



2026

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

HOPA İLÇESİ ORTAHOPA MAH.
361,367 ADA MUHTELİF PARSELLER,
368 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA VE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM 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 ORTAHOPA MAHALLESİ..... | 8 |
| 2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI | 8 |
| 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..... | 22 |

ŞEKİLLER

| | |
|--|----|
| Şekil 1.Artvin İli Konumu..... | 3 |
| Şekil 2.Artvin İlçeleri | 4 |
| Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu..... | 7 |
| Şekil 4.Ortahopa 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, kızılçam, 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.

DIŐ TİCARET; 2024 yılında Artvin'deki ihracat 79.6 milyon dolar olarak gerçekleŐmiŐtir (TİM,2024). İlin toplam ithalatı ise 154 milyon dolar olarak gerçekleŐmiŐtir (TÜİK,2023). Artvin'in genel ihracatını, sırasıyla yaŐ meyve ve sebze, elik, imento- cam seramik ve toprak ürünleri oluşturmaktadır.

SAĞLIK; Artvin'de 8 adet hastane bulunmaktadır. Her 100.000 kiŐiye düŐen yatak sayısında Türkiye ortalaması 307 iken, Artvin'de 213'tür. Her 1000 kiŐiye düŐen toplam hekim sayısı Türkiye genelinde 2,3 iken; bu sayı Artvin'de 2 olarak gerçekleŐmiŐtir (TÜİK 2022 Sağlık İstatistiklerinden derlenmiŐtir).

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 derlenmiŐtir).

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 derlenmiŐtir).

Artvin Çoruh Üniversitesi 11 fakülte, 1 enstitü, 7 meslek yüksekokulu ve rektörlüğe bağlı birimler olmak üzere toplam 23 akademik birimden oluŐmakta 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 kiŐidir. 7.436 km² yüzölçümüne sahip olan Artvin, km² 'ye düŐen 24 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 75. sırada yer almaktadır. Őehirde 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 |

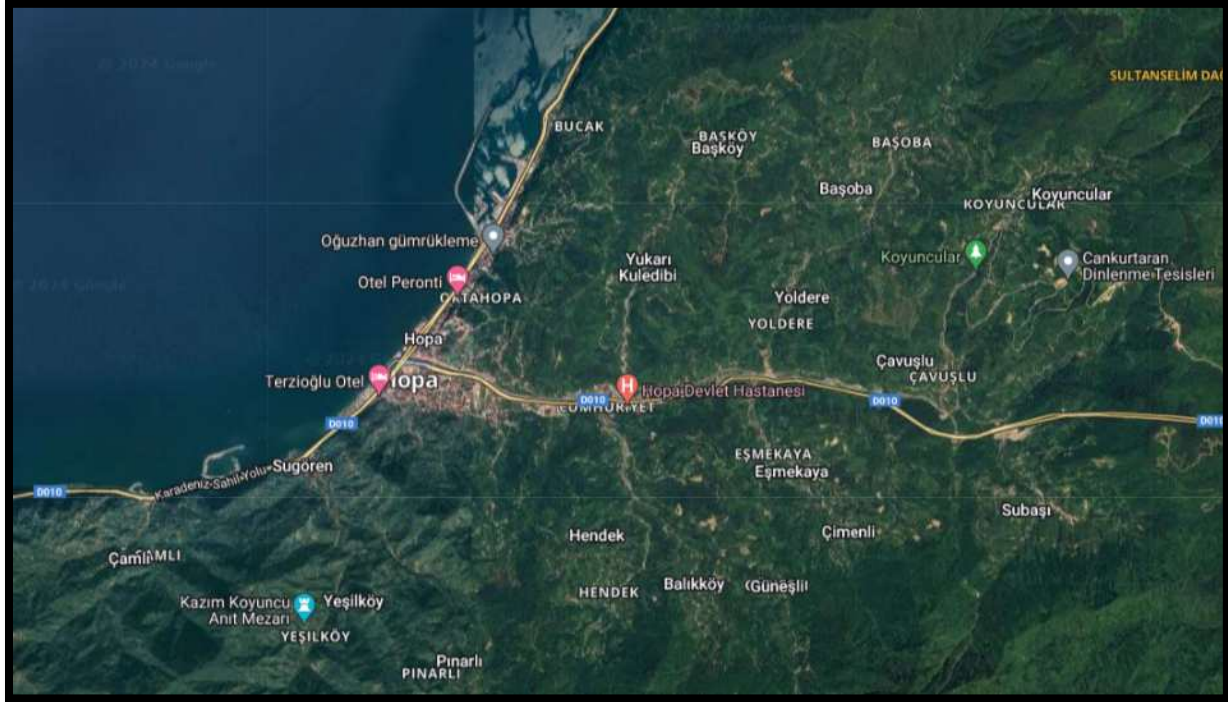
1.2 HOPA İLÇESİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI

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 m²ye 2,5 kg yağmur düşer. Kar yağışına genellikle Şubat ayında rastlanır. Bitki örtüsü; kışın yapraklarını döken, kızılâğaç, kestane, gürgen, kayın ve meşe ağaçlarından oluşur. Doğal su kaynakları yönünden zengindir.

İlçe genelinde üretilen başlıca ürünleri; çay, fındık, mısır, kivi, sebze, turunçgillerdir. İlçe genelinde ticari anlamda hayvancılık gelişmiş değildir. Büyük ve küçükbaş hayvancılık, kümes hayvancılığı, arıcılık genellikle aile tüketimine yönelik olarak yapılmaktadır. Balıkçılık ilçe ekonomisinde önemli yere sahiptir. İlçede sanayi tesisi olarak 1 adet çay fabrikası bulunmaktadır.



Şekil 3. Hopa İlçesi Konumu

İlçenin Yüzölçümü: 204 km²

İlçenin Nüfusu: 27.176 (2023, TÜİK)

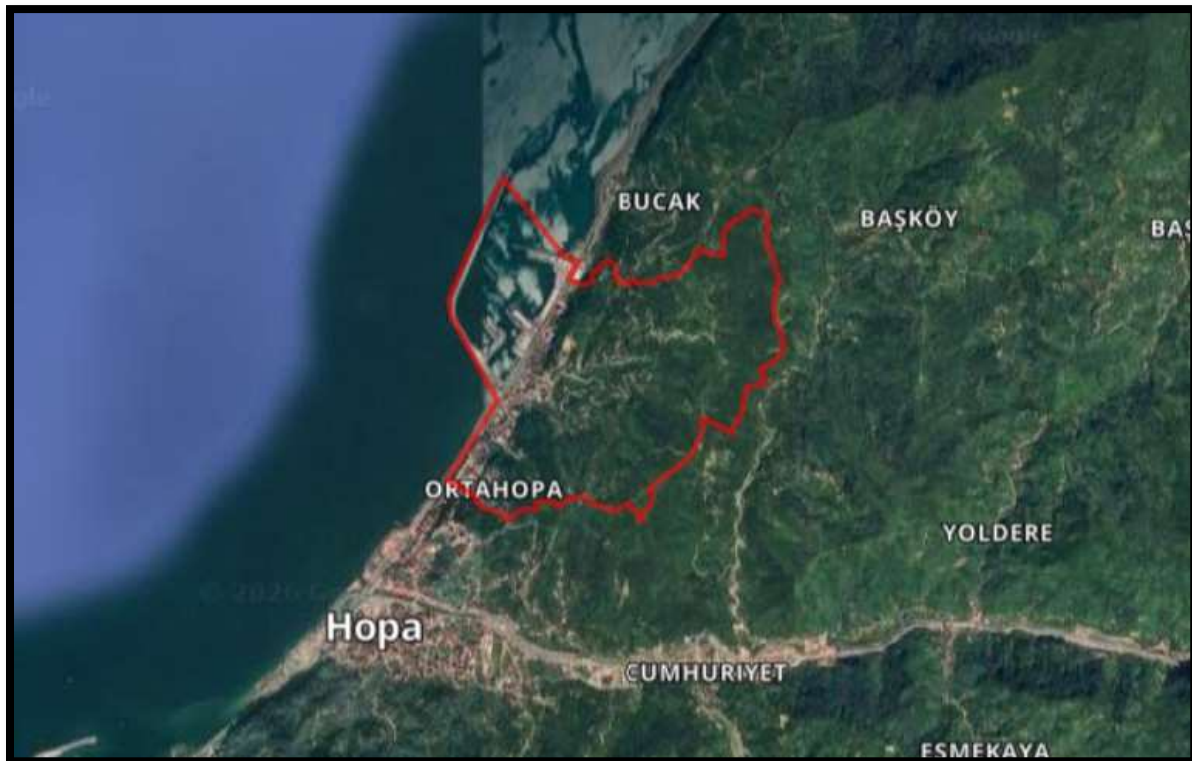
İklim: Karadeniz İklimi

Hopa il genelinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilçedir. İlçenin sosyo-ekonomik yapısı, konumu, ekonomik faaliyetleri nüfus artışını doğrudan etkilemektedir. Yıllara göre nüfus verilerine bakıldığında bir azalış ivmesinde olması göç aldığı kadar göç verdiğini de göstermektedir. 2023 yılında ilçenin nüfusu 27.176 kişi olarak belirlenmiş bunun 13.564'ü erkek, 13.612'si kadın nüfusundan oluşmaktadır. Bu verileri oranlayacak olursak nüfusun; %49,91 erkek, %50,09 kadındır.

Tablo 2.Yıllara Göre Hopa İlçesi Nüfusu

| Yıl | Hopa Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|-------------|--------------|--------------|
| 2023 | 27.176 | 13.564 | 13.612 |
| 2022 | 28.231 | 14.061 | 14.170 |
| 2021 | 28.136 | 14.116 | 14.020 |
| 2020 | 27.631 | 13.803 | 13.828 |
| 2019 | 26.958 | 13.467 | 13.491 |
| 2018 | 25.775 | 12.831 | 12.944 |
| 2017 | 26.805 | 13.356 | 13.449 |
| 2016 | 35.406 | 17.719 | 17.687 |
| 2015 | 34.852 | 17.472 | 17.380 |
| 2014 | 34.234 | 17.118 | 17.116 |
| 2013 | 33.724 | 16.887 | 16.837 |

1.3 ORTAHOPA MAHALLESİ



Şekil 4.Ortahopa Mah. Konumu

İlçenin merkez mahallelerinden biri olan Ortahopa mahallesi İlçenin en yüksek nüfuslu ikinci mahallesidir.2023 yılı itibariyle mahalle nüfusu 5.429 olarak belirlenmiştir. Yeşil liman sertifikası alan Karadeniz'deki ilk liman olma özelliğini taşıyan Hopa limanı mahalle içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Ortahopa mah. 361, 367 ada muhtelif parselleri ve 368 ada 8 parseli kapsamaktadır. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B09C4B, F46B09C4C ve F46B09C4D'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B09C'dir.

Planlama alanı Hopa ilçesinin doğusunda, Ortahopa mahallesinin kuzey sınırlarındaki alanları kapsamaktadır. Bahse konu alanlar aynı etkileşim bölgesinde yer almaktadır. Kent içerisinde plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.



Şekil 5. Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

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 parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

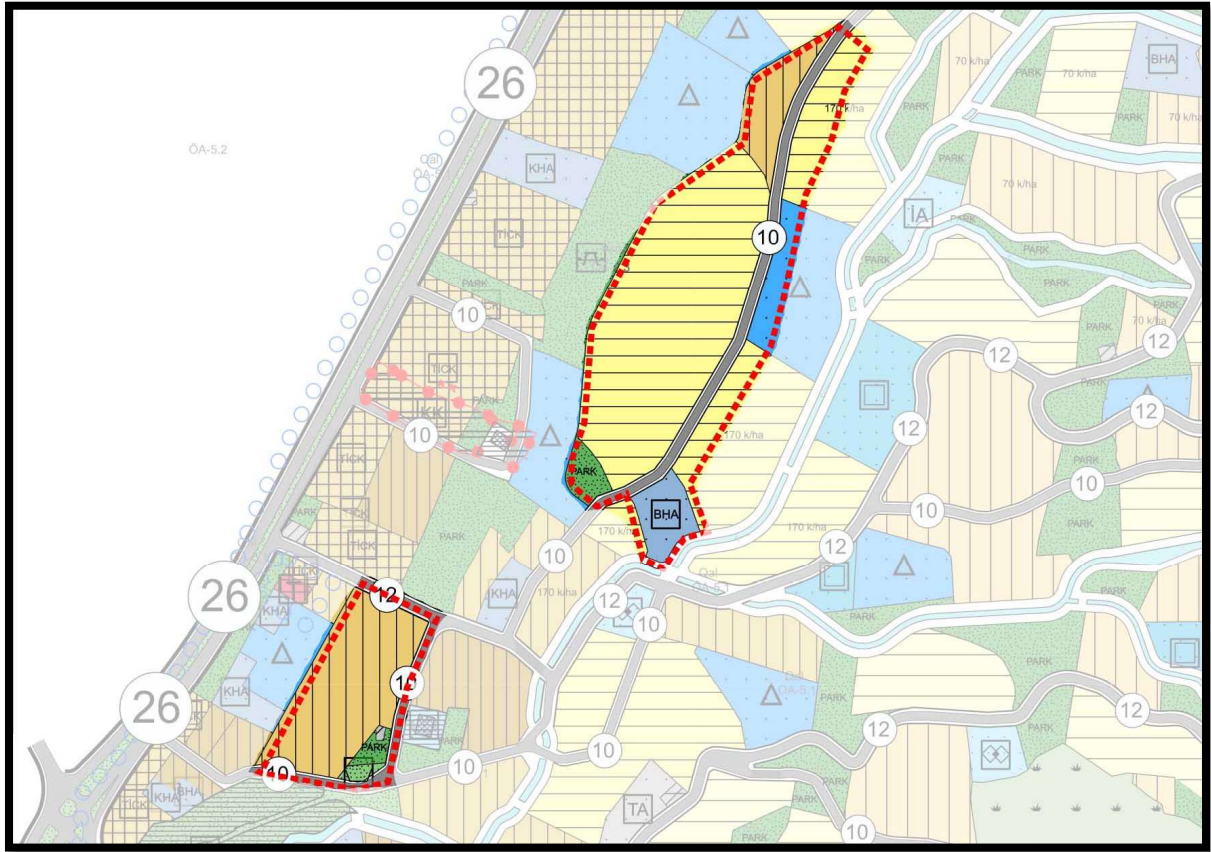
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.08.2017 tarihinde onayladığı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıdır. Çevre Düzeni Plan kararlarında Hopa ilçesi 2026 yılı için maximum nüfusu 49.000 (Hopa Merkez) kişi ve brüt yoğunluk 104 kişi/ha olarak öngörülmüştür. 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



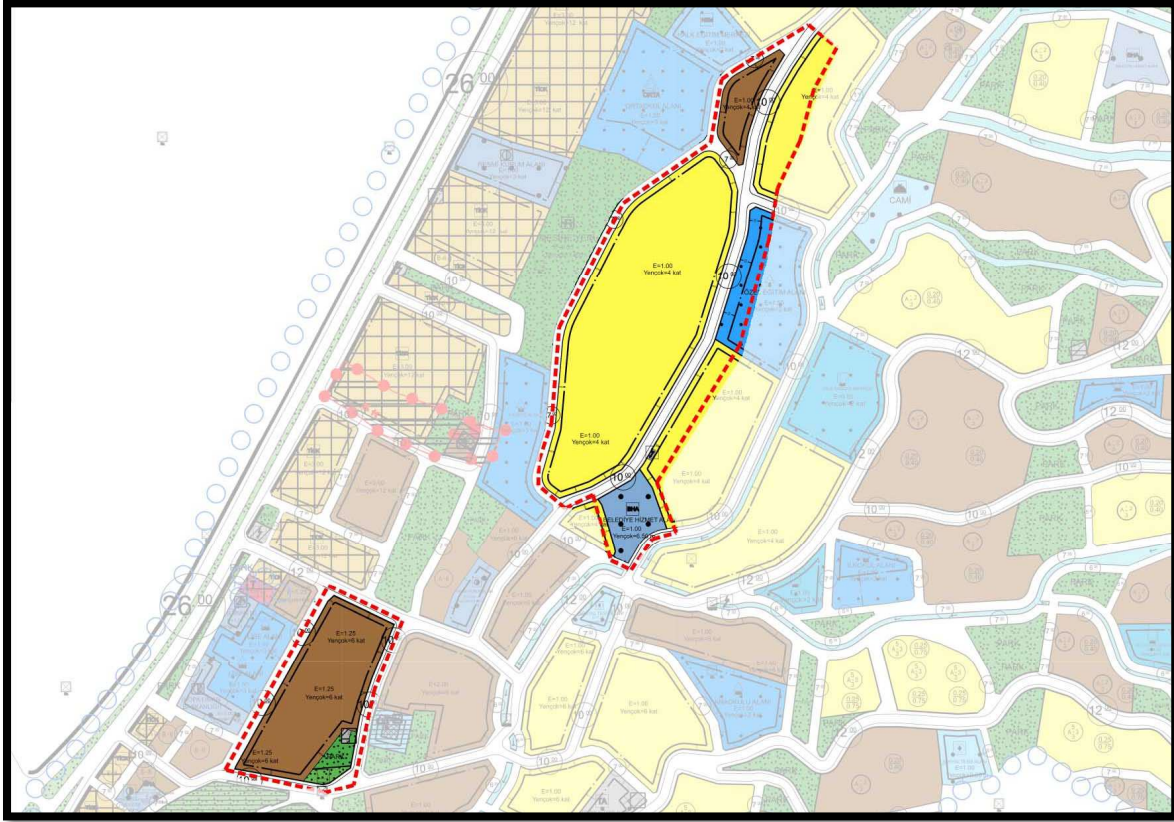
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

1/5000 ölçekli nazım imar planı, kent bütününde arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşim alanlarının genel yerleşim düzenini, ana ulaşım akslarını, yeşil alanları, sosyal donatı alanlarını ve diğer kentsel fonksiyonları gösteren üst ölçekli plandır.

Hopa ilçesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, belediye sınırı içindeki halihazır harita sınırı bütününde hazırlanmıştır. Hopa ilçesinin plan kararlarını etkileyen unsurlar, kenti diğer illerden ayıran özellikleri, kurum görüşleri, eşik sentezi ile Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararlarıdır.

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı Ortahopa mahallesi, kentsel donatı alanlarının yoğun olarak yer aldığı, merkezi iş alanını ve ticaret alanlarını kapsayarak, doğusundaki yüksek kotlu alanlarda sosyal donatı alanları ile birlikte düşük yoğunluklu konut alanlarının önerildiği plan kararlarını kapsamaktadır. Parsellerin yer aldığı alanlarda ise Gelişme konut alanı, Meskun konut alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kullanımına yönelik plan kararları bulunmaktadır.

3.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları



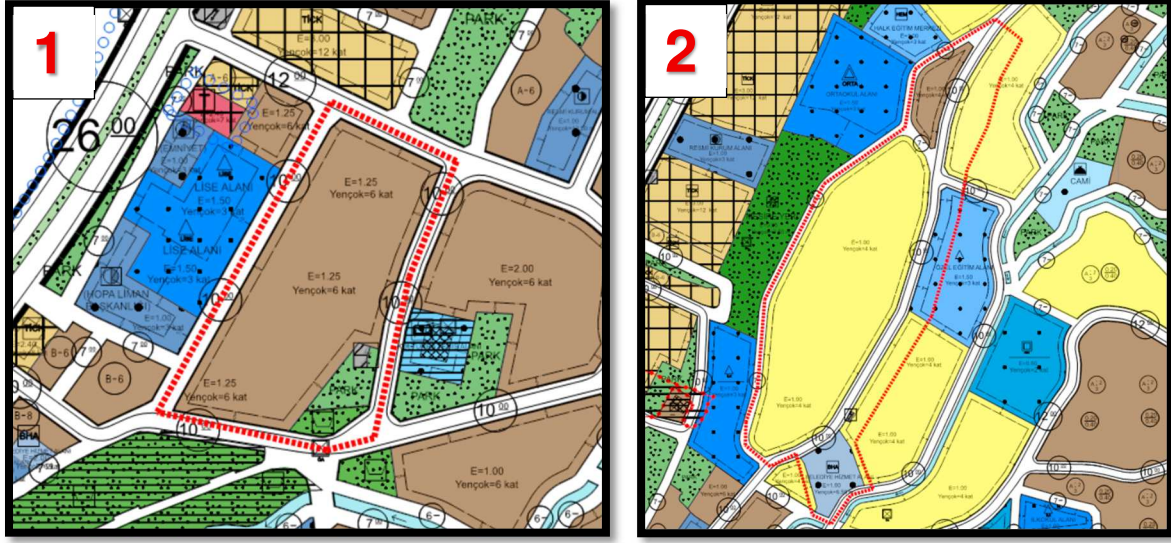
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

1/1000 ölçekli uygulama imar planı, nazım imar planında öngörülen temel kararları esas alarak, parsel bazında yapılaşma koşullarını, yol ve altyapı düzenlemelerini, sosyal donatı alanlarını ve yeşil alanları ayrıntılı biçimde belirlemektedir.

Ayrıca, uygulama imar planı ile kentsel gelişimin düzenli ve sürdürülebilir biçimde sağlanması, yerel ihtiyaçların karşılanması ve mevcut kentsel dokunun korunması hedeflenir. Plan değişikliğine tabi alanların yer aldığı bölgeler yerleşim alanlarının yoğun olduğu, güneye doğru ilerledikçe de kentin çeperlerinde düşük yoğunluklu konut alanlarının yer aldığı bölgeleri kapsamaktadır. Kente hizmet eden donatı alanların çoğu da bu bölgede yoğunlaşmıştır.

26 metre genişliğinde yol aksı boyunca yer alan kullanımlar çoğunlukla Ticaret+Konut alanı kullanımındadır. Değişikliğe tabi bölgelerde Konut alanı, Gelişme konut alanı, Park alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Özel Eğitim alanı kullanımları yer almaktadır.

Taşınmazların etki alanı içerisinde yer alan kullanımların alan büyüklükleri ve alan kullanımlarını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.



Tablo 2.Mevcut Kullanım Büyüklüğü (I. Alan)

| KULLANIM | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²) |
|----------------------------|---------------------------------|
| PARK ALANI | 533 |
| MEZARLIK ALANI | 340 |
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.25) | 9.059 |
| TRAFİKO ALANI | 95 |

Tablo 3.Mevcut Kullanım Büyüklüğü (II. Alan)

| KULLANIM | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²) |
|-----------------------------|---------------------------------|
| GELİŞME KONUT ALANI(E:1.00) | 41.246 |
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.00) | 2.162 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 2.182 |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI | 6.667 |

Tablo 4. Nüfus Hesabı

| ALAN KULLANIMI | NÜFUS |
|-----------------------------|-------------------|
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.00) | 53 kişi |
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.25) | 278 kişi |
| GELİŞME KONUT ALANI(E:1.00) | 1.015 kişi |
| TOPLAM | 1.346 Kişi |

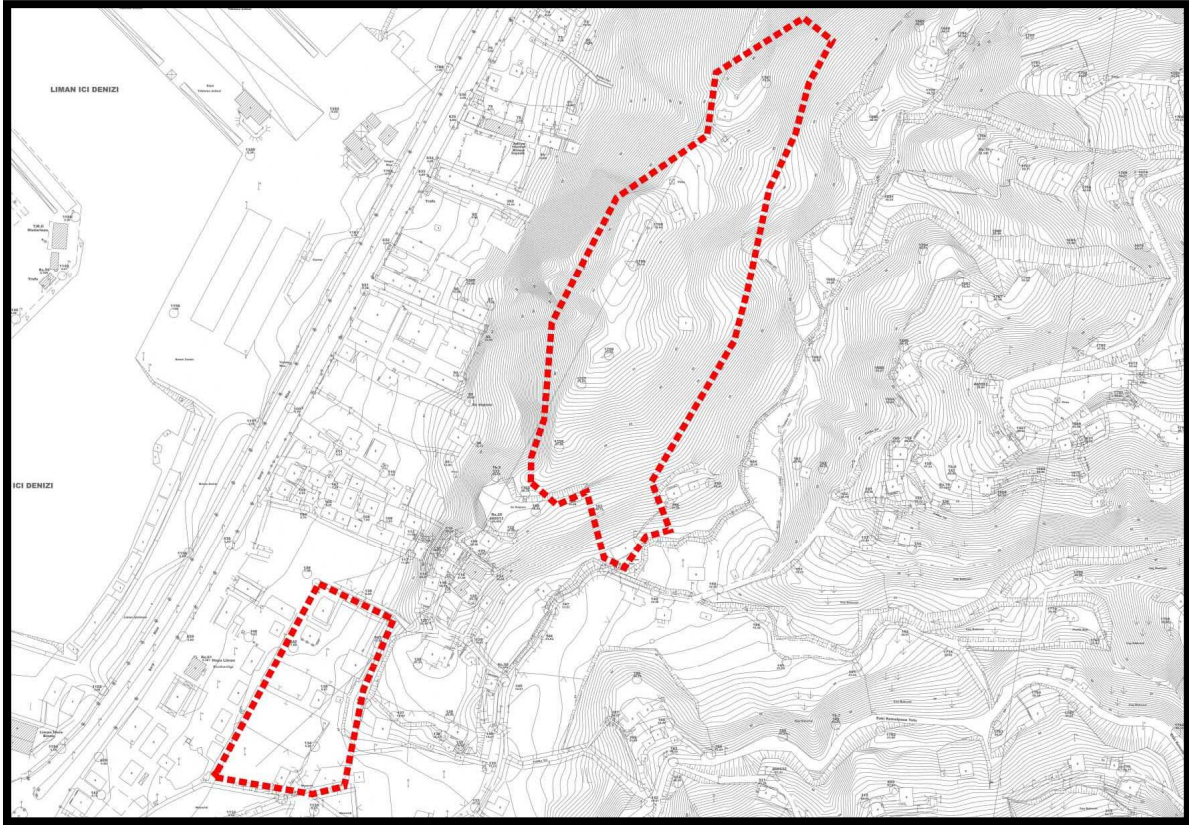
(Nüfus hesaplanırken Hopa İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Hane halkı büyüklüğü 3.2, meskûn konut alanlarında konut büyüklüğü 130 m² olarak belirlenmiş olup bu değerler baz alınmıştır. Konut+Ticaret bölgelerinde nüfus hesabı yapılırken Konut kullanım oranı %80 olarak belirlenip bu doğrultuda nüfus hesabı yapılmıştır.)

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 ilçesine yönelik hazırlanan 2021 tarihinde onaylanan revizyon imar planı kentin temel sorunlarına çözüm yürütebilen bir yaklaşımda olamamıştır. Bu sebeple sorunlara çözüm teşkil edecek lokal düzenlemeler yapılması gerekliliği oluşmuştur. Yapılan düzenlemeler lokal olarak yapılsa da plan bütününde imar planıyla sağlanan kentsel asgari standartların sağlanması hatta artırılması amaçlanmıştır. Bahse konu bölgelerde yapılan değişikliklerin temel gerekçesini bu sebep oluşturmakta olup, kentin güncel sorunları ve ihtiyaçları doğrultusunda da düzenlemeler yapılması öngörülmüştür.

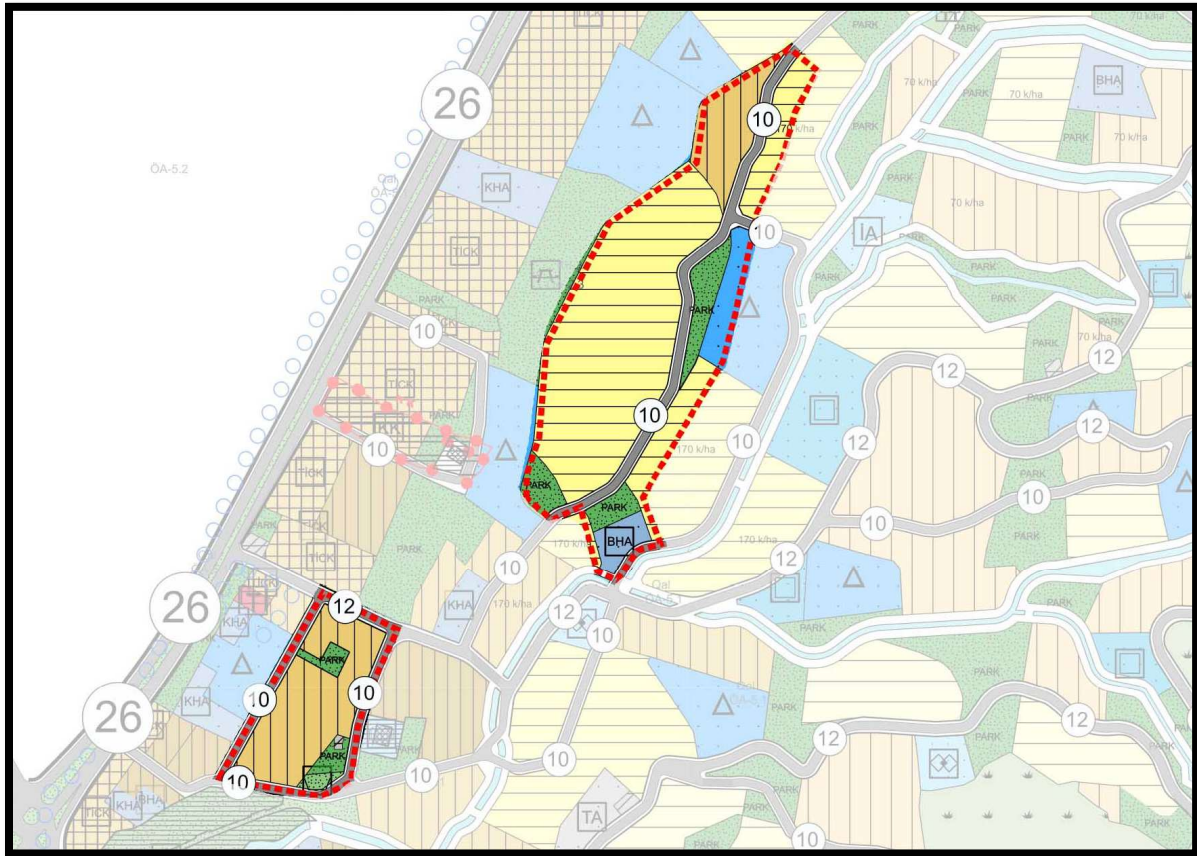
Plan değişikliği plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde kamu yararı düşüncesi gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan kararlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir.

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

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikle, plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla imar adalarında fonksiyon değişiklikleri yapılmış, belirlenen bölgeler ile yol ve ada düzenlemeleri revize edilmiştir.

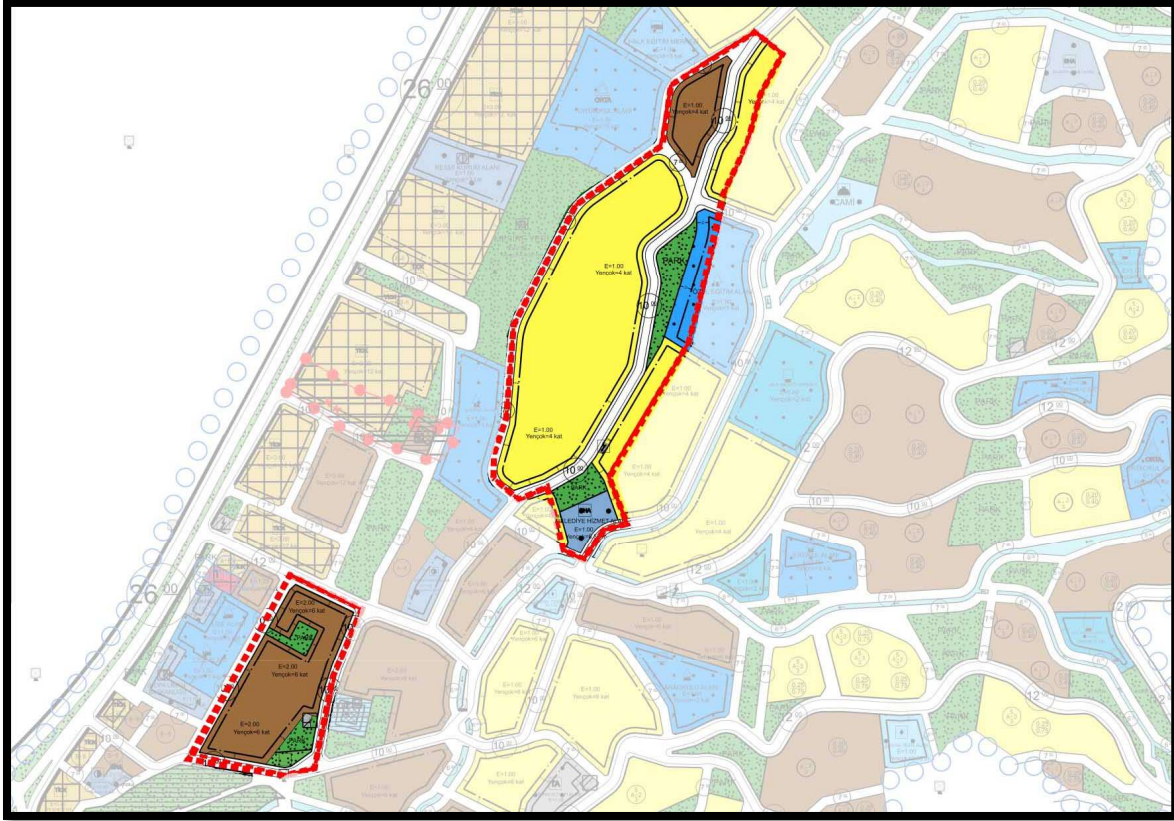
Ayrıca, toplumsal ihtiyaçlar doğrultusunda yeşil alan, yol ve sosyal donatı alanlarının dağılımı düzenlenmiştir. Böylece, hem çevresel sürdürülebilirlik hem de yerleşim güvenliği açısından daha dengeli bir yapı oluşturulması hedeflenmiştir.

Yapılan bu değişiklikler, planlama alanının mevcut doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda hem yerleşim güvenliği hem de alanın sürdürülebilir kullanımı ön planda tutulmuştur.



Şekil 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

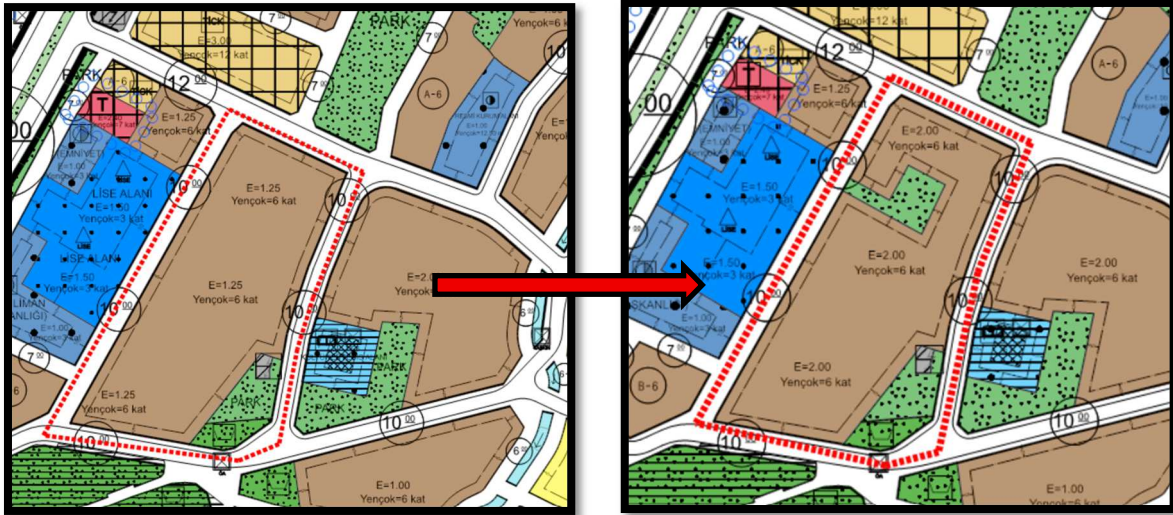


Şekil 8.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bahse konu bölgelerdeki düzenlemeler, yoğunluk artışına, fonksiyon değişikliğine, imar adası ve ulaşım akslarında düzenlemelere yönelik değişiklikleri kapsamaktadır.

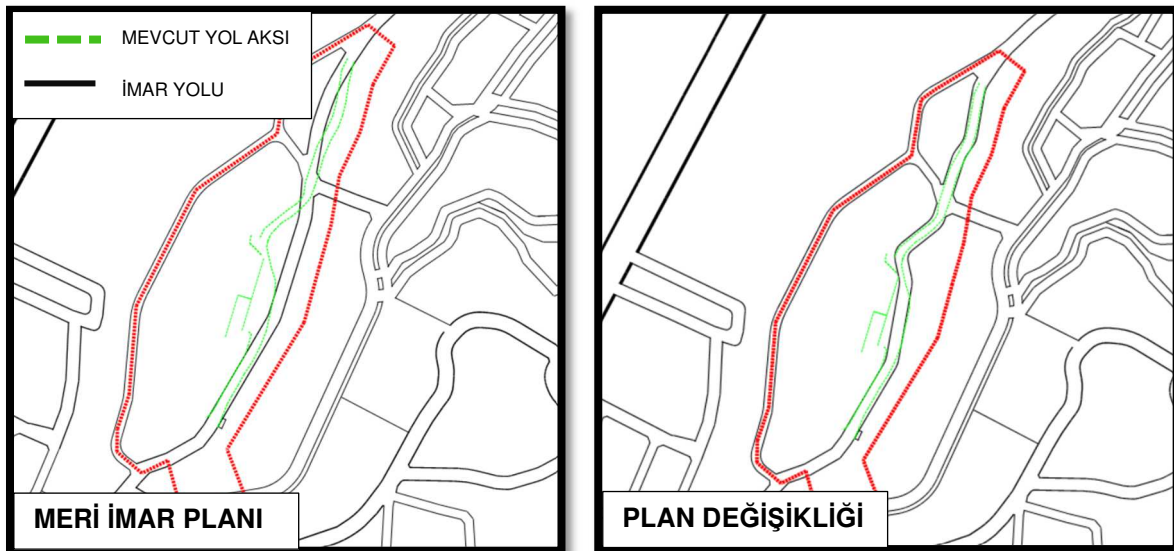
Meskun konut alanı (I. Bölge) kullanımındaki imar adasında mevcut yapıların kat adedi, yapı kalitesi ve yapı kütleleri açısından analiz yapılarak emsal değerinde değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik, hem mevcut yapılaşma ve plan kararları arasında uyumsuzluğu gidermek hem de kentsel silüetin bütünlüğünü sağlamak amacıyla yapılmıştır. Değişiklik doğrultusunda yoğunluk artışına yönelik gerekli asgari yeşil alan büyüklüğü imar adası içerisinde ve bir kısmı da aynı etki alanı içerisinde yer alan Belediye Hizmet Alanı kullanımında değişiklik yapılarak buradan sağlanmıştır. Plan değişikliği sonrası imar adası” **Emsal:2.00 Yençok:6 Kat** “ yapılaşma koşullarına sahip olmuştur.

Aşağıda meri imar planı kararları ve alana yönelik plan değişikliği kararlarını görebilirsiniz.



Şekil 9.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (1. Bölge)

Gelişme konut alanı kullanımında yer alan imar adasının bulunduğu alanda yol hattında düzenleme yapılarak bu düzenlemeden kaynaklı imar adalarının hatlarında da değişiklik yapılmıştır. Alanda yer alan 10 metre yol güzergahının mevcut topografik yapı ve kadastral hat ile uyumlu şekilde planlanması esas alınmıştır. Böylece yol, kadastral hatta ve doğal yapı özelliklerine göre şekillendirilmiş; ulaşımın sürekliliği ve güvenliği ön plana çıkarılmıştır.

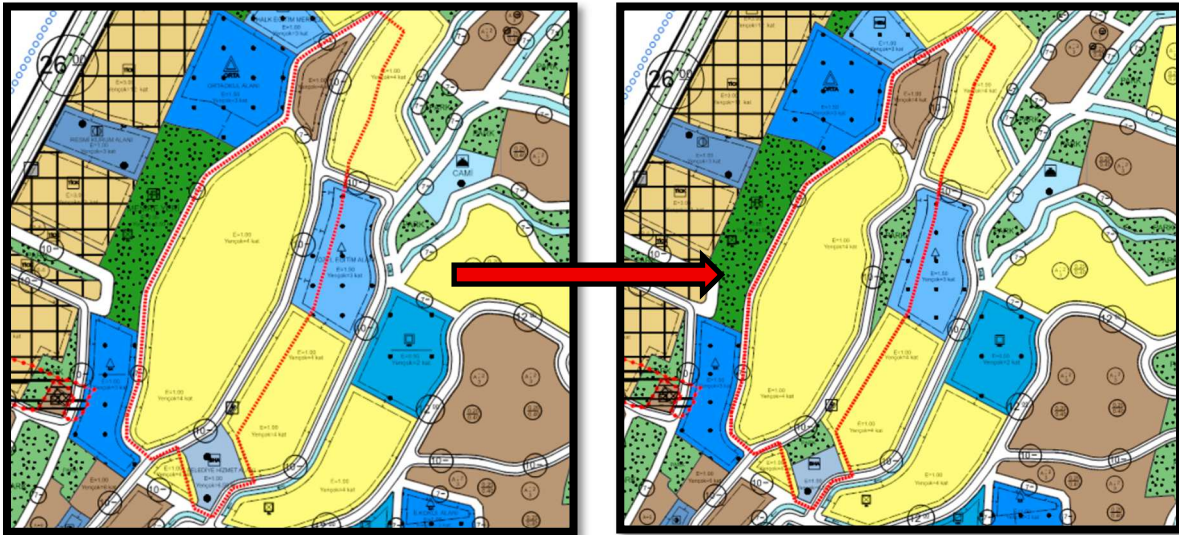


Şekil 10. Meri imar planı ve plan değişikliğine göre mevcut yol aksı ve imar yolu çakışması

Meri imar planında mevcut yol aksına göre imar yolu düzenlenmemesi planda kamu yararı düşüncesini ortadan kaldırırken bu durum aynı zamanda kamu zararı da oluşturmaktadır. Alan topografik açıdan eğimli bir yapıya sahip olduğundan bu alanda imar yollarının açılması kurumlara maddi açıdan yük oluştururken topografik yapının zor olması çalışma yapmayı güçleştirmektedir. Bu doğrultuda plan değişikliğiyle yol hattı düzenlenerek, mevcut yol aksına ve topografik yapıya uyumlu hale getirilmiştir.

İmar yolunun düzenlenmesinden kaynaklı düzenleme yapılan alandaki imar adalarının hatlarında değişiklik olmuştur. Alan büyüklükleri değişen konut kullanımına sahip imar adalarında yoğunluk artışı olmamıştır. Kentte nefes alınabilen alanların artırılması amacıyla yeşil alanların ve sosyal donatıların dağılımı hassasiyetle ele alınmıştır. Alan içerisinde park alanı planlanıp ayrıca Belediye Hizmet Alanı kullanımının bir kısmı da park alanı olarak düzenlenmiştir. Bu yaklaşım hem toplumsal refahı yükseltmek hem de sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun hareket etmek açısından büyük önem taşımaktadır.

Aşağıda meri imar planı kararları ve alana yönelik plan değişikliği kararlarını görebilirsiniz.



Şekil 11.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (II. Bölge)

Plan değişikliğiyle birlikte alan kullanımlarındaki değişiklik, alanda öngörülen nüfusa yönelik gerekli sosyal teknik altyapı alanları ve asgari yeşil alan büyüklüğü aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 5.Mevcut Kullanım Büyüklüğü (I. Alan)

| KULLANIM | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²) |
|----------------------------|---------------------------------|
| PARK ALANI | 1.065 |
| MEZARLIK ALANI | 340 |
| MESKUN KONUT ALANI(E:2.00) | 8.513 |
| TRAFO ALANI | 95 |

Tablo 6.Mevcut Kullanım Büyüklüğü (II. Alan)

| KULLANIM | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²) |
|-----------------------------|---------------------------------|
| GELİŞME KONUT ALANI(E:1.00) | 38.629 |
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.00) | 2.893 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 1.287 |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI | 6.673 |
| PARK ALANI | 2.662 |

Tablo 7. Nüfus Hesabı

| ALAN KULLANIMI | NÜFUS |
|-----------------------------|-------------------|
| MESKUN KONUT ALANI(E:1.00) | 71 kişi |
| MESKUN KONUT ALANI(E:2.00) | 419 kişi |
| GELİŞME KONUT ALANI(E:1.00) | 950 kişi |
| TOPLAM | 1.440 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. Konut+Ticaret bölgelerinde nüfus hesabı yapılırken Konut kullanım oranı %80 olarak belirlenip bu doğrultuda nüfus hesabı yapılmıştır.)

Plan bütüncül ele alınıp yapılan düzenlemelere yönelik, alan kullanımında ve yapılaşmada asgari standartların sağlanması esas alınmıştır. Her bir kullanım alanı için, ilgili mevzuat ve yönetmeliklerde belirtilen minimum gereklilikler dikkate alınarak, erişilebilirliğe, altyapıdan sosyal donatıya kadar temel kullanımların eksiksiz olarak sağlanması hatta asgari standardın üstünde sağlanması amaçlanmıştır. Böylece, hem kamu yararı hem de sürdürülebilir şehircilik anlayışı gözetilerek dengeli bir gelişim hedeflenmiştir.

Tablo 8. Kullanım Büyüklüğü Karşılaştırması

| KULLANIM | ALAN BÜY. (m ²) (MERİ İMAR PLANI) | ALAN BÜY. (m ²) (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ) |
|--------------------------------|--|---|
| GELİŞME KONUT ALANI(II. Bölge) | 41.246 | 38.629 |
| MESKUN KONUT ALANI(I. Bölge) | 9.059 | 8.513 |
| MESKUN KONUT ALANI(II. Bölge) | 2.162 | 2.893 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 2.182 | 1.287 |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI | 6.667 | 6.673 |
| PARK ALANI | 533 | 2.662 |
| MEZARLIK ALANI | 340 | 340 |
| TRAFO ALANI | 95 | 95 |

Tablo 9. Nüfus Karşılaştırması

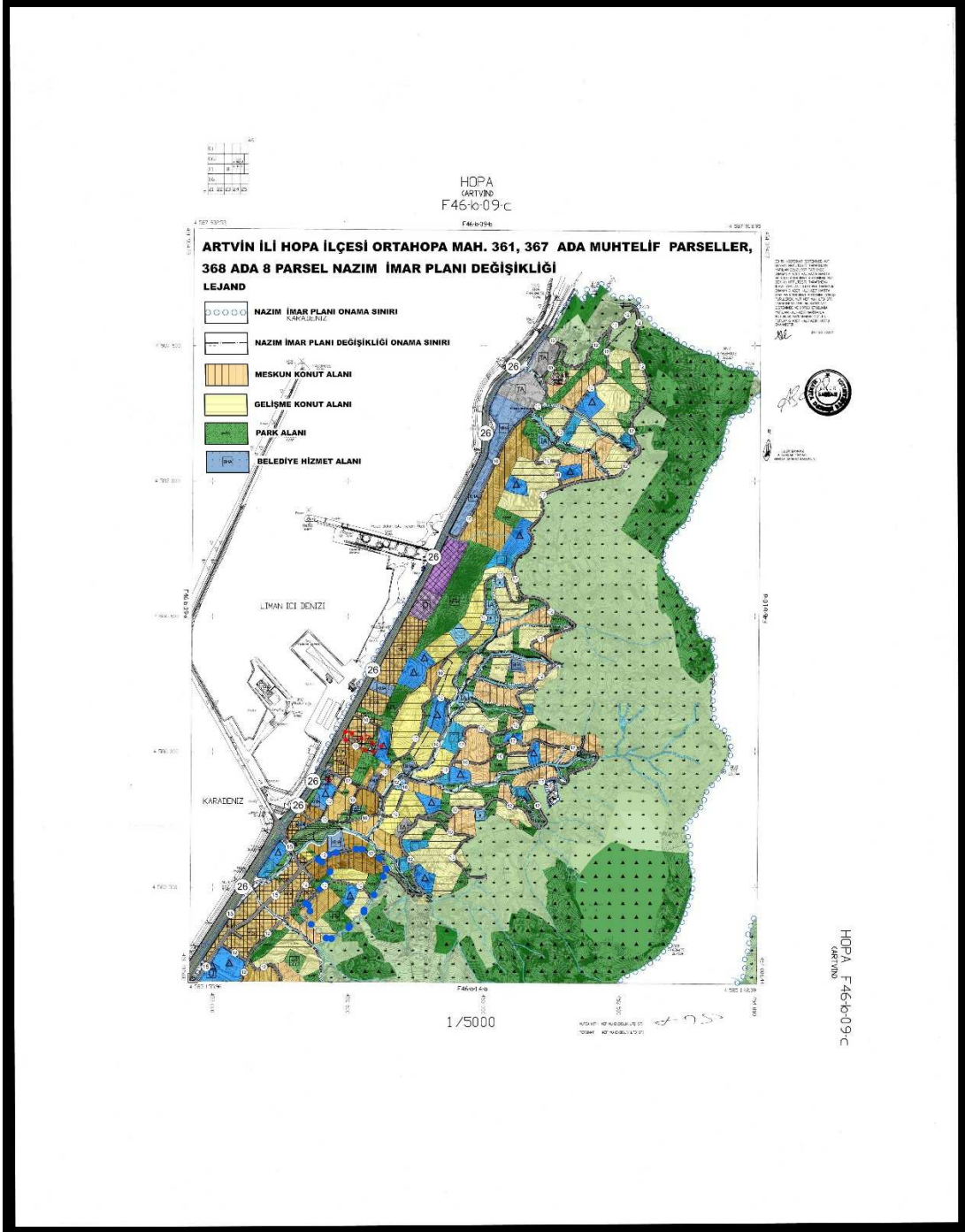
| ALAN KULLANIMI | NÜFUS (MERİ İMAR PLANI) | NÜFUS (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ) |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| MESKUN KONUT ALANI(II. BÖLGE) | 53 kişi | 71 kişi |
| MESKUN KONUT ALANI(I. BÖLGE) | 278 kişi | 419 kişi |
| GELİŞME KONUT ALANI(II. BÖLGE) | 1.015 kişi | 950 kişi |
| TOPLAM | 1.346 Kişi | 1.440 Kişi |

Her iki bölgede yapılan plan değişikliğiyle toplam nüfusta 94 kişilik artış olmuştur. Bu nüfusun ihtiyacı olan asgari yeşil alan büyüklüğü düzenleme sınırları içerisinde sağlanmıştır.

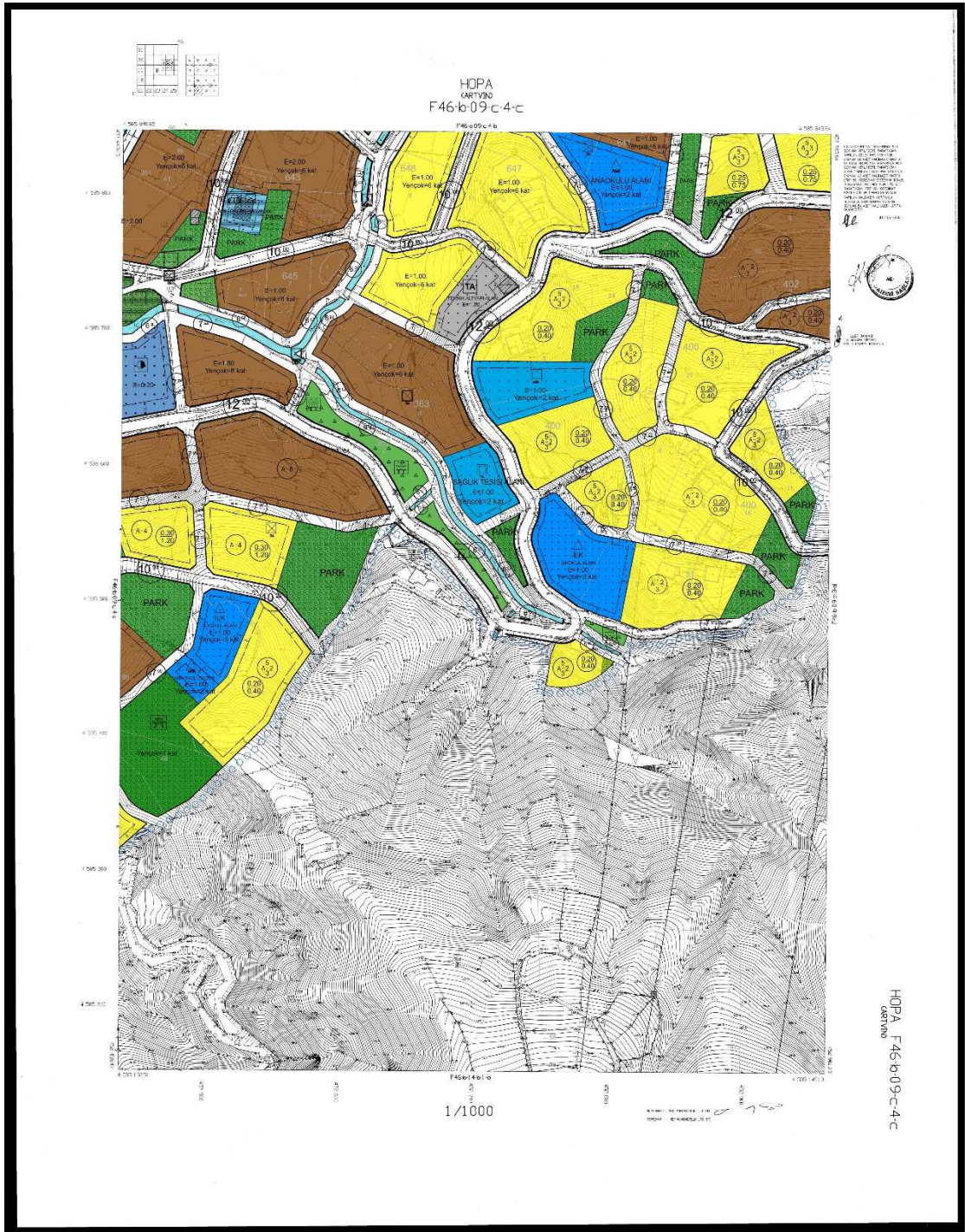
7.PLAN NOTLARI

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.



Şekil 12.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(F46B09C4C)

