

2026

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

HOPA İLÇESİ SUNDURA MAH.
614 ADA 8 PARSEL, 831 ADA 9,40
PARSEL, 225 ADA 1,2,3,6,7,8 PARSEL
VE 226 ADA 10,25,28 PARSEL
“BELEDİYE HİZMET ALANI, PARK
ALANI, OTOPARK ALANI VE YOL”
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 SUNDURA MAHALLESİ.....	8
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	8
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI.....	10
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..	15
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI	16
4.PLAN NOTLARI.....	21

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 6.1/100.000 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	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

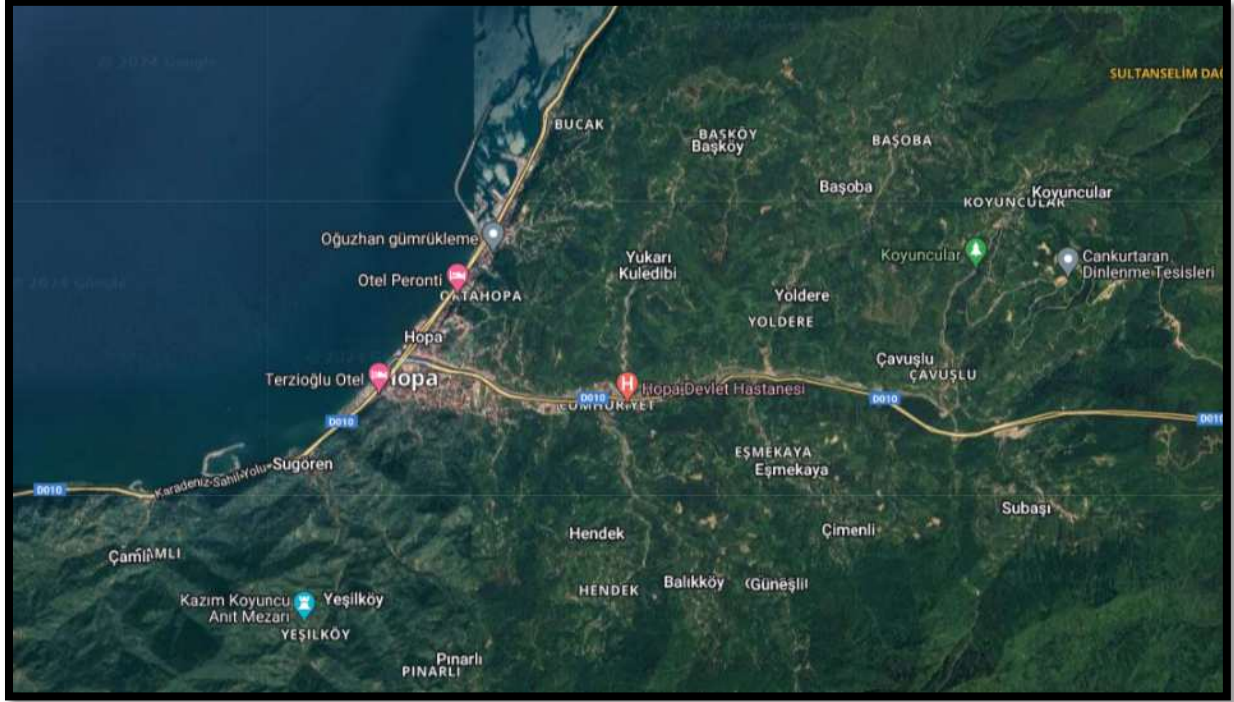
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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)

