

2025

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

HOPA İLÇESİ MERKEZ KULEDİBİ MAH.
107 ADA 31,52 PARSEL, 120 ADA 1
PARSEL "TİCARET+KONUT ALANI,
PARK ALANI VE MEYDAN" AMAÇLI
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 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	10
2.3 KADASTRO DURUMU.....	14
2.4 HALİHAZIR DURUMU.....	15
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	15
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI..	16
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	17
4.PLAN NOTLARI.....	21

ŞEKİLLER

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

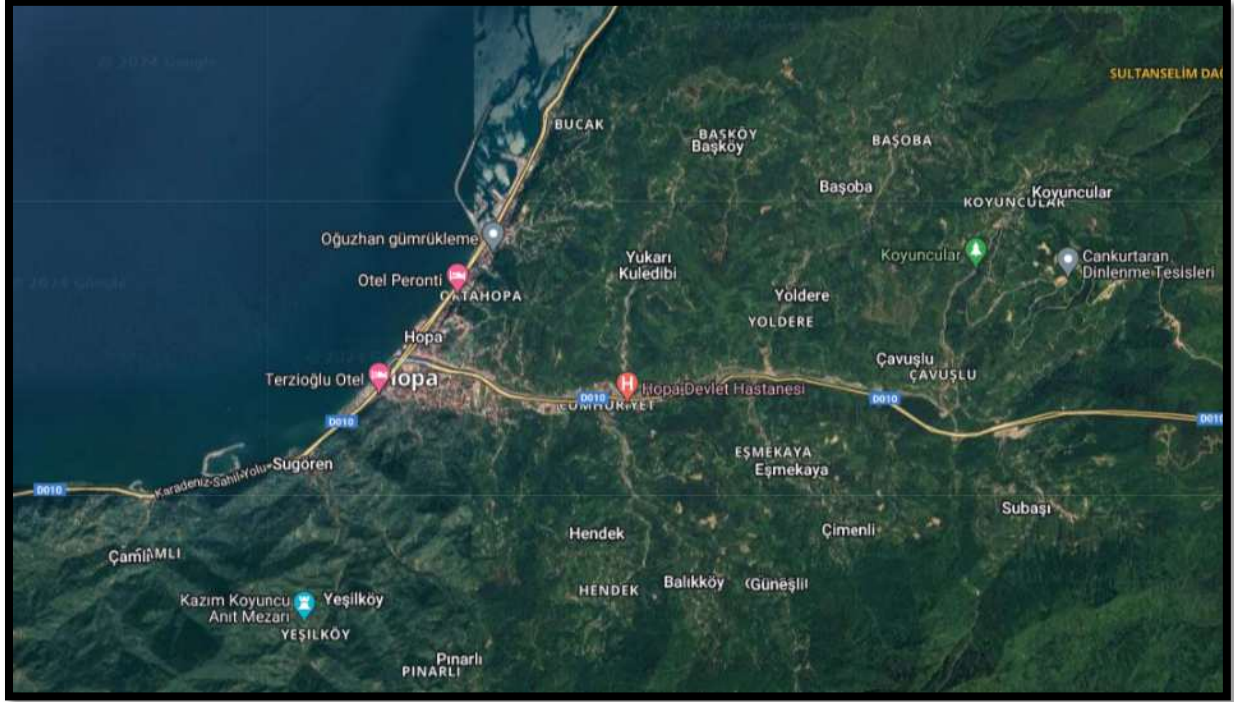
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 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.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Merkez Kuledibi mah. 107 ada 31,52 numaralı parselleri ve 120 ada 1 parseli kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14A2B, F46B14A2C'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14A'dır.

Planlama alanı Hopa ilçesinin kuzeydoğusunda, Merkez Kuledibi Mahallesi'nin kuzeybatısında, eğimli bir alanda yer almaktadır. Alan, kamusal ve ticari alanların yer aldığı merkezi iş alanı bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 2.Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

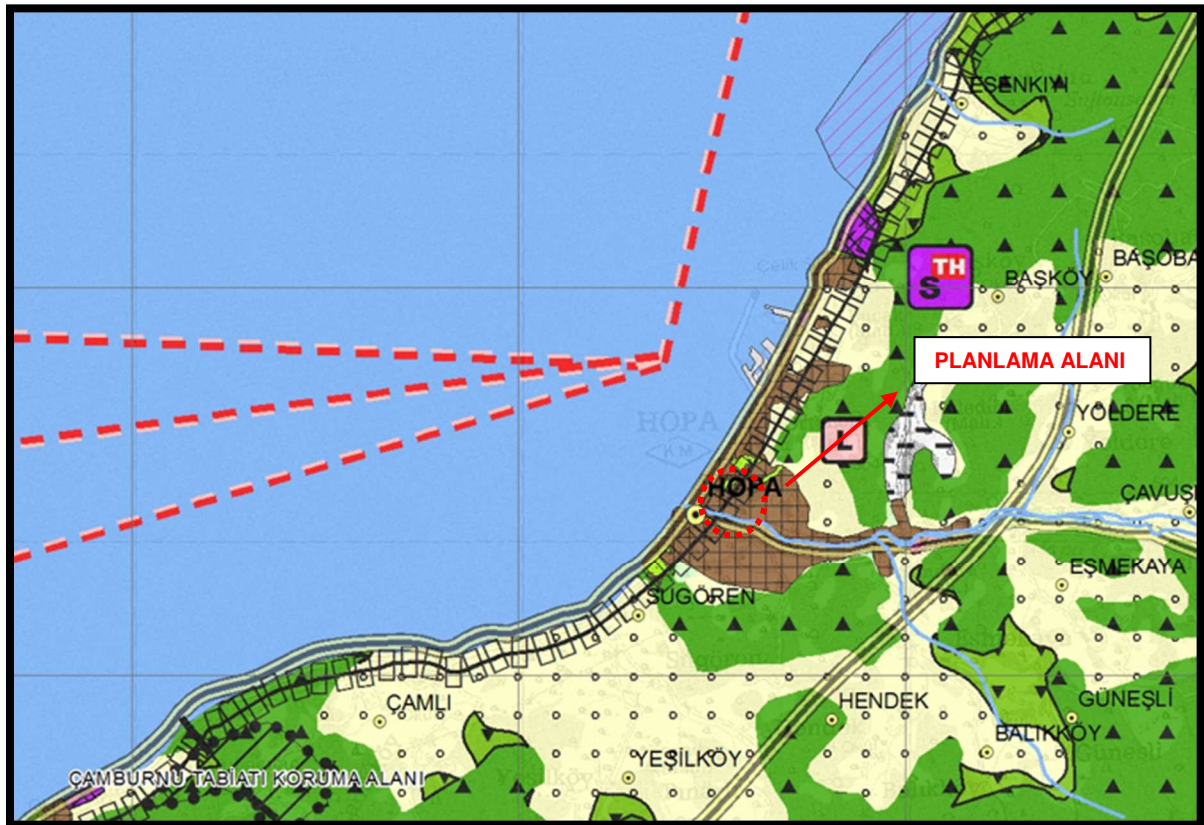
ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
107/31	2.138,00	Arsa
107/52	8.335,57	Kargir Ev, Dükkan Ve Arsası
120/1	366,73	Kargir Bina ve Arsası

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Bölge, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına tabidir. Planlama alanı, belediye mücavir alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu parseller Hopa ilçesi imar planı plan sınırları içerisinde yer alıp alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır. Plan kararlarına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

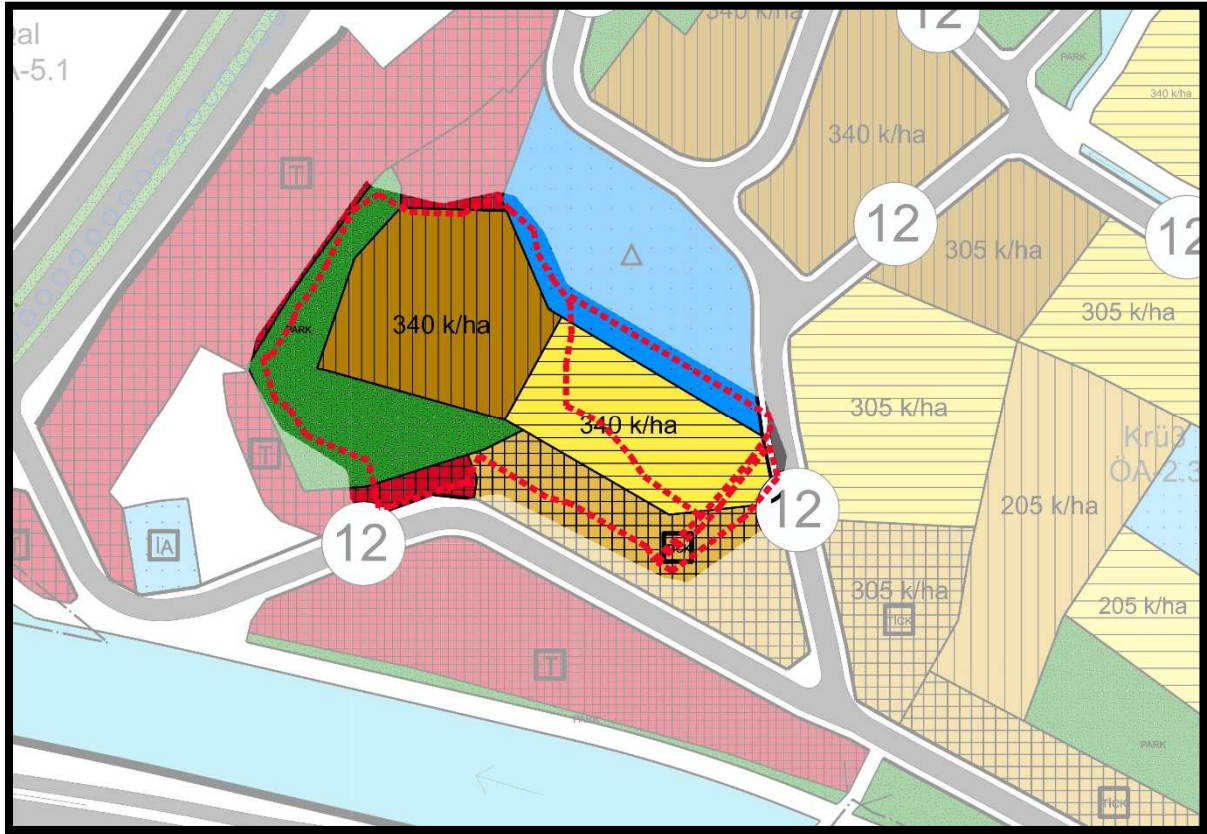
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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



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

1/5000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, 107 ada 52 parsel “Yüksek yoğunluklu konut alanı, Ticaret+Konut Alanı, Ticaret Alanı, ve Park alanı” 107 ada 31 parsel ise “Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı” olarak planlanmıştır. Alanın kuzeyi kentin Merkezi İş Alanı olup, Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. 120 ada 1 parsel ise Gelişme konut alanı ve Ticaret+konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanlarında 1 ha alana 340 kişi düşeceği öngörülmüştür. Bu yoğunluğa yönelik ulaşım aksları ve içerisindeki ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

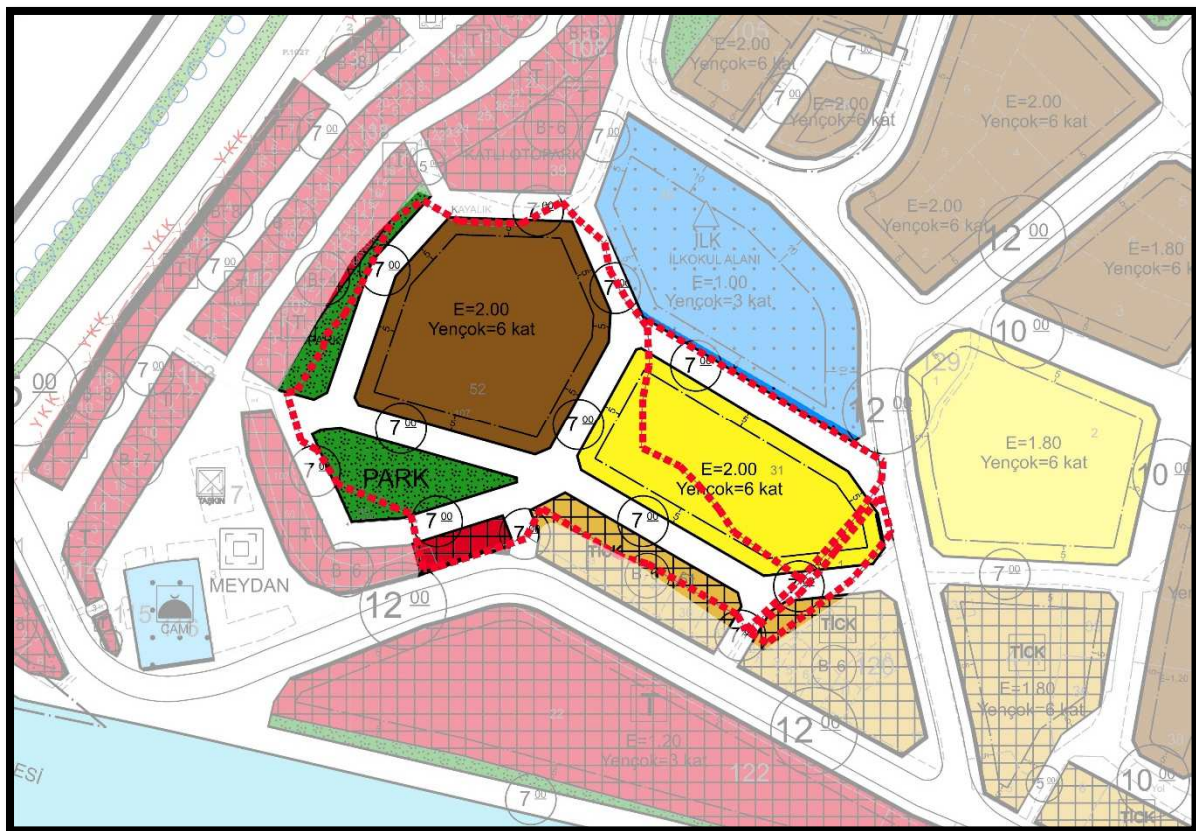
107 ada 52 parsel meskun konut alanı, gelişme konut alanı, ticaret+konut alanı, ticaret alanı ve park alanı olarak planlanmış olup imar yollarına terki bulunmaktadır. Meskun konut alanı yapılaşma koşulları “**Emsal:2.00 Yençok:6 Kat**”, gelişme konut alanı yapılaşma koşulları “**Emsal:2.00 Yençok:6 Kat**”, Ticaret+Konut Alanı ve Ticaret Alanı kullanımı ise “**Bitişik Nizam 6 Kat**” olarak planlanmıştır. Parsel içerisinde kullanımları

ayıran, kullanımların cephe aldığı 7 metre genişliğinde imar yolları planlanmıştır. Ayrıca parselin güney ve batı cephesinde park alanına terki bulunmaktadır.

107 ada 31 parselin bulunduğu imar adası gelişme konut alanı kullanımında, yapılaşma koşulları **“Emsal:2.00 Yençok:6 Kat”** olarak planlanmıştır. Parsel, doğu cephesinden 12 metre diğer cephelerinden 7 metre imar yolundan cephe almaktadır.

120 ada 1 parsel doğuda 12 metre yoldan cephe alıp diğer cephelerde 7 metre yoldan cephe almaktadır. Parselin batısından geçen 7 metre yol parseli ikiye ayırıp her iki alan ayrı fonksiyonlarda planlanmıştır. Yolun doğusu gelişme konut alanı batısı ise Ticaret+Konut alanı olarak planlanmıştır. Gelişme konut alanı yapılaşma koşulları **“Emsal:2.00 Yençok:6 Kat”** Ticaret+konut alanı yapılaşma koşulları **“Bitişik Nizam 6 Kat”** olarak planlanmıştır.

Bahse konu alanın bulunduğu bölge kentin “Merkezi iş alanı” nitelendirdiğimiz ticari fonksiyonların, kamusal alanların bulunduğu yoğun kullanıma sahip bir alandır. Alanın yakın çevresinde ilkokul alanı ve cami alanı yer almaktadır.



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

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

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

ADA/ PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	KONUT ALANI (m ²)	TİCARET ALANI(m ²)	TİCARET+ KONUT ALANI(m ²)	PARK ALANI (m ²)
107/31	2.138,00	1.790	-	-	-
107/52	8.335,57	4.362	213	397	975
120/1	366,73	180	-	88	-

Tablo 3.621 Ada Muh. Parseller Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

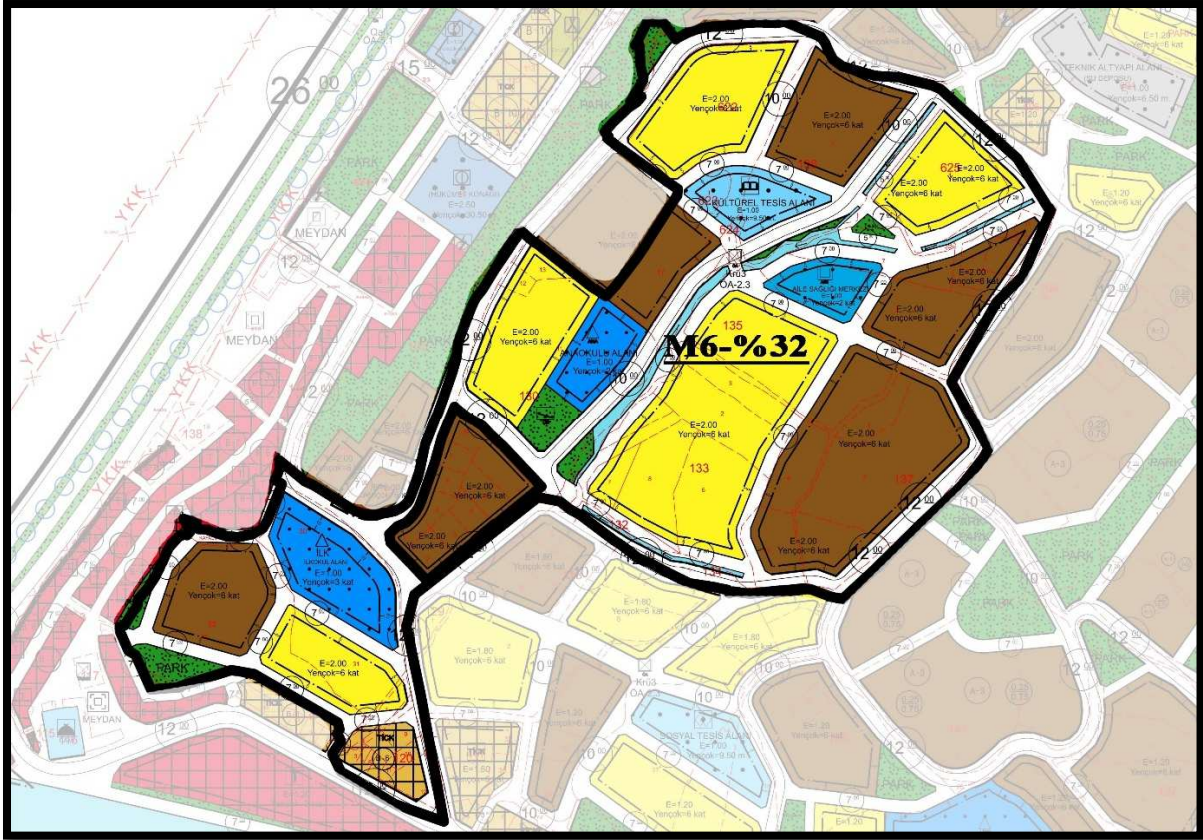
KONUT ALANI BÜY. (M2)	KONUT + TİCARET ALANI BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
6.264	330	12.528+792= 13.320	102	327 kişi

(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.)

107 ada 52 parsel ve 120 ada 1 parsel emsal alanı hesaplanırken Ticaret+Konut Alanı kullanımında konut kullanım oranı %80 olacak şekilde emsal alanına ilave edilmiştir. Taşınmazların nüfus öngörüsünde yer alan kullanımlarında toplamda 330 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

Bahse konu alan, M6 imar uygulama bölgesinde kesinti oranı %32'dir. Bulunduğu imar uygulama bölgesi 92.476 m2 alan büyüklüğünde olup alanda yapılacak emsale ve adalara yönelik düzenlemeler bulunduğu bölgeden ziyade alana değer artışı sağlayacak olduğundan imar uygulamasının dengeli ve doğru yapılabilmesi için alanın doğusunda planlanan 12 metre imar yoluyla sınırlandırılarak yeni bir uygulama bölgesi oluşturulacaktır.

Parsel bazında kullanım büyükleri verilmiş olup alandaki toplam park alanı büyüklüğü ise 1.313 m2'dir.



