

2025

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

HOPA İLÇESİ SUNDURA MAH.
231, 232, 290 ADA MUHTELİF
PARSELLER İLAVE İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVE PLAN NOTU

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 SUNDURA MAHALLESİ.....	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.1 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	1
2.2.KAT ADEDİ ALANIZI.....	5
2.3.YAPI DURUMU ANALİZİ.....	5
2.4.DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ	6
2.5 KADASTRO DURUMU.....	4
2.6 HALİHAZIR DURUMU.....	4
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	12
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI..	12
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI.....	13
4.PLAN NOTLARI.....	15
EKLER	18

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu	3
Şekil 2.Artvin İlçeleri	4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu	7
Şekil 4.Sundura Mah. Konumu	8
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	9
Şekil 6. <i>Planlama alanı parsel bilgileri</i>	0
Şekil 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	1
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları	2
Şekil 9.: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	3
Şekil 10.1.Bölge Analiz	7
Şekil 11.2.Bölge Analizi	8
Şekil 12. 3.Bölge Analizi	9
Şekil 13.4.Bölge Analizi	10
Şekil 14.5. Bölge Analizi	11
Şekil 15.6.Bölge Analizi	11
Şekil 16.Planlama Alanı Kat Adedi Analizi.....	5
Şekil 17.Yapı Durumu Analizi	5
Şekil 18.Doluluk-Boşluk Analizi	6
Şekil 19.Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu	4
Şekil 20.Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu	4
Şekil 21.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 22.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

TABLolar

Tablo 1.Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu.....	7
Tablo 2.Planlama Alanı, Parsel Yüzölçümleri Ve Nitelikleri	0
Tablo 3.Kullanım Türü Alan Büyüklükleri.....	7
Tablo 4.Planlama Alanı Yapılaşma Koşulları Ve Nüfusu	Hata!
tanımlanmamış.	Yer
	işareti

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, kızilağaç, 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 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
2014	169.674	85.365	84.309

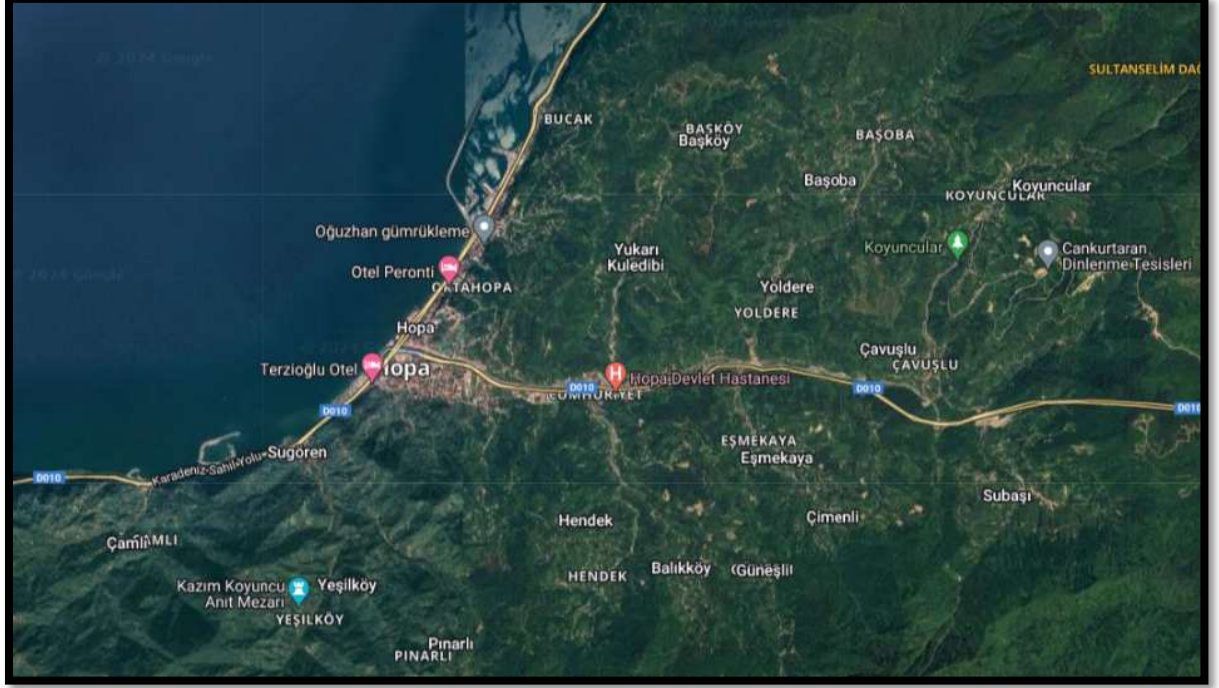
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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, 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

1.3 SUNDURA MAHALLESİ



Şekil 4. Sundura Mah. Konumu

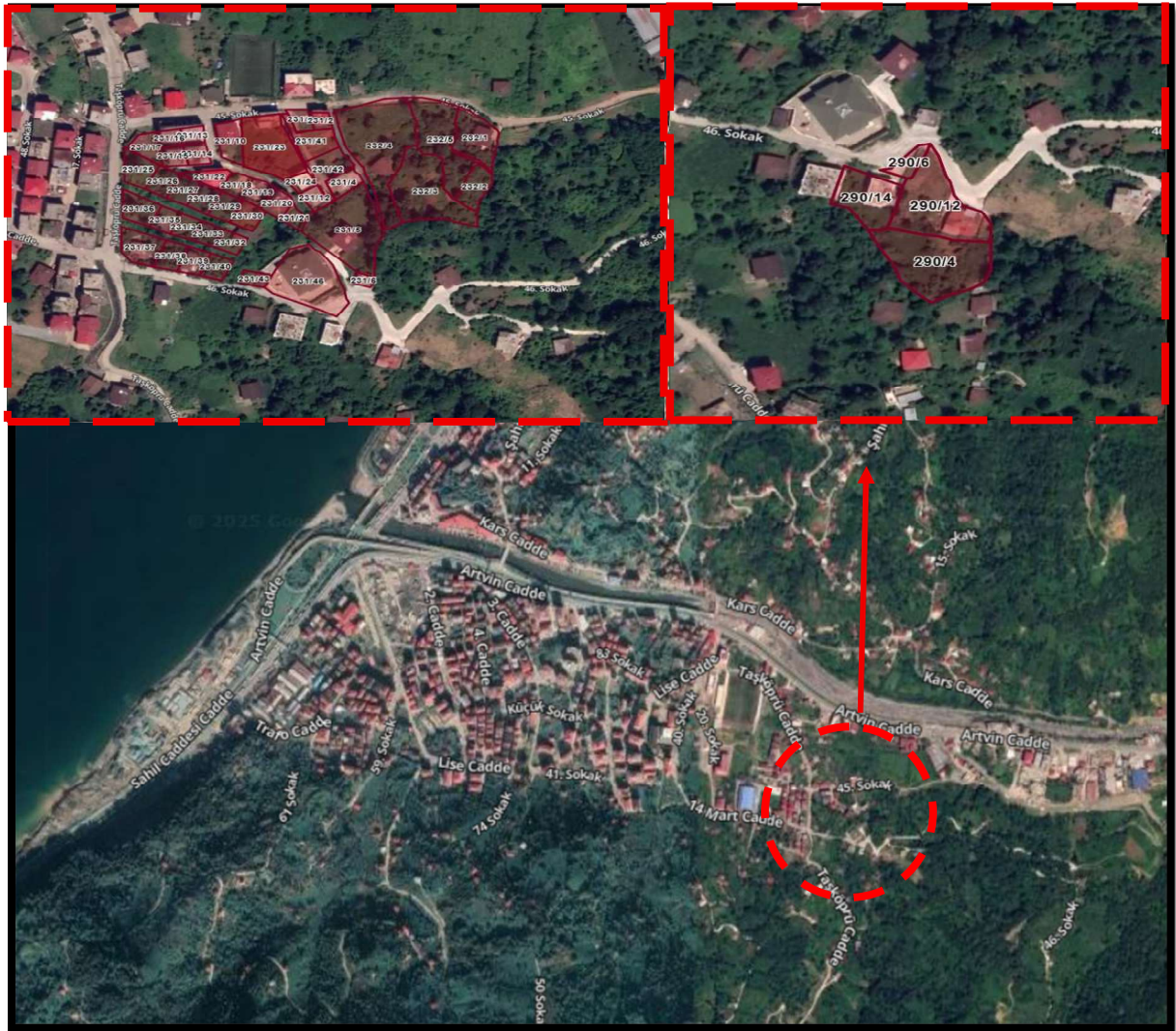
İlçeyi ayıran Sundura deresi batısında yer alan Sundura mahallesi ilçe nüfusunun neredeyse yarısını kapsamaktadır. 2023 yılı itibariyle mahalle nüfusu 10.342 olarak belirlenmiştir. İlçede yer alan çay fabrikası, üniversite ve ilçe stadyumu mahalle içerisinde yer almaktadır. İlçe'nin gelişim bölgesi olarakta adlandırabileceğimiz mahalle, konut alanlarının ve halihazırda inşaa faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Sundura mah. 231, 232, 290 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Parsellerin büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14B4A ve F46B14B4B'dır. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14B'dır.

