

2025

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

HOPA İLÇESİ MERKEZ KULEDİBİ MAH.
132 ADA 1 PARSEL, 134 ADA 1
PARSEL, 136 ADA 1 PARSEL, 625 ADA
1 PARSEL, 760 ADA 1 PARSEL,
133,135,137,141,142 ADA MUHTELİF
PARSELLER 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 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	10
2.3 KADASTRO DURUMU.....	14
2.4 HALİHAZIR DURUMU	14
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	15
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.....	23

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Merkez Kuledibi Mah. Konumu	8
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	9
Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	10
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları	11
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	12
Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu	18
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	19
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	18
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	19

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

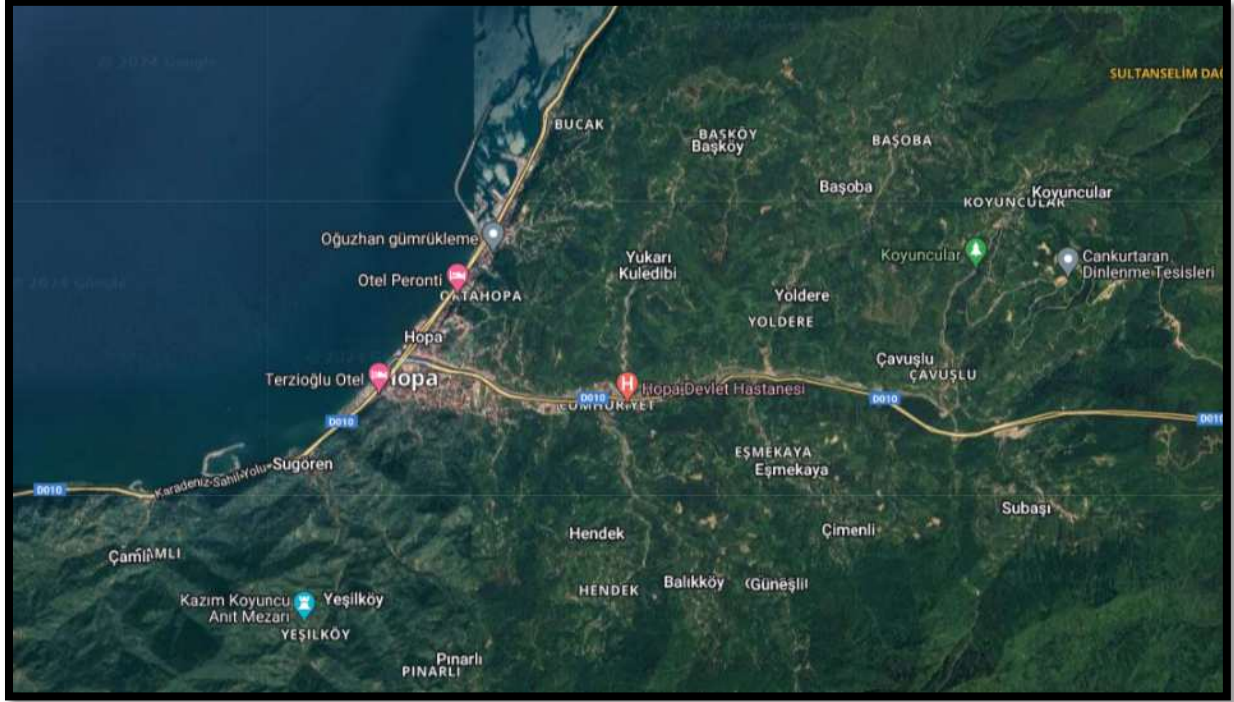
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ



Şekil 4. Merkez Kuledibi Mah. Konumu

Mahalle, ilçeyi ayıran Sundura deresinin doğusunda yer almaktadır. Sundura ve ortahopa'dan sonra ilçenin en kalabalık 3. Mahallesidir. Mahallenin nüfusu 2013 itibarıyla 4.192 kişidir. İlçe merkezi, resmi kurum alanları, ticaret alanları burada yer almaktadır. İlçe'nin merkezi olarak adlandırabileceğimiz mahalle, konut alanlarının ve hâlihazırda inşaat faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Merkez kuledibi mah. 132 ada 1 parsel, 134 ada 1 parsel, 136 ada 1 parsel, 625 ada 1 parsel, 760 ada 1 parsel, 133,135,137,141,142 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabidir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14B1A, F46B14B1D, F46B14A2B, F46B14A2C'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14A ve F46B14A'dır. Planlama alanı Hopa ilçesinin kuzeyinde kent merkezi olarak nitelendirilen alanda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak kısmen düz kısmen eğimli bir yapıdadır.



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 parseller Hopa ilçesi imar planı plan sınırları içerisinde 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**" lejantında kalmaktadır.



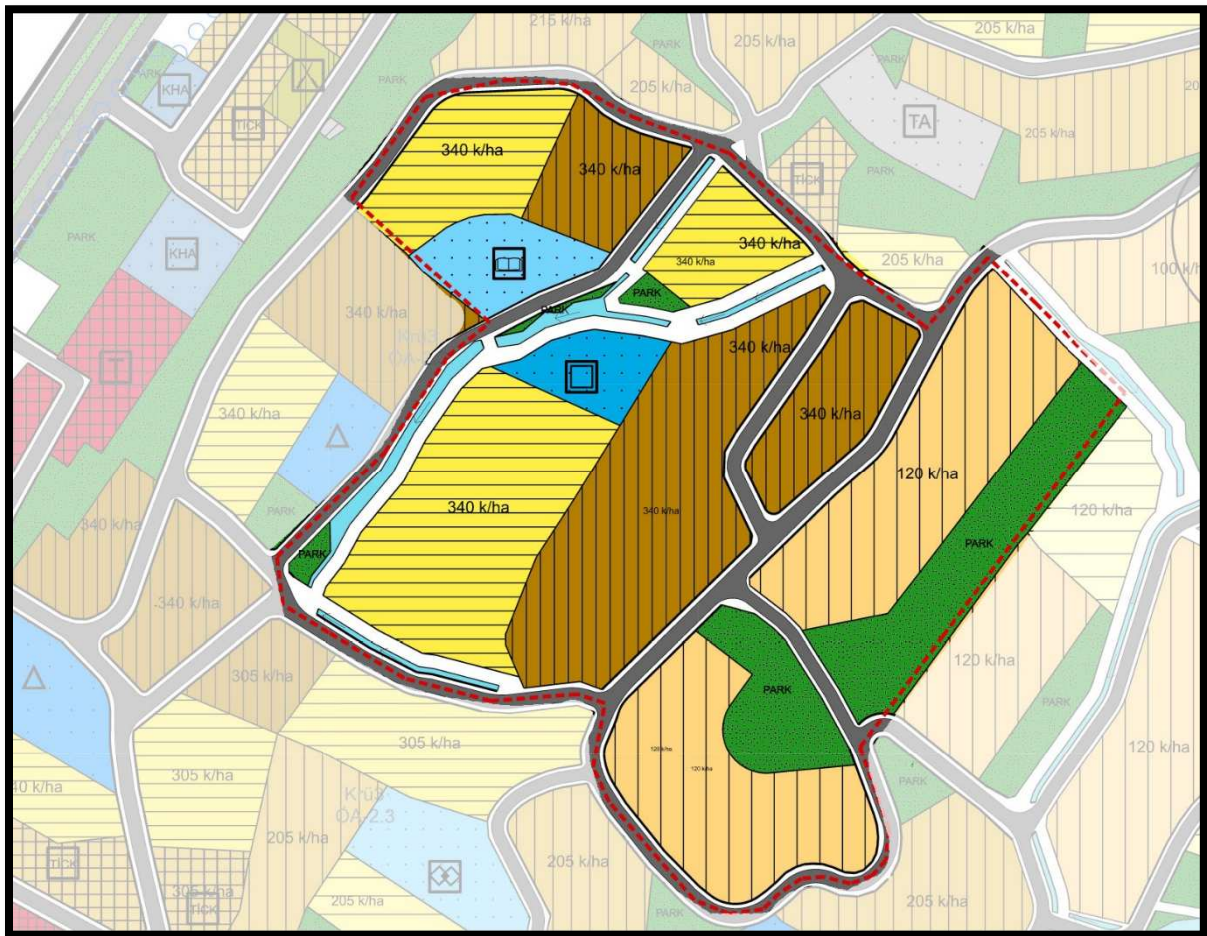
Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, bahse konu alanda batıdan doğuya ilerleyen 10 metre yol aksı paralelinde ilerleyen dere hattı bulunmaktadır. Bu hat boyunca yolun sağında yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı, Sağlık tesis alanı, park alanı planlanmışken yolun solunda Kültürel tesis alanı ve yüksek yoğunluklu meskun konut alanı planlanmıştır.

Alanın güneyinde yer alan 12 metre yol aksındaki kullanımları inceleyecek olursak batıdan doğuya doğru yolun sağ tarafı düşük yoğunluklu konut alanları ve park alanı olarak planlanmışken yolun sol tarafı yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır.

Alanın bulunduğu bölge kentin merkezini çevreleyen konut alanlarının ve donatı alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Plan kararlarında konut kullanımları, kent merkezinin çevresinde yüksek yoğunluklu plan çeperine ilerledikçe düşük yoğunluklu olacak şekilde planlanmıştır. Alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.



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

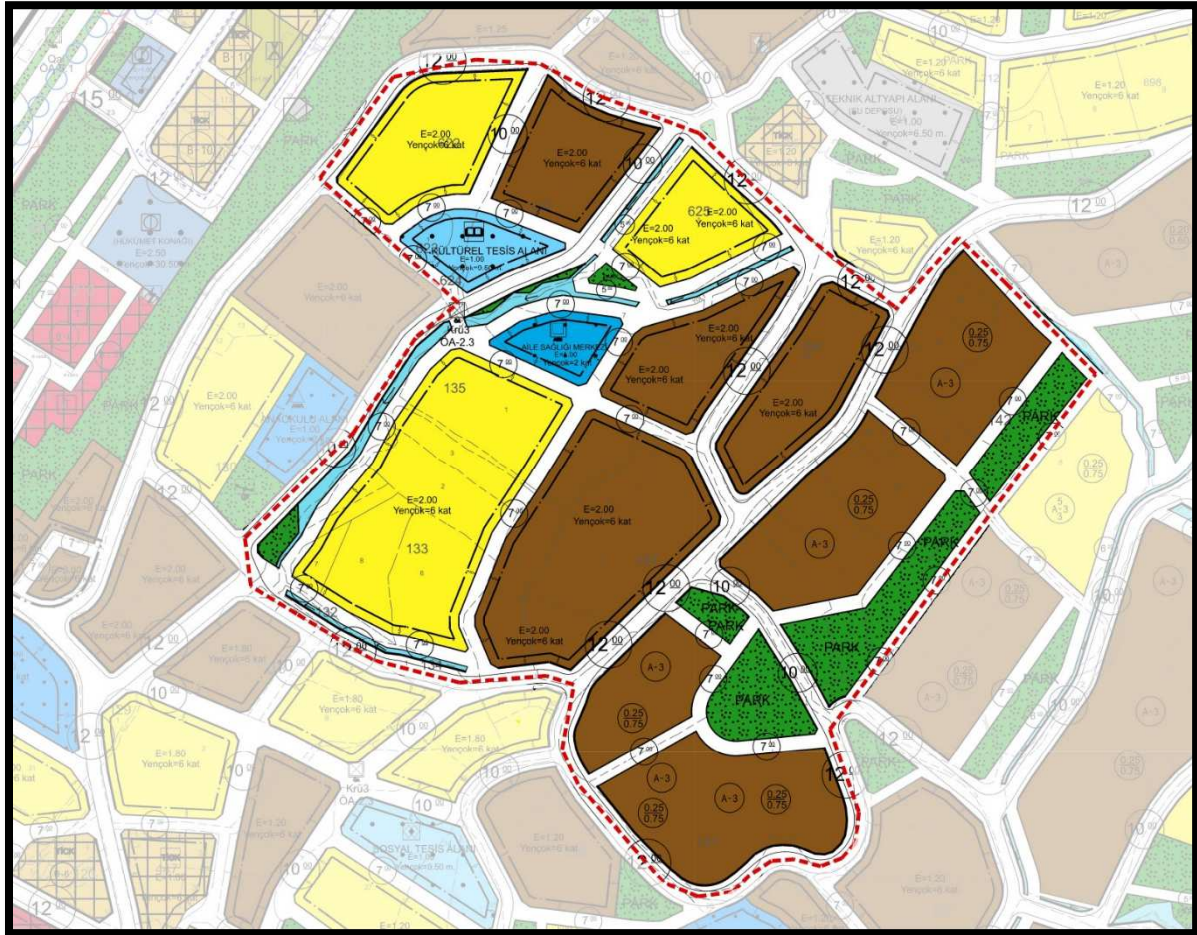
3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Bahse konu parselleri kapsayan alan "Gelişme konut alanı, Meskun konut alanı, Aile sağlığı merkezi, Kültürel tesis alanı ve Park alanı" olarak planlanmıştır. Alanın kuzeyinde yer alan 10 metre imar yolu ve dere hattı boyunca Gelişme konut alanı, Meskun konut alanı, Kültürel tesis alanı ve Aile sağlığı merkezi yer almaktadır.

Gelişme konut alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:2.00 Yençok:6 Kat”** , Meskun konut alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:2.00 Yençok:6 Kat”**, Kültürel tesis alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:1.00 Yençok:9.50”** ve Aile sağlığı merkezi yapılaşma koşulları **“Emsal:1.00 Yençok:2 Kat”** olarak planlanmıştır.

Alanın kuzeyinde yer alan 12 metre imar yolu yol aksı boyunca meskun konut alanları ve park alanları yer almaktadır. Yolun solunda yer alan konut alanları yapılaşma koşulları **“Emsal:2.00 Yençok:6 Kat”**, yolun sağında yer alan konut alanı yapılaşma koşulları **“Ayrık Nizam 3 Kat, KAKS:075 TAKS:0.25”** olarak planlanmıştır.

