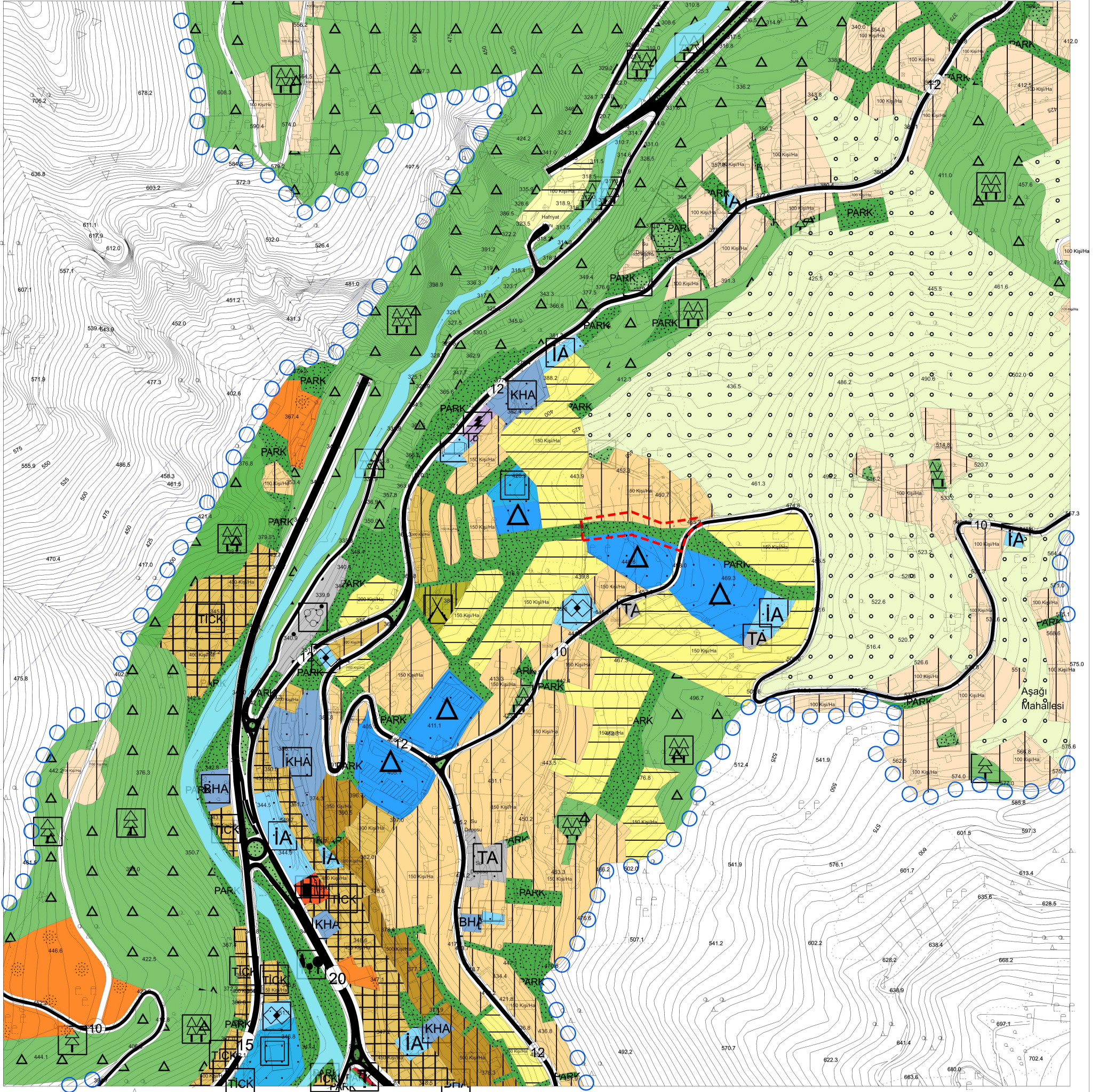
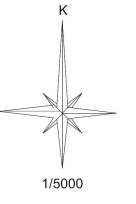




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRLARI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU (150 Kişi/Ha)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

İli TRABZON
İlçesi MAÇKA
Mah. GÜNEY
Ada No. 1458
Parsel No. 2, 3, 5

MAÇKA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ 1458 ADA 2, 3 VE 5 NUMARALI PARSELLERE YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.03.2026 TARİH VE 177 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 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 MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, MAÇA İLÇESİ, GÜNEY MAHALLESİ, 1458 ADA, 2-3-5 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 19 SAYFADAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/...../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	4
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
3. PLANLAMA ALANININ ULAĞIM AĞINDAKİ YERİ	4
4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	5
4.1. Fiziksel Yapı.....	5
4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	5
4.1.2. İklim Yapısı	6
4.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu	7
4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu.....	7
4.2. Yapı Yasaklı Alanlar	7
4.3. Çevresel Kaynaklar	8
5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI	8
5.1. Mülkiyet Durum Analizi	8
5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz	8
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	10
6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
9. PLAN TEKLİFİ.....	13
9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi	13
9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	15
9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	16
9.4. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı.....	17
9.5. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı	17
10. PLAN HÜKÜMLERİ.....	17
11. ÖNERİ PLAN PAFTASI	17

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu.....	4
Şekil 2. Trabzon İlinin Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu	8
Şekil 5. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu	9
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	10
Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	13
Şekil 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	16
Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası.....	18

