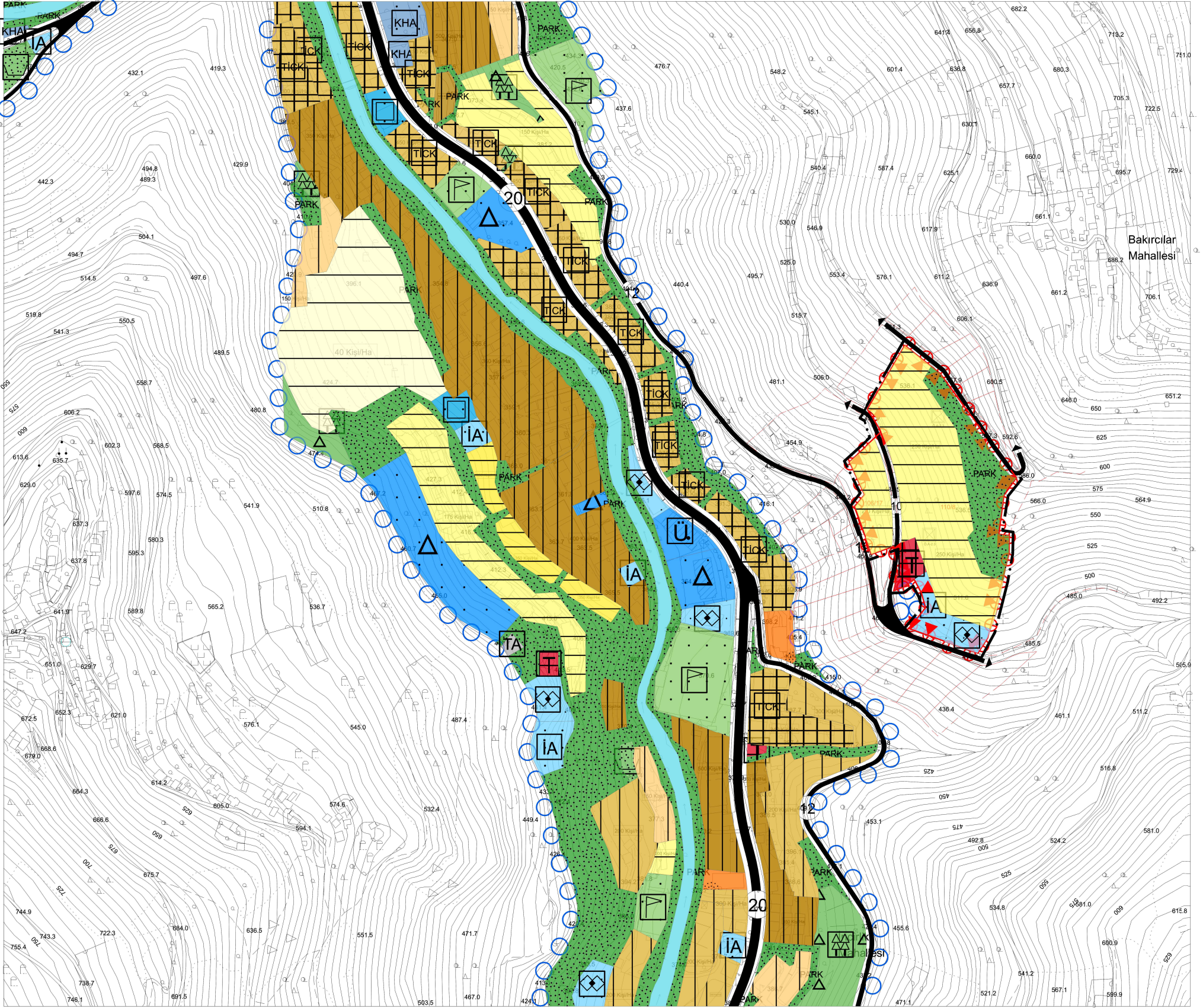




GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANLARI
GELİŞME KONUT ALANI

ORTA YOĞUNLUKLU (250 Kişi/Ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
ULAŞIM

2.DERECE TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

1) PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İli TRABZON
İlçesi MAÇKA
Mah. BAKIRCILAR
Ada No. 106 - 110
Parsel No. 17 - 8

MAÇKA İLÇESİ BAKIRCILAR MAHALLESİ 110 ADA 8 NUMARALI PARSEL VE 106 ADA 17 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2026 TARİH VE 64 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 27.02.2026 İLE 30.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

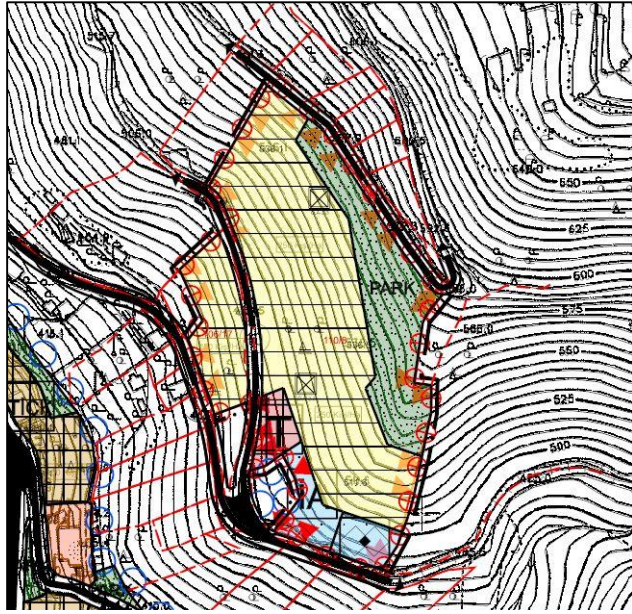
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ BAKIRCILAR MAHALLESİ 106 ADA, 17 NOLU PARSEL İLE 110 ADA, 8 NOLU PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 1/5000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

