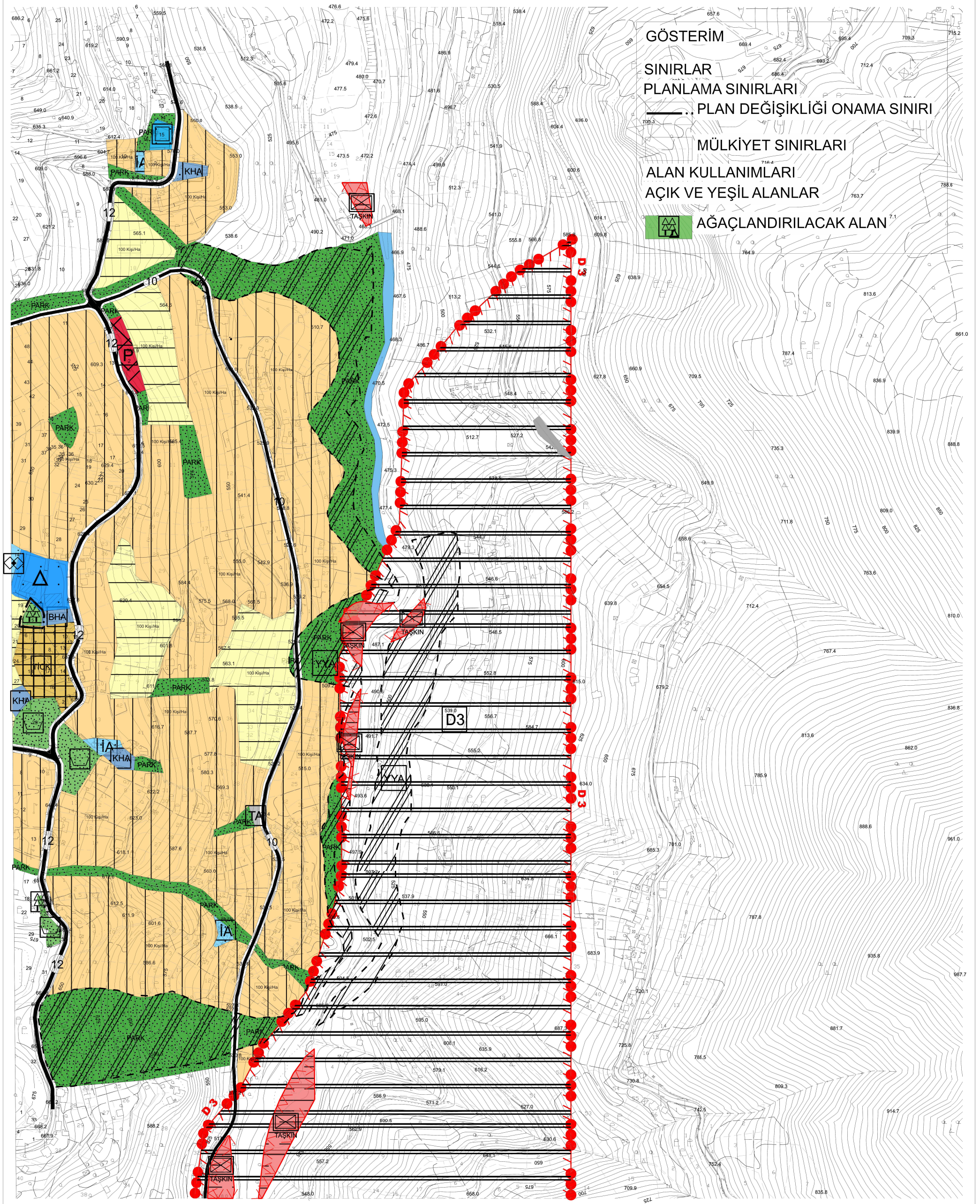
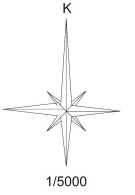




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
MAÇKA
YENİATASU
155
2, 3, 5

MAÇKA İLÇESİ YENİATASU MAHALLESİ 155 ADA 2, 3 VE 5 NUMARALI PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.02.2026 TARİH VE 89 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 Tark DİLAVER
Başkan Vekili

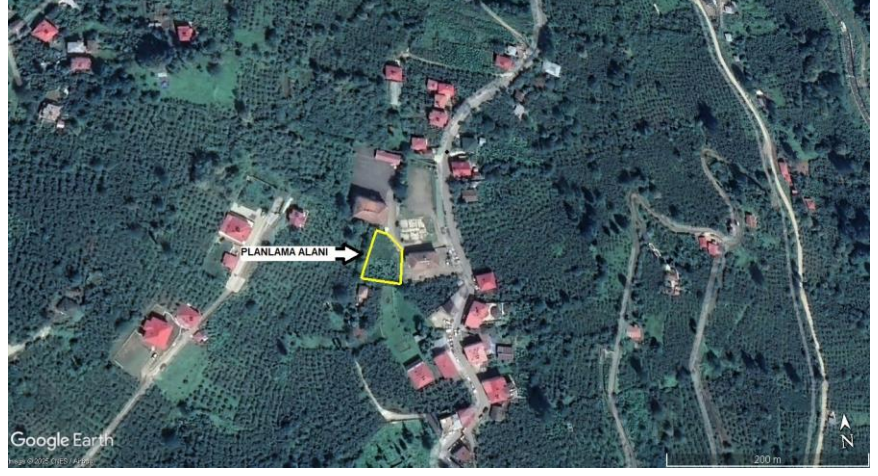
Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

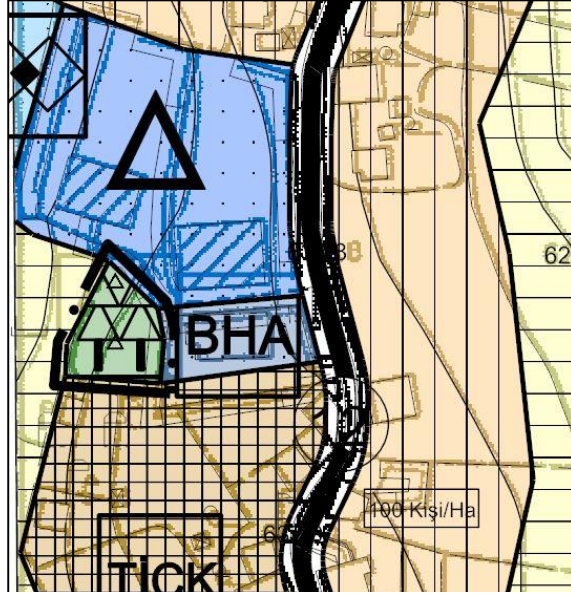
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:
ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, MAÇA İLÇESİ
YENİ ATASU MAHALLESİ
155 ADA, 2-3-5 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

PLAN MÜELLİFİ

Plan İřlem No (PiN) :

TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ, YENİ ATASU MAHALLESİ, 155 ADA, 2-3-5 PARSELLERE İLİşKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 17 SAYFADAN OLUşAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEğİşİKLİğİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BüYüKşEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/...../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIřTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA řUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE şEHİRCİLİK DAİRESİ BAřKANI

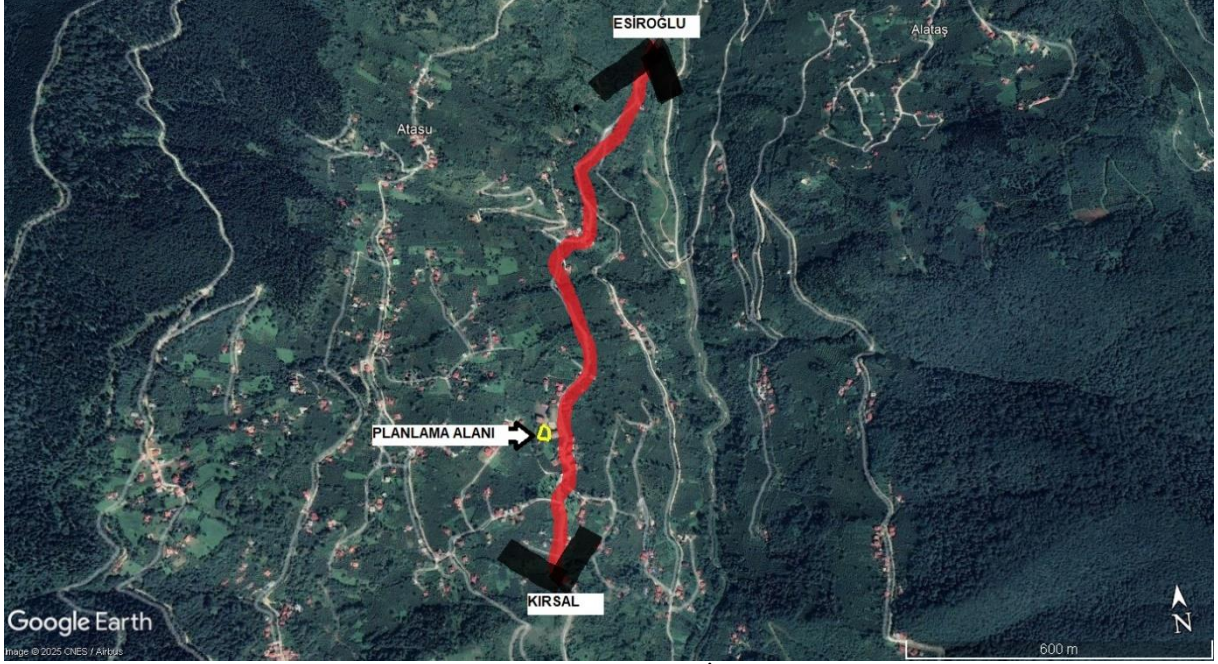
İÇİNDEKİLER

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	7
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	7
2.3 Mülkiyet Durumu ve Mekansal Analiz.....	7
2.4 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	7
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	9
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	11
6. MEVCUT PLAN.....	11
7. PLAN TEKLİFİ.....	11
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	11
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	12
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	12
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	13
7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu	13
7.6 Nüfus Hesabı Tablosu	14
7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	14
8. PLAN HÜKÜMLERİ.....	14
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	14
10. ÖNERİ PLAN PAFTASI	15

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar, Maçka ilçesinin mülga Atasu Belediyesi sınırları içinde bulunan daha sonra Yeni Atasu Mahallesine dönüşen bölgede meri nazım imar planındaki 155 ada, 2-3-5 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanının, Maçka ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 20 kilometredir.

Planlama alanına ulaşım, karayolu ile Trabzon-Gümüşhane Devlet Karayolu'ndan Esiroğlu Mahallesi gelinerek buradan ayrılan asfalt-kısmen beton kaplamalı mahalle yolu ile sağlanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanlarının Kent İçindeki Konumu