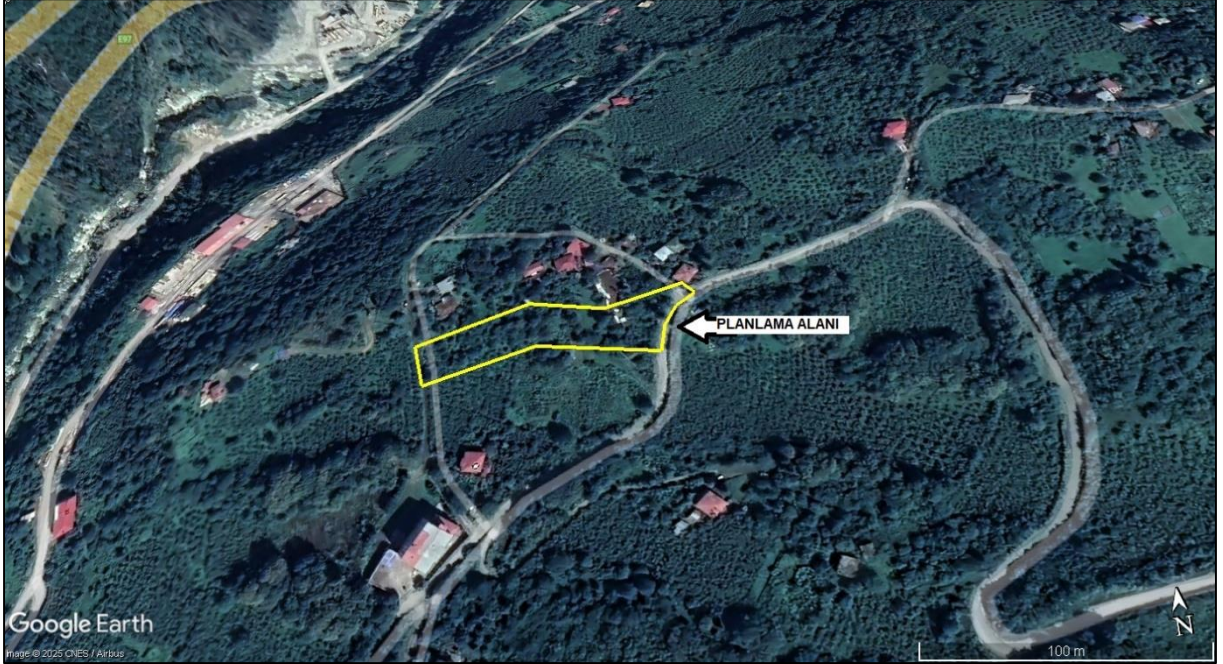
1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Trabzon ili, Maça ilçesi, Güney Mahallesinde yer alan 1458 ada, 2-3-5 nolu parsel alanları bütününde meri imar planı kararlarının uygulamasının yapılmasını kolaylaştırmak ve parsellerin oluşturduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulamasının yapılmasına sağlamak için yapı adalarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama çalışması, Güney Mahallesi, 1458 ada, 2-3-5 nolu parsel alanlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar; Trabzon ili, Maça ilçesine bağlı Güney Mahallesi'nde bulunmakta olup; 551930-552080 dikey (Y) ve 4520490-4520530 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Maça ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 2 kilometredir. 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. Planlama alanı, Güney Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mahallenin kuzeydoğu kısmında bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Konumu

3. PLANLAMA ALANININ ULAĞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon iline ulaşım genel olarak karayolu ve havayolu ile kısmen de denizyolu ile sağlanmaktadır (Şekil 2).

Maça ilçesi, Güney Mahallesindeki planlama alanına ulaşım ise E97 (D885) nolu Trabzon-Gümüşhane devlet karayolundan Maça ilçe merkezine gelinerek buradan kuzeydoğu yönüne doğru planlama alanının doğu yönünden geçen mahalle yolu ile sağlanmaktadır. Belirtilen kentsel bölgeye yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir (Şekil 3).



Şekil 2. Trabzon İlının Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

4.1. Fiziksel Yapı

4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Maçka ilçesi, Güney Mahallesi, 1458 ada, 2-3-5 nolu parsel alanları sınırlarının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu; 18/02/2009 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan-3 (ÖA-3)

kategorisinde değerlendirilmiştir. ÖA-3 ile gösterilen bu alanların yerleşim açısından 3.öncelikli alan olarak değerlendirilmesi ve düşük yoğunluklu az katlı yapılaşmaya gidilmesi önerilir. Eğimli arazilerin yapılaşmalardan önce ada bazında veya daha büyük alanlar halinde kademelendirilmesi önerilir. Bu işlem tavandan başlayarak aşağı doğru devam etmelidir.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle 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'nın (AFAD) tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre en büyük yer ivmesi değeri $0,10 g < A_{max} < 0,20g$ 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 poisson olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km'lik yarıçap içinde çalışma alanımızı kapsayan Enlemi:40.6889, Boylamı:39.4939 koordinatlarını odak kabul edip 100 km'lik yarıçap ile sınırlanan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1919-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitudü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşliğinin $M=5.0$ 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 yapılan değerlendirmede ivme değeri ortalama 0.41 g olup alanın "yüksek tehlike" düzeyinde kabul edilmesi gerekmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içine %10 ihtimal 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.

4.1.2. İklim Yapısı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde kıyı kesiminde bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Planlama alanının yer aldığı Maçka ilçesi, Güney Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

4.1.2.1. 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.

4.1.2.2. 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.

4.1.2.3. 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

4.1.3. 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 alanlar. İnceleme alanı Plato ve tepelik alanlar arasında yer almaktadır. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız kertik vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 150–200 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Yatak malzemesi, taban seviyesindeki oynamalar sebebiyle deniz-akarsu karışımı olup, örgülü yatak durumundadır. Bölge genel olarak dağlık ve volkanik bir arazidir. Deniz kenarından başlayarak içeriye birden yükselen dağlar kısa bir zamanda 400-500 m yüksekliğe ulaşır. Bölgedeki tepeler, oldukça dik versanlar ve denize dökülen irili ufaklı birçok dere ile düzlüğü bozulmuş, dalgalı yırtık görünümlü bir yapıdadır.

Planlama alanı %15-30 orta eğimli yamaç arazilerden oluşmaktadır. Alanın topoğrafik arazi kotları ise 440-465 m. arasında değişmekte olup genel olarak orra eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazinin yamaç eğilimi ve bakışı doğu yönlüdür.

4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanının bulunduğu Maçka ilçesinin içerisinde akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Bölgenin içme ve kullanma suyu şehir şebekelerinden, kırsalda bulunan doğal kaynak sularından cazibeli olarak getirilmesiyle sağlanmaktadır. Planlama alanından geçmekte olan akar veya kuru dere bulunmamaktadır. Planlama alanlarına yönelik sel, su baskını ve taşkın riskine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.2. 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.

4.3. Çevresel Kaynaklar

Planlama alanını etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşikler, arazinin topografik eğimi gösterilebilir. Parsel alanlarının etrafındaki tarım alanları ve ağaçlık bitki örtüsü ise çevresel değerleri oluşturmaktadır.

5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

5.1. Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı, Güney Mahallesi'nin yerleşik alanı içinde yer almaktadır. 1458 ada, 3 ve 5 nolu parsel alanları, Maliye Hazinesi mülkiyetinde; 1458 ada, 2 nolu parsel alanı ise gerçek şahıslar mülkiyetindedir. Tapu kayıtlarında 1458 ada, 2 parsel 2004,31 m² büyüklüğünde tarla; 1458 ada, 3 parsel 4296,28 m² büyüklüğünde tarla ve 1458 ada, 5 parsel 4476,60 m² büyüklüğünde tarla olarak tescil edilmiştir (Şekil 4).

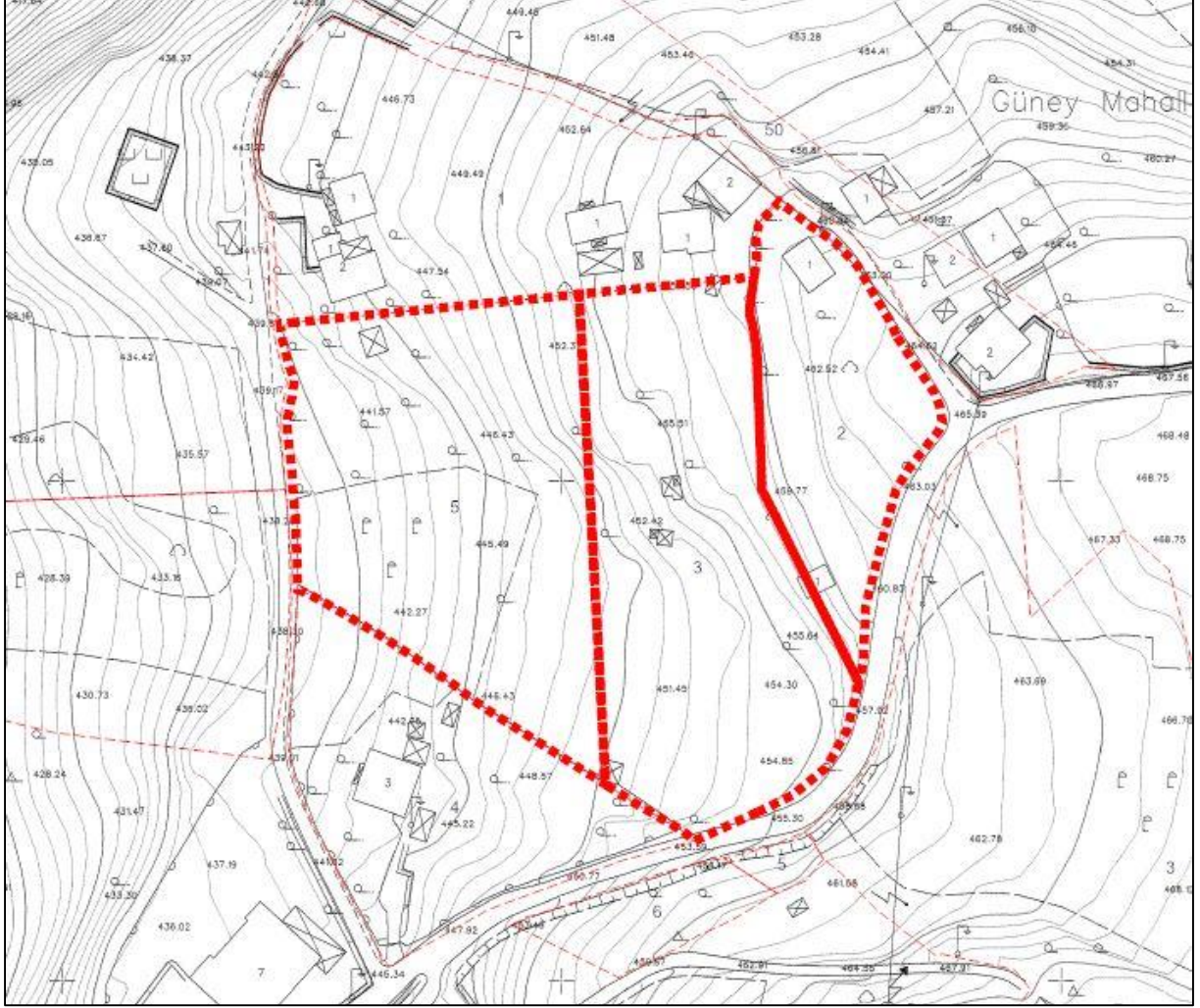


Şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu

5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz

Planlama alanı, Güney Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup fiziksel ve mekânsal konum olarak eğimli bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanı, mevcut durumda boş alan ve tarım alanı, ağaçlık alan olarak kullanılmaktadır. Parsel alanları üzerinde mevcut yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu alanların yakın çevresinde konut kullanımlı kırsal nitelikli

binolar yer almaktadır. Parsel alanlarının güney-güneydoğu sınırlarından mahalle yolu geçmektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu

6. 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.

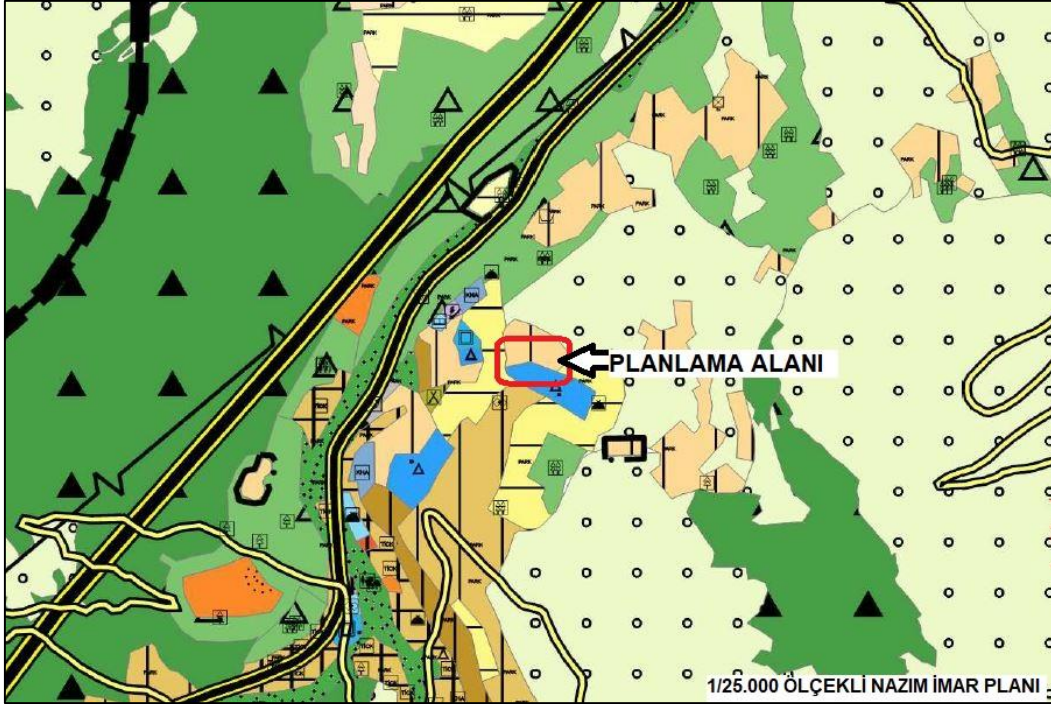
Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup söz konusu planlar kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılacaktır.



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

6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

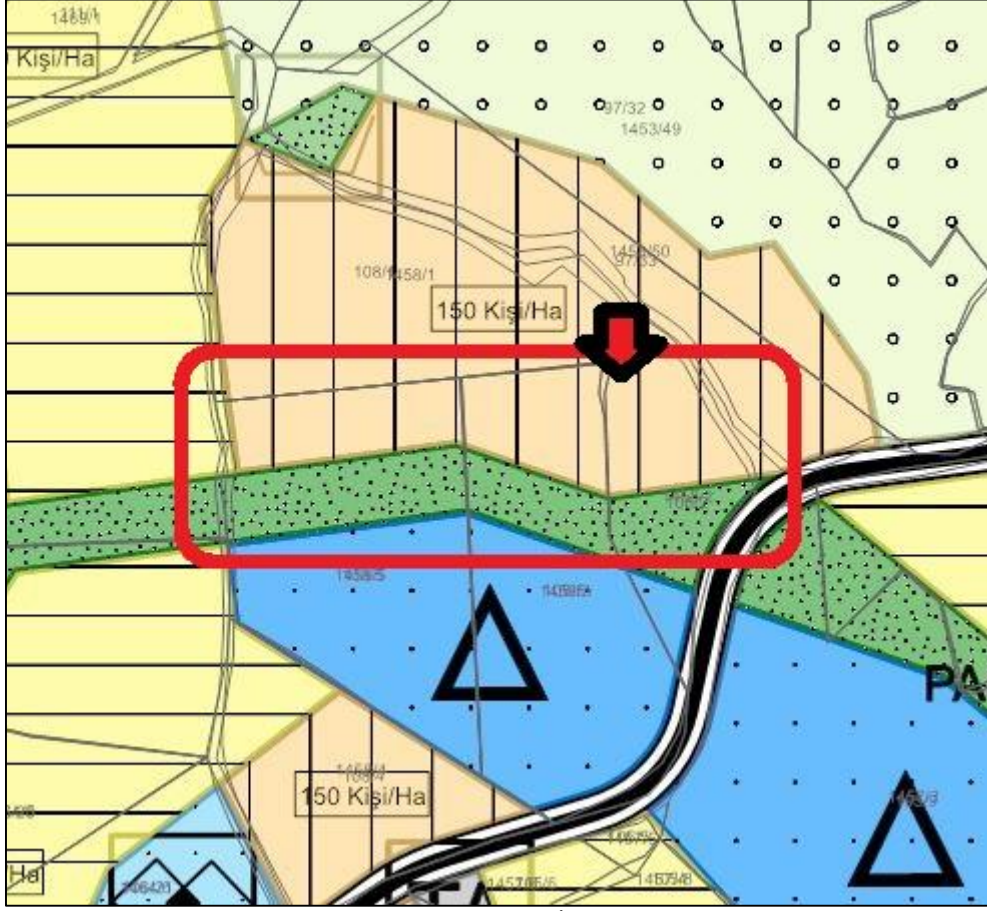
Planlama alanı; yürürlükte olan 12/09/2023 tarih ve 587 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “*Yerleşik Konut Alanı*” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. (Şekil 8).



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

6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

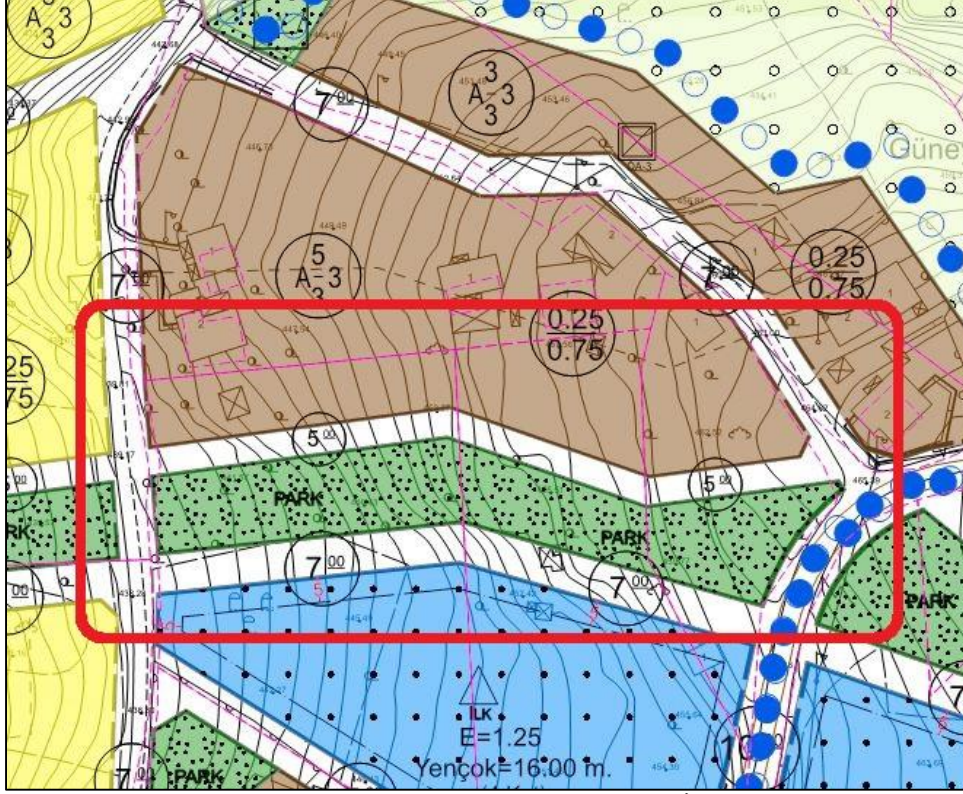
Planlama alanı; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Yerleşik Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır (Şekil 9).



Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu alanlar; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, genel olarak “Yerleşik Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolları” kullanımlı olarak planlanmıştır (Şekil 10).



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

8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında, Maçka ilçesi, Merkez Mahalleleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı için kurum görüşleri alındığından ve planlama çalışmalarına altlık teşkil edecek ve mevzuat kapsamında gerekli olan raporlar hazırlandığından ayrıca yeniden görüş alınmasını gerektirecek bir düzenleme öngörülmediğinden mevcut rapor ile görüşler kullanılmıştır. Ancak söz konusu 1458 ada, 3 ve 5 nolu parsel alanları Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğundan yapılacak düzenlemeye yönelik Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Milli Emlak Müdürlüğü'nün 14/03/2025 tarih ve E-12028976 sayılı yazısında plan değişikliğine itiraz gerektiren bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

9. PLAN TEKLİFİ

9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

İmar mevzuatımızın temel yasası olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13.maddesinde özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazların; **öncelikle imar kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak**, tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak, imar hakkı aktarımı yapılarak ve 4/11/1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle kamu mülkiyetine geçirileceği hüküm altına alınmıştır.

Düzenleme ortaklık payı ise mevzuatta belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme

alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düşülen alan olarak ifade edilmektedir.

İmar kanununun 15.maddesinde ise imar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esas olduğu belirtilmiştir. Yine kanunun 18.maddesinde düzenleme ortaklık payı; düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktar olarak açıklanmıştır.

Aynı madde içerisinde ayrıca düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş ve gündüz bakım evleri, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, bölgenin geneline hizmet veren spor alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, resmî kurum alanı, uygulama imar planı kararı ile getirilen diğer umumi ve kamu hizmet alanları, otopark alanından oluştuğu belirtilmiştir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5.maddesinin 12.fikrasında, herhangi parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı ruhsatı verilemeyeceği açıklanmıştır. Yine aynı maddenin 14.fikrasında yola cephesi olmayan parsel üretilemeyeceği ancak yola cepheli bir parseller tevhit edilebileceği hususları belirtilmiştir.

Belirtilen tüm bu mevzuat hükümleri kapsamında Güney Mahallesi, 1458 ada, 2-3-5 nolu parsel alanları incelendiğinde; parsel alanlarının meri uygulama imar planı kararları ile 18.madde uygulama etabı sınırları içinde kaldığı; bahse konu parsellerde imar kanununun 18.madde uygulamasının yapılmasının zorunlu olduğu ve öncelikle 18.madde uygulaması ile parselasyon planı yapılmasının gerekli olduğu; parsel alanlarının genel olarak konut alanı ve DOP'a konu kullanımlar (*eğitim tesisi, yeşil alan ve yol*) olarak planlandığı ve bu alanların konut kullanımlı kısımlarına imar planında yapılaşmaya konu olacak şekilde inşaat emsalleri öngörüldüğü; ancak söz konusu parsellerde DOP oranının (%41) yüksek olduğu; kamuya ait mülkiyetlerle takasının yapılmasının mümkün olmadığı; imar hakkı aktarımına yönelik mevzuat düzenlemesinin tamamlanmamış olduğu; ayrıca bölgedeki kamulaştırma bedellerinin yüksek olması nedeniyle fazla olan miktarın kamulaştırılmasına olanak olmadığı, Maçka yerleşmesine ait meri uygulama imar planında yerleşik konut alanları için minimum parsel büyüklüğünün 300 m² olduğu ve parsel alanlarının kuzey yönündeki konut kullanımlı kısımlarında yapı-parcel ilişkisine bağlı olarak yürürlükteki planda önerilen minimum parsel büyüklüklerini sağlayacak şekilde imar uygulamasına konu olabilmesi amacıyla konut kullanımlı yapı adasının büyüklüğünün artırılmasının imar planının uygulanmasını kolaylaştıracağı hususları tespit edilmiştir.

Dolayısıyla 1458 ada, 2-3-5 nolu parsellerde plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini, nüfus yoğunluğunu bozmayacak şekilde 18.madde

uygulamasının yapılmasını kolaylaştıracak ve destekleyecek ölçü ve düzeyde sınırlı kalmak üzere plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

9.2. 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 dayanılarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında herhangi bir tür ve ölçekteki mekansal planlarda belirlenmiş olan kentsel alan kullanım kararının değiştirilmesinde ilgili yönetmeliğin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

3194 sayılı imar kanununun Ek-8. Maddesine göre bakıldığında 1458 ada, 2-3-5 nolu parsel alanlarının oluşturduğu planlama alanında yapılacak düzenlemenin bölgedeki brüt nüfus yoğunluğunu artıracak kapsamda olmadığı, bölgedeki imar uygulamalarını destekleyeceği, kentsel hizmet sunumunu iyileştireceği, umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesini sağlayacağı, meri plan kararları gereği konut alanına ilave edilecek mekansal alandaki nüfus artışının nazım imar planı nüfus büyüklüğü içinde kaldığı ve ciddi miktarda bir artış içermediği (*Meri nazım imar planı nüfusu; 23.100 kişi ve uygulama imar planı nüfusu; 20.000 kişidir. Aradaki 3100 kişilik nüfus farkı kapsamında plan değişikliği, nazım plan nüfus kararlarına uygunluk sağlamaktadır*); yapılacak düzenlemenin bu haliyle imar mevzuatına uyarlılık içerdiği, ayrıca park alanının bir kısmının konut alanı ve yol alanı olarak planlanması durumunda meri nazım imar planında ve uygulama imar planında kişi başına düşen yeşil alan miktarında azalma olmayacağı (*Meri nazım imar planı nüfusu olan 23.100 kişi ve uygulama imar planı nüfusu olan 20.000 kişilik plan nüfuslarına göre aktif yeşil alan oranı kişi başına nazım imar planında 22,48 m² ve uygulama imar planında 415.000 m² park alanı ve plan nüfusuna göre aktif park alanı oranı kişi başına 20,76 m² civarındadır*); yapılan düzenlemenin meri imar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin dengesini bozmayacağı; bölgedeki trafik kapasitesi ile trafik üretme ve trafik çekme hacimleri açısından olumsuz bir etkisinin

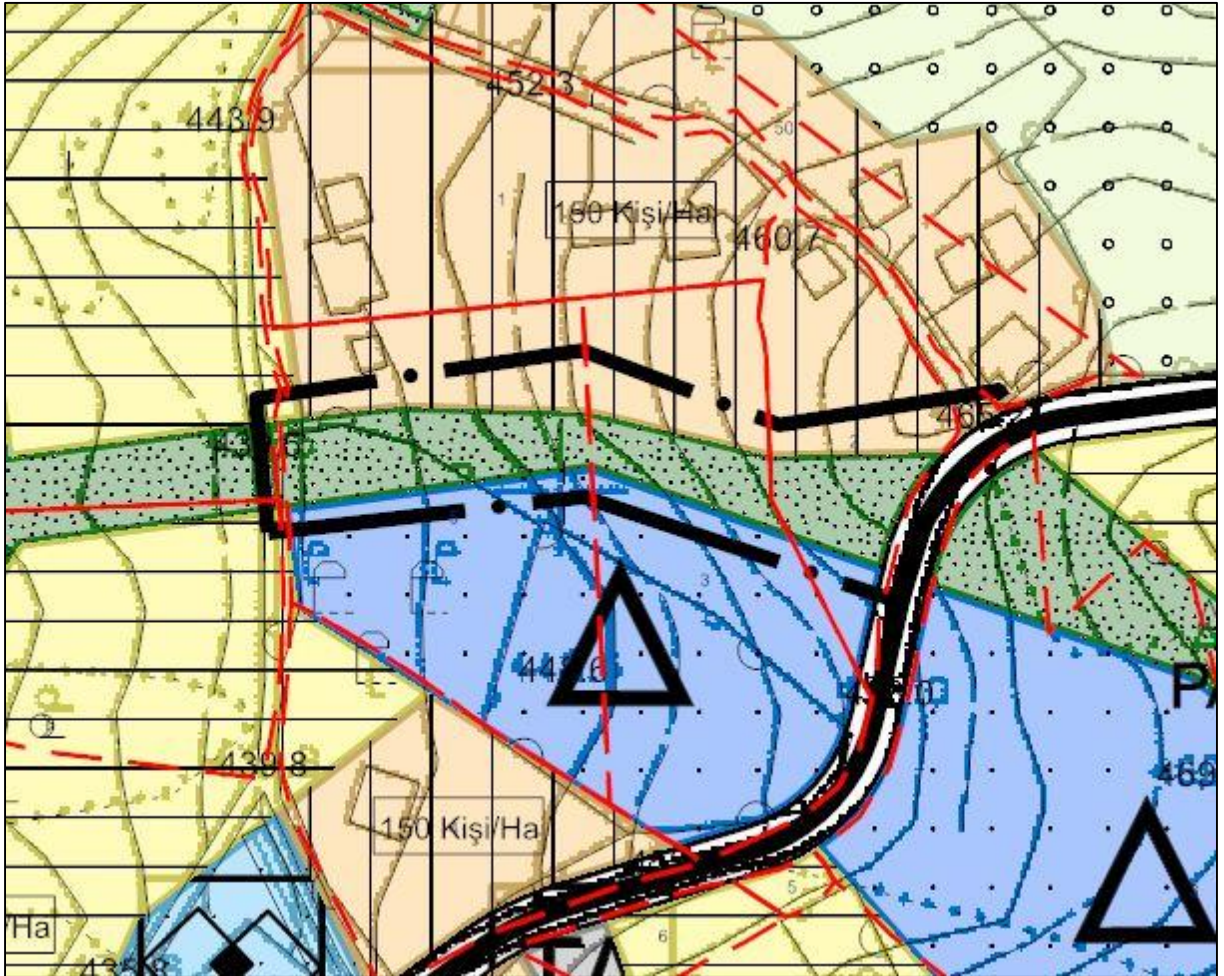
olmayacağı ve ilave trafik yükü getirmeyeceği, mevcut ulaşım sisteminin bölgenin trafiğini karşılayacağı öngörüldüğünden yapılacak düzenlemenin Ek 8. maddeye uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak plan değişikliğinin nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmadığı, nazım imar planındaki nüfus hesabına yönelik toplam alan büyüklüğünü artırmadığı; bölgenin hakim arazi kullanımını olumsuz etkilemeyeceği tespit edilmiştir.

9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Güney Mahallesinde bulunan 1458 ada, 2-3-5 parsel alanlarının yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında eğitim alanı, konut alanı ve park alanı olarak planlanmış olduğu dikkate alınarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile parsel alanlarının güney yönünde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında düzenlenmiş eğitim alanının fiziksel sınırları ve mekansal büyüklüğü korunacak şekilde parsel alanlarının oluşturduğu yapı adası, güney yönüne doğru yaklaşık 380 m² büyüklüğünde genişletilerek yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca alandaki park kullanımı; bölgedeki yeşil alanların sürekliliğini de sağlayacak şekilde yeniden planlanmıştır (Şekil 11).



Şekil 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

9.4. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı

Plan kararları geliştirilen mekânsal alana getirilen arazi kullanım kararları içerisinde nüfus yoğunluğu ve plan nüfusunda büyük oranda artış öngörülmediğinden ve meri nazım imar planı nüfus büyüklüğü içinde kalacak şekilde düzenleme yapıldığından söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır. Zira meri plan kararları gereği konut alanına ilave edilecek mekânsal alandaki nüfus artışının nazım imar planı nüfus büyüklüğü içinde kaldığı ve ciddi miktarda bir artış içermediği görülmektedir.

Maça yerleşmesi meri nazım imar planı nüfusu; 23.100 kişi ve uygulama imar planı nüfusu; 20.000 kişidir. Aradaki 3100 kişilik nüfus farkı kapsamında yapılan plan değişikliğindeki nüfus artışının toplamda 6 kişi artışa ($0,038 \times 150 = 5,7$ kişi) denk geldiği ve bu artışın nazım imar planı nüfus kararları içinde karşılanacağı ve nazım plan nüfus kararlarına uygunluk sağlayacağı mütalaa edilmektedir.

9.5. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı

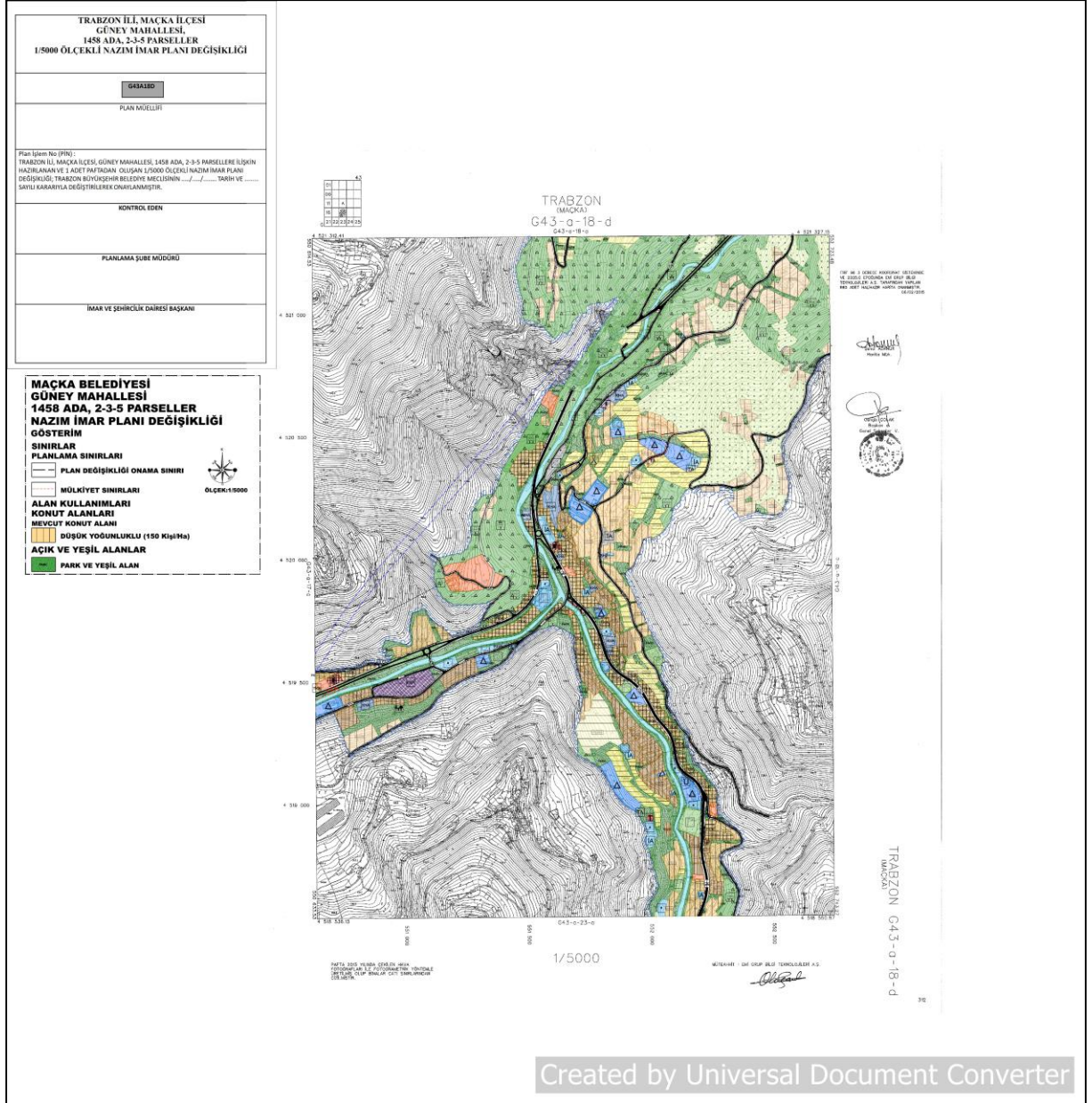
İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan alanlarda yürürlükteki nazım ve uygulama imar planında nüfus sayısı ve yoğunluğunda artış yapılmadığından ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

10. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alana yönelik yürürlükte olan Maça Merkez Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

11. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Güney Mahallesiindeki mekânsal alana yönelik öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları Şekil 12'de gösterilmiştir.



Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası