

2025

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

HOPA İLÇESİ YUKARI KULEDİBİ MAH.
520 ADA MUHTELİF PARSELLER ve 581
ADA 1 PARSEL 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 YUKARI KULEDİBİ MAHALLESİ.....	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	10
2.3 KADASTRO DURUMU.....	13
2.4 HALİHAZIR DURUMU.....	14
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	14
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.....	22

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Yukarı 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 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

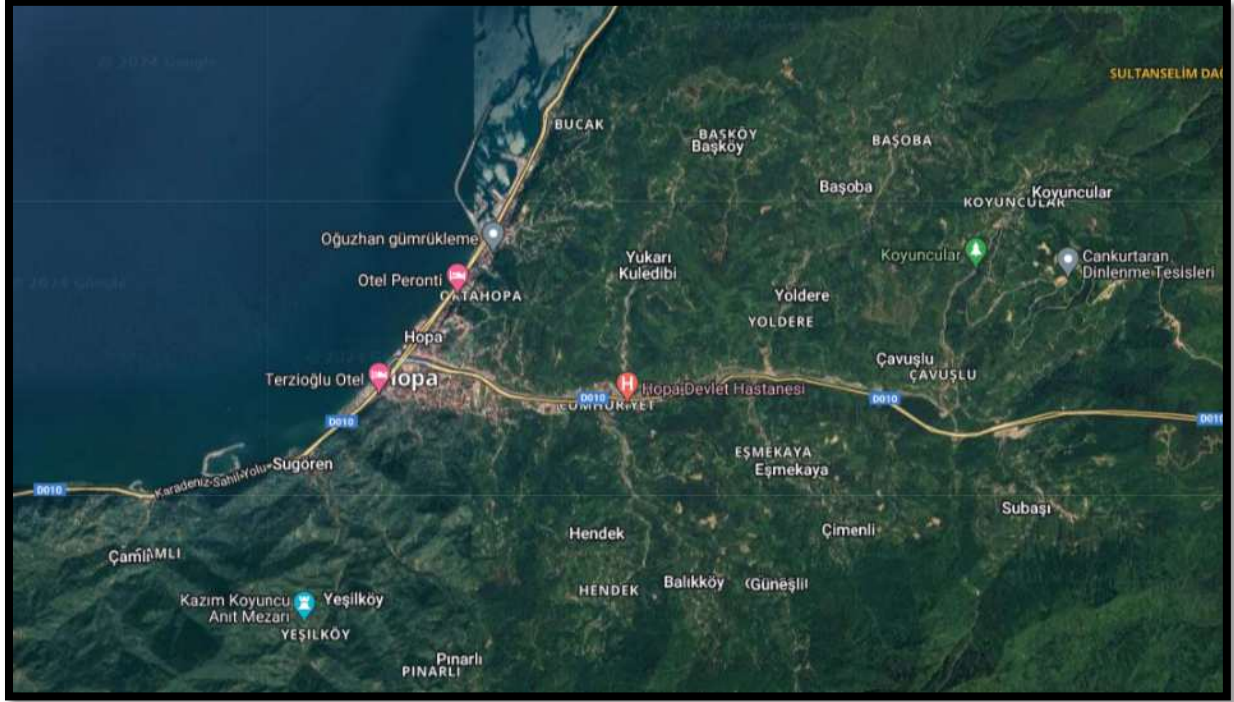
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 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 YUKARI KULEDİBİ MAHALLESİ



Şekil 4. Yukarı Kuledibi Mah. Konumu

Mahalle ilçeyi ayıran Sundura deresinin güneydoğusunda yer almaktadır. 2019 yılında mahallenin nüfusu 566 kişi olarak belirlenmiştir. İlçenin yerleşim alanları dışında olup Artvin yolu üzerinde yer alan mahallede kırsal yerleşim özelliği görülmektedir. Mahalle, ilçeyi ayıran Sundura deresinin doğusunda yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Yukarı kuledibi mah. 520 ada muhtelif parselleri ve 581 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B15A1D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B15A'dır.

Planlama alanı Hopa ilçesinin güneyinde kentin sanayi alanı olarak nitelendirilen alanda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak düz bir yapıdadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 2.Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

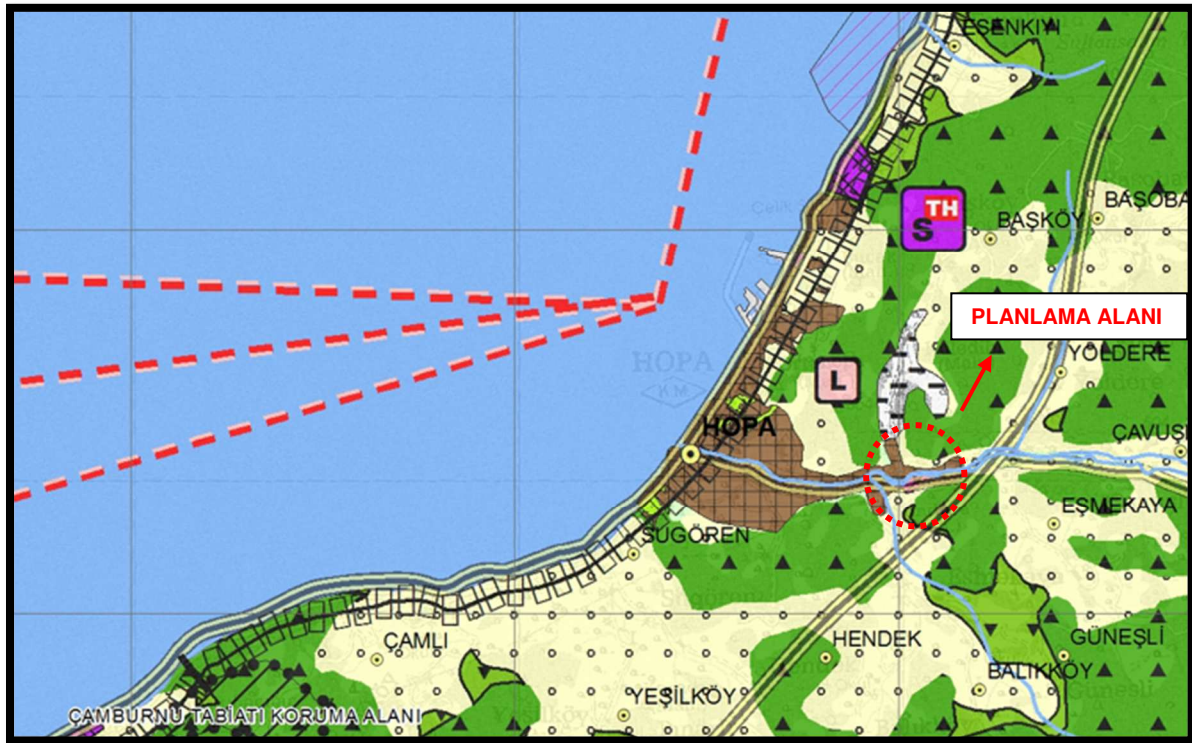
ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
520/1	2.627,10	Kargir Bina Ve Çay Bahçesi
520/2	2.076,95	Çay Bahçesi
520/3	944,74	Çay Bahçesi
520/4	2.286,94	Çay Bahçesi
520/6	2.486,30	2 Katlı Kargir Bina Ve Çay Bahçesi
520/7	1.142,23	Çay Bahçesi
520/11	1.330,56	Çay Bahçesi
520/12	903,80	Çay Bahçesi
581/1	1.788,55	Fındık Bahçesi

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.

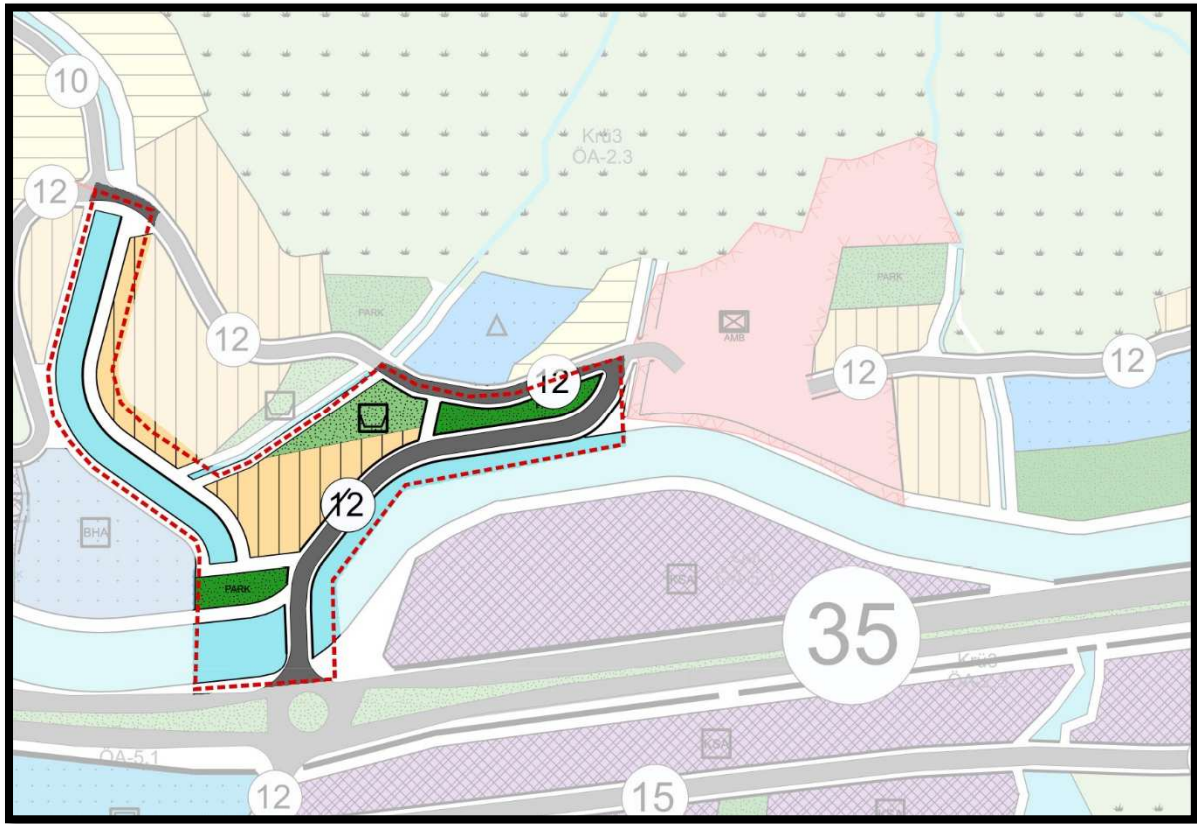


Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, bahse konu numaralı parselleri kapsayan alan " Park alanı, Düşük yoğunluklu konut alanı, Mezarlık Alanı ve Yol" olarak planlanmıştır. Planlama alanının batısında sundura deresi yer alırken derenin doğudan gelen bir kolu da bu alanda birleşmektedir.

Alanın bulunduğu bölge kentin Sanayi alanı ve Konut dışı çalışma alanlarına yönelik kullanım kararlarının getirildiği alan olarak planlanmıştır. Alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.



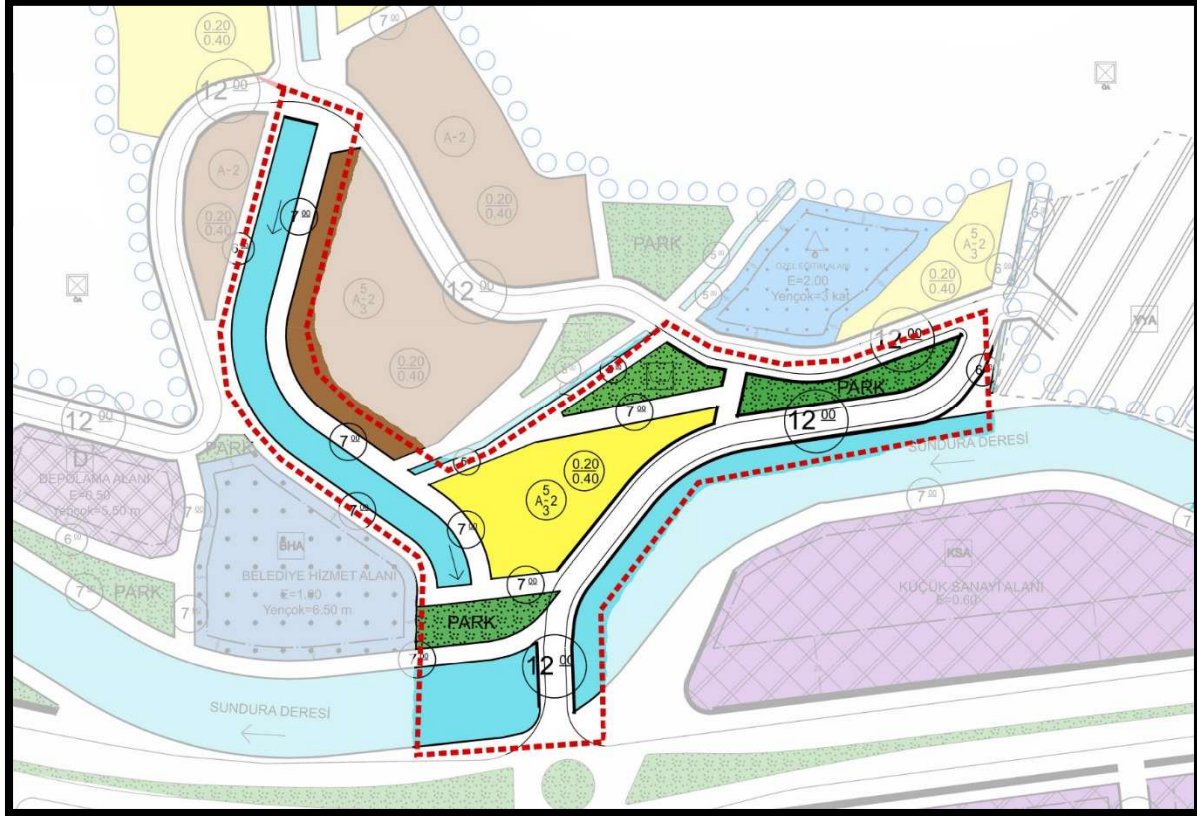
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Bahse konu parselleri kapsayan alan " Park alanı, Gelişme konut alanı, Meskun konut alanı, Mezarlık alanı ve yol" olarak planlanmıştır. Planlama alanının batısında sundura deresi ve doğusundan gelip dereye bağlanan derenin bir kolu yer almaktadır.

Sundura deresinin doğudan gelen kolu boyunca doğu aksına doğru ilerledikçe Park Alanı kullanımıyla başlayıp 7 metre yol aksı paralelinde "Gelişme konut alanı" ve Meskun Konut Alanı yer alıp 7 metre yol 12 metre yola bağlanmaktadır. Gelişme konut alanı yapılaşma koşulları "**Ayrık Nizam 2 kat, KAKS:0.40 TAKS:0.20**", Meskun

Konut Alanı yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 2 kat, KAKS:0.40 TAKS:0.20**” olarak planlanmıştır. Sundura deresi boyunca güneye doğru ilerledikçe dereye paralel 12 metre yol ve yoldan cephe alan gelişme konut alanı ve park alanı yer almaktadır. Dereye paralel planlanan 12 metre imar yolu sundura deresi üzerinden planlanan köprü ile Artvin-Hopa karayoluna bağlanmaktadır.



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

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
PARK ALANI	1.667
GELİŞME KONUT ALANI	2.983
MESKUN KONUT ALANI	6.074
MEZARLIK ALANI	752

Konut alanı kullanımına yönelik nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 88 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 3. Gelişme Konut Alanı Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
2.983	1.193	9	29 kişi

Tablo 4. Meskun Konut Alanı Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
6.074	2.429	18	59 kişi

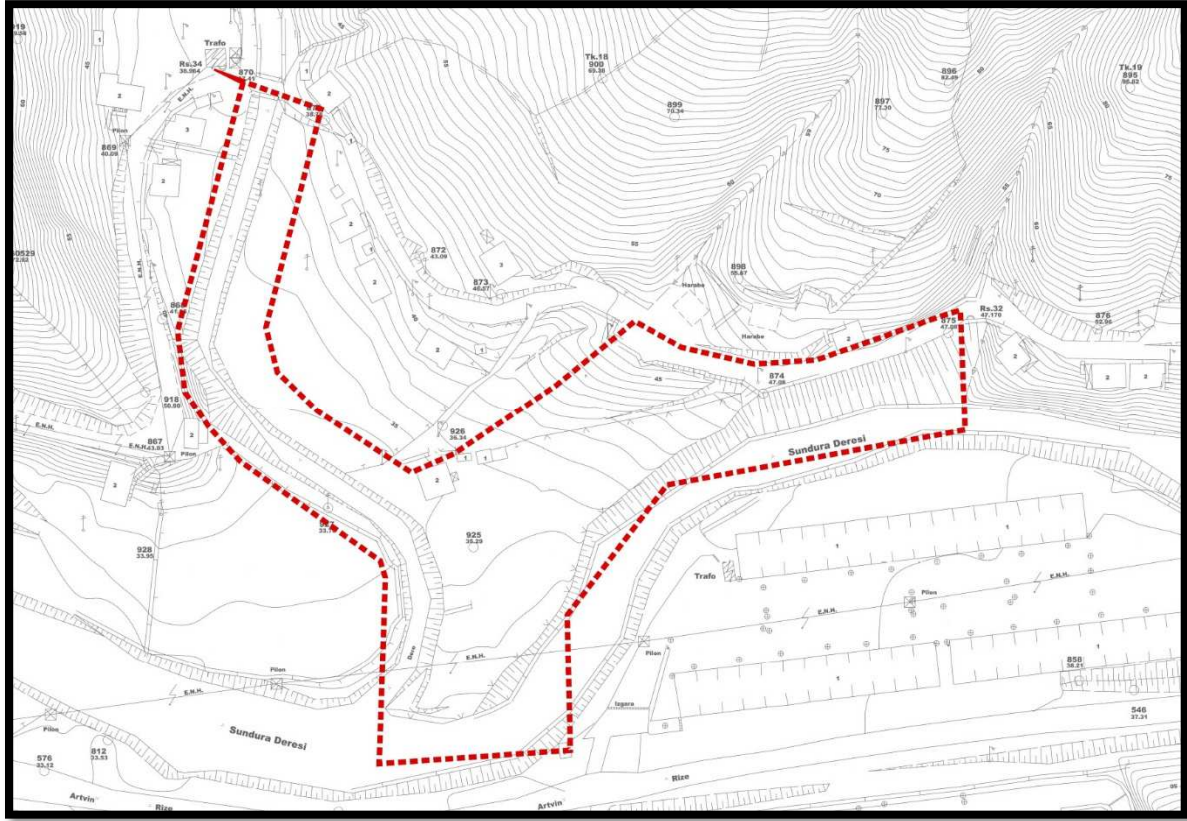
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m² olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.

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 Yukarı Kuledibi mahallesi içerisinde yer alan bahse konu alan kentteki konut dışı çalışma alanları ve sanayi alanının yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi alanı kullanımlarının erişebilirlik açısından ulaşılabilir olması gereklidir. Bu amaçla alandan, Artvin-Hopa Karayoluna bağlantı sağlayacak alternatif yol ve köprü planlanması mevcut ulaşım akslarıyla entegrasyonu sağlayıp, alanlara erişimi kolaylaştırıp alanın etkin kullanımını sağlayacak olması plan değişikliği gerekçesidir.

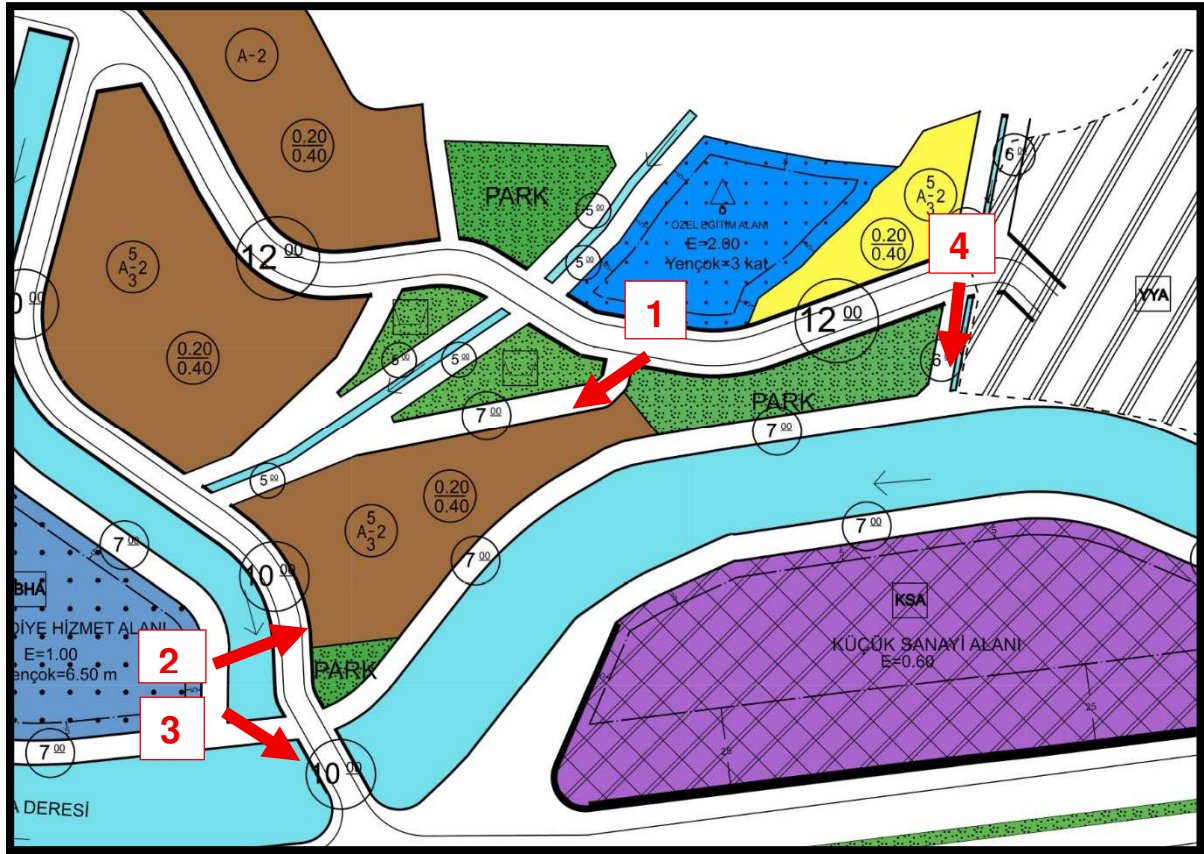
Bu başlık altında, planlama alanının mevcut durumu ve çevresiyle ilgili veriler analiz edilerek, alanın gelişim potansiyeli değerlendirilmiştir. Ayrıca, mevcut kadastro ve halihazır durumu göz önünde bulundurularak, yol planlaması yapılmıştır.

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. Alanda yapılan arazi kullanımında fotoğrafların çekim noktaları ve açıları aşağıda plan üzerinde belirtilmiştir.



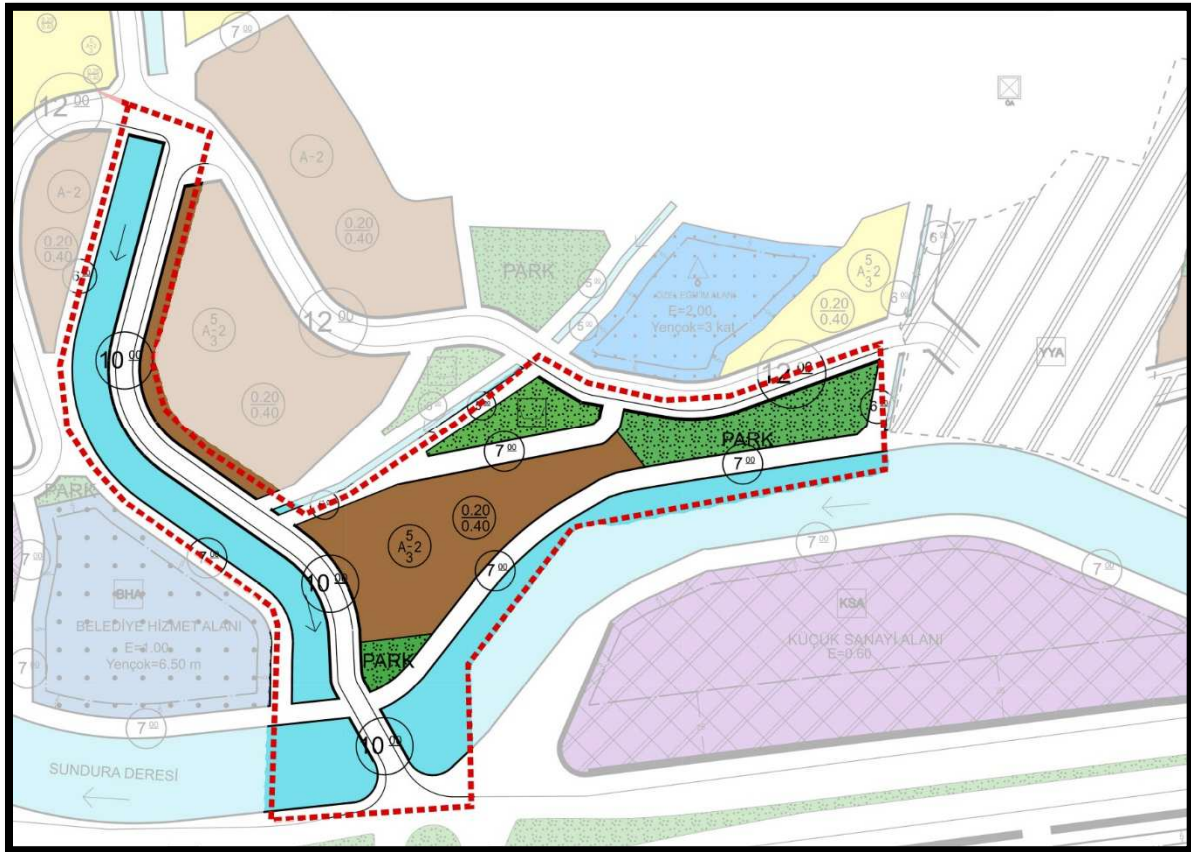




konusu değişiklikler sayesinde mevcut ve gelecekteki kullanıcıların güvenliği, refahı ve yaşam kalitesinin artırılması için gerekli önlemler göz önünde bulundurulmuştur.

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 ve yol hattında 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 dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi alanlarının yer aldığı alan olarak nitelendirebiliriz.



Şekil 7.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı planlama ilkelerinde, alanın mevcut arazi kullanımı topografik yapı, ulaşım bağlantıları dikkate alınmıştır. Plan değişikliğiyle birlikte mevcut ulaşım aksları imar planında düzenlenerek ulaşım erişilebilirliği artırılmış ve plan ile alanın kentsel kullanımında bütünlük sağlanmıştır.

Sundura deresi sağı sahil şeridinde paralel olarak planlanıp Artvin-Hopa karayoluna bağlanan 12 metre imar yolunun arazi yapısından kaynaklı bu genişlikte planlanması elverişli olmadığından yol genişliği 7 metre olacak şekilde, dereye olası bir müdahale gerektiğinde açılabilmesi için işletme ve bakım yolu niteliğinde olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden kaynaklı 12 metre yoldan cephe alan park alanı ve konut alanı kullanımındaki imar adalarında düzenleneme yapılmıştır.

Artvin-Hopa karayoluna bağlantısı olacak şekilde bölgedeki sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarına alternatif yol olarak planlanması öngörülen yolun arazi kullanımı sonrasında topografik yapı, güzergah, erişilebilirlik ve kullanım kolaylığı açısından değerlendirildiğinde sundura deresinin sağı şeridinde yer alan kolu boyunca planlanan 7 metre yol aksı uygun bulunmuştur. Yolun 10 metre olacak şekilde genişletilerek sundura deresinden planlanan köprü ile Artvin-Hopa Karayoluna bağlantısının yapılması plan değişikliğiyle öngörülmüştür.

Yol güzergahının değiştirilmesi alandaki kullanım büyüklüklerini ve imar adalarının hatlarının da değişmesini sağlamıştır. Bu düzenlemeler ile birlikte, kentsel alanın kullanılabilirliğini arttırmak, mevcut ve gelecekte oluşacak ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde yapılaşmanın teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca, imar adasında öngörülen kullanım kararları doğrultusunda kamu yararı gözetilerek plan bütününde asgari yeşil alan dengesi de sağlanmıştır. Bu yaklaşım, bölgenin sürdürülebilir kentsel gelişimini destekleyecek ve yaşam kalitesini yükseltecek bir temel sunmaktadır.

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.

Tablo 5. Plan değişikliği Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
PARK ALANI	1.913
MESKUN KONUT ALANI	9.256
MEZARLIK ALANI	752

Konut alanı kullanımına yönelik nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 91 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Meri imar planıyla öngörülen nüfusa ek 3 kişilik nüfus artışı öngörülmüş olup yoğunluk artışı için gerekli asgari yeşil alan büyüklüğü alan içerisinde karşılanmıştır.

Tablo 6. Meskun Konut Alanı Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
9.256	3.702	28	91 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.

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.