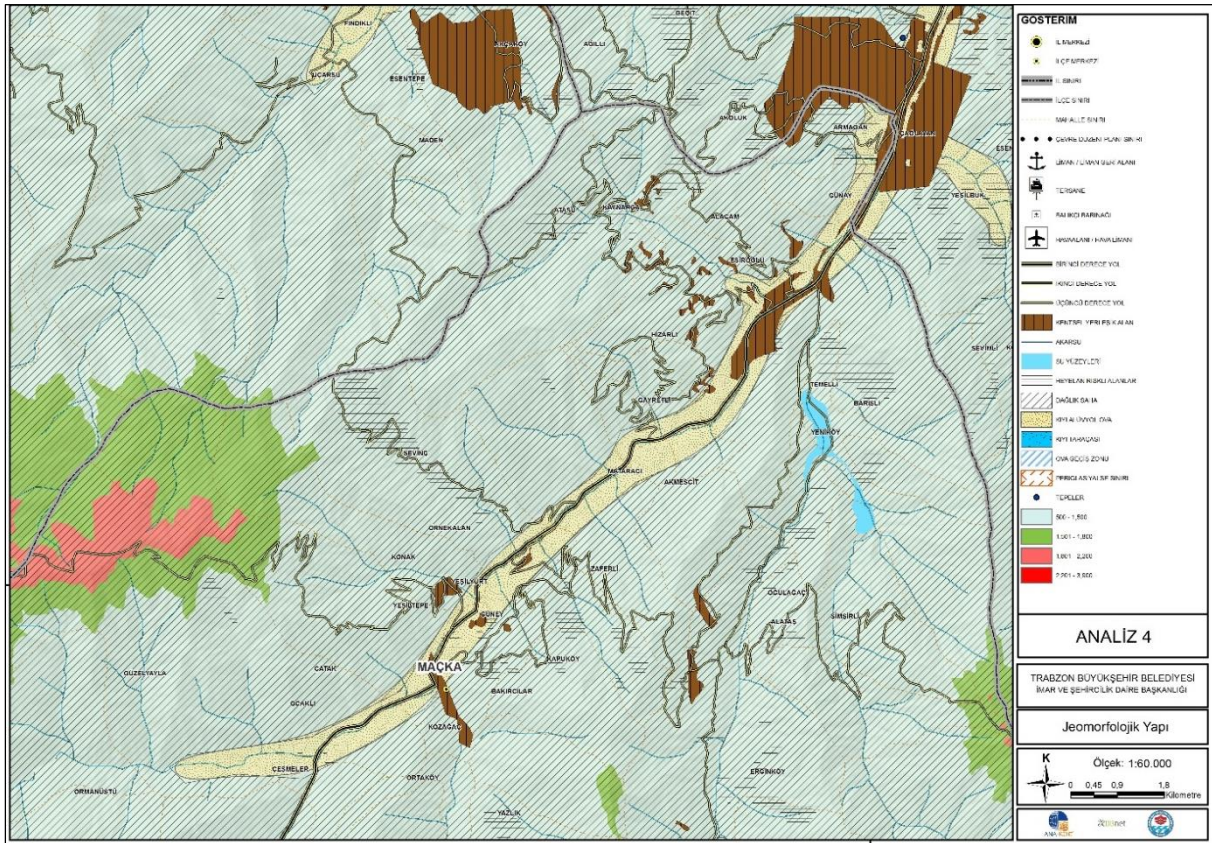
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ilinin şekillenmesinde son derece önem taşıyan kütle hareketlerinin oluşmasının temel nedeni zeminin yapısıdır. Hakim materyaller olan lavlar ve tüfler bünyelerindeki yarık ve çatlaklarından dolayı az çok su geçirime özelliğine sahiptir. Yine yaygın halde bulunan tüfler büyük ölçüde gözenekler ihtiva ederler.

Eğimi fazla olan bölgede yağışın da bol olması nedeniyle, toprak erozyonu aşırı oranda gözlenmektedir. Jeolojik birimler, jeomorfolojik yapı ve yüksek miktarda yağıştan dolayı bölgede en çok görülen doğal çevre sorunları toprak kayması, heyelan, kaya yuvarlanmasıdır. Denize paralel kıyı şeridinde artan hava kirliliği, sahilden itibaren ani olarak dikleşen kıyı kuşağının oluşturduğu setti aşamayarak bu bölgede çökmesiyle bir inverziyon oluşturmaktadır. Çoğunlukla denize dik olarak dağ ve tepeler arasında gelişen irili ufaklı vadiler ve bu vadilerde oluşan alüvyon birimleri, bir nevi su depoları hükmünde olup, halen birçok ilçe, belde bu tür yerlerden suyunu temin etmektedir. Planlama alanında imar planı çalışmalarına esas olacak güncel jeolojik etüt çalışması bulunmamaktadır (Şekil 2).

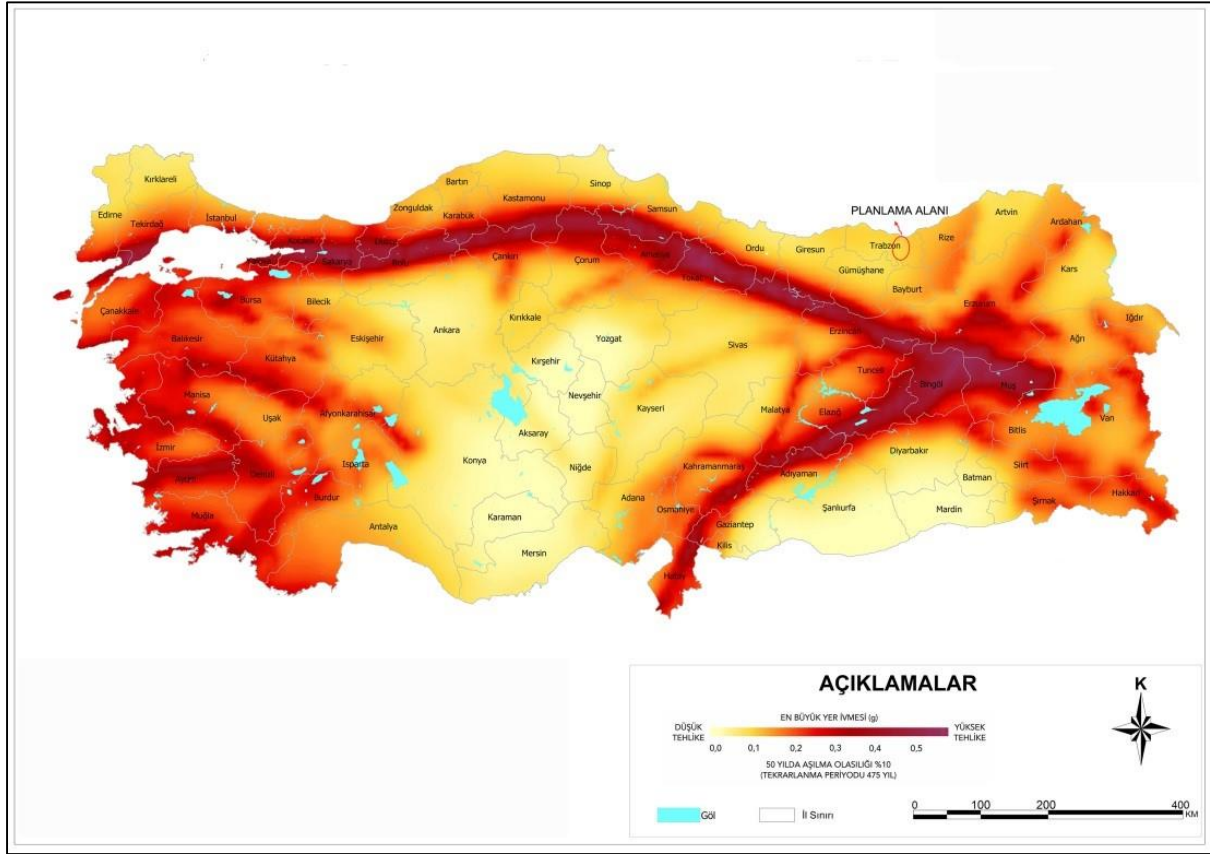


Şekil 2. Yeni Atasu Mahallesi Jeolojik-Jeoteknik Yapı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ana tektonik birimler doğrultu atımlı fay mekanizması gösteren Kuzey Anadolu Fayı (KAF) ve Kuzey-Doğu Anadolu Fay Sistemidir. Ayrıca bölgede değişik ölçeklerde küçük fay sistemleri mevcuttur. Depremlerin episantır dağılımları bu iki ana fay civarında kümelenme göstermektedir. Bölgenin deprem aktivitesi oldukça düşüktür. Trabzon il sınırları içerisinde kalan bölge, aktif fay-deprem ilişkisi açısından ele alındığında, yıkıcı özellikte deprem yaratabilecek herhangi bir aktif fay bulunmadığı görülmektedir. Sahaya en yakın fay sistemi KAF zonu olup kuş uçuşu 150-200 km mesafededir. İkinci derecede etkili olabilecek Erzurum Fay zonu ise 100-150 km uzaklıktadır.

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 bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1900-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle 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 ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Planlama alanı için Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre (2018) yapılan değerlendirmede ivme değeri ortalama **0.15 g** olup alanın **“düşük tehlike”** düzeyinde kabul edilmesi gerekmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içine %50 olasılık ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklemeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar *“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik”* hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır (Şekil 3).



Şekil 3. Çalışma Alanının Türkiye Deprem Haritasında Gösterimi

2.1.2 İklim Yapısı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde kıyı kesiminde bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Yeni Atası Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır.

Ilıman bir deniz iklimi görülen Trabzon ili merkezinde her mevsim yağış olmakla birlikte kar yağışı ve karla kaplı gün sayısı oldukça azdır. Yağış ortalamasına baktığımızda, yağış rejiminin Türkiye genelindeki ortalama yağış miktarının üzerinde olduğunu görmekteyiz. Kış aylarında kar yağışlı gün sayısı çok azdır ancak yağın yağmur miktarı ve yağışlı gün sayısı fazladır.

En yüksek yağış olan dönem Eylül-Nisan ayları arasındaki sonbahar, kış ve ilkbahar mevsimleridir. İlkbahar mevsiminde en yoğun yağışlar nisan ayında, sonbahar mevsiminde ise ekim ve kasım aylarında, kışın ise ocak ayında görülmektedir. Ortalama yağış miktarı açısından en yüksek yağış miktarı ekim ayında 114,3 mm, en düşük yağış miktarı ise temmuz ayında 35,6 mm değerindedir 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.

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(Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

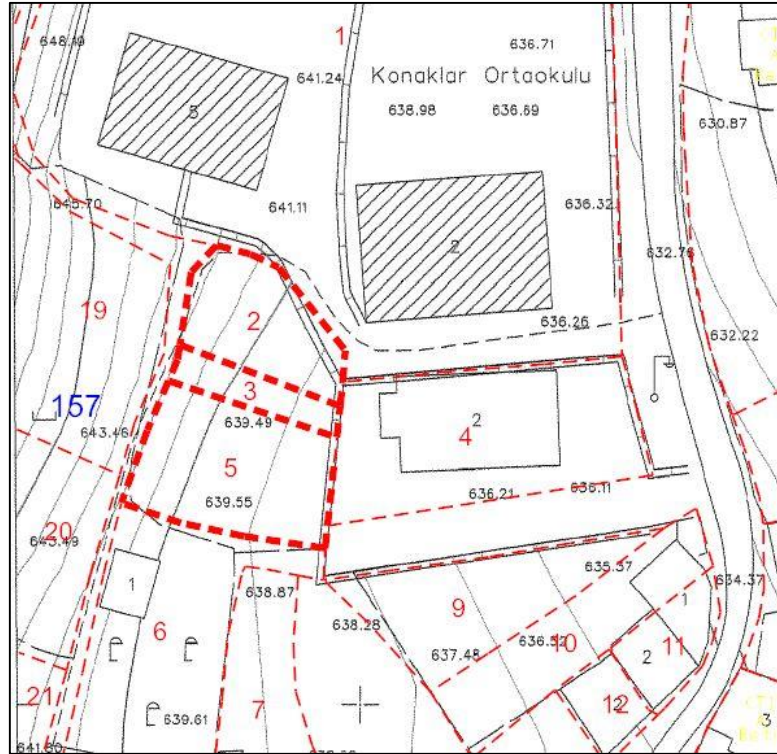
TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	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

Yörenin oldukça fazla yağış alması, sıcak ve nemli oluşu, kayaçların derinlerde de ayrışmasına sebep olurken, genel yamaç eğimlerinin 25°-30° nin üzerinde oluşu ve yıl içerisinde belli aylarda alınan toplam yağışın uç değerlere yakın miktarlara ulaşması da kütle hareketlerini teşvik etmektedir. Planlama alanının güneyi heyelan riskli alan sınırları içerisinde kalmaktadır, Galyan vadisi sırtlarında kurulmuş olup alanın eğimi %20-30 arasında değişmektedir.

Planlamaya konu parsel alanlarındaki arazi eğim ise %5-10 arasında değişmekte olup düz arazi niteliğindedir. Arazinin topoğrafik kotu 640 m.ve bakışı güneydoğu yönlüdür (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanının Halihazır Durumu

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

Akarsu kaynakları ve bunların nitelikleri, yerleşim alanlarının planlanmasında göz önünde bulundurulması gerekli unsurların en önemlilerinden biridir. Yeni Atası Mahallesi'ndeki en önemli su kaynağı yerleşmelerin doğu yönünden geçen Galyan Deresidir. Ayrıca yerleşme içinde Galyan Deresine doğru akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır. Yerleşme genelinde taşkına maruz olabilecek alanlar, Galyan Deresi kenarındaki alanlar olarak gösterilmiştir.

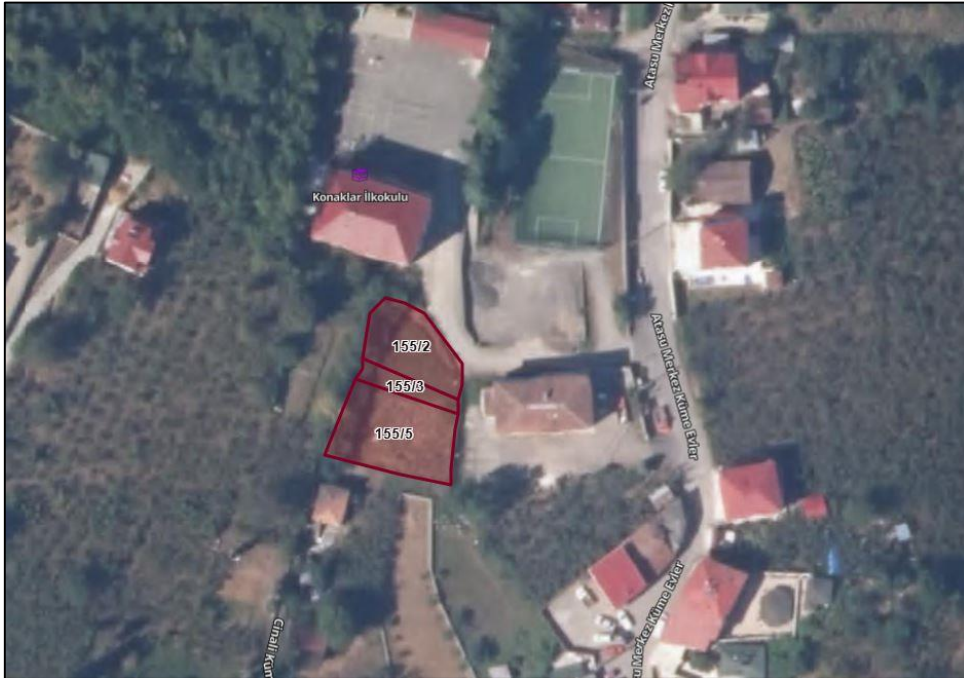
Parsel alanlarının bulunduğu bölgede ise herhangi bir kuru veya akar dere bulunmamaktadır. Planlama alanına yönelik sel, su baskını ve taşkın riskine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına yönelik parsellerde ve yakın çevresinde “Afete Maruz Bölge” kararı verilmiş alan 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 Durumu ve Mekansal Analiz

Planlamaya konu olan 155 ada, 2-3-5 parseller, özel mülkiyette kalmaktadır. Planlama alanı, kırsal yerleşme özelliği göstermektedir. Genel olarak mevcut yerleşik doku ve yapılaşmalar arasında kalan parsel alanlarının yakın çevresinde okul alanı, eski belediyesi binası ile konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel alanları kısmen aile mezarlığı ve tarla olarak kullanılmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının Arazi Kullanımı

Tapu kayıtlarında 155 ada, 2 parsel; 279,69 m² büyüklüğünde tarla; 155 ada, 3 parsel; 105,45 m² büyüklüğünde tarla ve 155 ada, 5 parsel; 431,05 m² tarla olarak tescil edilmiştir.

2.4 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanı ve değişiklik yapılacak alanları etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşik ve kısıtlamalar bulunmamaktadır. Yerleşmenin çevresindeki boş ve tarımsal amaçlı kullanılan

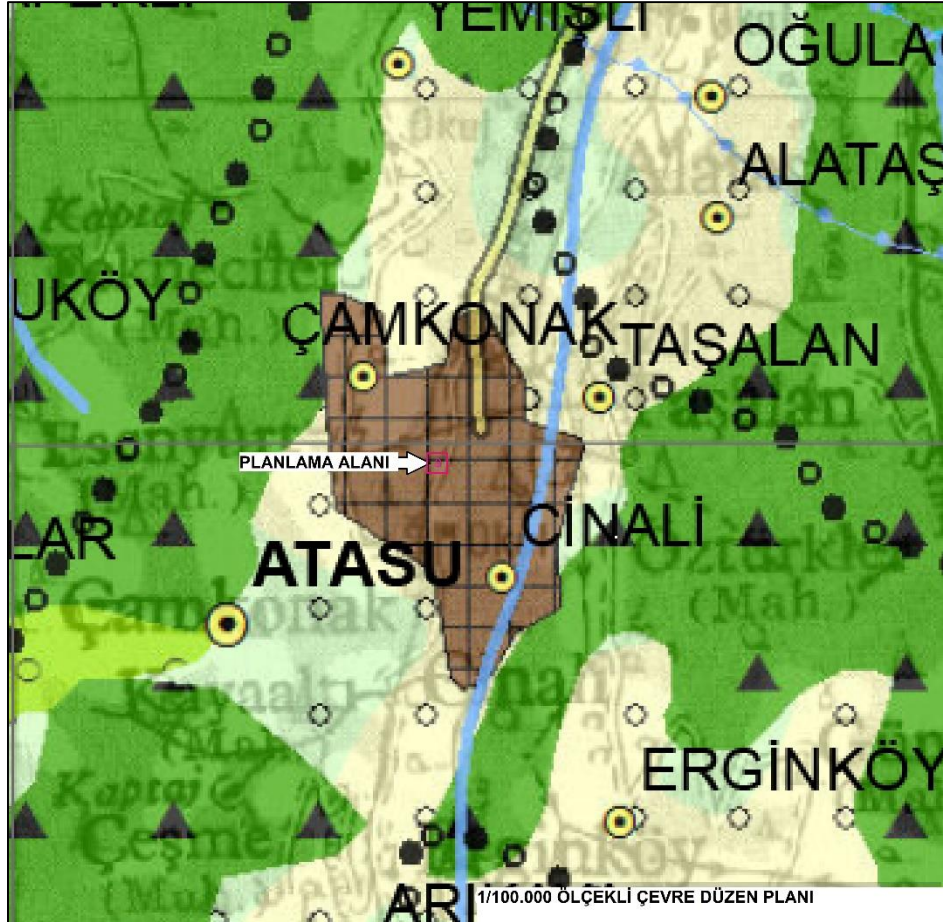
alanlar, orman alanları, mera alanları, yerleşme içinden geçen Galyan Deresi arazi yapısı açısından çevresel değerler içinde yer almaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak nazım imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararları dikkate alınacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

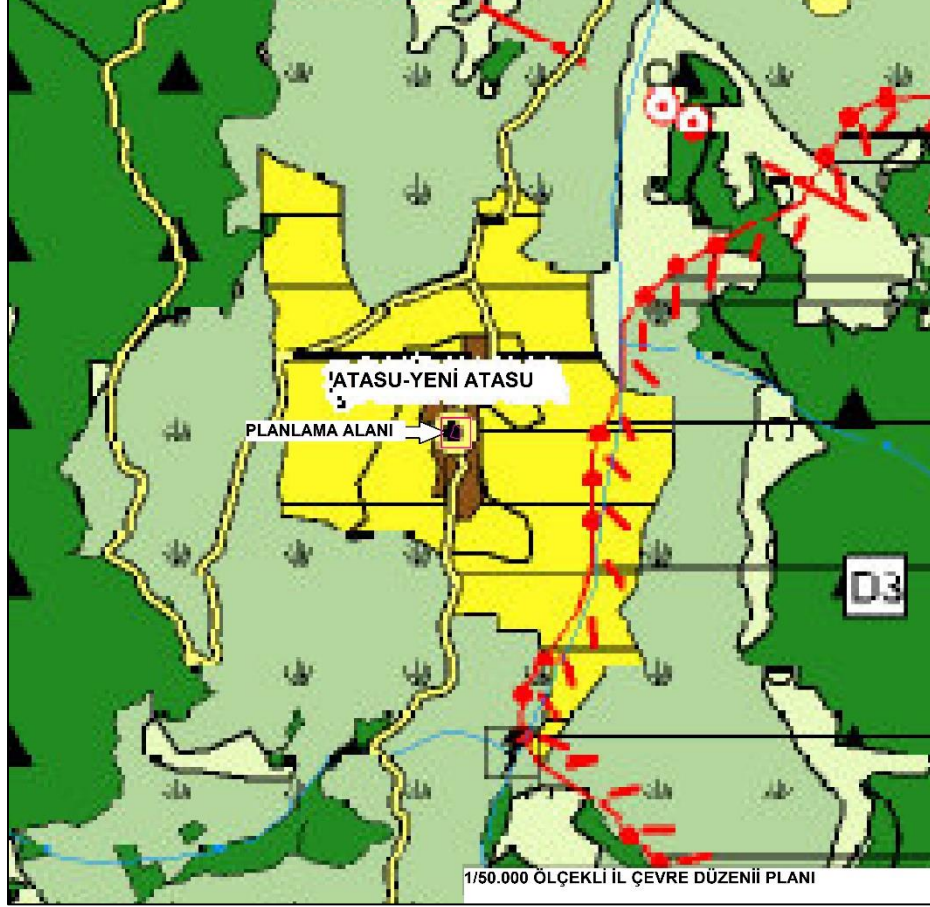
Yeni Atası Mahallesi'ni içeren 03/04/2017 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup söz konusu yerleşme; G43 paftasında yer almaktadır. Planlama alanını içeren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında parsel alanları; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

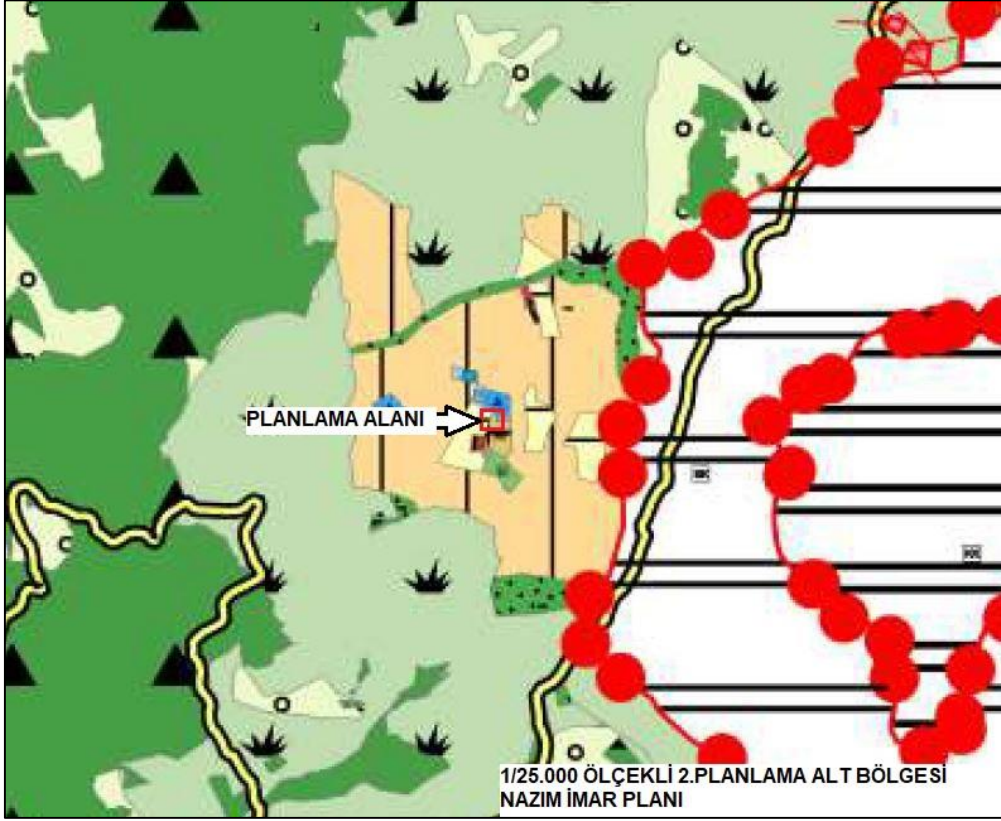
Planlama alanına ait 10/09/2020 onay tarihli 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Planlama alanı söz konusu İl Çevre Düzeni Planında genel olarak “*Kentsel Yerleşik Alan*” olarak belirlene bölgede kalmaktadır (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

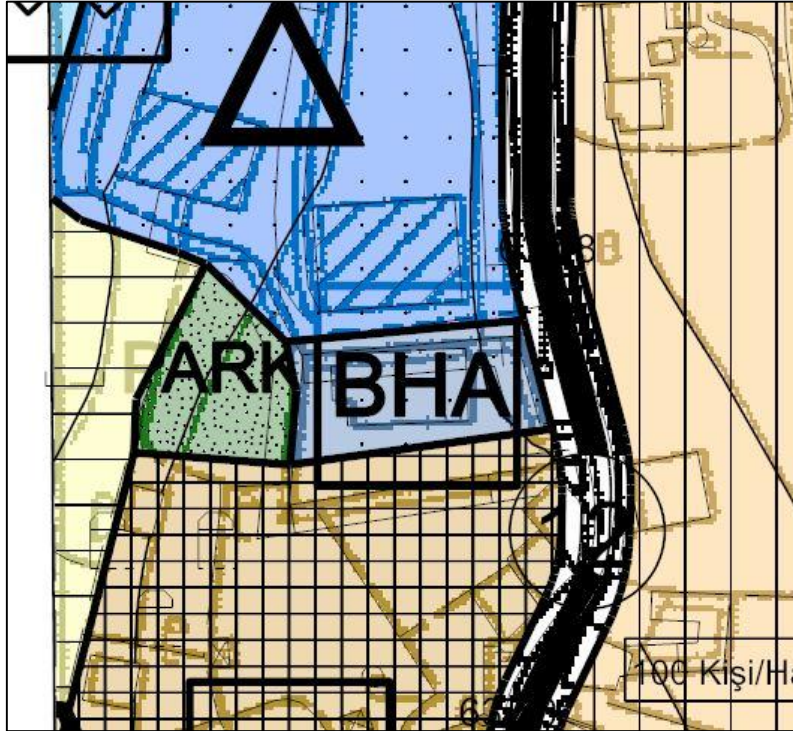
Planlama alanına ait 12/09/2023 onay tarihli 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır. Planlama alanı, söz konusu 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında genel olarak “*Ticaret-Konut Alanı*” olarak düzenlenmiş bölgede yer almaktadır (Şekil 8).



Şekil 8 Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

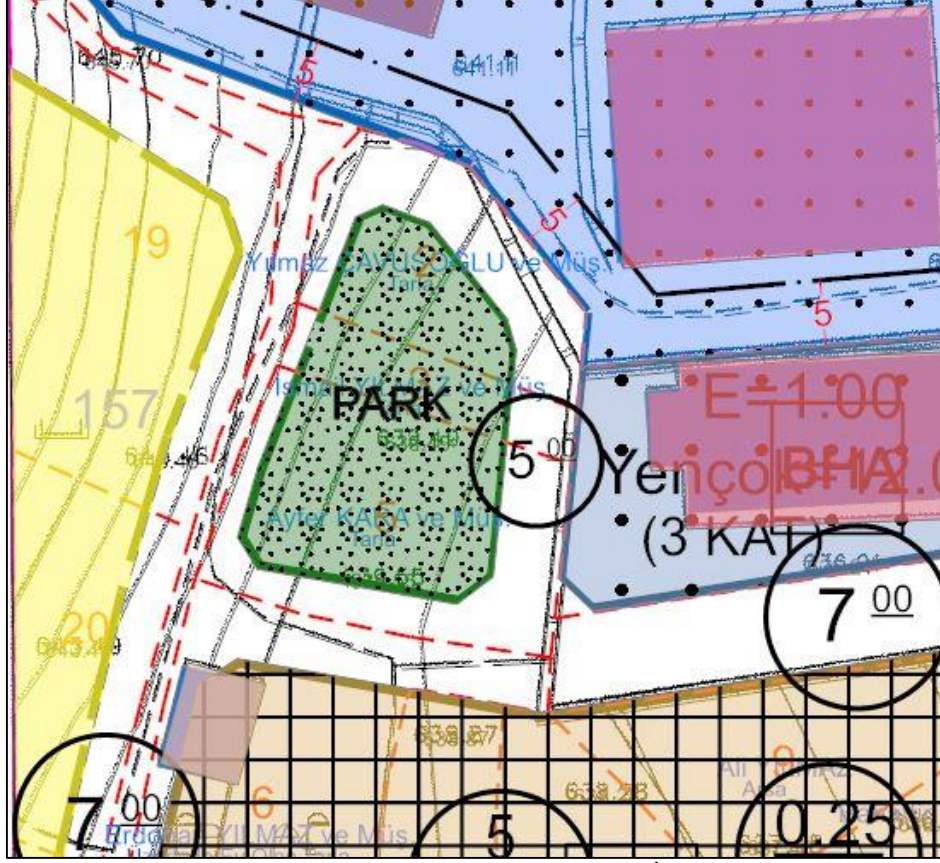
Planlama konu olan alanlar, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Park-Yeşil Alan” olarak planlanmıştır (Şekil 9).



Şekil 9. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan alanlara yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Maçka Belediye Meclisinin 04/11/2024 tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Trabzon Büyükşehir Meclisinin 14/05/2025 tarih ve 230 sayılı kararı ile onanmıştır. Yürürlükteki uygulama imar planında düzenlemeye konu olan alanlar; park alanı ve farklı genişliklerde imar yolları olarak düzenlenmiştir (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Planlama alanında, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için kurum görüşleri alındığından ve plan değişikliklerinin amacına yönelik olarak yeniden görüş alınmasını gerektirecek bir plan kararı içermediğinden görüş alınmamıştır.

6. MEVCUT PLAN

Planlamaya 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

Yeni Atası Mahallesinde yer alan 155 ada, 2-3-5 parsellerin iskana konu yapı yapılmayacak şekilde ağaçlık alan olarak kullanılması yönünde imar planı değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Planlamaya konu olan 155 ada, 2-3-5 parsellerin mevcut durumda bir kısmının aile mezarlığı olarak kullanıldığı; parsellerin mülkiyet sahipleri tarafından üzerinde iskana konu yapı yapılmayacak şekilde ağaçlık alan olarak kullanılmasının talep edildiği; parsellerin mevcut kullanım durumu ile yerleşmenin genel olarak kırsal özellik göstermesi ve yeşil alan olarak kullanılabilecek planlanmış alternatif alanlar olmasından dolayı bahse konu parsellerin planlama esasları ve imar mevzuatı kapsamında kentsel yeşil alanlar içerisinde değerlendirilecek şekilde ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmesinin gerektiği mütalaa edilmektedir.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlükte olan yönetmeliklerde; mekansal planların genel olarak amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak; ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmaktır.

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 projeksiyon yılı içindeki ihtiyaçları tespit edilmekte ve bu ihtiyaçlar karşılanmakta, kentin gelişimi kontrol altında tutularak, kentin düzenli bir biçimde büyümesi sağlanmaktadır. Ancak projeksiyon dönemi 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 dayanarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. Ayrıca imar planlarında belirlenmiş olan kentsel alan kullanım kararının değiştirilmesinde “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Planlamaya konu 155 ada, 2-3-5 parsellerin meri planda park alanı kapsamında planlanmış olduğu, yapılacak plan değişikliğinde donatı alanı standartları korunarak nüfus yoğunluğunu artırmayacak şekilde söz konusu parsel alanlarında yapılaşmaya konu kararlar oluşturulmaması durumunda imar planı bütünündeki toplam yeşil alan büyüklüğünde azalma olmayacağı; dolayısıyla 155 ada, 2-3-5 parsellerin ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmesi sonucunda parsel alanlarında kullanım ve iskan amaçlı herhangi bir yapı yapılmaması şartıyla plan değişikliğinin uygun olduğu, yürürlükteki nazım imar planındaki kişi başına düşen toplam yeşil alan ve donatı alanı büyüklüğünden azalma olmayacağı; alandaki ulaşım yollarının korunduğu; meri planın kentsel kullanım bölgelemesi içinde bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirecek düzeyde değişiklik yapılmadığı, bu kapsamda yapılacak planlamanın 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesine uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Tablo 2. Alan Kullanım Dağılımları

ALAN ADI	MEVCUT NİP (m ²)	ÖNERİ NİP (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI (Az Yoğunluk)	72455	72455
MESKUN KONUT ALANI (Az Yoğunluk)	639.470	639.470
BELEDİYE HİZMET ALANI	888	888
PAZAR ALANI	2235	2235
EĞİTİM ALANI	11.413	11.413
SAĞLIK ALANI	3312	3312
İBADET ALANI	4046	4046
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	657	1337
PARK VE YEŞİL ALAN	131.715	131.035
TİCARET-KONUT ALANI	7980	7980
TERMİNAL	---	---
KAMU HİZMET ALANI	2880	2880
SOSYAL TESİS ALANI	2516	2516
KENT ORMANI	1187	1187
MEZARLIK	7896	7896
TEKNİK ALTYAPI	323	323
SU YÜZEYİ-DERE	5282	5282

Yapılan plan değişikliği sonucunda yerleşmenin 7200 kişi olan toplam plan nüfusunda değişiklik yapılmadığı gibi kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünde de **131.035/7200=18,2 m²** büyüklük ile imar mevzuatında belirlenen standartlara uyulmuştur.

7.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen mekânsal alanlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan nüfusunu artıracak bir düzenleme yapılmamıştır.

7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

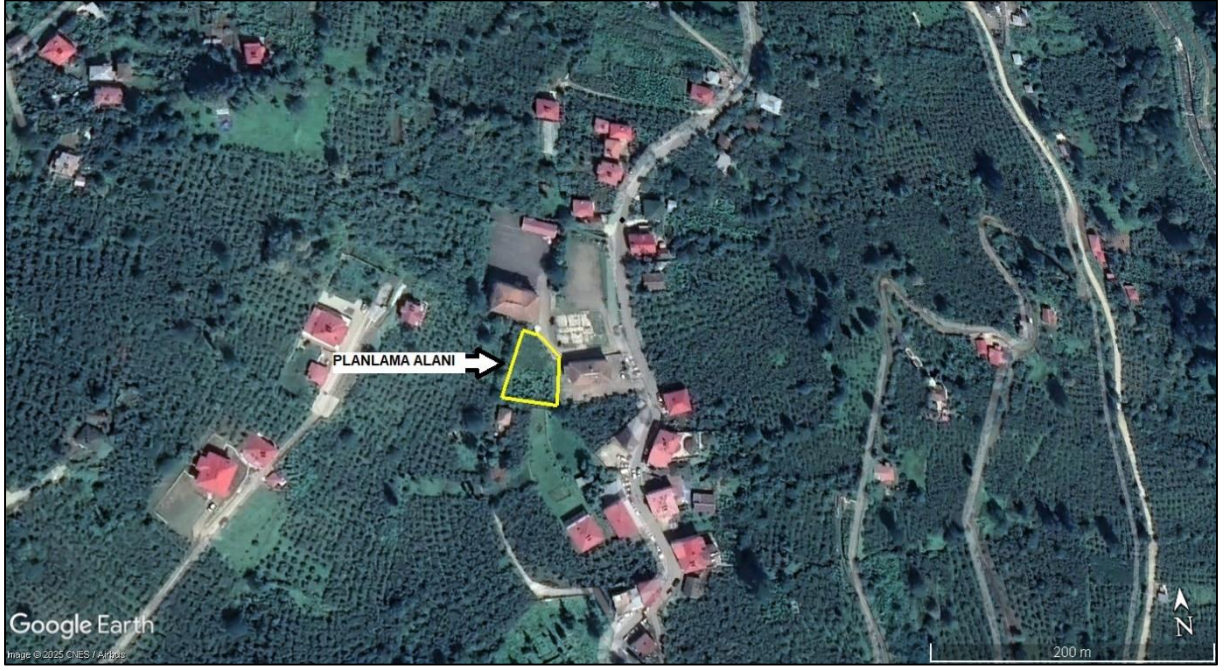
İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut ve ticaret-konut alanları ile bu alanlara hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlama değişiklikleri sonucunda ilave nüfus oluşturulmadığından, ayrıca meri plandaki donatı alanları korunduğundan dolayı ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinde yürürlükte olan nazım imar planı plan hükümleri ve notları geçerlidir.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Plan değişikliğine konu olan alanları gösterir (*sarı renkle işaretli*) uydu görüntüsü Şekil 12’de verilmiştir (Şekil 12).



şekil 12. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

10. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Planlamaya konu olan alanlarda yapılan değişikliği içeren öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası; şekil 13’de gösterilmiştir.

[illegible]

16