ARALIK-2025

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ, BAKIRCILAR MAHALLESİ, 106 ADA, 17 PARSEL İLE 110 ADA, 8 PARSELE İLİşKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 21 SAYFADAN OLUşAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEğİşİKLİğİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKşEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/...../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIşTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA şUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE şEHİRCİLİK DAİRESİ BAşKANI

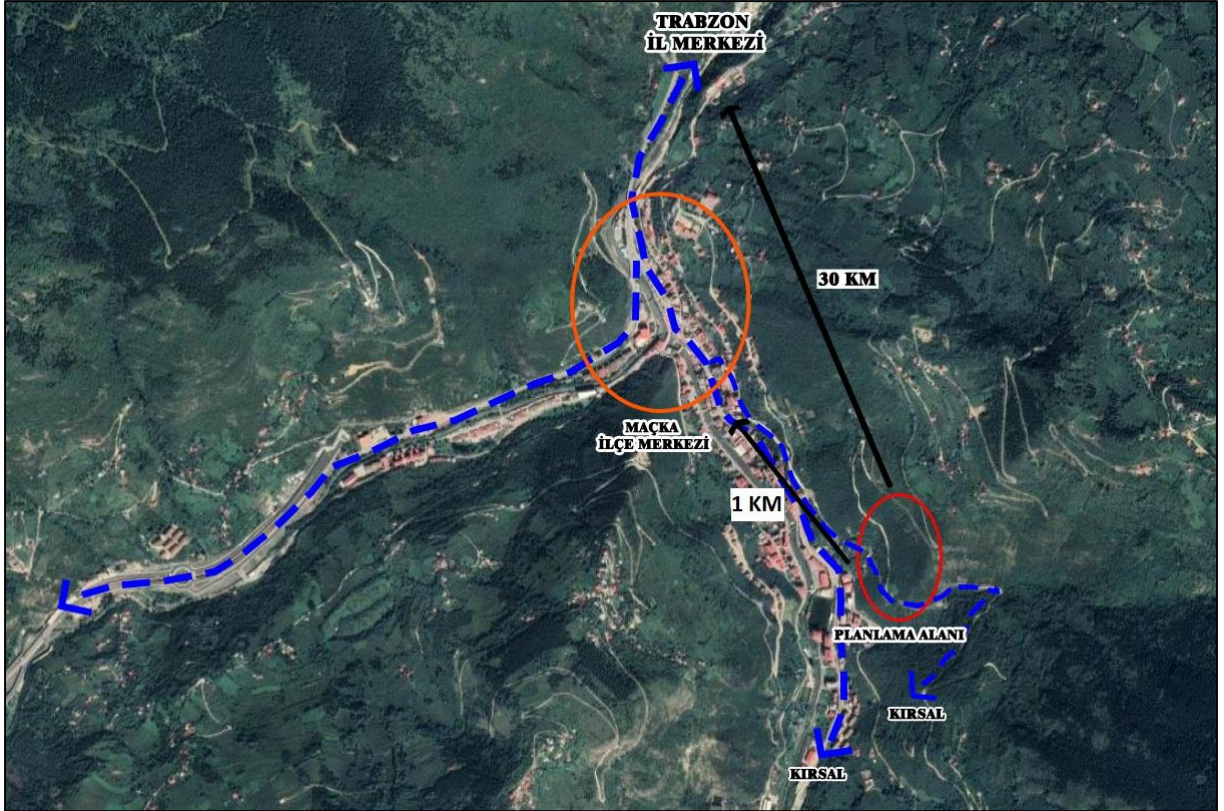
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1 Fiziksel Yapı	3
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	3
2.1.2 İklim Yapısı	5
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu	6
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu.....	6
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	7
2.3 Mülkiyet Durum Analizi.....	7
2.4 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı	8
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	8
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	9
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ	13
6. MEVCUT PLAN	13
7. PLAN TEKLİFİ	13
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	13
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi	13
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	13
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar.....	14
7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu	15
7.6 Nüfus Hesabı Tablosu.....	16
7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	16
8. PLAN HÜKÜMLERİ	16
9. EKLER.....	16
10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	17
11. PLAN PAFTASI.....	18
12. EKLER.....	20

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Yürürlükteki imar planında “*Toplu Konut Alanı*” olarak planlanmış olan 106 ada, 17 parsel 110 ada, 8 parsel; Trabzon ili, Maça ilçesine bağlı Bakırcılar Mahallesi’nde bulunmakta olup; 552320-552515 yatay (X) ve 4518960-4519310 dikey (Y) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Maça ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 1 km’dir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Maça İlçesi’nin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41’ 29 kuzey enlemi ile 39° 29’ 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır.

Trabzon ili, Maça ilçesi, Bakırcılar Mahallesi’ndeki planlama alanına, Ortahisar ilçe merkezinden Anadolu Bulvarı (Trabzon-Gümüşhane-Erzurum Yolu) takip edilerek Maça ilçe merkezindeki Atatürk Caddesi üzerinden doğu yönüne ayrılan Ömer Sümer Caddesi güzergahından yaklaşık 1 km uzunluğundaki mahalle yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmekte ancak kışın belirli zamanlarda hava şartlarından dolayı ulaşım zorlukları yaşanabilmektedir. Planlama alanı, Bakırcılar Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mevcut Maça ilçe merkezinin güneydoğu yönünde bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Maça ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 106 ada 17 nolu parsel alanı ile 110 ada 8 nolu parsel alanı üzerindeki “*Toplu Konut Alanı*” projesine ait planlama alanı sınırlarının tamamını kapsayan Bakırcılar Mahallesi’ne ait imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı

jeolojik-jeoteknik etüt raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11/11/2019 tarihinde onaylanmıştır.

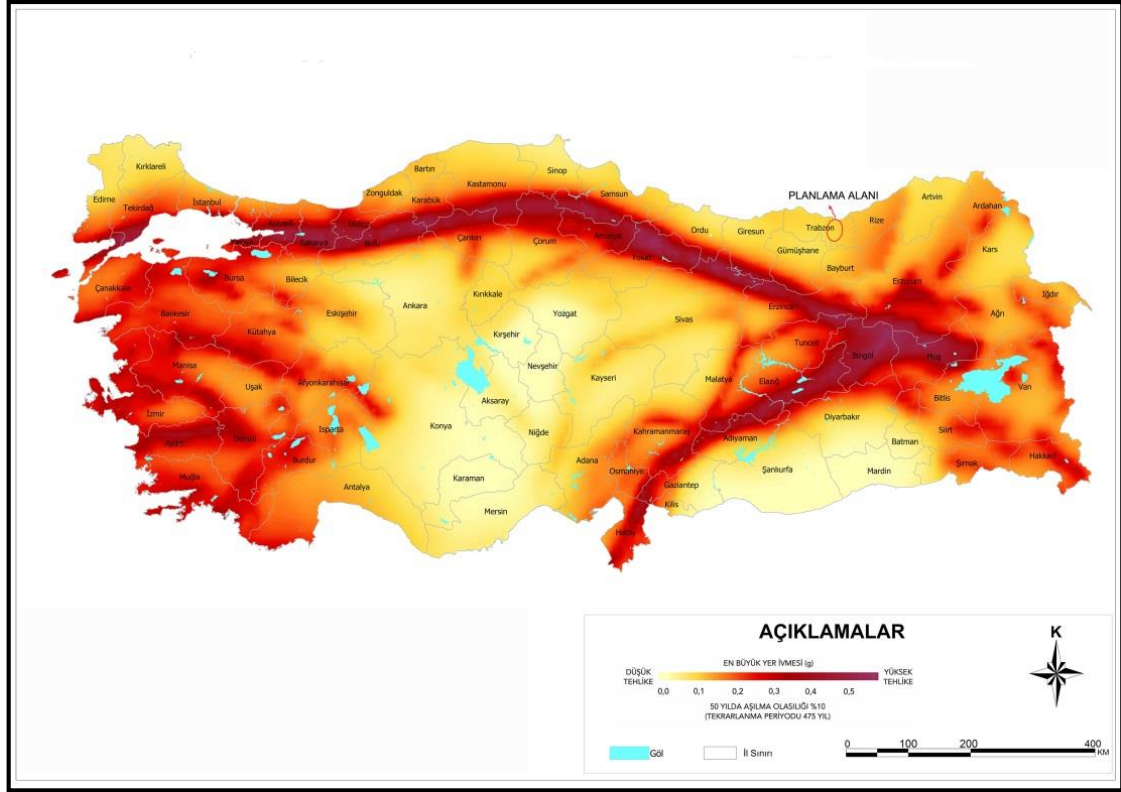
İnceleme alanına yapılan sondaj çalışmalarında Üst Kretase-Paleosen Çatak Formasyonu'na ait yer yer çok kırıklı, çatlaklı, ayrıışmış, ana kaya özelliğinde Bazalt, Andezit lav ve piroklastları gözlemlenmektedir.

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derince yarılmış plato ve tepelik alanlar. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız kerkik vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 30-40 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Yatak malzemesi, taban seviyesindeki oynamalar sebebiyle deniz-akarsu karışımı olup örgülü yatak durumundadır. Planlama alanı >30 (Dik Yamaç) topografik eğime sahiptir. Söz konusu alan 455-586 m kotları arasında yer almaktadır. Yamaç yönelimi batı, en yüksek eğimi %65'tir.

İnceleme alanında yapılacak kazılarda eğim ve litolojiye bağlı stabilite problemleri beklenmekte olduğu için inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan-2.3** (Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi-kompleks hareket-Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu alanlarda jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen önlemlere uyulması gerekmektedir.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına (Şekil 2) göre en büyük ivme değeri $0.10g \leq A_{max} < 2.0g$ aralığında olup düşük tehlike sınıfına girmektedir. KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km'lik yarıçap içinde çalışma alanımızı kapsayan Enlemi:40N80, Boylamı: 39E62 koordinatlarını odak kabul edip 100 km'lik yarıçap ile sınırlana bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1900-2019 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.5 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $4.5 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 13 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibarıyla yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.



Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD,2018)

Trabzon ili ve çevresinin devamlı bir aktivite içerisinde olduğu gözlenmektedir. Aktif fay sisteminde deprem olma olasılığı her yıl devam etmektedir. Deprem yoğunluğunun 1900-2000 yılları arasında olması Kuzey Anadolu fay zonu depremlerinin etkisinden kaynaklanmaktadır.

Tüm bunlara göre proje mühendisi, projenin karakteristik özellikleri, boyutları yapı önem katsayısı ve yerel zemin koşulları gibi kriterleri dikkate alarak imara esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda ilgili kısımlarda detaylı olarak açıklanmış olan esaslar dahilinde sismik dizayn katsayısını seçmelidir.

Planlama alanında Bakanlar Kurulu'nun 22/01/2018 tarih ve 2018/11275 sayılı kararı eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na ve Deprem Etkisi Altına Binaların Tasarımı İçin Esaslara uyularak düzenleme ve yapılaşma yapılmalıdır. Yapılacak olan yapılarda "*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*" hükümlerine uyulmalıdır.

2.1.2 İklim Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Maçka ilçesi, Bakırcılar Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. Yörede, deniz etkisinde kalan alanlarda ılıman iklim tipi hâkimdir. İklim bakımından kışlar serin ve ılık, yazlar ise genellikle orta sıcaklıkta yılın her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. (Tablo 1).

2.1.2.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.8 °C dir. En sıcak ay 38,2 °C ile Mayıs ve Ağustos ayları; en soğuk ay ise -7,4 °C ile Şubat ayıdır.

2.1.2.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Bölgesel olarak rüzgar esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3	-7.4

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
10.07.1992 115.1 mm	12.03.1968 32.3 m/sn	15.01.1950 115 cm

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derince yarılmış plato ve tepelik alanlardan oluşmaktadır. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız kerkik vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 30-40 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Yatak malzemesi, taban seviyesindeki oynamalar sebebiyle deniz-akarsu karışımı olup örgülü yatak durumundadır. Planlama alanı >30 (Dik Yamaç) topoğrafik eğime sahiptir. Söz konusu alan 455-586 m kotları arasında yer almaktadır. Yamaç yönelimi batı, en yüksek eğimi %65'tir.