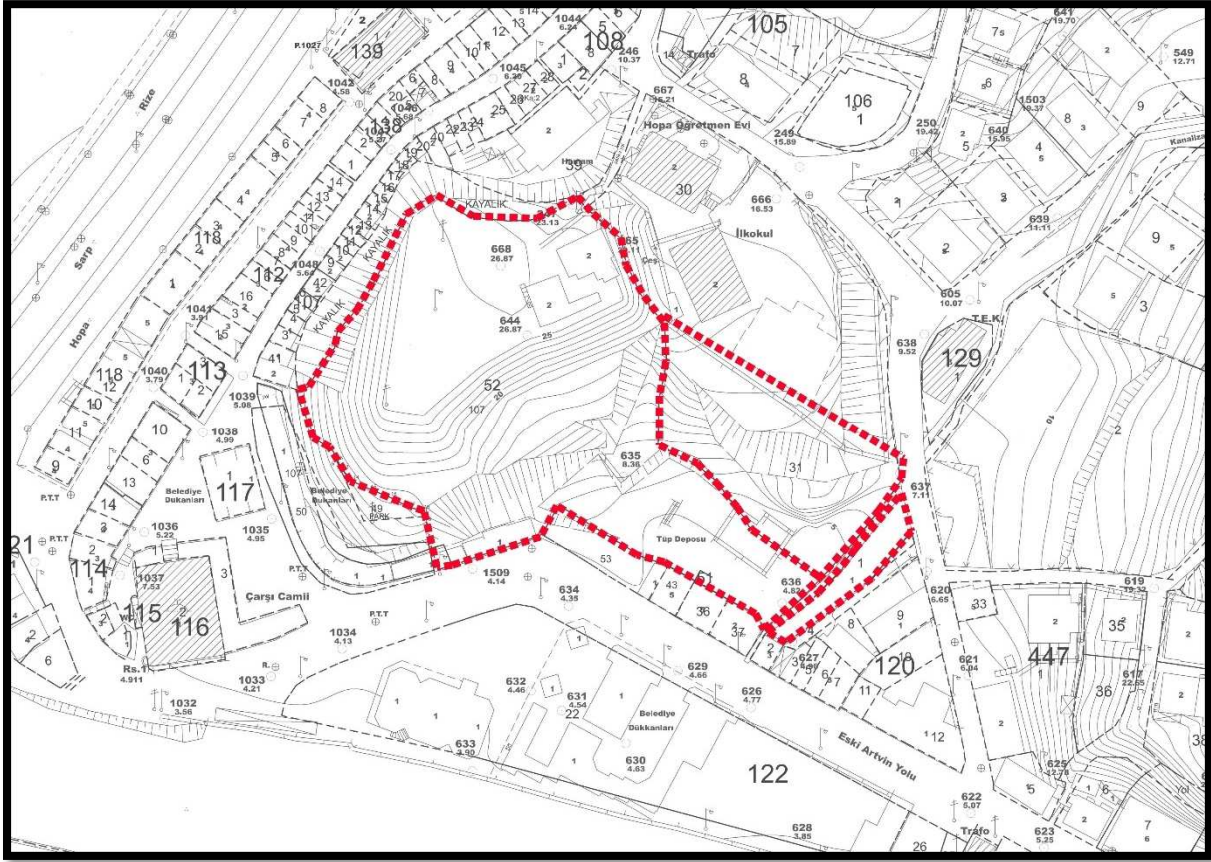
Şekil 9. İmar uygulama bölgesi

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

5. HALİHAZIR DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı Ve Çevresi Halihazır Durumu

Halihazır durumuna bakıldığında taşınmazın kuzey cephesinde kayalık alan yer almaktadır. Batı cephesine doğru gidildikçe taşınmazın en alttaki noktası ve en üst noktası arasında yaklaşık 15 metre kot farkı bulunmaktadır. Doğu cephesinde yer alan okul alanı ve taşınmaz arasında kot farkından dolayı duvar oluşmuştur.

6. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Hopa Merkez Kuledibi mahallesi 107 ada 1,31,52 numaralı parsellerin yer aldığı imar adası meri imar planı plan kararlarında konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu alan imar uygulama sahası içerisinde yer alıp kesinti oranı %32'dir. Taşınmazları kapsayan alan ayrı bir uygulama bölgesi olarak çalışılıp alanda emsal artışı, yol ve ada düzenlemelerine yönelik düzenlemeler yapıp kesinti oranının artırılmasına yönelik plan kararlarında değişiklik yapılmıştır.

Ayrıca bahse konu taşınmazlar, hem kentin MİA'sı (Merkezi iş alanı) olarak adlandırabileceğimiz ticari kullanımların yoğun olduğu bir alanda yer almaktadır. Etrafı ticaret ve ticaret+konut alanı olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda bulunduğu bölgedeki

potansiyeli ve kullanım kararları doğrultusunda taşınmazlarda konut alanı olarak verilen kullanım kararı düzenlenerek **“Ticaret+Konut Alanı”** olarak plan değişikliği 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.

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

Bahse konu parsellerin yer aldığı imar adalarında değişiklik yapılarak alan kullanımı **“Konut+Ticaret Alanı”** olarak 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar planı plan kararlarına işlenmiştir. İmar adası içerisinde yol ve ada düzenlemeleri de yapıp bu kararlar alt ölçek plan kararlarında gösterilmiştir.

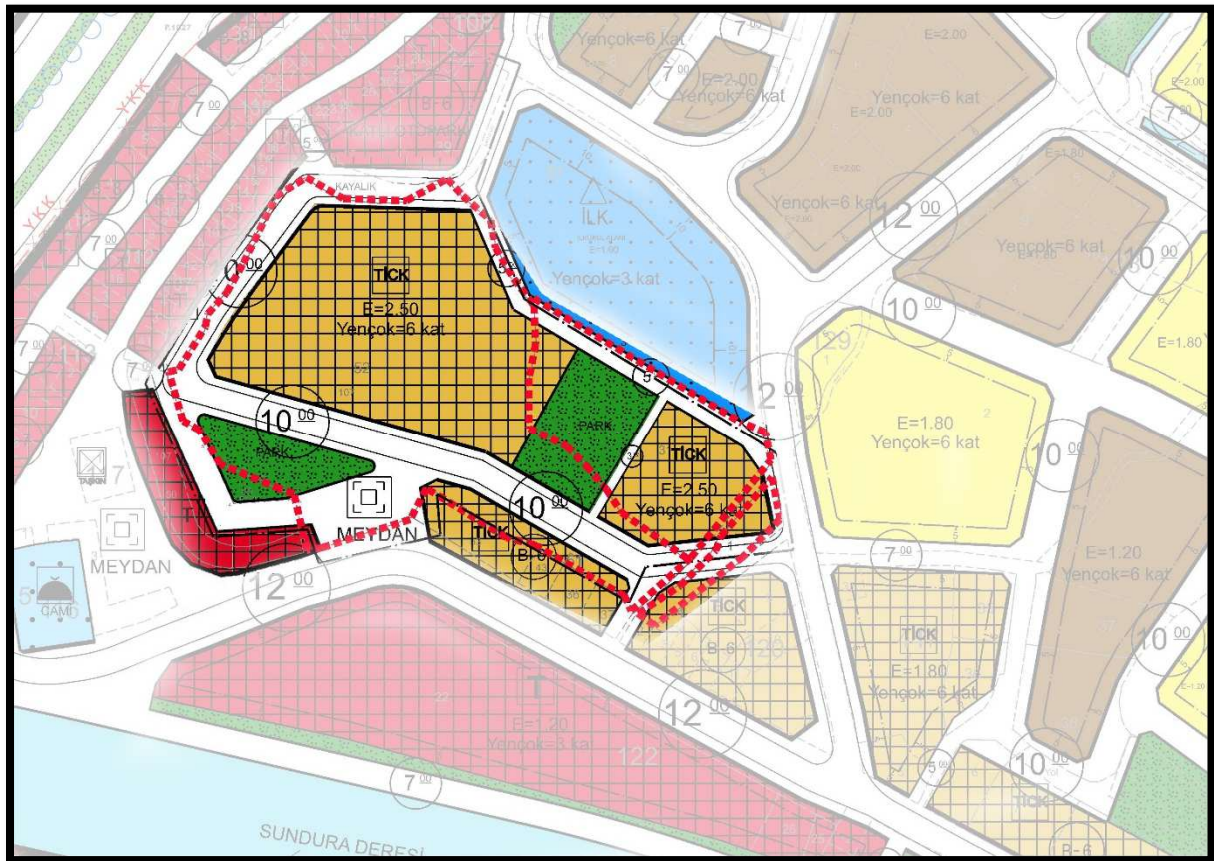


Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.2 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 imar adası, yol hattı, yapılaşma koşulları ve kullanım kararlarında değişiklik yapılmıştır. Bahse konu alanın, yakın çevresi ile bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlenerek yerinde yapılan incelemeler ve fiziksel çalışmalarla birlikte potansiyel analizi yapılmıştır. Bu doğrultuda alanın bulunduğu bölge kentin MİA'sı olarak belirlenmiş ve etrafında ticaret ve karma kullanımların yer aldığı görülmüştür. Konut alanı olarak planlanan imar adasının mevcut kullanım talebine yönelik olmadığı alanın etkin kullanılmasını ve alandaki kullanım talebiyle, alanın mevcut ve gelecekte imkanlarıyla uyum sağlamak ve plan kararlarında bütünlüğü ve kamu yararını gözeterek bir düşünceyle plan kararlarında değişiklik yapılmıştır.

