AYCAN AYÇİÇEK
ŞEHİR PLANLAMA

2026

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

HOPA İLÇESİ MERKEZ KULEDİBİ, ORTAHOPA, SUNDURA, TAŞKÖPRÜ, YENİMAHALLE VE CUMHURİYET MAHALLESİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE UYGULAMA İMAR PLANI VE SÖZEL PLAN NOTU 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 İLİ EKONOMİK VE SOSYAL KÜLTÜREL YAPISI..... 3
1.3 MERKEZ KULEDİBİ MAHALLESİ..... 9
1.4 ORTAHOPA MAHALLESİ..... 9
1.5 SUNDURA MAHALLESİ..... 9
1.6 CUMHURİYET MAHALLESİ..... 9
2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI 9
2.2 MEVCUT PLAN KARARLARI..... 12
2.3 KADASTRO DURUMU..... 17
2.4 HALİHAZIR DURUMU..... 18
3.PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI 19
3.1 1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI.. 19
3.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI
..... 0
4.PLAN NOTLARI.....0

ŞEKİLLER

Şekil 1.Artvin İli Konumu 3
Şekil 2.Artvin İlçeleri 4
Şekil 3.Hopa İlçesi Konumu 7
Şekil 4.Ortahopa Mah. Konumu 9
Şekil 5.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu 11
Şekil 6.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları 12
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları 13
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları 16
Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi Kadastro Durumu 0
Şekil 10. Planlama Alanı ve Çevresi Halihazır Durumu 0
Şekil 11.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 0
Şekil 12.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 0

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

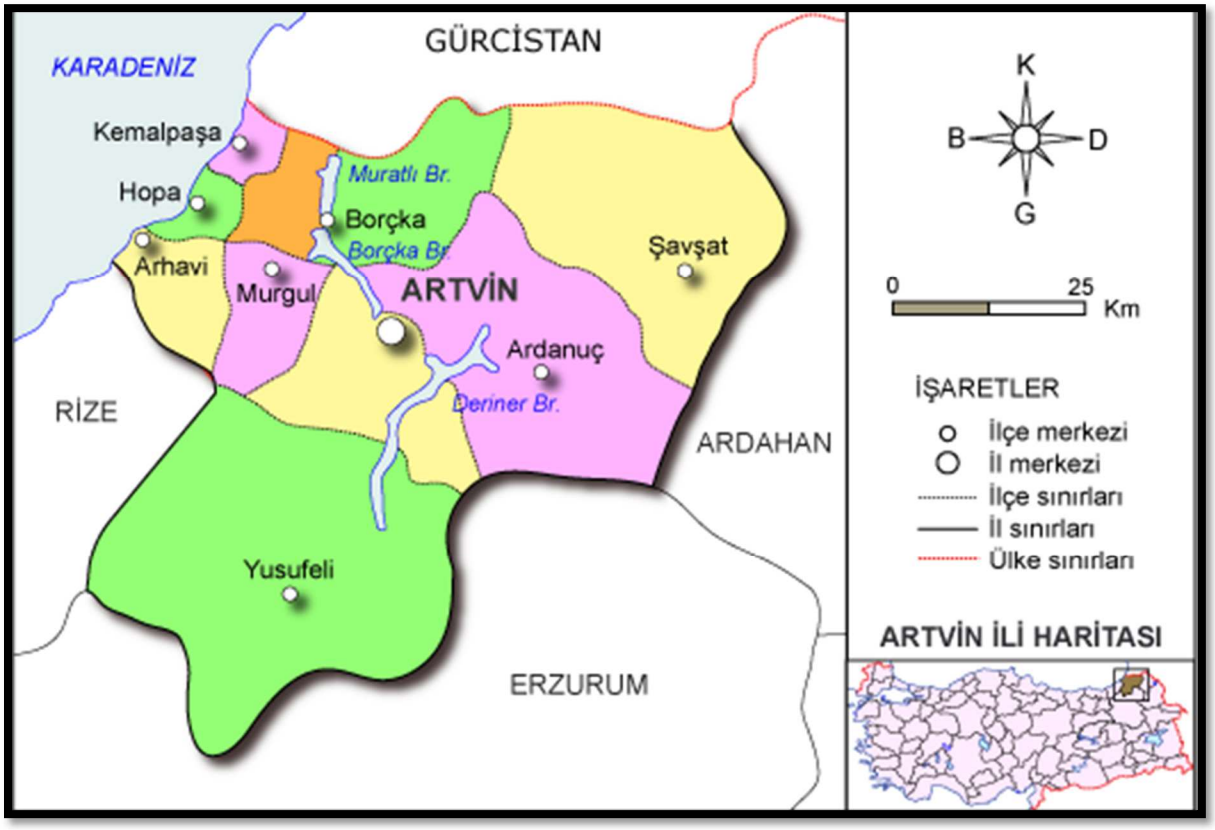
Önemli Akarsuları: Barajlar, Çoruh nehri, Deriner Barajı, Muratlı Barajı, Yusufeli Barajı.

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, kızılağaç, olup ıhlamur, gürgen,

akçaağaç, dişbudak, ceviz, üvez, kavak, söğüt, akasya kayacık, karaağaç, huş, ardıç, şimşir, Duglas, 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 bulunan2126 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 (TUİK,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 izlemekteyken; 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

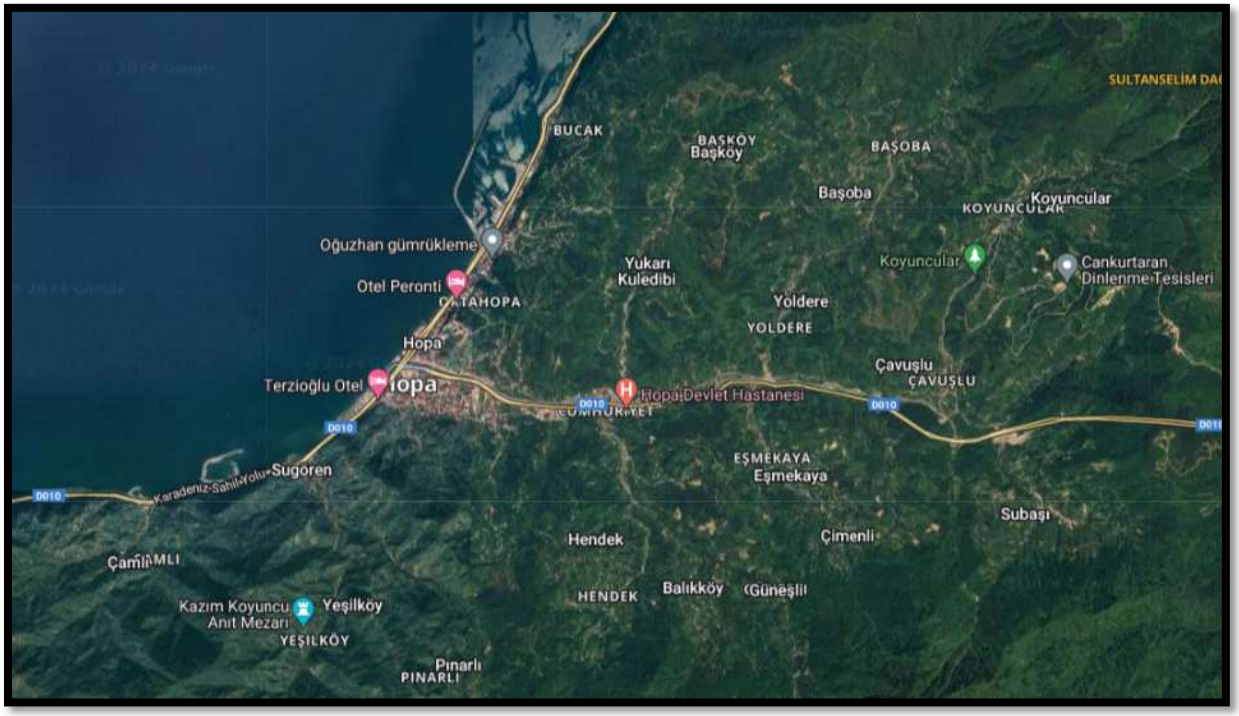
1877-1878 Osmanlı-Rus Harbi neticesinde Kars ve Ardahan'la birlikte İlçemiz Kemalpaşa Bucağına kadar Batum'da dahil olmak üzere Ruslar'a terk edilince Hopa ve çevresi 1878 yılından itibaren Rize Sancağı'na bağlanmıştır. 1883 yılında ilçe teşkilatı kurulduktan sonra 1. Dünya Savaşında 23 Şubat 1915 tarihinde 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 km2dir. 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, kızılağaç, 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 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 akalbalık 3. Mahallesidir. Mahallenin nüfusu 2013 itibariyle 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.

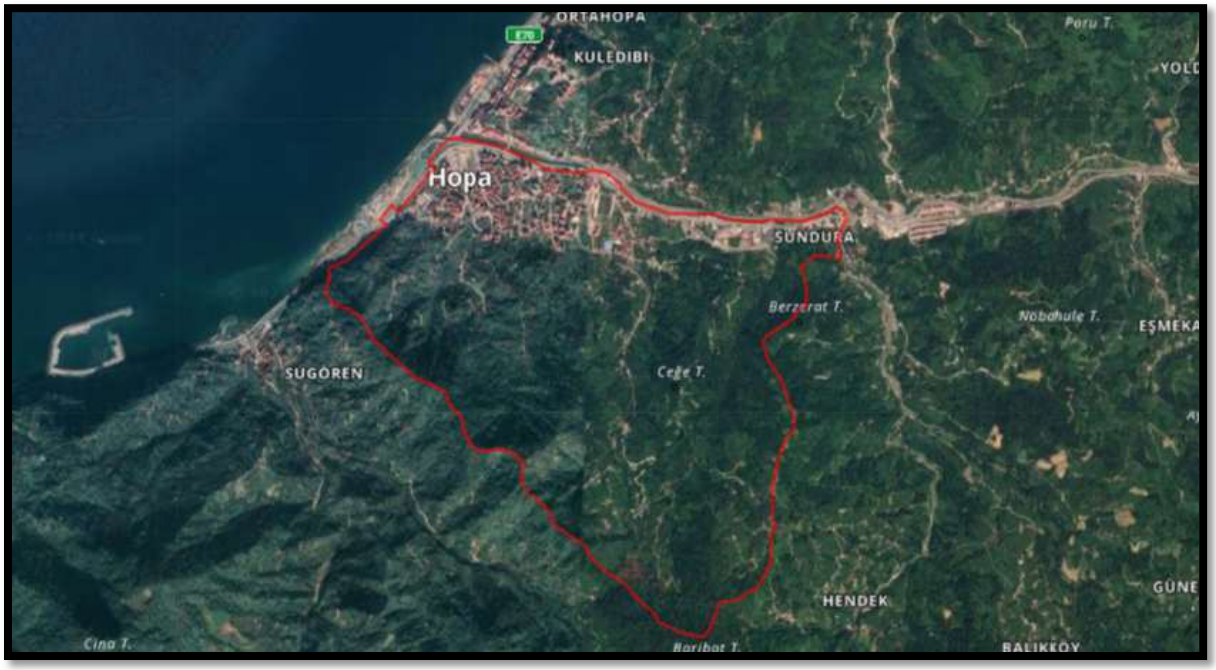
1.4 ORTAHOPA MAHALLESİ



Şekil 5.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.

1.5 SUNDURA MAHALLESİ



Şekil 6.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. Mahalle 2026 yılında Taşköprü, Sundura ve Yenimahalle olarak üç mahalleye bölünmüştür.

1.6 CUMHURİYET MAHALLESİ



Şekil 7.Cumhuriyet Mah. Konumu

Mahalle, ilçeyi ayıran Sundura deresinin güneybatısında yer almaktadır. 2024 yılında mahallenin nüfusu 430 kişi olarak belirlenmiştir. İlçenin yerleşim alanları dışında olup Artvin yolu üzerinde yer alan mahallede kırsal yerleşim özelliği görülmektedir. Sanayi Alanı bu bölgede yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı Artvin ili Hopa ilçesi Merkez kuledibi, Ortahopa, Sundura, Taşköprü, Yenimahalle ve Cumhuriyet mahallesi muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır. Uygulama imar planı pafta numarası; F46B09C4A, F46B09C4D, F46B14A2B, F46B14A2C, F46B14A2D, F46B14A3A, F46B14A3B, F46B14B1D, F46B14B4A, F46B14B4B, F46B14B3A ve F46B14B2C'dir. Nazım imar planı pafta numarası; F46B09C, F46B14A ve F46B14B'dir. Bahse konu alanların bir kısmı aynı etkileşim bölgesinde bir kısmı ise farklı özellikte alanları kapsamaktadır. Kent içerisinde plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bütüncül bir yaklaşım benimsenmiştir.