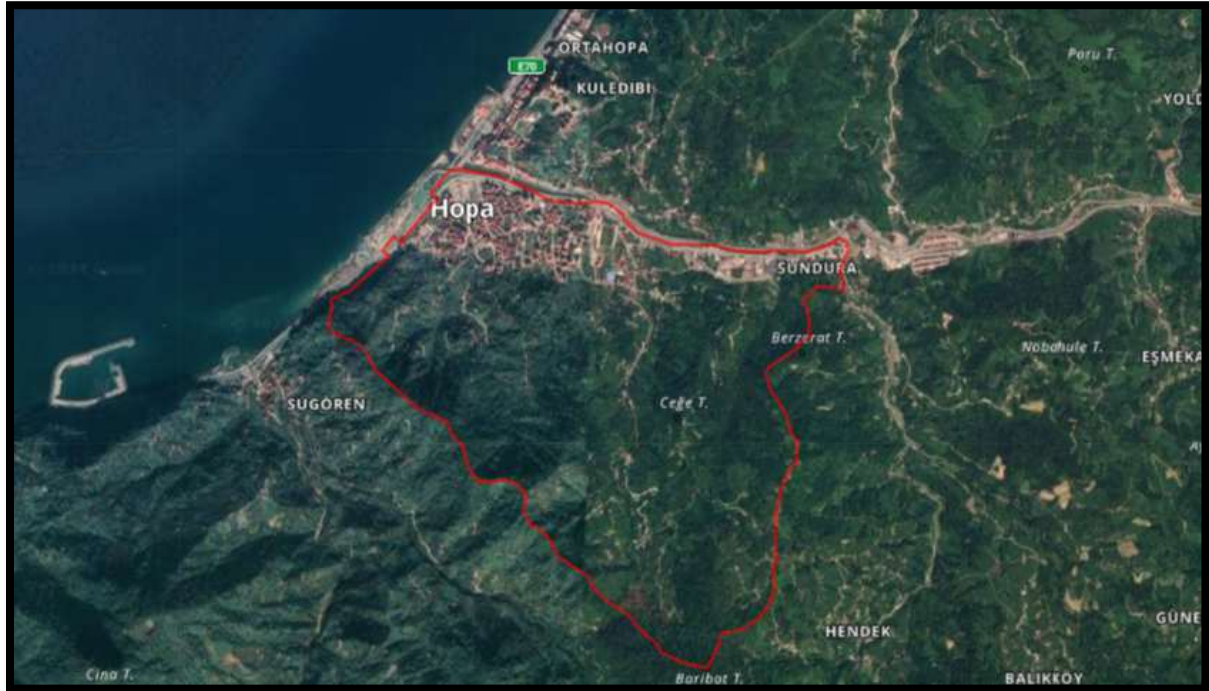
İklim: Karadeniz İklimi

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

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 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. 225 ada 1,2,3,6,7,8 parsel, 226 ada 10,25,28 parsel, 831 ada 9,40 parsel ve 614 ada 8 numaralı parselleri kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete ve kamu mülkiyetine tabi olup, büyüklük ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. 225 ada 1 parsel ve 226 ada 25 parsel kamu mülkiyetindedir. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B14B4A ve F46B14B1D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B14B'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin doğusunda, Sundura mahallesinin güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan parseller topografik olarak düz bir yapıdadır. Alanın kamusal alanların, konut alanlarının ve Hopa İlçe stadyumunun yer aldığı bir yerleşim bölgesidir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 1 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

Tablo 2.Parsel büyüklüğü ve nitelikleri

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİK
225/1	18.801,97	Arsa
225/2	1.355,16	Tarla
225/3	1.724,63	9 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası
225/6	450,61	Kargır Bina Ve Arsası
225/7	2.296,51	Arsa
225/8	1.158,74	9 Katlı Betonarmame Apartman Ve Arsası
226/10	1.129,73	Çay Bahçesi
226/25	421,09	Park
226/28	3.778,03	Arsa
831/9	961,84	Arsa
831/40	1.239,93	Natamam Kargır Bina Ve Arsası
614/8	1.602,13	Çay Bahçesi

Kamu mülkiyetindeki taşınmazlar farklı renkte gösterilmiştir.

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.

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.

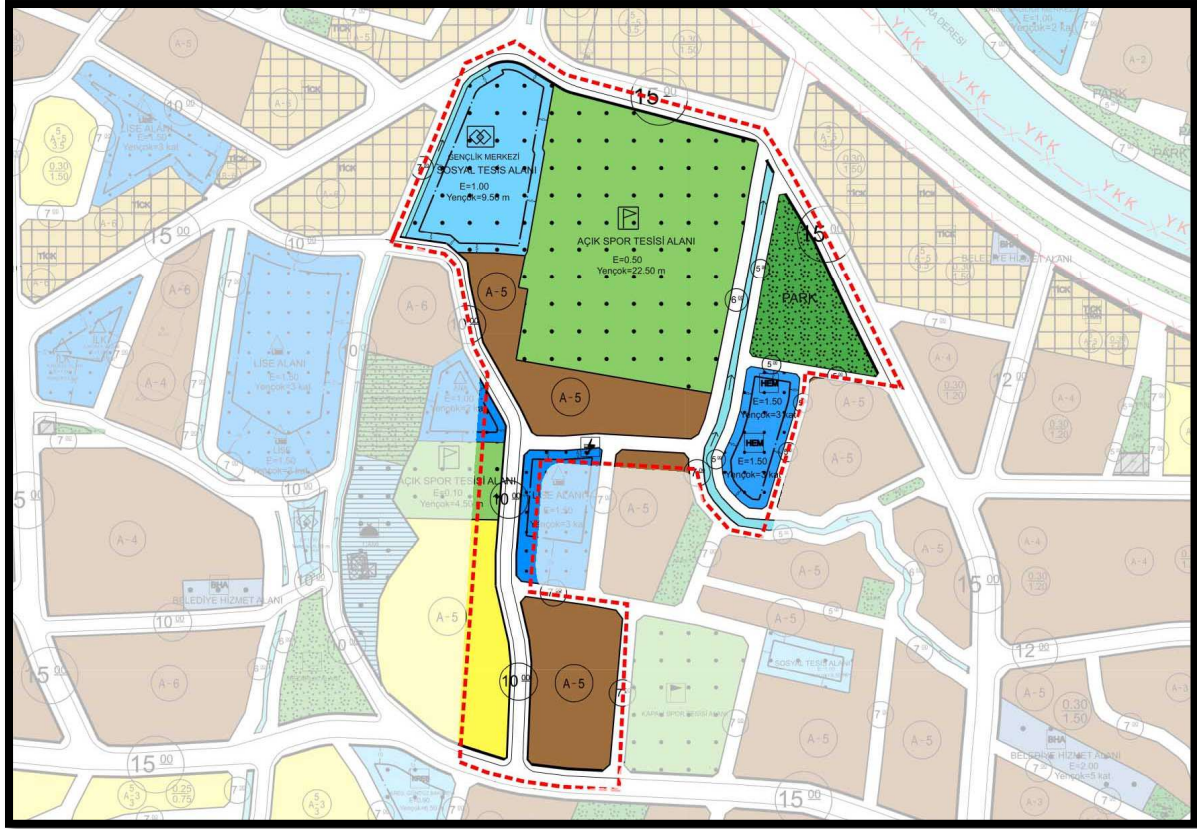


Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5000 Ölçekli nazım imar planı plan kararlarında, bahse konu alan “**Yüksek yoğunluklu meskun konut alanı, Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı, Sosyal tesis alanı, Spor alanı, Eğitim tesis alanı ve Park Alanı**” olarak planlanmıştır. Alan kuzey ve güney cephesinden 15 metre imar yolundan cephe alıp, kuzeyden güneye 10 metre imar yolu planlanmıştır. Alan içerisinde ulaşım sürekliliğini sağlayacak alternatif yollar alt ölçekli plan kararlarında çözümlenmiştir.

Alanın kuzeyinden geçmekte olan Artvin-Hopa karayolu bölgede genel olarak Ticaret+Konut Alanı kullanımlarının yoğunlaşmasını tetiklemektedir. Konut alanı yoğunlukları genel olarak yüksek ve orta yoğunluklu olup, planlama alanında yer alan konut alanı nüfus yoğunluğu ha başına 340 kişi olarak öngörülmüştür. Nüfus yoğunluğunun ihtiyacı olan donatı alanları da bölgede yoğun olarak yer almaktadır.



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

Bahse konu parsellerin alan kullanımlarını ve nüfus hesabını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz. Taşınmazların nüfus öngörüsünde Gelişme konut alanı ve Meskun konut alanı kullanımlarında toplamda 781 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 2.Mevcut Alan Büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:2.00)	GELİŞME KONUT ALANI (m ²) (E:2.00)	SOSYAL TESİS ALANI(m ²)	AÇIK SPOR TESİSİ (m ²)	PARK ALANI (m ²)	HALK EĞİTİM MERKEZİ (m ²)
8.832	7.050	5.255	15.536	3.429	2.018

Tablo 3. Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. TOPLAM (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
15.882	31.764	244	781 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.)

6. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan gerekçesi; Hopa Sundura mahallesi bahse konu parsellerin bulunduğu bölge kentsel ihtiyaca yönelik olarak, planlama sürecinde mevcut ve gelecekte oluşabilecek sosyal donatı ve altyapı gereksinimleri kapsamlı bir şekilde analiz edilmiştir. Bu doğrultuda hem nüfus artışına hem de toplumsal beklentilere uyum sağlayacak çözümler getirilmesi hedeflenerek, planlama kararlarında, bölge halkının yaşam kalitesini artırmaya ve kentsel hizmetlere erişimini kolaylaştırmaya yönelik öngörülerde bulunulmuştur.

Planlama sürecinde, bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belediye hizmet alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. Belediyenin temel hizmetlerini etkin ve erişilebilir şekilde sunabilmesi için, planlama alanında uygun konumda belediye hizmet alanı ayrılmıştır. Bu alan; eğitim, sosyal ve kültürel hizmetlerin yürütülmesini destekleyecek şekilde düzenlenmiş olup, mahalle sakinlerinin kamu hizmetlerine kolay erişimini sağlamayı amaçlamaktadır. Alanda yer alan açık spor alanında ilçe stadyumunun yer almasından ötürü maç günleri oluşacak yoğunluğa hizmet edecek otopark alanı ve insanların sosyalleşebileceği park alanı kullanımlarının plan kararlarında önerilmesi amaçlanmıştır.

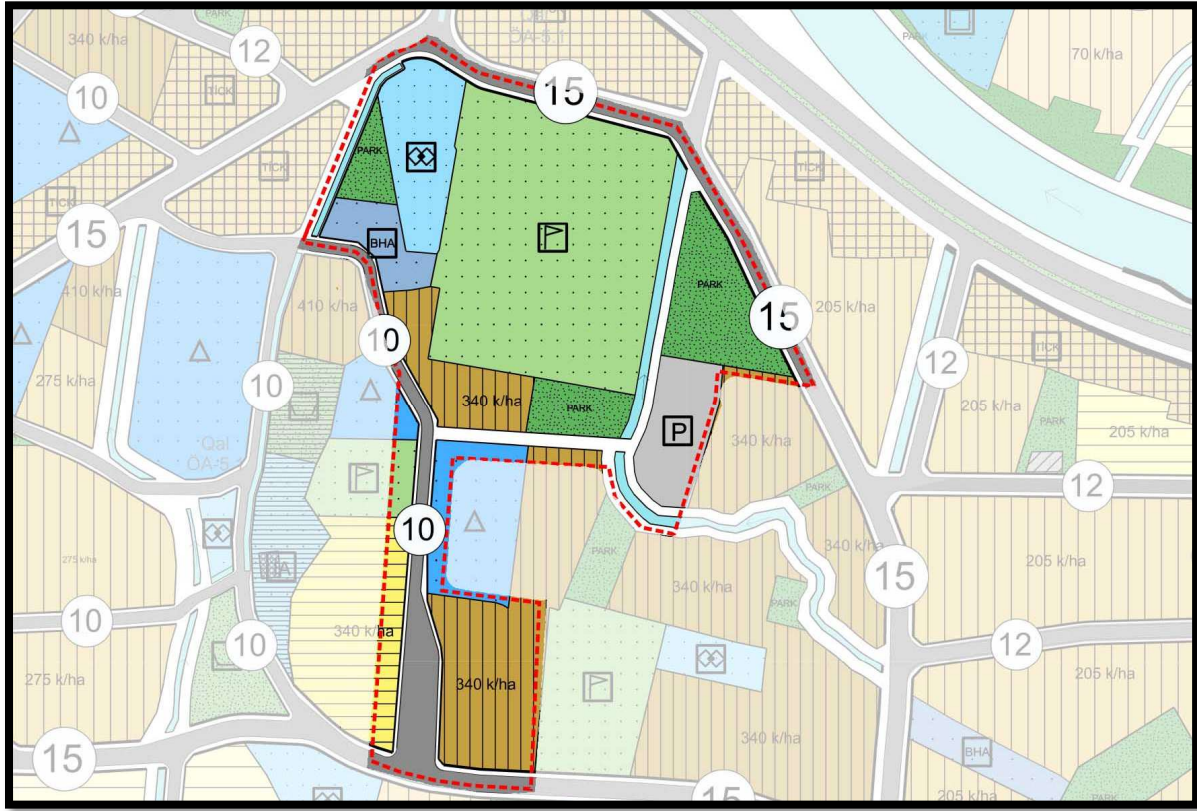
Böylelikle sosyal donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılımı göz önünde bulundurularak öngörülen plan değişikliğiyle, bölgenin kentsel kimliğinin güçlendirilmesi ve yaşam standardının yükseltilmesi hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinin temel amacı, mevcut kentsel gelişim ve kullanım ihtiyaçlarını karşılamak, alanın sosyo-ekonomik potansiyelini artırmak ve kamu yararını en üst düzeyde gözetmektir. Planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda, mevcut konut alanı olarak belirlenen bölgede, yeşil alanların korunmasına ve artırılmasına da özel önem verilerek, bölgenin yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmiştir.

