AYCAN AYÇİÇEK
ŞEHİR PLANLAMA

2026

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

HOPA İLÇESİ ORTAHOPA MAH. 353 ADA 2,3,4,5 PARSEL, 361 ADA 68,69 PARSEL, 367 ADA 82,83 PARSEL, 372 ADA 2 PARSEL, 373 ADA 1,2,3,4 PARSEL, 368 ADA 10 PARSEL, 377 ADA 5 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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..... 10
2.3 KADASTRO DURUMU..... 13
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.....23

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 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 16
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu 17
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 16
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 17

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

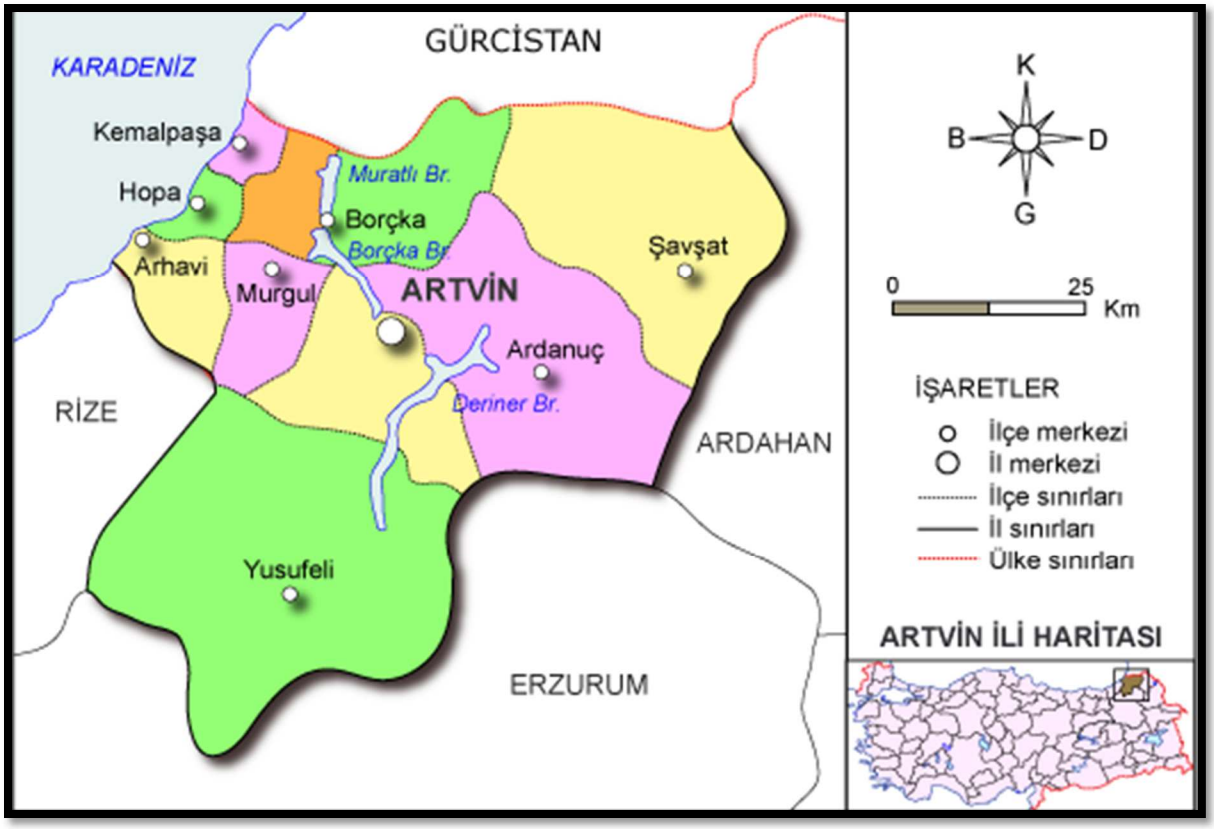
İlin Nüfusu:174.010

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, kızılağaç, olup ıhlamur, gürgen, akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Duglas, 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 bulunan2126 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 (TUİK,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 izlemekteyken; 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

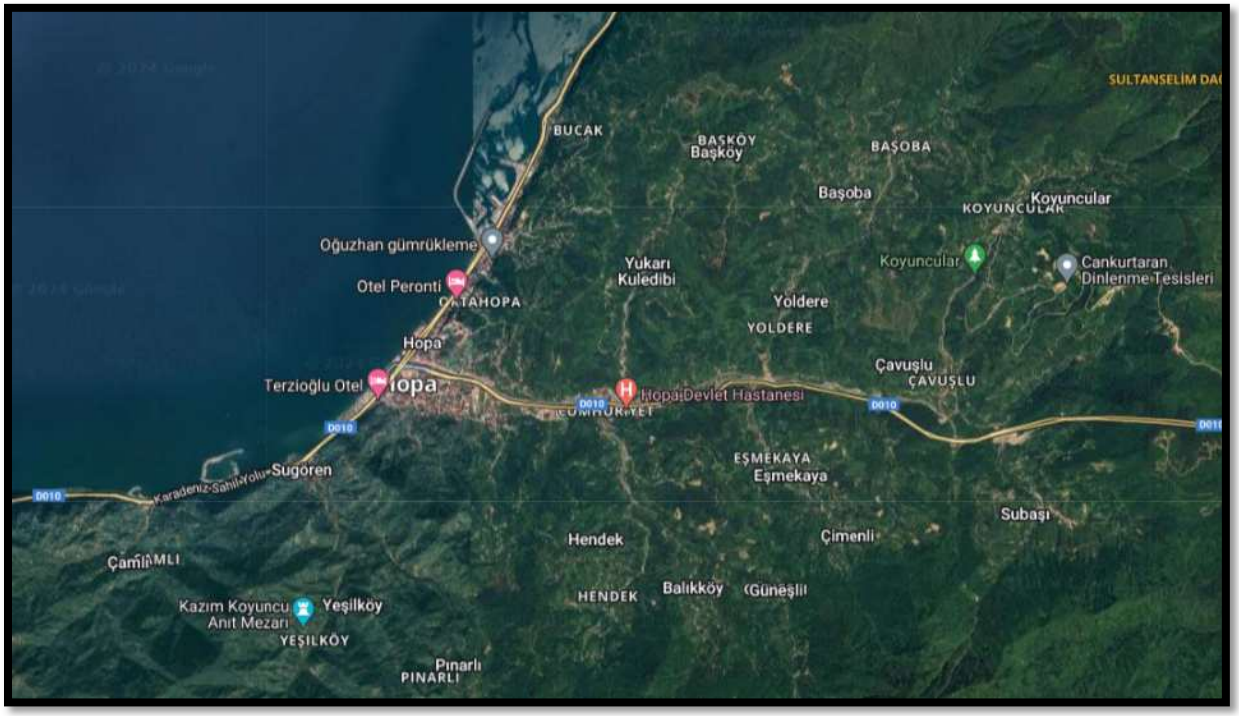
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 km2dir. 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, kızılağaç, 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 olarak1 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 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 Ortahopa mah. 361, 367 ada muhtelif parselleri ve 368 ada 8 parseli kapsamaktadır. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B09C3A, F46B09C4A, F46B09C4B ve F46B09C4D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B09C'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin doğusunda, Ortahopa mahallesinin kuzey ve güney sınırlarındaki alanları kapsamaktadır. Bahse konu alanlar aynı etkileşim bölgesinde yer almaktadır. Kent içerisinde plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.



Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

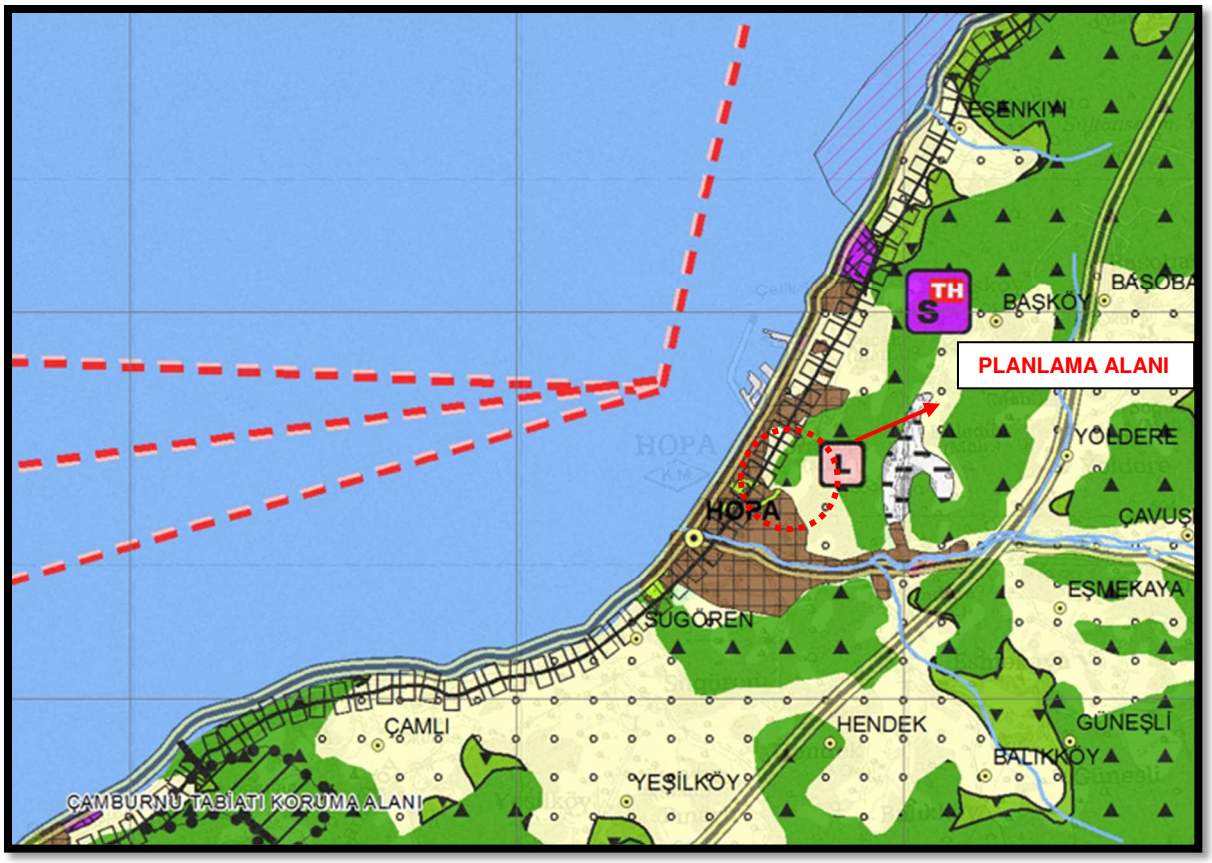
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

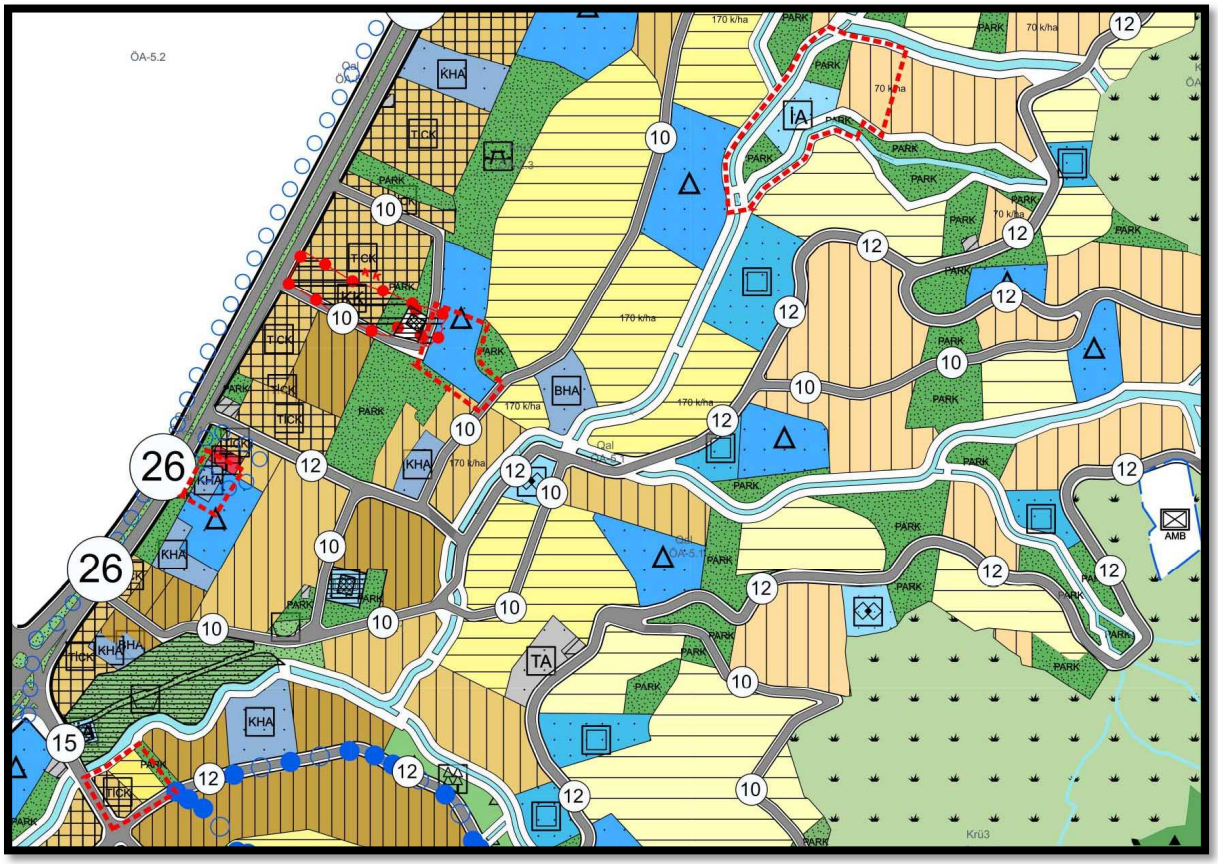
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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. 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



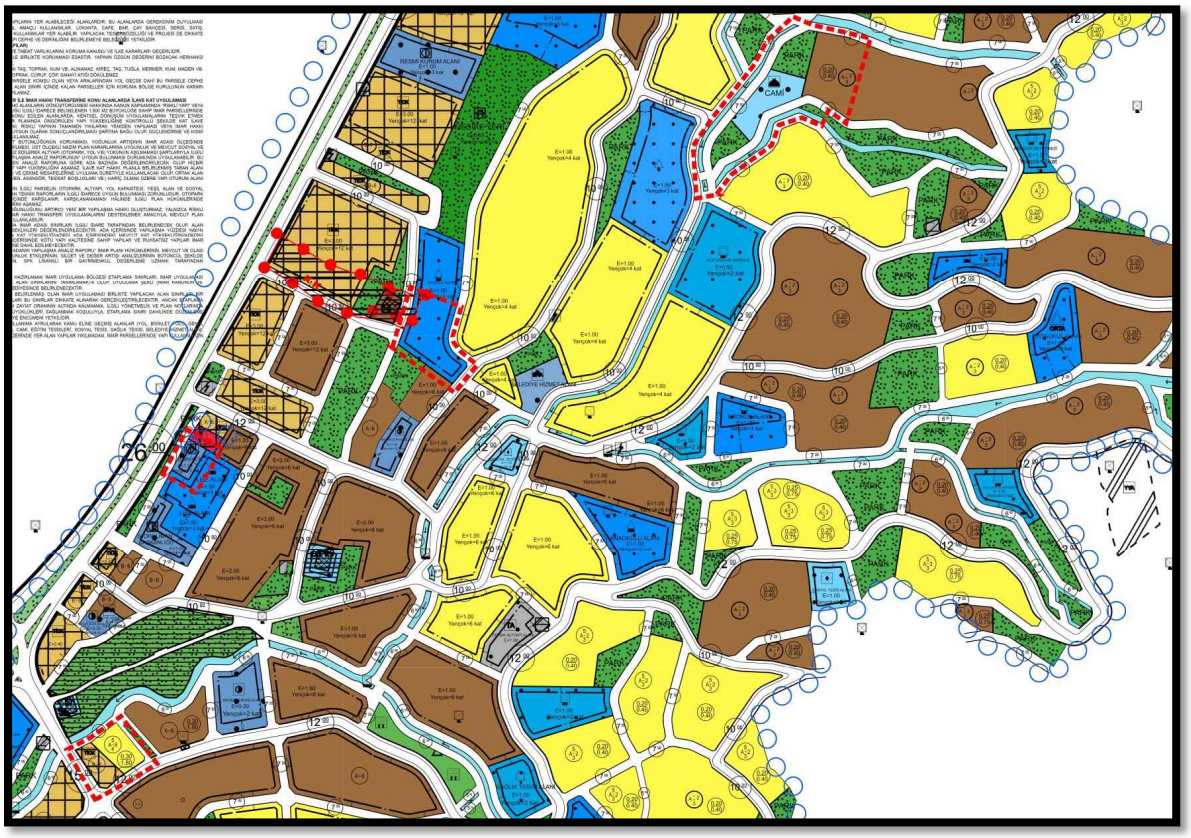
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

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.

Hopa ilçesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, belediye sınırı içindeki halihazır harita sınırı bütününde hazırlanmıştır. Hopa ilçesinin plan kararlarını etkileyen unsurlar, kenti diğer illerden ayıran özellikleri, kurum görüşleri, eşik sentezi ile Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararlarıdır.

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı Ortahopa 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. Parsellerin yer aldığı alanlarda ise Gelişme konut alanı, Ticaret+konut alanı, İbadet alanı, Kamusal hizmet alanı ve Park Alanı kullanımına yönelik plan kararları bulunmaktadır.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları



Şekil 8. 1/1000 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 değişikliğine tabi alanların yer aldığı bölgeler yerleşim alanlarının yoğun olduğu, güneye doğru ilerledikçe de kentin çeperlerinde düşük yoğunluklu konut alanlarının yer aldığı bölgeleri kapsamaktadır. Kente hizmet eden donatı alanların çoğu da bu bölgede yoğunlaşmıştır.

Değişikliğe tabi bölgelerde Resmi kurum alanı, Gelişme konut alanı, Ticaret+Konut Alanı, Park alanı, Cami Alanı ve İlkokul alanı kullanımları yer almaktadır. Taşınmazların etki alanı içerisinde yer alan kullanımların alan büyüklükleri ve alan kullanımlarını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 3.Mevcut Kullanım Büyüklüğü

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)
PARK ALANI	1.773
GELİŞME KONUT ALANI	1.116
TİCARET+KONUT ALANI	869
CAMİ ALANI	1.763
RESMİ KURUM ALANI(EMNİYET)	582
İLKOKUL ALANI	5.165

Tablo 4. Nüfus Hesabı

ALAN KULLANIMI	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI	49 kişi
TOPLAM	**49 Kişi**

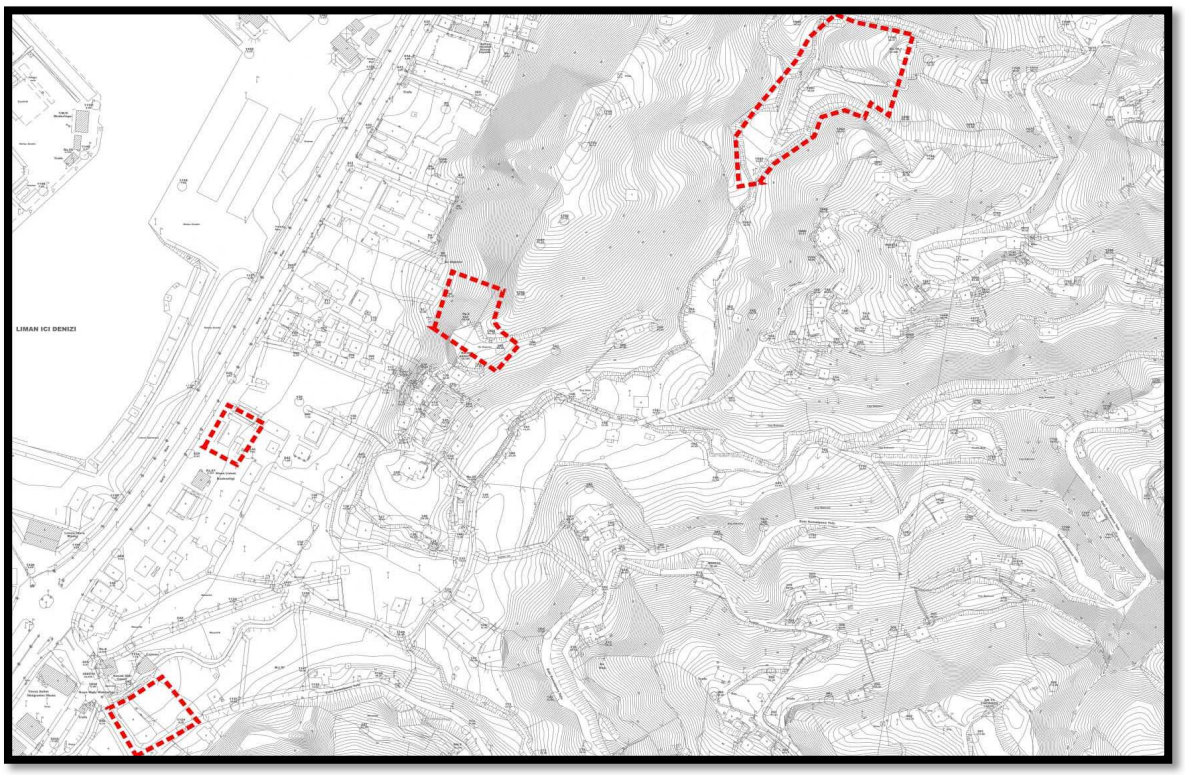
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m^2 olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.)

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

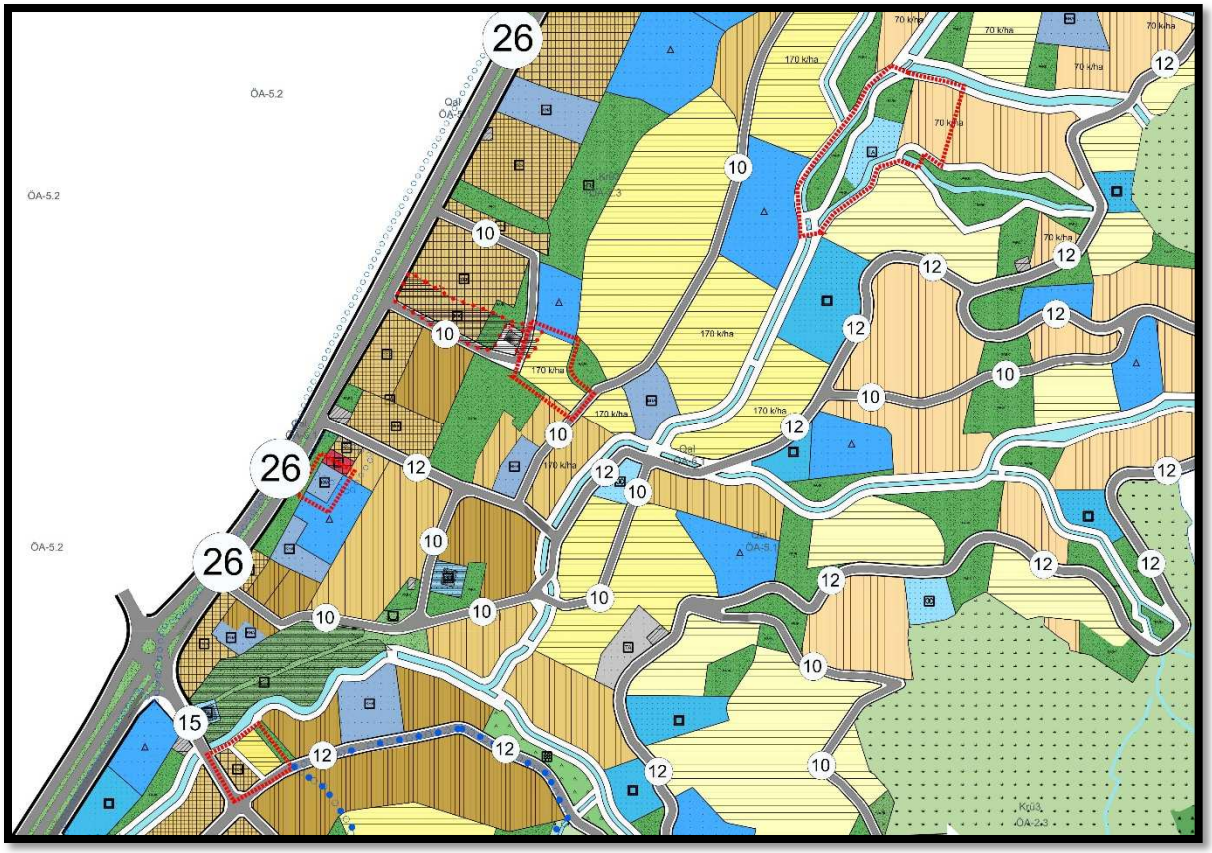
Plan gerekçesi; Hopa ilçesine yönelik hazırlanan 2021 tarihinde onaylanan revizyon imar planı kentin temel sorunlarına çözüm yürütebilen bir yaklaşımda olamamıştır. Bu sebeple sorunlara çözüm teşkil edecek lokal düzenlemeler yapılması gerekliliği oluşmuştur. Yapılan düzenlemeler lokal olarak yapılsa da plan bütününde imar planıyla sağlanan kentsel asgari standartların plan bütününde sağlanması amaçlanmıştır. Bahse konu bölgelerde yapılan değişikliklerin temel gerekçesini bu sebep oluşturmakta olup, kentin güncel sorunları ve ihtiyaçları doğrultusunda da düzenlemeler yapılması öngörülmüştür. Yapılan değişikliklerle, imar planının kentteki mevcut yapılaşma ve kullanım biçimleriyle uyumlu hâle getirilmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda plan kararları; mevcut yol akslarının ve imar adası sınırlarının kadastral yapı ile topografyaya uyumlu biçimde yeniden düzenlenmesi, yapı ve kullanım alanlarına kesintisiz erişimin sağlanması, altyapı ile acil durum ve servis ulaşımının güçlendirilmesi, park ve sosyal donatı alanlarının nüfusun güncel gereksinimlerine göre dengeli biçimde dağıtılması ve açık-yeşil alan standardının korunması esaslarına dayandırılmıştır.

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

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikle, plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla imar adalarında kullanım kararları, 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.



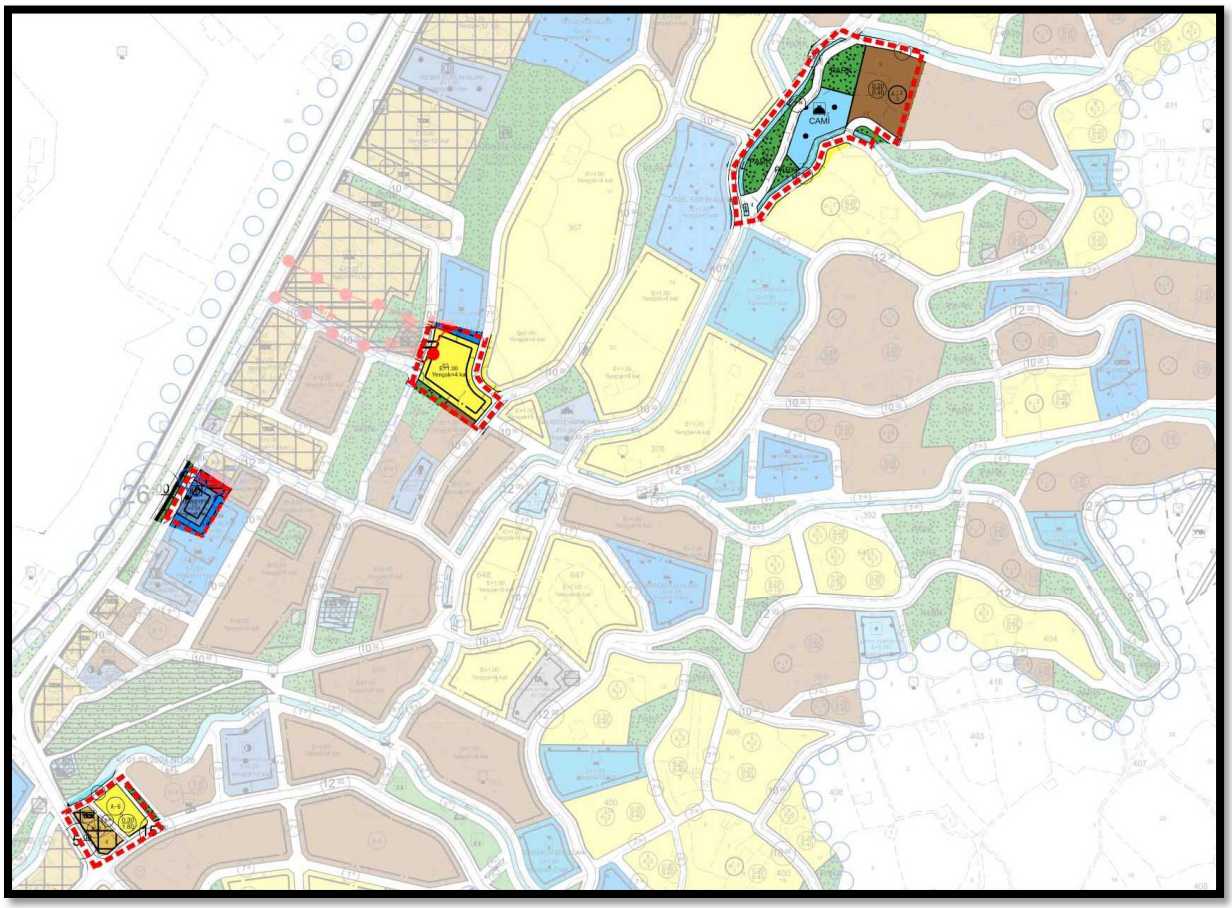
Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

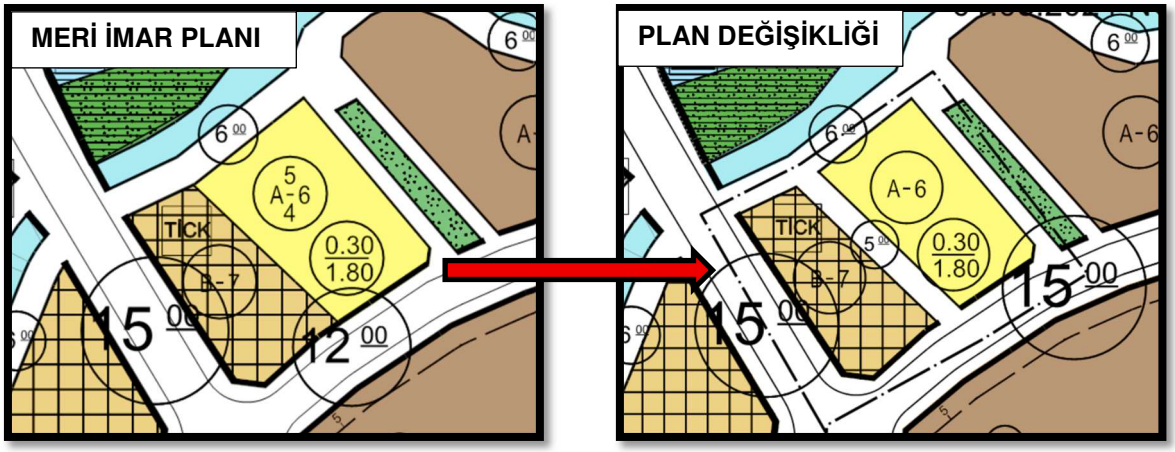
Bahse konu bölgelerdeki düzenlemeler, yoğunluk artışına, fonksiyon değişikliğine, imar adası ve ulaşım akslarında düzenlemelere yönelik değişiklikleri kapsamaktadır.

353 ada 2,3,4,5 numaralı taşınmazların bulunduğu alanda iki yapı arasındaki ulaşım bağlantısının kesintisiz ve güvenli biçimde sağlanması amacıyla yol planlanması amaçlanmıştır. Önerilen yol hattının belirlenmesinde mevcut yapıların konumu, bina girişleri, kadastral sınırlar, mülkiyet dokusu ve mevcut yol ağıyla bağlantı durumu dikkate alınmıştır. Planlanan yol taşıt ve özellikle yaya erişimini kolaylaştıracak; acil durum, servis ve altyapı araçlarının geçişine imkân verecek biçimde düzenlenmesi esas alınmıştır. Bu düzenlemeyle iki bina arasındaki erişilebilirliğin artırılması, mevcut ulaşım sisteminin işlevselliğinin güçlendirilmesi ve kamu yararına uygun, uygulanabilir bir ulaşım bağlantısının oluşturulması hedeflenmiştir. Aşağıda alana ilişkin görsel eklenmiş olup planlanan yol güzergahının nereden oluşturulduğu gösterilmiştir.



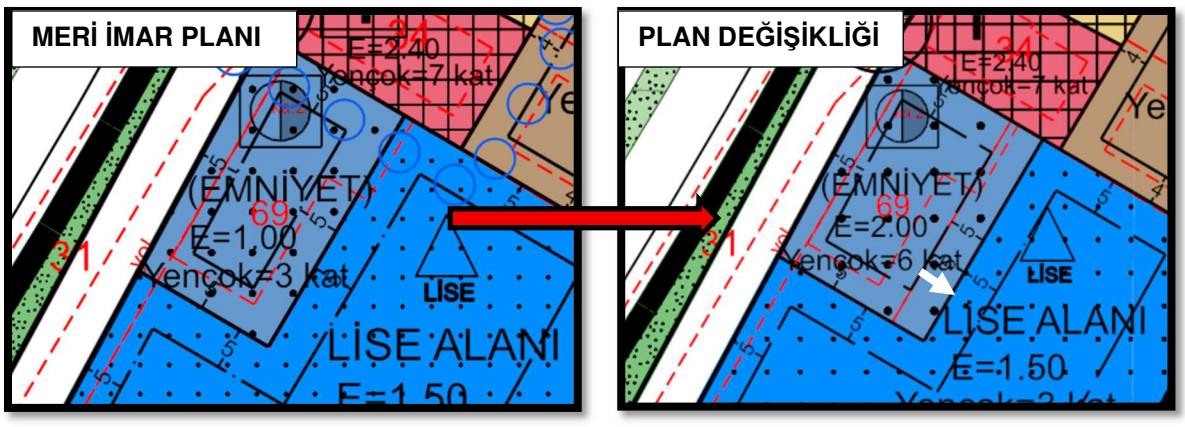


Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 9.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (353 ada 2,3,4,5 parseller)

361 ada 68 ve 69 numaralı parseller kamu mülkiyetinde olup 69 numaralı parsel emniyet hizmet alanı, 68 numaralı parsel ise lise alanı olarak fiilen kullanılmaktadır. Her iki taşınmazda da mevcut kamu kullanımları devam etmekte olup, 69 numaralı parselin güney cephesinde yer alan ek yapıların 68 numaralı parsel sınırları içerisine taşarak kullanım alanları arasında mülkiyet ve uygulama açısından uyumsuzluk oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu durumun giderilmesi, mevcut yapılaşma ile fiilî kullanımın plan ve parsel sınırlarıyla uyumlu hâle getirilmesi ve her iki kamu hizmetinin işleyişinin sürdürülebilir biçimde korunması amacıyla parsel ve kullanım sınırlarında düzenleme yapılması amaçlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında, emniyet ve lise alanlarının mevcut kamu hizmeti işlevleri korunarak, fiilî kullanımdan kaynaklanan sınır ve uygulama sorunlarının giderilmesi ve kamu taşınmazlarının etkin, düzenli ve kamu yararına uygun kullanımının sağlanması amacıyla emniyet hizmet alanı, 69 numaralı parselin güney cephesinde 68 numaralı parsele doğru genişletilecek biçimde düzenlenmiştir.

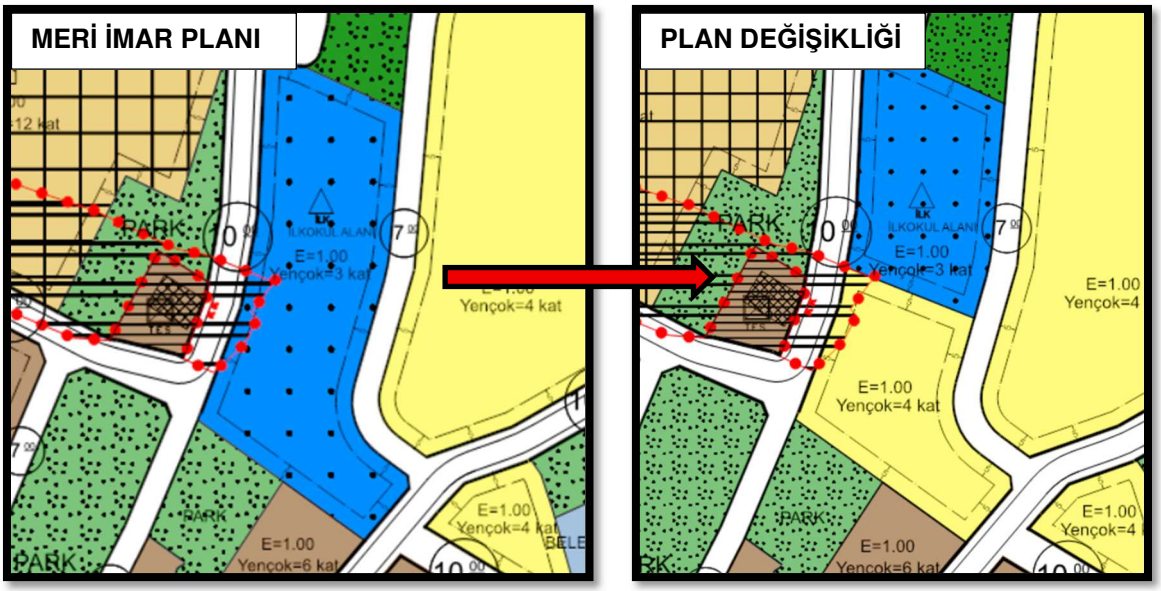


Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (361 ada 68,69 parseller)

367 ada 82 ve 83 numaralı parsellerde meri imar planında öngörülen ilkokul alanının, arazinin eğim ve topografik yapısı nedeniyle eğitim tesisi yapımına ve güvenli kullanıma elverişli olmadığı değerlendirilmiştir. Eğitim tesisinin uygulanabilirliğini, yaya ve taşıt erişilebilirliğini, öğrenci güvenliğini ve hizmet etki alanını güçlendirmek amacıyla söz konusu parsellerdeki ilkokul alanı kararı kaldırılmış; aynı donatı işlevinin plan bütünü içerisinde topografik açıdan yapılaşmaya elverişli, ulaşım bağlantıları güçlü ve hizmet sunacağı nüfusa erişilebilir alternatif bir alanda yeniden planlanması esas alınmıştır.

Kaldırılan ilkokul alanı yerine, parsellerdeki mevcut teşekkül ve çevredeki yerleşim dokusu dikkate alınarak gelişme konut alanı planlanmıştır. Bu kullanım kararı sonucunda öngörülen nüfusun asgari yeşil alan gereksinimi, aynı hizmet etki alanı içerisinde yer alan 373 ada içerisindeki muhtelif parsellerde düzenlenen park alanlarıyla karşılanmıştır. Kentte nefes alınabilen alanların artırılması amacıyla yeşil alanların ve sosyal donatıların dağılımı hassasiyetle ele alınmıştır. Bu yaklaşım hem toplumsal refahı yükseltmek hem de sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun hareket etmek açısından büyük önem taşımaktadır.

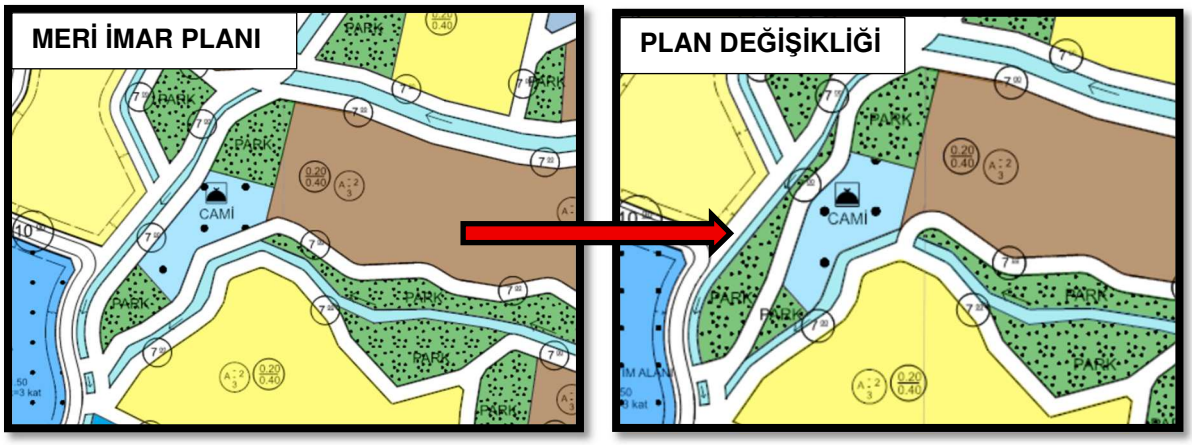
Aşağıda meri imar planı kararları ve alana yönelik plan değişikliği kararlarını görebilirsiniz.



Şekil 11.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (367 ada 82,83 parsel)

Diğer taşınmazların yer aldığı alanda, cami alanına hizmet veren mevcut yolun erişim, dolaşım ve süreklilik açısından yeterli işlevselliğe sahip olmadığı; caminin kuzey cephesinde meri imar planında öngörülen yol güzergâhının ise fiilen kullanılan yol aksıyla örtüşmediği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliğinin gerekçesi; cami alanına yaya-taşıt erişiminin sağlanması, fiilî ulaşım düzeni ile plan kararları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve mevcut yol sisteminin uygulanabilirliğinin artırılmasıdır. Bu amaçla yolun bir bölümü sahil şeridi boyunca yeniden planlanmış, caminin kuzey cephesindeki imar yolu da fiilen kullanılan yol aksı esas alınarak düzenlenmiştir. Böylece ulaşım bağlantılarının sürekliliğinin güçlendirilmesi, planın mevcut kullanım biçimleriyle uyumlu hâle getirilmesi ve kamu yararına uygun, uygulanabilir bir ulaşım düzeninin oluşturulması hedeflenmiştir.

Ayrıca, alanda yapılan düzenlemeler kapsamında mevcut park alanları artırılarak plan değişikliğiyle öngörülen nüfusun asgari yeşil alan gereksiniminin karşılanması, açık ve yeşil alan sürekliliğinin güçlendirilmesi, donatı alanlarının dengeli dağılımının sağlanması ve erişilebilir nitelikte kamusal alanlara ulaşımının desteklenmesi amaçlanmıştır.



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

Tablo 5.Plan değişikliği Kullanım Büyüklüğü

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)
PARK ALANI	2.517
GELİŞME KONUT ALANI	3.552
TİCARET+KONUT ALANI	806
CAMİ ALANI	1.795
RESMİ KURUM ALANI(EMNİYET)	739
İLKOKUL ALANI	2.583

Tablo 6. Nüfus Hesabı

ALAN KULLANIMI	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI(E:1.80)	42 kişi
GELİŞME KONUT ALANI(1.00)	63kişi
TOPLAM	**105 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 m^2 olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.)

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.

Tablo 8. Kullanım Büyüklüğü Karşılaştırması

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)
PARK ALANI	1.773	2.517
GELİŞME KONUT ALANI	1.116	3.552
TİCARET+KONUT ALANI	869	806
CAMİ ALANI	1.763	1.795
RESMİ KURUM ALANI(EMNİYET)	582	739
İLKOKUL ALANI	5.165	2.583

Tablo 9. Nüfus Karşılaştırması

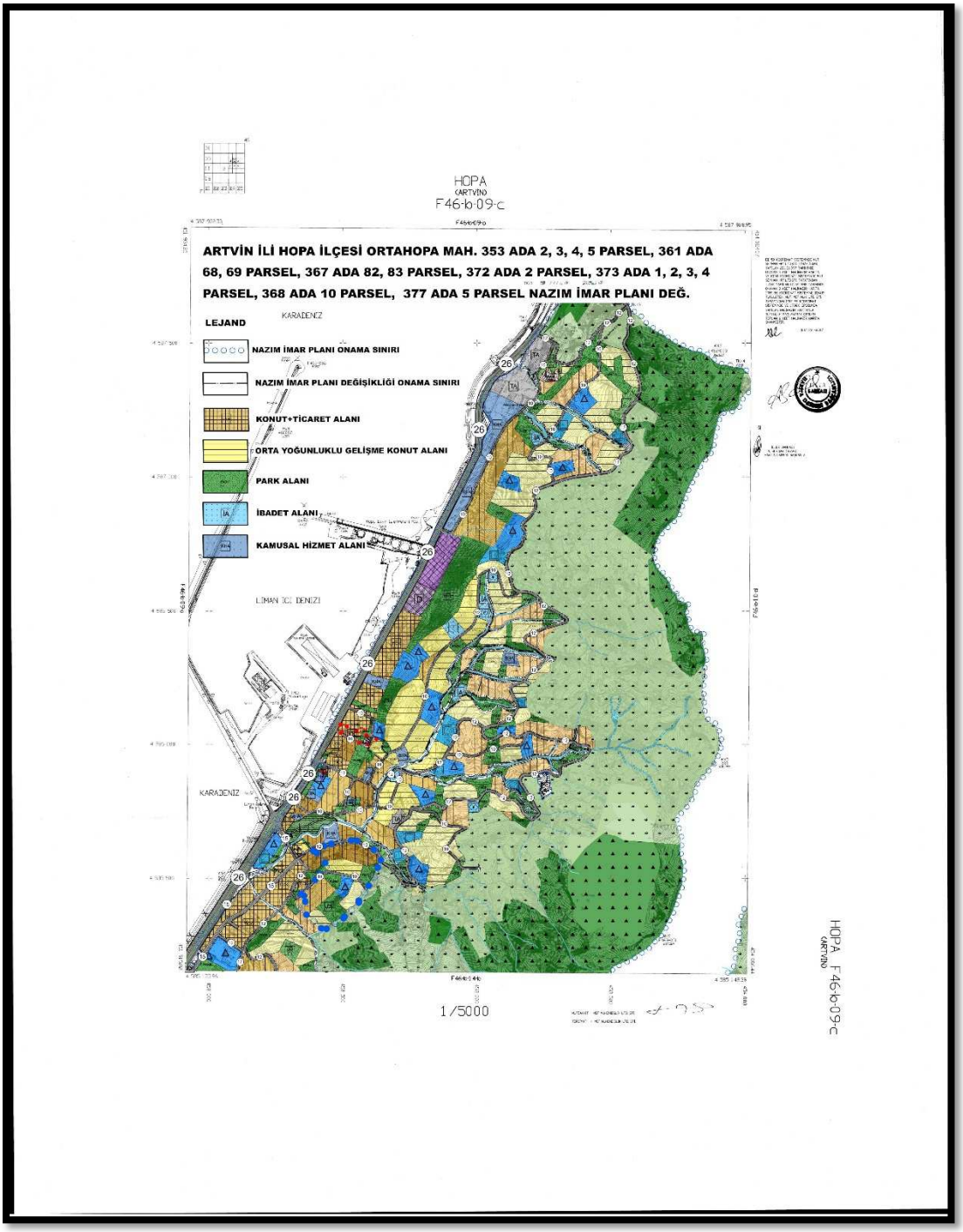
ALAN KULLANIMI	NÜFUS (MERİ İMAR PLANI)	NÜFUS (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ)
GELİŞME KONUT ALANI(E:1.00)	-	63 kişi
GELİŞME KONUT ALANI(E:1.80)	49 kişi	42 kişi
TOPLAM	**49 Kişi**	**105 Kişi**

Her iki bölgede yapılan plan değişikliğiyle toplam nüfusta 94 kişilik artış olmuştur. Bu nüfusun ihtiyacı olan asgari yeşil alan büyüklüğü düzenleme sınırları içerisinde sağlanmıştır.

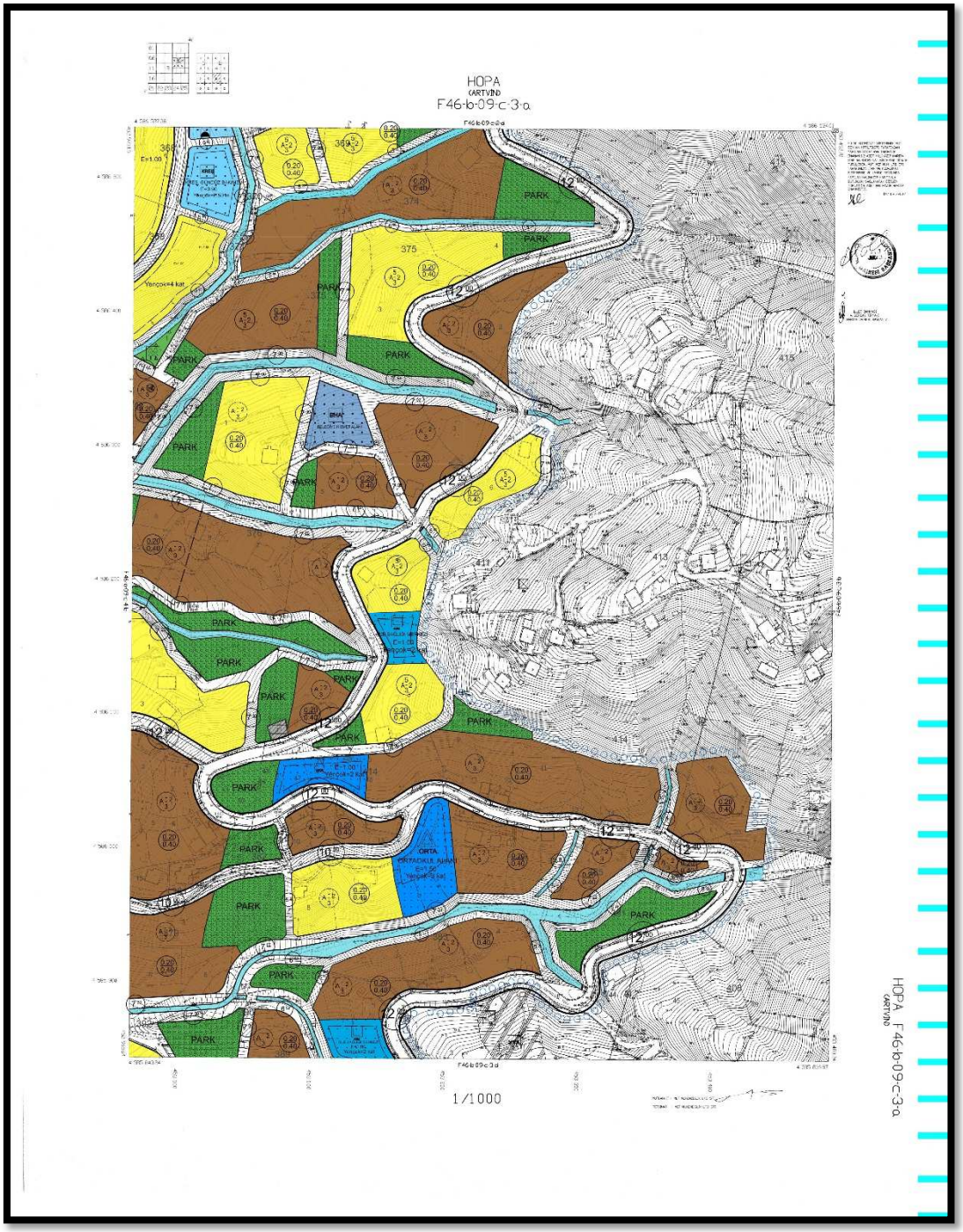
7.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER;

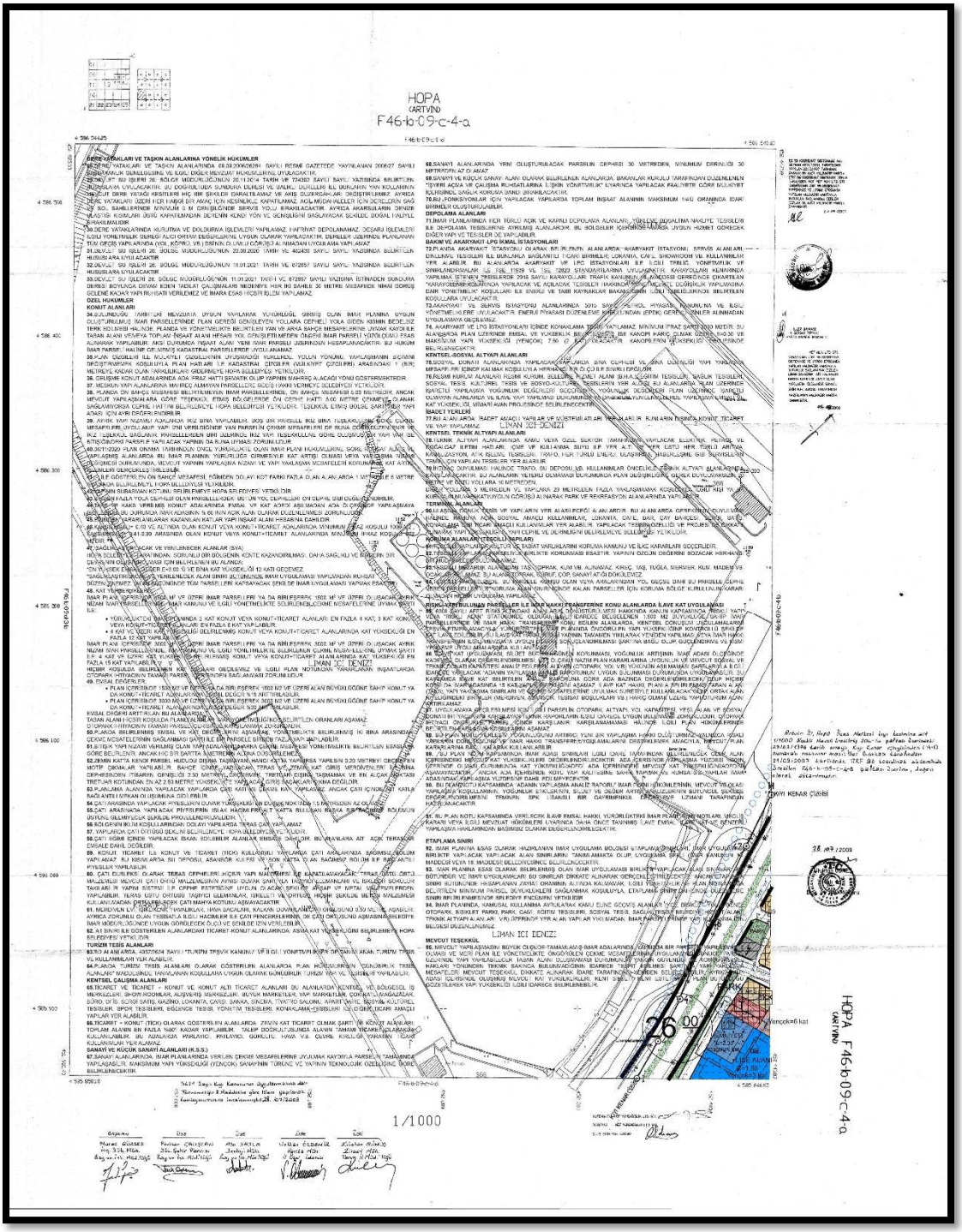
1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. 06/03/2007 TARİHLİ VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE BU YÖNETMELİKTE YAPILAN VE 03/05/2007 TARİHLİ VE 26511 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM 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 YÖNETMELKLERİYLE 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 BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



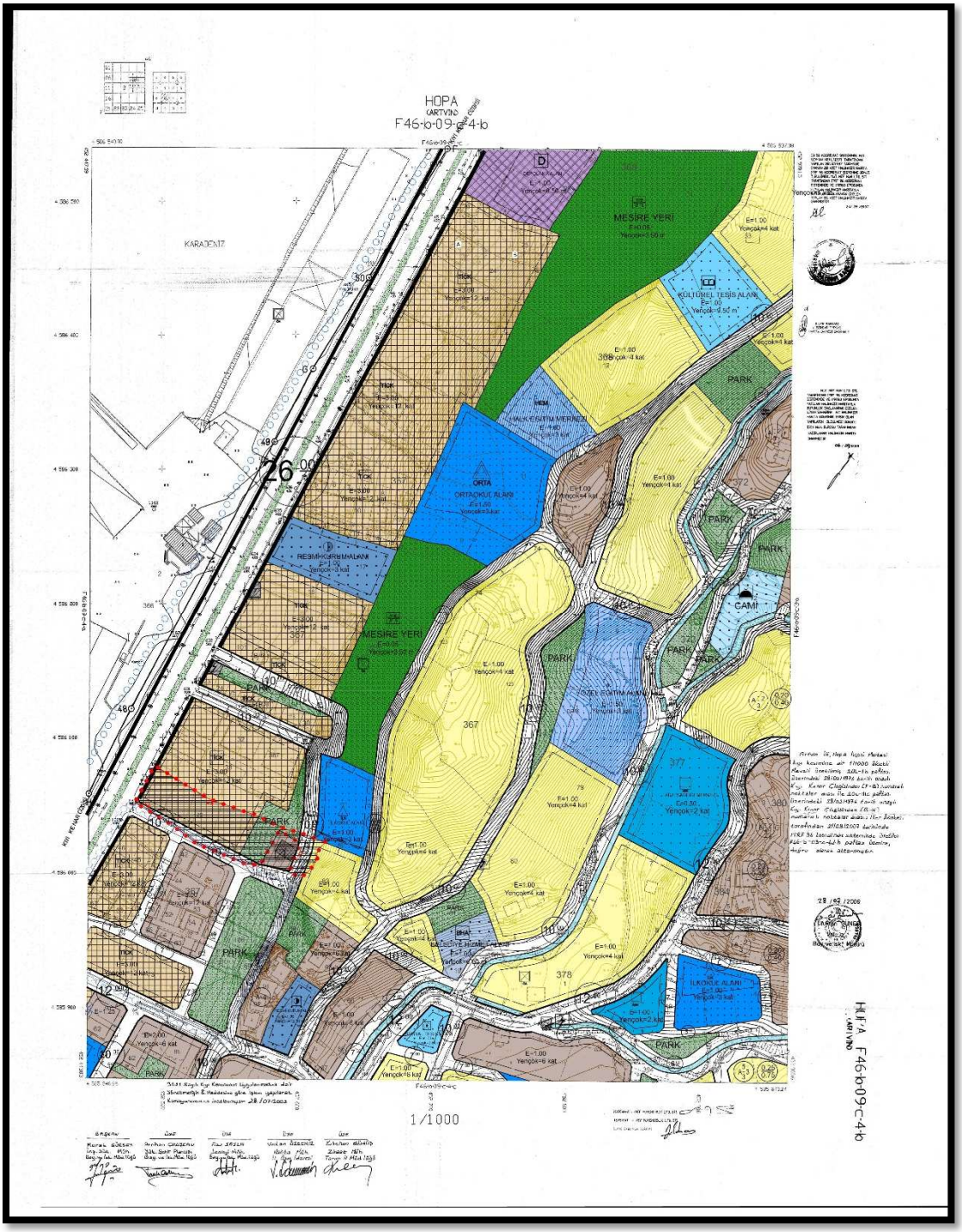
Şekil 12.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



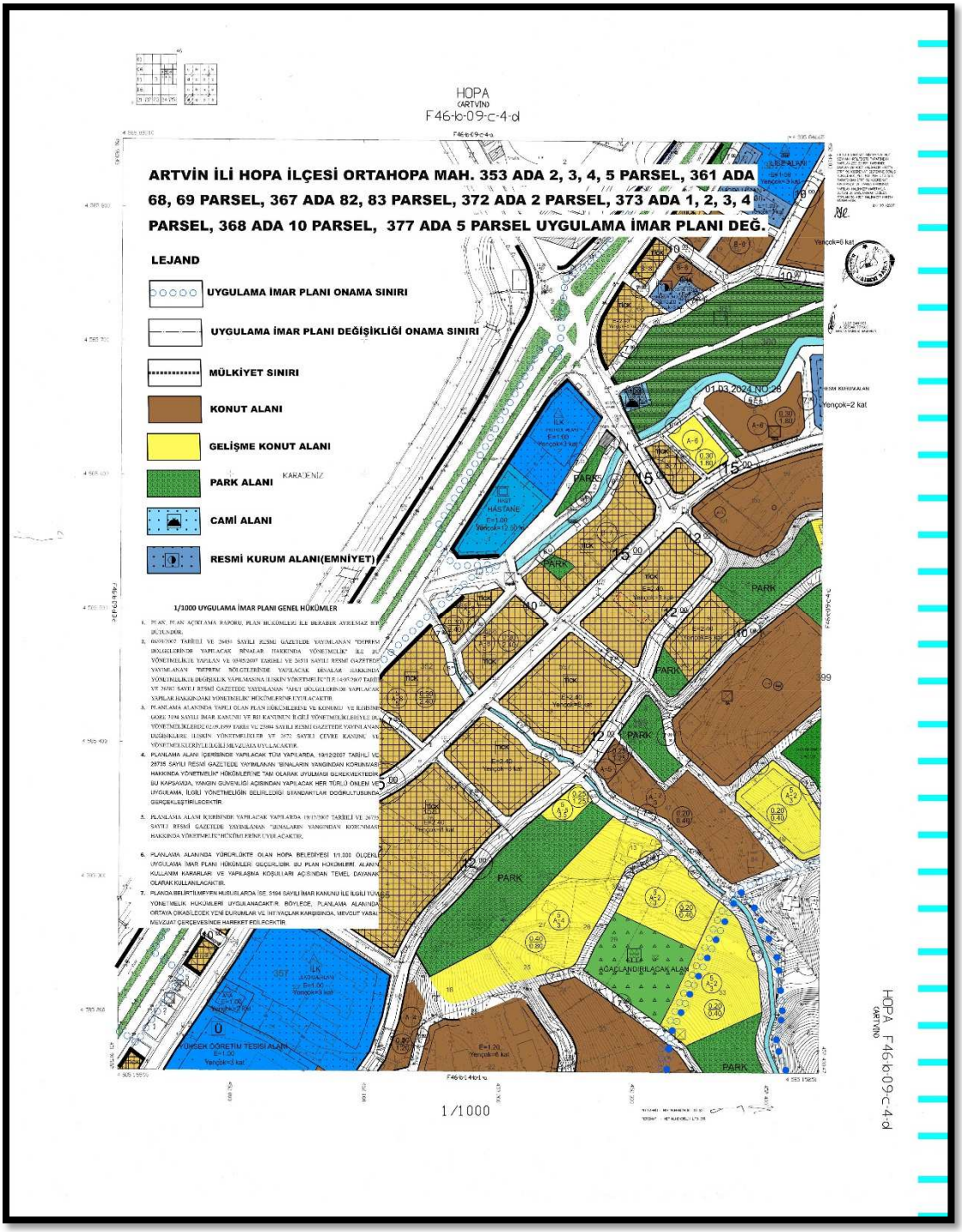
Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(F46B09C3A)



Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(F46B09C4A)



Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(F46B09C4B)



Şekil 14.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(F46B09C4D)