Planlama alanı Merkezi iş alanı olarak nitelendireceğimiz kent merkezini çevreleyen, yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.



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

Bahse konu parsellerin alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 2612 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:2.00)	MESKUN KONUT ALANI (m ²)(A-3)	GELİŞME KONUT ALANI(m ²)
31.743	11.299	14.573

Tablo 3.Gelişme konut alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

GELİŞME KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
14.573	29.146	224	717 kişi

Tablo 4.Meskun konut alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

MESKUN KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
31.743 (E:2.00)	63.486	488	1562 kişi
11.299 (A-3)	13.558	104	333 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.)

Tablo 5.Mevcut Alan Büyüklüğü

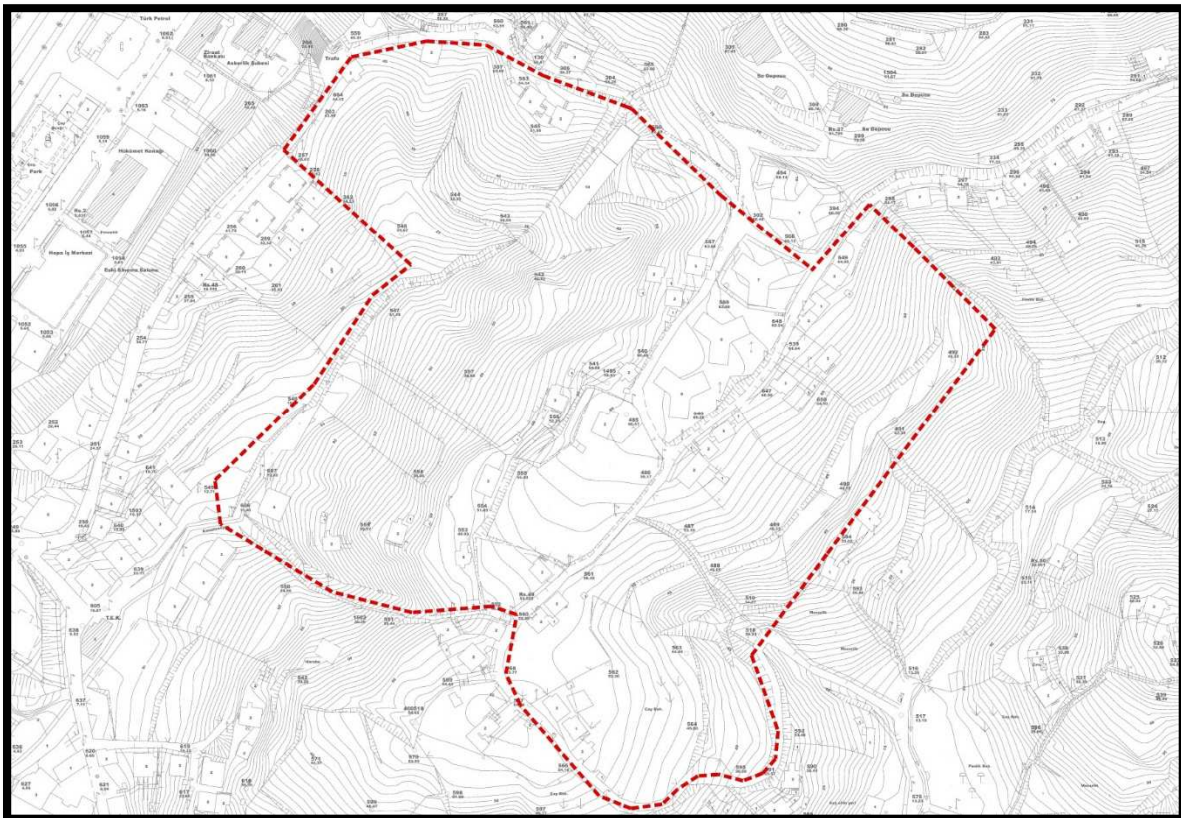
ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	14.573
MESKUN KONUT ALANI	43.042
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.116
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.621
PARK ALANI	7.641

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

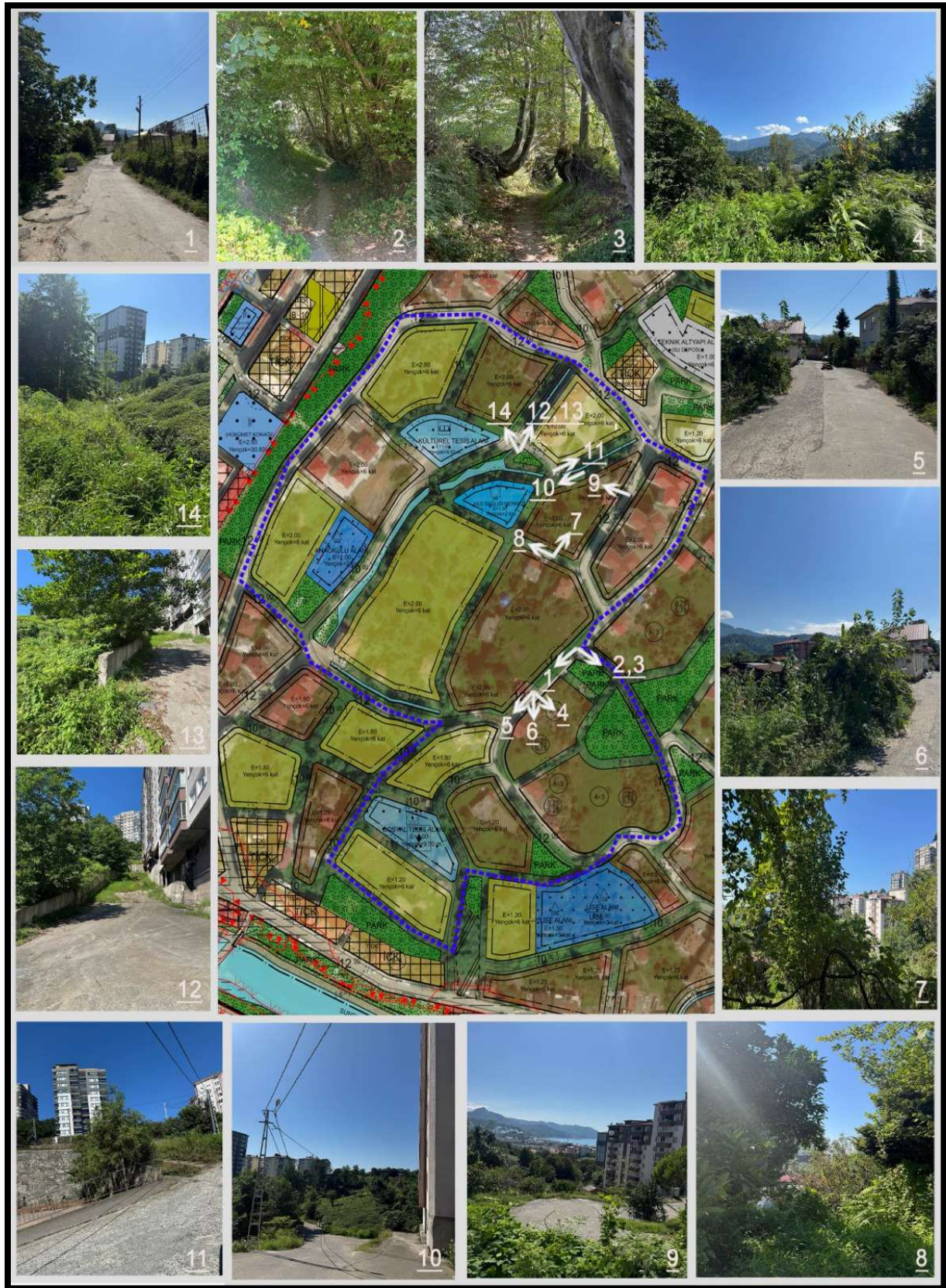
Plan gerekçesi; Hopa Merkez Kuledibi mahallesi içerisinde yer alan taşınmazlarda mevcut kullanım talebi, kurum görüşleri ve kamu yararı düşüncesi gözetilerek kullanım kararlarına yönelik düzenleme yapılması plan değişikliği gerekçesidir. Alan içerisinde yer alan dere hatlarına ilişkin DSİ İl Müdürlüğü tarafından görüş iletilmiş olup 625 ada 1 parselin bulunduğu alanda yapılan saha çalışmasında dere bulunmadığı tespit edilmiş olup planda dere hattına yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu başlık altında, planlama alanının mevcut durumu ve çevresiyle ilgili veriler analiz edilerek, alanın gelişim potansiyeli değerlendirilmiştir. Ayrıca, mevcut kadastro ve halihazır durumu göz önünde bulundurularak, alanın gelecekteki fonksiyonel kullanımlarına yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Planlama ilkeleri ve plan kararları oluşturulurken, alanın mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik özellikleri detaylı şekilde analiz edilmiştir. Bu analizler doğrultusunda, sürdürülebilirlik esas alınarak çevreye duyarlı, toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilen ve kentsel yaşam kalitesini artıran kararların geliştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca, yerel halkın görüş ve önerileri de planlama sürecinde dikkate alınmış olup, şehircilik ilkelerine uygun, dengeli ve fonksiyonel bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