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

Bahse konu parsellerin yer aldığı imar adasında yol genişlik ve güzergahlarında, imar adası hatlarında ve kullanım kararlarında fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Alanın kuzeyinden güneyine hizmet eden 10 metre imar yolu güzergahında değişiklik yapılarak alt kademe yollar alt ölçekli plan kararlarında düzenlenmiştir.

Kullanım kararlarında yapılan değişiklik gerekçesi, alan büyüklükleri ve nüfus yoğunluğu alt ölçekli plan kararlarında detaylandırılmıştır.



Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

Bahse konu alanda plan değişikliğiyle, 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı plan kararlarında yol genişlik ve güzergahlarında, imar adası hatlarında ve kullanım kararlarında fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Alanın, kent içerisindeki konumu belirlenecek olursa konut+ticaret alanlarının, kentsel açık yeşil alanların ve sosyal tesis alanlarının yer aldığı bir yerleşim bölgesi olarak belirtebiliriz. Yerleşim bölgelerinde özellikle sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan daha yaşanabilir hale gelmesi için yeni donatı alanlarının eklenmesine ve mevcut alanların kullanım alanlarının büyütülmesine dikkat edilmiştir. Bunun yanı sıra, bölgedeki sosyal donatı alanlarının çeşitlendirilmesi ve mevcut altyapının güçlendirilmesi, kullanılabilirliğinin artırılması amacıyla yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda mevcut doku ve yapılaşma dikkate alınarak alanın çevreyle uyumlu, mevcut ve gelecekteki imkanlarıyla uyum sağlamak, donatı alanlarının

Stadyum alanı, kentte önemli bir trafik ve araç park yoğunluğu meydana getirmektedir. Özellikle etkinlik günlerinde bölgeye gelen ziyaretçi sayısının artması, çevredeki otopark ihtiyacını ve ulaşım taleplerini artırmaktadır. Bu nedenle, stadyum çevresinde otopark alanlarının oluşturulmasına ve yol güzergahlarının düzenlenmesine öncelik verilmiştir. Böylece, bölgedeki yoğunluğun kontrol altına alınması ve mahalle sakinlerinin günlük yaşamlarının olumsuz etkilenmemesi amaçlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yapılan değişikliklerin temel gerekçesi bu durumdur.

Kuzeyden güneye doğru planlanan 10 metre imar yolu güzergahı meri imar planında kadastral hattan dolayı kırıklı bir hatta ilerlemektedir. Kadastral hat dikkate alınarak yol güzergahı batıya doğru ötelenerek yolun kaydırılmasından kaynaklı oluşan alan giriş ve çıkışları belli olacak şekilde yol üstü otopark alanı olarak planlanmıştır. Alanın bu şekilde değerlendirilmesinin temel gerekçesi alandaki donatı alanlarının ve özellikle stadyumun yarattığı araç park yoğunluğuna çözüm oluşturmaktır. Ayrıca bu gerekçeyle, stadyum alanının doğusunda yer alan 226 ada 10,26,26 parselleri kapsayan HEM alanı, otopark alanı olarak planlanmıştır.

Açık spor tesisinin batısında yer alan Sosyal tesis alanı içerisinde yer alan Gençlik merkezinin mevcut yapısı dikkate alınarak taşınmazın kullanımının daha iyi bir şekilde değerlendirilmesi amacıyla farklı kullanımlarda donatı alanları sağlanması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda 1.5 dönümlük alan "**Belediye Hizmet Alanı**" yapılaşma koşulları "**Emsal.2.00 Yençok:18.50**" olarak planlanmıştır. Kat yüksekliği belirlenirken, bölgedeki mevcut yapılaşma dokusu, silüeti ve plan kararlarında bu uyumun korunması göz önünde bulundurulmuştur. Böylece yeni yapıların, çevredeki mevcut binalarla orantılı ve estetik açıdan bütünlük sağlayacak şekilde planlanması amaçlanmıştır. "*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 tanımdan yola çıkarak mahallenin ihtiyacına yönelik planlanan belediye hizmet alanı, özellikle yerleşim bölgesinde yaşayan vatandaşların günlük yaşamlarını kolaylaştıracak ve kamu hizmetlerine erişimlerini artıracak şekilde planlanmıştır. Bu

alan; mahalle sakinlerinin eğitim, sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik idari ve sosyal merkezlerle desteklenmektedir. Böylece, mahallenin dinamiklerine uygun olarak belirlenen belediye hizmet alanı, sosyal yaşamı güçlendiren bir merkez işlevi görmektedir.

Ayrıca bahse konu taşınmaz üzerinde yaklaşık 1 dönümlük alan park alanı olarak planlanmıştır. Yine aynı şekilde stadyum alanının güneyinde yer alan 225/2 numaralı parselde park alanı olarak planlanmıştır. Böylece maç günleri alanda yoğunlaşan nüfusun sosyalleşebileceği ve dinlenebileceği alanlar oluşturulması amaçlanmıştır. Bu yöntem, hem kamu yararını gözetirken hem de alanda donatı alanlarının artırılmasını ve stadyum alanının etkin kullanımına olanak tanımaktadır.

Meri imar planı kararlarına göre alanda 781 kişi yaşayacağı öngörülmüş olup, plan değişikliğiyle alanda yoğunluk artışına sebep olacak kararlar getirilmemiştir. Plan değişikliği sonrası yerleşim alanlarında yaşayacak nüfus yoğunluğu hesaplanarak yoğunluğun azalarak alanda toplam 637 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

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

Tablo 4. Plan Değişikliği Alan Büyüklüğü

MESKUN KONUT ALANI (m ²)(E:2.00)	GELİŞME KONUT ALANI (m ²) (E:2.00)	SOSYAL TESİS ALANI(m ²)	AÇIK SPOR TESİSİ (m ²)	PARK ALANI (m ²)	OTOPARK ALANI (m ²)
6.899	6.050	3.264	16.225	5.670	1.929

Tablo 5. Plan Değişikliği Nüfus Hesabı

KONUT ALANI BÜY. TOPLAM (M2)	EMSAL ALANI(M2)	ORTALAMA DAİRE (130M2)	NÜFUS
12.949	25.898	199	637 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. Alan büyüklükleri karşılaştırması

ALAN KUL.	MESKUN KONUT ALANI (m ²) (E:2.00)	GELİŞME KONUT ALANI (m ²) (E:2.00)	SOSYAL TESİS ALANI (m ²)	AÇIK SPOR TESİSİ (m ²)	PARK ALANI (m ²)	HALK EĞİTİM MERKEZİ (m ²)	OTO PARK (m ²)
MEVCUT PLAN	8.832	7.050	5.255	15.536	3.429	2.018	-
PLAN DEĞ.	6.899	6.050	3.264	16.225	5.670	-	1.929

Tabloda da görüldüğü gibi planda, mevcut ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak donatı alanları artırılmış, sosyal ve teknik altyapı alanları ve açık yeşil alanlarının alanda sağlanması gereken asgari büyüklükten daha fazlası sağlanmıştır. Böylece planlama alanında yaşayanların yaşam kalitesi yükseltilmiş, toplumsal ihtiyaçlara uygun alanlar oluşturulmuştur.

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.