Bu değerlendirmeler sonucunda, bahse konu alan **“Ticaret+Konut Alanı”** yapılaşma koşulları **“Emsal:2.50 Yençok:6 kat”** olarak planlanmıştır.



Şekil 7.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Fonksiyon ve yapılaşma koşullarında yapılan değişiklik alandaki trafik ve nüfus yoğunluğunu arttıracığından dolayı mevcut plan kararlarında önerilen imar yolları düzenlenerek 10 metre genişliğinde planlanmıştır. Doğuda 12 metre yola bağlanıp güneyde tekrardan 12 metre yola bağlanan ring şeklinde bir yol aksı planlanmıştır. Alanın doğusunda yer alan ilkokul alanıyla arasında yüksek kot farkından dolayı duvar oluşmaktadır. Bu sebeple yol genişliği 5 metre olarak düzenlenip güneyde 12 metre, doğuda planlanan 10 metre imar yoluna bağlanmıştır.

Alanın batısında yer alan park alanı, batıda 7 metre yoldan cephe alıp yolun karşı tarafı ticaret alanı olarak planlanmıştır. Yoğun bir yapılaşmaya sahip olan bölgenin aynı zamanda ticari kullanıma sahip olması alanın gün içindeki kullanımını yoğunlaştırmaktadır. Özellikle trafik sıkışıklığının yaşandığı bölgede yayalara yönelik çözümlerler zayıf kalmaktadır. Ticari kullanımlar arasında yaya sirkülasyonunu sağlamak, alanda boşluk hissi oluşturmak ve planlanan park alanının etkin kullanımını sağlamak amacıyla alanda bir meydan planlanmıştır. Bu doğrultuda mevcut planda yer alan cami meydanıyla bütünlüğü sağlayıp kentte bir odak noktası oluşturmak amaçlanmıştır.

Yapılaşma koşullarında yapılan değişiklik alanda nüfus artışı öngörmektedir. Alanda mevcut plan kararlarına göre 327 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Yapılan plan değişikliğiyle alanda konut kullanım oranı %90 üzerinden hesaplandığında 320 kişi yaşayacağı öngörülmüş olup mevcut plandaki konut+ticaret alanından gelen 20 kişilik nüfusla bahse konu alanda toplam 340 yaşayacağı öngörülmektedir. Alanda 13 kişilik nüfus artışına yönelik gerekli asgari yeşil alan büyüklüğü alan içerisinde park alanı olarak sağlanmıştır. Mevcut planda 1.323 m² önerilen park alanı plan değişikliğiyle 1.620 m² olarak önerilmiştir.

Yapılan plan değişikliğiyle alanda yapılan plan değişikliğiyle alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

MEYDAN(m ²)	TİCARET+KONUT ALANI(m ²)	PARK ALANI (m ²)
550	5.766	1.620

Tablo 3.621 Ada Muh. Parseller Emsal Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT+TİCARİ ALAN BÜY. (M2)	EMSAL ALANI(M2)	KONUT KULLANIM ALANI(%90) (M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
5.766	14.415	12.973	100	320 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.)

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.





7.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER;

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. 06/03/2007 TARİHLİ VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE BU YÖNETMELİKTE YAPILAN VE 03/05/2007 TARİHLİ VE 26511 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" İLE 14/07/2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILI OLAN PLAN HÜKÜMLERİNE VE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİYLE BU YÖNETMELİKLERDE 02.09.1999 TARİH VE 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DEĞİŞİKLERE İLİŞKİN YÖNETMELİKLER VE 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİYLE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. HOPA BELEDİYESİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER;

1. PLAN KARARLARINDA 107 ADA 52 PARSELİN MEYDAN OLARAK TERK EDİLEN ALANININ, İNŞAAT HAKKI TİCARET+KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN İMAR ADASINA TAŞINACAKTIR.