Planlama alanı Hopa ilçesinin güneybatısında, Sundura Mahallesi'nin güneyinde, eğimli bir alanda yer almaktadır. Alan, Hopa ilçe stadyumuna 350 metre erişim mesafesinde, İlçe merkezine ve kamusal alanlara ise yaklaşık 1,5 km erişim mesafesinde yer almaktadır. Alan içerisinde Anaokul alanı yer almaktadır.

290 ada muhtelif parseller (4, 6, 12, 14) ilave plan kararı getirilen alanı kapsamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu



Şekil 6. Planlama alanı parsel bilgileri

Tablo 3. Planlama Alanı, Parsel Yüzölçümleri Ve Nitelikleri

ADA	PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİĞİ
231	1	193,50	Arsa
231	2	144,69	4 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
231	4	279,55	Çay Bahçesi
231	5	1.956,64	Kargir Bina Ve Arsası
231	6	92,68	1 Katlı Kargir Bina Ve Arsası
231	10	423,07	Arsa
231	12	199,55	Natamam Kargir Bina Ve Arsası
231	13	176,04	6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
231	14	212,33	Arsa
231	15	212,06	5 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
231	16	179,02	Arsa
231	17	306,03	Kargir Bina Ve Arsası
231	18	241,89	Arsa
231	19	259,89	Arsa
231	20	253,53	Arsa
231	21	173,08	Arsa
231	22	254,97	Arsa
231	23	1.305,83	2 Katlı Kargir Ev ,Çay Bahçesi
231	24	174,50	Arsa
231	25	399,14	Arsa
231	26	292,59	Arsa
231	27	255,65	Arsa
231	28	263,76	Arsa
231	29	274,90	Arsa
231	30	281,11	Arsa
231	32	209,61	1 Katlı Ahşap Bina Ve Arsası
231	33	218,87	Arsa
231	34	233,11	Arsa
231	35	229,17	Arsa
231	36	406,57	Arsa
231	37	525,67	2 Katlı Kargir Bina Ve Arsası
231	38	292,94	Arsa
231	39	259,70	Arsa
231	40	235,86	Arsa
231	41	512,14	Taş Köprü Cıvarı
231	42	511,55	Arsa
231	43	161,58	Trafo Binası Ve Arsası
231	46	1.572,84	Arsa
232	1	795,16	3 Katlı Kargir Bina Ve Bahçesi
232	2	435,99	Fındık Bahçesi
232	3	1.726,32	2 Katlı Ahşap Ev Ve Bahçesi
232	4	2.486,78	Çay Bahçesi
232	5	1.436,97	Çay Bahçesi
290	4	1.332,01	Çay Bahçesi
290	6	151,64	Arsa
290	12	1.179,97	Kargir Bina ve Çay Bahçesi
290	14	663,14	Arsa

2.1 MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, belediye mücavir alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Bölge, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına tabidir.

Plan değişikliğine konu parseller Hopa ilçesi imar planı plan sınırları içerisinde yer alıp alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

290 ada muhtelif parseller (4, 6, 12, 14)'de kısmi plan kararı bulunmaktadır.

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 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları.

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları



Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında alan, “Düşük yoğunluklu konut alanı, Park alanı ve Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır. Alan kuzey ve güney cephesinde 12 metre, doğusunda 15 metre imar yolundan cephe almaktadır. Batı cephesinde Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı imar adasıyla sınırlıdır. Kullanımlar arasında planlanan imar yolları alt ölçekli plan kararlarında gösterilmiştir.

290 ada muhtelif parsellerin bir kısmı Düşük yoğunluklu gelişme konut alanında yer alırken parsellerin geri kalan kısmında “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmaktadır.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Bahse konu alan, meskun konut alanı kullanımında planlanmış olup imar adalarının yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 3 Kat, KAKS:0.75 TAKS:0.25**” olarak planlanmıştır. Alan kuzey ve güney cephesinden 12 metre, doğu cephesinden 15 metre ve batı cephesinden 7 metre imar yolundan cephe almaktadır. Alan içerisinde imar adalarını bölen, alana hizmet veren 7 metre genişliğinde imar yolları planlanmıştır. Alan içerisinde Çocuk Bahçesi ve Anaokul Alanı planlanmıştır. 290

ada muhtelif parsellerin bir kısmı plan sınırları içerisinde yer alıp büyük bir bölümü plan sınırı dışında kalıp “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenmiştir. Kullanımların büyüklükleri alanda öngörülen nüfus aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

KONUT ALANI(m ²)	ÇOCUK BAĞÇESİ ALANI (m ²)	ANAKUL ALANI (m ²)	TRAFO ALANI (m ²)
18.429	345,02	910,15	94,65

Tablo 3.621 Ada Muh. Parseller Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
18.429	13.821,67	106	340 Kişi

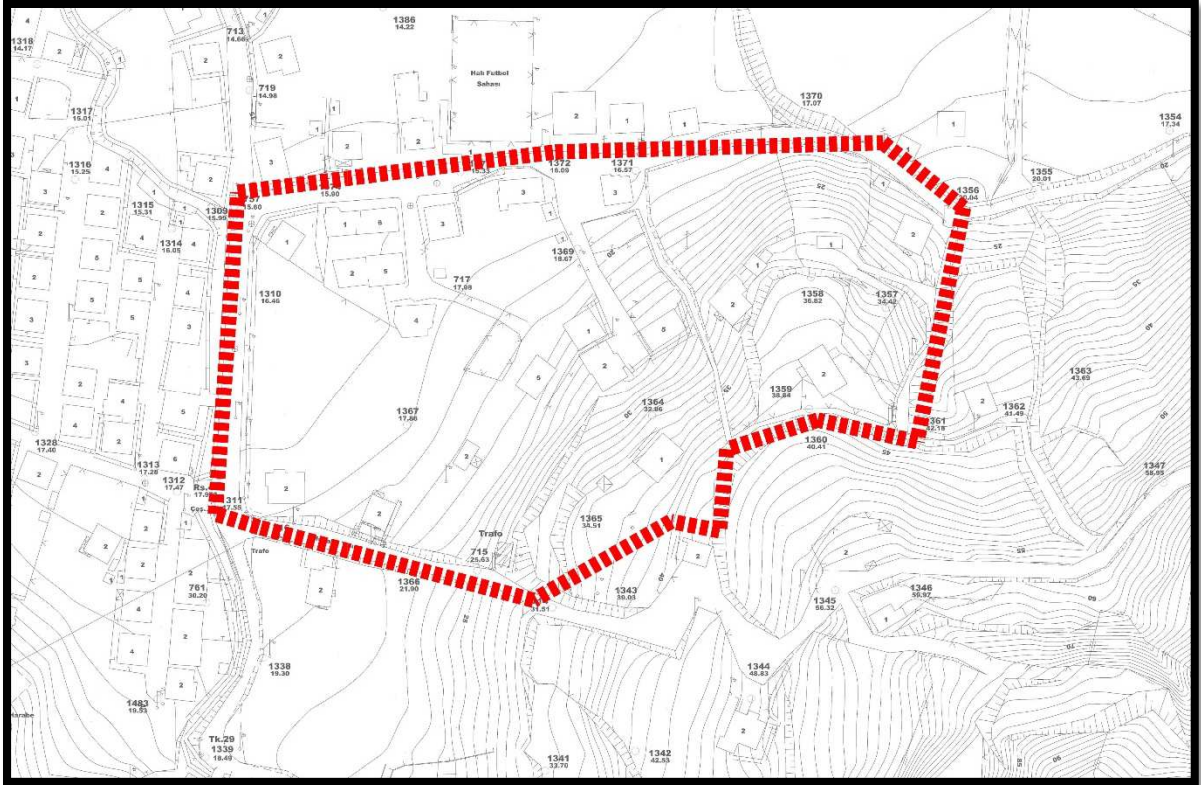
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m² olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır.)

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

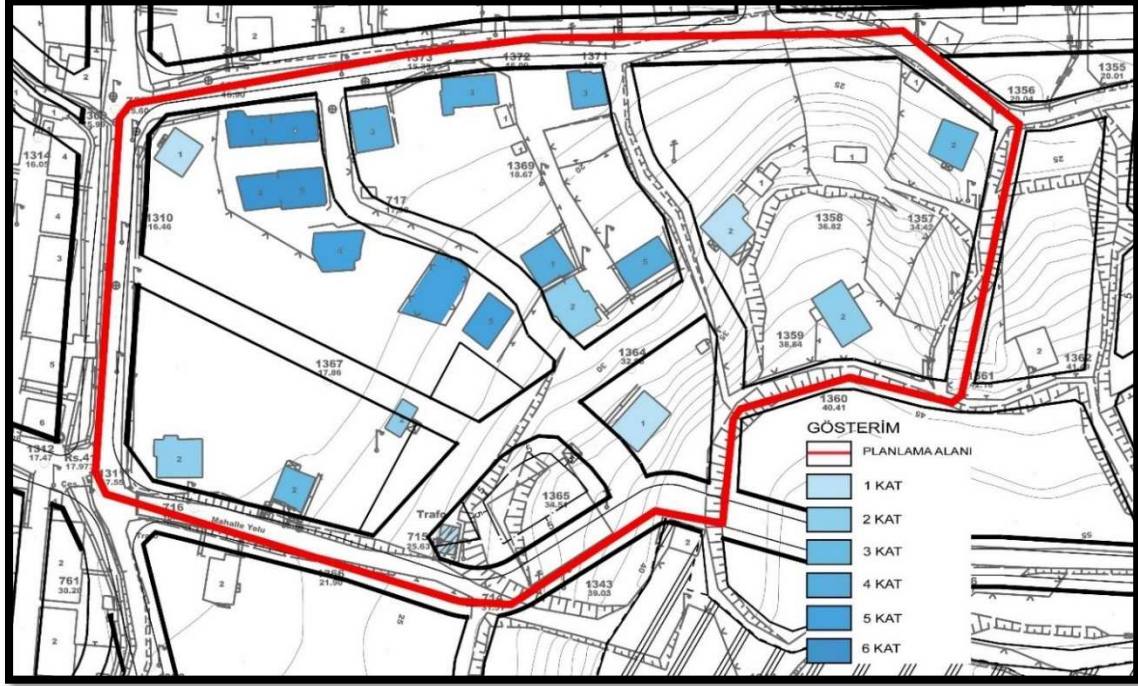
5. HALİHAZIR DURUMU



Şekil 11. Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu

6. ANALİZLER

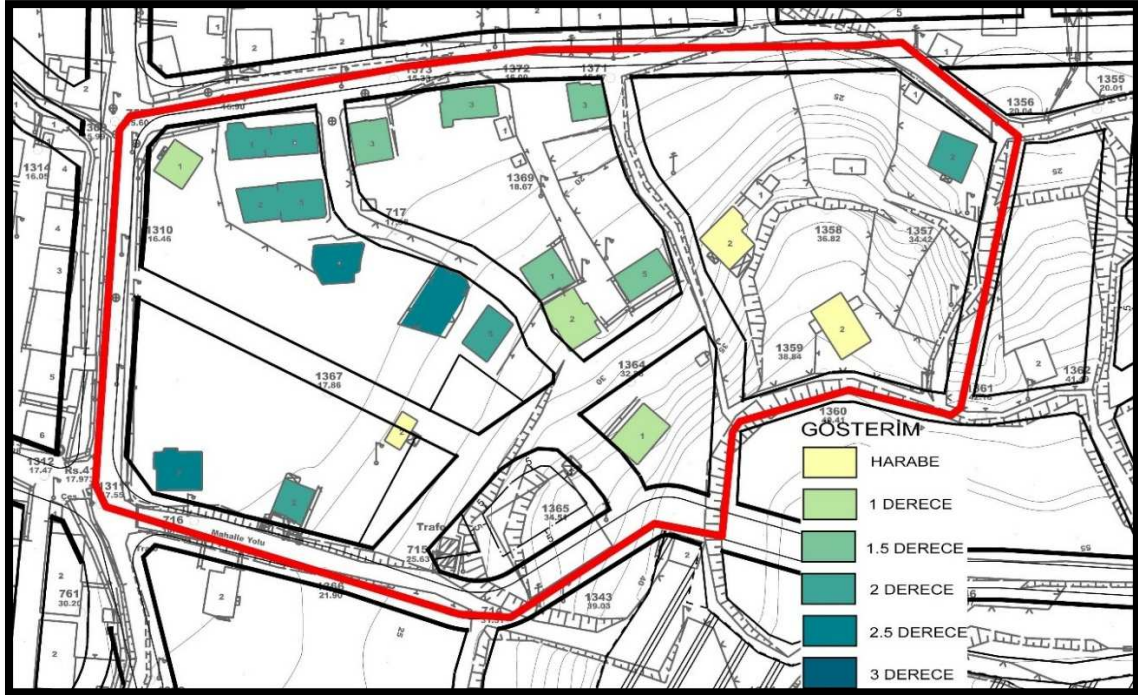
6.1.KAT ADEDİ ALANIZI



Şekil 10. Planlama Alanı Kat Adedi Analizi

Alanda yer alan mevcut yapılarda ortalama 4-5 katlı bir yapılaşma görülmektedir.

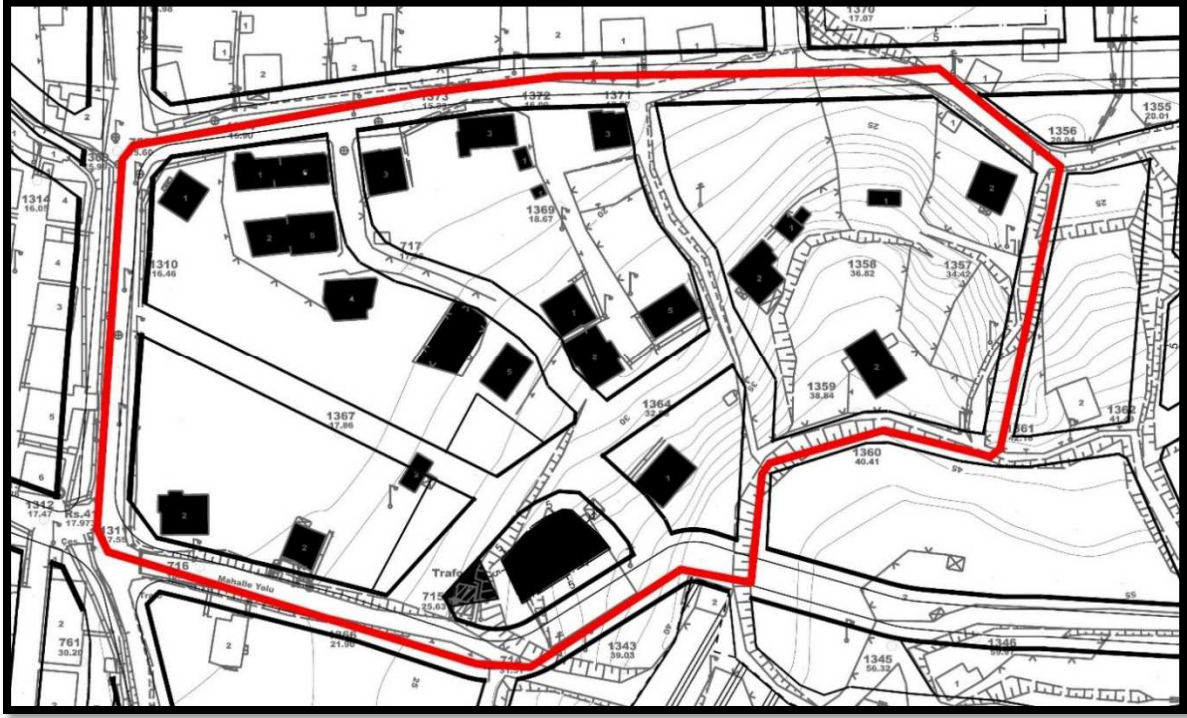
6.2.YAPI DURUMU ANALİZİ



Şekil 11. Yapı Durumu Analizi

Alan içerisinde yer alan mevcut yapılaşmalar genel olarak kötü ve orta kalitede yapı kalitesine sahiptir.

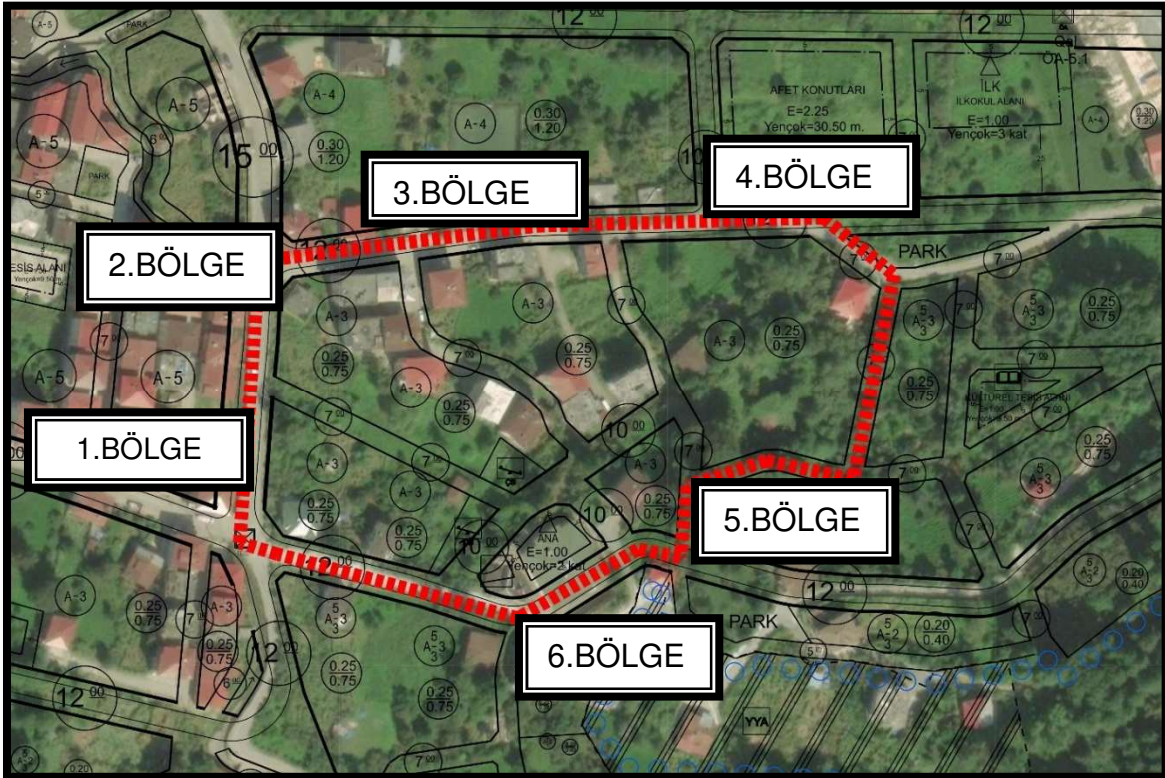
6.3.DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ



Şekil 12.Doluluk-Boşluk Analizi

Alanda ortalama %50 oranında bir yapılaşma vardır.

6.4.MEV CUT DURUM ANALİZİ



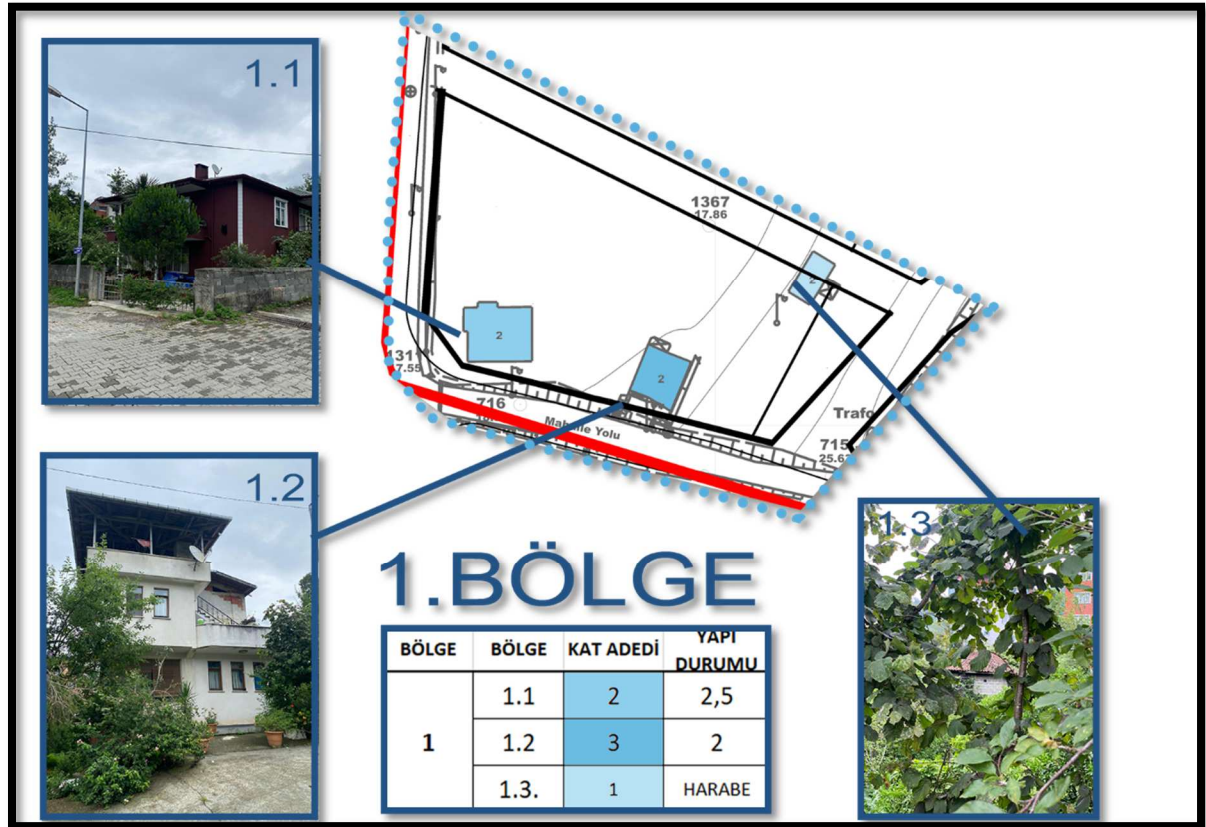
Şekil 15.Planlama Alanı ve konut alanı imar adaları

Tablo 4. Planlama Alanı Mevcut Yapılaşma Koşulları Ve Nüfusu

PARSEL TÜRÜ	ALAN	ADA BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
KONUT	1	2984	55
	2	4313	75
	3	3978	74
	4	6172	114
	5	982	18
TOPLAM		18429	340

Tablo 5. Mevcut Kullanım Büyüklükleri

KULLANIM TÜRÜ	ALAN KODU	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
KONUT	1	2983
	2	4313
	3	3978
	4	6172
	5	982
PARK	1	276
	2	282
ANA	1	910
TRAFO	1	94



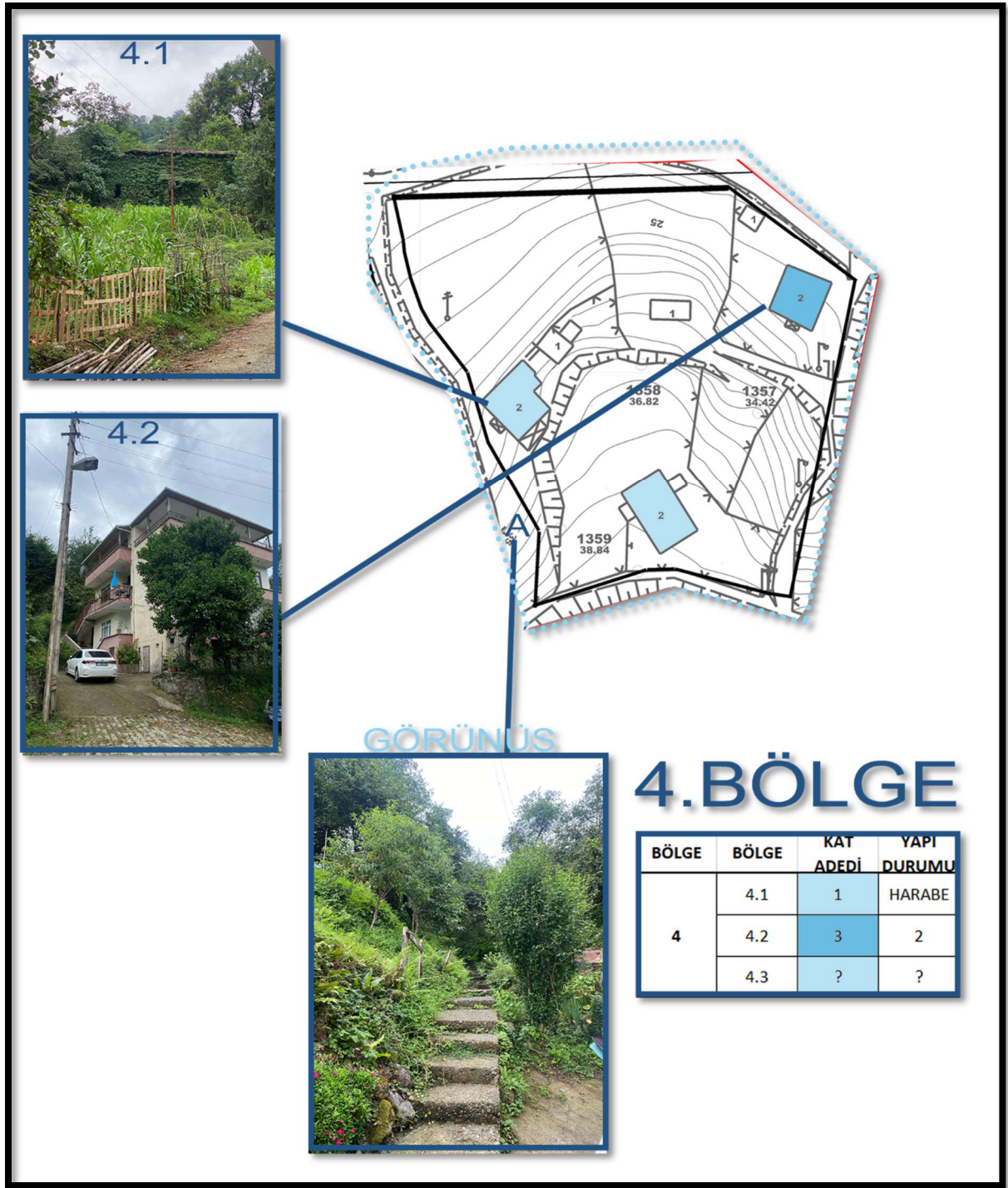
Şekil 13.1. Bölge Analiz



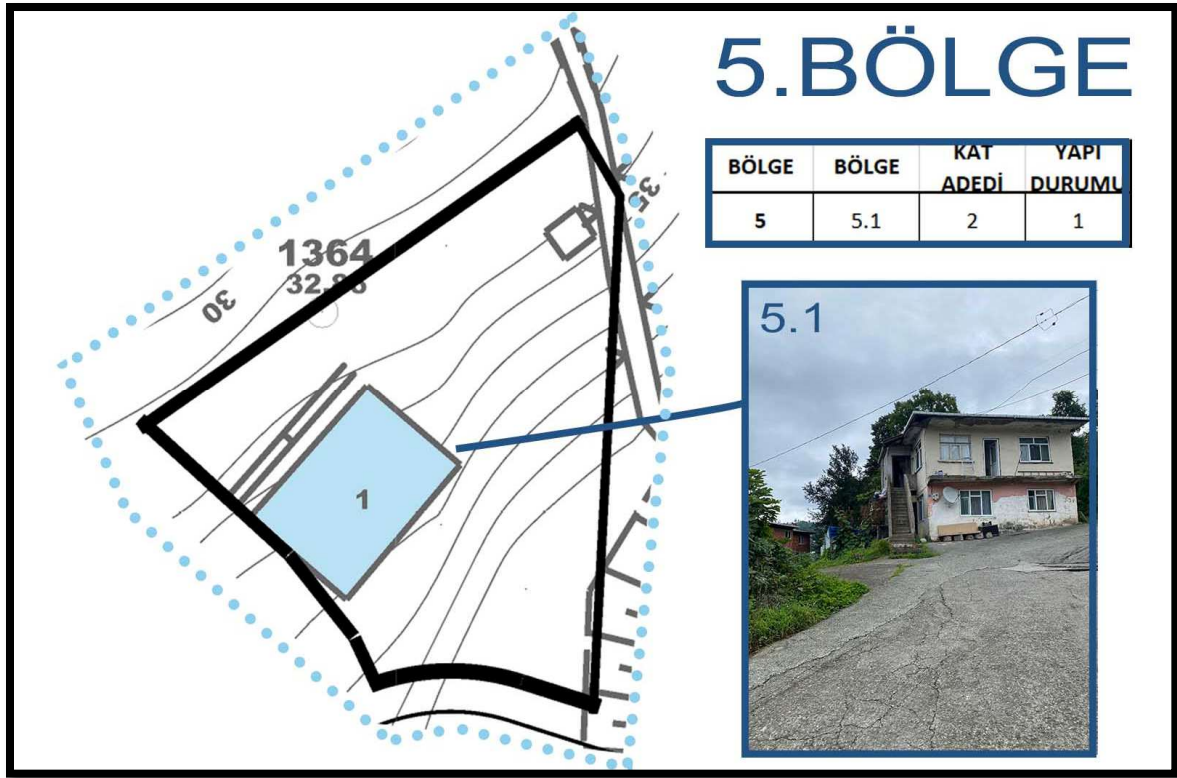
Şekil 14.2.Bölge Analizi



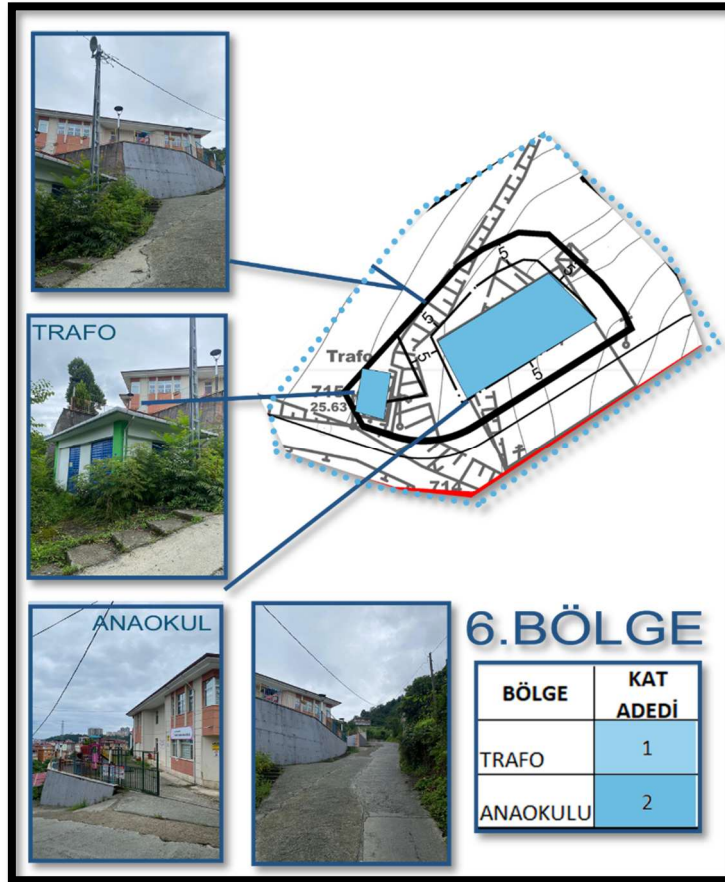
Şekil 15. 3.Bölge Analizi



Şekil 16.4.Bölge Analizi



Şekil 20.5. Bölge Analizi



Şekil 21.6. Bölge Analizi

7.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Hopa Sundura mahallesi 231,232 ada muhtelif parsellerin meri imar planında yapılaşma koşulları “Ayrık nizam 3 kat” olarak planlanmıştır. Alanda yapılan arazi kullanımı ve bu doğrultuda hazırlanan analizler doğrultusunda alanda ortalama kat yüksekliğinin 4-5 kat olduğu belirlenmiştir. Alana ilişkin görseller analizler ve eklerde gösterilmiştir. Bu süreç doğrultusunda bahse konu taşınmazların mevcut yapı yüksekliği dikkate alınarak bahse konu alanda yapılaşma koşullarının düzenlenerek “**Ayrık Nizam 5 kat**” olarak planlanması talep edilmiştir.

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.

7.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

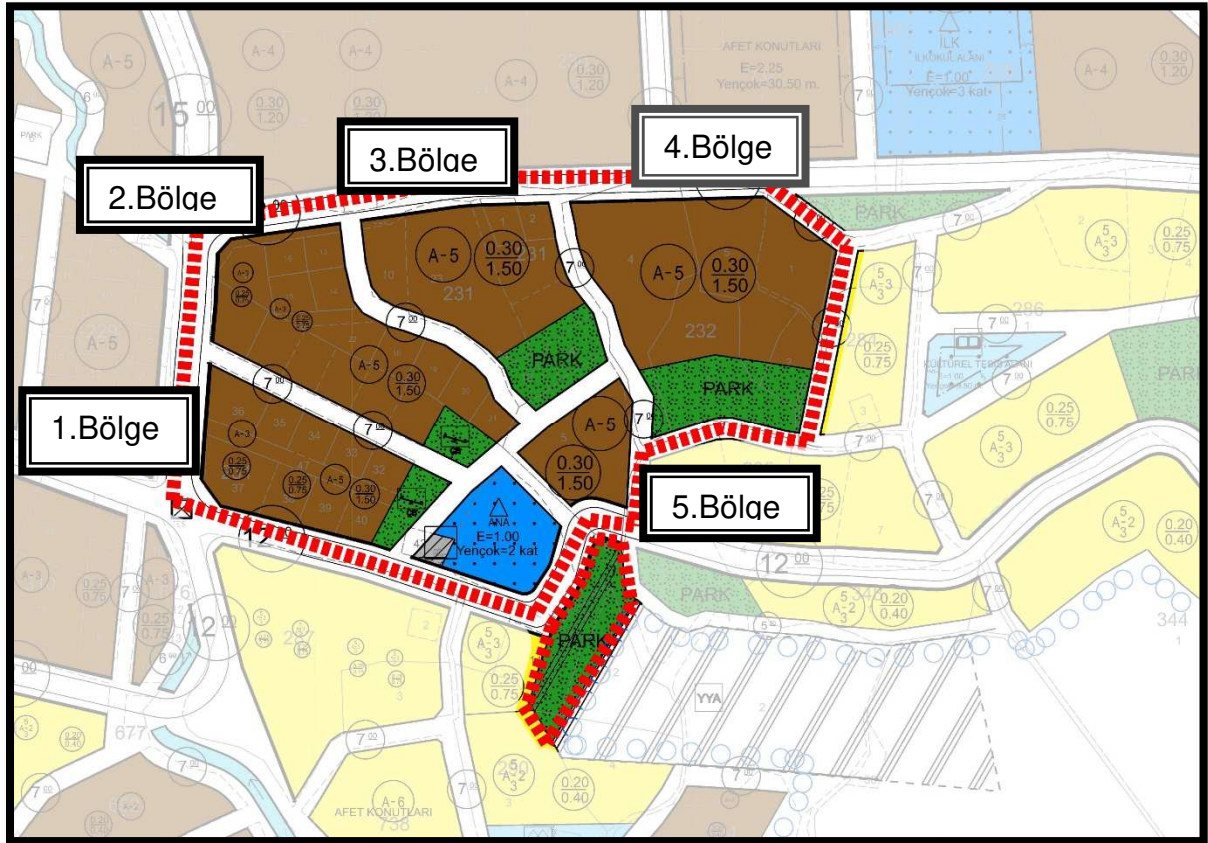
Bahse konu parsellerin yer aldığı imar adalarının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar planı plan kararlarında değişiklik yapılarak Düşük yoğunluklu konut alanı “**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Yoğunluk artışına yönelik ada içerisinde park alanları planlanmıştır. İmar adası içerisinde yol ve ada düzenlemeleri de yapıp bu kararlar alt ölçek plan kararlarında gösterilmiştir.



Şekil 17.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Bahse konu alanda yapılan plan değişikliğiyle, 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarında ada düzenlemeleri, yol hattı ve kullanım kararlarında değişiklik yapılmıştır. Öncelikle arazi kullanım kararları doğrultusunda mevcut yapılaşma durumu analiz edilmiş ve bu doğrultuda alanda ortalama kat yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca alanda yapı kalitesi kötü ve orta kalitede olup kötü yapı kalitesine sahip alanların dönüşümünü sağlamak ve alanda yapı kalitesini iyileştirmek amacıyla da alandaki yapılaşma koşulları “**Ayrık Nizam 5 kat, KAKS:1.50 TAKS:0.30**” olarak planlanmıştır.



Şekil 18.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Mevcut nüfus 340 kişi iken yapılan plan değişikliğiyle 680 kişi olarak öngörülmüştür. Alanda toplam 3400 m² açık yeşil alan kullanımına ihtiyaç duyulmaktadır. Yoğunluk artışına yönelik gerekli asgari yeşil alan büyüklüğü alan içerisindeki mevcut çocuk bahçelerinin alanları büyütülerek ve yeni park alanları planlanarak sağlanmıştır.

Meri imar planında Çocuk Bahçesi 345 m2 iken plan değişikliğiyle 685 m2 olarak, 231 ada muhtelif parselleri kapsayan imar adası içerisinde 850 m2, 232 ada muhtelif parselleri kapsayan imar adası içerisinde 1363 m2 park alanı planlanmıştır. Alan içerisinde toplamda 2898 m2 park alanı planlanmıştır. Kalan 502 m2 yeşil alan ihtiyacı 290 ada muhtelif parselleri kapsayan YYA alan içerisinde sağlanmıştır.

Mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu ve planın uygulanabilirliği dikkate alındığında plan içerisinde asgari yeşil alan ihtiyacının karşılanamadığı durumlarda kamu yararı düşüncesi gözetilerek asgari yeşil alan ihtiyacının YYA üzerinde karşılanmasını sağlamak amacıyla plan hükümlerine “Hopa ilçesinin sahip olduğu topoğrafya klasik planlama anlayışından farklı, daha esnek bir planlama anlayışını gerekli kılmıştır. Buradan hareketle planda asgari yeşil ihtiyacını karşılamak amacıyla jeolojik olarak yerleşime uygun olmayan alanlara “park alanı” kullanım kararı getirilebilir. Fakat bu alanlarda hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilemez. ” hükmü ve “YYA üzerine getirilen park alanı kullanımı şematik olup kullanımın amacı asgari yeşil alan ihtiyacını karşılamaktır. ” hükmü eklenmiştir.

Alan içerisinde mevcutta bulunan ana okul binası plan kararlarında yola tecavüzlü durumdadır. Mevcut teşekküle göre imar adası hatları düzenlenerek ana okul alanı 488 m2 büyütülerek 1.398 m2 olarak planlanmıştır.

Topografik yapıdan kaynaklı meri imar planıyla planlanan imar yollarının uygulanabilir olması için yol hatları ve genişlikleri düzenlenmiştir.

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.

Plan değişikliğiyle birlikte alan kullanımlarındaki değişiklik aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 6. Planlanan Kullanım Büyüklükleri

KULLANIM TÜRÜ	ALAN KODU	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
KONUT	1	2.983
	2	4.326
	3	3.127
	4	4.795
	5	1.180
PARK	3	850
	4	1.363
ANAOKUL	1	1.398
TRAFO	1	114

Tablo 7. Planlama Alanı Yapılaşma Koşulları Ve Planlanan Nüfusu

PARSEL TÜRÜ	ALAN	ADA BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
KONUT	1	2.983	110
	2	4.326	159
	3	3.127	147
	4	4.795	228
	5	1.180	36
TOPLAM		16.411	680

Tablo 8. Mevcut Kullanım Büyüklüğü Ve Planlanan Kullanım Büyüklüğü Karşılaştırması

KULLANIM İŞLEVİ	MEVCUT BÜYÜKLÜĞÜ	PLANLANAN BÜYÜKLÜK	METREKARE ARTIŞI
KONUT	18.428	16.411	2.017
PARK	558	3.400	2842
ANAOKULU	910	1.398	488
TRAFO	94	114	20

8.PLAN NOTLARI

A. 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.

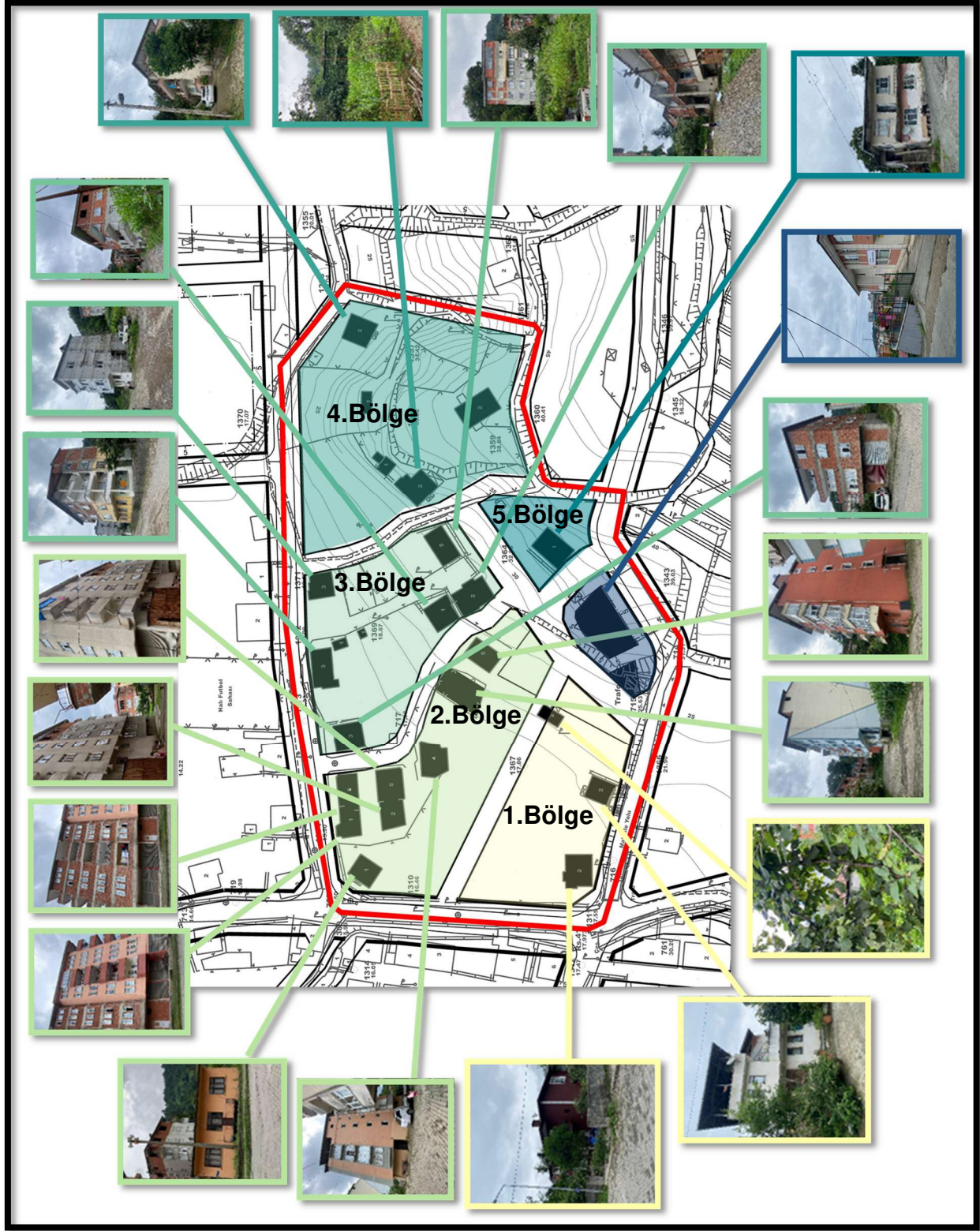
B. ÖZEL HÜKÜMLER

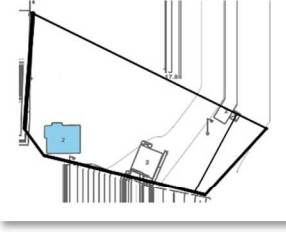
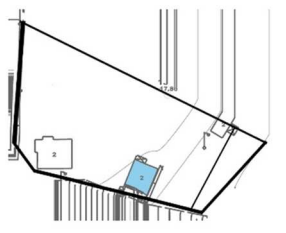
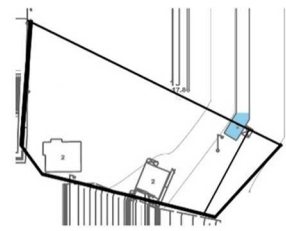
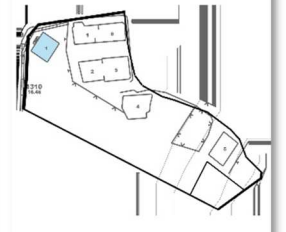
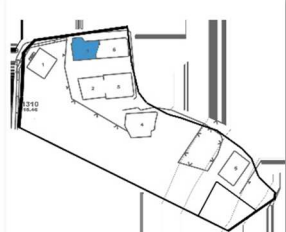
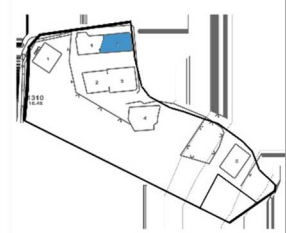
1. HOPA İLÇESİNİN SAHİP OLDUĞU TOPOĞRAFYA KLASİK PLANLAMA ANLAYIŞINDAN FARKLI, DAHA ESNEK BİR PLANLAMA ANLAYIŞINI GEREKLİ KILMIŞTIR. BURADAN HAREKETLE PLANDA ASGARİ YEŞİL

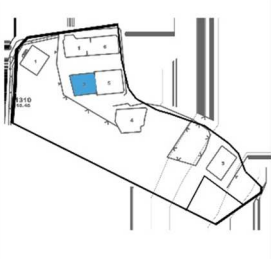
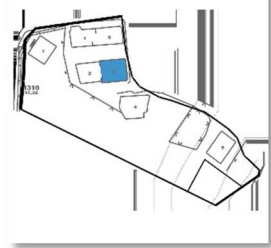
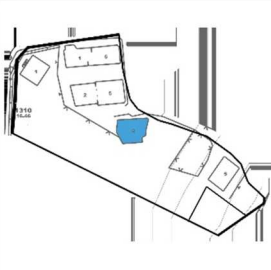
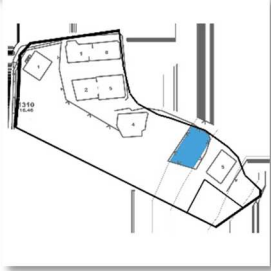
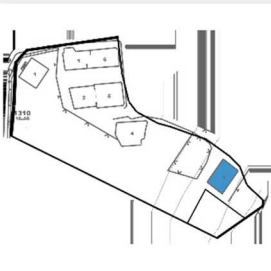
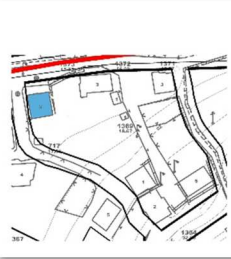
İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA JEOLJİK OLARAK YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARA “PARK ALANI” KULLANIM KARARI GETİRİLEBİLİR. FAKAT BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

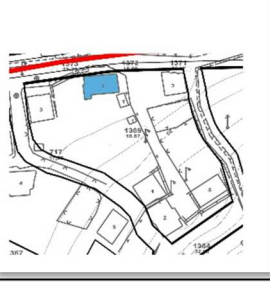
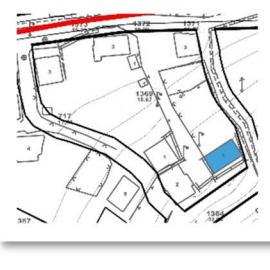
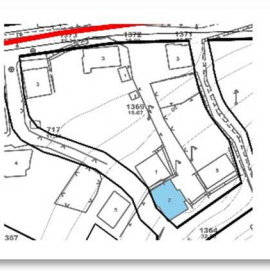
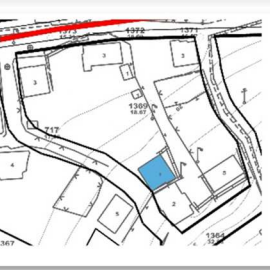
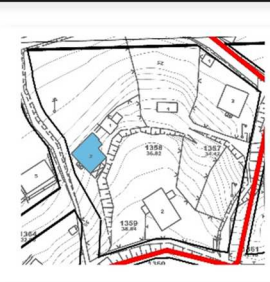
2. YYA ÜZERİNE GETİRİLEN PARK ALANI KULLANIMI ŞEMATİK OLUP KULLANIMIN AMACI ASGARİ YEŞİL ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAKTIR.

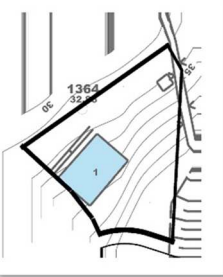
EKLER



BÖLGE	YAPI	HALİHAZIR	ARAZİ ÇEKİMİ	KAT ADEDİ	YAPI DURUMU
1	1.1			2	2,5
1	1.2			3	2
1	1.3			1	HARABE
2	2.1			1	1
2	2.2			6	2
2	2.3			6	2

2	2.4			5	2
2	2.5			6	2
2	2.6			5	2,5
2	2.7			5	2,5
2	2.8			6	2
3	3.1			4	1.5

3	3.2			4	1.5
3	3.3			4	1.5
3	3.4			5	1.5
3	3.5			2	1
3	3.6			4	1.5
4	4.1			1	HARABE

4	4.2			3	2
4	4.3			2	HARABE
5	5.1			2	1