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:

Arazi kullanım çalışması kapsamında, planlama alanında mevcut arazi kullanımları detaylı şekilde incelenmiş ve alanın sahip olduğu avantajlar ile karşılaşılan sorunlar tespit edilmiştir. Bu analizler ışığında, alanın fonksiyonel olarak daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde kullanılmasına yönelik alternatif senaryolar geliştirilmiştir. Ayrıca, alanın doğal yapısı, ulaşım olanakları ve çevresel faktörler de dikkate alınarak, sosyal donatı alanlarının artırılması ve yeşil alanların korunmasına öncelik verilmiştir.





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
ÇORUH PROJELERİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-81361573-167.02.01.01[167.02.01.01]-4143985

Konu : Hopa İlçesi, M.kuledibi Mah. 625 Ada 1
Parsel Hk

HOPA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 17.11.2023 tarihli ve 95280306-754-12774 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Artvin İli, Hopa İlçesi, Merkez Kuledibi Mahallesi, Şahintepesi Mevkii, 625 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda imar planı hazırlanması aşamasında verilen Kurum görüşümüzde yer alan ancak fiiliyatta var olmayan bir dere güzergahı bulunduğu belirtilmekte olup gerekli incelemenin yapılarak dere güzergahına dair güncel görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

625 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Yapılan incelemede söz konusu alanda mevcut durumda dere bulunmadığı tespit edilmiştir. Bahse konu parselde yağış zamanları herhangi bir problem yaşanmaması için yüzey sularının parselden uzaklaştıracak bir drenaj çalışması yapılmak koşuluyla Artvin İli, Hopa İlçesi, Merkez Kuledibi Mahallesi, Şahintepesi Mevkii, 625 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Sinan YILDIZ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0351F1B7-24E3-410B-A9A3-343A91951B6A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 26.Bölge Müdürlüğü Salkımlı Köyü 08100 ARTVİN

