

2025

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

HOPA İLÇESİ MERKEZ KULEDİBİ MAH.
102 ADA 23 PARSEL, 611 ADA 1
PARSEL, 612 ADA 1 PARSEL, 122 ADA
6,9,12,13,25 PARSELLER VE SUNDURA
MAHALLESİ 234 ADA 2,6 PARSEL
"TİCARET+KONUT ALANI, PARK
ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI,
TRAFO ALANI VE PARKOMAT ALANI"
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
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI	8
1.3 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ	8
1.4 SUNDURA MAHALLESİ.....	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	11
2.3 KADASTRO DURUMU.....	14
2.4 HALİHAZIR DURUMU.....	14
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	15
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	21
4.PLAN NOTLARI.....	27

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	10
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	13
Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu	20
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	21
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	20
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	21

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 ARTVIN 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

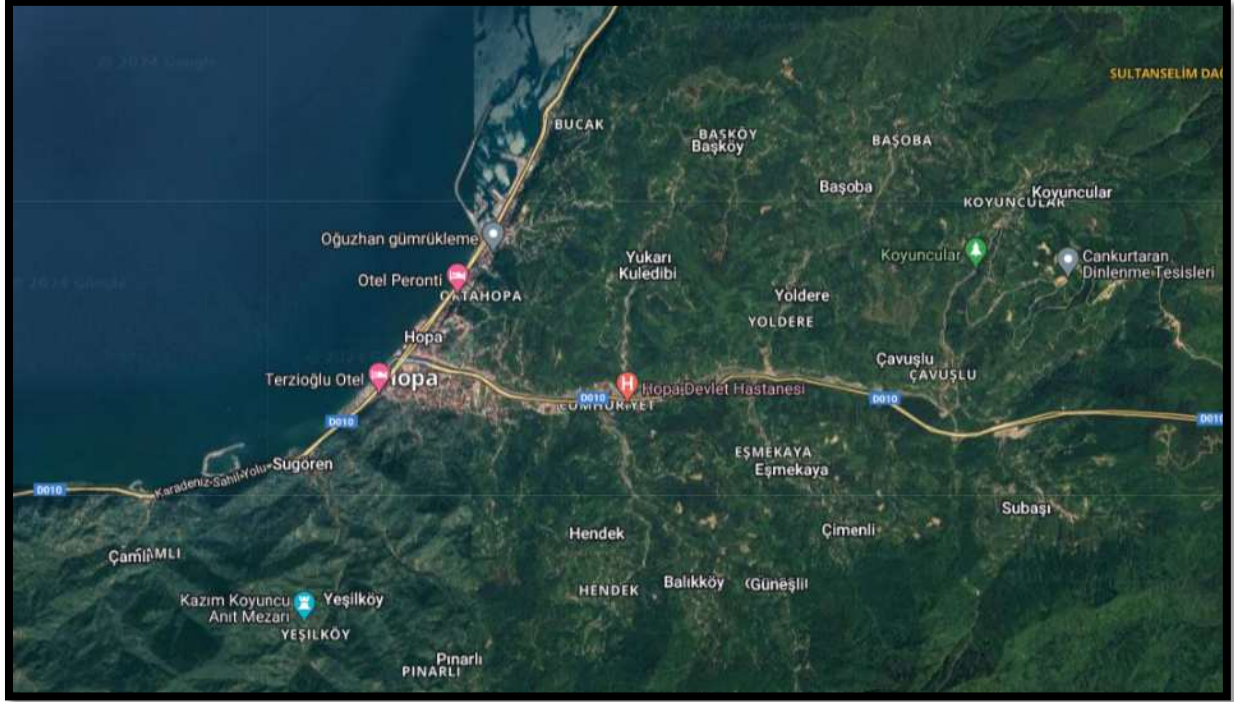
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 kalabalık 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 SUNDURA MAHALLESİ



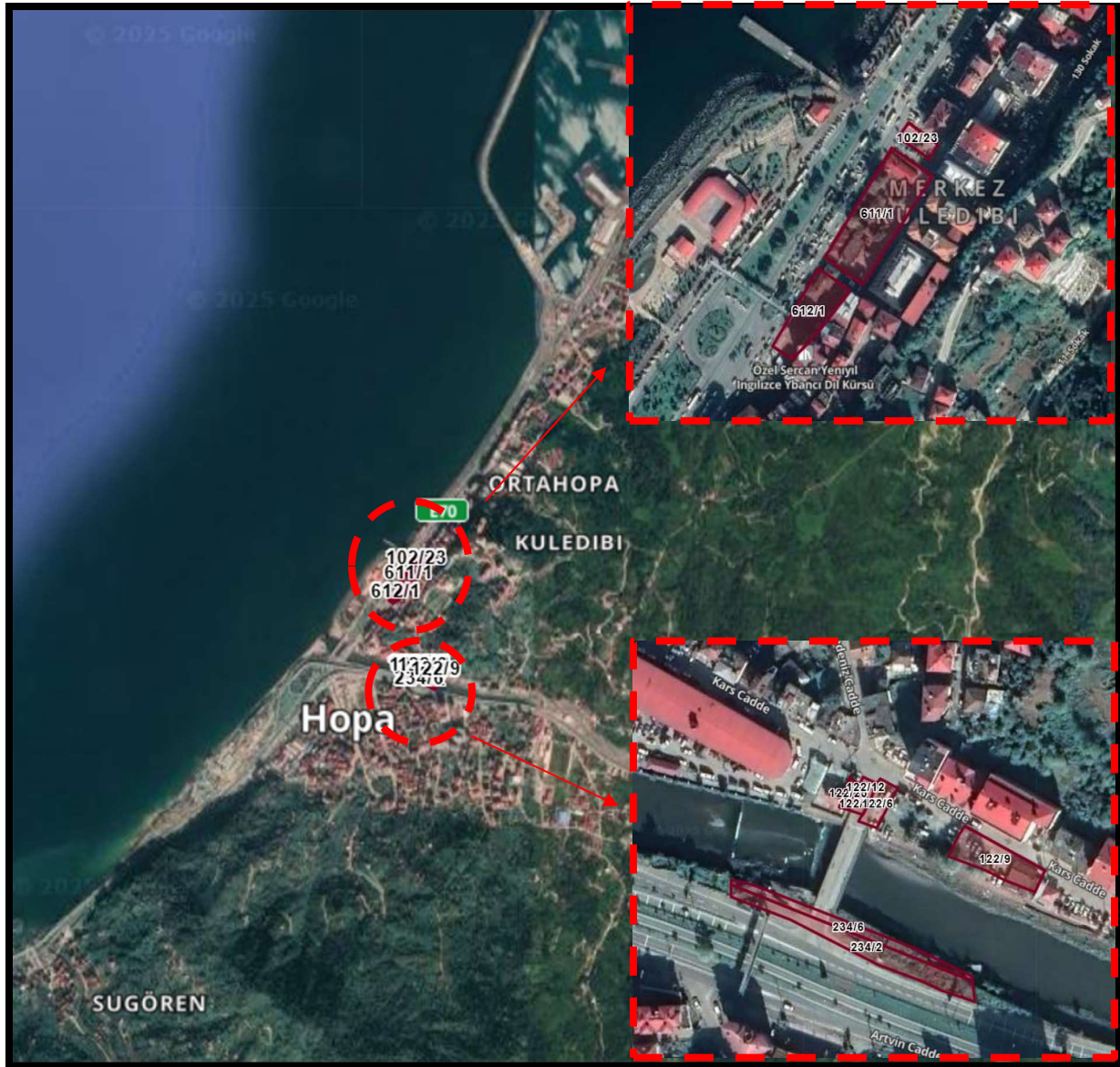
Şekil 5.Sundura Mah. Konumu

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 olarak adlandırabileceğimiz sundura mahallesi konut alanlarının ve hâlihazırda inşaat faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Merkez kuledibi mah. 102 ada 23 parsel, 611 ada 1 parsel, 612 ada 1 parsel, 122 ada 6,9,12,13,15 parseller ve Sundura mahallesi 234 ada 2,6 numaralı parselleri kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete ve kamu mülkiyetine tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. 102 ada 23 parsel, 611 ada 1 parsel, 612 ada 1 parsel ve 122 ada 9 parsel Hopa Belediyesi mülkiyetindedir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14A2C, F46B14A2B, F46B14A2D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14A'dır.

Planlama alanı Hopa ilçesinin kuzeyinde kent merkezi olarak nitelendirilen alanda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak düz bir yapıdadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 2. Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
102/23	430,04	Arsa
611/1	4.355,29	İki Katlı Kargir Bina Ve Arsası
612/1	2.054,87	İki Katlı Kargir Bina Ve Arsası
122/6	203,56	Arsa
122/9	640,22	Arsa
122/12	63,75	Arsa
122/13	59,42	Arsa
122/25	74,28	Arsa
234/2	1.005,12	Arsa
234/6	436,83	Arsa

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

Bahse konu parsel Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Yerleşme Alanı**" lejantında kalmaktadır.

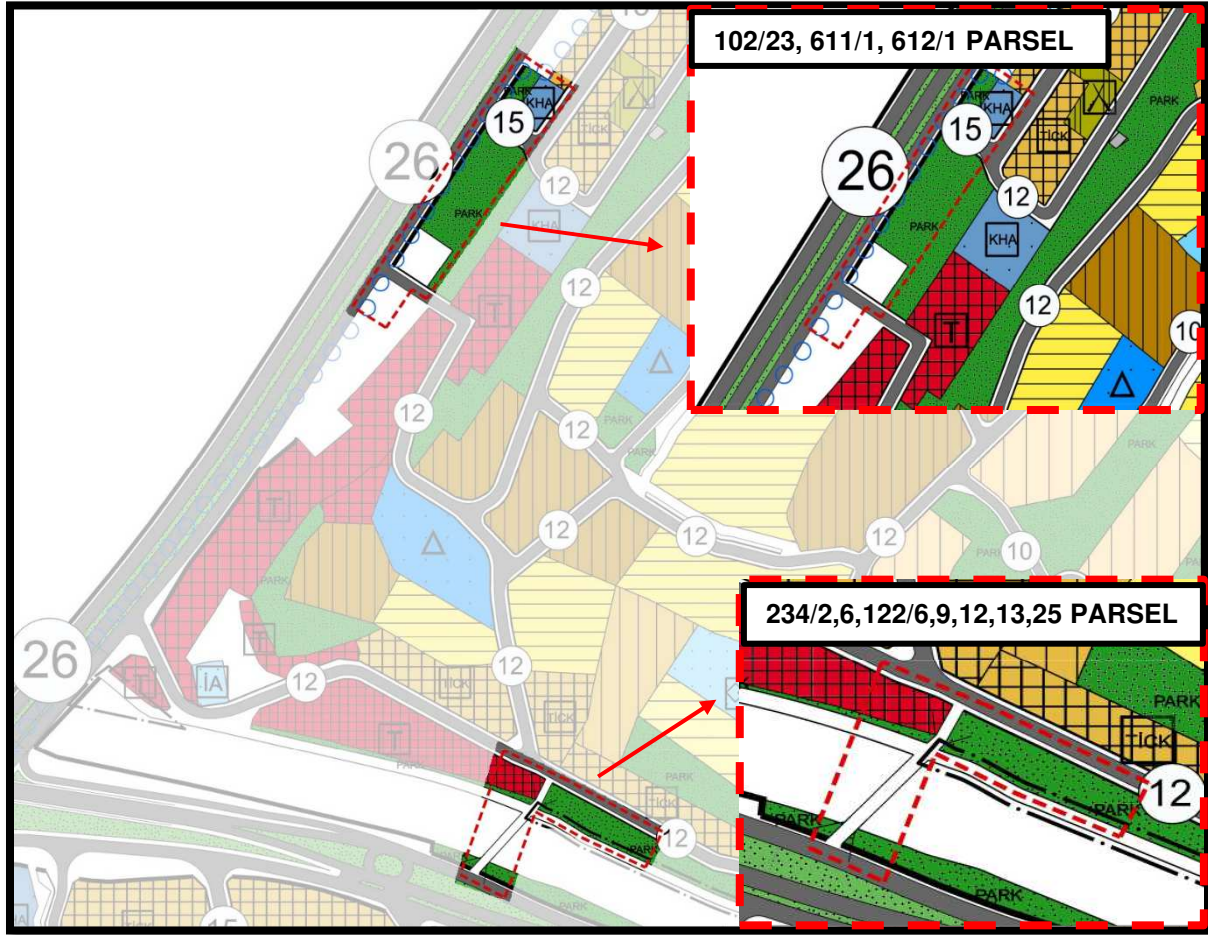


Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, bahse konu 102/23, 611/1 ve 612/1 numaralı parselleri kapsayan alan "Park alanı ve Meydan" olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyi Karadeniz sahil yoluna paralel şehir içi yol olarak planlanmıştır.

Alanın bulunduğu bölge kentin merkezi, kullanım kararları Kamu hizmet alanları, Ticaret alanları ve Ticaret+Konut alanları olarak planlanmıştır. Alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.

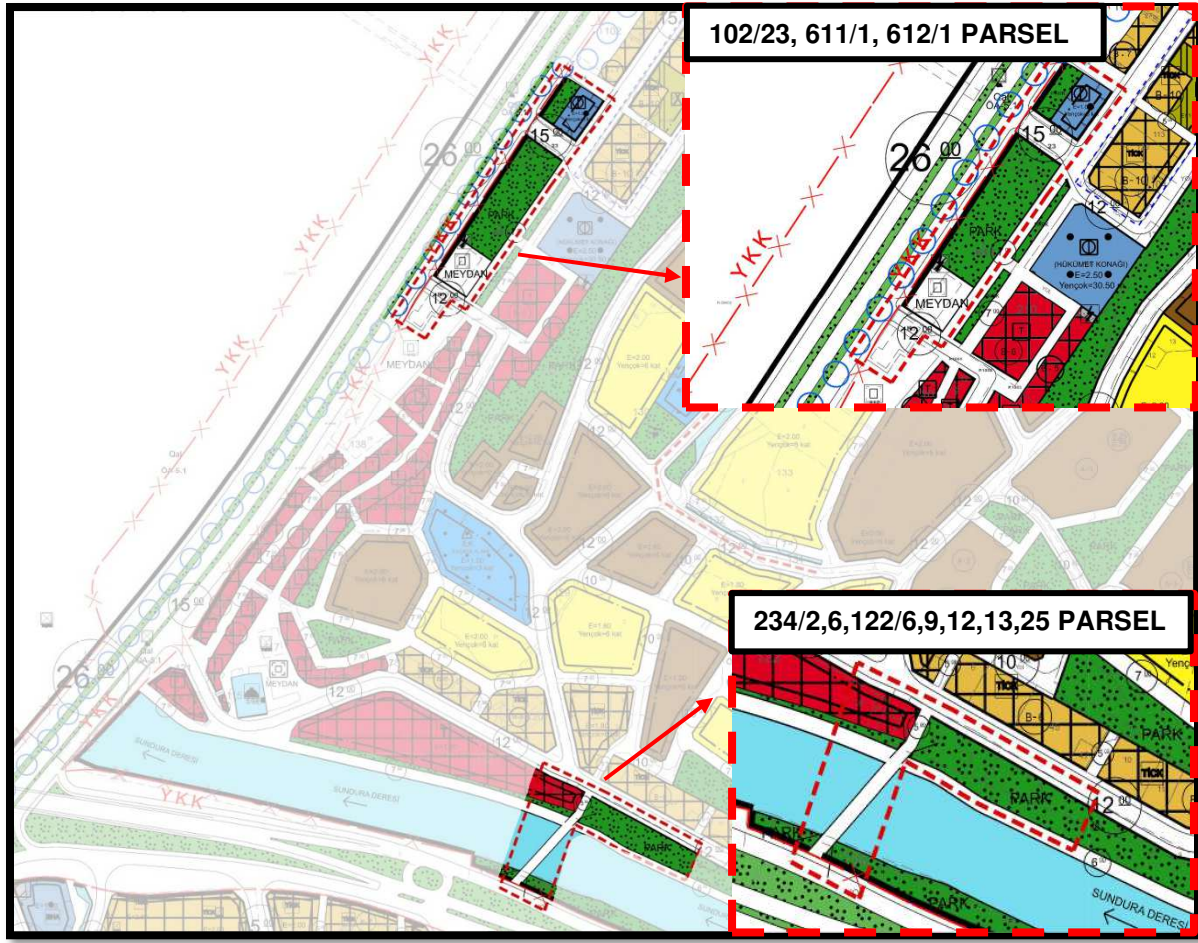


Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Bahse konu 102/23, 611/1 ve 612/1 numaralı parselleri kapsayan alan "Park alanı ve Meydan" olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyi Karadeniz sahil yoluna paralel kent içi yoldan cephe almaktadır. 102 ada 23 parsel 15 metre genişliğinde yol içerisinde planlanmıştır. 611 ada 1 parsel park ve meydan olarak planlanmışken, 612 ada 1 parsel tamamı meydan olarak planlanmıştır.

122 ada 12,13,25 numaralı parseller "Ticaret Alanı" olarak planlanmışken, 122 ada 6,9 parseller ise park alanı olarak planlanmıştır. Ticaret Alanı yapılaşma koşulları "**Emsal:1.20 Yençok:3 Kat**" olarak planlanmıştır. 234 ada 2 ve 6 numaralı parseller park alanı olarak planlanmış parsellerin doğu cephesine doğru köprü planlanmıştır.



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

Tablo 2. Mevcut Alan Büyüklüğü

ADA/PARSEL	ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
102/23	YOL	430
611/1	PARK ALANI	2.516
	MEYDAN	879
612/1	MEYDAN	2.054
122/6,9,12,13,25	PARK ALANI	538
	TİCARET ALANI	240
234/2,6	PARK ALANI	1.707

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 Merkez Kuledibi mahallesi içerisinde yer alan Hopa Belediyesi mülkiyetindeki taşınmazlarda kentsel gelişim dinamikleri, mevcut kullanım talebi, bölgesel ihtiyaçlar ve plan bütünlüğü dikkate alınarak kamu yararı düşüncesi gözetilerek kullanım kararlarına yönelik düzenleme yapılması plan değişikliği gerekçesidir. Bu başlık altında, planlama alanının mevcut durumu ve çevresiyle ilgili veriler analiz edilerek, alanın gelişim potansiyeli değerlendirilmiştir. Ayrıca, mevcut kadastro ve halihazır durumu göz önünde bulundurularak, alanın gelecekteki fonksiyonel kullanımlarına yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Ayrıca kentin kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe Sundura deresi üzerinde yer alan ilk köprünün yerinde ölçümleri yapılarak mevcut genişliğine ve güzergahına imar planında değişiklik yapılması ve Köprünün sağ çıkışından itibaren kuzeye doğru devam edip Karadeniz sahil yoluna paralel devam eden yol aksı boyunca yaklaşık 1 km alanda parkomat alanı planlamasına yönelik planda güzergah belirtilmiştir.

Planlama ilkeleri ve plan kararları oluşturulurken, alanın mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik özellikleri detaylı şekilde analiz edilmiştir. Bu analizler doğrultusunda, sürdürülebilirlik esas alınarak çevreye duyarlı, toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilen ve kentsel yaşam kalitesini artıran kararların geliştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca, yerel halkın görüş ve önerileri de planlama sürecinde dikkate alınmış olup, şehircilik ilkelerine uygun, dengeli ve fonksiyonel bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde kamu yararı düşüncesi gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan kararlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir.

ARAZİ KULLANIM ÇALIŞMASI:

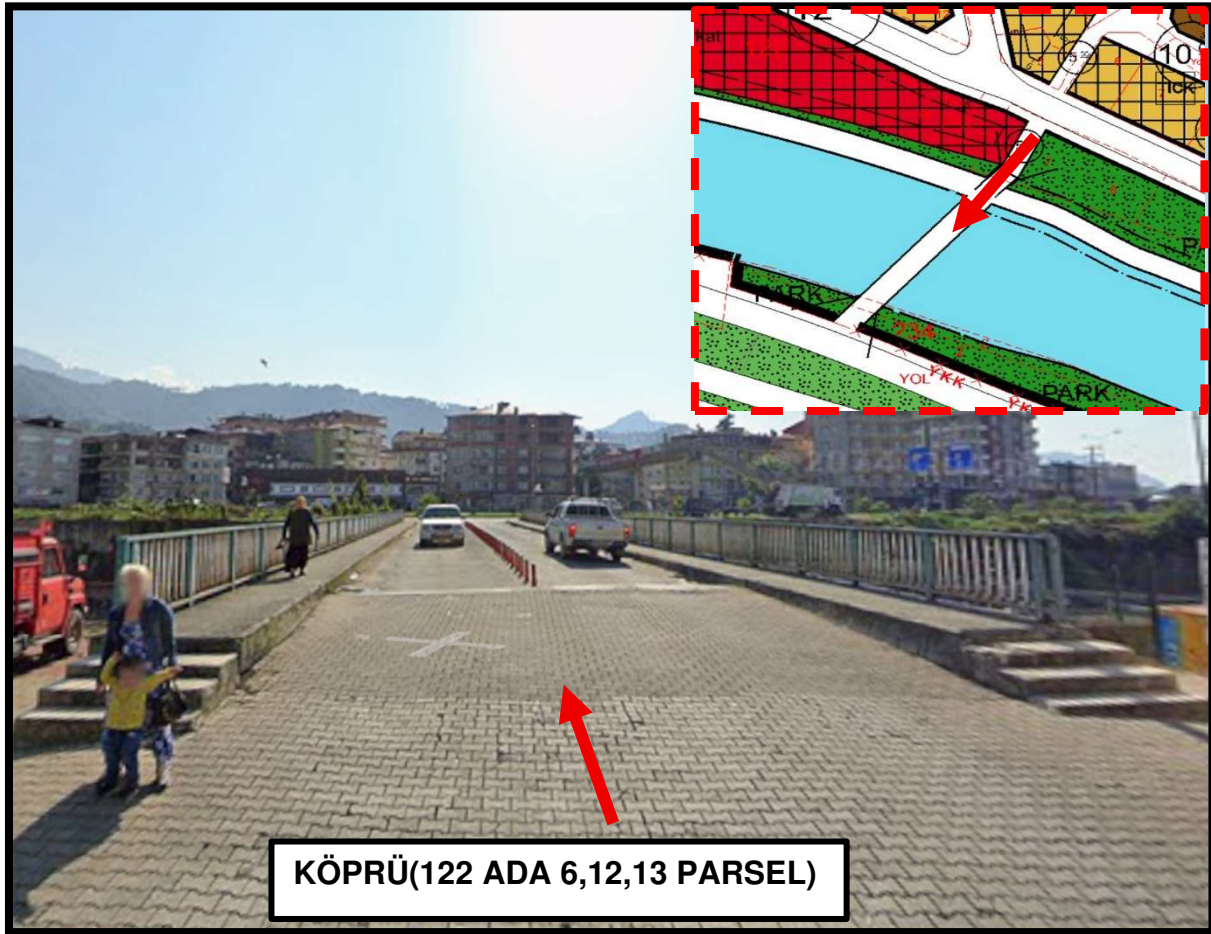
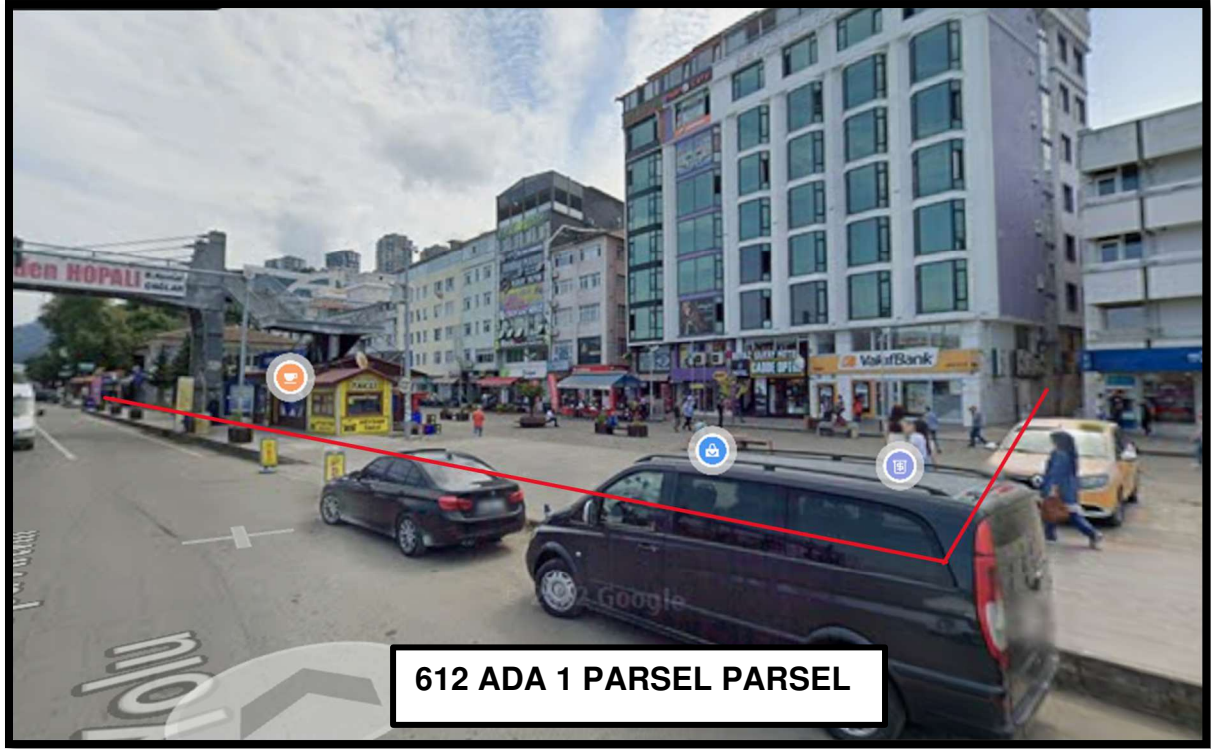
Arazi kullanım çalışması kapsamında, planlama alanında mevcut arazi kullanımları detaylı şekilde incelenmiş ve alanın sahip olduğu avantajlar ile karşılaşılan sorunlar tespit edilmiştir. Bu analizler ışığında, alanın fonksiyonel olarak daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde kullanılmasına yönelik alternatif senaryolar geliştirilmiştir. Ayrıca, alanın doğal yapısı, ulaşım olanakları ve çevresel faktörler de dikkate alınarak, sosyal donatı alanlarının artırılması ve yeşil alanların korunmasına öncelik verilmiştir.



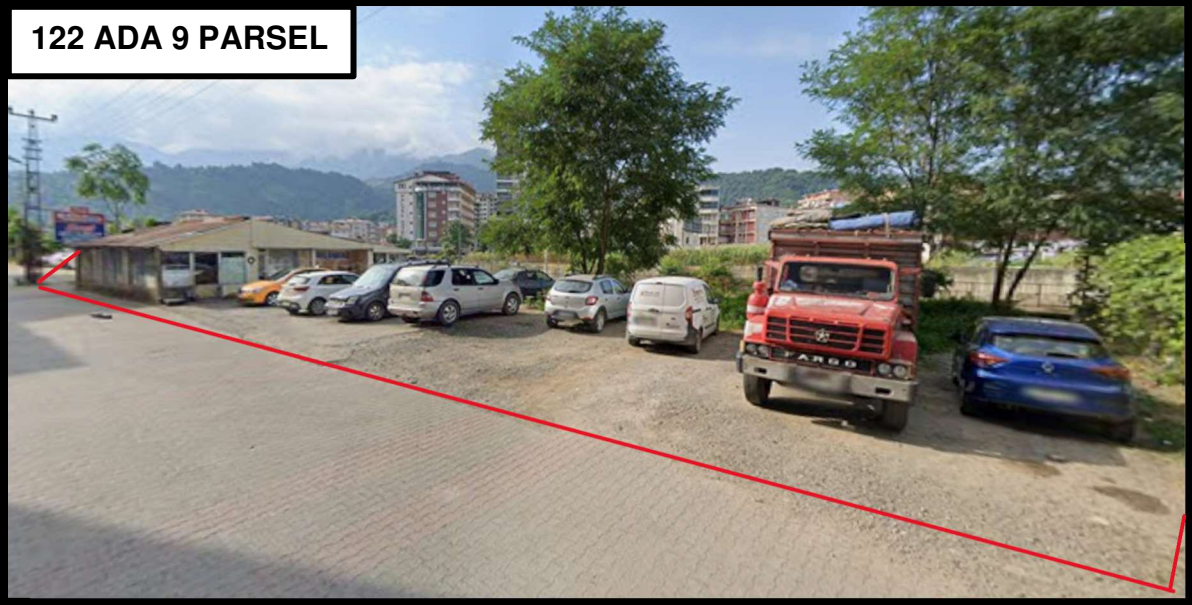
612 ADA 1 PARSEL PARSEL



612 ADA 1 PARSEL PARSEL



122 ADA 9 PARSEL



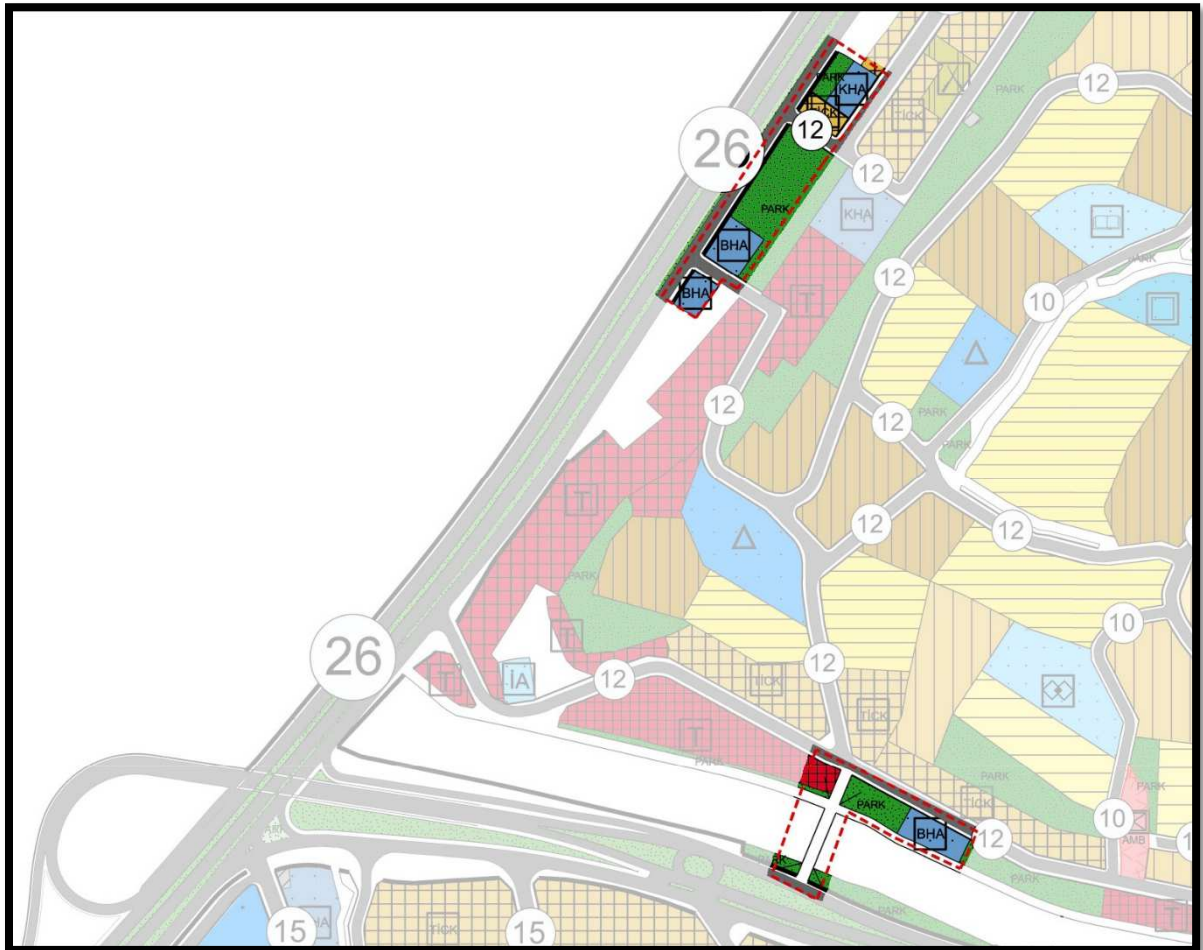
122 ADA 25 PARSEL



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

Bahse konu parsellerin yer aldığı imar adalarında 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar planı plan kararlarında hem mevcut hem de gelecekteki nüfusun ihtiyaçlarına uygun, dengeli ve sürdürülebilir bir kent vizyonunun ortaya konulması hedeflenmiştir.

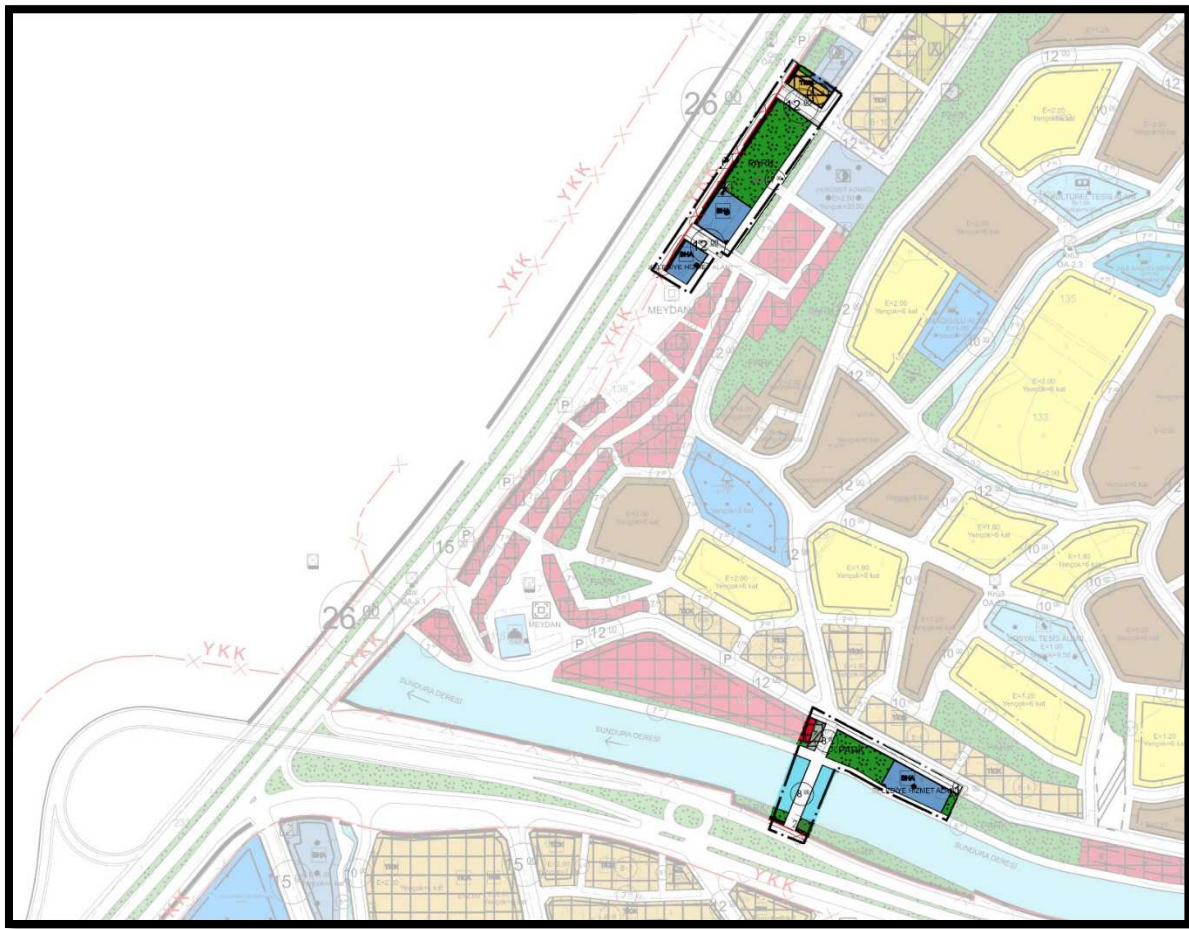
Planlama alanında yapılan analizler neticesinde, bölgede sürdürülebilir kalkınmayı destekleyecek şekilde mevcut arazi kullanımının verimli hale getirilmesi ve kentsel donatı alanlarının artırılması hedeflenmiştir. Ayrıca, planlama ilkeleri kapsamında yeşil alanlar ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi için çeşitli öneriler geliştirilmiştir. Bu doğrultuda, alanın mevcut potansiyeli dikkate alınarak hem yaşanabilir bir çevre oluşturmak hem de kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kapsamlı bir yaklaşım benimsenmiştir.



Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

Bahse konu alanda hazırlanan plan değişikliğiyle, 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarında imar adası, yol hattı, ve kullanım kararlarında değişiklik yapılmıştır. Bahse konu alanın yakın çevresi ile bölge ve kent bütünü içindeki konumunu belirlenerek yerinde yapılan incelemeler ve fiziksel çalışmalarla birlikte potansiyel analizi yapılmıştır. Bu doğrultuda taşınmazların yer aldığı bölgeyi ticari alanların, ticaret+konut alanları, kamusal alanlar v.b karma kullanım alanlarının yer aldığı kentin MİA'sı(Merkezi iş alanı) olarak nitelendirebiliriz.

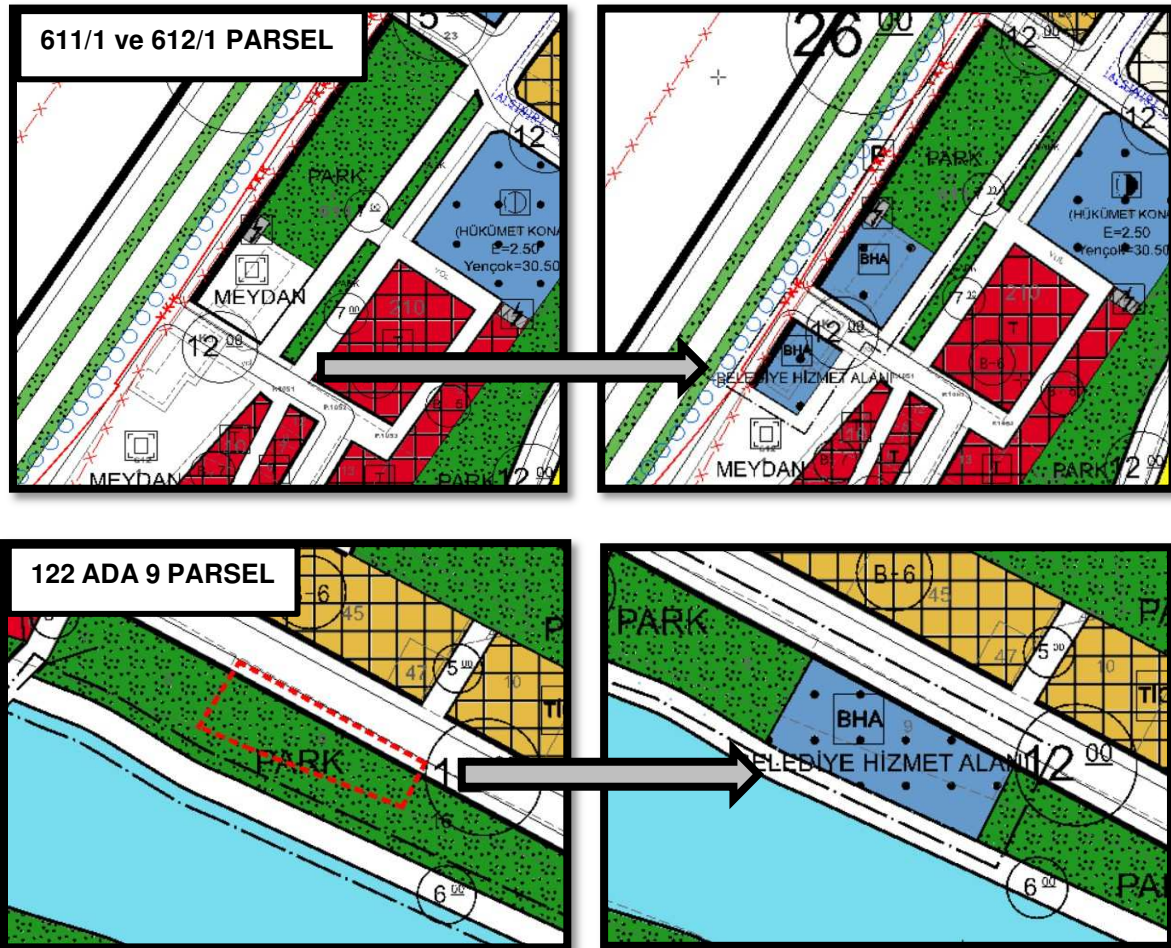


Şekil 7.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

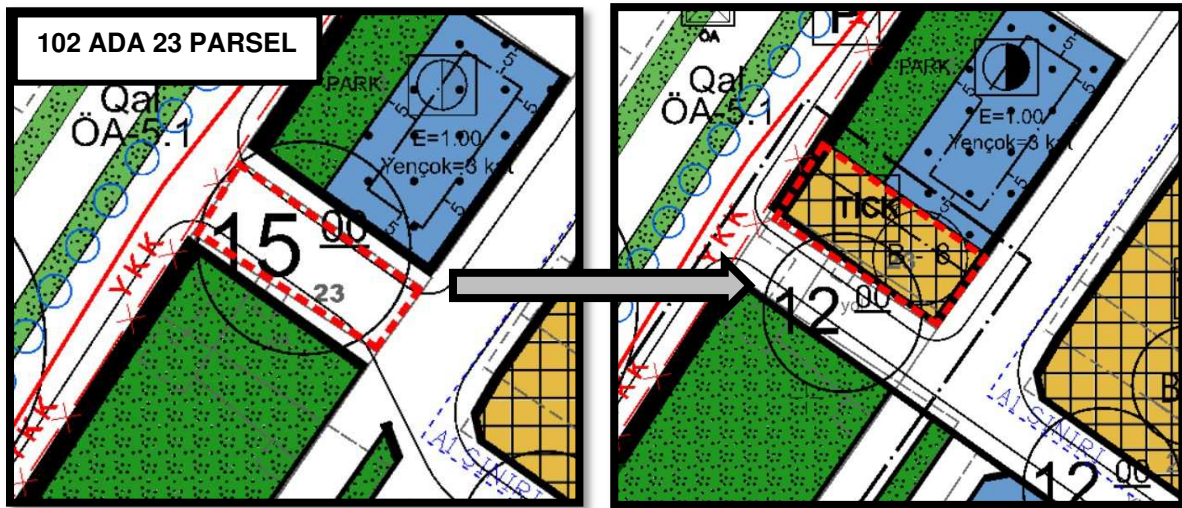
Alanın mevcut durumu ve geleceğe yönelik projeksiyonları dikkate alınarak, kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak yeni sosyal donatı alanlarının oluşturulması da hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanlarda yeni fonksiyonlar ile bölgenin yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu doğrultuda bahse konu 611 ada 1 parselde 872 m2, 612 ada 1 parselde 524 m2 ve 122 ada 9 parselde 854 m2 alan “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama sürecinde belediye hizmet alanlarının artırılmasıyla yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.



102 ada 23 parsel meri imar planı plan kararlarında 15 metre genişliğinde yol olarak planlanmışken alanın mevcuttaki kullanımı ticari birimlerin ve taksi durağının yer aldığı araç park yeri olarak kullanılmaktadır. İmar planında planlanan yol aksıyla mevcut kullanım arasında tutarsızlık olduğundan plan ve mevcut kullanım arasındaki uyumsuzluğu gidermek ve bütünlüğü sağlamak amacıyla 15 metre yol 12 metre olacak şekilde mevcut yol kullanımına göre düzenlenmiştir. Mevcut kullanım ile plan arasındaki uyumsuzluklar, kamu yararına olumsuz etki etmektedir.

Yolun değiştirilmesiyle 102 ada 23 parselde kullanım kararı getirilerek “**Ticaret+Konut Alanı**” yapılaşma koşulları “**Bitişik Nizam 8 Kat**” olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklikle karma kullanım alanlarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca, yapılan plan değişikliğiyle birlikte alanın sosyo-ekonomik yapısında da pozitif bir dönüşüm beklenmekte ve alanın Ticaret+Konut alanı olarak planlanması bölgeye canlılık kazandırılmasıyla plan bütünlüğü ve çevresel sürdürülebilirlik ön plana çıkarılmıştır.



Yine aynı şekilde 122 ada muhtelif parsellerin ve 234/2,6 parselin yer aldığı alan meri imar planı plan kararlarında 5 metre genişliğinde yol ve köprü olarak planlanmıştır. Alanda yol tekrardan ölçülerek planla karşılaştırıldığında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Planlanan yol aksıyla mevcut kullanım arasında tutarsızlık olduğundan plan ve mevcut kullanım arasındaki uyumsuzluğu gidermek ve bütünlüğü sağlamak amacıyla mevcut kullanıma göre yol güzergahı ve genişliği düzenlenmiştir.

Alanda yer alan 122 ada 25 numaralı parselde ise Trafo alanının yer aldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda parsel “**Trafo Alanı**” olarak planlanmıştır.



İlgili alanların çevresel sürdürülebilirliğini sağlamak ve kullanıcıların yaşam kalitesini artırmak için modern şehircilik ilkelerine uygun yenilikçi stratejiler geliştirilmiştir. Özellikle Belediye Hizmet Alanlarının güçlendirilmesi, karma kullanım alanlarının artırılmasıyla kentsel alanlarda toplumun sosyal bütünleşmesini destekleyecek yeni etkinlik alanlarının oluşturulması da planlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, plan değişikliği sürecinde halkın katılımı ve paydaşların görüşlerinin alınmasına da özel önem verilmiştir. Katılımcı planlama anlayışı çerçevesinde yapılan toplantılar ve anketlerle, bölge sakinlerinin beklenti ve önerileri değerlendirilmiş, plan kararlarına yansıtılmıştır. Bu sayede, alınan kararların hem yerel ihtiyaçlara hem de sürdürülebilir şehircilik hedeflerine uyumlu olmasına özen gösterilmiştir.

Bu düzenlemeler ile birlikte, kentsel alanın fonksiyonel ve estetik bütünlüğünün sağlanması, mevcut ve gelecekte oluşacak ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde yapılaşmanın teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca, imar adasında öngörülen kullanım kararları doğrultusunda kamu yararı gözetilerek plan bütününde yeşil alanların artırılması planlanmıştır. Yapılan plan değişikliğiyle alandaki asgari yeşil alan dengesi de sağlanmıştır. Bu yaklaşım, bölgenin sürdürülebilir kentsel gelişimini destekleyecek ve yaşam kalitesini yükseltecek bir temel sunmaktadır.

Kentte sürdürülebilir ulaşımı sağlamak ve otopark problemlerini düzenleyebilmek amacıyla parkomat alanına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Aşağıda görselde parkomat alanı güzergahı belirtilerek, belirlenen aks imar planında sembolle gösterilmiştir.

PARKOMAT ALANI GÜZERGAHI

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

ADA/PARSEL	ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
102/23	TİCARET+KONUT ALANI	389
611/1	PARK ALANI	2.164
	BHA	872
612/1	MEYDAN	2.054
	BHA	524
122/6,9,12,13,25	PARK ALANI	871
	TRAFO ALANI	135
	BHA	854
234/2,6	PARK ALANI	1.679

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 TÜM YAPILARDA, 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE TAM OLARAK UYULMASI GEREKMEKTEDİR. BU KAPSAMDA, YANGIN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN YAPILACAK HER TÜRLÜ ÖNLEM VE UYGULAMA, İLGİLİ YÖNETMELİĞİN BELİRLEDİĞİ STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA 19/12/2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN HOPA BELEDİYESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU PLAN HÜKÜMLERİ, ALANIN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AÇISINDAN TEMEL DAYANAK OLARAK KULLANILACAKTIR.
7. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İSE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. BÖYLECE, PLANLAMA ALANINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK YENİ DURUMLAR VE İHTİYAÇLAR KARŞISINDA, MEVCUT YASAL MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PARKOMAT ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLAR ŞEMATİK OLUP PLAN ÜZERİNDE GÜZERGAH BELİRTMEK AMACIYLA GÖSTERİLMİŞTİR.
2. BELEDİYE HİZMET ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI (EMSAL, YÜKSEKLİK, V.B) AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.