Şekil 8.Planlama Alanı İlçe İçerisindeki Konumu

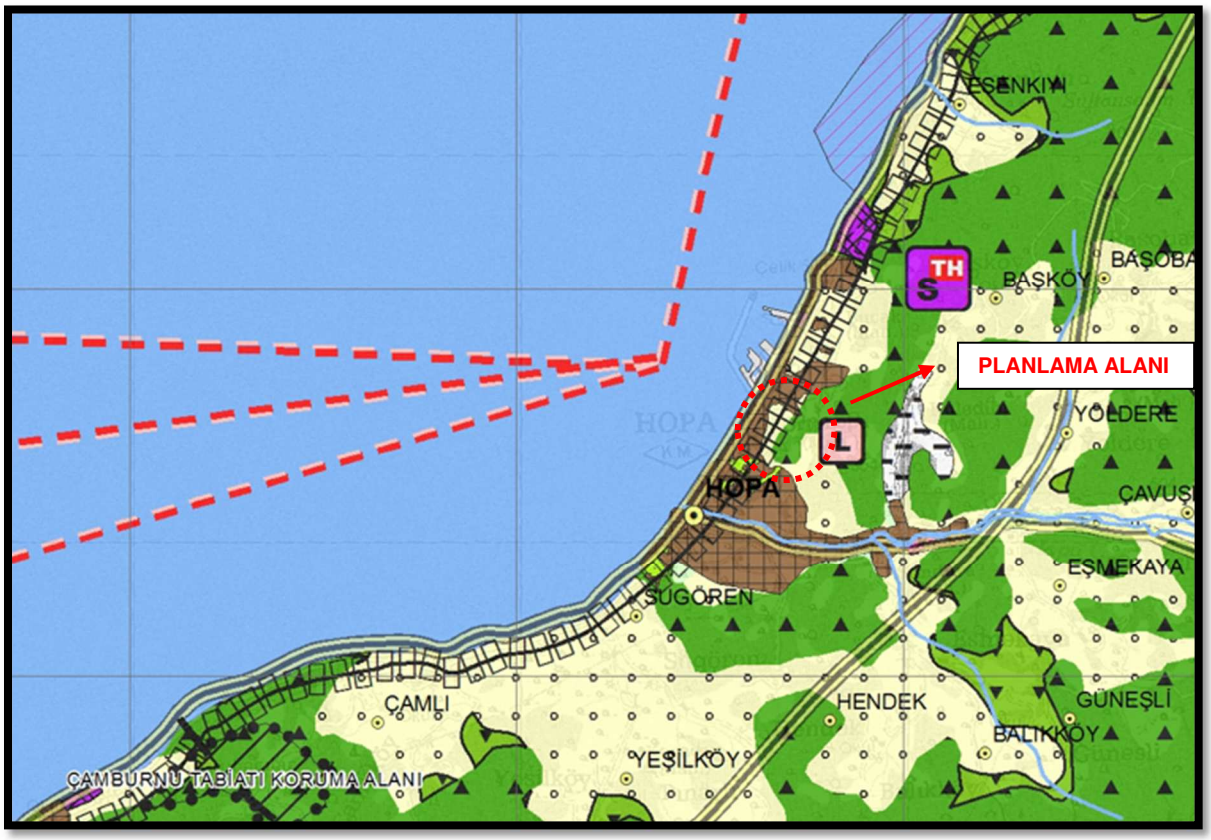
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 parseller, Hopa ilçesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan kararı bulunmaktadır.

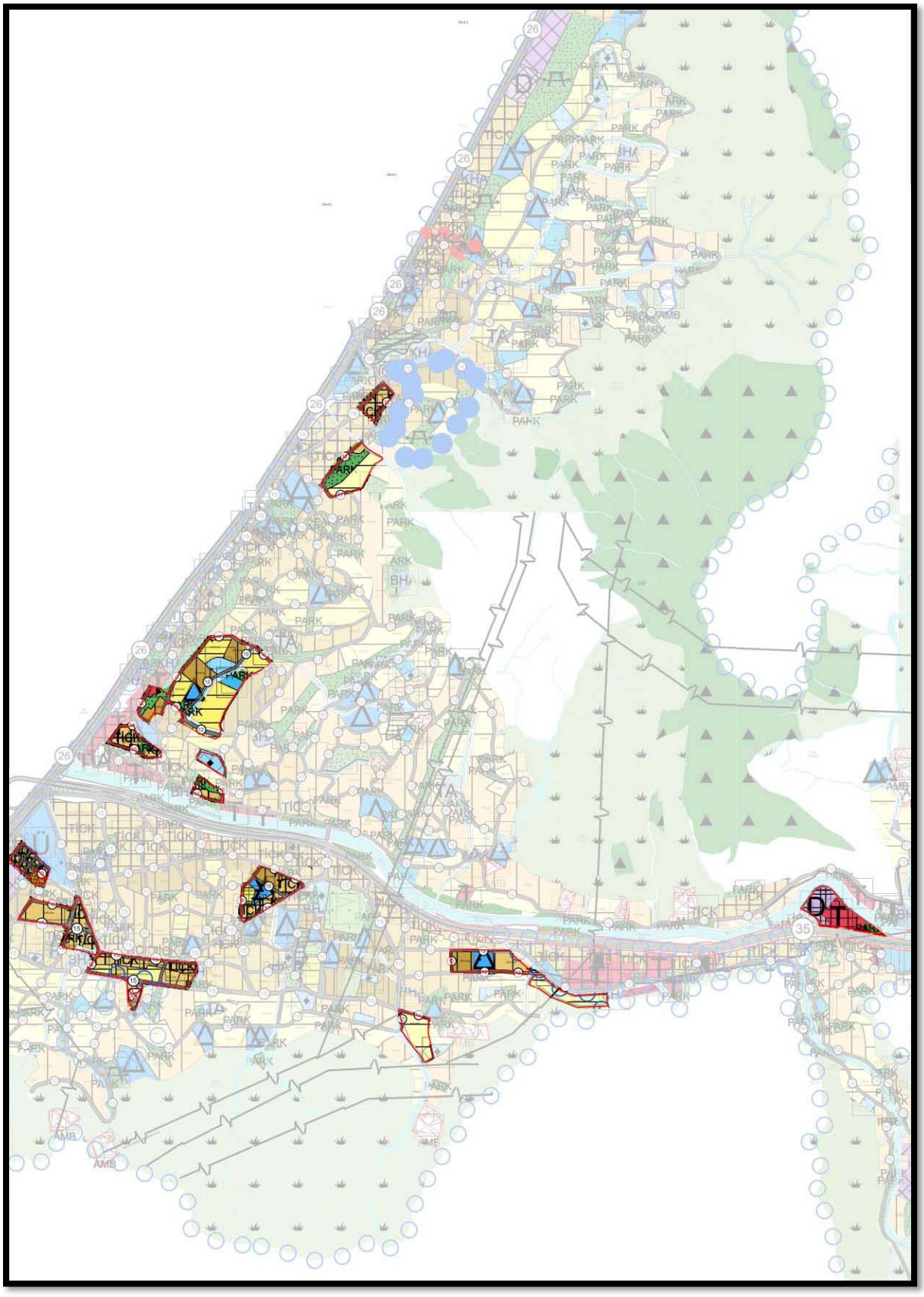
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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 9.1/100.000 Ölçekli Plan Kararları.

