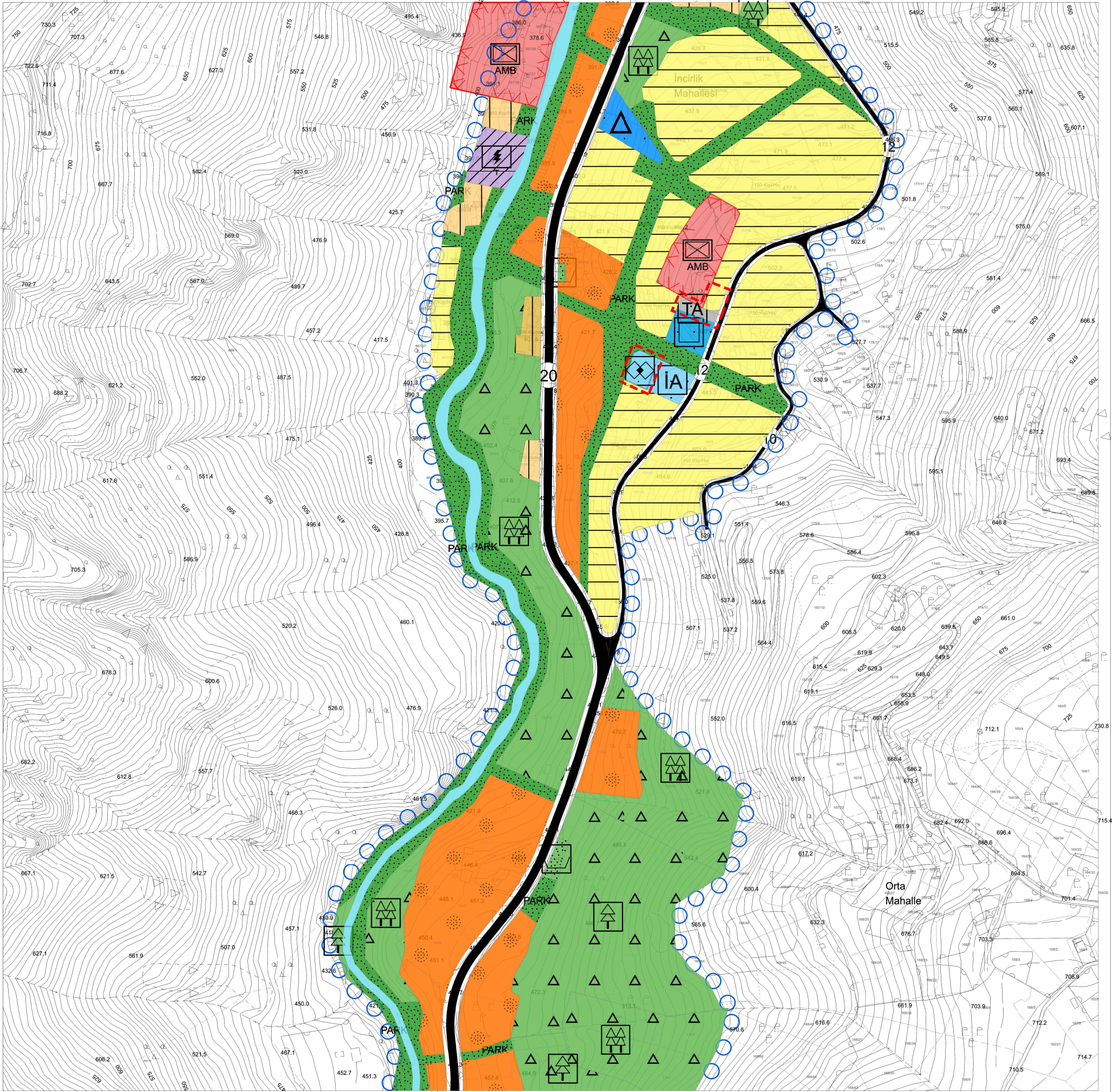




GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRLARI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU-150 Kişi/Ha)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI

TEKNİK ALTYAPI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
MAÇKA
YAZLIK
183 - 184
47 - 1

MAÇKA İLÇESİ YAZLIK MAHALLESİ 183 ADA 47 NUMARALI PARSEL VE 184 ADA 1 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.06.2026 TARİH VE 404 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.06.2026 İLE 29.07.2026 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

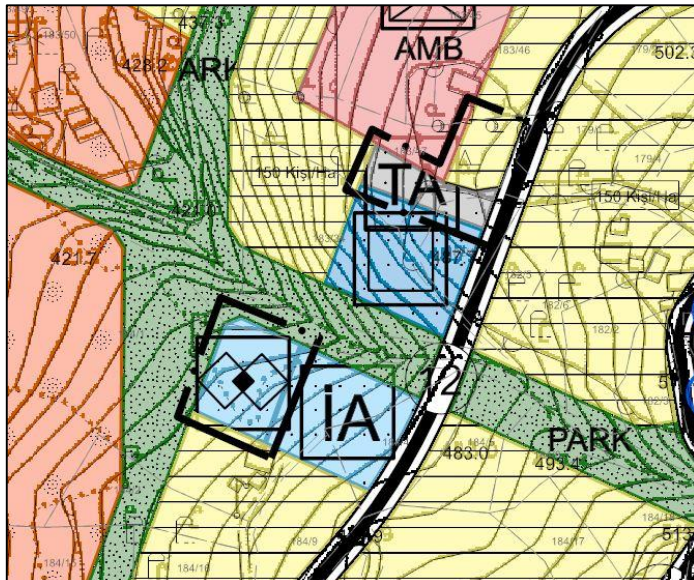
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

Müellif:
ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



**TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ
YAZLIK MAHALLESİ,
183 ADA, 47 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ İLE
184 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000**



ERCAN ŞEN
KENT PLANCISI
Ercan Şen, Mimar, Dip. No:239 Büro Kayıt No: 6110792
K. M. K. Mah. Cad. Mısırlıoğlu Sok. Kamil Ailem'de
İstanbul No:1870 Ortahisar/T Trabzon
Tel:0462 312 3693 Fax: (0462) 326 0680
Hizmetler Y.D. 66421167586

ERCAN ŞEN
KENT PLANCISI
Tic. Sic. No: 1965 Dip. No: 239 Büro Kayıt No: 6110792
K. M. K. Mustafa K. Mustafa Caddesi, Mısırlıoğlu Sok. Kamil Alemdağ
İstanbul No: 18/3 Ortahisar/Trabzon
Tel: 0362 326 3693 Fax: 0362 326 0680
Harcayış V.D. 66421167586

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	6
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
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	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.....	11
7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
9. PLAN TEKLİFİ.....	12
9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi.....	12
9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	13
9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	13
9.4. Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Dağılımı.....	14
9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı.....	14
9.6. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı	15
10. PLAN HÜKÜMLERİ.....	15
11. ÖNERİ PLAN PAFTASI.....	15

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 Tapu Kaydı.....	8
Şekil 5. Planlama Alanının Tapu Kaydı.....	8
Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu	9
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	10
Şekil 8. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	10
Şekil 9. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 11. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	14
Şekil 13. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası.....	16

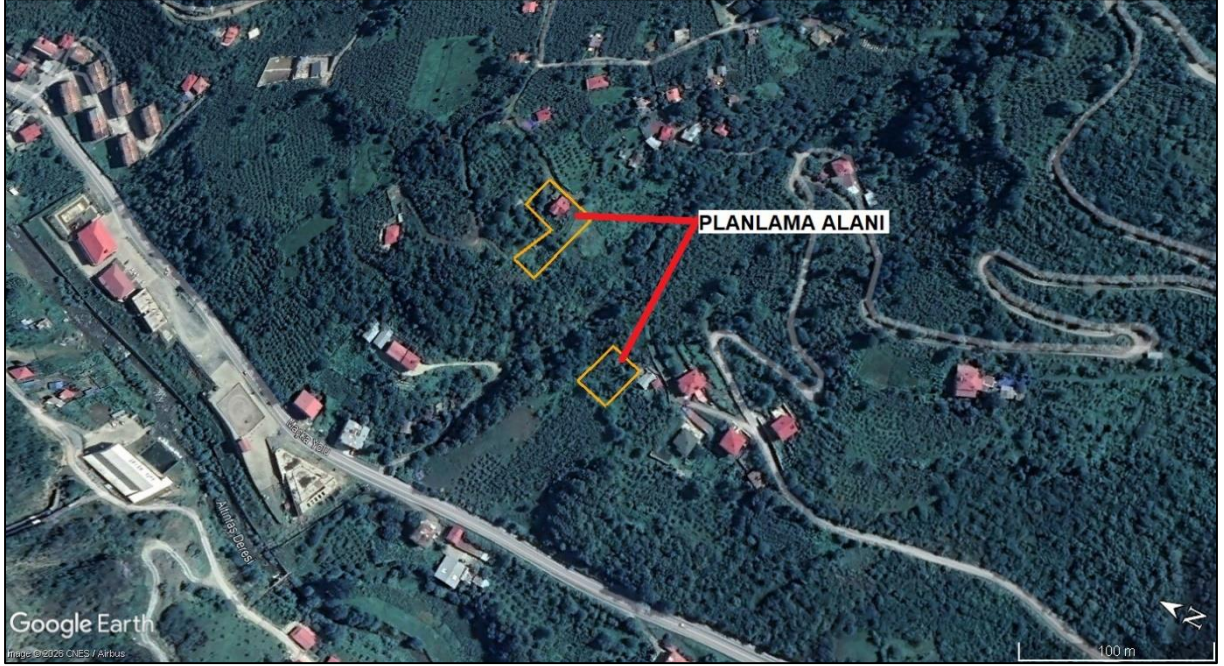
1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Maçka ilçesi, Yazlık Mahallesi'nde yer alan 183 ada, 47 nolu parsel alanının doğu yönündeki mekânsal alanları üzerinde bulunan mevcut konut kullanımlı binanın bulunduğu kısmın, uygulama imar planında konut alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama çalışması, Yazlık Mahallesi, 183 ada, 47 nolu parsel alanının doğu yönündeki kısımlarını ile 184 ada, 1 parselin doğu yönündeki kısımlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

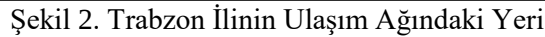
Planlamaya konu olan mekansal alan; Trabzon ili, Maçka ilçesine bağlı Yazlık Mahallesi'nde bulunmakta olup; 552210-552270 dikey (Y) ve 4518090-4518140 yatay (X) koordinatları ile 552145-552190 dikey (Y) ve 4518005-4518060 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Maçka ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 2 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Maçka 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, Yazlık Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mahallenin güney 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).



Google Earth

Image © 2016 CNES / Airbus
Image © 2025 Airbus

Ortaköy

Kozagac

Bakirellar

PLANLAMA ALANI

500 m

N

5

4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

4.1. Fiziksel Yapı

4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Maçka ilçesi, Yazlık Mahallesi, 183 ada, 47 nolu parsel alanı ile 184 ada, 1 nolu parsel alanının planlamaya konu kısımlarını 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 Önlemlili 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 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 Maçka ilçesi, Yazlık 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 yer almaktadır. 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, dalgali yırtık görünümlü bir yapıdadır.

Planlama alanının bulunduğu Yazlık Mahallesi'nin bir kısmı, Maçka Deresi etrafındaki vadi tabanında konumlanmıştır. Planlama alanının genel olarak topografyası % 20-30 arasında değişen eğimli arazi olarak tanımlanmaktadır. Alanın topoğrafik arazi kotları ise 453-500 m. arasında değişmekte olup genel olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Arazinin yamaç eğilimi ve bakışı batı yönündür.

4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanının bulunduğu Maçka ilçesinin içerisinde akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Planlama alanının yaklaşık 260 m. kuzeybatı yönünden Maçka Deresi geçmektedir. Ayrıca parselin 65 m. güneyinden kuru dere geçmektedir. Maçka Deresinin akış yatağının kotlarının parsel alanından düşük kotta olduğu, gerek kot farkından gerekse derelerin parsel alanına mesafeleri açısından planlama alanına yönelik sel, su baskını ve taşkın riskine yönelik yapılaşma açısından herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmektedir.

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. Ancak parsel alanının kuzeybatı yönündeki bir kısım alanlarında ise Afete Maruz Bölge kararı bulunmaktadır.

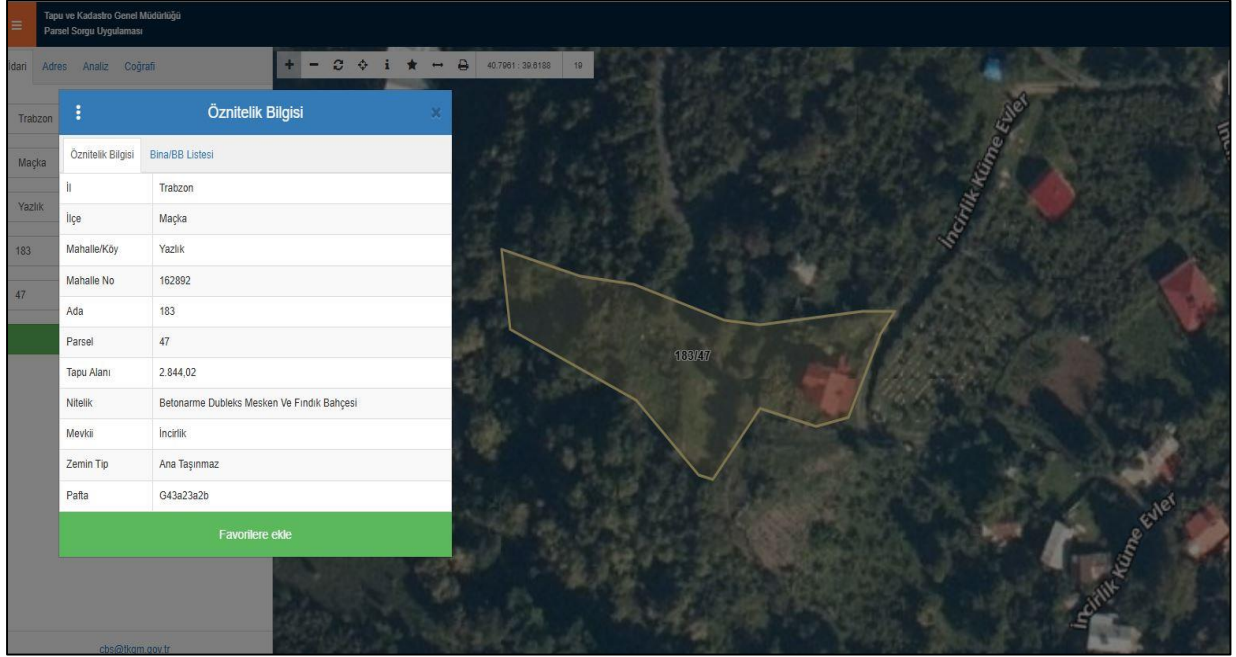
4.3. Çevresel Kaynaklar

Planlama alanını etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran herhangi bir eşikler bulunmamaktadır. Parsel alanının etrafındaki fındıklık ve ağaçlık alanlar, çevresel değerler olarak tespit edilmiştir.

5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

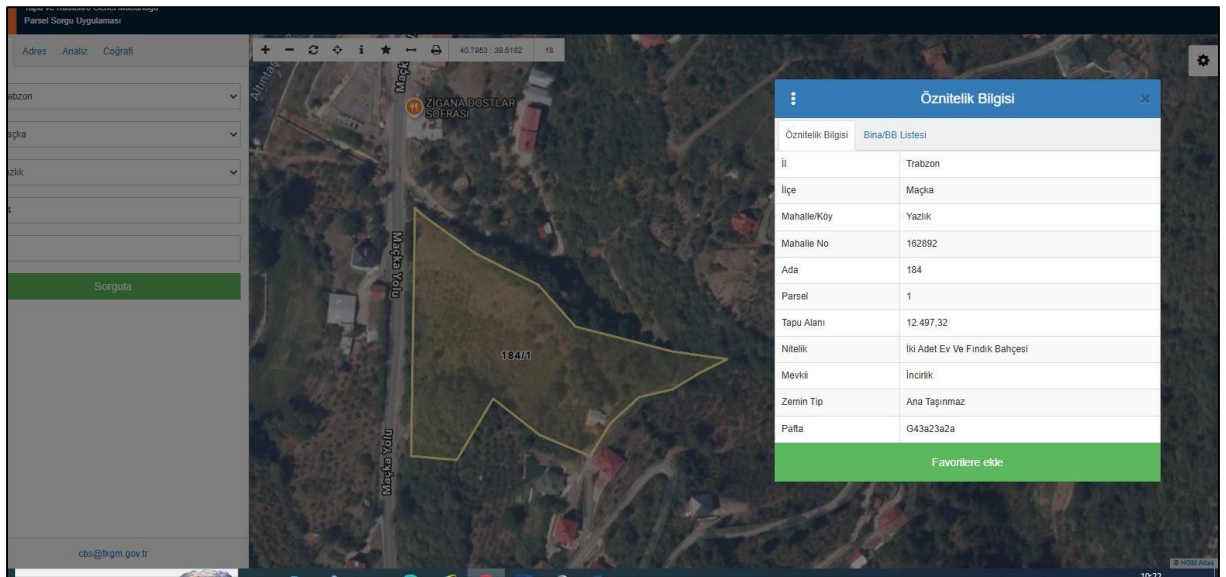
5.1. Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı, Yazlık Mahallesi'nin yerleşik alanı içinde yer almaktadır. 183 ada, 47 nolu parsel alanı; tapu kayıtlarında 2844,02 m² büyüklüğünde betonarme dubleks mesken ve fındık bahçesi olarak tescil edilmiştir. Parsel alanı; gerçek şahıslar mülkiyetindedir (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanının Tapu Kaydı

184 ada, 1 nolu parsel alanı; tapu kayıtlarında 12.497,32 m² büyüklüğünde iki adet ev ve fındık bahçesi olarak tescil edilmiştir. Parsel alanı; gerçek şahıslar mülkiyetindedir (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının Tapu Kaydı

