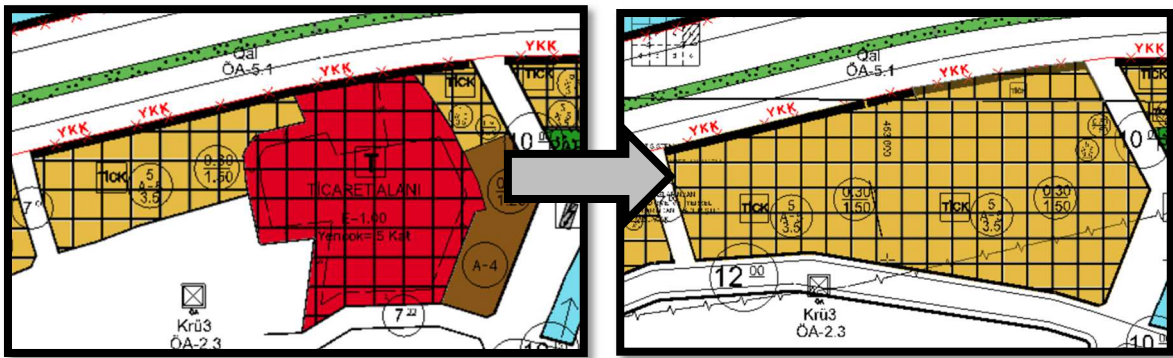


Şekil 7.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Mevcut yapılaşmayı değerlendirdiğimizde Artvin-Hopa karayolunun sol şeridinde yer alan alanın alanın %70'i yapılaşmış olup, yapılaşma yoğunluklu olarak ticaret+konut kullanımına yöneliktir. Konut alanı olarak planlanan imar adasının mevcut kullanımların imar planıyla öngörülen kullanım talebine yönelik olmadığı alanın etkin kullanılmasını ve alandaki mevcut kullanım talebiyle, alanın mevcut ve gelecekte imkanlarıyla uyum sağlamak amacıyla 737 ada 16,21 ve 280 ada 1,2 parselin bulunduğu imar adası **"Ticaret alanı"** yapılaşma koşulları bölgedeki plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla **"Emsal:1.00 Yençok:5 Kat"** olarak planlanmıştır.



Alanın güneyinde yer alan 280 ada 89 parsel meri imar planında Ticaret Alanı kullanımında ve 280 ada 16,17,62,63 parseller ise Konut Alanı kullanımındadır. Yer aldıkları imar adası içerisinde diğer taşınmazlar Konut+Ticaret alanı kullanımındadır. İmar adası içerisinde kullanım kararlarında ve yapılaşma koşullarında bütünlüğü sağlamak, estetik kaygılar gözetildiğinden daha düzenli ve kullanışlı yapılaşmayı sağlamak ve planda bütünlüğü gözeterek imar adasının tamamı **"Ticaret+Konut Alanı"** yapılaşma koşulları **"Ayırık Nizam 5 Kat, KAKS:0.30 TAKS:1.50"** olarak planlanmıştır.



Kentte Artvin-Hopa karayolu üzerinde Karayolları 10. Müdürlüğü'nün yapmış olduğu yol çalışmasından dolayı bu yol üzerinde yer alan Ticari kullanımların etkin kullanımı ortadan kalkmış ticari faaliyetlerin sürdürülmesi için yeni arayışlar içerisine girilmiştir. Aynı zamanda kentte yeniden bir ulaşım planlaması yapılarak ara yollara ve kentteki kullanımlara hizmet getirecek yeni alt yollara ihtiyaç duyulmaktadır. Bahse konu alanda mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlar ve yapılaşmalar gözetilerek kuzeyde yer alan 12 metre imar yolu güneyde planlanan 7 metre imar yoluyla birleştirilerek genişliği 12 metre olacak şekilde planlanmıştır. Planlanan yol aksı, yeni yapılaşma koşullarıyla birlikte ulaşım altyapısı ve yaya erişimi gibi unsurların da iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

Bu düzenlemeler ile birlikte, kentsel alanın fonksiyonel ve estetik bütünlüğünün sağlanması, mevcut ve gelecekte oluşacak ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde yapılaşmanın teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca, imar adasında öngörülen kullanım kararları doğrultusunda kamu yararı gözetilerek yeşil alanların artırılması planlanmıştır. Bu yaklaşım, bölgenin sürdürülebilir kentsel gelişimini destekleyecek ve yaşam kalitesini yükseltecek bir temel sunmaktadır.

Yapılan plan değişikliğiyle birlikte alanın sosyo-ekonomik yapısında da pozitif bir dönüşüm beklenmektedir. Karma kullanım ilkeleri doğrultusunda hem ticari hem de konut fonksiyonlarının bir arada yer alması, bölgeye canlılık ve hareketlilik kazandıracaktır.

Yapılan plan değişikliğiyle alanda yapılan plan değişikliğiyle alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 3. Plan değ. Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
TİCARET+KONUT ALANI	19.236
TİCARET ALANI	2.658
PARK ALANI	1.666

Tablo 6.Konut+Ticaret Alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT+TİCAR ETALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	KONUT KULLANIM ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
19.236	28.854	23.083	177	568 kişi

(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.)

Yapılaşma koşullarında yapılan değişiklik alanda nüfus artışı öngörmektedir. Alanda mevcut plan kararlarına göre 426 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Yapılan plan değişikliğiyle alanda konut kullanım oranı %80 üzerinden hesaplandığında 568 kişi yaşayacağı öngörülmektedir. Alanda 142 kişilik nüfus artışına yönelik gerekli asgari yeşil alan büyüklüğü alan içerisinde park alanı olarak sağlanmıştır. Plan değişikliğiyle alan içerisinde 1.666 m2 olarak önerilmiştir.

Yapılan plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği 26. Maddede yer alan hükümler doğrultusunda plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak yapılmıştır.

7.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 TÜM YAPILARDA, 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE TAM OLARAK UYULMASI GEREKMEKTEDİR. BU KAPSAMDA, YANGIN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN YAPILACAK HER TÜRLÜ ÖNLEM VE UYGULAMA, İLGİLİ YÖNETMELİĞİN BELİRLEDİĞİ STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN HOPA BELEDİYESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU PLAN HÜKÜMLERİ, ALANIN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AÇISINDAN TEMEL DAYANAK OLARAK KULLANILACAKTIR.
7. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İSE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. BÖYLECE, PLANLAMA ALANINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK YENİ DURUMLAR VE İHTİYAÇLAR KARŞISINDA, MEVCUT YASAL MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN 280 ADA 89 NUMARALI PARSELDE TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET+TURİZM+KONUT, TURİZM+TİCARET KARMA KULLANIM ALANLARINDA KULLANILABİLİR. FAKAT KONUT KULLANIMINA DA YER VERİLMESİ HALİNDE, KONUT KULLANIM ORANLARI BELİRTİLEREK, KONUT KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ AYRILMASI ZORUNLUDUR.