

### GÖSTERİM

#### SINIRLAR

#### PLANLAMA SINIRLARI

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

— MÜLKİYET SINIRLARI

#### ALAN KULLANIMLARI

#### KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)

#### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

MEZARLIK ALANI

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

#### TEKNİK ALTYAPI

#### ULAŞIM

#### KARAYOLLARI

2. DERECE TAŞIT YOLU

İli TRABZON  
İlçesi MAÇKA  
Mah. GÜNEY  
Ada No. 184  
Parsel No. 13, 39, 41, 42, 64, 65, 73, 74

MAÇKA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ 184 ADA 13, 39, 41, 42, 64, 65, 73 VE 74 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.04.2026 TARİH VE 258 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.05.2026 İLE 03.06.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA  
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER  
Başkan Vekili

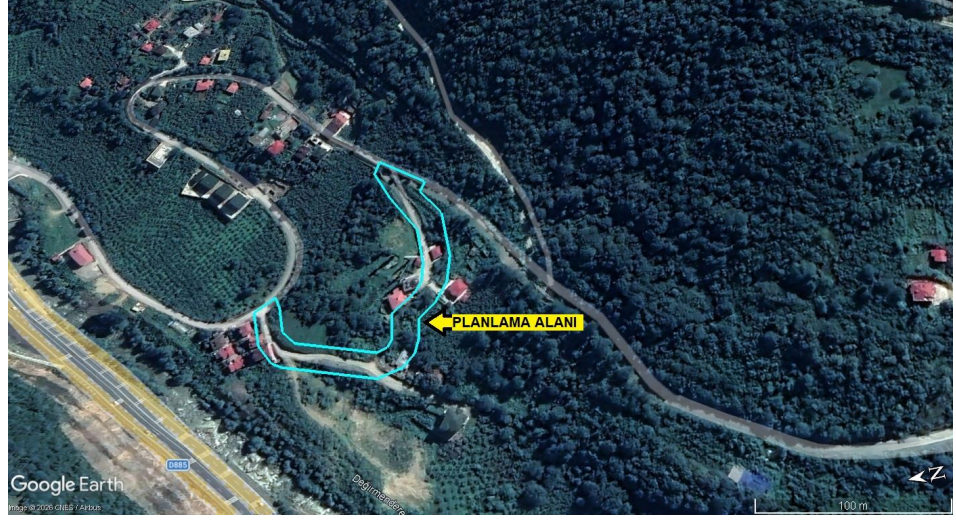
Murat GÜNEY  
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK  
Üye

Yasin KUL  
Üye

Mehmet MUHCU  
Üye

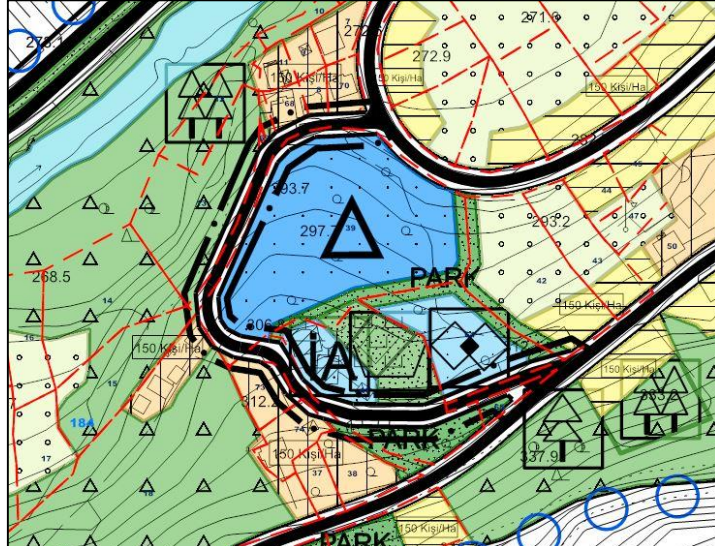
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:  
**ERCAN ŞEN**  
Şehir Plancısı



TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ  
GÜNEY MAHALLESİ,  
184 ADA, 13-39-41-42-64-65-69-73-74 PARSELLER  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
1/5000



**ERCAN ŞEN**  
KENT PLANÇISI

İmar No: 13-39-41-42-64-65-69-73-74 Dip. No: 239 Büro Kayıt No: 6110792  
A. Kılıç H. Moğuş Cad. Mısırlıoğlu Sok. Kamil Alemdar  
Kat: 1 No: 185/150/150/150 Trabzon  
Tic. Sic. No: 270993 Fax: (0462) 326 0680  
Hicriyye Y.D. 66421167538

**PLAN MÜELLİFİ**

**Plan İşlem No (PİN) :**

TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ, GÜNEY MAHALLESİ, 184 ADA, 13-39-41-42-64-65-69-73-74 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 ONAYLANMIŞTIR.

**KONTROL EDEN**

**PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ**

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANLAMA ALANININ ULAĞIM AĞINDAKİ YERİ .....</b>	<b>4</b>
<b>4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR .....</b>	<b>6</b>
4.1. Fiziksel Yapı.....	6
4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	6
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
<b>5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI .....</b>	<b>8</b>
5.1. Mülkiyet Durum Analizi .....	8
5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz .....	8
<b>6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>9</b>
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
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.....	11
<b>7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....</b>	<b>12</b>
<b>8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>13</b>
<b>9. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>13</b>
9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi.....	13
9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı .....	14
9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar .....	15
9.4. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı.....	15
9.5. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı .....	16
<b>10. PLAN HÜKÜMLERİ.....</b>	<b>16</b>
<b>11. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN ŞEMASI.....</b>	<b>16</b>
<b>12. ÖNERİ PLAN PAFTASI .....</b>	<b>18</b>

## 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 .....	10
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 .....	15
Şekil 12. 1/5000 ölçekli plan şeması.....	17
Şekil 13. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası.....	18

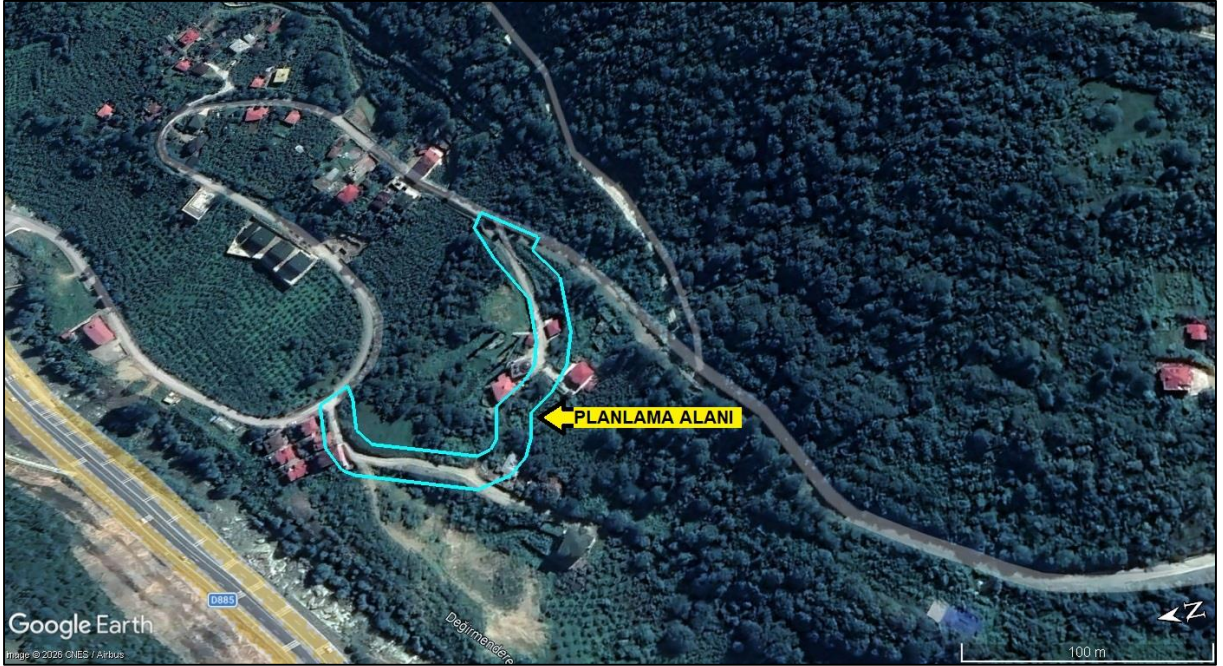
## 1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Maça ilçesi, Güney Mahallesinde yer alan 184 ada, 13-39-41-42-64-65-69-73-74 nolu parsellerin bulunduğu bölgede; mevcut arazide kullanılmakta olan güzergahları dikkate alınarak söz konusu bölgedeki eğitim tesisi, ibadet alanı, sosyal tesis, yeşil alan gibi sosyal donatı alanları ile konut alanlarına hizmet edecek şekilde taşıt kullanımına yönelik profil genişliğine sahip imar yolu planlanması amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama çalışması, Güney Mahallesi, 184 ada, 13-39-41-42-64-65-69-73-74 nolu parsellerin bir kısmından geçen mevcut yol güzergahını ve meri imar planındaki imar yolu güzergahını kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar; Trabzon ili, Maça ilçesine bağlı Güney Mahallesi'nde bulunmakta olup; 553030-553200 dikey (Y) ve 4522080-4522230 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Maça ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 4 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Maça İlçesi'nin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak  $40^{\circ} 41' 29''$  kuzey enlemi ile  $39^{\circ} 29' 21''$  doğu boylamlarında bulunmaktadır. Planlama alanı, Güney Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mahallenin kuzeybatı 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).



Şekil 2. Trabzon İlının Ulaşım Ağındaki Yeri

Maçka ilçesi, Güney Mahallesiindeki planlama alanına ulaşım ise E97 (D885) nolu Trabzon-Gümüşhane devlet karayolundan Kanlıpelit Mevkiinde Güney Mahallesine ayrılan yol ile sağlanmaktadır. Planlama alanında bulunan Kanlıpelit Camisinin kuzey ve güney yönünde arazide kullanılmakta olan yollar bulunmaktadır. Belirtilen bölgeye yılın her mevsimi ulaşım sağlanabilmektedir (Şekil 3).



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, Maça ilçesi, Güney Mahallesindeki planlama alanının 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 Önlemlenilen 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.

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'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.

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 Maça 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 <b>115.1 mm</b>	12.03.1968 <b>32.3 m/sn</b>	15.01.1950 <b>115 cm</b>

#### 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 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 alanının genel olarak topografyası %10-20 düşük-orta eğimli yamaç arazilerden oluşmaktadır. Alanın topoğrafik arazi kotları ise 275-320 m. arasında değişmekte olup genel olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Arazinin yamaç eğilimi ve bakışı kuzey 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 alanının yaklaşık 50 m. kuzeybatı yönünden Maçka Deresi geçmektedir. Planlama alanına 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 ile alanın yakınından geçen Maçka Deresi gösterilebilir. Parsel alanının etrafındaki ağaçlık bitki örtüsü ise çevresel değerleri oluşturmaktadır.

## 5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

### 5.1. Mülkiyet Durum Analizi

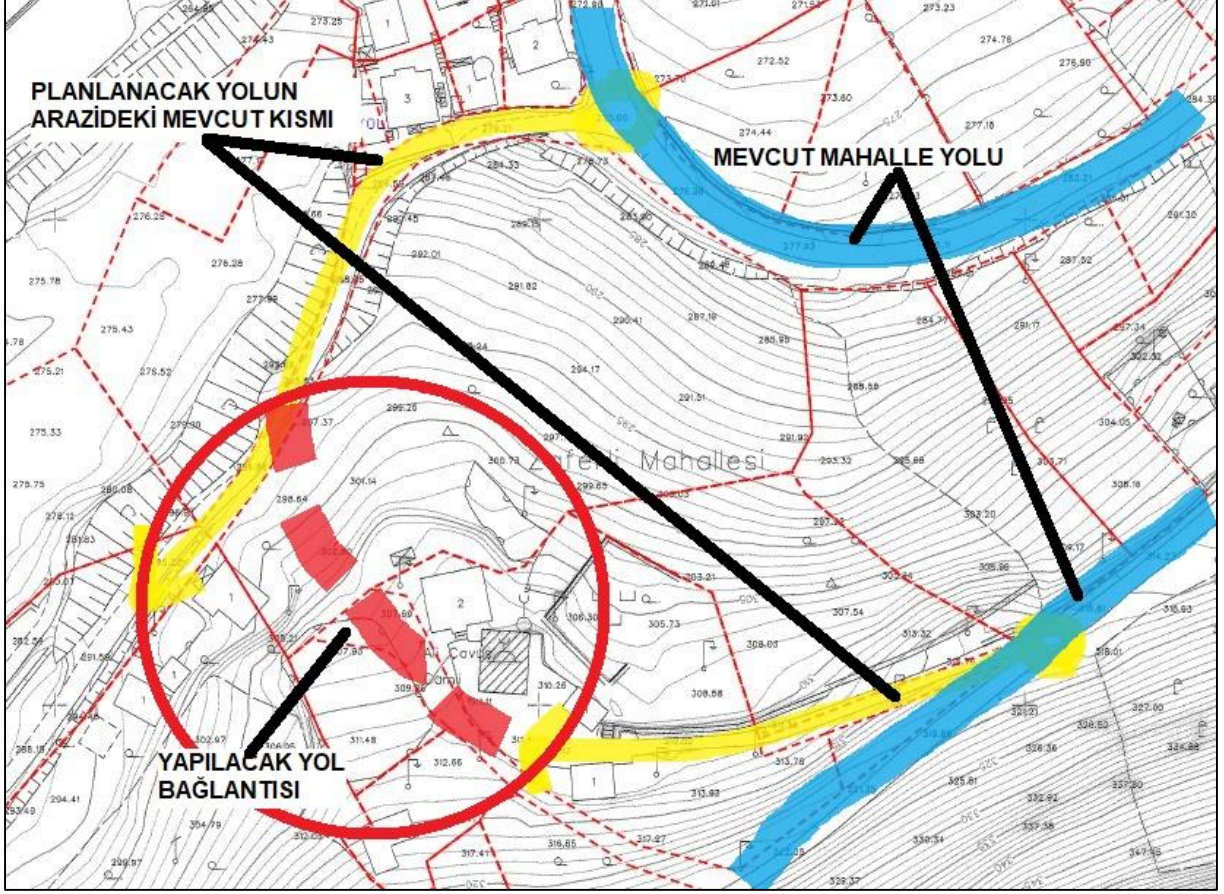
Planlama alanı, Güney Mahallesi'nin yerleşik alanı içinde yer almaktadır. Planlamaya konu olan yol güzergahının kuzey ve güney yönündeki bir kısmı kadastral yol olarak tescili olup düzenlemeye konu olan 184 ada, 13-39-41-42-64-65-69-73-74 nolu parseller ise gerçek şahıs mülkiyetinde ve kamu mülkiyetinde (cami alanı) tapuya 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 kısmen eğimli bir bölgede yer almaktadır. Alanda mevcut bir cami ve mezarlık alanı bulunmaktadır. Düzenlenecek yolun kuzey ve güney yönündeki kısımları mevcut durumda arazide açılmış ve kullanılmaktadır. Yolun kuzey ve güney yönleri arasında bağlantıyı sağlayacak kısımları ise ağaçlık ve kısmen çalılık alan olarak kullanılmaktadır. Ayrıca düzenlenecek yolun etrafında konut amaçlı kullanılan mevcut binalar yer almaktadır (Şekil 5).



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

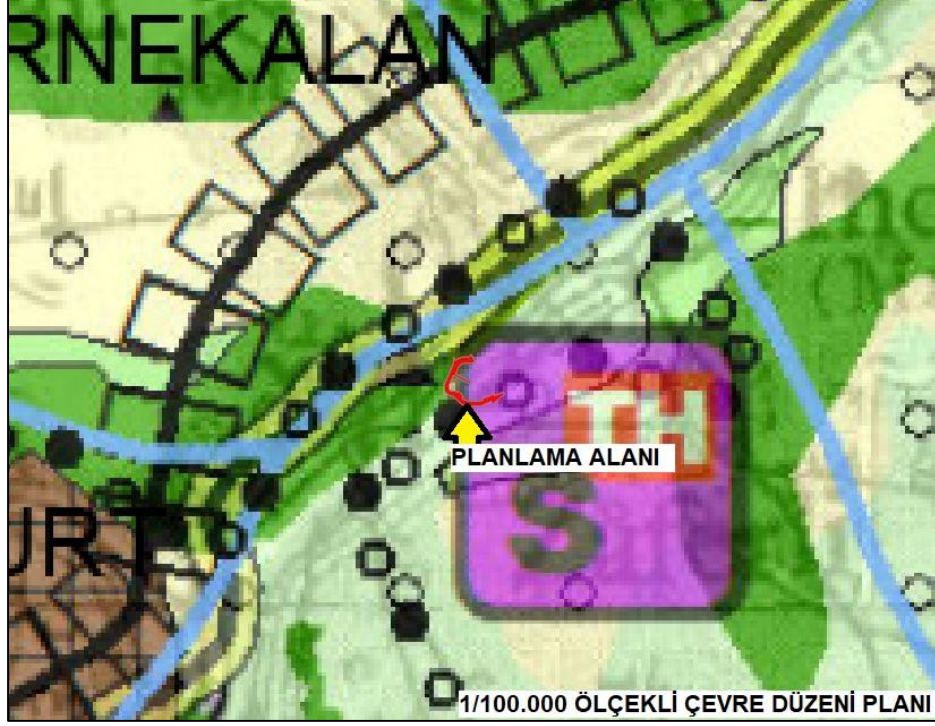
## 6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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 kademedeki 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.

### 6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

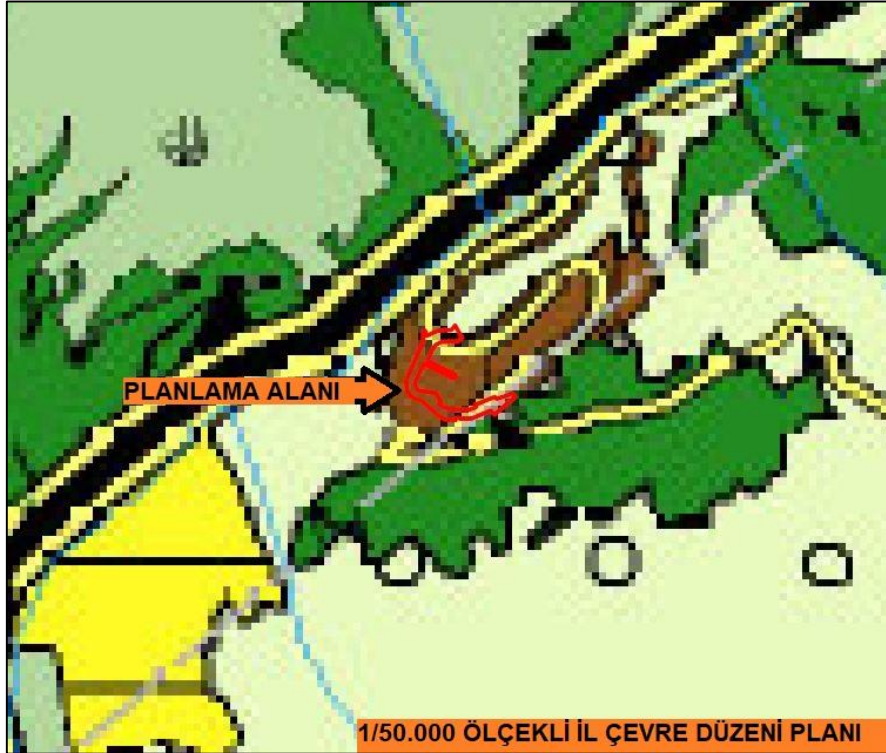
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; genel olarak "Tarım Alanı ve Orman Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



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

## 6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

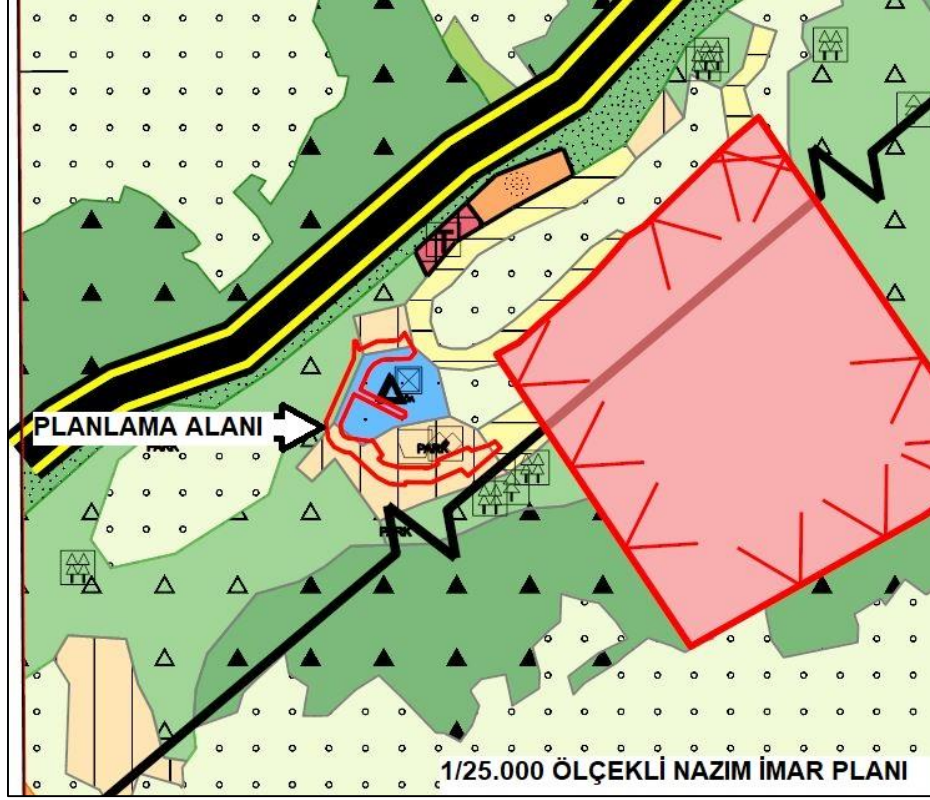
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı; genel olarak "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 7).



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 genel olarak “Eğitim Alanı ve 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

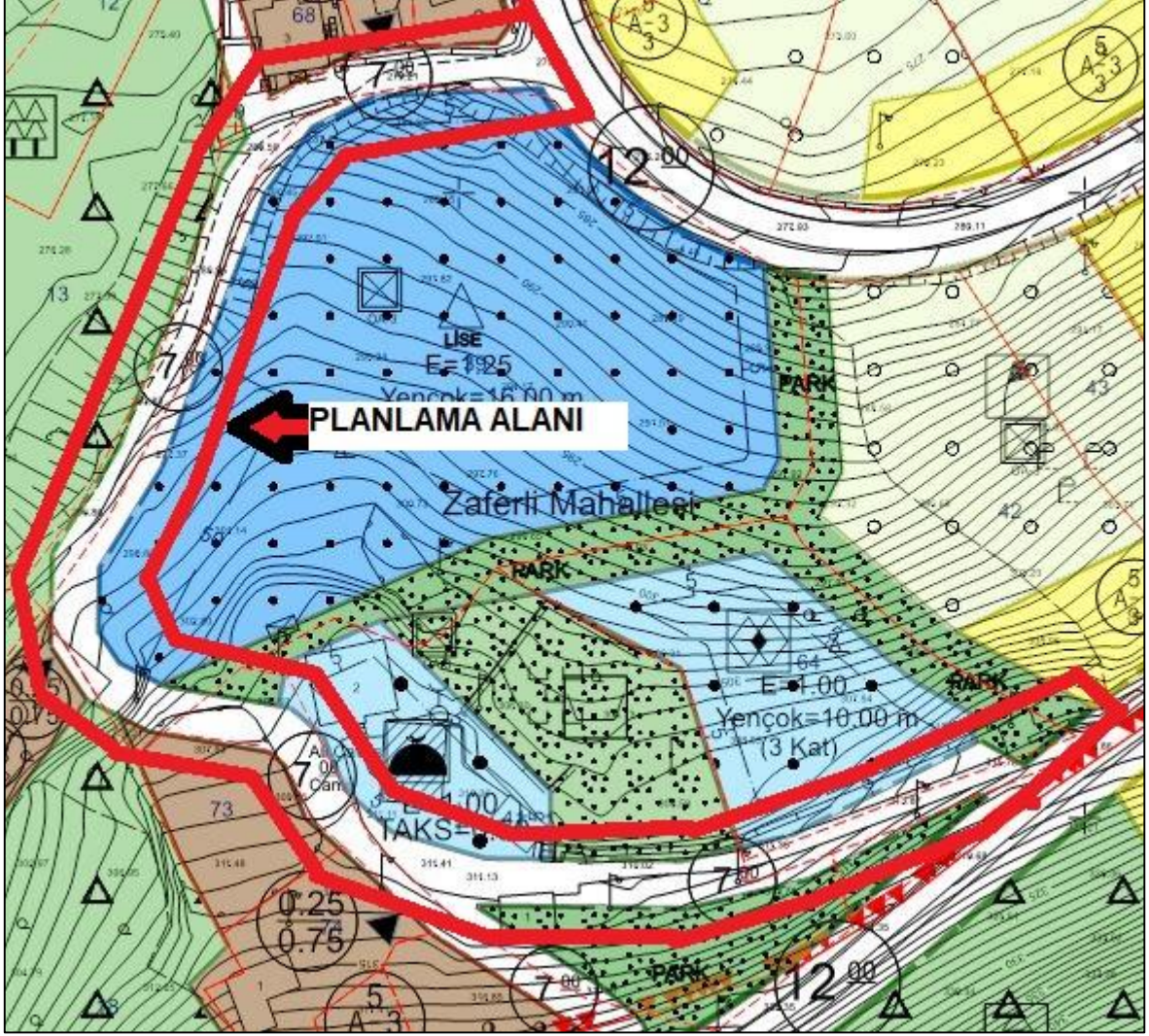
Planlamaya konu olan alanlar, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı, Yerleşik Konut Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Mezarlık Alanı ve Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil 9).



Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

## 7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan alanlar; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, “*Lise Alanı, Cami Alanı, Mezarlık Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve 7 m İmar Yolu*” olarak planlanmıştır (Şekil 10).



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

## 8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında, Maça kent bütününe yönelik 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.

## 9. PLAN TEKLİFİ

### 9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

Maça ilçe, Güney Mahallesinde bulunan plan değişikliğine konu mekânsal alanlara ait yürürlükteki mekânsal planlar incelendiğinde söz konusu alanın, mahalle merkezine yakın konumda yer aldığı; özellikle hizmet düzeyi yüksek kentsel donatı alanlarından eğitim ve ibadet amaçlı donatıların alan içinde bulunduğu, bununla birlikte bölge konut kullanımlı yapılaşmaların da mevcut olduğu; bahse konu kentsel alanın trafik çeken kullanımlara yönelik planlanmış olmasında rağmen alan hizmet veren kuzeybatı-batı-güneydoğu güzergahındaki imar yolunun ise taşıt kullanımına olanak sağlayacak şekilde planlanmadığı görülmektedir.

Ayrıca imar planındaki yolun; mevcut durumda alanın kuzey ve güney yönündeki kısımlarında taşıt ulaşımına hizmet verecek profil genişliğine (imar mevzuatı gereği en az 10 m genişliğinde) sahip olmadığı; mahallenin yerleşik dokusu içinde kentsel donatı alanlarına erişim kısıtlılığının ortadan kaldırılması ve ulaşımın devamlılığının sağlanması amacıyla alanda taşıt kullanımına yönelik bir yol düzenlemesinin gerektiği belirlenmiştir.

## 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 mekânsal 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.maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında planlama alanında yapılacak düzenlemenin ana ulaşım kurgusunu bozmayacağı, bölgenin ulaşım ve erişimini kısıtlamayacağı, bölgedeki imar uygulamalarını destekleyeceği, kentsel hizmet sunumunu iyileştireceği dolayısıyla genel olarak yapılacak ulaşım yolu düzenlemesinin Ek 8. maddeye uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak plan değişikliğinin nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmadığı, donatı alanı kullanımlı bölge içinde yapıldığı, donatı alanlarının bir kısımlarının imar yolunun güzergahında yapılacak genişletme için kullanılması durumunda meri nazım imar planında ve uygulama imar planında kişi başına düşen donatı alanları miktarında azalma olmayacağı; yolun bölgedeki trafik kapasitesi ile trafik üretme ve trafik çekme hacimleri açısından olumlu bir etkisinin olacağı ve mevcut ulaşım sistemini destekleyici olacağı tespit edilmiştir.



### **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 nazım imar planında nüfus barındıracak ilave bir kullanım önerilmediğinden sosyal ve teknik donatı alanı planlanmamıştır.

### **10. PLAN HÜKÜMLERİ**

Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alana yönelik yürürlükte olan Maçka Kent Bütünü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

### **11. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN ŞEMASI**

Planlama alanına ilişkin mevcut imar planı ve öneri imar planı kararlarını gösterir plan şeması Şekil 12’de verilmiştir.

