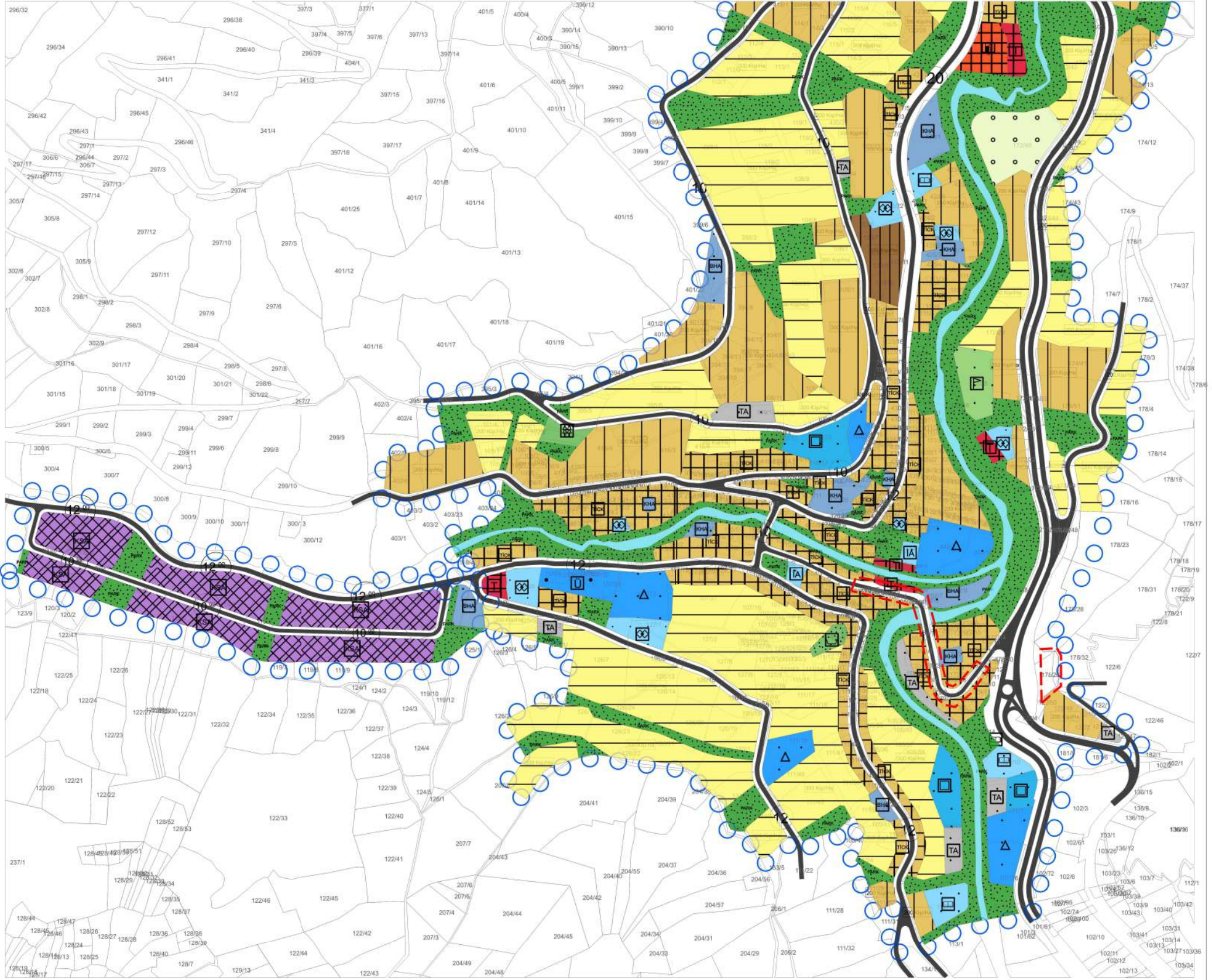




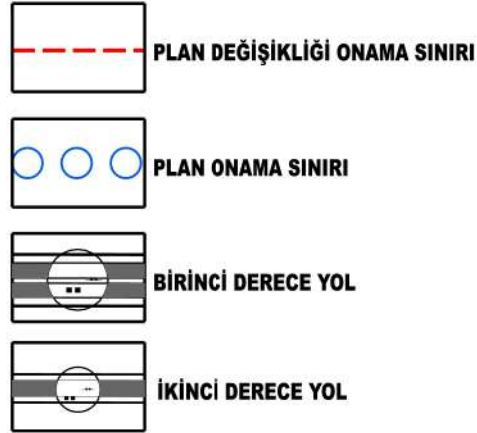
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



TRABZON İLİ – ŞALPAZARI İLÇESİ
ÇAMKIRIŞ ve DEREKÖY MAHALLESİ
ŞALPAZARI-İSKENDERLİ (DOKAP) İL YOLUNUN
(KM:1+187.00-1+280.00) ARASI EK
KAMULAŞTIRMA PLANI, ŞALPAZARI ŞEHİR
BAĞLANTI YOLUNUN (KM:0+073.00-0+237.00)
ARASI KAPSAM DARALTMA PLANI VE
(KM:0+052.00-0+136.00) ARASI EK
KAMULAŞTIRMA PLANI KAPSAMINDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

1/5000 ÖLÇEK

▲ KUZAY

İli
İlçesi
Mah.

TRABZON
ŞALPAZARI
ÇAMKIRIŞ
DEREKÖY

ŞALPAZARI İLÇESİ ÇAMKIRIŞ VE DEREKÖY MAHALLELERİ İSKENDERLİ İL YOLU ÜZERİ "EK KAMULAŞTIRMA" VE "KAPSAM DARALTMA" AMACIYLA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 31 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.01.2026 İLE 02.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

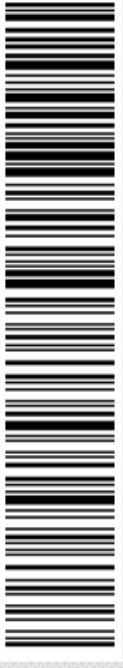
İbrahim Tarkan DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

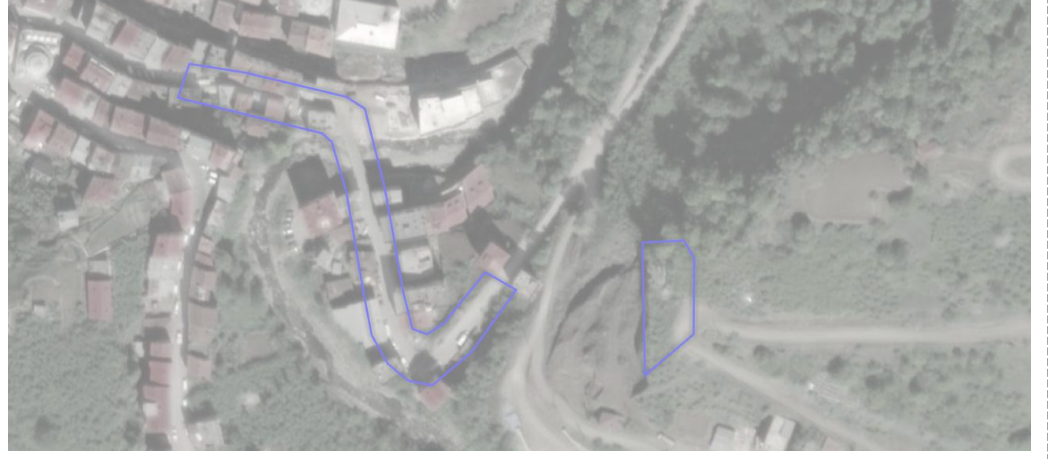
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

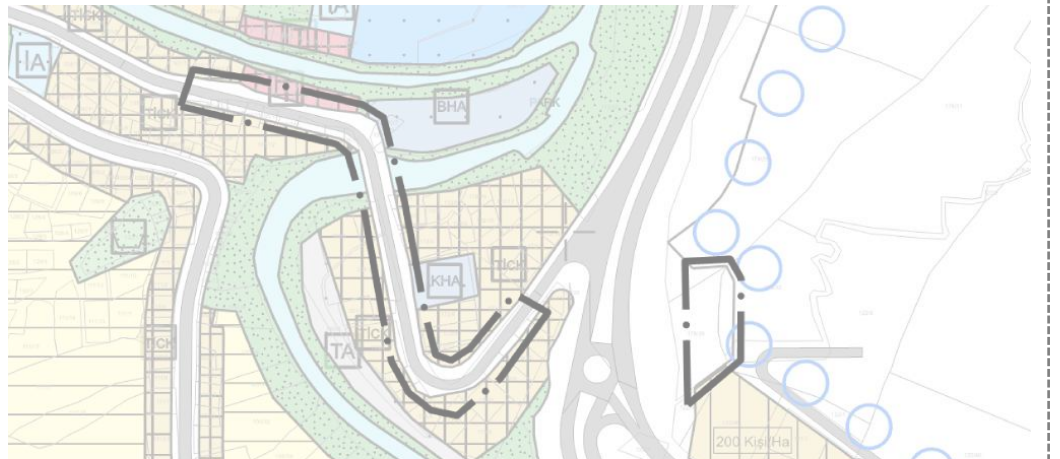
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ – ŞALPAZARI İLÇESİ ÇAMKİRİŞ VE DEREKÖY MAHALLESİ

“ŞALPAZARI-İSKENDERLİ (DOKAP) İL YOLUNUN (KM:1+187.00-1+280.00) ARASI
EK KAMULAŞTIRMA PLANI, ŞALPAZARI ŞEHİR BAĞLANTI YOLUNUN
(KM:0+073.00-0+237.00) ARASI KAPSAM DARALTMA PLANI VE
(KM:0+052.00-0+136.00) ARASI EK KAMULAŞTIRMA PLANI” KAPSAMINDA

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

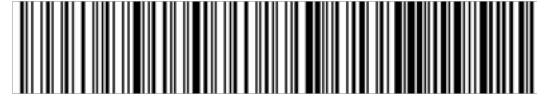
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMESELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ	7
2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.11.2. ŞALPAZARI İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS	8
2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
2.12.2. ŞALPAZARI İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
6. PLAN TEKLİFİ	11
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	11
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	11
6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	11
6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	12
6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU	12
6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA	13
6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	13
7. PLAN HÜKÜMLERİ	13

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **13** sayfaadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Şalpazarı İlçesi, Çamkırı ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki "Şalpazarı-İskenderli (Dokap) İl Yolu (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpazarı Şehir Bağlantı Yolu (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında bulunan taşınmazlar üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 516.300 – 516.600, dikeyde 4.533.900 – 4.534.100 koordinatları arasında rastlamaktadır.



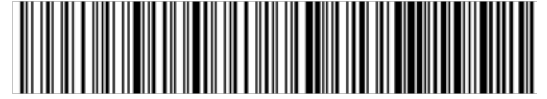
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Şalpazarı İlçe Merkezi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 1.0 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin lekesele olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımların potansiyelleri; değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

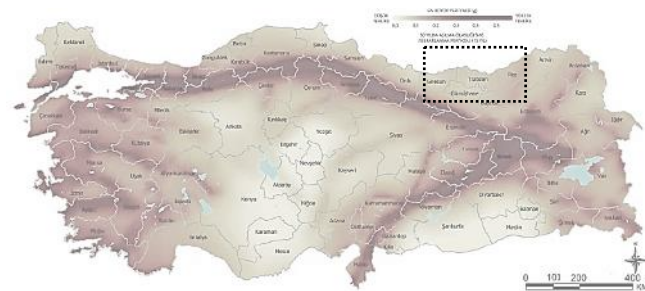
Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezli lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topografyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşimde öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMSELLİK DURUMU



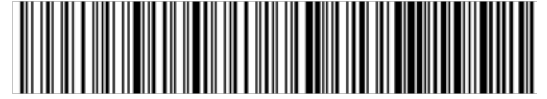
Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer imleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.