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

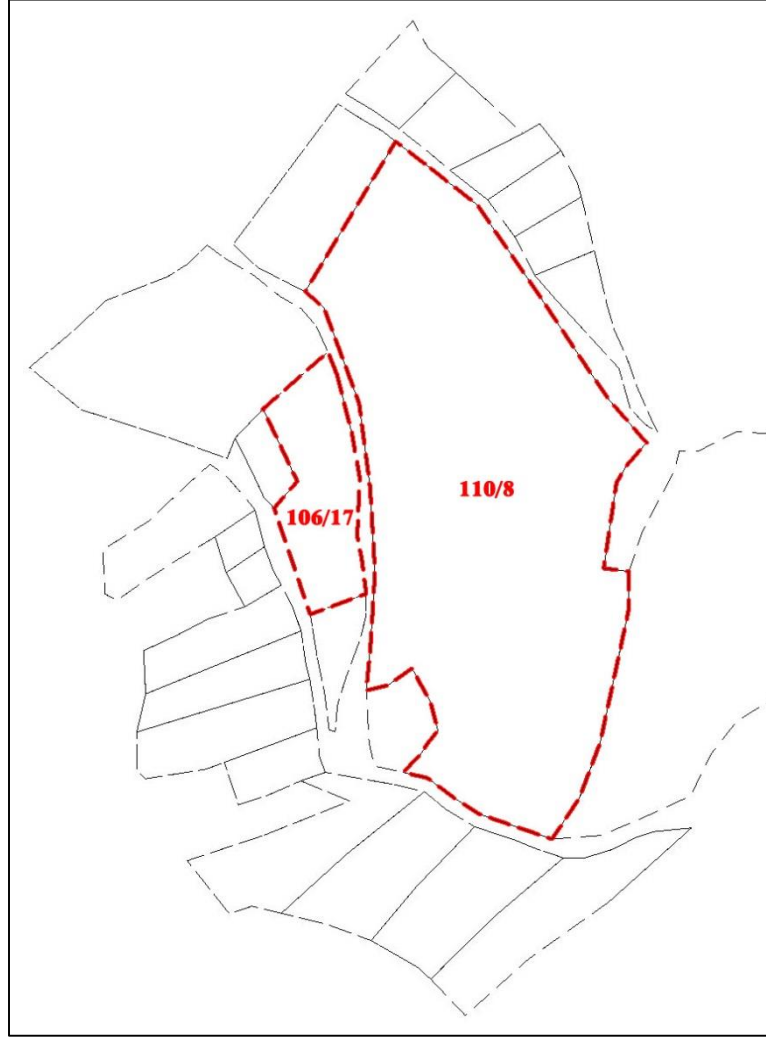
Planlama alanında açılan derinlikleri 5.00 m olan 6 adet sondaj kuyularında yeraltı suyunun olmadığı tespit edilmiştir. İnceleme alanında akar ve/veya kuru dere bulunmamaktadır. İçme ve kullanma suyu şehir şebekesinden sağlanmaktadır. Planlama alanına yönelik sel, su baskını ve taşkın riskine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda heyelan, akma, çığ, taşkın gibi riskler bulunmadığı gibi alanda herhangi bir kurum tarafından alınmış koruma kararı yada yapılaşma yasağı da bulunmamaktadır.

2.3 Mülkiyet Durum Analizi

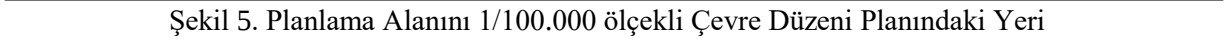
Parsel alanları, Bakırcılar Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarında 106 ada, 17 nolu parsel alanı, 4066,32 m² yüzölçümüne sahip çalılık; 110 ada, 8 nolu parsel alanı, 33.962,27 m² yüzölçümüne sahip çalılık olarak nitelendirilmiştir (Tablo 2; Şekil 3).



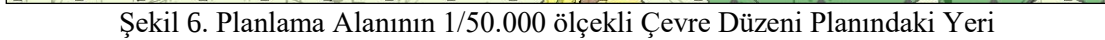
Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu

Tablo 2. Parsel Alanlarına Ait Bilgiler

İl	Trabzon	Trabzon
İlçe	Maçka	Maçka
Mahalle/Köy	Bakırcılar	Bakırcılar
Ada	106	110
Parsel	17	8
Tapu Alanı	4066,32	33962,27
Nitelik	alılık	alılık



Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel alanları; “*Tarım Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 6).



