

2025

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

HOPA İLÇESİ SUNDURA MAH. 192
ADA 60,62 PARSEL, 249 ADA 2
PARSEL, 251 ADA 1 PARSEL, 252 ADA
2,3 PARSEL, 254 ADA 1,2 PARSEL, 255
ADA 1 PARSEL, 324 ADA 30,31
PARSEL VE 243,271,272 ADA
MUHTELİF PARSELLER İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

Aycan AYÇİÇEK YILMAZ
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.1 ARTVİN İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI.....	1
1.3 SUNDURA MAHALLESİ.....	4
2.PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI.....	5
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI	7
2.2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları.....	8
2.2.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları	9
2.2.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	11
2.3 KADASTRO DURUMU	12
2.4 HALİHAZIR DURUMU	13
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	14
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	17
4.PLAN NOTLARI	21

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu.....	1
Şekil 2.Artvin İlçeleri	2
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu.....	3
Şekil 4.Sundura Mah. Konumu	4
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu	5
Şekil 6.Planlama Alanı parsel bilgileri, Google earth görüntüsü	6
Şekil 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları	8
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları.....	9
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları	11
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Uygulaması Sınırı	11
Şekil 11.Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu	12
Şekil 12 .Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu	13
Şekil 13.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	15
Şekil 14.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	17

TABLolar

Tablo 1.Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu.....	4
Tablo 2. Parsel Büyüklükleri ve Nitelikleri.....	6
Tablo 3. Mevcut Alan Büyüklükleri.....	10
Tablo 4.Nüfus hesabı	11
Tablo 5.Plan değişikliği alan büyüklükleri	18
Tablo 6. Meri imar planı ve Plan değişikliği alan büyüklükleri karşılaştırması.....	19

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

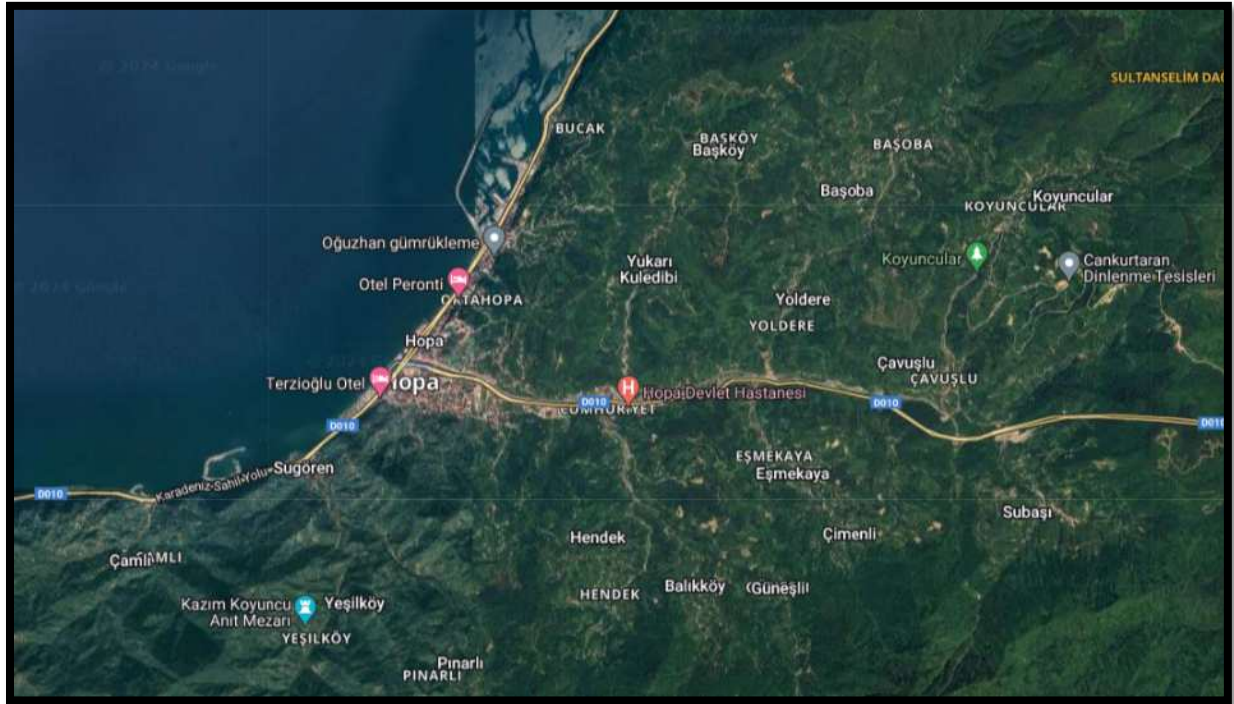
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 olarak1 adet çay fabrikası bulunmaktadır.



Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu

İlçenin Yüzölçümü: 204 km²

İlçenin Nüfusu: 27.176 (2023, TÜİK)

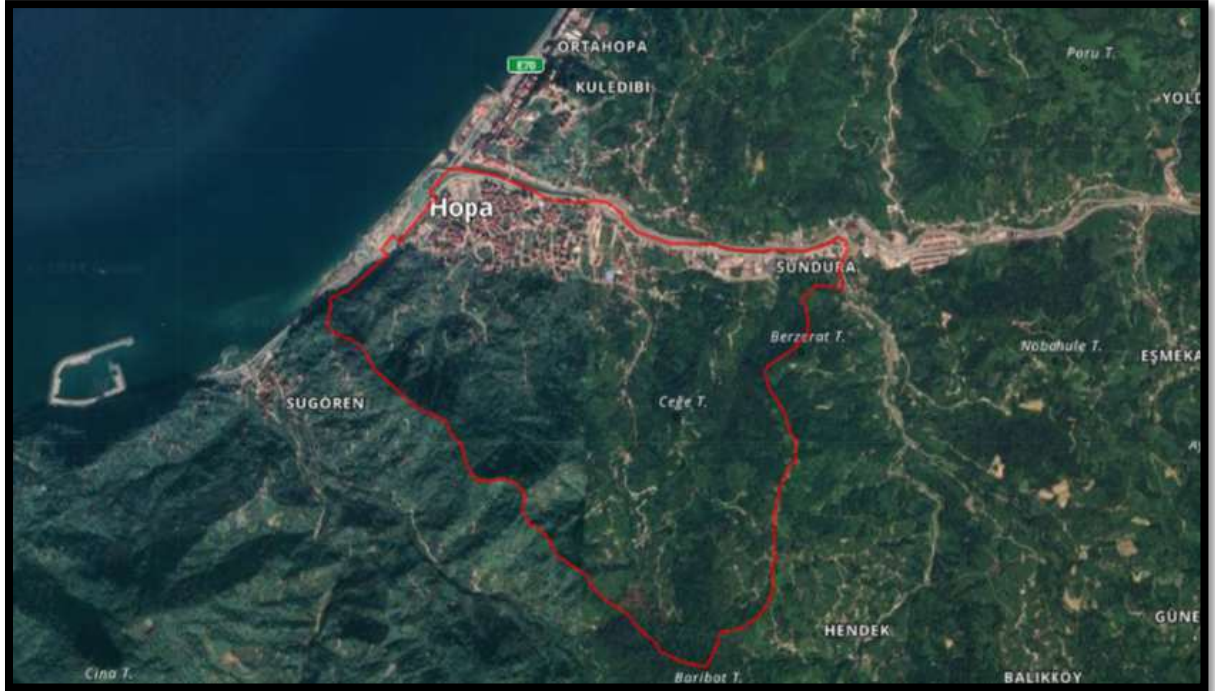
İklim: Karadeniz iklimi

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 SUNDURA MAHALLESİ

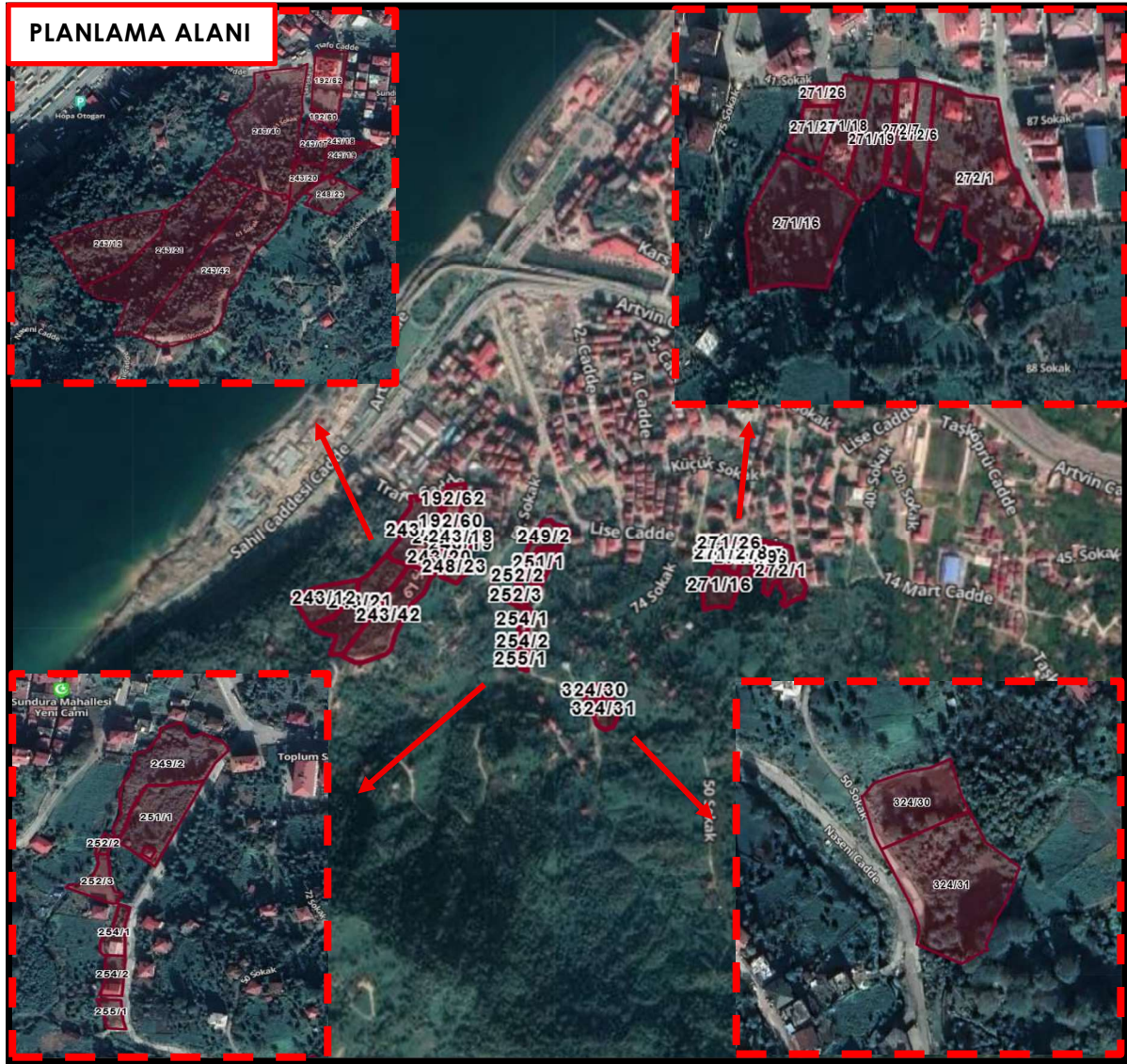


Şekil 4. Sundura Mah. Konumu

İlçeyi ayıran Sundura deresi batısında yer alan Sundura mahallesi ilçe nüfusunun neredeyse yarısını kapsamaktadır. 2023 yılı itibarıyla 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 Sundura mah. 192 ada 60,62 parsel, 249 ada 2 parsel, 251 ada 1 parsel, 252 ada 2,3 parsel, 254 ada 1,2 parsel, 255 ada 1 parsel, 324 ada 30,31 parsel ve 243,271, 272 ada muhtelif parselleri kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabidir. Uygulama imar planı pafta anahtarı; F46B14A4B, F46B14A3A, F46B14A2D'dir. Nazım imar planı pafta anahtarı; F46B14A'dır. Planlama alanı, ilçenin batısında yer alırken, Sundura mahallesinin kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak kısmen düz kısmen eğimli bir yapıdadır.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 3. I. Bölge Parsel Büyüklükleri ve Nitelikleri

ADA/PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİK
192/60	378,20	Kargir Bina Ve Arsası
192/62	3.157,09	14 Katlı Betonarme Ofis.İşyeri.Mesken Ve Arsası
243/12	7.710,21	Ağaçlık
243/17	1.657,39	Fındık Bahçesi
243/18	313,58	Arsa
243/19	1.362,59	Arsa
243/20	1.432,52	Tarla
243/21	15.000,06	Tarla
243/42	14.943,31	Tarla
249/2	4.490,20	Tarla
251/1	3.369,14	Tarla
252/2	219,12	Ağaçlık
252/3	1.017,51	Çay Bahçesi
254/1	812,96	Arsa
254/2	747,16	Çay Bahçesi
255/1	527,62	Tarla
271/18	1.640,95	2 Katlı Kargir Bina Ve Çay Bahçesi
271/19	1.900,90	Çay Bahçesi
271/26	376,57	2 Katlı Kargir Bina Ve Arsası
271/27	891,05	Arsa
272/1	7.516,25	Çay Bahçesi
272/6	1.100,24	Çay Bahçesi
272/7	1.058,86	Kargir Bina Ve Çay Bahçesi
324/30	1.500,11	Fındık Bahçesi
324/31	3.200,99	Fındık Bahçesi

Şekil 6. Planlama Alanı parsel bilgileri, Google earth görüntüsü

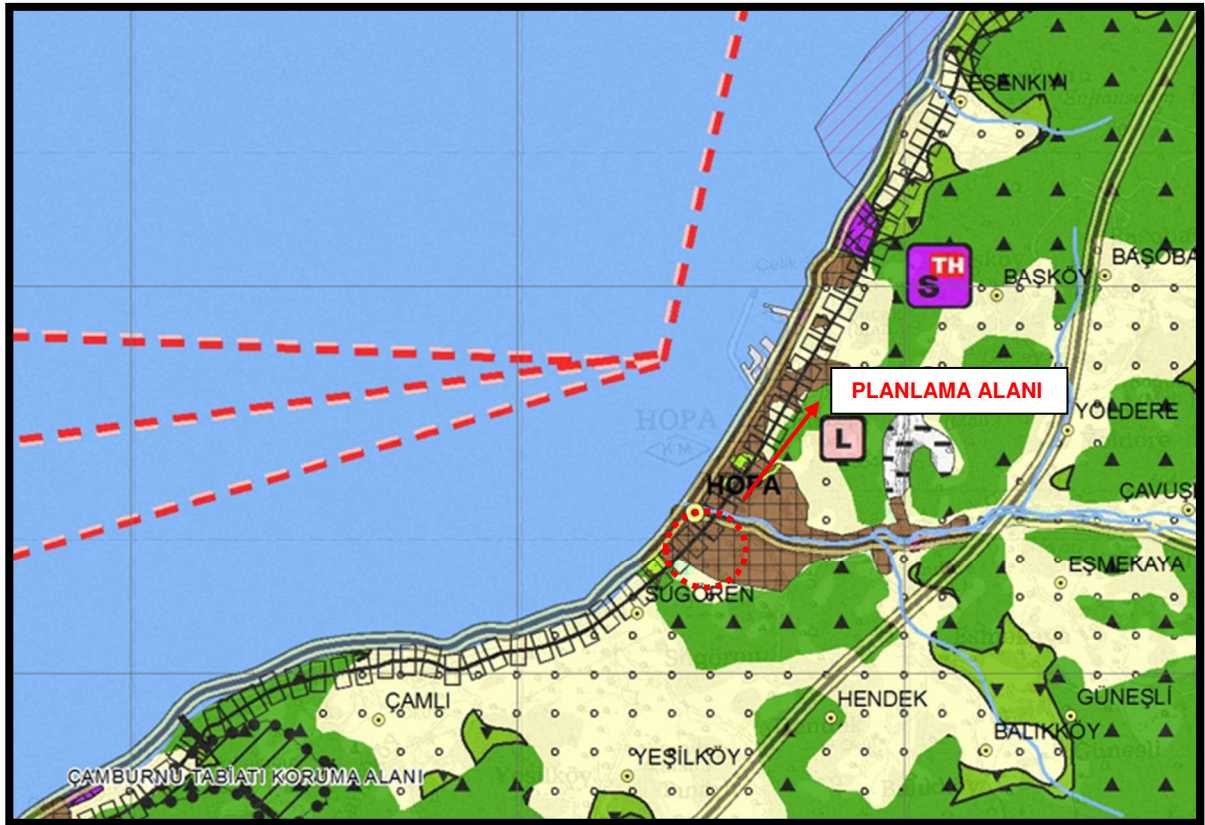


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 7.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında plan bütününde yoğunluk, donatı ve yeşil alan dengesi sağlanarak sundura mahallesi sınırları içerisinde lokal düzenlemeler yapılmıştır.

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ağırlıklı olarak konut alanları, sosyal donatı alanları ve ulaşım aksları ile bütüncül bir biçimde planlanmıştır. Plan kapsamında, mevcut yerleşim dokusunun korunması ve kentin gelişme potansiyelinin sürdürülebilir bir şekilde yönlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, alan içerisinde nüfus yoğunluğunu dengeleyecek şekilde farklı yoğunluklarda konut bölgeleri öngörülmüştür.

Ulaşım sürekliliğini sağlamak üzere, ana arterler ve bağlantı yolları plan bütünlüğü içerisinde çözülmüş, yaya ve araç ulaşımının etkinliği gözetilmiştir. Alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.

Ayrıca, yeşil alanlar, parklar ve kamusal alanlar plan kararları çerçevesinde farklı büyüklük ve fonksiyonlarda tasarlanarak kent yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.



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

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararlarında, planlama alanı detaylı bir şekilde parsel bazında ele alınarak yapılaşma koşulları, yol ve altyapı düzenlemeleri ile sosyal donatı alanları belirlenmiştir. Bu plan kapsamında, mevcut ve gelişmeye açık konut alanları, yeşil alanlar, parklar ve diğer kamusal alanların dağılımı ile birlikte, emsal ve yükseklik değerleri, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Ayrıca, alanın nüfus yoğunluğunu dengeleyecek şekilde parsellerde öngörülen kullanım kararları doğrultusunda, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliliği gözetilmiştir. Böylece, sürdürülebilir ve dengeli bir kentsel gelişim hedeflenmiştir.



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

Düzenleme yapılan alanlar bütüncül değerlendirilerek donatı alanları ve yeşil alanlara yönelik alan büyüklükleri ve yerleşim alanlarının öngördüğü nüfus yoğunluğu aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 2.Mevcut konut alanları alan büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(A-4)	MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:1.20)	MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:1.50)
9.893	3.431	3.370

Tablo 3.Gelişme konut alanları alan büyüklüğü

GEL. KONUT ALANI (m ²) (E:0.40)	GEL. KONUT ALANI (m ²) (E:0.75)	GEL. KONUT ALANI (m ²) (E:1.20)	GEL. KONUT ALANI (m ²) (E:1.50)
3.678	20.095	4.472	2.937

Tablo 4. Nüfus Hesabı

ALAN KULLANIMI	NÜFUS
MESKUN KONUT ALANI	614 kişi
GELİŞME KONUT ALANI	646 kişi
TOPLAM	1260 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.)

Tablo 5.Mevcut Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	31.182
MESKUN KONUT ALANI	16.694
LİSE ALANI	5.118
SAĞLIK TESİS ALANI	3.621
PARK ALANI	4.096

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu

5. HALİHAZIR DURUMU



Şekil 11. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu

6.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Hopa Sundura mahallesi içerisinde bahse konu alanlarda planda sürekliliğin sağlanması, alanın fonksiyonel bütünlüğünün korunması, gelecekte ortaya çıkabilecek gereksinimlere daha esnek bir şekilde yanıt verilmesi amacıyla kamusal alanların arttırılması ve uygulanabilirliğin sağlanması amacıyla kamu yararı düşüncesi gözetilerek düzenleme yapılması plan değişikliği gerekçesidir.

Plan kararlarına yönelik değişiklik yapılırken 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.

Plan değişikliğiyle birlikte, alanda kamusal ve yeşil alanların arttırılması bölgenin sosyal yaşam kalitesine olumlu katkı sağlamaktadır. Bu düzenlemeler sayesinde, mahalle sakinlerinin bir araya gelebileceği, çeşitli etkinliklerin düzenlenebileceği ve dinlenme alanlarının çoğaltılacağı bir ortam oluşturulması hedeflenmektedir. Böylece, bölgenin sosyal bütünlüğü güçlenirken, yaşam alanlarının daha fonksiyonel ve erişilebilir hale gelmesi sağlanacaktır.

Plan değişikliğiyle, plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde, kamu yararı gözetilerek, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, planlama ilkelerine uygun olacak şekilde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarında değişiklik yapılmasını amaçlamaktadır.

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.

Özellikle konut, yeşil alan, sosyal donatı ve ulaşım altyapısı gibi arazi kullanımlarının, mevcut ihtiyaçlara ve gelecekteki gelişmelere uygun biçimde düzenlenmesi, bölgenin sürdürülebilir kalkınmasını ve yaşam kalitesinin artmasını desteklemektedir.

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.

1/5000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarında yapılan değişiklik ile, Sundura Mahallesi sınırları içerisinde yeşil alan ve kamusal alanlarda fonksiyon ve alan büyüklüklerine göre düzenleme yapılarak yeni kamusal alanlar planlanmış ve yeşil alan miktarı artırılmıştır. Böylelikle, donatı alanlarının kent bütününde dengeli bir şekilde yer alması hedeflenmiştir. Ayrıca, ulaşım sürekliliğini sağlayacak yol güzergahları kullanım ve uygulanabilirlik açısından değerlendirilerek yol akslarına yeni alternatifler geliştirilmiştir. Bu değişiklikler, mahallenin sosyal ve fiziksel altyapısının güçlendirilmesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, kamusal alan olarak belediye hizmet alanlarının planlanmasıyla birlikte, bölgenin kamu hizmetlerine erişiminin artırılması ve yerel yönetim faaliyetlerinin etkinliğinin sağlanması amaçlanmıştır. Bu değişiklik, mevcut donatı dengesini gözeterik, hem kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlamak hem de bölge halkının günlük ihtiyaçlarına hızlı ve erişilebilir çözümler sunmak için planlanır. Belediyeye ait tesislerin merkezi bir konumda ve ulaşılabilir olması, toplumun sosyal bütünlüğünü ve yaşam kalitesini artıran önemli bir unsurdur.



Şekil 12.1/5000 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, dere 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 konut alanlarının ve donatı alanlarının yer aldığı yerleşim bölgesi olarak nitelendirebiliriz.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı planlama ilkelerinde, alanın mevcut arazi kullanımı topoğrafik yapı, ulaşım bağlantıları ve kentsel donatı alanları dikkate alınmıştır. Alanın mevcut durumu ve geleceğe yönelik projeksiyonları dikkate alınarak, insanların 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.



Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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 249 ada 2 numaralı parsel ve 251 ada 1 parsel 2.937 m²'lik alanı ve 271 ada 26,27 parselin 1.242 m²'lik alanı “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama sürecinde belediye hizmet alanlarının artırılmasıyla yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Parselin verimli kullanımı açısından, mevcut arazi yapısının ve topoğrafyanın dikkate alınarak fonksiyonel alanların doğru şekilde yerleştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, sürdürülebilir kentleşme ilkeleri doğrultusunda, alanın potansiyelinin en iyi şekilde değerlendirilmesi ve kamu yararının gözetilmesi ön planda tutulmuştur. Bu doğrultuda, 243 ada 42 parselde yer alan Lise Alanı aynı etki alanı içerisinde 243 ada 21 parselde taşınmıştır. Bu düzenlemeyle mülkiyet yapısının şeffaf ve sürdürülebilir bir

planlama süreciyle uyumlu olması sağlanarak, hem kamu hizmetlerinin etkinliği artırılmış hem de mülk sahiplerinin haklarının korunmasına özen gösterilmiştir.

243 ada 12 ve 23 numaralı parsellerden cephe alan kadastro haritasında yer alan Kuru dere plana işlenerek yer aldığı alanda imar adaları ve yol hattında düzenleme yapılmıştır. Doğal eşiklerin plana işlenmesiyle, özellikle doğal sınırların korunması, taşkın ve riskli alanların güvenli şekilde değerlendirilmesi sağlanmıştır. Bu yaklaşım, hem alanın ekolojik değerlerinin korunmasına hem de kentsel gelişimin kontrollü ve dengeli bir şekilde yönlendirilmesine katkı sunmaktadır. Böylece, plan kararlarında hem kamu yararı hem de çevresel sürdürülebilirlik gözetilmiştir.

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. Bu düzenlemeler ile birlikte, kentsel alanın fonksiyonel ve estetik bütünlüğünün sağlanması, mevcut ve gelecekte oluşacak ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde yapılaşmanın teşvik edilmesi amaçlanmıştır.

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.

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.

Yapılan plan değişikliğiyle alanda yapılan plan değişikliğiyle alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Bu veriler doğrultusunda, yaşanılabilir bir kent vizyonunda, meri imar planıyla öngörülen nüfus yoğunluğunun azaltılarak, kullanılabilirliğin artırıldığı, insanların sosyalleşebileceği kamusal alan ve yeşil alanların artırıldığı bir düzenleme yapılmıştır.

Tablo 6. Plan değışikliği meskun konut alanları alan büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:1.20)	MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:1.50)
8.628	3.565

Tablo 7. Plan değışikliği gelişme konut alanları alan büyüklüğü

GEL. KONUT ALANI (m ²) (E:0.75)
19.565

Tablo 8. Nüfus Hesabı

ALAN KULLANIMI	NÜFUS
MESKUN KONUT ALANI	131 kişi
GELİŞME KONUT ALANI	361 kişi
TOPLAM	385 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.)

Tablo 9. Mevcut Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMLARI	BÜYÜKLÜK(m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	19.565
MESKUN KONUT ALANI	12.193
LİSE ALANI	3.953
SAĞLIK TESİS ALANI	3.621
PARK ALANI	6.869
MESİRE ALANI	3.678

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. BELEDİYE HİZMET ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI (EMSAL, YÜKSEKLİK, V.B) AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, 243 ADA 40 NUMARALI PARSELDE 2.505 M2 OLARAK AYRILAN PARK ALANININ, ZEMİN YAPISININ ELVERİŞLİ OLMASI VE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İLGİLİ BELEDİYE ONAYI İLE BU ALAN OTOPARK (AÇIK OTOPARK, KAPALI OTOPARK, YERALTI OTOPARKI V.B) OLARAK KULLANILABİLİR. ALANIN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA YEŞİL ALAN DENGESİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA ASGARI YEŞİL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ AYNI HİZMET ETKİ ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. BU UYGULAMA KAMU YARARINI GÖZETEREK HEM YEŞİL ALAN DENGESİNİN SAĞLANMASI HEM DE KENT İÇİ OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASINI SAĞLAR. UYGULAMA, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI, ŞEHİRCİLİK İLKELERİ VE PLANLAMA ESASLARINA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEYECEK ŞEKİLDE, BELEDİYENİN DENETİMİ VE MEVZUATA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.