

2025

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

HOPA İLÇESİ ORTAHOPA MAH.
399 ADA MUHTELİF PARSELLER 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
1.3 ORTAHOPA MAHALLESİ	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	8
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	11
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..	15
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	16
4.PLAN NOTLARI.....	24

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Ortahopa 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	15
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	20
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	15
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	20

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 ARTVİN 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

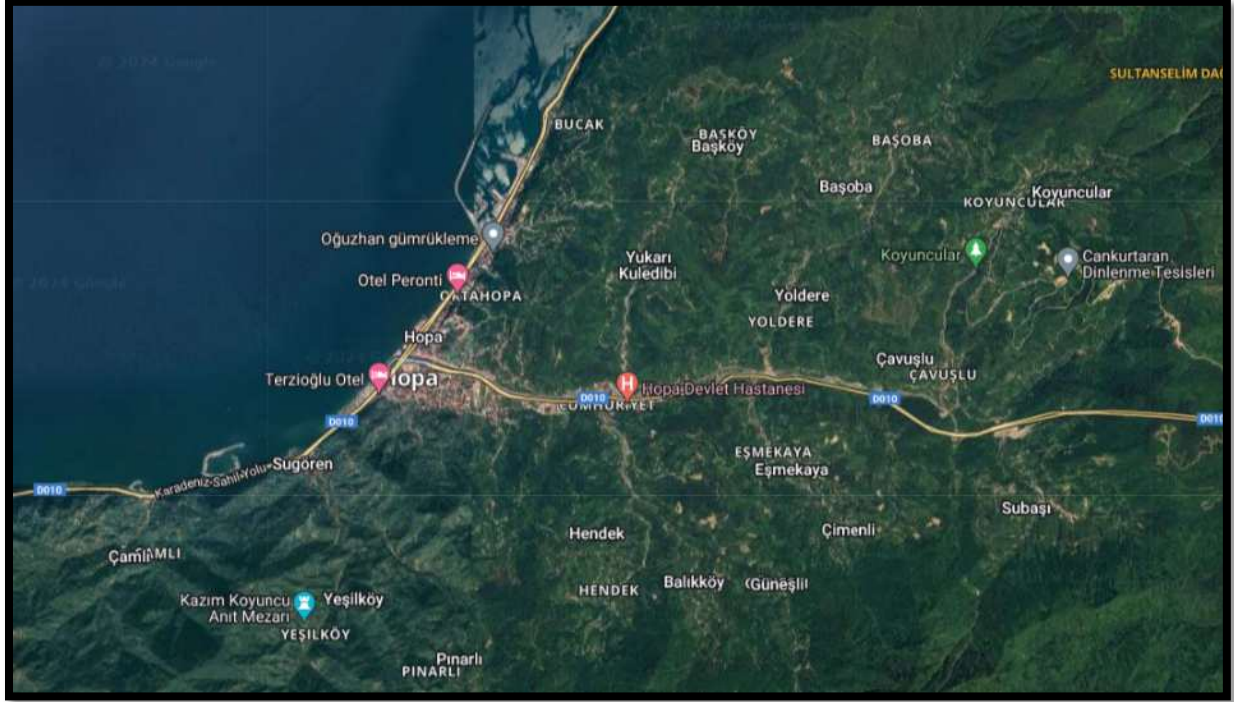
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 m²ye 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 ORTAHOPA MAHALLESİ



Şekil 4. Ortahopa Mah. Konumu

İlçenin merkez mahallelerinden biri olan Ortahopa mahallesi İlçenin en yüksek nüfuslu ikinci mahallesidir. 2023 yılı itibarıyla mahalle nüfusu 5.429 olarak belirlenmiştir. Yeşil liman sertifikası alan Karadeniz'deki ilk liman olma özelliğini taşıyan Hopa limanı mahalle içerisinde yer almaktadır.

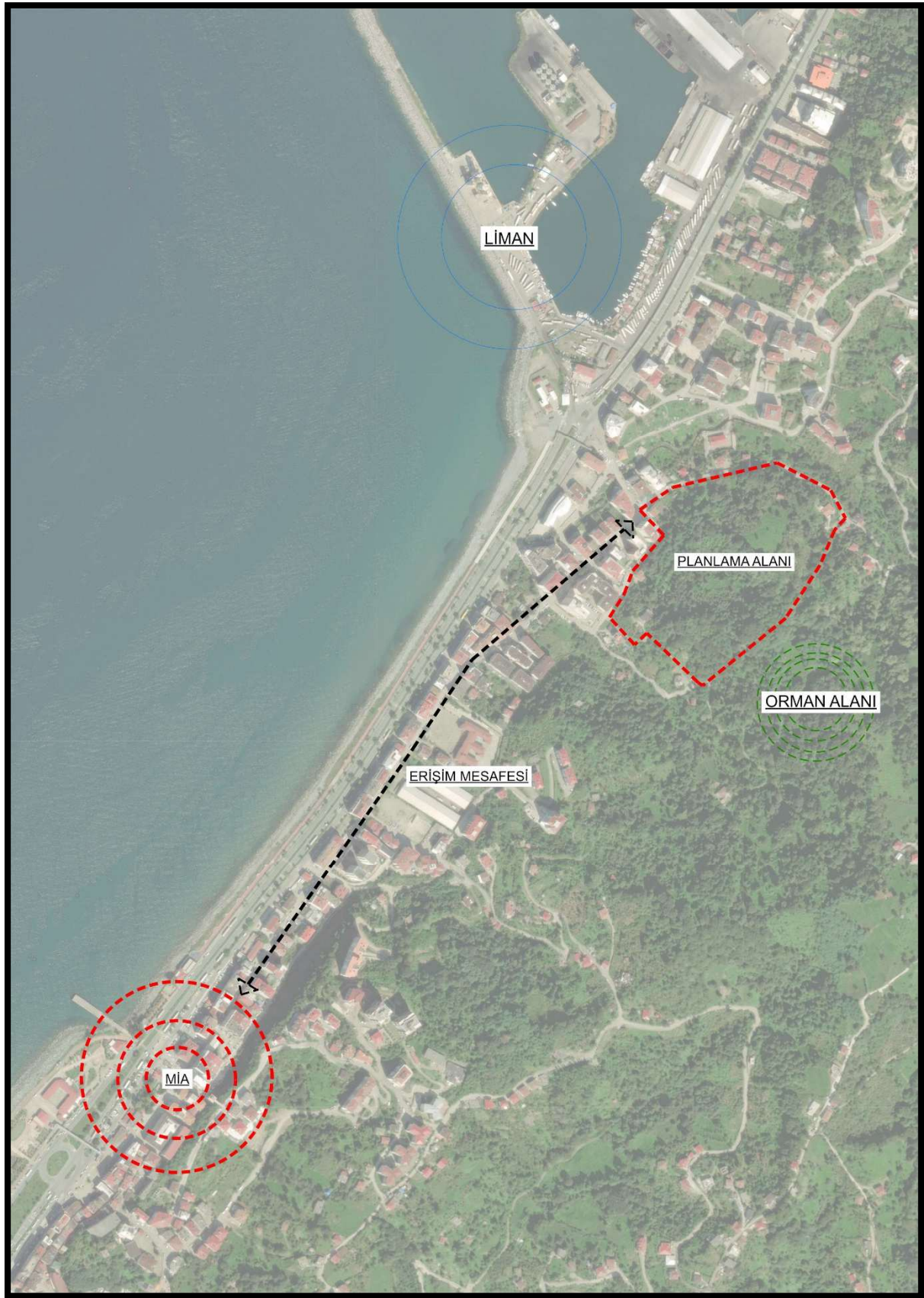
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Ortahopa mah. 399 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Parsellerin büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B09C4C ve F46B09C4D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B09C'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin doğusunda, Ortahopa Mahallesi'nin kuzeybatısında, eğimli bir alanda yer almaktadır. İlçe merkezine ve kamusal alanlara ise yaklaşık 1,5 km, Hopa Limanına yaklaşık 500 metre erişim mesafesinde yer almaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu



Şekil 6. Planlama Alanının tanımlanması

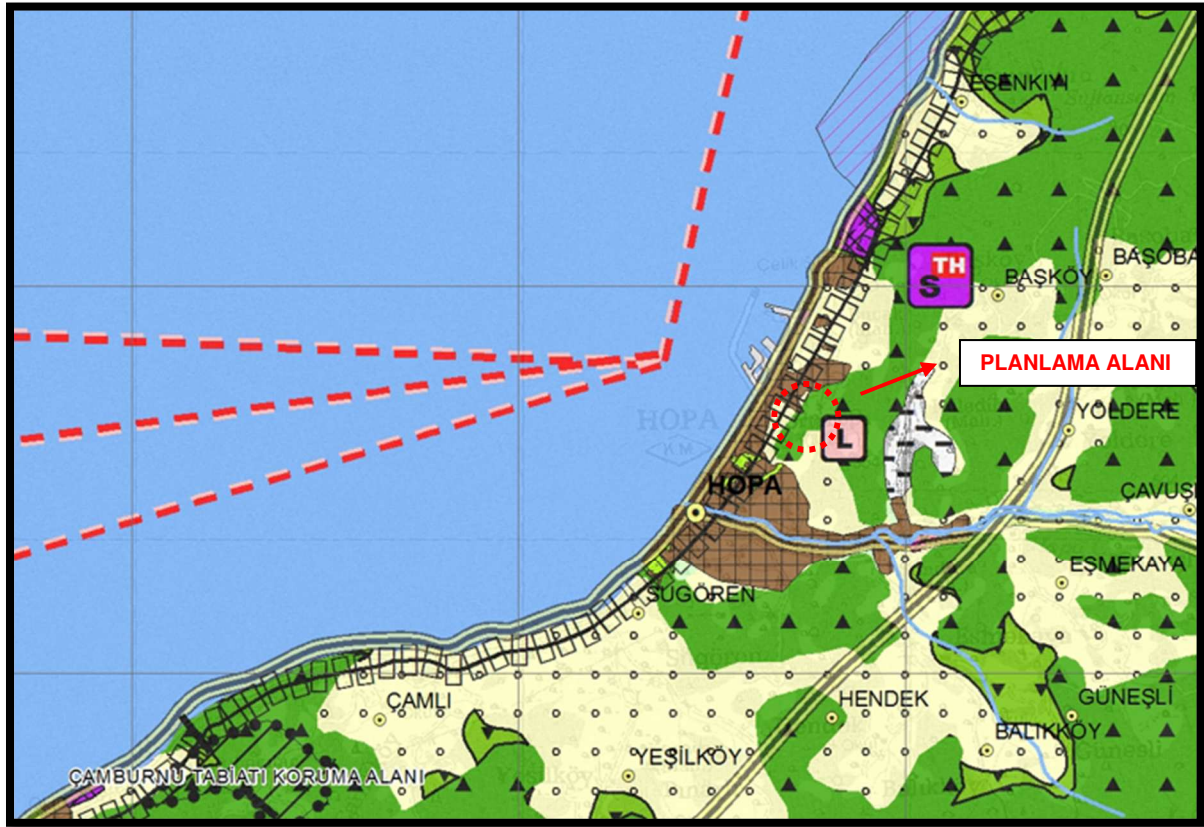
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 alıp yaklaşık 6 ha alana yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmamaktadır.

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, Tarım 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, 399 ada muhtelif parselleri kapsayan planlama bölgesinde kısmi olarak plan kararı alınmıştır. Plan kararı verilen alanlar 12 metre yoldan cephe alıp **“Park alanı, Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanı”** olarak kullanım kararı verilmiştir.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Planlama alanı içerisinde yer alan parseller, batıdan gelen 12 metre genişliğinde imar yolundan cephe alıp linear bir şekilde kullanım kararları verilmiştir. Park alanı, Gelişme konut alanı, Ticaret+Konut alanı ve meskun konut alanına yönelik kullanım kararları getirilmiştir. Gelişme konut alanı yapılaşma koşulları **“Ayrık Nizam 2 Kat, KAKS:0.40 TAKS:0.20”**, Ticaret+Konut alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:2.40 Yençok:8 kat** ve meskun konut alanı yapılaşma koşulları **“Ayrık Nizam 5 Kat”** olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde plan kararı verilen alan haricinde yaklaşık olarak 6 ha alanda plan kararı verilmemiştir.



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

Bahse konu parsellerin alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI(m ²)	TİCARET+KONUT ALANI(m ²)	GEL. KONUT ALANI (m ²)	PARK ALANI (m ²)
3.514	1.135	366	4.077

Tablo 3.621 Ada Muh. Parseller Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
643	257	2	90 Kişi

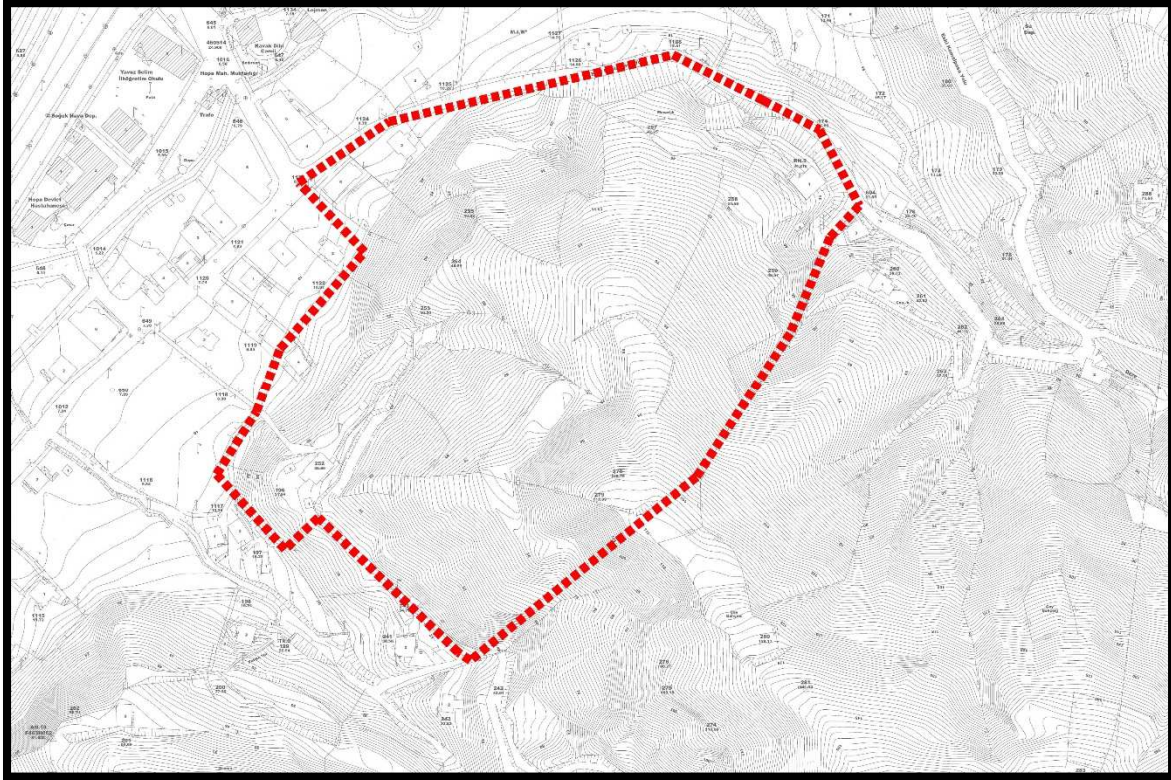
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m² olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.)

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 9. Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

5. HALİHAZIR DURUMU



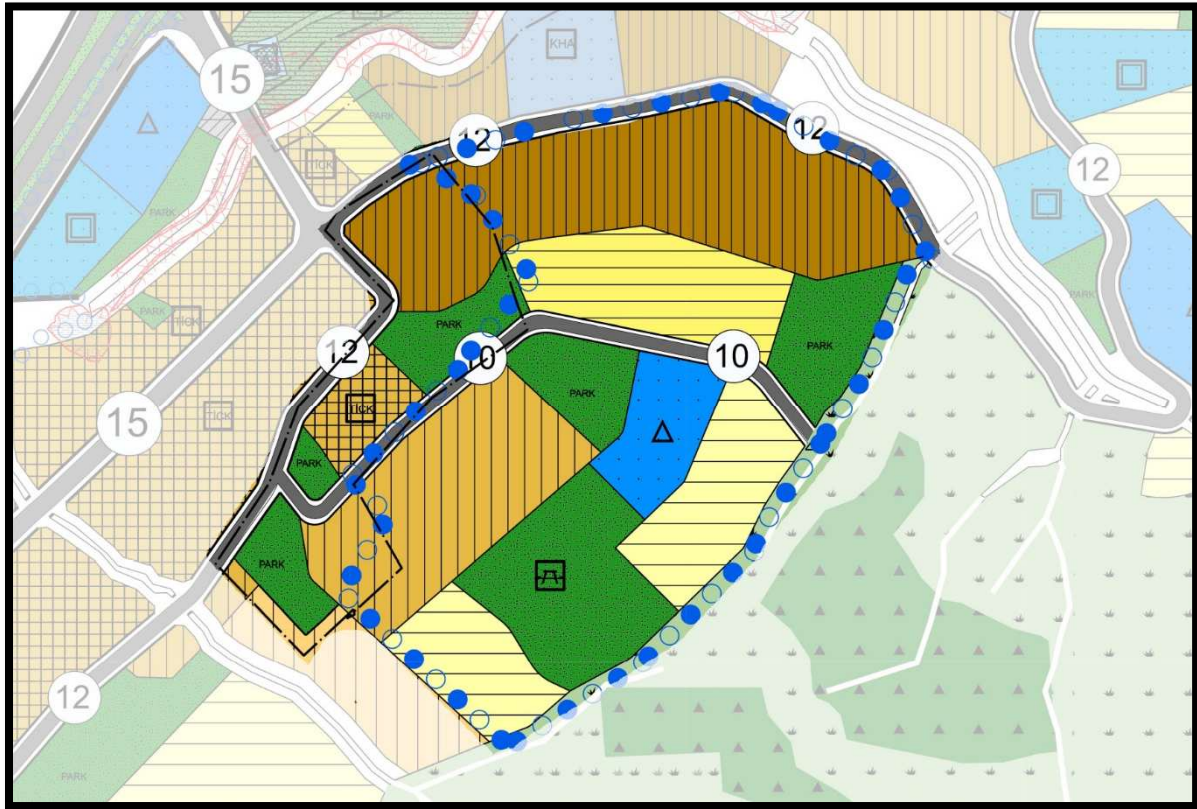
Şekil 10. Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu

6. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Hopa Ortahopa mahallesi 399 ada muhtelif parsellerin plan sınırı içerisinde yer alan alanlarda plan değişikliği yapılarak plan kararı bulunmayan kadastro parsellerinin de imar planına ilave edilmesidir. Kurumlardan talep edilen görüşler doğrultusunda imar planı hazırlanmış olup, plan kararı getirilen alanda öngörülen nüfusa yönelik asgari yeşil alan kullanımı ve donatı alanları planlanmıştır.

