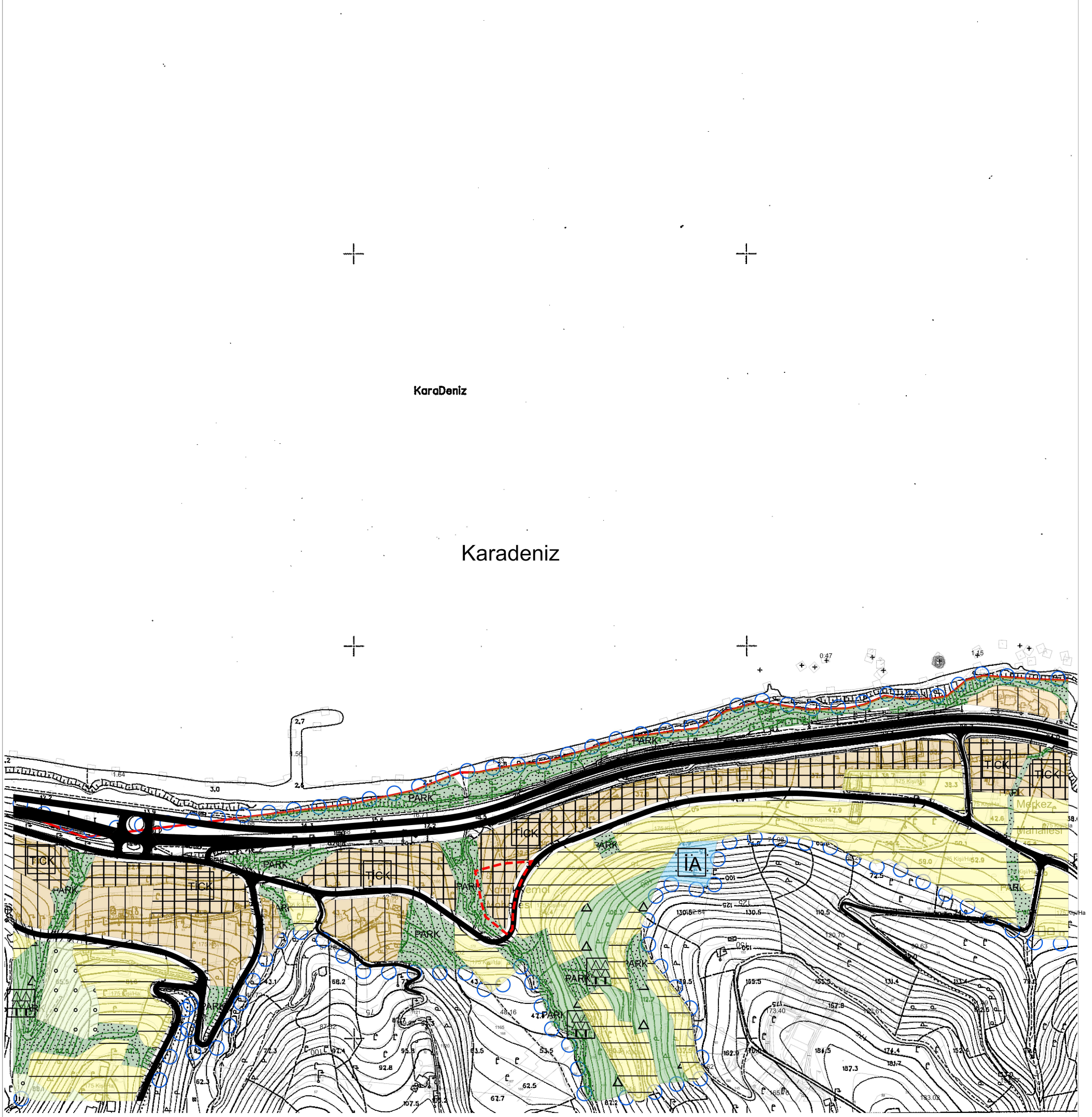
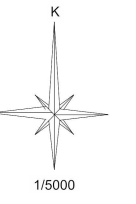