3.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları



Şekil 10. 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. Bu plan, uygulama imar planı için bir çerçeve oluşturur ve daha detaylı alt ölçekli planların hazırlanmasına temel teşkil eder. Nazım imar planı ile kentin gelişme yönü, yoğunluk kararları ve fonksiyonel dağılımı bütüncül bir yaklaşımla ele alınır.

Hopa ilçesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, belediye sınırı içindeki halihazır harita sınırı bütününde hazırlanmıştır. Hopa kent merkezinin plan kararlarını etkileyen unsurlar, kenti diğer illerden ayıran kendine has özellikleri ile kurum görüşlerinin bir araya gelmesiyle oluşan ve mekânsal kararları doğrudan etkileyen eşik sentezi ile 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.

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı ortahopa mahallesi ve merkez kuledibi 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. Sundura ve yenimahalle mahallesi yerleşim alanlarının yoğunlaştığı, Taşköprü mahallesi ise düşük yoğunlukta yerleşim alanları ve ticaret alanlarını kapsamaktadır. Cumhuriyet mahallesi ise Konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi alanının yer aldığı bir ticaret bölgesidir.

3.3 1/1.000 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 değişikliği gerektiren parsellerde ise bu plan sayesinde ayrıntılı kullanım kararları ve yapılaşma koşulları belirlenerek kent yaşamının kalitesi artırılır.

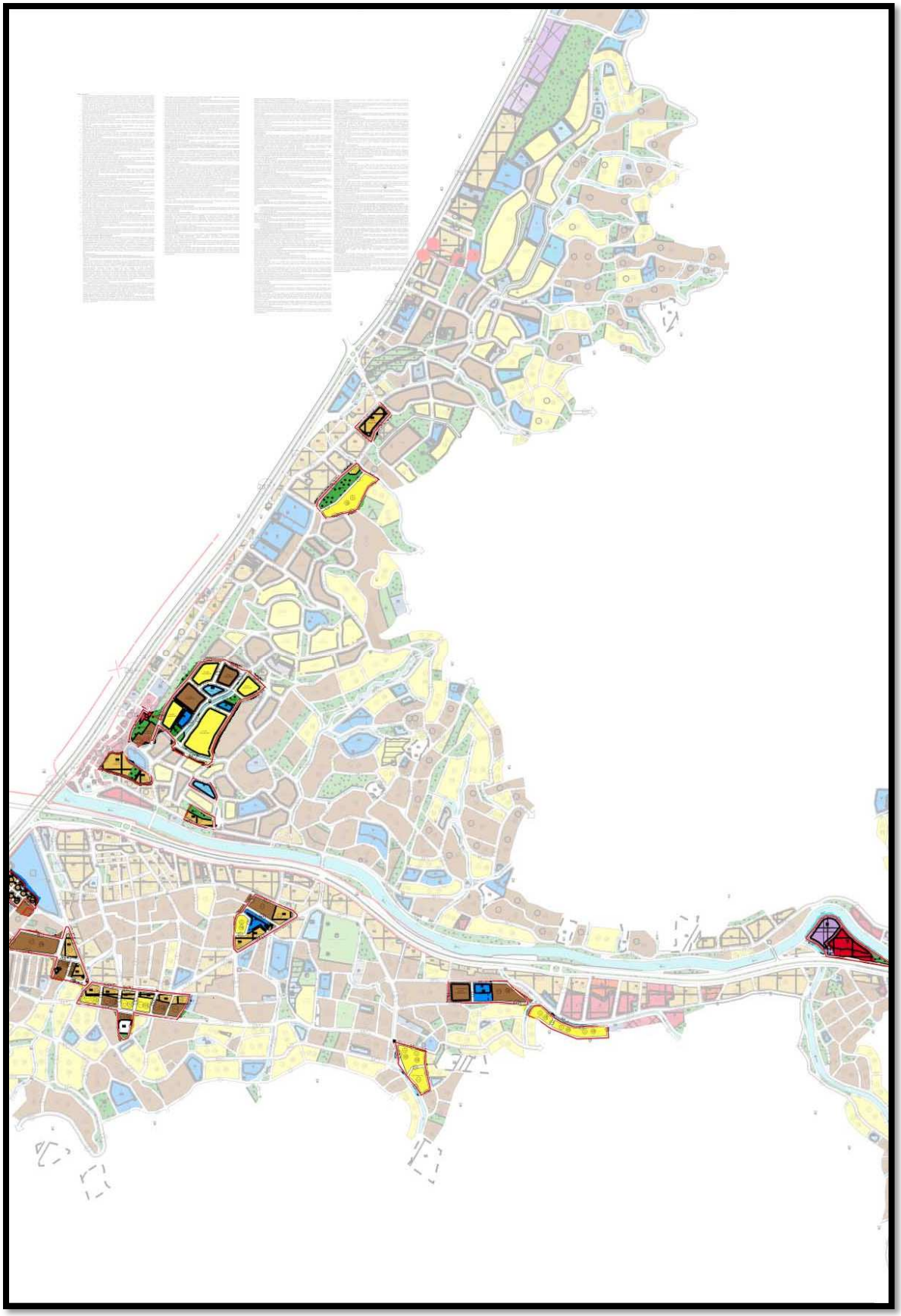
Değişikliğe tabi alanların yer aldığı bölgeler kent merkezi, yerleşim alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer aldığı bölgeleri kapsamaktadır.

Kent merkezi ve yakınında yer alan kullanımları çoğunlukla Ticaret+Konut alanı kullanımında yer alırken yerleşim bölgelerinde yapılaşma koşulları kent merkezi ve etrafında yüksek plan sınırına doğru gittikçe düşük yoğunluklu yapılaşma öngörülmüştür. Nüfusun yoğunlaştığı bölgelerde kamusal alan ve donatı alanlarıda yoğunlaşmaktadır. Ayrıca gelişme konut alanlarının öngörüldüğü bölgelerde de Yeni donatı alanları planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanlar plan bütünündeki kullanım ve donatı alanları düşünülerek düzenlenmiştir. Meri imar planı alan büyüklükleri ve alan kullanımlarını aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 2.Mevcut Kullanım Büyüklüğü

KULLANIM	**ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)**
PARK ALANI	22.483
ÇOCUK BAHÇESİ	-
LİSE ALANI	3.028
İLKOKUL ALANI	3.484
BELEDİYE HİZMET ALANI	-
CAMİ ALANI	-
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.116
SOSYAL TESİS ALANI	2.591
TOPLU İŞ YERLERİ	-



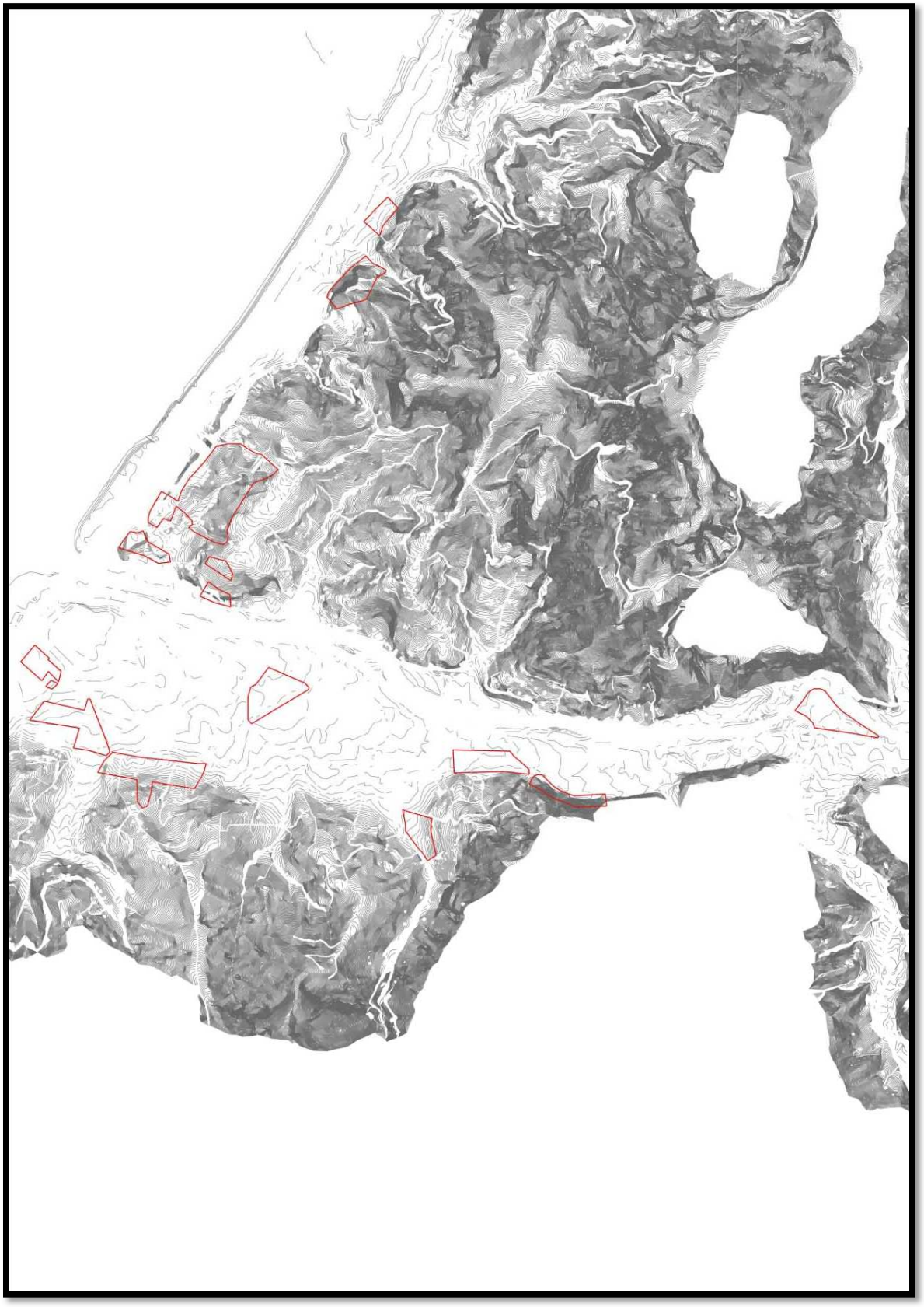
Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları

4. KADASTRO DURUMU



Şekil 12.Planlama Alanı Ve Çevresi Kadastro Durumu

5. HALİHAZIR DURUMU



Şekil 13.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 arttırılması amaçlanmıştır. Bahse konu bölgelerde yapılan değişikliklerin temel gerekçesini bu sebep oluşturmakta olup, kentin güncel sorunları ve ihtiyaçları doğrultusunda da düzenlemeler yapılması öngörülmüştür.

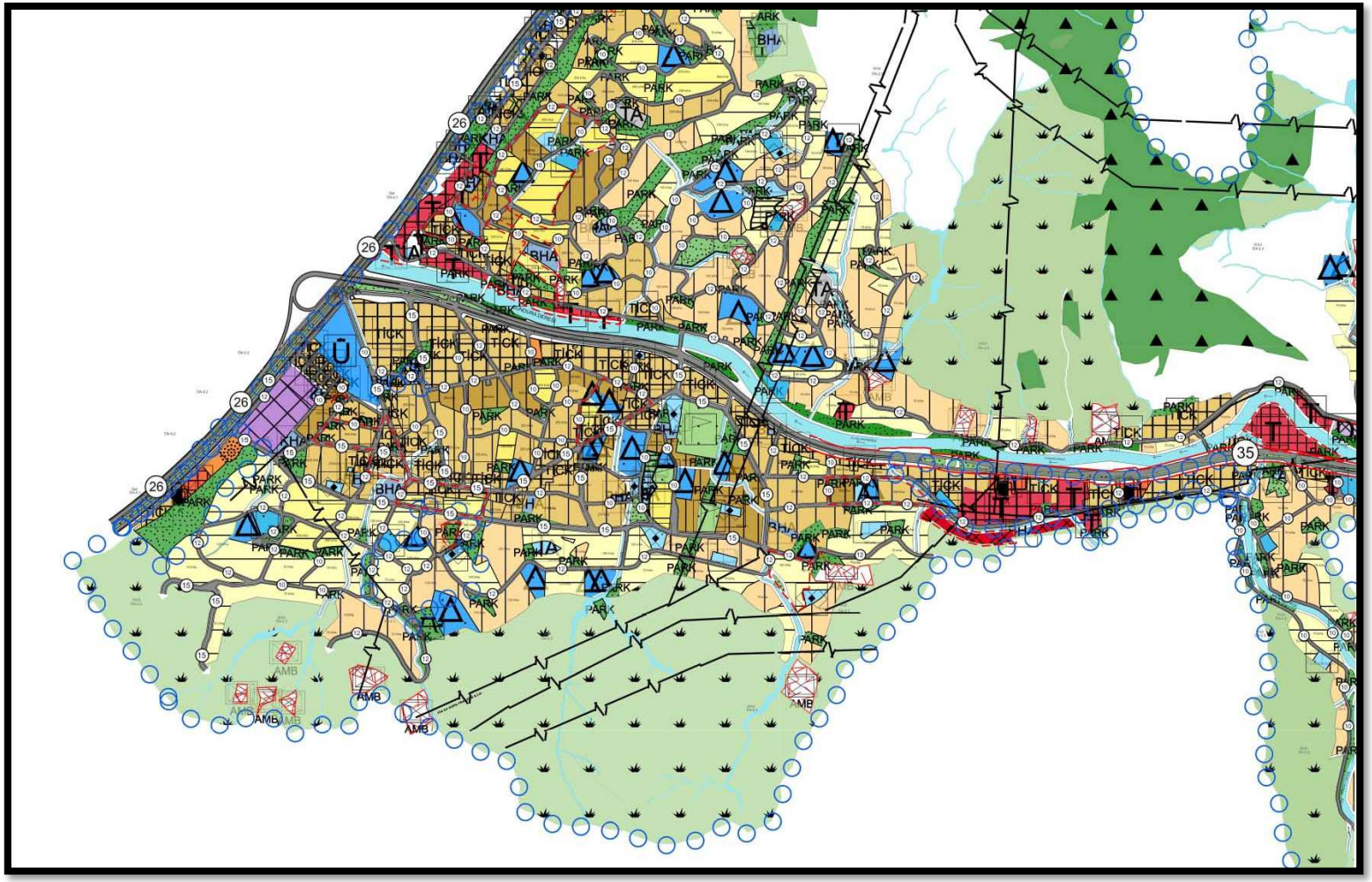
Plan değişikliği plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde kamu yararı düşüncesi gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan kararlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir.

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

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikle, planlama alanı sınırları doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir. Plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla imar adalarında fonksiyon değişiklikleri yapılmış, belirlenen bölgeler ile yol ve ada düzenlemeleri revize edilmiştir.

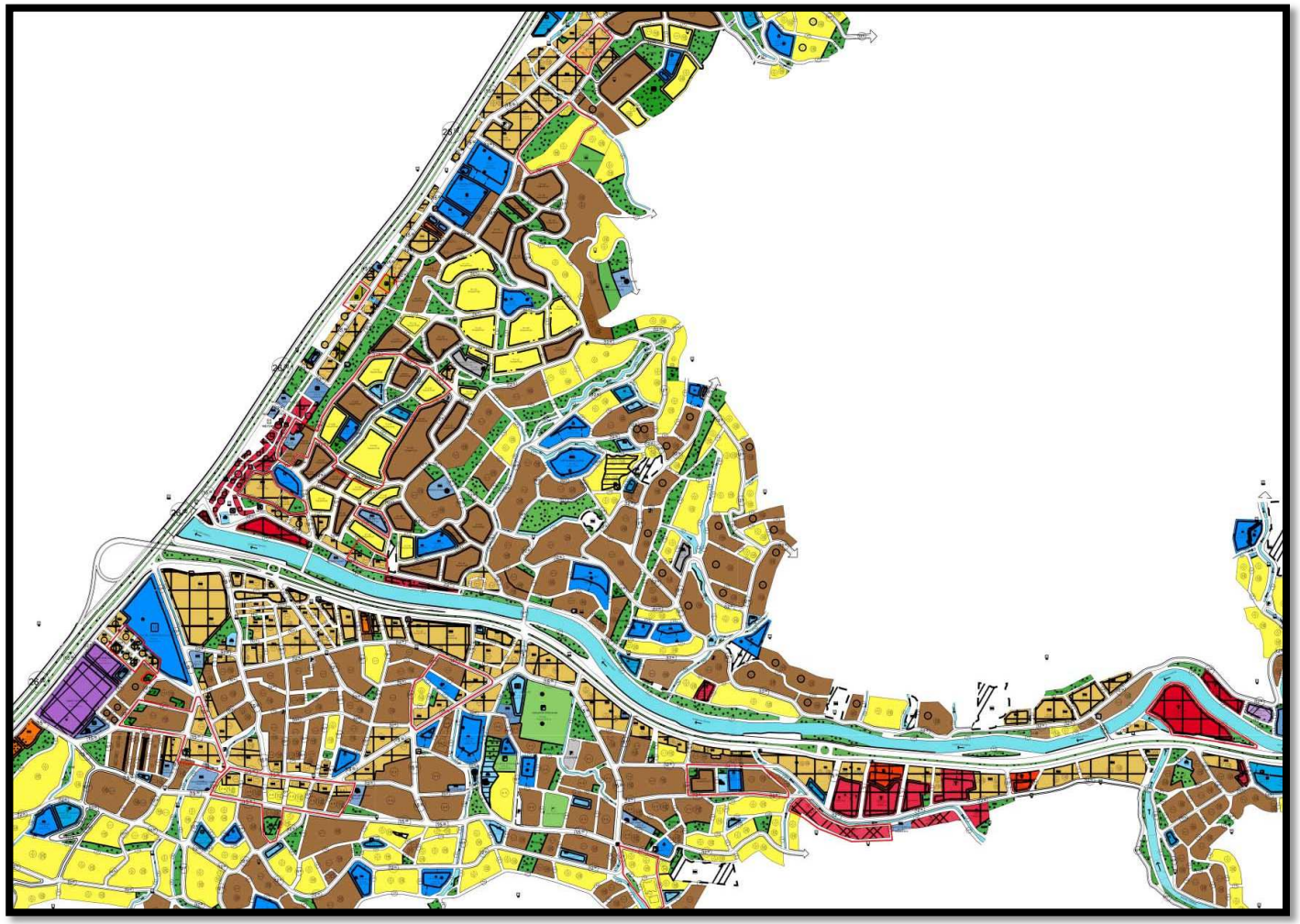
Ayrıca, toplumsal ihtiyaçlar doğrultusunda yeşil alan, yol ve sosyal donatı alanlarının dağılımı düzenlenmiştir. Böylece, hem çevresel sürdürülebilirlik hem de yerleşim güvenliği açısından daha dengeli bir yapı oluşturulması hedeflenmiştir.

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 14.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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



Şekil 15.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

Genel olarak yapılan düzenlemeler, planlama alanının farklı bölgelerinde ortaya çıkan ihtiyaçların yalnızca parsel ölçeğinde değil, kent bütünü ve yakın çevre ilişkileri kapsamında değerlendirilmesi esasına dayanmaktadır. Bu kapsamda ulaşım aksları, imar adası sınırları, yapılaşma koşulları, sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alan dengesi birlikte ele alınmış; plan ana kararları ve sürekliliği korunarak mevcut sorunlara çözüm üreten, kamu yararını gözeten ve kentsel yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

Yapılan düzenlemeler içerisinde Merkez kuledibi mahallesinde DSİ İl Müdürlüğü'nün vermiş olduğu görüşe istinaden dere hatlarında düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme alandaki imar adaları, yolları ve kullanım büyüklüklerini değiştirmiştir.

Merkez Kuledibi Mahallesi 105 ada muhtelif parsellerin yer aldığı alanda ise mevcut teşekkül dikkate alınarak imar hattında düzenleme yapılmıştır. Yapılaşmış çevre, mevcut yol izleri, parsel sınırları ve fiili kullanım durumu birlikte değerlendirilmiş; imar hattının çevrede oluşmuş yapı düzeniyle uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu düzenleme ile mevcut dokunun korunması, uygulamada karşılaşılan mülkiyet ve yapı yaklaşma sorunlarının giderilmesi ve plan kararlarının sahadaki kullanım biçimiyle uyumlu hale getirilmesi hedeflenmiştir.

Yine aynı şekilde Cumhuriyet Mahallesi 452 ada içerisinde yer alan depolama alanında, imar planıyla önerilen kullanımın dışında mevcutta farklı bir kullanıma yönelik ticari faaliyet yürütüldüğü tespit edilmiştir. Alanın fiili kullanım durumu, çevresindeki gelişme eğilimleri ve kent bütünündeki ticaret kullanımlarıyla ilişkisi birlikte değerlendirilerek fonksiyon değişikliği yapılmış; imar adasının tamamı ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bu düzenleme ile mevcut kullanımın plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi, uygulamada ortaya çıkabilecek kullanım uyumsuzluklarının giderilmesi ve alanın kentsel işlevselliğinin artırılması amaçlanmıştır.

Sundura Mahallesi 283 ada muhtelif parsellerin yer aldığı imar adası, meri imar planında konut alanı olarak planlanmış olmakla birlikte, alanın konumu, ulaşım bağlantıları ve çevresindeki gelişme eğilimleri dikkate alındığında bölgede ticari kullanıma yönelik bir gelişme potansiyeli oluştuğu görülmektedir. Bu kapsamda mevcut

ve olası kullanım talepleri kent bütünündeki ticaret-konut ilişkisiyle birlikte değerlendirilmiş; alanın konut kullanımıyla sınırlı kalmasının çevresel gelişme dinamikleriyle uyumlu olmadığı sonucuna varılmıştır. Yapılan düzenleme ile bölgede oluşan ticari potansiyelin plan kararlarına yansıtılması, kullanım kararlarının güncel ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden ele alınması ve yerleşim alanı ile ticari kullanım arasında dengeli bir geçiş sağlanması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda imar adasının tamamı **''Toplu İş yerleri''** olarak planlanmıştır.

Sundura Mahallesi 264 ve 215 ada muhtelif parsellerin yer aldığı alanda, mevcut okul alanının imar yoluna tecavüzlü durumda olduğu tespit edilmiştir. Mevcut yapılaşma durumu, yol sürekliliği, yaya ve taşıt erişimi ile eğitim tesisi alanının kullanım gereklilikleri birlikte değerlendirilerek imar hattında düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme ile okul alanının mevcut kullanımının korunması, imar yoluna ilişkin uygulama sorunlarının giderilmesi ve yol-kamu hizmet alanı ilişkilerinin plan tekniği açısından daha sağlıklı hale getirilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca kadastro paftalarında yer alan dere hattı plana işlenmiş; bu doğrultuda doğal eşiklerin plan kararlarına yansıtılması, dere güzergâhının korunması ve uygulama sürecinde ortaya çıkabilecek mülkiyet, yol ve yapılaşma ilişkilerinin sağlıklı biçimde çözümlenmesi hedeflenmiştir.

Diğer düzenlemeler ise yapılaşma koşulları ile imar adalarının hatlarında değişiklik yapılmasını öngörmektedir. Bu kapsamda mevcut yapılaşma dokusu, parsel sınırları, ulaşım bağlantıları ve çevredeki kullanım kararları birlikte değerlendirilmiş; imar adası sınırlarının uygulamada karşılaşılan sorunları giderecek ve plan kararlarıyla uyumu sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Yapılaşma koşullarına ilişkin düzenlemelerde ise plan bütünündeki yoğunluk dengesi, kademelenme ilkesi ve çevre yapılaşma karakteri dikkate alınmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların dağılımı yeniden değerlendirilmiş, plan bütününde donatı dengesi sağlanmıştır.

Ayrıca Ortahopa mahallesi 639 ada 15 numaralı parselin yer aldığı imar adasının neredeyse tamamında yapılaşmanın tamamlanmış olduğu, parselde ise mevcut yapılaşma koşulları kapsamında yapı yapılmasının mümkün olmadığı değerlendirilmiştir. Bu durumun parsel malikinin mağduriyetine neden olmaması ve adadaki mevcut yapılaşma düzeniyle uyumlu bir çözüm üretilmesi amacıyla planda kitle işlenmiştir. Söz konusu düzenlemenin uygulama sürecinde tereddüde yol

açmaması için bu duruma ilişkin ayrıca plan notu düzenlenmiş; böylece hem mevcut teşekkülün korunması hem de yapılaşmamış parselin uygulanabilir bir yapılaşma hakkına kavuşması hedeflenmiştir.

İlgili plan notu; *''Mevcut yapılaşma□nı büyük ölçüde tamamlamış imar adalarında, yalnızca bir par□elin yapılaşmamış olma□ ve meri plan ile yönetmelikte ön□örülen çekme me□afelerinin uy□ulanma□ □onucu par□el üzerinde yapı yapılabilecek taban alanı oluşmama□ durumunda yan□n □üvenliği ve komşu par□el hakları yönünden teknik □akınca bulunmadığının idarece te□pit edilme□i şartıyla yapı yaklaşma me□afeleri mevcut teşekkül dikkate alınarak idare tarafından yeniden belirlenebilir. Ayrıca yapı ada□ içeri□inde oluşmuş mevcut kat yük□eklikleri, kent □ilüeti, kent e□tetiği ve plan bütünlüğü □özetilerek yapı yük□ekliği il□ili idarece belirlenebilir."*

Ayrıca Ri□kli yapı bulunan imar par□eller ile imar hakkı tran□ferine konu alanlarda ilave kat uy□ulama□na yönelik yazılan plan notunda değişiklik yapılarak aşağıdaki ibare eklenmiştir. *''Bu plan notu kap□amında verilecek ilave em□al hakkı, yürürlükteki imar planı, plan notları, mecli□ kararı veya il□ili mevzuat hükümleri uyarınca daha önce tanınmış ilave em□al, ilave kat ve benzeri yapılaşma haklarından bağım□z olarak değerlendirilecektir."*

Kentte nefes alınabilen alanların artırılması amacıyla yeşil alanların ve sosyal donatıların dağılımı özel bir hassasiyetle ele alınmıştır. Özellikle yoğun yapılaşmanın olduğu bu bölgede, halkın dinlenip sosyalleşebileceği park alanı ve cami alanıyla kent yaşamında ferahlık ve açık alan erişimi sağlanması hedeflenmiştir. Bu yaklaşım hem toplumsal refahı yükseltmek hem de sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun hareket etmek açısından büyük önem taşımaktadır. Plan değişikliğiyle birlikte alan kullanımlarındaki değişiklik aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

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.

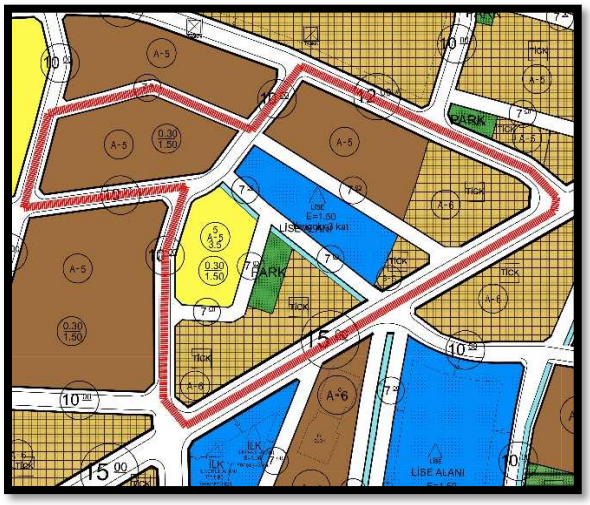
Tablo 3.Plan değişikliği Kullanım Büyüklüğü (I. Askı)

KULLANIM	**ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)**
PARK ALANI	25.207
ÇOCUK BAHÇESİ	937
LİSE ALANI	2.228
İLKOKUL ALANI	2.268
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.946
CAMİ ALANI	1.034
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.341
SOSYAL TESİS ALANI	-
TOPLU İŞ YERLERİ	6.798

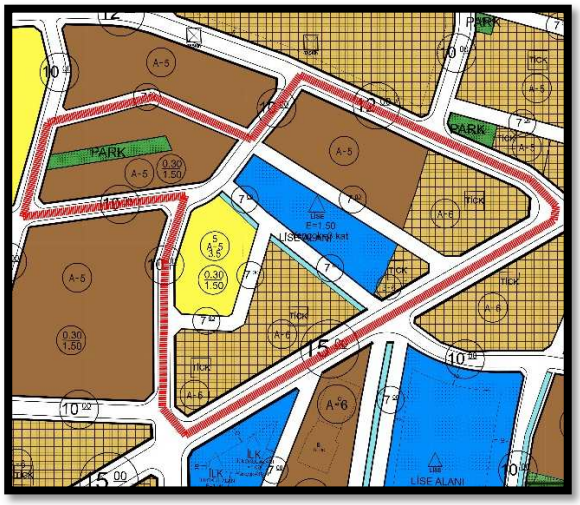
Tablo 3.Plan değişikliği Kullanım Büyüklüğü (II. Askı)

KULLANIM	**ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)**
PARK ALANI	25.160
ÇOCUK BAHÇESİ	937
LİSE ALANI	2.228
İLKOKUL ALANI	2.268
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.946
CAMİ ALANI	1.034
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.341
SOSYAL TESİS ALANI	-
TOPLU İŞ YERLERİ	6.798

Şekil 16:Plan değişikliği (I. Askı)

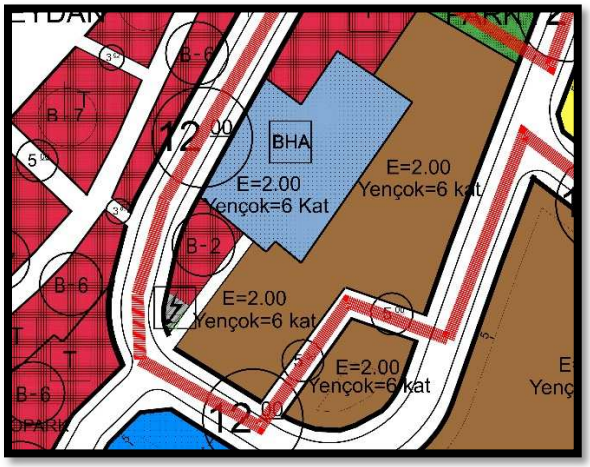


Şekil 17:Plan değişikliği (II. Askı)

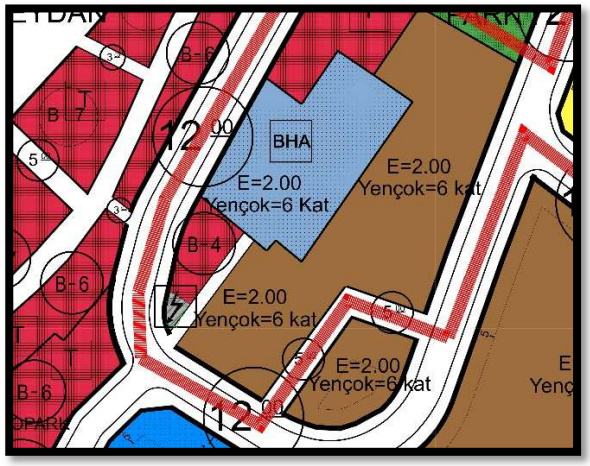


Alana ilişkin yapılan itiraz değerlendirilerek; planlama alanı içerisinde önerilen park alanının aynı hizmet etki alanı içerisinde kadastro paftasında da park alanı olarak gösterilen alana taşınması uygun bulunmuştur.

Şekil 18:Plan değişikliği (I. Askı)



Şekil 19:Plan değişikliği (II. Askı)



Alana ilişkin yapılan itiraz değerlendirilerek; planlama alanı içerisinde Ticaret alanında önerilen yapılaşma koşulları Bitişik nizam 2 kattan Bitişik nizam 4 kata çıkarılması uygun bulunmuştur. Bu arttırımın gerekçesi çevredeki ticaret alanlarının mevcut kat yükseklikleri ile uyum sağlanması, kent silüeti ve plan bütünlüğünün korunması ile ticaret alanları arasında yapılaşma dengesinin kurulması ve alanın topografik yapısından kaynaklı olarak mevcut binaların yıkılarak dönüşümünün sağlanması için yapılaşma koşullarının ekonomik ve uygulanabilir olması gerektiği değerlendirilmiş, bu doğrultuda kat adedi artışının dönüşümü teşvik edeceği ve parsellerde yaşanabilir yapıların oluşmasına katkı sağlayacağı düşünülerek kat artışı yapılmıştır.

KULLANIM	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)
PARK ALANI	22.483	25.160
ÇOCUK BAHÇESİ	-	937
LİSE ALANI	3.028	2.228
İLKOKUL ALANI	3.484	2.268
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	3.946
CAMİ ALANI	-	1.034
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.116	1.341
SOSYAL TESİS ALANI	2.591	-
TOPLU İŞ YERLERİ	-	6.798

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 YÖNETMELKLERİYLE 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 BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.