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.

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



Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Bahse konu alanda ilave ve değişiklik yapılarak alanda “Yüksek yoğunluklu konut alanı, Orta yoğunluklu konut alanı, Orta yoğunluklu gelişme konut alanı, Düşük yoğunluklu konut alanı, Park alanı ve Eğitim alanları” planlanmıştır.

Alan içerisinde iki ayrı ana ulaşım aksı planlanmıştır. Alanın batısından itibaren sürekliliği olan 12 metre imar yolu ilave yapılan alan içerisinde devam ettirilerek batıda 12 metre imar yoluna bağlanmıştır. Aynı zamanda planlanan 12 metre yolun güneyinde yola paralel 10 metre imar yolu planlanmıştır.

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

Kurum görüşleri:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü:

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

Orman Bölge Müdürlüğü:

Ortahopa mahallesi 399 Ada 17-18-21-22-33-34-35-43-45-46-47-48-49-50-53-85 no'lu parseller 6831 sayılı kanun kapsamında orman sınırları dışında olup, aynı kanunun 2B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılarak hazine adına tescil edilen yerlerden değildir. Ancak 399 Ada 52-41-40-42-36-44 no'lu parseller orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

Doğa ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü:

Bahse konu çalışmanın yapılacağı alan, korunan alanlarımız (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme ve Koruma Sahaları)

kapsamında kalan yerlerden değildir. Ancak planlama alanları Kuş Göç yolunda yer almaktadır. Çalışmalar sürecinde Artvin ilinin Mahalli Sulak Alan Komisyonu Kararlarına uyulması, biyolojik çeşitliliğin sürdürülebilirliğinin sağlanması bakımından nesli tehdit veya tehlike altında olanlar ile nadir bitki ve hayvan türlerinin korunması esas olup korunması gereken endemik, hassas tür/türlerin tespit edilmesi durumunda çalışmalara ara verilerek Artvin İl Şube Müdürlüğümüz ile iletişime geçilmesi gerekmektedir.

Devler Su İşleri Genel Müdürlüğü:

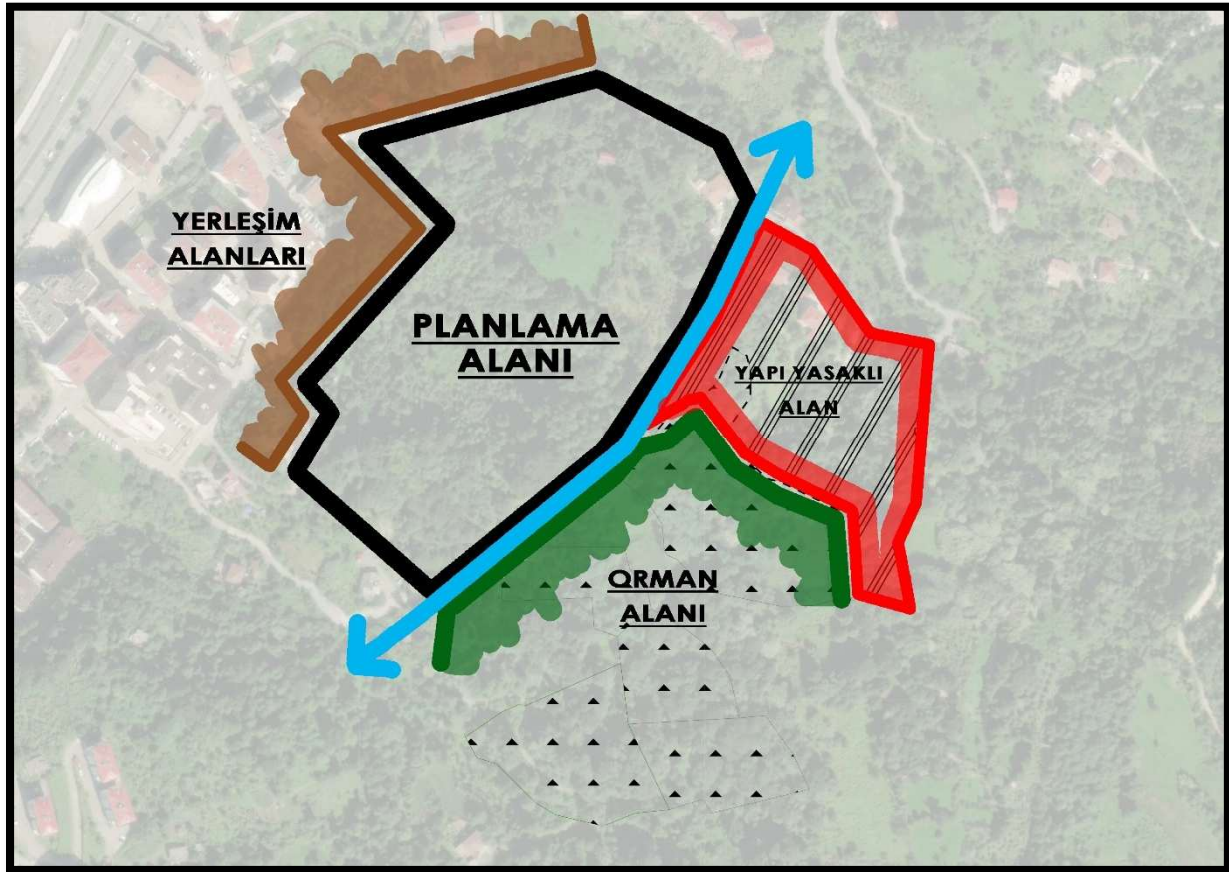
Parseller içerisinde kuru dereler olduğu görülmüştür. "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği"nin 6. maddesinin 2. fıkrasında; "Tabii veya ıslahlı akarsularda gerektiğinde makinalı çalışmalara imkan sağlayabilecek şekilde akarsuyun tek veya her iki sahilinde sürekliliği olan, asgari altı metre genişliğinde bir işletme ve bakım yolu ayrıca düzenlenir." denilmektedir. Bu sebeple bahsi geçen derelerde mevcut dere yatağı şev üstünden itibaren asgari altı metre genişliğinde işletme ve bakım yolu bırakılması gerekmektedir. Aynı Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm 17 inci Madde, 2 inci, 3 üncü ve 4 üncü fıkrasında; "-(2) Derelerin üzeri zaruri hallere münhasır olmak üzere DSİ Genel Müdürlüğünün izni alındıktan sonra gerçekleştirilecek işlemler hariç kapatılamaz. -(3) Akarsu yatakları içerisinde tabii olarak yetişen ve yatak kesitini daraltarak veya mevcut sanat yapılarının tıkanmalarına sebep olarak taşkınlara ve muhtemel taşkın boyutunun artmasına sebep olan ağaçlar ve çeşitli nebatat, DSİ'nin teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğünün ilgili taşra teşkilatlarına bilgi verilmek suretiyle mülki idare amirinin onayı ile ilgili idare tarafından temizlenir. -(4) Akarsu yataklarına hafriyat, moloz ve sanayi tesislerine ait atıklar, evsel nitelikli atıklar ve benzeri katı ve sıvı atıklar atılamaz. Akarsu yataklarına her türlü atık malzemenin dökülmesi, mülki idare amirlerinin koordinasyonunda mahalli idareler ve diğer ilgili birimler tarafından sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenir." denilmektedir. İlgili maddeler gereği mevcut dere yataklarının üstünün kesinlikle kapatılmaması gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Bahse konu parsellerde Ortahopa mahallesinde meydana gelen su baskını-heyelan afetinden dolayı 23-28.09.2012 tarihinde yapılan etüt çalışması sonrasında 03.10.2012 tarihli Jeolojik Etüt raporu düzenlenmiş olup Bakanlar Kurulunca

06.05.2013 tarih ve 2013/4726 sayılı Afete Maruz Bölge onayı alınmıştır. 399 ada 53 parsel incelendiğinde yukarıda belirtilen Afete Maruz Bölge Sınırları içerisinde kalan 399 ada 54 parsel sınırları olduğu anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Afete Maruz Bölge alanlarında yapı ve ikamet yasak olmakla birlikte birbirine sınır olan parseller için yapılacak olan inşaat faaliyetlerinde söz konusu alana dikkat edilmelidir.

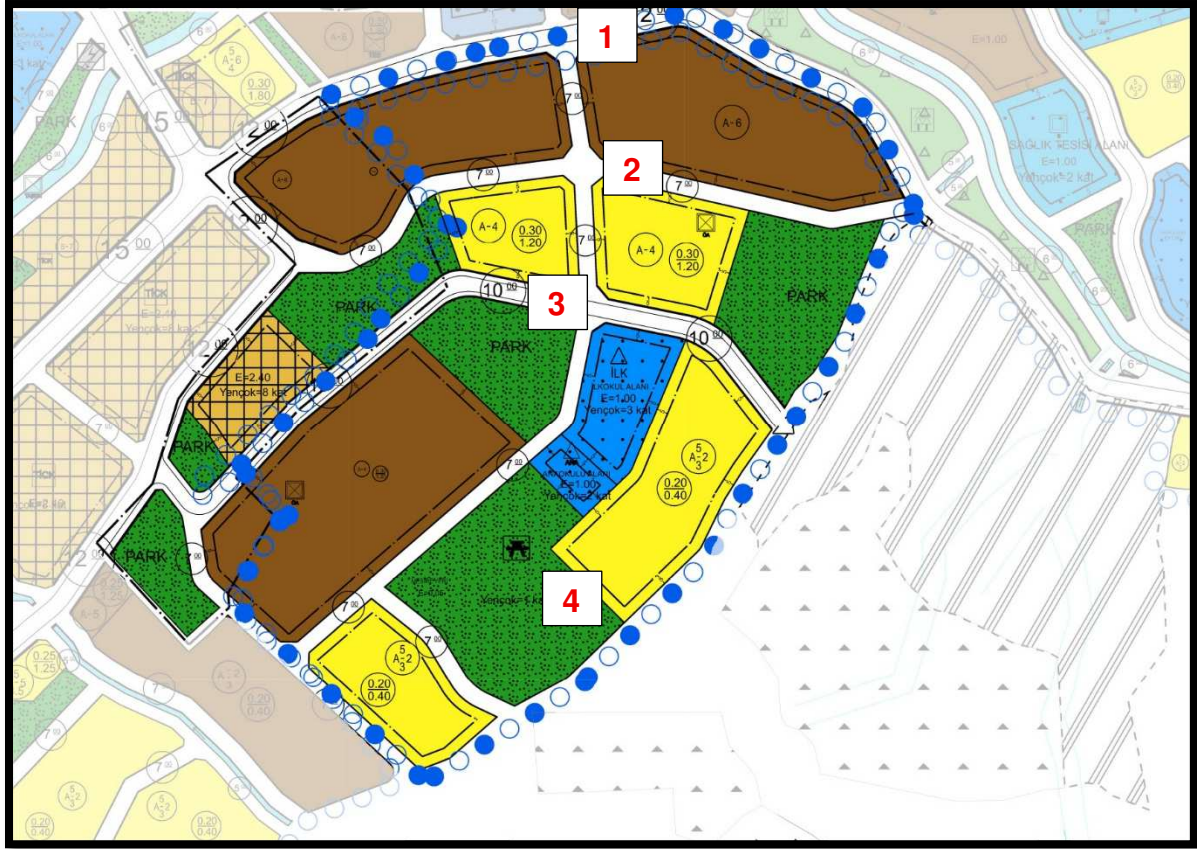
Bahse konu alana yönelik kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Orman alanı ve Kuru dere hattı doğal eşiktir. Yapı yasaklı alan için sonradan Afete Maruz Bölge Kararı bulunmasına rağmen doğal afet sonucu bu karar alındığından doğal eşik olarak değerlendirebiliriz. Bu doğrultuda, alanın güneyi doğal eşiklerle sınırlanmaktadır. Alanın kuzeyi ise yerleşim alanlarıyla (yapay eşik) sınırlanmıştır.



Şekil 7. Planlama alanı eşik analizi

Alanda yapılan arazi kullanımına göre analiz çalışması yapılmıştır. Alanın mevcut arazi yapısı itibarıyla alan içerisine girilmesine çok elverişli olmadığından cephe aldığı kadastral yol hattı boyunca arazi değerlendirilmesi yapılmıştır.





Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bahse konu alana yönelik alınan kurum görüşleri ve yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda plan kararları düzenlenmiştir. Alan sınırları belirlenirken doğal ve yapay eşikler dikkate alınmıştır. Plan kararı getirilen alana sınırı olan imar parsellerinde ise planda bütünlüğü sağlamak amacıyla yol ve ada düzenlemelerinden kaynaklı plan değişikliği yapılmıştır.

Alanın cephe aldığı meri imar planı kararlarında yer alan 12 metre imar yolunun karşı cephesinde yer alan alan kullanımı ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak 12 metre yol aksı boyunca konut alanları planlanmış olup yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 6 Kat**” olarak planlanmıştır. (Plan üzerinde 1 numaralı alanı kapsamaktadır.)

Konut alanı olarak planlanan imar adalarının güney cephesinde 7 metre genişliğinde imar yolu planlanarak yol aksı boyunca gelişme konut alanları ve park alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanları yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 4 Kat, KAKS:1.20 TAKS:0.30**” olarak planlanmıştır. Bu hatta planlanan park alanı 399 ada 53 parsel (Afet Riskli Alan) cepheli olduğunda yerleşim alanlarıyla yapı yasaklı alan

arasında bir koruma bandı şeklinde olması amaçlanmıştır. (Plan üzerinde 2 numaralı alanı kapsamaktadır.)

Yine planlanan alana paralel 10 metre imar yolu planlanmış olup bu yola dik olarak bağlanan 7 metre imar yolu planlanmıştır. 7 metre imar yolunun kuzeyi konut alanı ve park alanı olarak planlanmış olup konut alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 4 Kat, KAKS:1.20 TAKS:0.30**” olarak planlanmıştır. (Plan üzerinde 3 numaralı alanı kapsamaktadır.)

7 metre imar yolunun güneyi ise Gelişme Konut Alanı, Mesire Alanı, İlkokul Alanı ve Anaokul Alanı olarak planlanmıştır. Gelişme Konut Alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 2 Kat, KAKS:0.40 TAKS:0.20**” olarak planlanmıştır. Anaokul Alanı yapılaşma koşulları “**Emsal:1.00 Yençok:2 Kat**”, İlkokul Alanı “**Emsal:1.00 Yençok:3 Kat**”, Mesire Alanı “**Emsal:0.50 Yençok:1 Kat**” olarak planlanmıştır. (Plan üzerinde 4 numaralı alanı kapsamaktadır.)

Alan topografik açıdan eğimli bir yapıya sahip olduğundan tamamı yerleşim açısından uygun değildir. Ulaşım aksı planlanırken eğriler dikkate alınarak mevcutta da bu yolların açılabilmesi, eğimden dolayı yol olarak kullanılması uygun olmayan imar yollarının ise merdiven yapılarak kullanılması amaçlanmıştır. Kullanım kararları verilirken yerleşim açısından en uygun alanlar belirlenip bu alanlar yerleşime açılmıştır. Yapılaşma koşullarında kat yükseklikleri ve yoğunluk değerleri, çevresel ve sosyal ihtiyaçlara uygun şekilde, planda hiyerarşiyi ve kademelenmeyi sağlamak amacıyla plan çeperinde doğru eğim arttığından yapıların görüşünü, güneş almasını kesmeyecek şekilde kademeli kat yüksekliği verilmiştir.

Planlama alanında, kentsel asgari standartlar kapsamında, yaşam kalitesini artırmak ve sürdürülebilir gelişimi sağlamak amaçlanmıştır. Bu standartlar arasında kişi başına düşen yeşil alan miktarı, sosyal donatı alanlarının yeterliliği, ulaşım ve altyapı hizmetlerinin etkinliği ile eğitim ve sağlık gibi temel ihtiyaçların karşılanması ön plana çıkmaktadır.

Planlama alanında da ilgili mevzuata uygun olarak, kişi başına en az 10 m² yeşil alan bırakılması hedeflenmiş ve sosyal teknik altyapı alanlarının planlanmasına özen gösterilmiştir. Bu yaklaşım, kent sakinlerinin dinlenme, sosyalleşme ve rekreasyon

Tablo 5. Plan değişikliği alan büyüklükleri

ALAN KULLANIMI	BÜYÜKLÜK (m ²)
MESKUN KONUT ALANI(A-6)	14.381
MESKUN KONUT ALANI(A-4)	9.580
GELİŞME KONUT ALANI(A-4)	5.766
GELİŞME KONUT ALANI(A-2)	8.228
TİCARET+KONUT ALANI	2.059
PARK ALANI	11.100
MESİRE ALANI	5.867
İLKOKUL ALANI	2.212
ANAOKUL ALANI	669

Tablo 6. Plan değişikliği nüfus hesabı

FONKSİYON	KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
MESKUN(A-6)	14.381	34.514	265	849
MESKUN(A-4)	9.580	11.496	88	282
GELİŞME(A-4)	5.766	6.919	53	170
GELİŞME(A-2)	8.228	3.291	25	81
TOPLAM				1382 Kişi

Tablo 7. Plan değişikliği asgari standartlar

ALAN KULLANIMI	KİŞİ BAŞI (M2)	ASGARİ ALAN (M2)	PLAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)
AÇIK YEŞİL ALAN	10	13.820	16.967
ANAOKUL ALANI	0.50	691	669
İLKOKUL ALANI	2.00	2.764	2.212

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 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. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KONUT İMARLI ALANLARDA, ZEMİN ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA ZEMİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI VEYA ZEMİN KOŞULLARI NEDENİYLE BODRUM KAT YAPILMASI TEKNİK OLARAK ELVERİŞLİ OLMAYAN PARSELLERDE, YAPILARIN ORTAK ALAN KULLANIMLARI (OTOPARK, SIĞINAK, DEPO, TESİSAT ODASI, SOSYAL ALAN VB.) PLAN KARARLARINA VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ZEMİN KATTA ÇÖZÜLEBİLİR. BU DURUMDA, İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞSE ORTAK ALANLAR HARIÇ YAPI OTURUM ALANI, PARSEL İMAR ALANININ %40'INI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILACAKTIR. ORTAK ALANLAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA OLUŞTURULABİLİR. ORTAK ALAN OLARAK DÜZENLENEN BU KISIMLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ VE BU ALANLAR YALNIZCA YAPIYA HİZMET EDEN FONKSİYONLAR İÇİN KULLANILABİLİR.