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TCK TİCARET-KONUT ALANI

İli TRABZON
İlçesi YOMRA
Mah. NAMIKKEMAL
Ada No. 1165
Parsel No. 7

YOMRA İLÇESİ NAMIKKEMAL MAHALLESİ 1165 ADA 7 NUMARALI PARSELE YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.03.2026 TARİH VE 183 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 Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

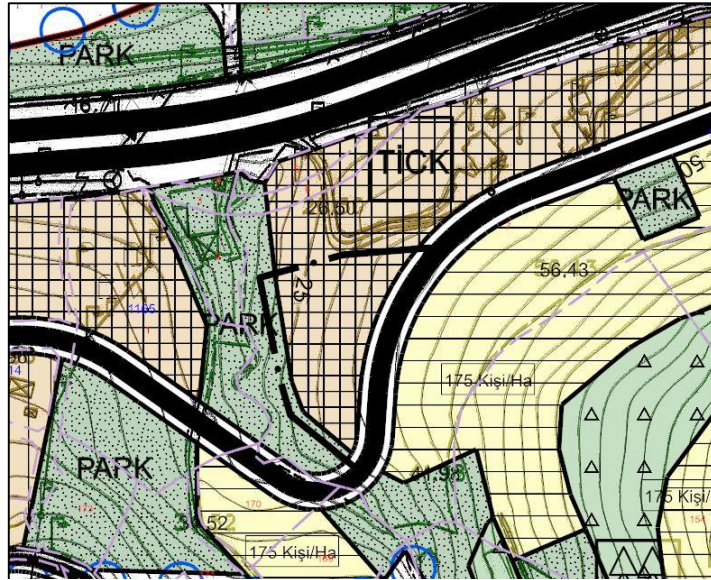
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, YOMRA İLÇESİ
NAMIK KEMAL MAHALLESİ
1165 ADA, 7 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

AĞUSTOS-2025

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, YOMRA İLÇESİ, NAMIK KEMAL MAHALLESİ, 1165 ADA, 7 NUMARALI PARSELE 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 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.....	8
4.2. Yapı Yasaklı Alanlar	8
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	9
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	11
6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
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. Mevcut ve Teklif Planına Ait Alan Kullanım Dağılımı	16
9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı	17
9.6. 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 Alanına Ait Eğim Haritası.....	8
Şekil 5. Planlama Alanının Kadastral Durumu	9
Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu	10
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 8. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 9. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 11. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	13
Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	16
Şekil 13. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası.....	18

1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Trabzon ili, Yomra ilçesi, Namık Kemal Mahallesi'nde yer alan 1165ada, 7 nolu parsel alanı bütününde meri nazım imar planı kararlarının uygulanmasının yapılmasını kolaylaştırmak ve parselin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulamasının yapılmasına sağlamak için kentsel alan kullanım kararlarında düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama çalışması, Namık Kemal Mahallesi, 1165 ada, 7 nolu parsel alanını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar; Trabzon ili Yomra ilçesine bağlı Namık Kemal Mahallesi'nde bulunmakta olup; 574660-574725 dikey (Y) ve 4535640-4535725 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Yomra ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 2 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Yomra 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, Namık Kemal Mahallesi gelişme alanı sınırı içerisinde mahallenin kuzey kısmında sahil kesiminde 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).

Yomra ilçesi, Namık Kemal Mahallesi'ndeki planlama alanına ulaşım ise D010 nolu Trabzon-Rize devlet karayolundan Yomra ilçe merkezine gelinerek devamında aynı yol güzergahı ile sağlanmaktadır. Belirtilen kentsel bölgeye yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir (Şekil 3).

amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından incelenerek 14/09/2018 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planlama alanının batı yönündeki bir kısım alanları; yerleşime uygunluk açısından ÖA-5.1 olarak tanımlanan bölge içinde kalmaktadır. Kabaköy ve Beşirli Formasyonlarının zemin özelliği gösteren rezidüel zon kısımları ile YASS 6,50 m olduğu, alüvyon (killi kumlar, çakıllı kumlu killer ve iri gronülometreye sahip kum-çakıl) biriminden oluşan, eğimin %0-10 aralığındaki alanlarda; şişme, oturma, taşıma gücü problemleri oluşabileceğinden bu alanlar; **Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1)** (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanının geri kalan kısımlarında ise genel olarak eğimi % >10 olup askıda, yarı askıda ve gömülü kaya blokların ve rezidüel zeminlerin bulunduğu kütle hareketleri tehlikeleri bulunan alanlar ile kaya düşmesi ve heyelan riski alınacak mühendislik önlemleri ile giderilebileceğinden yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan-2.3 (ÖA-2.3)** (önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı genelinde yapılaşmalarda söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuçlar ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara 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 Yönetim 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 poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibarıyla 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.

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 Yomra ilçesi, Namık Kemal Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

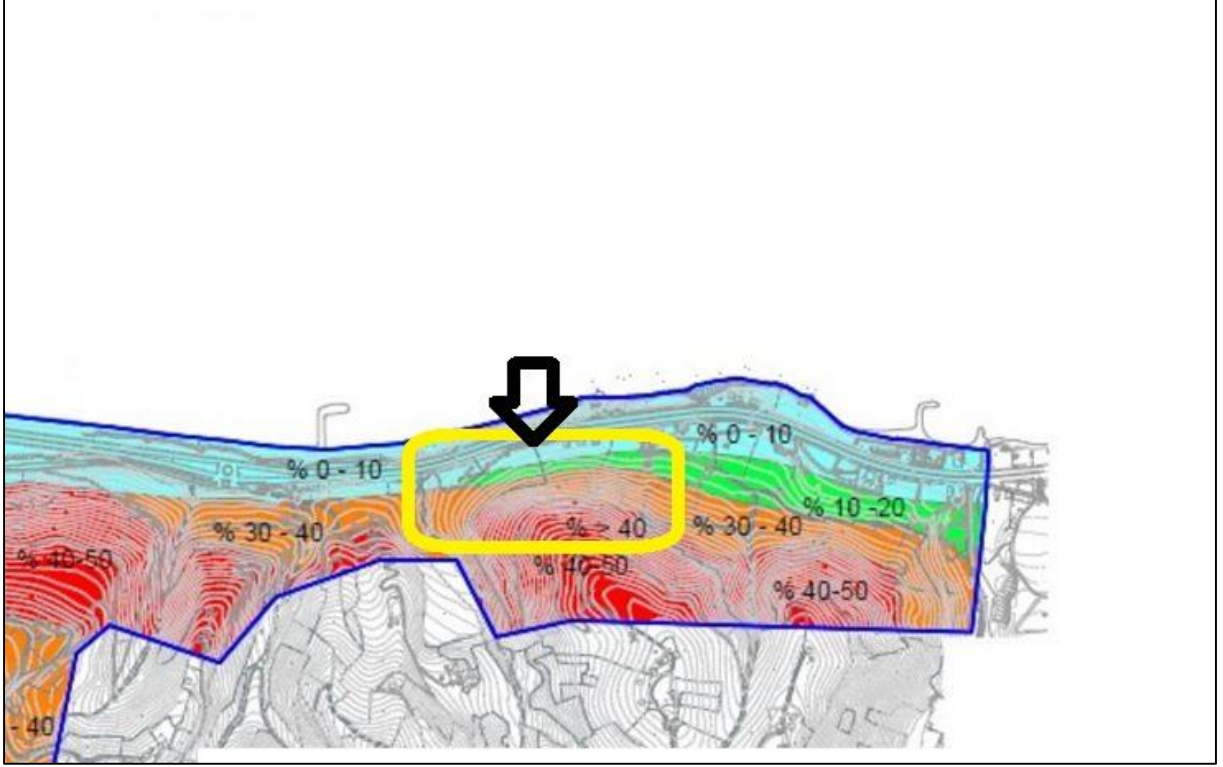
TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5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

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 ekli eğim haritasında gösterildiği gibi % 10-20 az eğimli araziler ile % 30-40 dik eğimli yamaç arazilerden oluşmaktadır. Alanın topoğrafik arazi kotları ise 20-65 m. arasında değişmekte olup genel olarak orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazinin yamaç eğilimi ve bakışı kuzeybatı yönlüdür (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası

4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanının bulunduğu Yomra ilçesinin içerisinde akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Bölgenin içme ve kullanma suyu şehir şebekelerinden, kırsalda bulunan doğal kaynak sularından cazibeli olarak getirilmesiyle sağlanmaktadır. Planlama alanının batı yönünden geçmekte olan kuru dere bulunmaktadır. 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

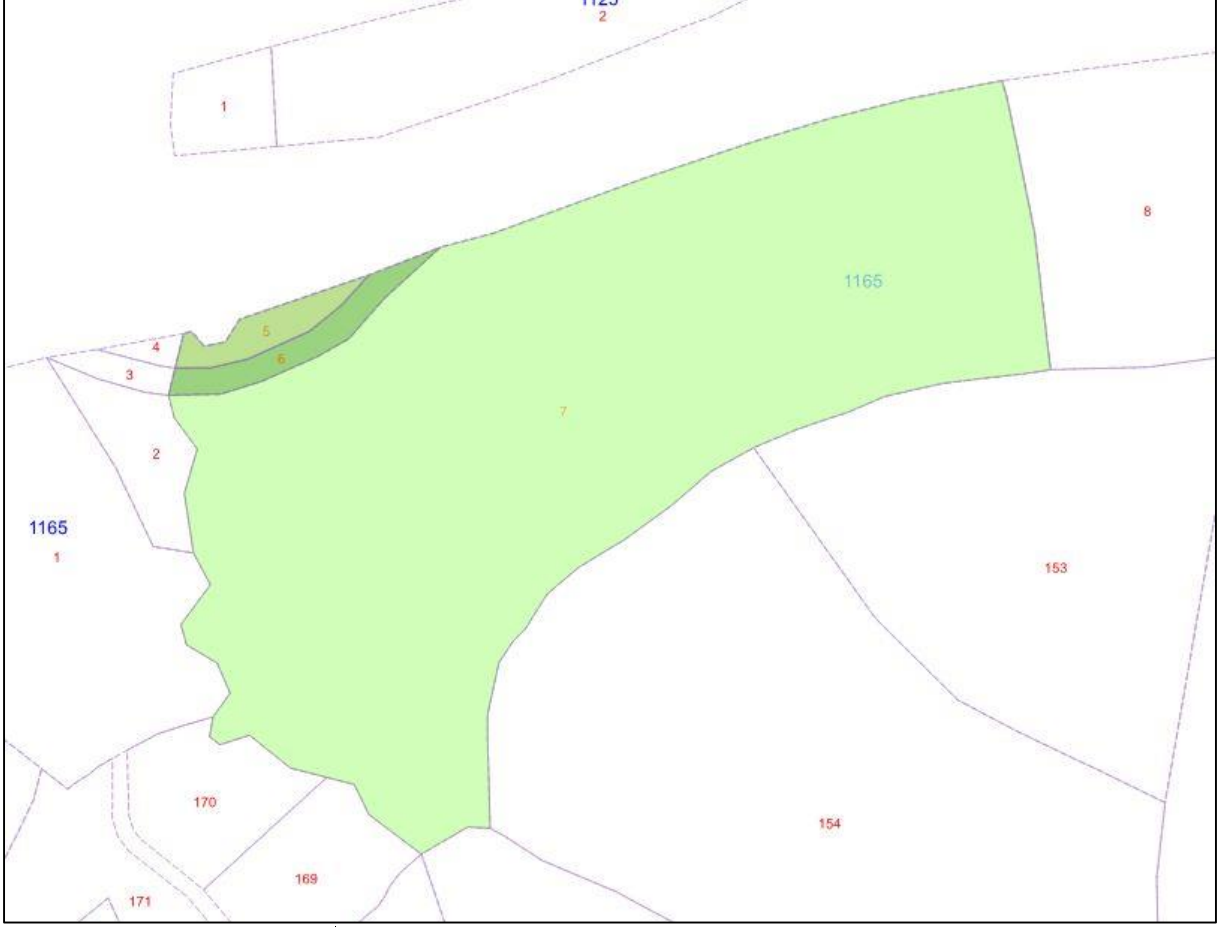
Planlama alanını etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşikler, arazinin yüksek topografik eğimi gösterilebilir. Parsel alanlarının etrafındaki tarım alanları ve ağaçlık bitki örtüsü ise çevresel değerleri oluşturmaktadır.

5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

5.1. Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı, Namık Kemal Mahallesi'nin gelişme alanı içinde yer almaktadır. Parsel alanı, gerçek şahıslar ile Dirona Köyü Cami Vakfı mülkiyetindedir (Şekil 5).

1165 ada, 7 parsel tapu kayıtlarında 28.112,41 m² fındık bahçesi olarak geçmektedir (Tablo 2).



Şekil 5. Planlama Alanının Kadastral Durumu

Tablo 2. Parsel Alanına Ait Bilgiler

İl	Trabzon
İlçe	Yomra
Mahalle/Köy	Namık Kemal
Ada	1165
Parsel	7
Tapu Alanı	28.112,41 m ²
Nitelik	Fındık Bahçesi

5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz

Planlama alanı, Namık Kemal Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup fiziksel ve mekânsal konum olarak mahallenin sahil kesiminde ve Trabzon-Rize devlet karayolu kenarında yer almaktadır. Planlama alanının özellikle güney kesimleri eğimli bir arazi yapısına sahip olup yakın çevresinde genellikle fındıklık olarak kullanılan araziler bulunmaktadır. Parsel alanları üzerinde ise konut amaçlı kullanılan iki adet bina yer almakta ve parsellerin büyük bir kısmı fındık bahçesi ve ağaçlık alan olarak kullanılmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu

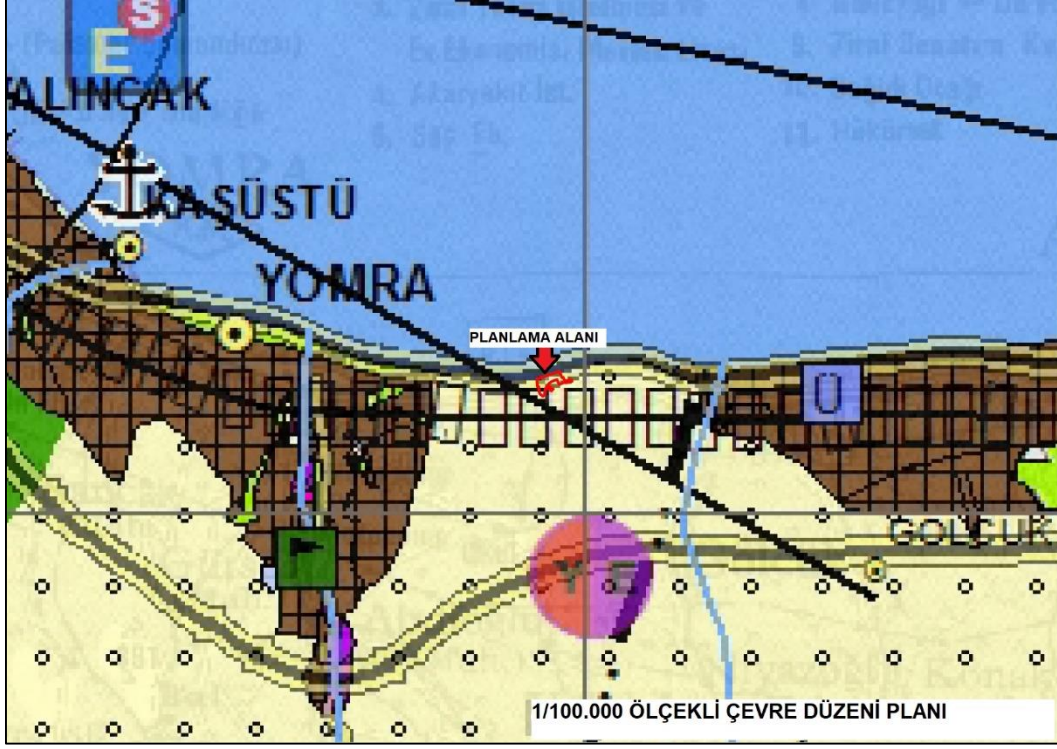
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlükte olup söz konusu planlar kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılacaktır.

6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

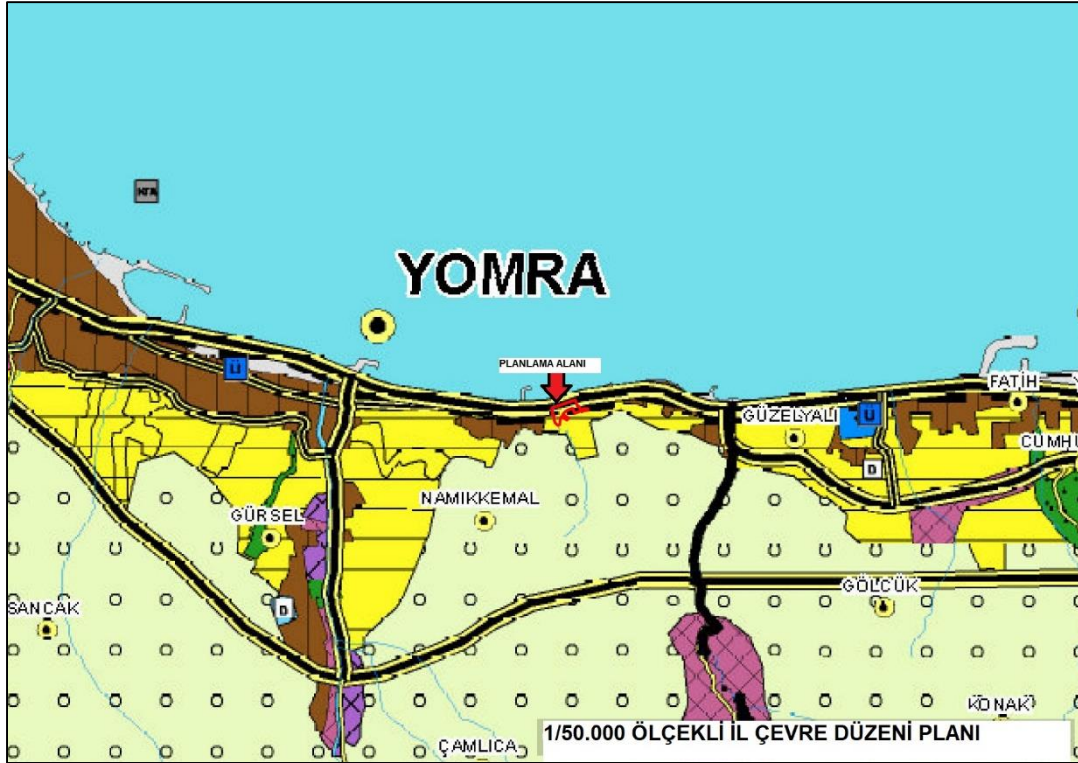
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Bölgeye Özel Ürün Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

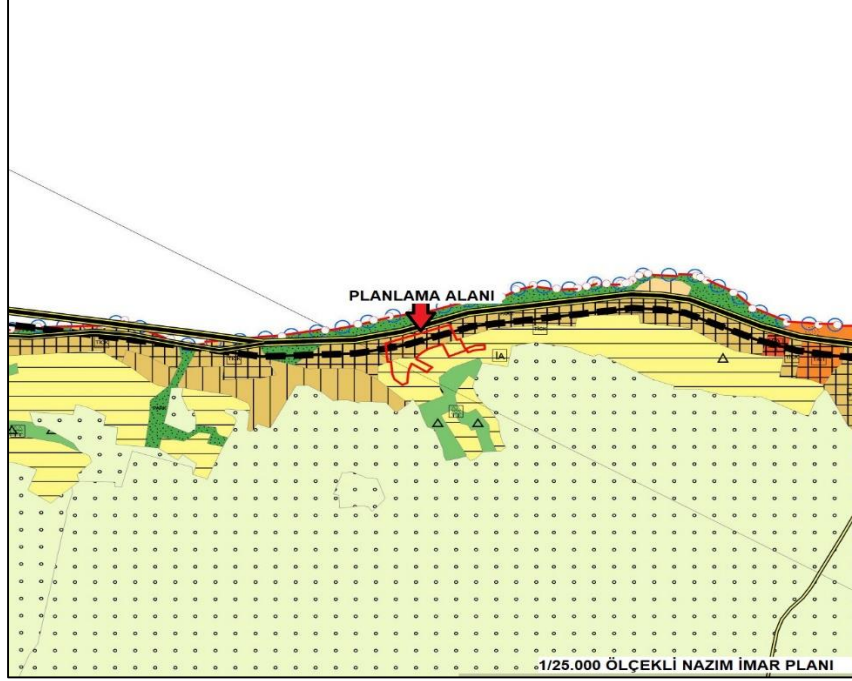
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı; “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 8).



Şekil 8. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

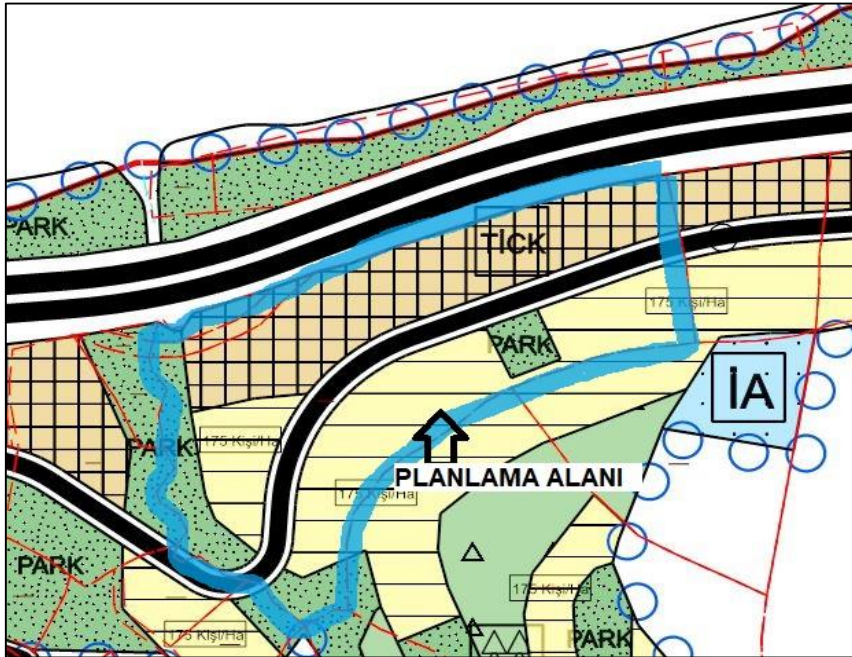
Planlama alanı; yürürlükte olan 13/12/2022 tarih ve 860 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı ve Gelişme Konu Alanı” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. (Şekil 9).



Şekil 9. 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 “Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu” olarak planlanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

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 için 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 Namık Kemal Mahallesi, 1165 ada, 7 nolu parsel alanı incelendiğinde; parsel alanının meri uygulama imar planı kararları ile 18.madde uygulama etabı sınırları içinde kaldığı; bahse konu parselde imar kanununun 18.madde uygulamasının yapılmasının zorunlu olduğu ve öncelikle 18.madde uygulaması ile parselasyon planı yapılmasının gerekli olduğu; parsel alanının genel olarak ticaret-konut alanı, gelişme konut alanı, imar yolları ve park alanı kullanımlı olarak planlandığı ve bu alanlara imar planında yapılaşmaya konu olacak şekilde inşaat emsalleri öngörüldüğü dolayısıyla bahse konu alanlarda 18.madde uygulamasında dağıtımına konu olacak şekilde parsel oluşturulabileceği; ancak söz konusu düzenleme bölgesinde DOP kesinti oranının %36.74 olduğu parsel alanının düzenleme sınırları içinde kendi mülkiyet sınırlarında bu DOP oranını karşılayacak şekilde plan kararlarının düzenlenmesinin bölgede 18.madde uygulamasının yapılmasını kolaylaştıracağı ve destekleyeceği; bölgedeki DOP oranını mümkün mertebe değiştirmeyecek ve DOP oranları açısından diğer düzenleme bölgeleri ile dengeli olacak şekilde kentsel kullanım alanlarında plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Diğer taraftan 1165 ada, 7 parselden geçen doğu-batı doğrultulu ana ulaşım aksı olan 15 metre en kesitli taşıt yolunun kuzey yönünde kalan yapı adalarının ticaret-konut alanı olarak

düzenlenmiş olduğu ancak 1165 ada, 7 parselin güney batı kısmında yolun kuzey önünde kalan konut kullanımlı yapı adasının da imar bütünlüğünün sağlanması gerekçesiyle ticaret-konut alanı olarak özgülmesinin doğru bir planlama yaklaşımı olacağı görülmektedir.

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 1165 ada, 7 nolu parsel alanının oluşturduğu planlama alanında yapılacak düzenlemenin bölgedeki brüt nüfus yoğunluğunu artıracak kapsamda olmadığı, meri planda önerilen nüfus yoğunluğunun korunduğu, ticaret-konut önerisi sonucunda nüfus sayısında artış olmayacağı; uygulama imar planı ile eş zamanlı olarak nazım imar planında da düzenleme yapılacağı; bölgedeki imar uygulamalarını destekleyeceği, kentsel hizmet sunumunu iyileştireceği, umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesini sağlayacağı dolayısıyla genel olarak 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 ve yoğunluk değerlerini artıracak düzeyde alansal artış yapılmadığı; yol güzergahı olarak yapılacak düzenlemenin nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyeceği; bölgenin hakim arazi kullanımı olan ticaret-konut ve konut alanı kullanımını olumsuz etkilemeyeceği tespit edilmiştir.

ticaret-konut alanlarında ise 2440 m² artış olduğu ancak toplamda ticaret-konut alanlarında kullanılacak şekilde 2440 m² artışlı alanda brüt nüfus yoğunluğu 175 kişi/ha olarak korunduğundan dolayı alandaki nüfus büyüklüğünde ve meri plan nüfusunda artış önerilmediği görülmektedir.

9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı

Plan kararları geliştirilen söz konusu kentsel alanlara getirilen arazi kullanım kararları ile nüfus yoğunluğu ve sayısını artıracak düzenleme yapılmadığından; plan nüfusu hesaplanmamıştır.

9.6. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut, 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. Planlamaya konu alanlarda plan kararları ile nüfus artışı öngörülmediğinden ilave donatı alanları düzenlenmemiştir.

10. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alana yönelik yürürlükte olan Yomra Merkez ve Kaşüstü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

11. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Namık Kemal Mahallesindeki mekânsal alanlara yönelik öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları Şekil 13'de gösterilmiştir.