Telefon : (466) 238 25 02 Belgegeçer (Fax) : (466) 238 24 37

Kep Adresi : dsi.26blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

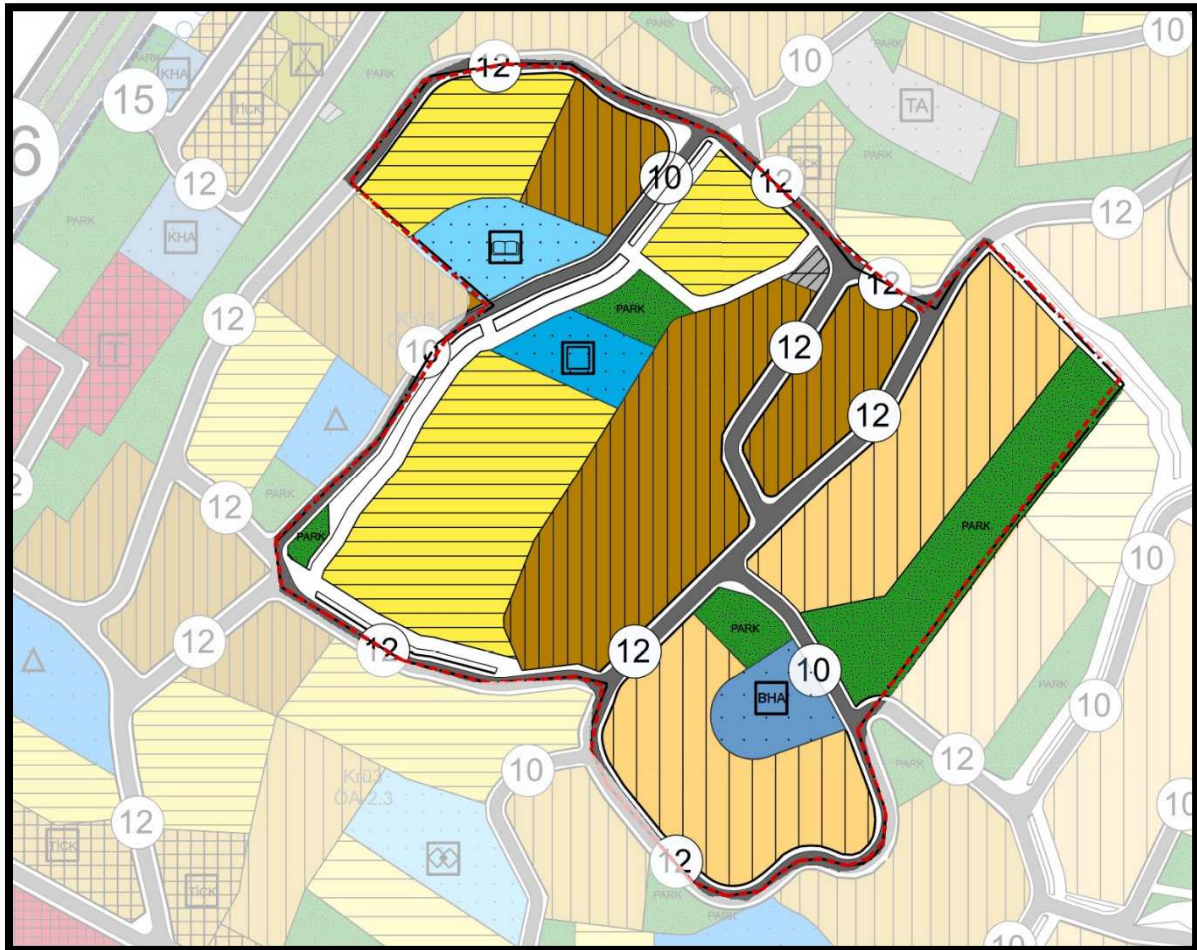
Bilgi için:Furkan KARPUZ
Mühendis



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.

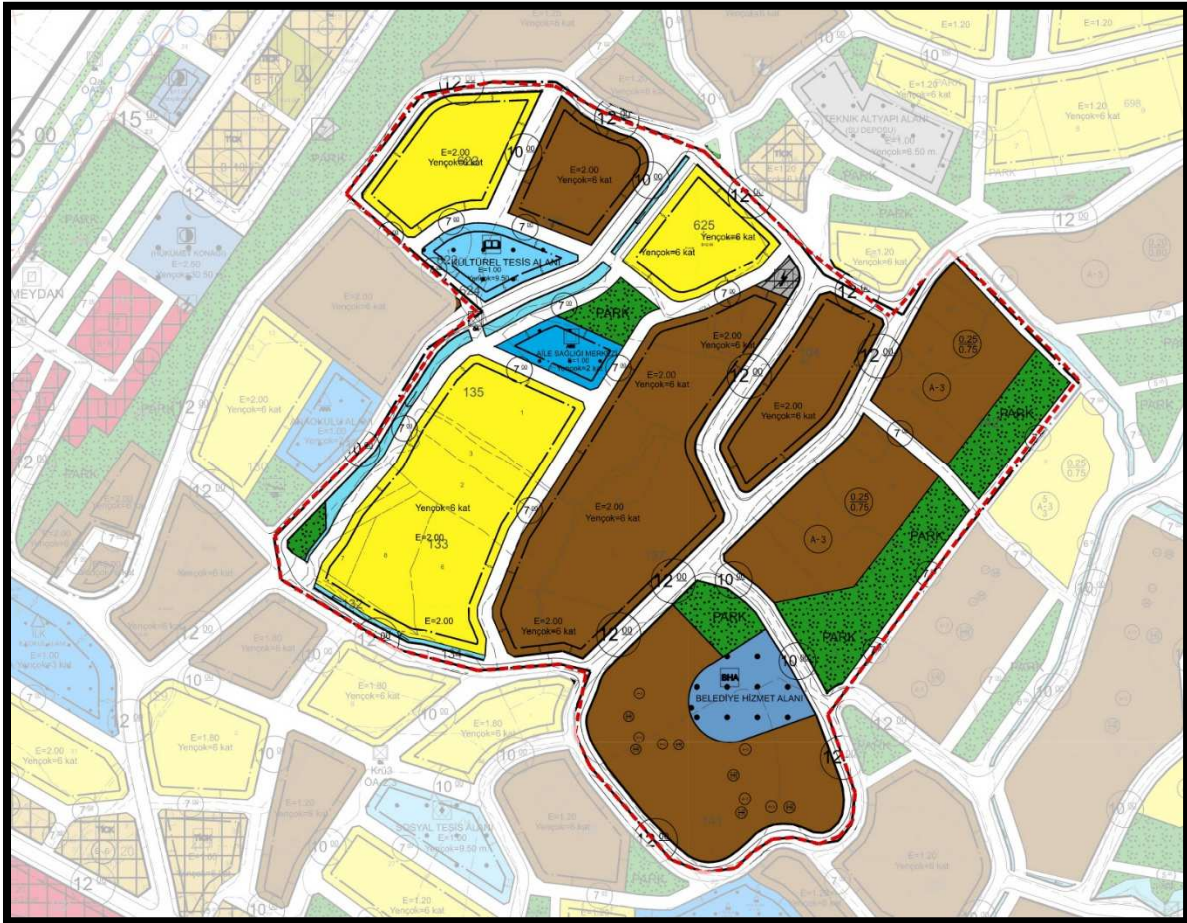
Planlama alanında yapılan analizler neticesinde, bölgede sürdürülebilir kalkınmayı destekleyecek şekilde mevcut arazi kullanımının verimli hale getirilmesi ve kentsel donatı alanlarının artırılması hedeflenmiştir. Ayrıca, planlama ilkeleri kapsamında yeşil alanlar ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi 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, dere hattı 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 taşınmazların yer aldığı bölgeyi konut alanlarının ve donatı alanlarının yer aldığı yerleşim bölgesi olarak nitelendirebiliriz.



Şekil 7.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı planlama ilkelerinde, alanın mevcut arazi kullanımı topoğrafik yapı, ulaşım bağlantıları ve kentsel donatı alanları dikkate alınmıştır. Alanın mevcut durumu ve geleceğe yönelik projeksiyonları dikkate alınarak, insanların ihtiyaçlarını karşılayacak yeni sosyal donatı alanlarının oluşturulması da hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanlarda yeni fonksiyonlar ile bölgenin yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım 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. Bu doğrultuda bahse konu 141 ada 1,2,3 numaralı parsellerin 2.632 m²'lik alanı “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama sürecinde belediye hizmet alanlarının artırılmasıyla yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

142 ada muhtelif parsellerde yer alan konut alanı park alanı kullanımları arasında önerilen 7 metre imar yolları kaldırılarak konut alanı ve park alanı kullanımları birbirine cephelendirilmiştir. Bu yollara alternatif yolların olması, alan kullanımın ve yeşil alanların artırılması hedeflenmiştir. Böylece, plan kararları doğrultusunda hem fiziki çevre hem de toplumsal yapı açısından dengeli bir gelişim hedeflenmiştir.

625 ada 1 numaralı parselde yer alan dere hattı DSİ İl Müdürlüğü'nün vermiş olduğu görüş doğrultusunda kaldırılarak alanda imar adası ve yol hattında düzenleme yapılmıştır. Ayrıca alanda yer alan 760 ada 1 parselde yer alan trafo alanı planda “**Trafo Alanı**” olarak planlanmıştır. 132 ada 1 parsel ve 134 ada 1 parselde yer alan dere hattı ve gelişme konut alanı arasında yer alan yol hattı kaldırılarak imar adası dere hattına cephelendirilmiştir.

İlgili alanların çevresel sürdürülebilirliğini sağlamak ve kullanıcıların yaşam kalitesini artırmak için modern şehircilik ilkelerine uygun yenilikçi stratejiler geliştirilmiştir. Özellikle Belediye Hizmet Alanlarının güçlendirilmesi, karma kullanım alanlarının artırılmasıyla kentsel alanlarda toplumun sosyal bütünleşmesini destekleyecek yeni etkinlik alanlarının oluşturulması da planlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, plan değişikliği sürecinde halkın katılımı ve paydaşların görüşlerinin alınmasına da özel önem verilmiştir. Katılımcı planlama anlayışı çerçevesinde yapılan toplantılar ve anketlerle, bölge sakinlerinin beklenti ve önerileri değerlendirilmiş, plan kararlarına yansıtılmıştır. Bu sayede, alınan kararların hem yerel ihtiyaçlara hem de sürdürülebilir şehircilik hedeflerine uyumlu olmasına özen gösterilmiştir.

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 plan bütününde yeşil alanların artırılması planlanmıştır. Yapılan plan değişikliğiyle alandaki asgari yeşil alan dengesi de sağlanmıştır. Bu yaklaşım, bölgenin sürdürülebilir kentsel gelişimini destekleyecek ve yaşam kalitesini yükseltecek bir temel sunmaktadır.

Kentte sürdürülebilir ulaşımı sağlamak ve otopark problemlerini düzenleyebilmek amacıyla parkomat alanına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Aşağıda görselde parkomat alanı güzergahı belirtilerek, belirlenen aks imar planında sembolle gösterilmiştir.

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

Bahse konu parsellerin alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 2489 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Alanda yapılan değişiklikler nüfus artışı öngörmemiştir.

Tablo 2. Plan değişikliği Alan Büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:2.00)	MESKUN KONUT ALANI (m ²)(A-3)	GELİŞME KONUT ALANI(m ²)
22.260	21.321	15.557

Tablo 3. Gelişme konut alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

GELİŞME KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
15.557	31.114	239	765 kişi

Tablo 4. Meskun konut alanı Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

MESKUN KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
22.260 (E:2.00)	44.520	342	1095 kişi
21.321 (A-3)	25.585	196	629 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.)

Tablo 5. Plan değişikliği Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	15.557
MESKUN KONUT ALANI	43.581
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.116
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.473
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.632
PARK ALANI	8.238

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.