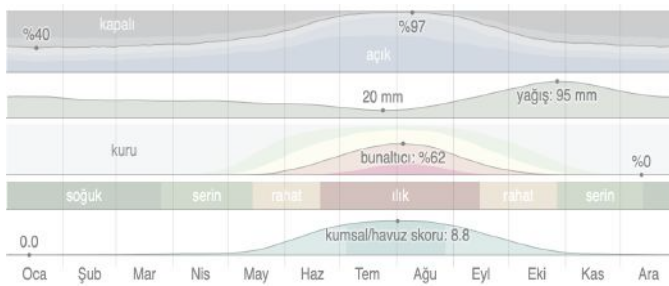
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimatik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimatik koşullar ve jeomorfoloji arasındaki ilişki detaylı irdelendiğinde; iki faktörün birbirleriyle arasındaki uyumsuzluklar sonucunda çevre sorunları ve küresel ısınma gibi konulara doğru bir eğilim içine girilmektedir. Günümüzde ise küresel ısınma ve bunun çevreye etkisi ile ilgili bir endişe ortaya çıkmaktadır.

Bu koşullar, bir bölgenin iklimsel özelliklerini, iklim değişkenlerini ve mevsimsel etkilerini içerir. İmar planlarında iklimatik koşulların göz önünde bulundurulması, çeşitli alanlarda planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu konudaki önemli faktörler aşağıdaki hususlarda dikkate alınmalıdır.

Enerji Verimliliği ve İklimsel Konfor: İmar planları; yapıların enerji verimliliği ve iklimsel konforunu artırmak için iklimatik koşulları göz önünde bulundurmalıdır. Doğru konumlandırma, yeterli izolasyon, güneş ışığından maksimum fayda sağlama gibi faktörler, enerji tüketimini azaltabilir ve konforu artırabilir.

Klimatik koşulların dikkate alınması, imar planlarının uzun vadeli sürdürülebilirlik, çevresel uyumluluk ve toplumun genel refahını artırma amacına hizmet eder. Bu nedenle, iklimsel faktörlerin analizi, planlama sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.



Tablo 1 : Trabzon ilinin Yılı İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapallık-Açıklık Durumu", "Yağış Durumu", "Nem Durumu" ve "Deniz Su Sıcaklığına" İlişkin Aylık Değişim Tablosu

Planlama Alanı tipik Doğu Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim bölgesi, yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi fazla, soğuk-donlu günleri az olan bölgedir.

En sıcak ay ortalaması +22 °C, en soğuk ay ortalaması ise 7 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,6 °C'dir. İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür

En çok yağışlı ay Ekim-Kasım, en az yağış alan ise Temmuz ayıdır. Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır.

Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 830 mm, nem oranı ortalaması ise %75-80 civarındadır. Trabzon'da yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup; ilçede hakim rüzgar yönü batıdır.

2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI

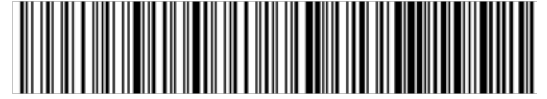
Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişimi dikkate alınarak doğal yağışların kontrollü veya kontrolsüz rezervuar salınımlarından bir drenaj kanalına ulaşan akışın konumu, suyun miktarı, yeri ve zamanlaması yaşam alanındaki imatlardan önce fenni ve mühendislik hesaplamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenaja uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellenmelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

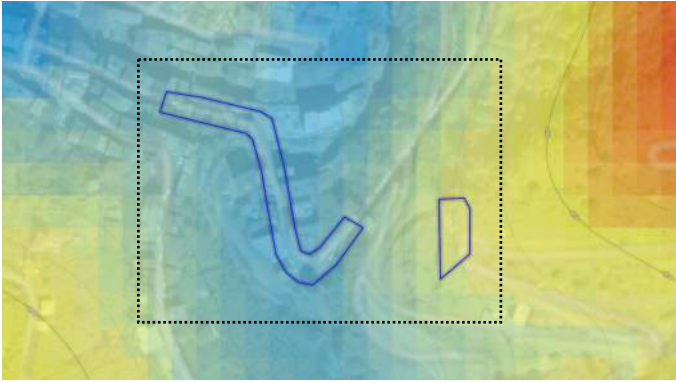


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topoğrafik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı; arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFIK DURUMU

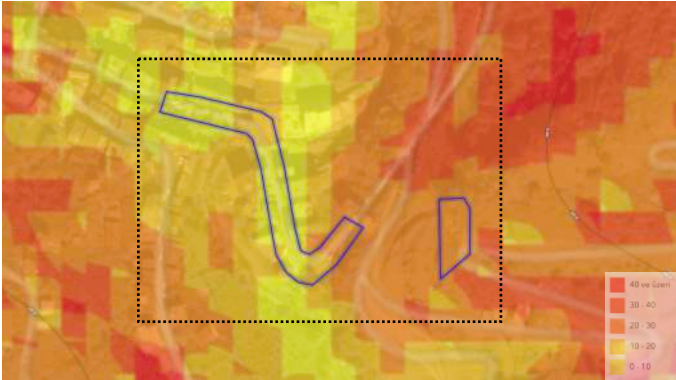
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarının detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topoğrafik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda güneydoğu doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

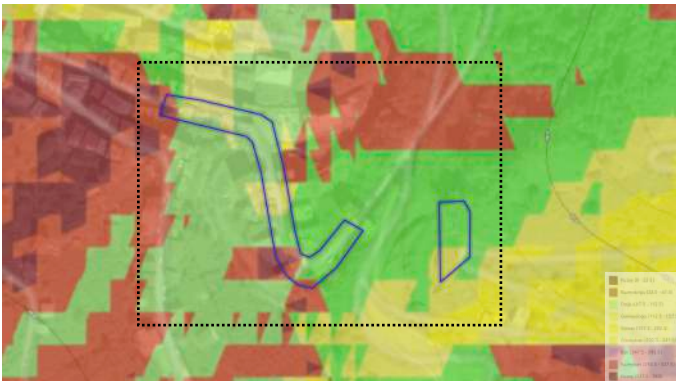
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %10 – %20 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının güney istikametine doğru ilerledikçe topoğrafik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

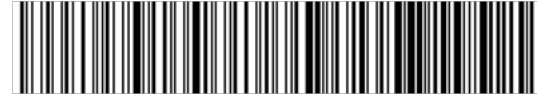
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografyanın önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla doğu yönü istikametine olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşim içindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin mikroklima koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası; yerleşim alanlarının planlanmasında iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

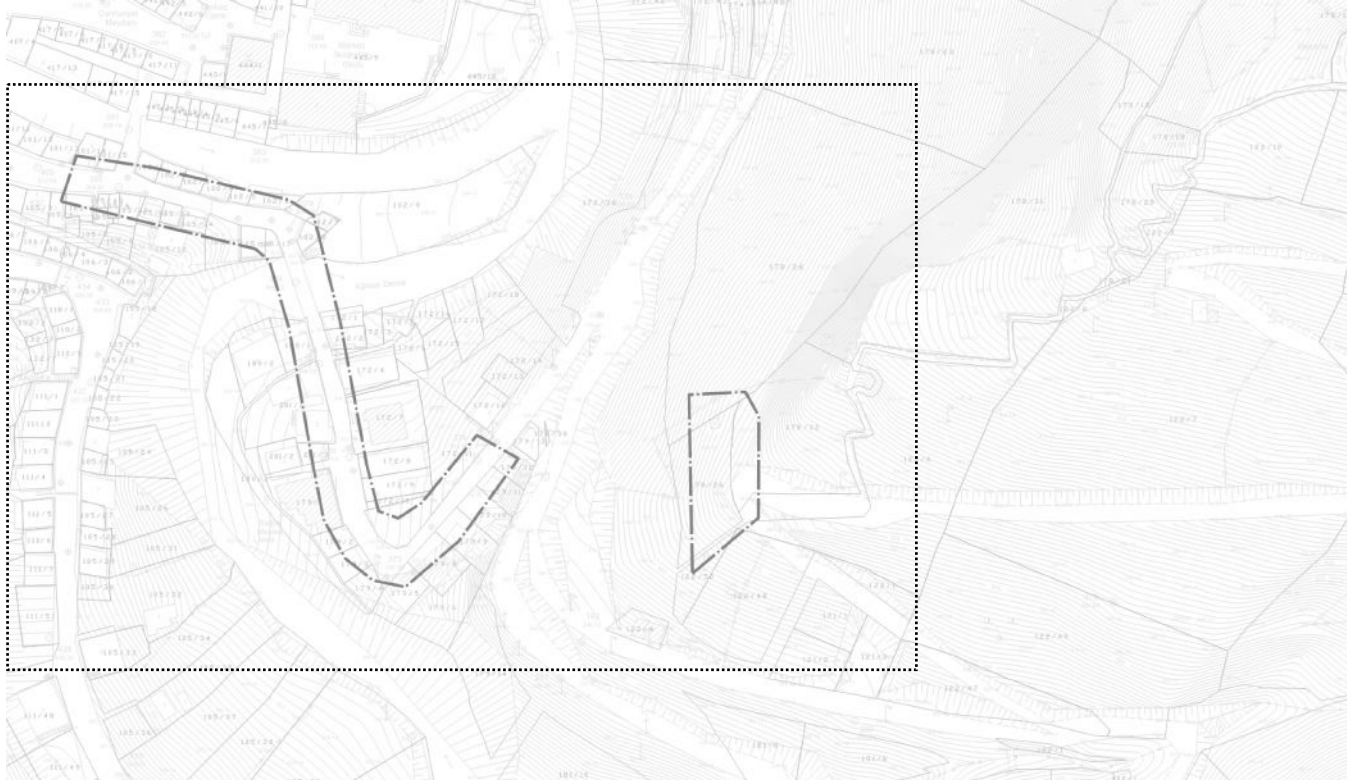
Düzenlemeye konu alanda Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 24.09.2025 tarih ve 1928442 sayılı yazısı ekinde sunulan (Planda belli bir koridorun tamamen yatay hale gelmesini sağlamak ve bu şekilde çıktı alabilmek adına rulo şeklinde oluşturan) gösterim paftasında; Şalpaazarı İlçesi, Çamkırış ve Dereköy Mahallesi'ndeki "Şalpaazarı-İskenderli (Dokap) İl Yolu (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpaazarı Şehir Bağlantı Yolu (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" oluşturulmuştur. Düzenleme alanındaki "mülkiyet yapısı" ile "ek kamulaştırma ve kapsam daraltma" alanları aşağıda gösterilmektedir.



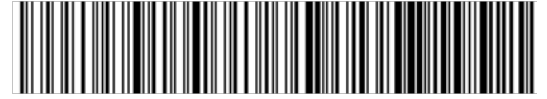
Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu altlık oluşturan kamulaştırma planı içerisindeki taşıt erişimi için kamulaştırılacak alan ile yakın çevresinin arazi durumu, üzerindeki yapılaşmalar, topografik ve fiziksel değerlere konu edilen Halihazır Harita Durum Analizi aşağıda yer almaktadır.



Harita 8 : Planlama Alanının Halihazır Harita Durum Analizi



2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi bir kenttir ve mekansal gelişimi, coğrafi yapısı, tarihi süreçler, sosyo-ekonomik dinamikler ve kentsel politikalar gibi çeşitli faktörlerden etkilenmiştir. Trabzon'un mekansal gelişimi birkaç temel aşamada incelenebilir.

Trabzon'un tarihi, M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanır. Şehir, antik dönemde önemli bir ticaret merkeziydi ve Karadeniz'e kıyısı olan stratejik bir liman şehri olarak şekillenmiştir. Bizans, Komnenoslar, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde şehir, ticaret, liman ve askeri stratejilere bağlı olarak gelişmiştir. Trabzon'un eski kent dokusu bu süreçte şekillenmiştir. Kentin en eski yapıları ve yerleşim alanları, Trabzon Kalesi etrafında yoğunlaşmıştır.

Trabzon'un mekansal gelişiminde en önemli faktörlerden biri dağlık ve engebeli coğrafyasıdır. Karadeniz kıyısında yer alan Trabzon, denizle dağlar arasında sıkışmış bir kenttir. Bu durum, şehrin güneye doğru genişlemesini sınırlamış ve doğu - batı aksları boyunca yatay bir gelişme eğilimine yol açmıştır. Kıyı boyunca gelişen şehir, zaman içerisinde doğu - batı doğrultusuyla beraberinde güneydeki yamaçlara doğru yayılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Trabzon, özellikle Doğu Karadeniz'in en önemli liman şehirlerinden biri haline gelmiştir. Osmanlı döneminde şehir, ticaret yollarının bir durağı olarak kullanıldı ve bu durum kentsel yapılaşmayı etkiledi. Liman ve çevresi, ticaretle ilgili faaliyetlerin merkezi haline geldi. Bununla birlikte, şehir, surları dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte ülkemizde, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmesinden sebeple Trabzon'da mekansal gelişim hız kazanmıştır.

Bu bağlamda 1930'lardan itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu modelle 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir planları tarafından yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından Trabzon Kentinin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 2002 yılı revizyon imar planları kronolojik olarak Trabzon İli Merkez İlçesinin mekansal gelişimine yön vermiştir. Trabzon Belediyesi 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Trabzon Büyükşehir Belediyesi ünvanını almış olup bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli planlamalara konu olarak mekansal gelişim sürecini devam ettirmektedir.

Karadeniz Sahil Yolu'nun yapımı ve Trabzon Havalimanı'nın varlığı, şehrin ulaşım açığını güçlendirmiş ve şehir dışından gelen nüfus artışıyla birlikte mekansal büyüme hızlanmıştır. Özellikle kıyı şeridi boyunca konut ve ticaret alanları gelişmiş, şehir kıyı boyunca batıya ve doğuya doğru genişlemiştir.

Günümüz yüzyılında Trabzon İli, hem bölgesel bir merkez olarak hem de turizm potansiyelinin artmasıyla kentsel dinamiklerde bir değişim yaşamıştır. Şehir, yeni konut projeleri, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri ve turizm merkezleri ile genişlemiştir. Trabzon'un batısındaki Akçaabat ve doğusundaki Arsin gibi ilçeler, kentin büyümesiyle kentsel yerleşim alanları haline gelmiştir. Trabzon'da ayrıca deniz dolgu alanları üzerine yeni yapılar inşa edilerek mekansal genişlemeye devam etmektedir.

Trabzon ilinin ekonomik açıdan sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

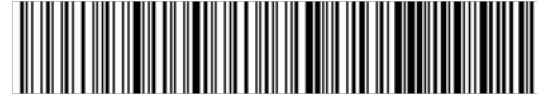
2.11.2. ŞALPAZARI İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un batısında yer alan Şalpaazarı ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, tarıma ve hayvancılığa dayalı ekonomik yapı, Karadeniz Sahil Yolu'nun etkisi ve son yıllardaki turizm potansiyelinin artması gibi faktörlere dayanır. İdari sınırlara bağlı mekansal gelişimine kronolojik açıdan bakıldığında Şalpaazarı İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Şalpaazarı'nda ilçe teşkilatı Vakıfkebir İlçesinden ayrılarak 1988 yılında kurulmuş olup statüsünü günümüze kadar korumuştur.

Bilineceği üzere Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunla; Trabzon ilinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il belediyelerine büyükşehir belediyesi

statüsü kazandırılmıştır. İlçenin makroformuna ilişkin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

Şalpaazarı ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-hayvancılık ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon ilinin Şalpaazarı İlçesi irdelendiğinde; hayvancılık ürünlerinin girdi oluşturduğu Süt İşleme Tesisleri ile Tekstil Fabrikasının varlığı ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Şalpaazarı İlçesi Turizm Amaçlı aktivitelerle yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.



2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir. Büyükşehir Belediyesi statüsündeki Trabzon ilinin; Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpaazar, Tonya, Vakıfkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ilinin 2023 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 824.352 kişidir. 2023 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km²'ye 177 kişi düşmektedir. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir. Aşağıdaki Trabzon İline ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim tablosu ve Trabzon İlçelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralı olduğu 2023 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.

Yıl	Trabzon Nüfusu
2023	824.352
2022	818.023
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

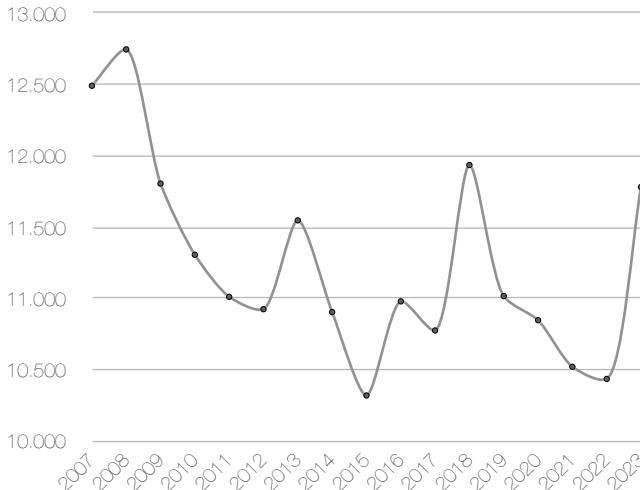
Yıl	İlçe	Nüfusu
2023	Ortahisar	322.702
2023	Akçaabat	129.628
2023	Araklı	51.124
2023	Yomra	49.721
2023	Of	44.527
2023	Arsin	32.717
2023	Vakıfkebir	27.339
2023	Maçka	27.322
2023	Sürmene	26.127
2023	Beşikdüzü	23.568
2023	Çarşıbaşı	15.753
2023	Çaykara	15.180
2023	Tonya	14.315
2023	Düzköy	14.142
2023	Şalpaazar	11.780
2023	Hayrat	9.337
2023	Köprübaşı	4.776
2023	Dernekpazarı	4.294

Tablo 2 : Trabzon İl'inin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2023) Yılları Arasındaki Sonuçları

Tablo 3 : Trabzon İlçelerinin 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. ŞALPAZAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

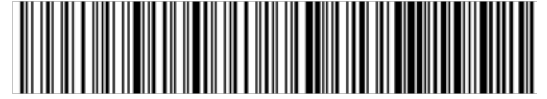
Şalpaazar İlçesi Trabzon İlinin batısında yer almaktadır. Doğusunda Tonya İlçesi, batısında ve güneyinde Gümüşhane İli, kuzeyinde ise Beşikdüzü İlçesi yer almaktadır. Şalpaazar İlçesine bağlı 30 adet mahalle bulunmaktadır.



Şalpaazar İlçesi'nin 2023 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 11.780 kişidir. Aşağıda ilçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.

Yıl	Şalpaazar Nüfusu
2023	11.780
2022	10.434
2021	10.519
2020	10.846
2019	11.015
2018	11.934
2017	10.774
2016	10.978
2015	10.318
2014	10.903
2013	11.546
2012	10.923
2011	11.010
2010	11.305
2009	11.804
2008	12.745
2007	12.490

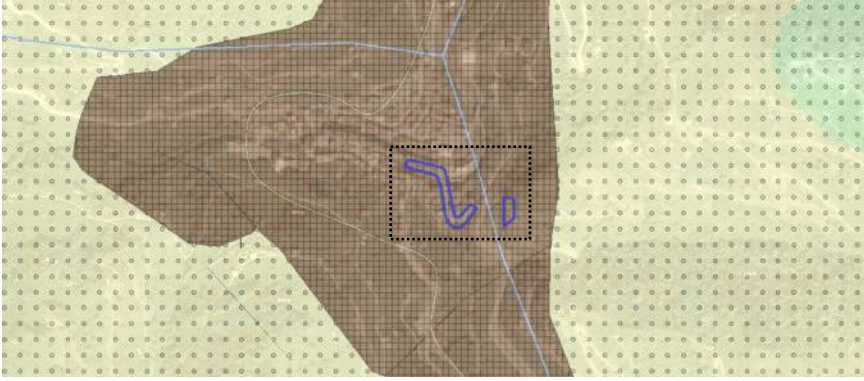
Tablo 4 : Şalpaazar İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2023) Yılları Arasındaki Sonuçları



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

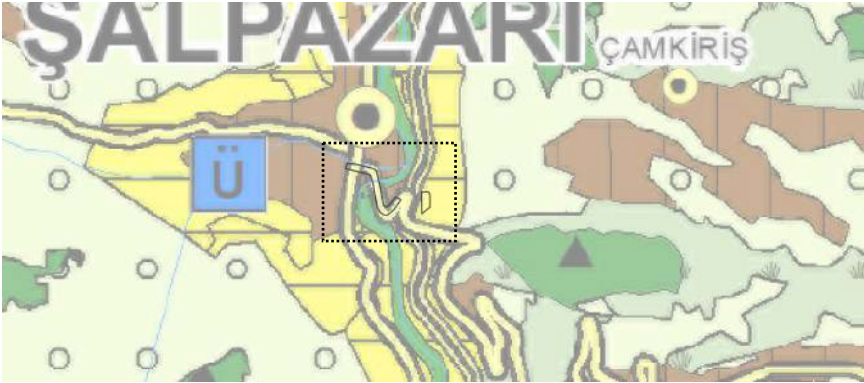
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGGA Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 11 : Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

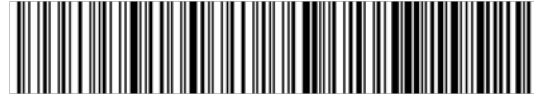
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

1/25.000 ölçekli 3.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Gelişme Konut Alanı (Orta)" "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

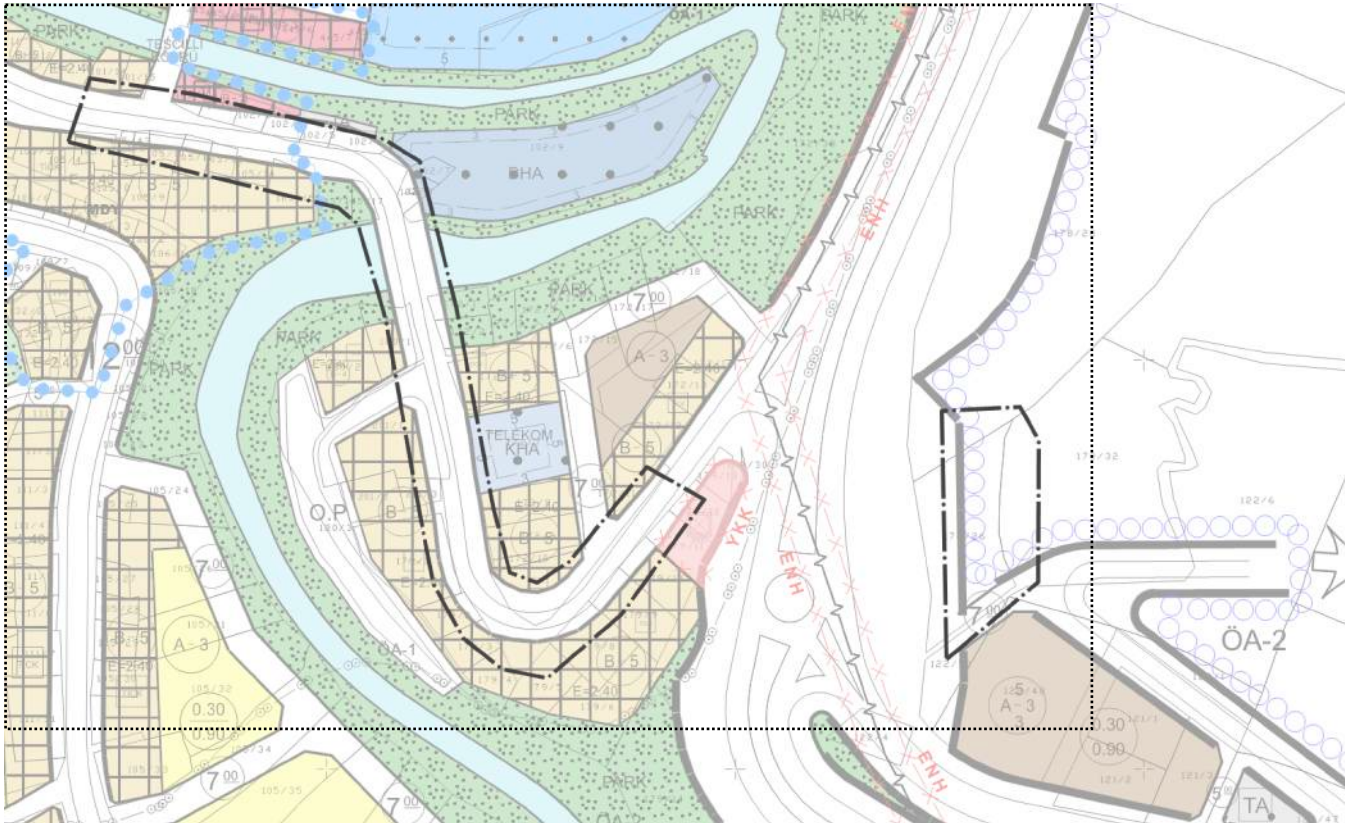
Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almakta olduğu görülmektedir.



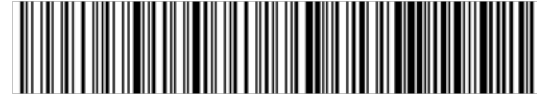
Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Ticaret-Konut Alanı (B-5) (Kaks=2.40)" "Park" ve ulaşım amaçlı Taşıt Yolu ile Yaya Yolu ve Bölgesi olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler meri imar planına altlık oluşturmak üzere "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

Düzenlemeye konu alan kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü "Ek Kamulaştırma ve Kapsam Daraltma Planı" üretmiş olup; mevcut konumdaki imar planına aktarılmasını talep etmektedir.

Söz konusu Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 24.09.2025 tarih ve 1928442 sayılı yazısında "...söz konusu karayolu ek kamulaştırma ve kapsam daraltma plan sınırına göre imar planı değişikliğinin yapılması, "Meclis Kararı, Onaylı İmar Planı Değişikliği" paftaları ile birlikte sayısal ortamda bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;" denilmekte olup, idarenin talebi doğrultusunda kamulaştırma planındaki ilgili kısımlar ulaşım amaçlı olarak yeniden düzenlemeye gidilmesi gereklilik arz etmektedir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Şalpaazar İlçesi, Çamkiriş ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki "Şalpaazar-İskenderli (Dokap) İli Yolunun (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpaazar Şehir Bağlantı Yolunun (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında bulunan taşınmazların mevcut imar planına isabet eden ve kamulaştırılacak kısımların arazi kullanım kararlarının taşıt erişimine olanak sağlaması için Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, **hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte** hareket edilmesini öngörmektedir.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu Kamulaştırma Planındaki ilgili kısımdaki düzenlemeden sonra ulaşım aksının genişleyeceği, iyileştirileceği, turizm bölgelerine erişimi kolaylaştıracak olması, kesintisiz ve birbirleri ile ilişkili bağlantı kollarının planlanacağı göz önüne alınarak, projenin yerel ve kentsel anlamdaki hinterlandın ulaşım altyapısı ihtiyacını gidermeye yönelik bir düzenleme olduğu bilinmektedir.

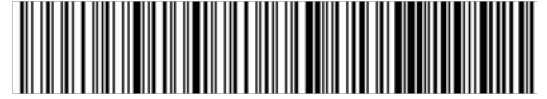
Mevcut Plan üzerinde yapılacak değişiklikle insan ve çevre münasebetlerinden sebeple toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenleme alanındaki yer seçimi ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlenmesi amaçlanmıştır.

Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak, kentleşme sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını hedeflenmiş ve mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu ve benzeri sebeplerle uygulamalarının yönlendirilebilmesi için söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Kentsel Meskun Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dli olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında Şalpaazar İlçesi, Çamkiriş ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

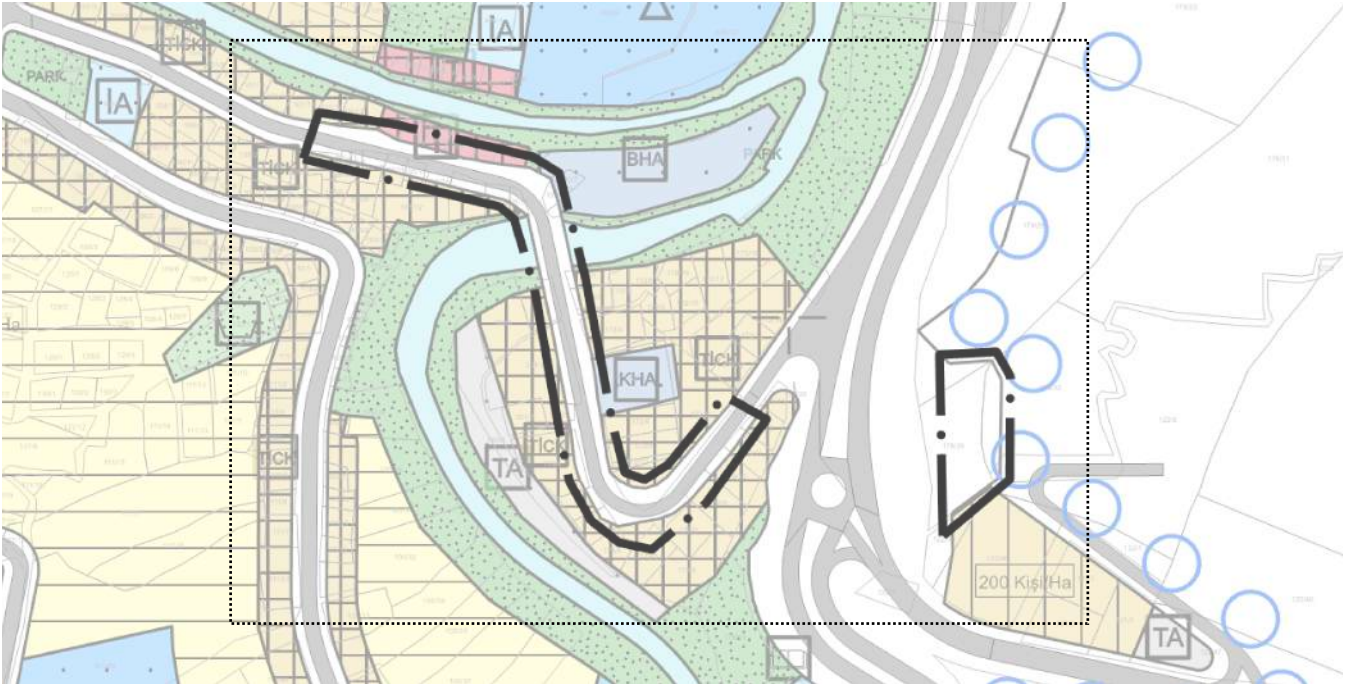


6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Şalpazarı İlçesi, Çamkırış ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki "Şalpazarı-İskenderli (Dokap) İl Yolunun (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpazarı Şehir Bağlantı Yolunun (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amacıyla düzenlemede bulunulmuştur.

Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında; Şalpazarı İlçesi, Çamkırış ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasına isabet eden ve ilgili yazı ekinde sunulan "Rulo Plandaki" yol ve imar cephe hatları söz konusu "Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" dikkate alınarak mevcut Nazım İmar Planına aktarılmıştır.

Mevcut imar planındaki ilgili kısımların arazi kullanım kararları idaresinin talebi doğrultusunda ulaşım hizmetlerinin devamlılığı ve sürekliliği için yol projesi dikkate alınarak Ek Kamulaştırma Planı sınırları içerisinde "Birinci Derece Yol" ve "İkinci Derece Yol" fonksiyonunda olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Kapsam Daraltma Planı Sınırları içerisinde ise yakın çevresindeki mevcut arazi kullanım kararları devam ettirilerek üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



Harita 15 : Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Şalpazarı İlçesi, Çamkırış ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki "Şalpazarı-İskenderli (Dokap) İl Yolunun (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpazarı Şehir Bağlantı Yolunun (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin "Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Durum		Öneri Durum	
Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	464	Ticaret-Konut Alanı	150
Ticaret Alanı	-	Ticaret Alanı	119
Belediye Hizmet Alanı	34	Belediye Hizmet Alanı	-
Kamu Hizmet Alanı	2	Kamu Hizmet Alanı	6
Park	15	Park	5
Su Yüzeyi	25	Su Yüzeyi	13
Yollar	4414	Yollar	5407

Tablo 5 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu



6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Şalpazarı İlçesi, Çamkırış ve Dereköy Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-A-09-B halihazır imar paftasındaki "Şalpazarı-İskenderli (Dokap) İl Yolu (Km:1+187.00-1+280.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı, Şalpazarı Şehir Bağlantı Yolu (Km:0+073.00-0+237.00) Arası Kapsam Daraltma Planı ve (Km:0+052.00-0+136.00) Arası Ek Kamulaştırma Planı" irdelendiğinde taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününe kapsayan Şalpazarı İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; "İlave Nüfus" artışına gidilmemiştir.

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Bilindiği üzere imar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartların dikkate alınarak önerilmesi gerekmektedir. Şalpazarı İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan taşıt yolu ihtiyacının karşılanmasının amaçlandığı düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI