

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

HOPA İLÇESİ MERKEZ KULEDİBİ MAH.
105 ADA 3,6,7,8 PARSELLER, 102, 103
ADA MUHTELİF PARSELLER VE
ORTAHOPA MAH. 349, 350, 351, 357,
361, 399 ADA MUHTELİF PARSELLER
İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI.....	3
1.3 ORTAHOPA MAHALLESİ	9
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	11
2.3 KADASTRO DURUMU.....	16
2.4 HALİHAZIR DURUMU.....	17
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	18
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI..	20
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	22
4.PLAN NOTLARI.....	28

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Ortahopa Mah. Konumu	9
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	15
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 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI



Şekil 1. Artvin İli Konumu

İlin Yüzölçümü: 7.436 km²

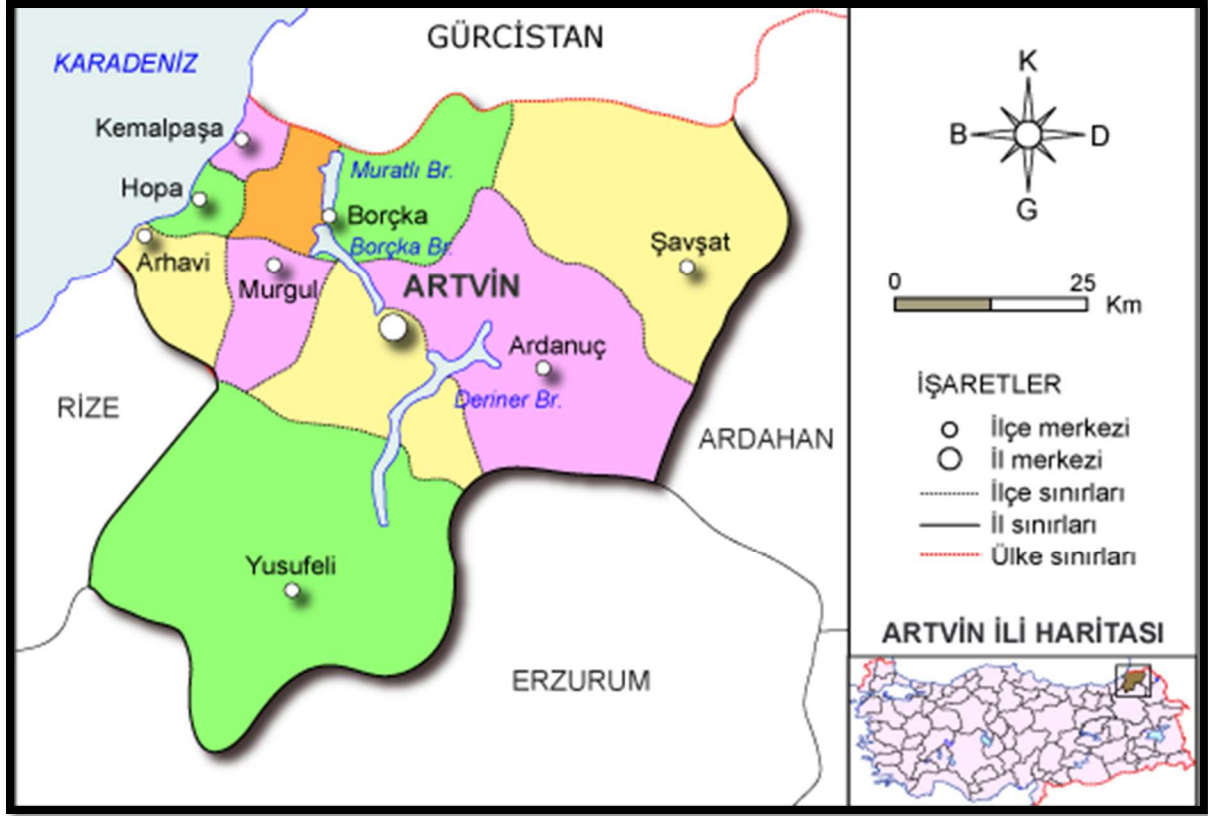
İlin Nüfusu: 174.010

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, kızılğaç, 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

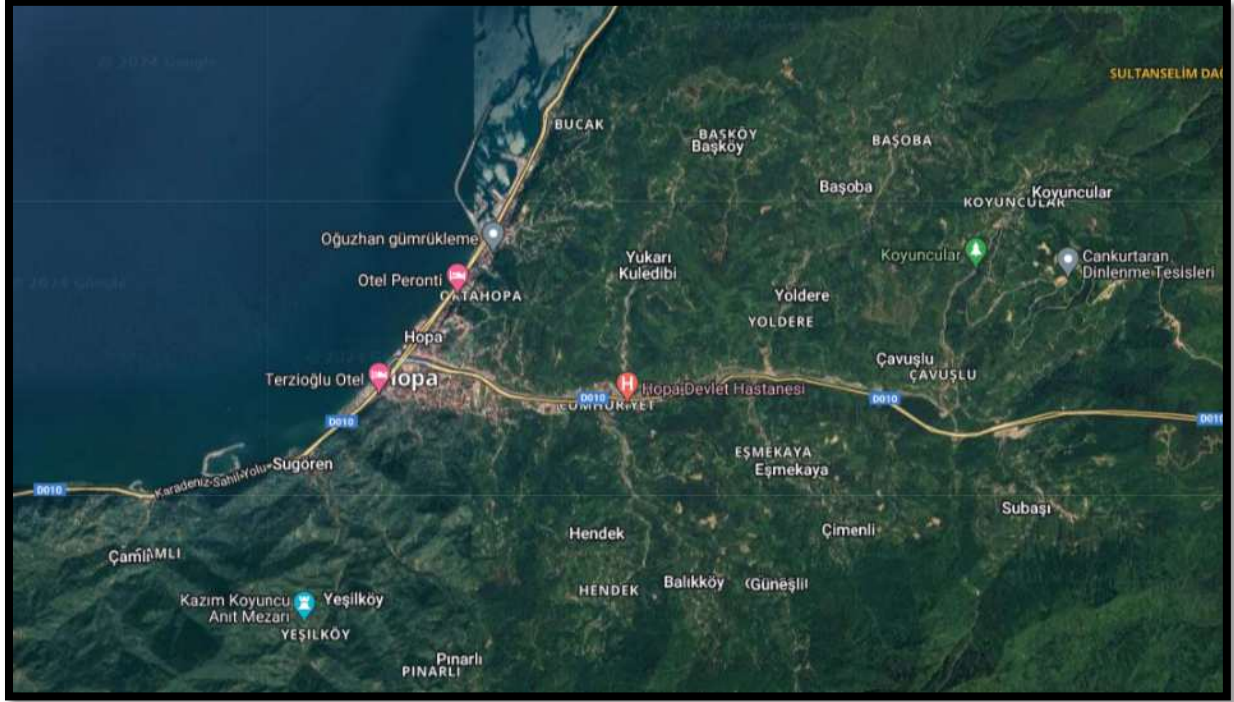
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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)

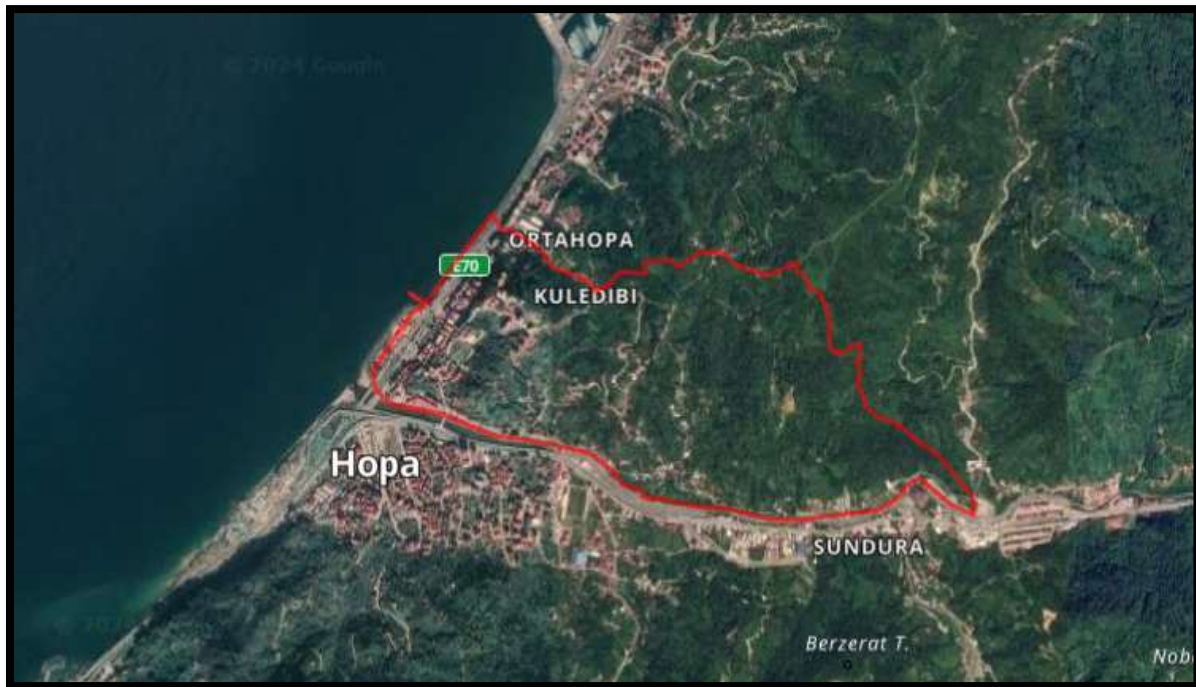
İklim: Karadeniz İklimi

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

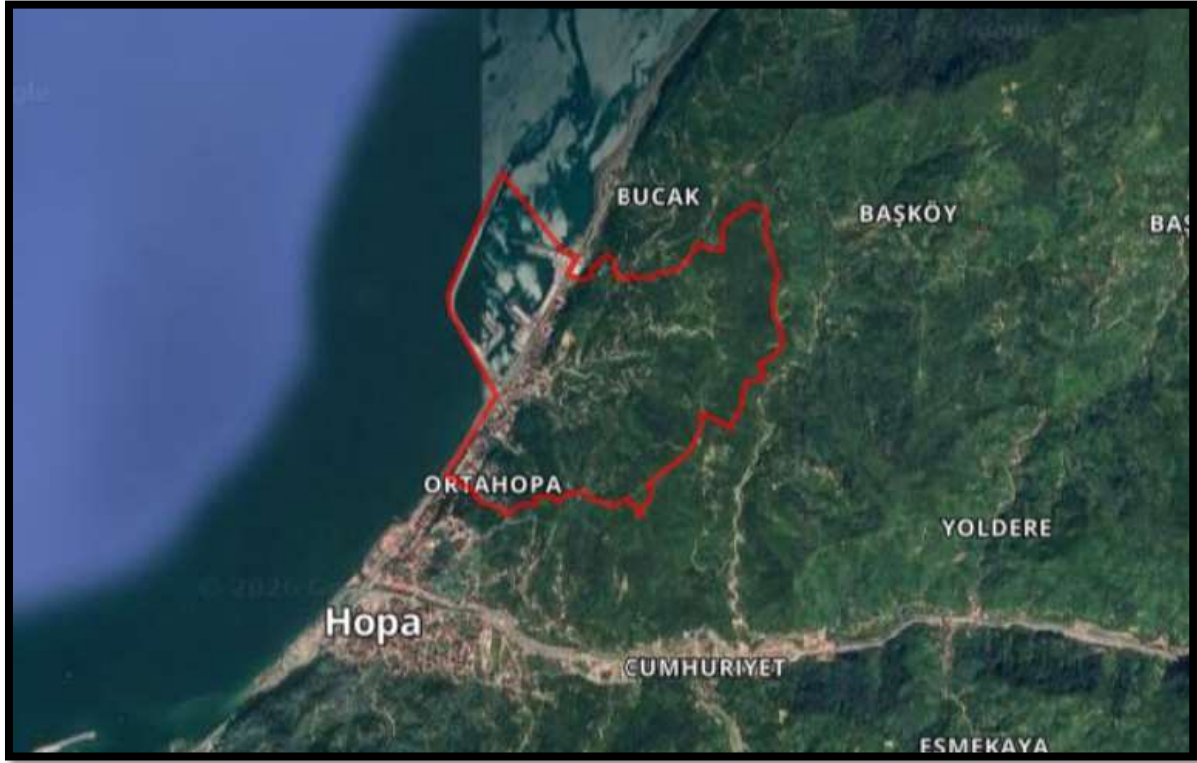
1.3 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ



Şekil 4. Merkez Kuledibi Mah. Konumu

Mahalle, ilçeyi ayıran Sundura deresinin doğusunda yer almaktadır. Sundura ve ortahopa'dan sonra ilçenin en akabalık 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.

1.4 ORTAHOPA MAHALLESİ



Şekil 5.Ortahopa Mah. Konumu

İlçenin merkez mahallelerinden biri olan Ortahopa mahallesi İlçenin en yüksek nüfuslu ikinci mahallesidir.2023 yılı itibariyle 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 Merkez kuledibi mah. 105 ada 3,6,7,8 parseller, 102, 103 ada muhtelif parseller ve ortahopa mah. 349, 350, 351, 357, 361, 399 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B09C4D, F46B14A2B ve F46B14B1A'dır. Nazım imar planı pafta numarası; F46B09C, F46B14A ve F46B14B'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin doğusunda, Merkez kuledibi mahallesi ve Ortahopa Mahallesinin sınırlarında kalan alanları kapsamaktadır. Bahse konu alanların bir kısmı aynı etkileşim bölgesinde bir kısmı ise farklı özellikte alanları kapsamaktadır. Kent içerisinde plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bütüncül bir yaklaşım benimsenmiştir.



Şekil 6. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

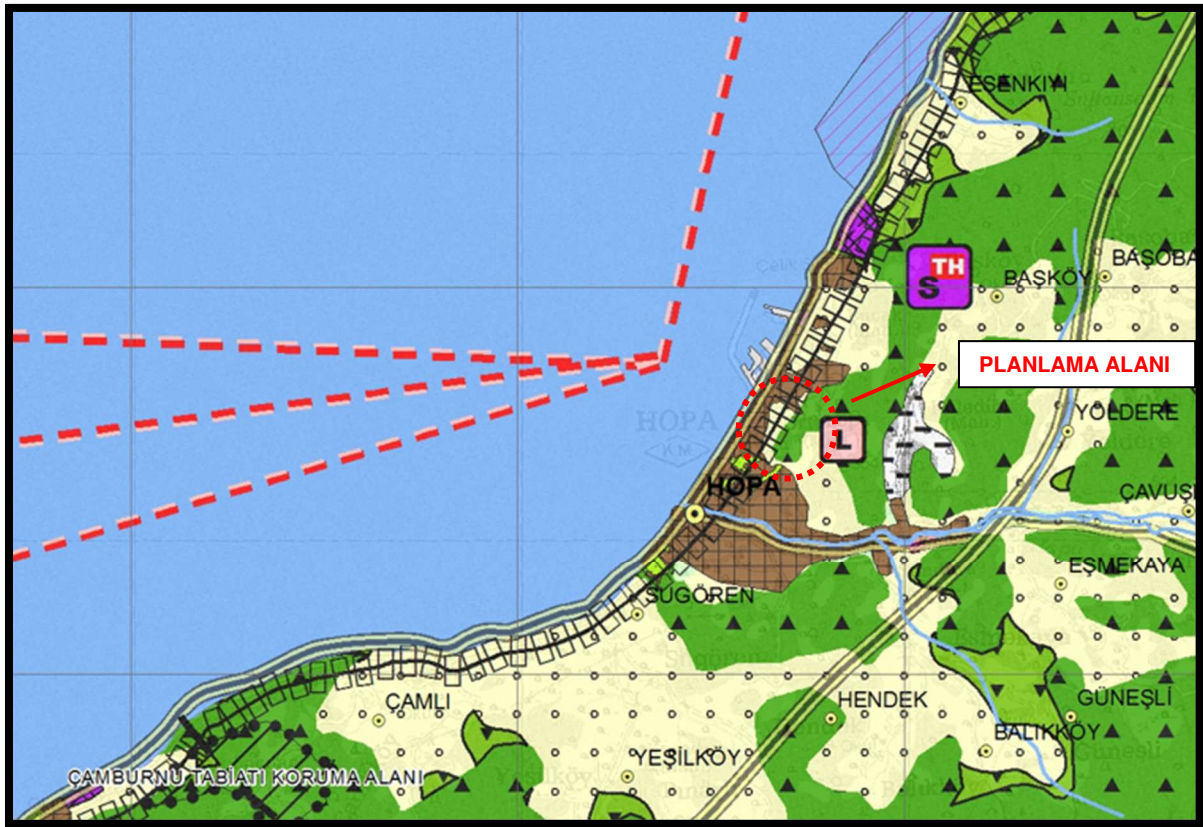
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarında yer alıp bahse konu alanların bir kısmının 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmamaktadır. Bu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli plan kararlarında ilave alan olarak planlanacaktır.

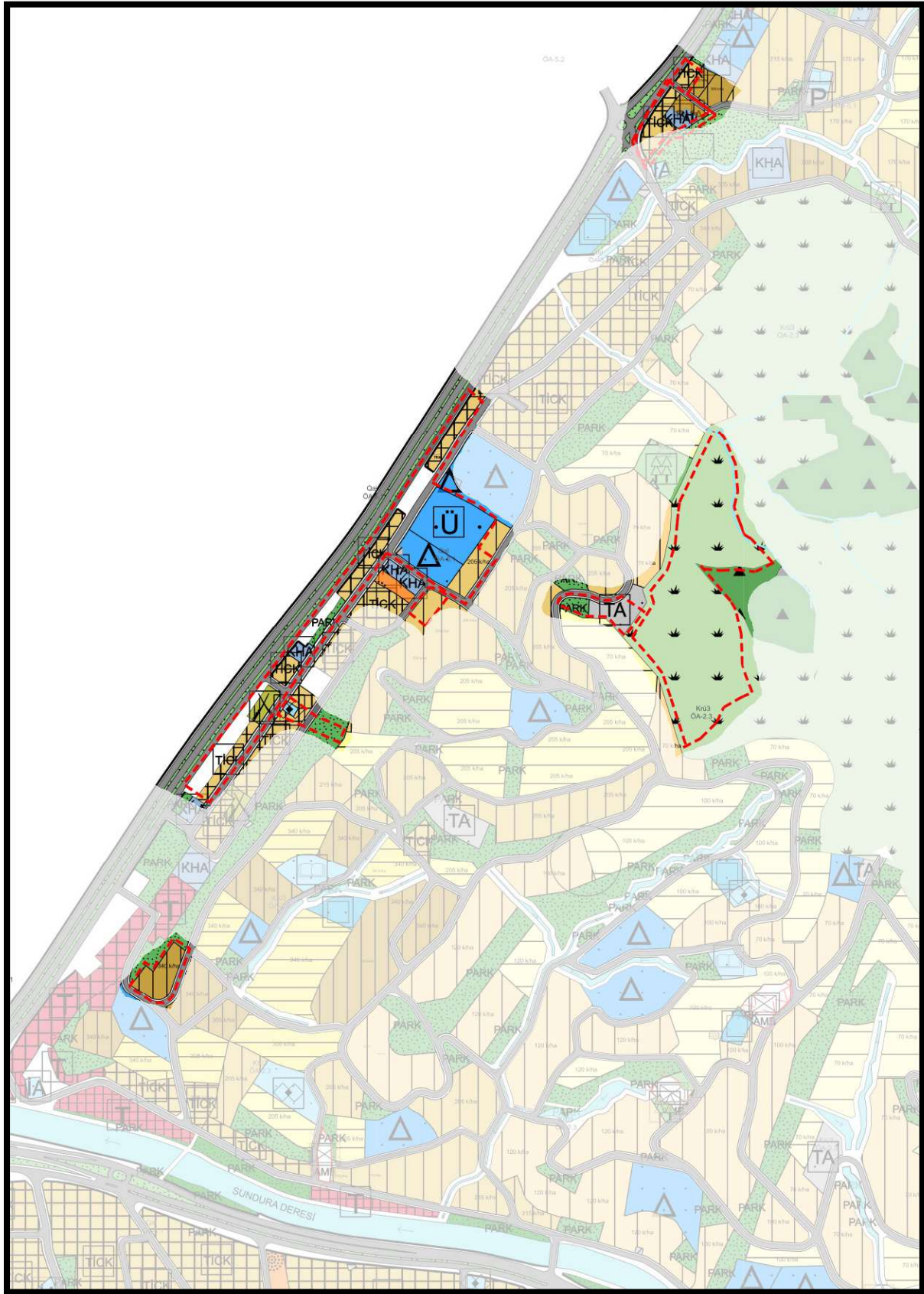
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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, kent bütününde arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşim alanlarının genel yerleşim düzenini, ana ulaşım akslarını, yeşil alanları, sosyal donatı alanlarını ve diğer kentsel fonksiyonları gösteren üst ölçekli plandır. Bu plan, uygulama imar planı için bir çerçeve oluşturur ve daha detaylı alt ölçekli planların hazırlanmasına temel teşkil eder. Nazım imar planı ile kentin gelişme yönü, yoğunluk kararları ve fonksiyonel dağılımı bütüncül bir yaklaşımla ele alınır.

Hopa ilçesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, belediye sınırı içindeki halihazır harita sınırı bütününde hazırlanmıştır. Hopa kent merkezinin plan kararlarını etkileyen unsurlar, kenti diğer illerden ayıran kendine has özellikleri ile kurum görüşlerinin bir araya gelmesiyle oluşan ve mekânsal kararları doğrudan etkileyen eşik sentezi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.08.2017 tarihinde onayladığı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıdır. Çevre Düzeni Plan kararlarında Hopa ilçesi 2026 yılı için maximum nüfusu 49.000 (Hopa Merkez) kişi ve brüt yoğunluk 104 kişi/ha olarak öngörülmüştür.

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı ortahopa mahallesi ve merkez kuledibi mahallesi, kentsel donatı alanlarının yoğun olarak yer aldığı, merkezi iş alanını ve ticaret alanlarını kapsayarak, doğusundaki yüksek kotlu alanlarda sosyal donatı alanları ile birlikte düşük yoğunluklu konut alanlarının önerildiği plan kararlarını kapsamaktadır.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

1/1000 ölçekli uygulama imar planı, nazım imar planında öngörülen temel kararları esas alarak, parsel bazında yapılaşma koşullarını, yol ve altyapı düzenlemelerini, sosyal donatı alanlarını ve yeşil alanları ayrıntılı biçimde belirlemektedir.

Ayrıca, uygulama imar planı ile kentsel gelişimin düzenli ve sürdürülebilir biçimde sağlanması, yerel ihtiyaçların karşılanması ve mevcut kentsel dokunun korunması hedeflenir. Plan değişikliği gerektiren parsellerde ise bu plan sayesinde ayrıntılı kullanım kararları ve yapılaşma koşulları belirlenerek kent yaşamının kalitesi artırılır.

Değişikliğe tabi alanların yer aldığı bölgeler kentin merkezi iş alanı olarak nitelendirilen bölgesinde kentsel kullanımların yoğun olduğu, güneye doğru ilerledikçe de kentin çeperlerinde düşük yoğunluklu konut alanlarının yer aldığı bölgeleri kapsamaktadır.

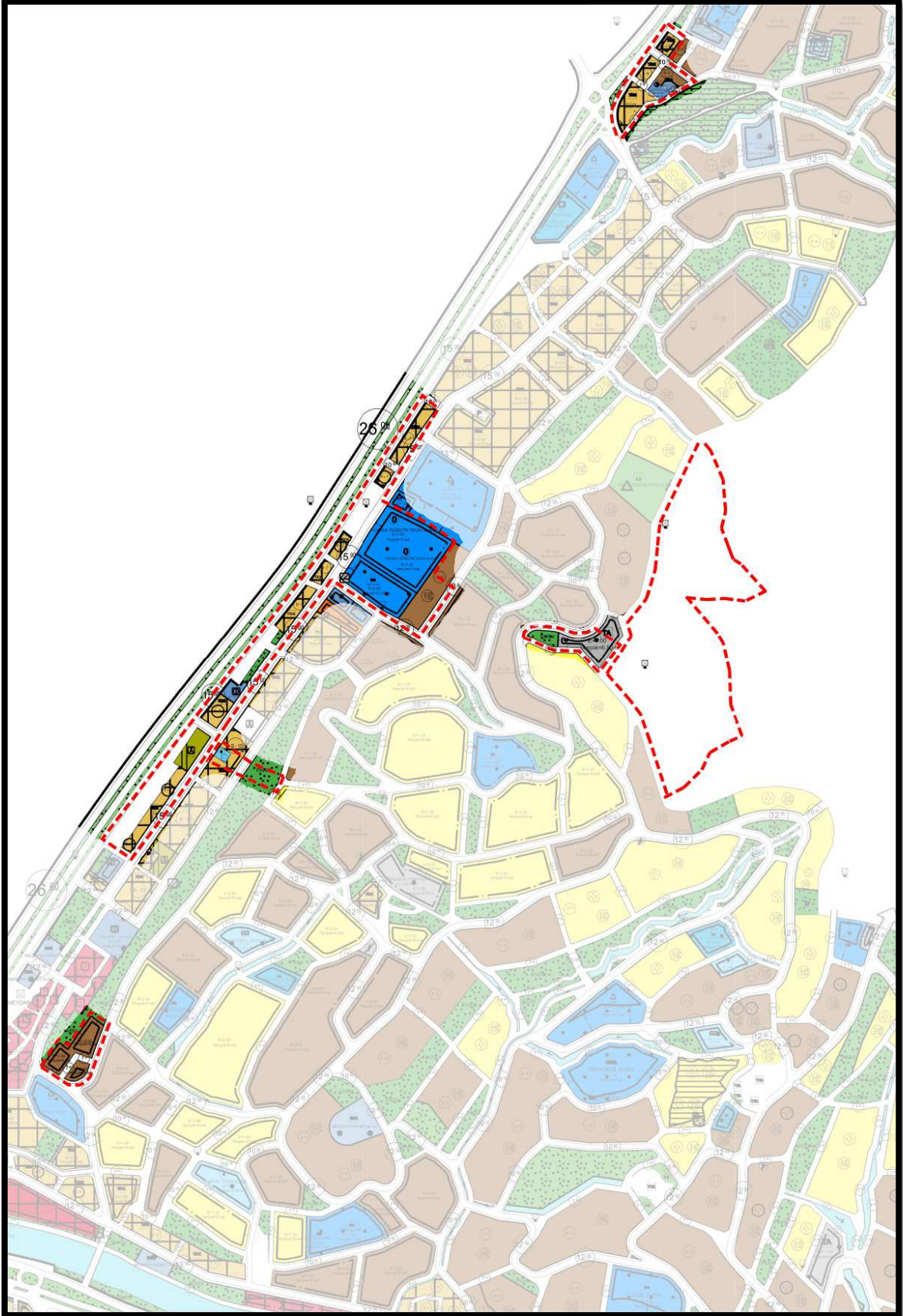
Kent merkezi ve yakınında yer alan kullanımları çoğunlukla Ticaret+Konut alanı kullanımında yer almaktadır. Kente hizmet eden donatı alanların çoğu da bu bölgede yoğunlaşmıştır.

Plan değişikliğine konu parsellerin bir kısmı için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararı bulunmamaktadır. Bu alanlar, nazım imar planında değişiklik öngörerek uygulama imar planında ilave alan olarak planlanacak ve parsel bazında ayrıntılı kullanım kararları ile yapılaşma koşulları belirlenecektir. Böylece, kentsel gelişimin kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde sağlanması amaçlanmaktadır.

Taşınmazların etki alanı içerisinde yer alan kullanımların alan büyüklükleri ve alan kullanımlarını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 2.Mevcut Kullanım Büyüklüğü

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)
PARK ALANI	17.050
ÜNİVERSİTE ALANI	7.322
LİSE ALANI	3.604
RESMİ KURUM ALANI	916
BELEDİYE HİZMET ALANI	219
SOSYAL TESİS ALANI	253
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.423



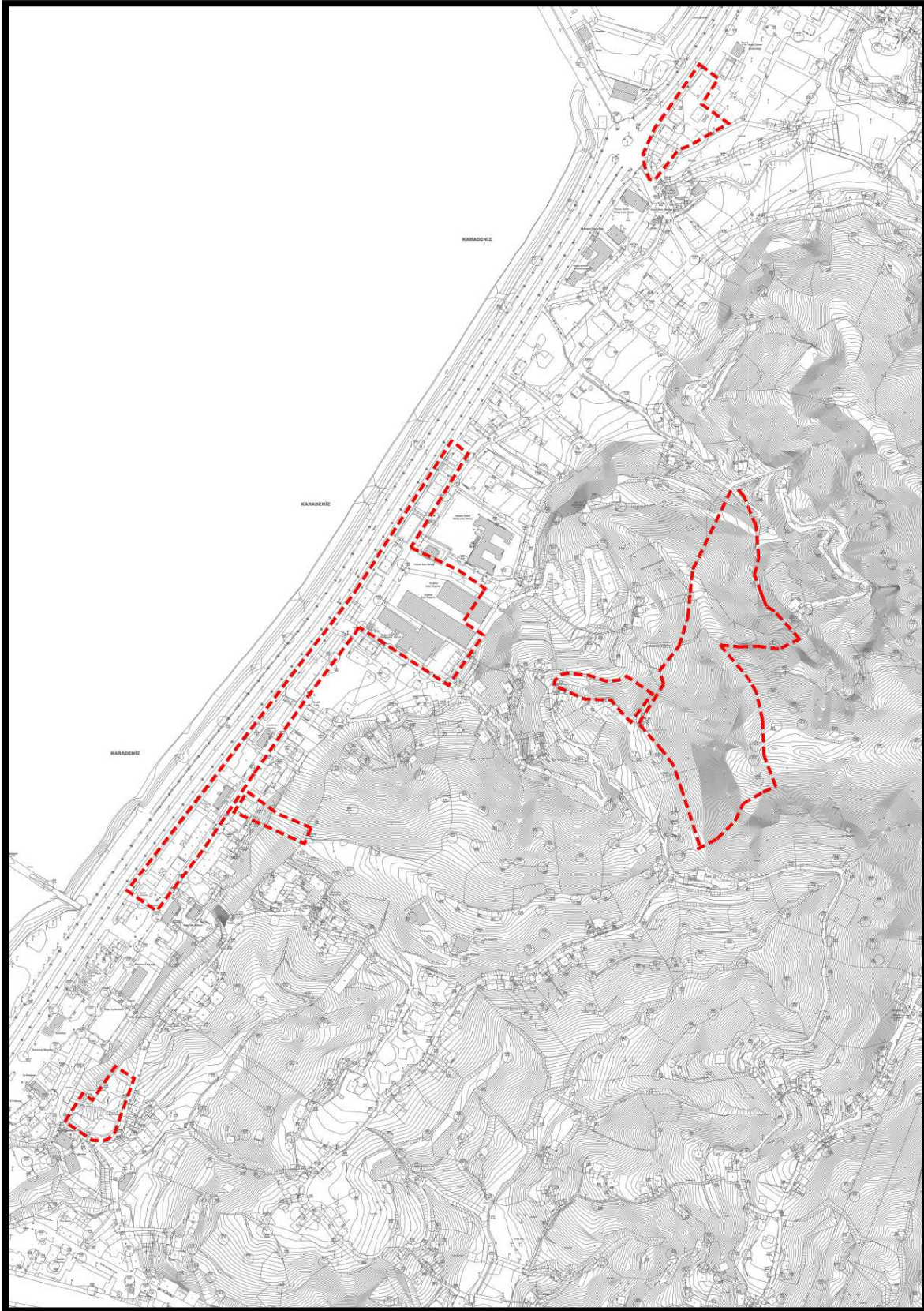
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

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 ilçesine yönelik hazırlanan 2021 tarihinde onaylanan revizyon imar planı kentin temel sorunlarına çözüm yürütebilen bir yaklaşımda olamamıştır. Bu sebeple sorunlara çözüm teşkil edecek lokal düzenlemeler yapılması gerekliliği oluşmuştur. Yapılan düzenlemeler lokal olarak yapılsa da plan bütününde imar planıyla sağlanan kentsel asgari standartların sağlanması hatta artırılması amaçlanmıştır. Bahse konu bölgelerde yapılan değişikliklerin temel gerekçesini bu sebep oluşturmakta olup, kentin güncel sorunları ve ihtiyaçları doğrultusunda da düzenlemeler yapılması öngörülmüştür.

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.

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.

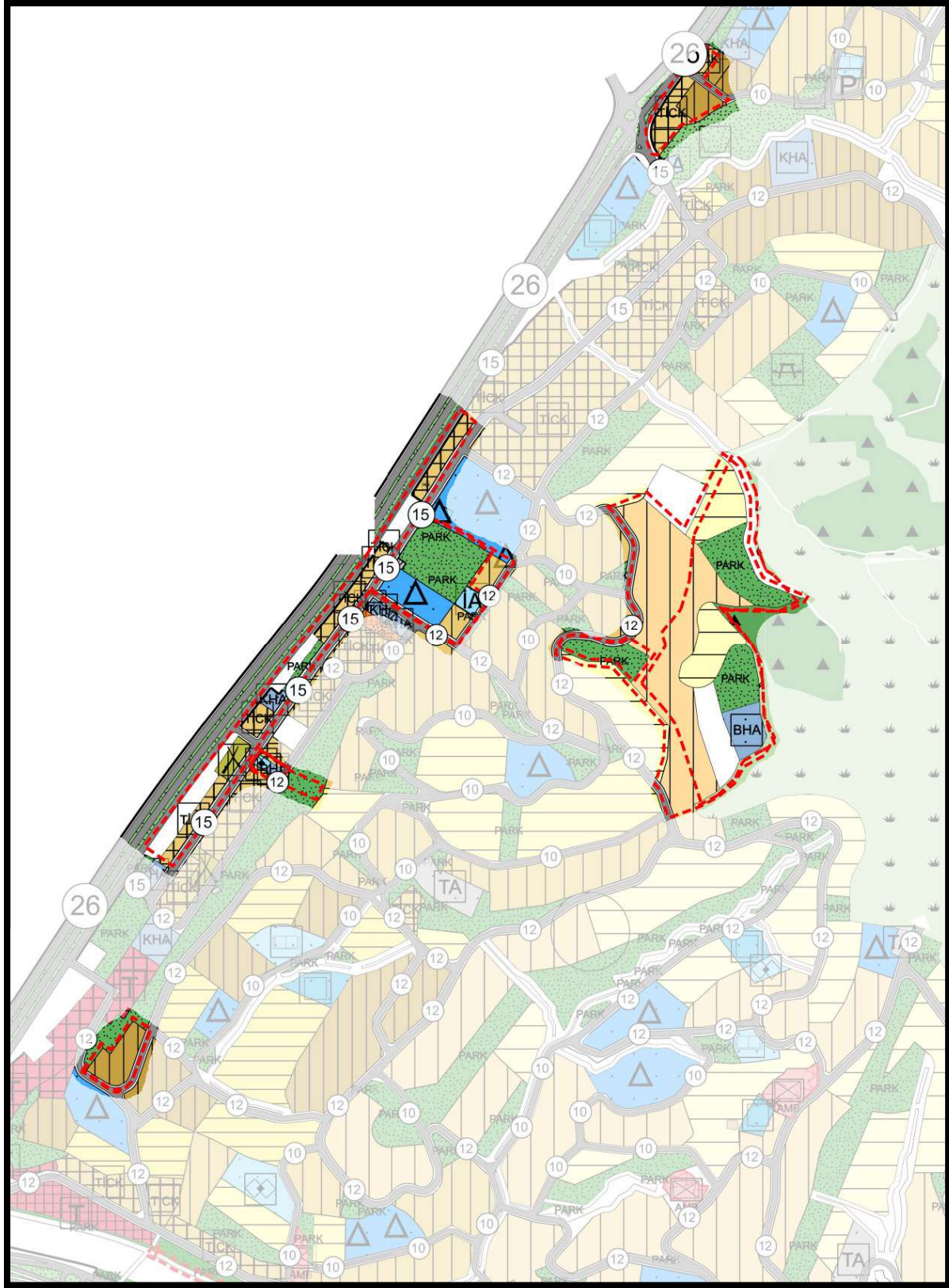
Bahse konu alana yönelik kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Orman alanı ve Kuru dere hattı doğal eşiktir. Yapı yasaklı alan için sonradan Afete Maruz Bölge Kararı bulunmasına rağmen doğal afet sonucu bu karar alındığından doğal eşik olarak değerlendirilebiliriz. Bu doğrultuda,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

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

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliklerle, planlama alanı sınırları doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir. Plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla imar adalarında fonksiyon değişiklikleri yapılmış, belirlenen bölgeler ile yol ve ada düzenlemeleri revize edilmiştir.

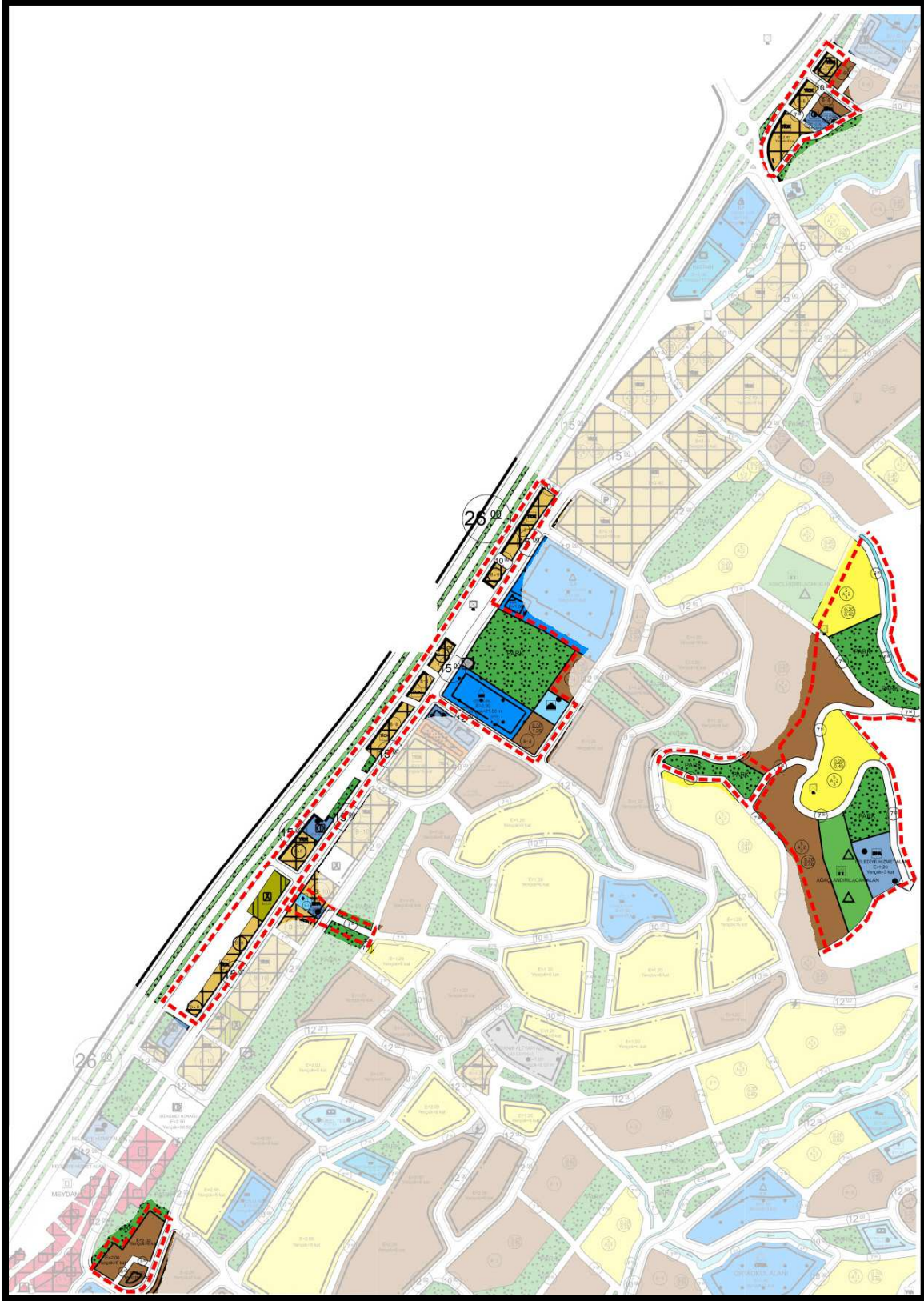
Ayrıca, toplumsal ihtiyaçlar doğrultusunda yeşil alan, yol ve sosyal donatı alanlarının dağılımı düzenlenmiştir. Böylece, hem çevresel sürdürülebilirlik hem de yerleşim güvenliği açısından daha dengeli bir yapı oluşturulması hedeflenmiştir.

Yapılan bu değişiklikler, planlama alanının mevcut doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda hem yerleşim güvenliği hem de alanın sürdürülebilir kullanımı ön planda tutulmuştur.



Şekil 7.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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



Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bahse konu bölgelerdeki düzenlemeler, yoğunluk artışına, fonksiyon değişikliğine, imar adası ve ulaşım akslarında düzenlemelere yönelik değişiklikleri kapsarken ilave plan düzenlemelerini de kapsamaktadır. Ana ulaşım aksı olarak nitelendirdiğimiz Hopa-Sarp karayoluna cepheli Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunda da ki imar adalarında meri imar planıyla öngörülen Bitişik 7 kat yapılaşma koşulu, kentin güncel ve gelişen ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilerek Bitişik Nizam 8 kat olarak düzenlenmiştir. Bu değişiklik, hem bölgenin ticari potansiyelini artırmak hem de kentsel silüetin bütünlüğünü sağlamak amacıyla yapılmıştır.

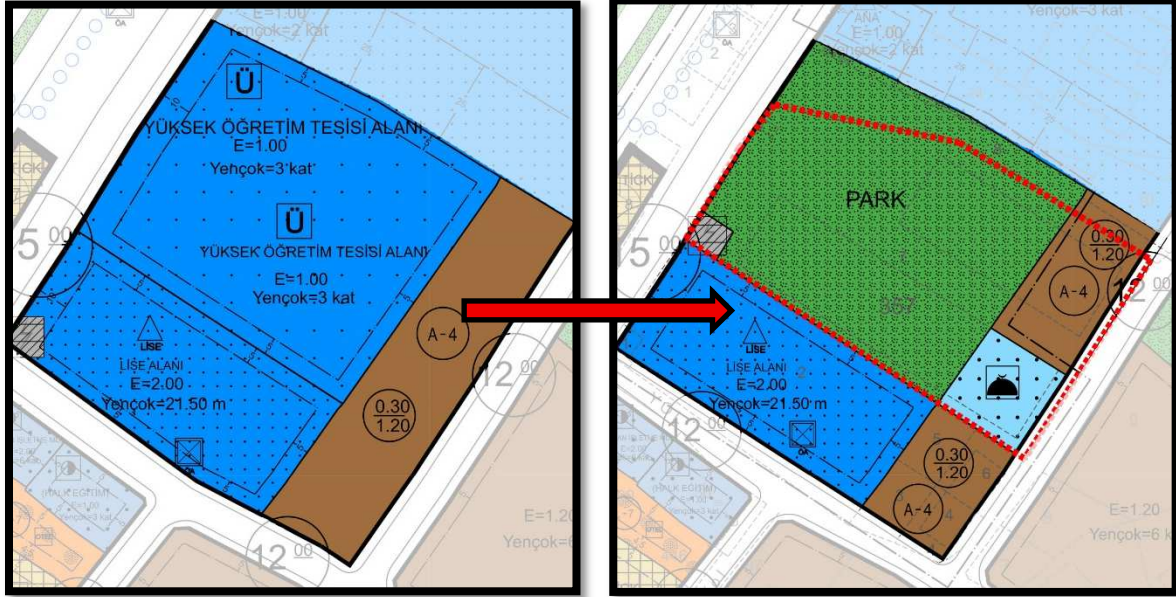
105 ada 3,6,7,8 numaralı parsellerin yer aldığı imar adasında kadastral hatlara göre imar adasında düzenleme yapılmış ve parsellerin cephe aldığı 7 metre yol 5 metre olarak düzenlenip mevcutta bulunan yapıların yola olan ihlalleri düzeltilmiştir.

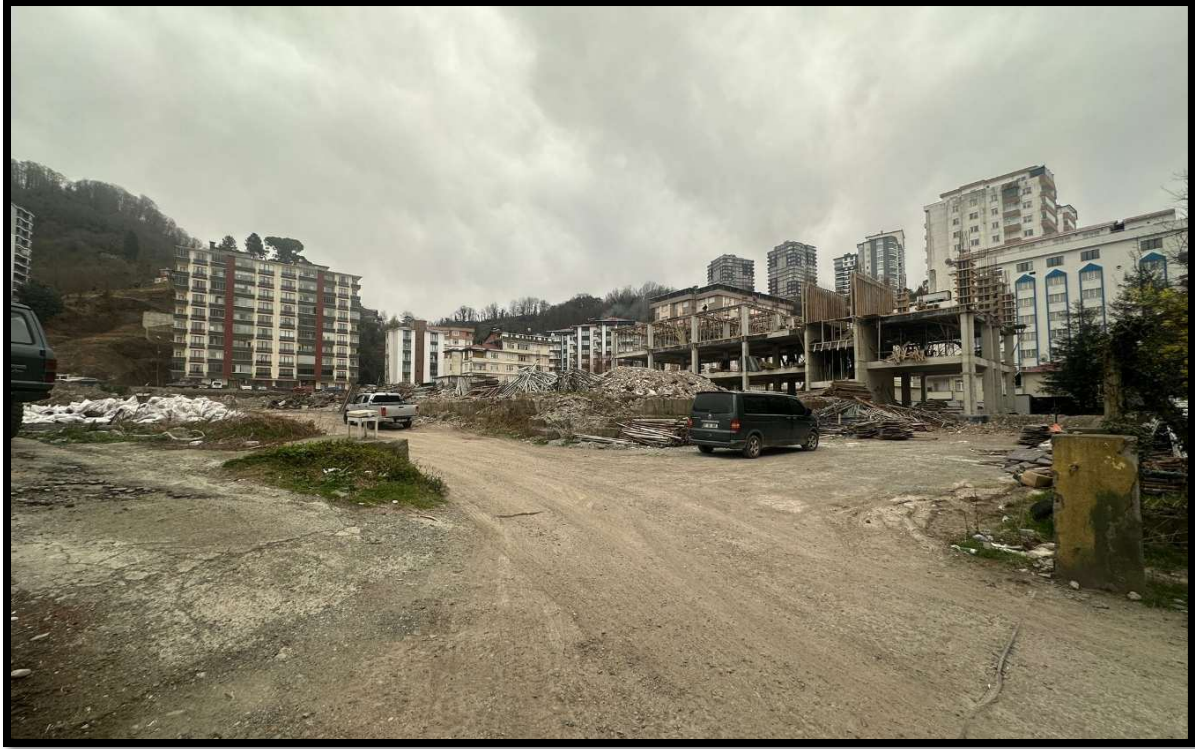
357 ada muhtelif parselleri kapsayan alanda imar adası hattı düzenlemesi ve fonksiyon değişikliği içeren değişiklikler yapılmıştır. Değişikliğe konu parsellerden 357/7 parsel kamu mülkiyetindedir. Lise alanının batısında cephe aldığı 12 metre imar yol aksının kırıklı olmasından ziyade, güzergahın mevcut topografik yapı ve kadastral hat ile uyumlu şekilde planlanması esas alınmıştır. Böylece yol, kadastral hatta ve doğal yapı özelliklerine göre şekillendirilmiş; ulaşımın sürekliliği ve güvenliği ön plana çıkarılmıştır.

357 ada 7,8 parselleri kapsayan alan Yükseköğretim tesis alanı ve Konut alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu bölge, kentteki tek boşluk olma özelliğine sahip olup, bu durum alanın gelişim potansiyelini artırmaktadır. Kent bütününde yapılaşmanın yoğunlaştığı çevre parseller arasında kalan bu boşluk, hem yeni sosyal donatı alanlarının hem de nitelikli yeşil alanların oluşturulması açısından önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu nedenle, plan kararları alınırken alanın özgün karakteri ve kentteki tek boşluk olma durumu özellikle dikkate alınmıştır.

Kentte nefes alınabilen alanların artırılması amacıyla yeşil alanların ve sosyal donatıların dağılımı özel bir hassasiyetle ele alınmıştır. Özellikle yoğun yapılaşmanın olduğu bu bölgede, halkın dinlenip sosyalleşebileceği park alanı ve cami alanıyla kent yaşamında ferahlık ve açık alan erişimi sağlanması hedeflenmiştir. Bu yaklaşım hem toplumsal refahı yükseltmek hem de sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun hareket etmek açısından büyük önem taşımaktadır.

Aşağıda meri imar planı kararları ve alana yönelik plan değişikliği kararlarını görebilirsiniz. Ayrıca alana ilişkin güncel görsellerde de görüldüğü üzere alan bulunduğu bölgede tek boşluk ve şuanda atıl bir durumda yer almaktadır.





Yine aynı bölgede imar planında alanın güneyine doğru ilerledikçe arazi eğimi artmakta bu bölgelerde düşük yoğunluklu konut alanları yer almaktadır. Bahse konu alan, plan kararlarında ilave alan olarak düzenleme yapılan alanları 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 koşulları ise planda hiyerarşiyi ve kademelenmeyi sağlamak amacıyla plan çeperinde doğru eğim arttığından yapıların görüşünü, güneş almasını kesmeyecek şekilde kademeli kat yüksekliği verilmiştir.

Plan kapsamında, eğimin yoğun olduğu ve yerleşim için uygun olmayan bölgeler "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılmıştır. Bu alanlar, hem doğal dokuya katkı sağlamak hem de kentte ekolojik dengeyi korumak amacıyla planlanmıştır. Ayrıca, ağaçlandırma sayesinde erozyonun önlenmesi ve görsel bütünlüğün sağlanması hedeflenmektedir.

Alanda yeni yerleşim alanlarının öngörülmesi yoğunluk artışı öngörmektedir. Yoğunluk artışının öngördüğü asgari yeşil alan büyüklüğü yine aynı etki alanı içerisinde sağlanmıştır. Ayrıca eğimli arazi fırsata çevrilerek, kentsel alanın kullanımını artırmaya yönelik plan kararları alınmıştır. Arazi eğiminin değerlendirilmesi koşuluyla alanda Belediye Hizmet Alanı planlanmış olup bu alan kent kullanıcılarının kenti etkin kullanmasını sağlayacak bakı terası ve sosyal alan olarak kullanılacaktır. Bu yaklaşımla hem yerleşime uygun bölgeler belirlenmiş hem de eğimli alanlarda donatı ve yeşil alan düzenlemeleriyle kentsel fonksiyonlar çeşitlendirilmiştir. Ayrıca, hem doğal dokuya saygı gösterirken hem de kentte yaşayanların erişimini ve kullanımını maksimum düzeye çıkarılması hedeflenmiştir.

İlave alanlar belirlenirken Kurum görüşleri sınırın belirlenmesinde etken olurken, alanda yer alan doğal eşiklerde bu sınırın belirlenmesinde belirleyici olmuştur. Ayrıca plan kararı getirilen alanın jeolojik etüt verilerine göre plan sınırı belirlenmiştir. Bahse konu alan 03.10.2012 tarihli Jeolojik Etüt raporu sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğiyle birlikte alan kullanımlarındaki değişiklik, alanda öngörülen nüfusa yönelik gerekli sosyal teknik altyapı alanları ve asgari yeşil alan büyüklüğü aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 3. Plan değişikliği Kullanım Büyüklüğü

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)
PARK ALANI	28.260
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	3.863
ÜNİVERSİTE ALANI	-
LİSE ALANI	3.548
RESMİ KURUM ALANI	916
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.803
SOSYAL TESİS ALANI	253
CAMİ ALANI	810
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-

Plan bütüncül ele alınıp yapılan düzenlemelere yönelik, alan kullanımında ve yapılaşmada asgari standartların sağlanması esas alınmıştır. Her bir kullanım alanı için, ilgili mevzuat ve yönetmeliklerde belirtilen minimum gereklilikler dikkate alınarak, erişilebilirliğe, altyapıdan sosyal donatıya kadar temel kullanımların eksiksiz olarak sağlanması hatta asgari standardın üstünde sağlanması amaçlanmıştır. Böylece, hem kamu yararı hem de sürdürülebilir şehircilik anlayışı gözetilerek dengeli bir gelişim hedeflenmiştir.

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.