3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

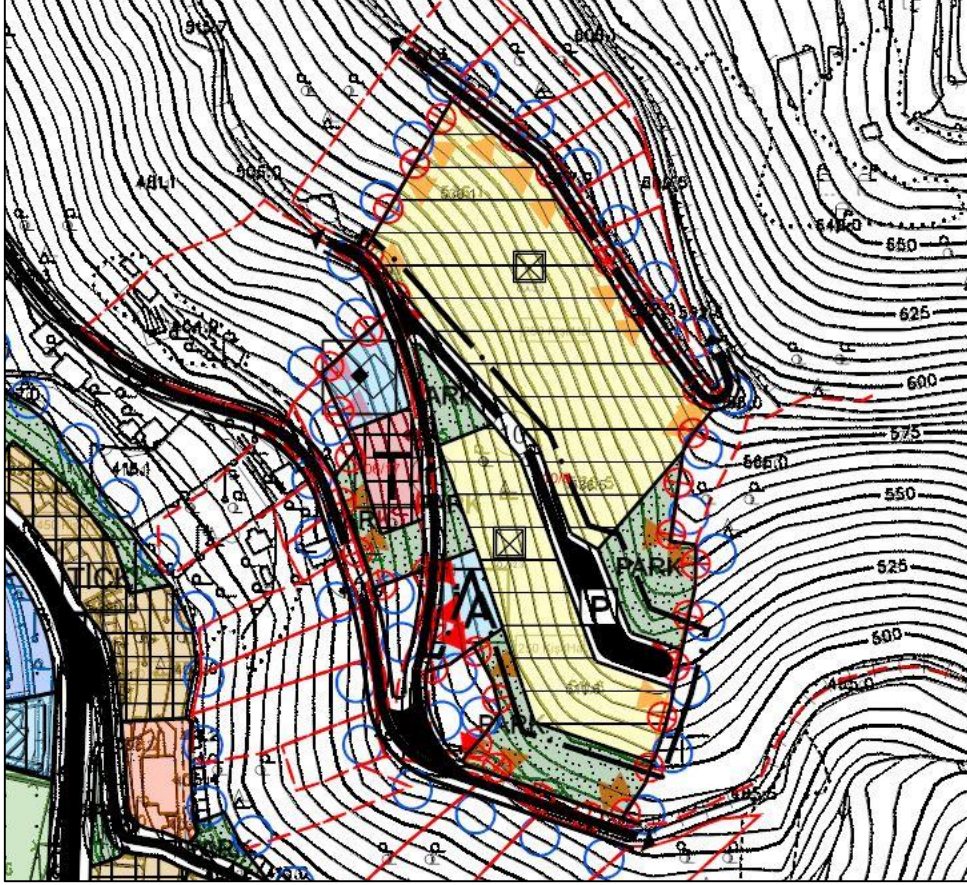
Planlama alanı, yürürlükte olan 12/09/2023 tarih ve 587 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “*Tarım Alanı*” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

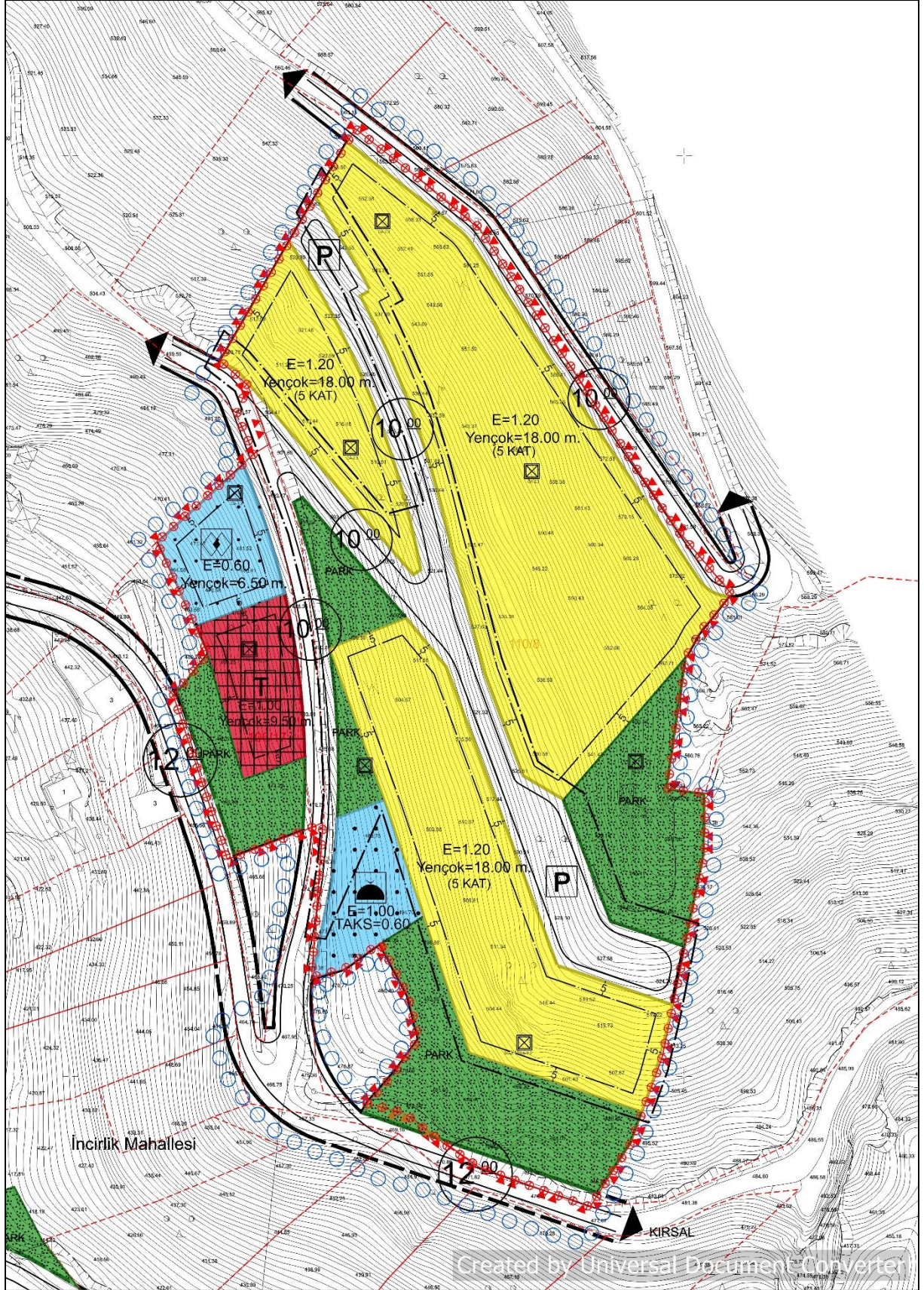
Planlamaya konu olan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanı yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında toplu konut alanı kapsamında genel olarak gelişme konut alanı, ticaret alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı, park alanı ve taşıt yolları kullanımına yönelik planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanı, yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında genel olarak toplu konut alanı amaçlı gelişme konut alanı, ticaret alanı, sosyal tesis alanı, cami alanı, park alanı, otopark alanı ve taşıt yolları kullanımına yönelik düzenlenmiştir (Şekil 9).



5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Trabzon ili, Maçka ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 106 ada, 17 parsel ile 110 ada, 8 parselde toplu konut yapılması yönünde daha önce hazırlanan yürürlükteki imar planına için kurum ve kuruluşlardan uygun görüşler alınmıştır. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığının E-932842 sayılı yazısında 250.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında bahse konu parsellerde toplu konut projesine yönelik yapılan vaziyet projesi çalışmaları sonucunda topografya ve arazi koşulları nedeniyle plan kararlarında değişiklik yapılması gerektiği ve bu kapsamda da yürürlükteki imar planlarında düzenleme yapılması talep edildiği görülmektedir (Ek.1).

6. MEVCUT PLAN

Planlamaya konu olan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanı alanına ait mevcut ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amacı

Planlamaya konu parsel alanları meri imar planlarında toplu konut alanı olarak düzenlenmiş olmasından dolayı söz konusu mekânsal alanlarda, Türkiye genelindeki 250.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut yapımına yönelik olarak proje çalışması yapılmıştır. Yapılan vaziyet planı çalışmalarında arazinin topografik yapısı ve eğimi ile arazi koşullarına göre imar planı kararlarında teknik gerekçeler ile zorunlu olarak değişiklik yapılması talep edilmiştir.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanı üzerinde yapılması düşünülen toplu konut projesine yönelik TOKİ tarafından hazırlanan vaziyet planı çalışmalarında, arazinin bazı kısımlarının yüksek eğimli olması, bu kısımlara arazi üzerinde ulaşım için yol düzenlenmesinin zor olduğu, bu durumda alanda önerilen özellikle konut kullanımlarının daha düşük kotlarda düzenlenmesi ile donatı alanlarının mevcut arazide kullanılmakta olan mahalle yollarından cephe alacak şeklide düzenlenmesinin hem teknik koşullar açısından hemde uygulanabilirlik ve erişim açısından daha doğru olacağı tespit edilmiştir.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Planlama alanına yönelik üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 5.19 nolu plan hükmünde Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarının, kentsel yerleşme alanı içerisinde kalması durumunda söz konusu konut taleplerinin yerleşmenin yürürlükteki imar planındaki çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla Bakırcılar Mahallesi'ndeki söz konusu parsel alanlarında açıklanan üst kademe plan hükmünün; alt kademe planlarda düzenleme yapılmasının dayanağını oluşturduğu görülmektedir.

Diğer taraftan mekansal planlardan biri olan imar planları, toplum hayatını etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla yönelik olan gerek çizili gerekse yazılı kararlar bütünüdür. Bu doğrultuda imar planları ile kentsel alanların nüfus büyüklüğü ve bu nüfusun ihtiyaçları tespit edilmekte ve bu ihtiyaçlar karşılanmakta, kentin gelişimi kontrol altında tutularak, kentin düzenli bir biçimde büyümesi sağlanmaktadır.

Ancak süreç içinde farklı gelişmeler nedeniyle kentin nüfus yapısı ve yoğunluğu, sektörel durumu farklılık gösterebilmekte; mülkiyet dokusu, mevcut yapılaşma, oluşturulacak imar uygulamaları sonucundaki yapılaşma durumu ve arazi yapısına göre imar planındaki kentsel alan kullanım kararlarının, mekansal alan oluşumuna yönelik imar hatlarının ve imar adalarının fiziksel biçimlerinin iyileştirilmesi ve düzeltilmesi ile ulaşım sistemindeki erişebilirlik ve kapasite (yaya-taşıt) düzeyinin artırılması ayrıca plan kararlarının oluşturulmasına altlık teşkil eden verilerin değişmesi sonucunda da kentsel alanların mekansal ve fiziksel formlarının değiştirilmesi gerekebilmekte dolayısıyla arazi kullanım kararlarının iyileştirilmesi ve plan kararlarının yenilenmesi ihtiyacı ortaya çıkabilmektedir.

Bu nedenle imar planlarında genel olarak plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik donatı dengesini bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. Bu kapsamda imar planlarında belirlenmiş olan plan kararlarının değiştirilmesinde “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Planlamaya konu 106 ada, 17 parsel ve 110 ada, 8 parselde yapılacak plan değişikliğinde üst kademe planlarda belirlenmiş olan kentsel nüfus kabulleri içinde olacak şekilde konut alanlarında düzenleme yapıldığı; meri planda önerilen donatı alanlarının mekânsal büyüklük ve sayı olarak korunduğu; alana ulaşımı sağlayacak yollarda herhangi bir değişiklik yapılmadığı ve yol güzergahlarının korunduğu; meri planın kentsel kullanım bölgelemesi içinde bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirecek kararlar oluşturulmadığı bu kapsamda yapılacak planlamanın 3194 sayılı İmar Kanununun Ek8.maddesine uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

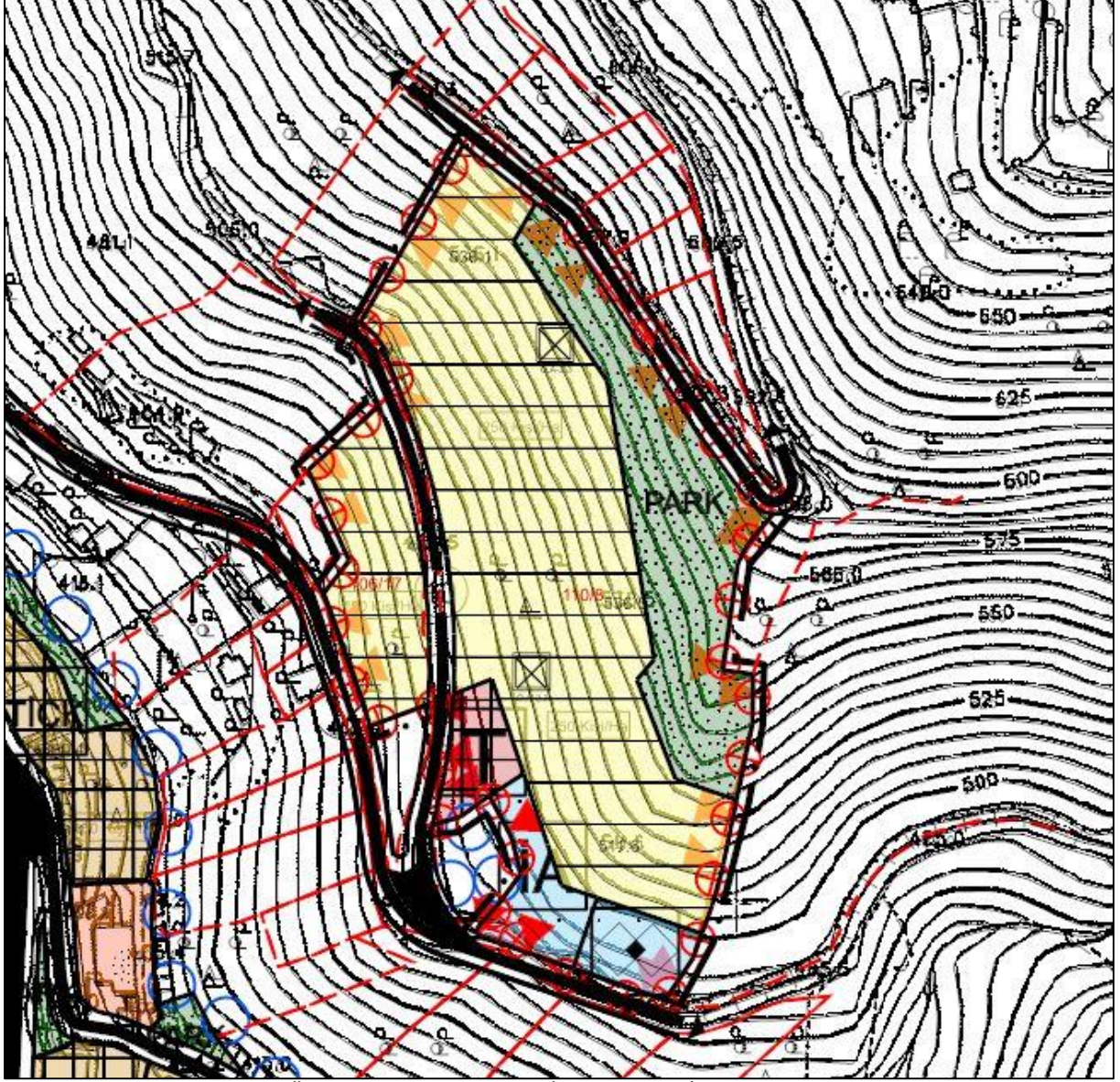
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak plan kararlarındaki değişiklik sonucunda plan bütünündeki nüfus yoğunluğunda ve sayısında artış olmayacağı, donatı alanlarının azalmayacağı ve ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmayacağı tespit edilmiştir.

7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Maçka ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının E-932842 sayılı yazısında belirtilen arazinin topografik koşullarındaki sorunlar nedeniyle meri planda düzenlenmiş olan ticaret, ibadet alanı ve sosyal tesis alanı kullanımları; ana ulaşım aksından hizmet alacak şekilde toplu konut alanının güneydoğu yönünde eşdeğer büyüklükte yeniden planlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda alanda yaşayacak nüfusun günlük ve genel ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte 1202 m² büyüklüğünde ticaret alanı; sosyal, beşeri ve toplumsal ihtiyaçlarına yönelik olarak ise 1668 m² büyüklüğünde ibadet alanı ile 1277 m² büyüklüğünde sosyal tesis alanı düzenlenmiştir.

Meri planda parçalı bir şekilde düzenlenmiş yeşil alanlar ise bütünleştirilerek alanın eğimi yüksek olan ve yapılaşma açısından kullanılamayacak durumda olan kuzey-kuzeydoğu yönündeki kısmında toplamda 7666 m² büyüklüğünde planlanmıştır.

Planda konut alanları arasından düzenlenmiş olan taşıt yolu kaldırılarak konut alanları bütünleştirilmiş ve yaklaşık 2,45 hektar büyüklüğündeki konut alanında üst kademe 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki Maçka ilçe nüfusu olan 65.000 kişi nüfus içinde ve 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında belirlenen toplam 45.000 kişi kentsel nüfus kabulleri içinde olacak şekilde 250 kişi/ha brüt yoğunluk öngörüsü ile toplamda 610 kişilik bir nüfusun barınması amaçlanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10. Önerilen 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Değişikliği

7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Maça ilçesi, Bakırcılar mahallesinde yer alan söz konusu 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanında ve yakın çevresini içeren plan kararlarına ait alan dağılımı Tablo 3'te gösterilmiştir.

Tablo 3. Alan Kullanım Tablosu

Alan Adı	Mevcut Durum (m ²)	Öneri Durum (m ²)
Gelişme Konut alanı	21.660	24.445
Ticaret Alanı	1410	1202
Park Alanı	7607	7666
Sosyal Tesis Alanı	1282	1277
İbadet Alanı	1202	1668

7.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen söz konusu 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanında yaklaşık 24.445 m² büyüklüğündeki mekânsal alanlarının kentsel alan kullanım fonksiyonu ve niteliği ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (brüt 250 kişi/ha yoğunluk) olarak planlanmıştır. Bu durumda yapılan planlama ile birlikte alanda 610 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacını karşılayacak kentsel ve sosyal donatı alanı olarak 7666 m² park alanı, 1668 m² ibadet alanı ve 1277 m² sosyal tesis alanı düzenlenmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Sosyal Donatı Alanı Tablosu

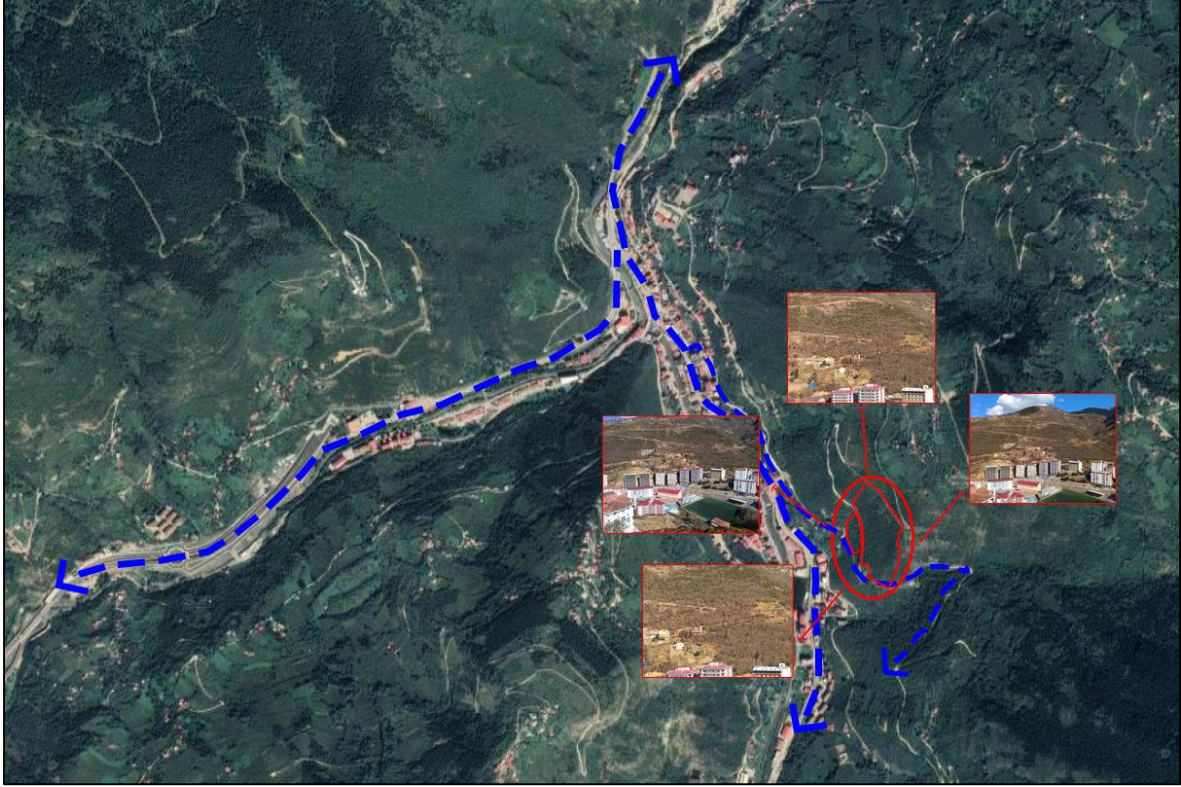
Alan Adı	Durumu (m ²)
Park Alanı	7666
İbadet Alanı	1668
Sosyal Tesis Alanı	1277

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanını oluşturan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanına yönelik hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

9. EKLER

Planlama alanını oluşturan 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanına; Ortahisar ilçe merkezinden itibaren Anadolu Bulvarı (Trabzon-Gümüşhane-Erzurum Yolu) takip edilerek ilçe merkezinden geçen Atatürk Caddesi üzerinden doğu yönüne ayrılan Ömer Sümer Caddesi güzergahından yaklaşık 1000 m uzunluğundaki tali yol ile ulaşım sağlanmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmekte ancak kışın belirli zamanlarda hava şartlarından dolayı ulaşım zorluklar yaşanabilmektedir (Şekil 11).



şekil 11. Planlama alanına ait görseller ve ulaşım bağlantıları

10. UYDU GRNTş

Tapu kayıtlarında 106 ada, 17 nolu parsel alanı, toplam 4066.32 m²; 110 ada, 8 nolu parsel alanı toplam 33962.27 m² yüzölçümüne sahip çalılık olarak nitelendirilmiştir. Planlama alanına yakın konumda Bakırcılar Mahallesi yerleşik alanı içindeki konut yapıları, ilçe merkezindeki mevcut kentsel kullanımlar ve yapılaşmalar, orman ve mera arazileri bulunmaktadır. Parsel alanlarının üzerinde mevcut durumda toplu konut amaçlı inşaat çalışmaları devam etmektedir (şekil 12).



şekil 12. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

11. PLAN PAFTASI

Planlamaya konu olan Maçka ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 106 ada, 17 nolu parsel alanı ve 110 ada, 8 nolu parsel alanına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği şekil 14'te gösterilmiştir.

12. EKLER



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar Ve Planlama Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-18010177-145.04-932842
Konu : Trabzon İli, Maçka İlçesi, Bakırcılar
Mahallesi 110 Ada 8, 106 Ada 17 Nolu
Parsel İmar Planı Değişikliği Taslağı

MAÇKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

250.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Trabzon İli, Maçka İlçesi, Bakırcılar Mahallesi 110 Ada 8 ve 106 Ada 17 nolu parsellerde Toplu Konut Projesi çalışılmasına yönelik hazırlanan vaziyet planında topografik koşullar nedeniyle yapılan değişikliklerden dolayı İdareміzce hazırlanan imar planı değişikliği taslağı yazımız ekinde gönderilmektedir.

İmar planı değişikliği taslağı ile plan notları dikkate alınarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onayının sağlanarak 1 takım onaylı nüshanın meclis kararı ile birlikte İdareміze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat AYDIN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1 - İmar Planı Değişikliği Taslağı(ncz)
- 2 - İmar Planı Değişikliği Taslağı(pdf) (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F4C654BF-FA32-4583-B464-2B5E1336E367 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/toki-ebys>
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent
Çankaya/ANKARA KEP : toki@hs01.kep.tr Bilgi için:Tuncay DEMİRCİN
Tel : (312) 565 27 05Faks : (312) 266 35 24 Uzman
www.toki.gov.tr Telefon No:(312) 565 24 55
KEP Adresi : toki@hs01.kep.tr E-Posta: tdemircin@toki.gov.tr