5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz

Planlama alanı, Yazlık Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup fiziksel ve mekânsal konum olarak eğimli bir bölgede yer almaktadır. 183 ada, 47 nolu parsel alanının doğu yönünden mevcut mahalle yolu geçmektedir. Parsel alanının doğu kısmında bir adet mevcut konut kullanımlı bina bulunmaktadır. Parsel alanının geri kalan kısımları ise fındıklık, bahçe ve ağaçlık alan olarak kullanılmaktadır. 183 ada, 47 parselin ise planlamaya konu olan kısımlarının genel olarak çalılık-ağaçlık alan 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 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

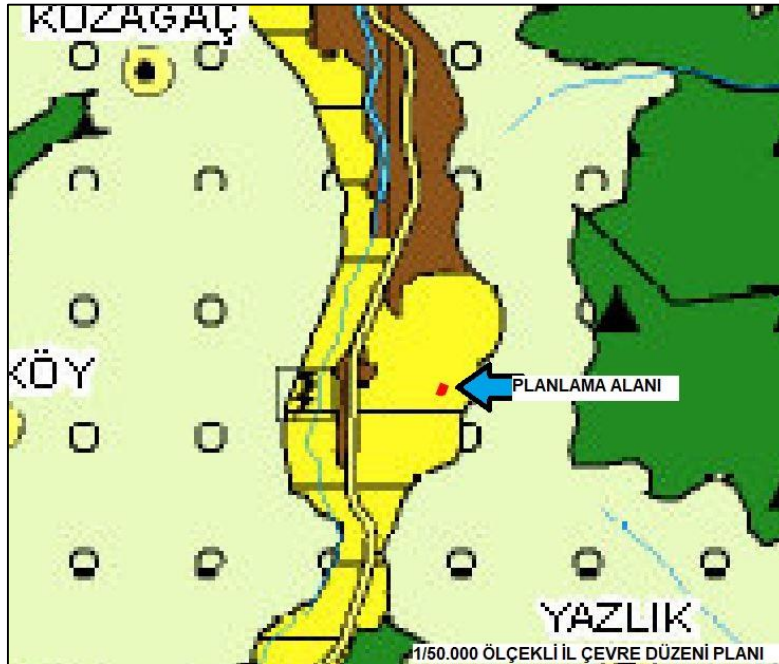
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “*Kentsel Yerleşme 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

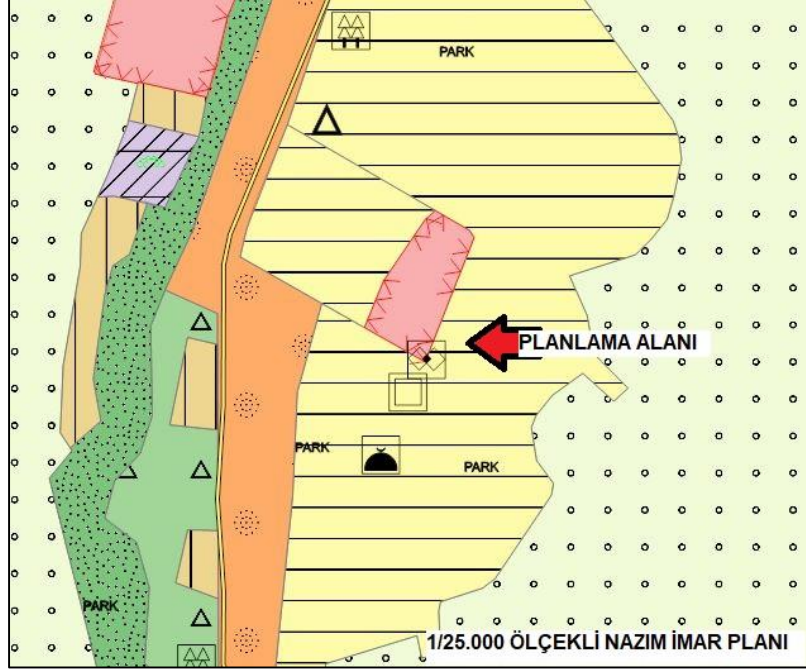
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı; “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 8).



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

6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

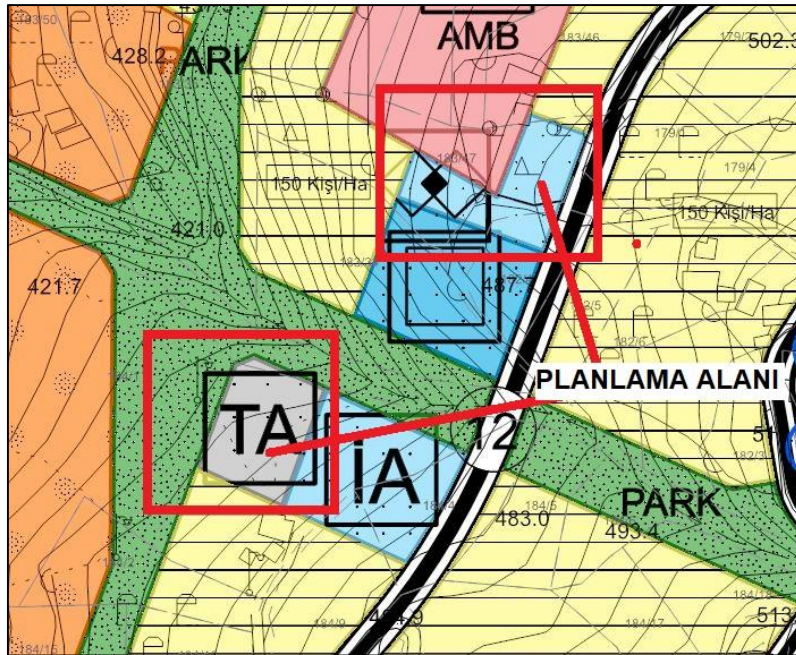
Planlama alanı; yürürlükte olan 12/09/2023 tarih ve 587 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” ve “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil 9).



Şekil 9. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu mekânsal alan, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” ve “Teknik Altyapı Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

korunacak şekilde sosyal tesis alanının yeniden düzenlenmesi ile kaldırılan sosyal tesis alanı büyüklüğüne eşdeğer olacak şekilde hizmet etki alanının içinde düzenlenme yapılmasının imar planı kararlarının uygulanabilirliğini artıracakları gerekçeleri ile plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

İmar mevzuatında yürürlükteki 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 Yönetmeliğinin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Planlamaya konu 183 ada, 47 nolu parşelin bir kısmında düzenlenen sosyal tesis alanının mekânsal konumunun hizmet etki alanı içinde kalacak şekilde bir kısmının mevcut yapılaşma dikkate alınarak konut alanı olarak düzenlenmesi gerektiği; kaldırılan sosyal tesis alanı büyüklüğüne eşdeğer olacak şekilde ilave donatı alanı düzenlendiği; oluşturulacak konut kullanımlı mekânsal alanların, meri planın kentsel kullanım bölgelemesi içinde bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirecek düzeyde olmadığı ve plan bütünündeki nüfus sayısını artıracak büyüklükte olmadığı; bu kapsamda yapılacak planlamanın 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8.maddesine uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

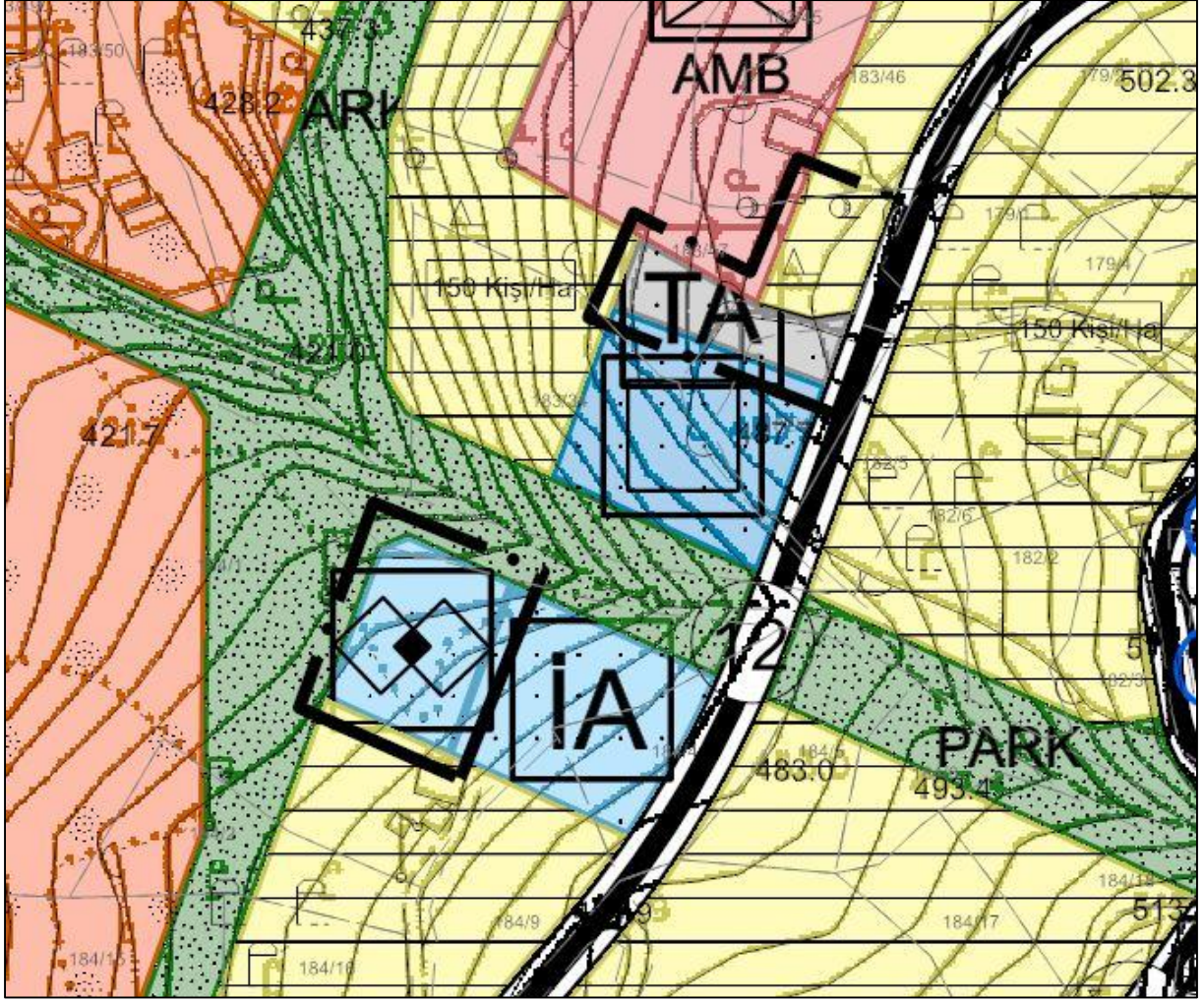
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak fonksiyonel kullanım değişikliği sonucunda plan bütünündeki nüfus yoğunluğunda ve sayısında artış olmayacağı, plan bütününde donatı alanlarının kullanım ve hizmet düzeyinin azalmayacağı ve ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmayacağı mütalaa edilmektedir.

9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Yazlık Mahallesinde bulunan 183 ada, 47 parşelin meri nazım imar planında doğu yönündeki kısımları üzerinde düzenlenmiş olan sosyal tesis alanının yaklaşık 532 m² büyüklüğündeki kısmı; konut kullanımlı alanlar ile bütünlük oluşturacak ve alan üzerindeki mevcut binayı kapsayacak şekilde 150 k/ha brüt nüfus yoğunluklu olarak **“Gelişme Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Meri planda 183 ada, 47 parşel üzerinde düzenlenmiş olan sosyal tesis alanının bir kısmının konut alanı olarak planlanması sonucunda mevcut sosyal tesis alanı büyüklüğünün korunması, konum özellikleri ve yapılaşmaya yönelik geometrik formlarının kullanılabilir olmasını sağlamak amacıyla yaklaşık 75 m. güneybatı yönündeki 184 ada, 1 parşel üzerinde düzenlenmiş olan teknik altyapı alanı; yaklaşık 1191 m² büyüklüğünde olacak şekilde sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Bu durumda 184 ada, 1 parşel alanından kaldırılan teknik altyapı alanı kullanımı ise 183 ada, 47 parşel üzerinde konut kullanımı dışında kalan meri plandaki sosyal tesis alanı yerinde yaklaşık 684 m² büyüklüğünde olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir (Şekil 12).



Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

9.4. Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Dağılımı

Maça ilçesi, Yazlık Mahallesi'ndeki düzenlemeye konu mekânsal alandaki plan kararlarına ait alan dağılımı Tablo 2'te gösterilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanım Tablosu

	MEVCUT PLAN	TEKLİF PLAN
Alan Adı	Durum (m ²)	Durum (m ²)
Konut Alanı	---	532
Sosyal Tesis Alanı	1216	1191
Teknik Altyapı Alanı	1191	684
TOPLAM	2407	2407

9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı

Plan kararları geliştirilen mekânsal alana getirilen arazi kullanım kararları içerisinde nüfus yoğunluğu oluşturacak ve planın projeksiyon nüfusunu artıracak ve/veya değiştirecek düzeyde bir kentsel kullanım önerilmediğinden söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

9.6. 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 ilave nüfus barındıracak bir kullanım önerilmediğinden sosyal ve teknik donatı alanı planlanmamıştır. Ayrıca yürürlükteki nazım imar planında önerilmiş olan donatı alanı büyüklükleri; hizmet etki alanı içinde eşdeğer büyüklükte mekansal olarak yeniden düzenlenerek korunmuştur.

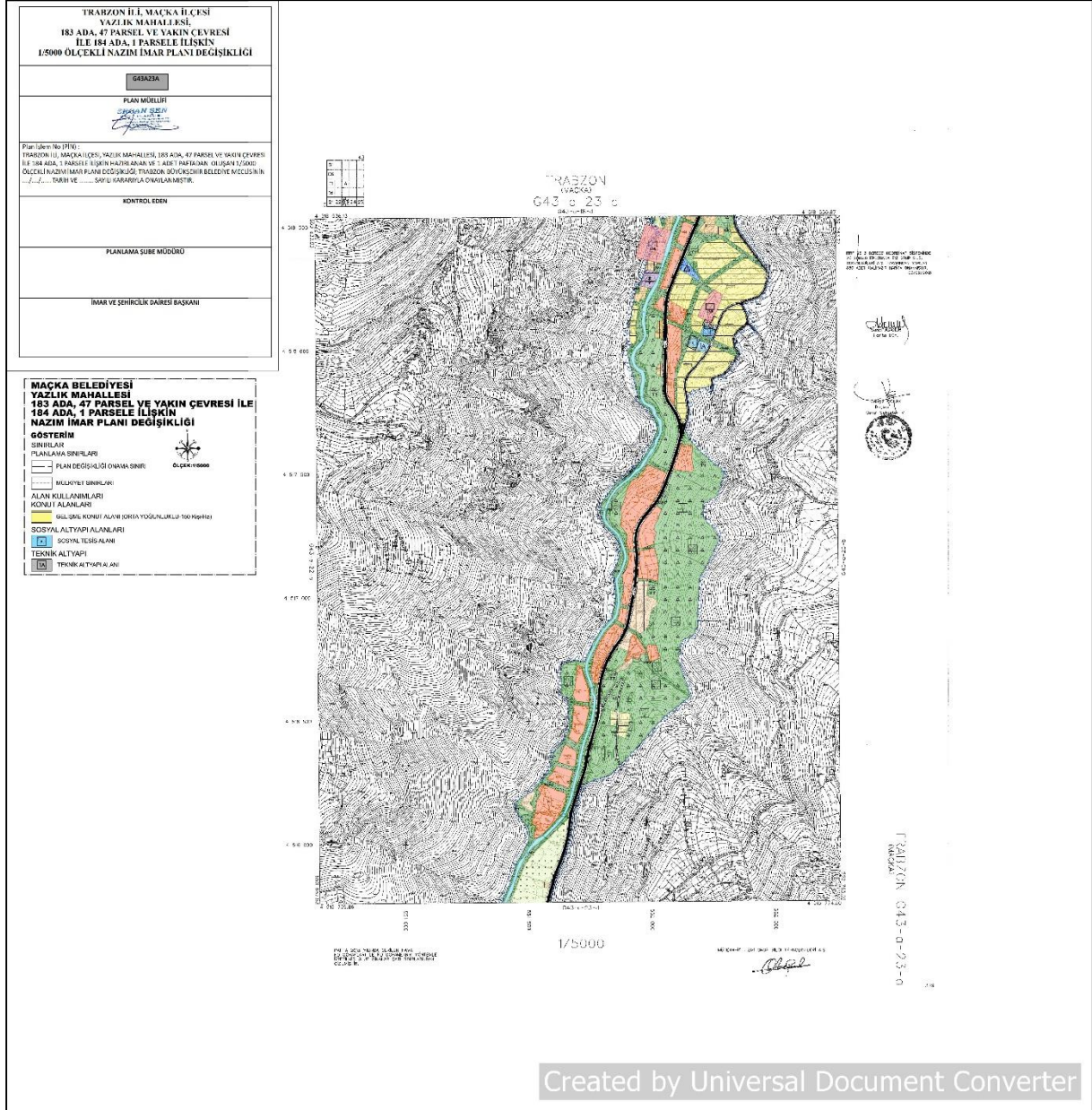
10. PLAN HÜKÜMLERİ

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

11. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Yazlık Mahallesiindeki 183 ada, 47 nolu parsel ve yakın çevresine yönelik öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları Şekil 13’de gösterilmiştir.

Trabzon İli Maçka İlçesi Yazlık Mahallesi 183 Ada, 47 Parsel ve Yakın Çevresi ile 184 Ada, 1 Parcele İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 13. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası