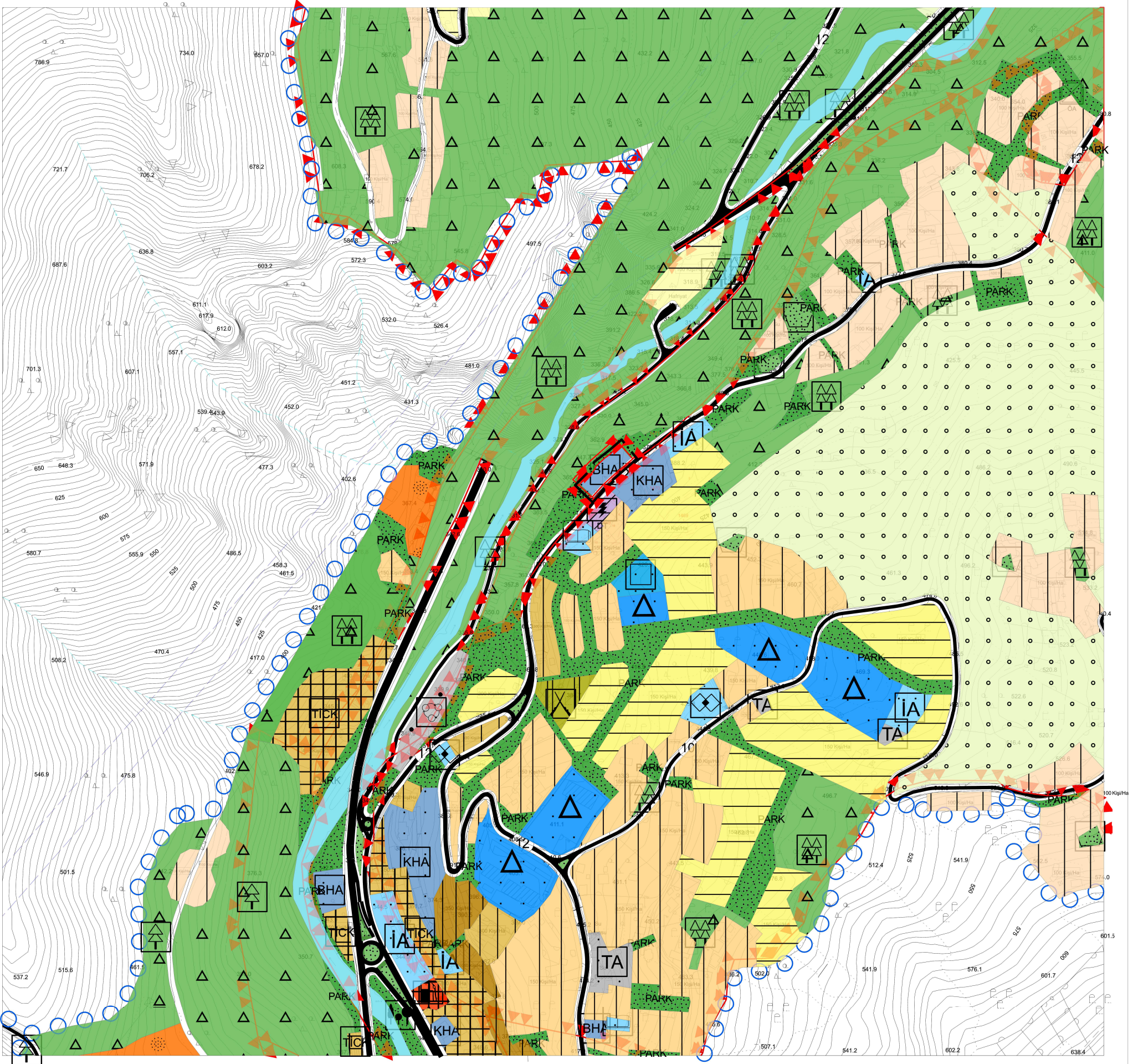




SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRLARI

ALAN KULLANIMLARI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
MAÇKA
GÜNEY
1468
3

MAÇKA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ 1468 ADA 3 NUMARALI PARSELİN KUZeyİNDEKİ TESCİL DIŞI ALANDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 09.07.2026 TARİH VE 446 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.08.2026 İLE 03.09.2026 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

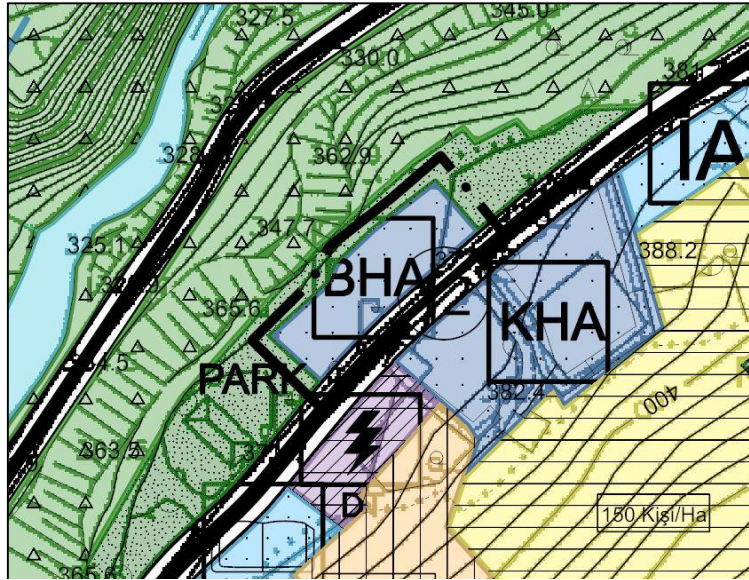
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:
ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



TRABZON İLİ, MAÇA İLÇESİ
GÜNEY MAHALLESİ,
TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
BELEDİYE HİZMET ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



ERCAN ŞEN
KENT PLANCISI
Dip. No: 239 Büro Kayıt No: 6160752
Etiler Cad. Masrafı Sok. Karatürk Avmi
No: 1951 Kat: 2/2 Trabzon
T.C. 61081 Sayılı Kanunla
Hesabı V.D. 6642116120

PLAN MÜELLİFİ

ERCAN ŞEN
KENT PLANCISI

Çizim No: 1993 Dip. No: 239 Büro Kayıt No: 6110792
K. Mah. K. Mah. Cad. Mısırlıoğlu Sok. Kamil Alemdağ
İstanbul No: 18/3 Ordahisar/Trabzon
Tel: (0462) 326 3693 Fax: (0462) 326 0680
Hızırbey V.D. 66421167586

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, MAÇKA İLÇESİ, GÜNEY MAHALLESİ, TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN BELEDİYE HİZMET ALANI AMAÇLI 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	6
4.1. Fiziksel Yapı.....	6
4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	6
4.1.2. İklim Yapısı	7
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.....	14
9. PLAN TEKLİFİ.....	14
9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi.....	14
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	9
Şekil 5. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mevcut Arazi Kullanım Durumu	10
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	13
Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	14
Şekil 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	16
Şekil 12. Öneri 1/5000 Ölçekli Plan Paftası.....	18

1. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Maçka ilçesi, Güney Mahallesinde yer alan tescil dışı alandaki mevcut olan belediye parke taşı üretim tesisini içerecek şekilde söz konusu mekânsal alanın belediye hizmet alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama alışması, Güney Mahallesindeki tescil dışı alanın bir kısmını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar; Trabzon ili, Maçka ilçesine bağlı Güney Mahallesi'nde bulunmakta olup; 551780-551850 dikey (Y) ve 4520655-4520720 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Maçka ile merkezine uzaklığı yaklaşık 1,5 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığđ Maçka İlçesi'nin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40⁰ 41' 29 kuzey enlemi ile 39⁰ 29' 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır. Planlama alanı, Güney Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mahallenin kuzey 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).

4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

4.1. Fiziksel Yapı

4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Maçka ilçesi, Güney Mahallesi'ndeki tescil dışı alanının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu; 08/05/2026 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında 2 kategoride değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında jeolojisini Çağlayan Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlar, MTA heyelan envanter haritasında Aktif Heyelanlı Saha içinde kalması, kaya birimlerin rezidüel seviyelerinde süreksizlik boyunca yenilmelerin gerçekleşmiş olması, bölgenin çok yağışlı olması nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının topoğrafik eğimi %80-90 arasında olan alanlar ise MTA heyelan envanter haritasında aktif heyelan sahasında olması, jeolojik birimlerin zemin olması, inceleme alanında akımların, kaymaların, yüksek açılı şevlerin bulunması, kayaların bol parçalı kırıklı olması ve eklemler boyunca bir çok süreksizlik içermesi, askıda/ gömülü,/yarı gömülü kaya bloklarının düşme riski olması kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir.

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, 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. Bu amaçla çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km'lik yarıçap içinde çalışma alanımızı kapsayan koordinatları odak kabul edip 100 km'lik yarıçap ile sınırlanan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1900-2026 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Ülkemizdeki yapı stoğu itibarıyla yıkıcı deprem eşiğinin M=5.0 olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı, bölgede 4,0 ila 6,0 magnitüd arasındaki depremlerin 10 adet olduğu görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na (2018) göre ivme değeri ortalama **0.10g** olup **"düşük tehlike"** düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 60 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye 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 829,1 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 - 2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7,5	7,4	8,4	11,8	15,9	20,3	23,1	23,5	20,5	16,7	13,0	9,6	14,8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10,9	10,9	12,0	15,7	19,2	23,3	26,1	26,7	23,9	20,1	16,6	13,1	18,2
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,7	4,5	5,5	8,8	13,0	17,2	20,0	20,5	17,5	13,7	10,1	6,8	11,9
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	12,44	12,22	13,52	13,07	13,00	10,91	8,13	8,80	11,00	12,47	12,06	12,55	140,2
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	83,0	64,0	59,8	56,8	52,5	52,0	36,7	47,9	78,5	113,6	100,3	84,0	829,1
Ölçüm Periyodu (1927 - 2024)													
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
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.													
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 ünitelerden 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 %0-10 eğimli düzlük alan ile %80 eğimli dik yamaç arazilerden oluşmaktadır. Alanın topoğrafik arazi kotları ise 373-375 m. arasında değişmekte olup genel olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Arazinin yamaç eğilimi ve bakışı kuzeybatı 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 45 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

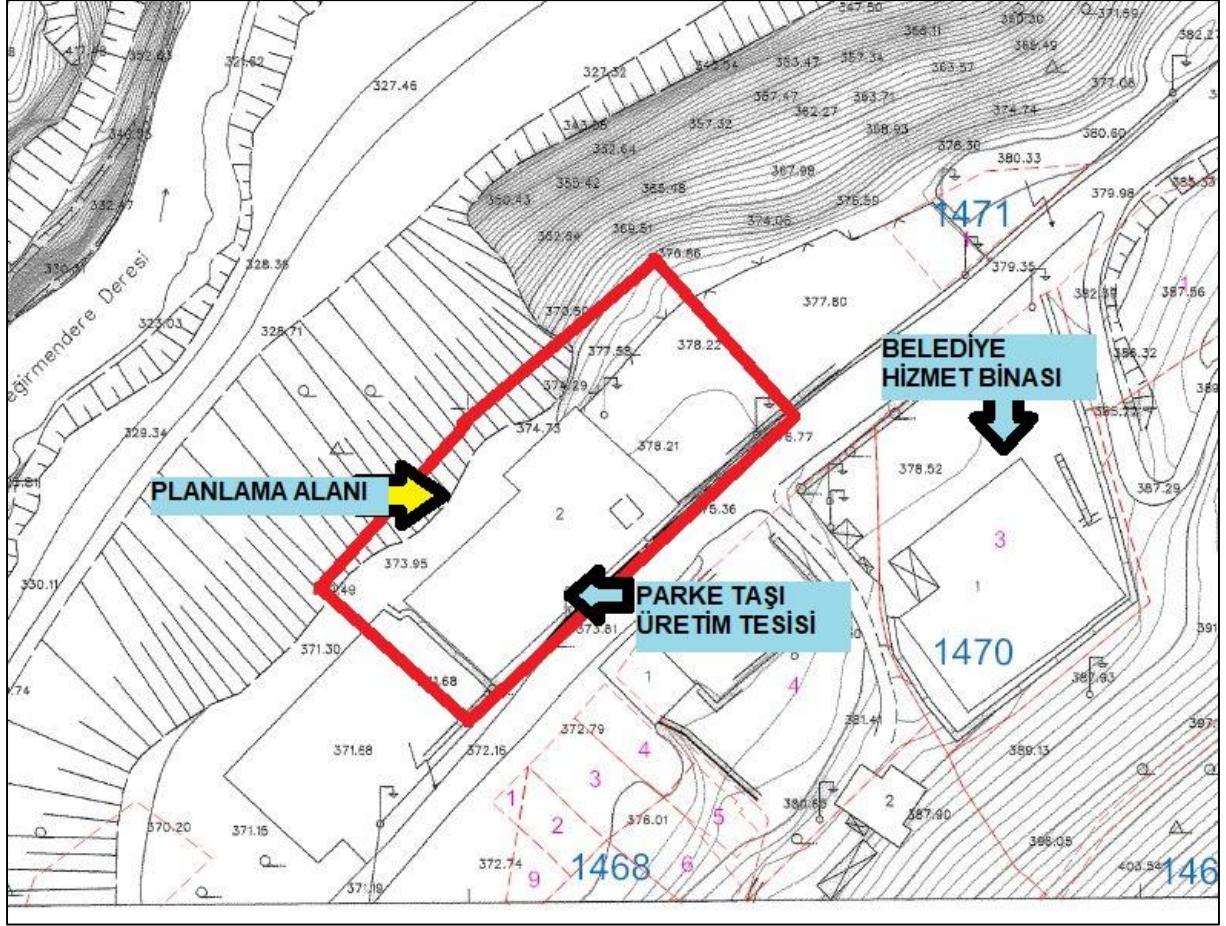
Planlama alanı, Güney Mahallesi'nin yerleşik alanı içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarında söz konusu mekânsal alanlar, tescil dışı alan olarak görünmektedir (Şekil 4).



şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu

5.2. Bugünkü Arazı Kullanımı ve Mekansal Analiz

Planlama alanı, Güney Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup fiziksel ve mekânsal konum olarak kısmen düz bir bölgede yer almaktadır. Söz konusu alan üzerinde Maçka Belediyesine ait parke taşı üretim tesisi ve mştemilatları bulunmaktadır. Alanına ulaşım sağlayan güneydoğu yönünden geçen bir yol bulunmakta olup alanın yakın çevresinde belediyeye ait fen işleri, bakım atölyesi vb. hizmet birimleri yer almaktadır (şekil 5).



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

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

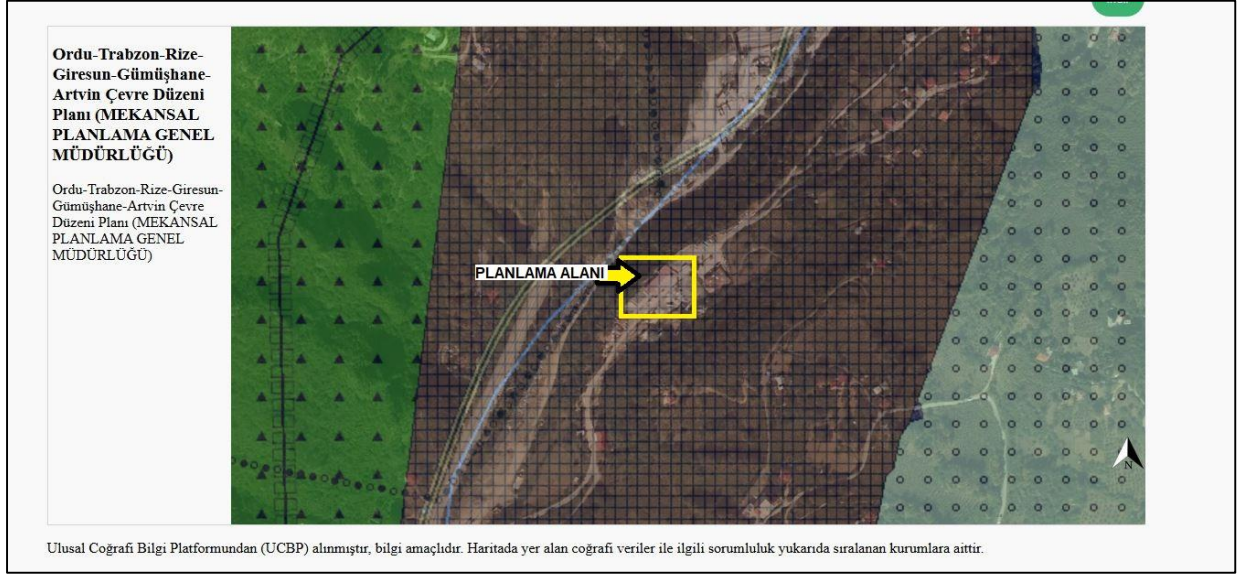
Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar 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 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.

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

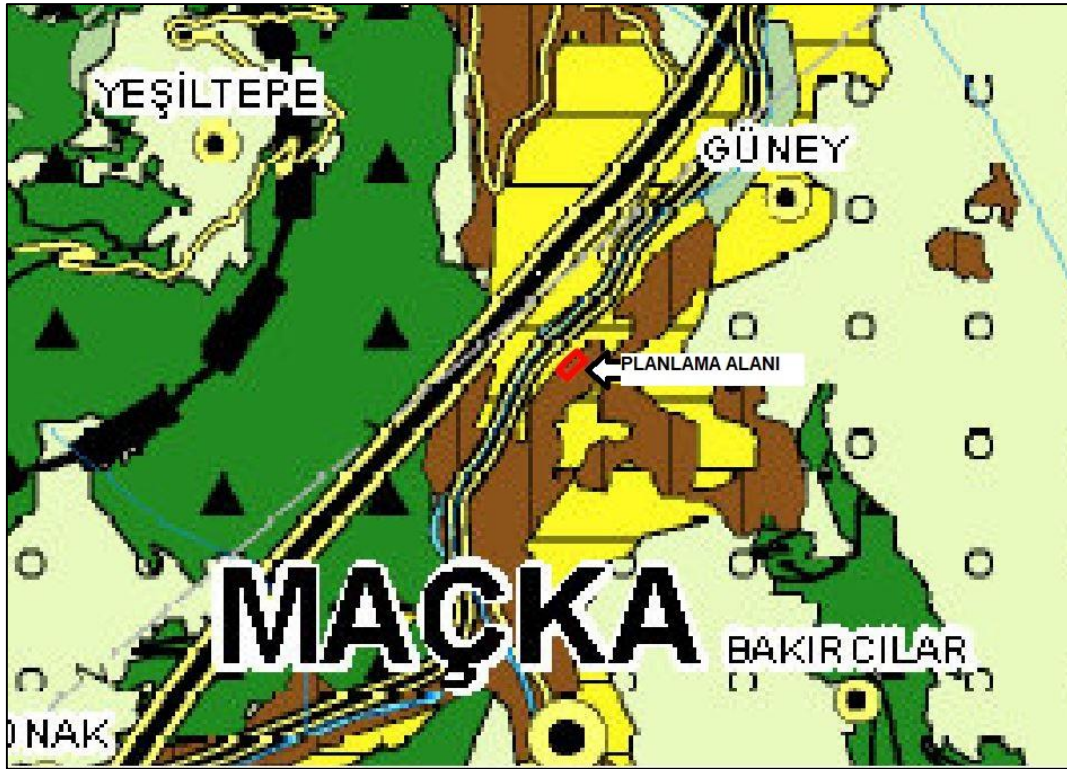
ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “*Kentsel Yerleşme Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



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

6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

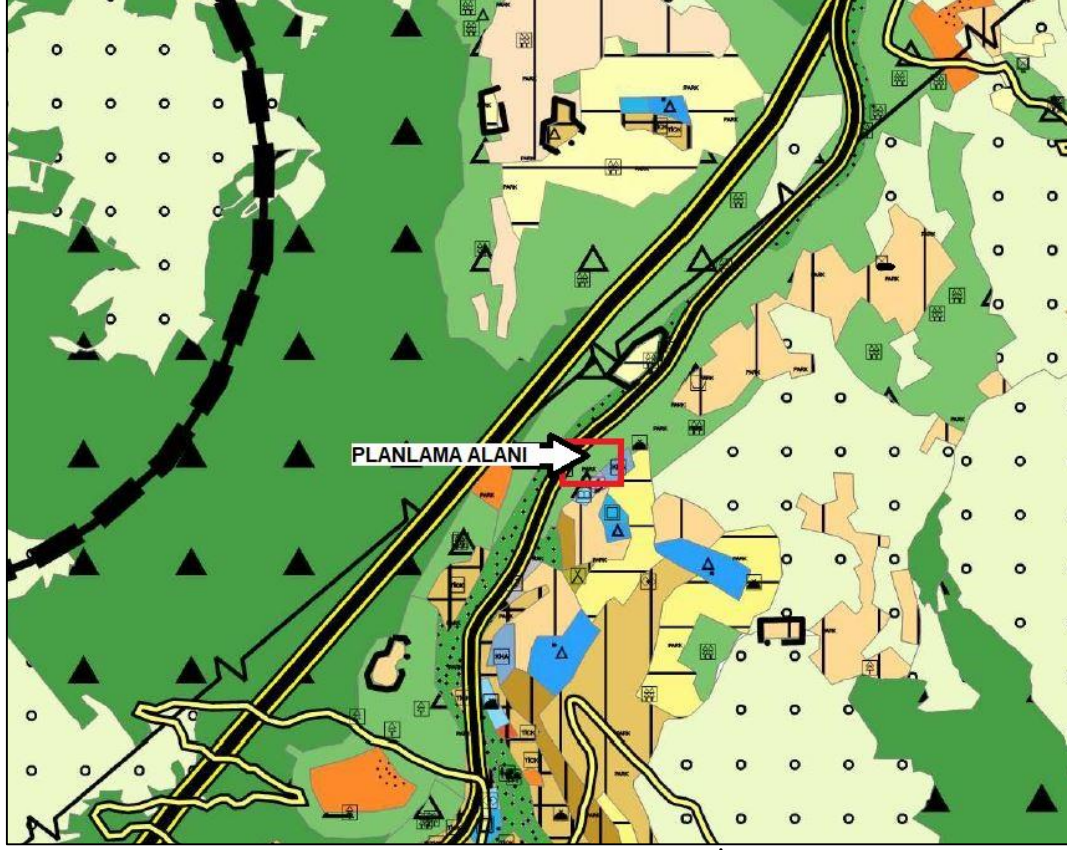
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı; “*Kentsel Yerleşik Alan*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 7).



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

6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

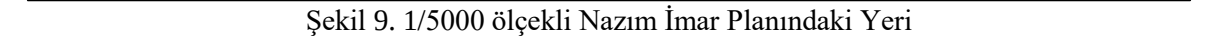
Planlama alanı; yürürlükte olan 12/09/2023 tarih ve 587 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Park ve Yeşil Alan” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. (Şekil 8).



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

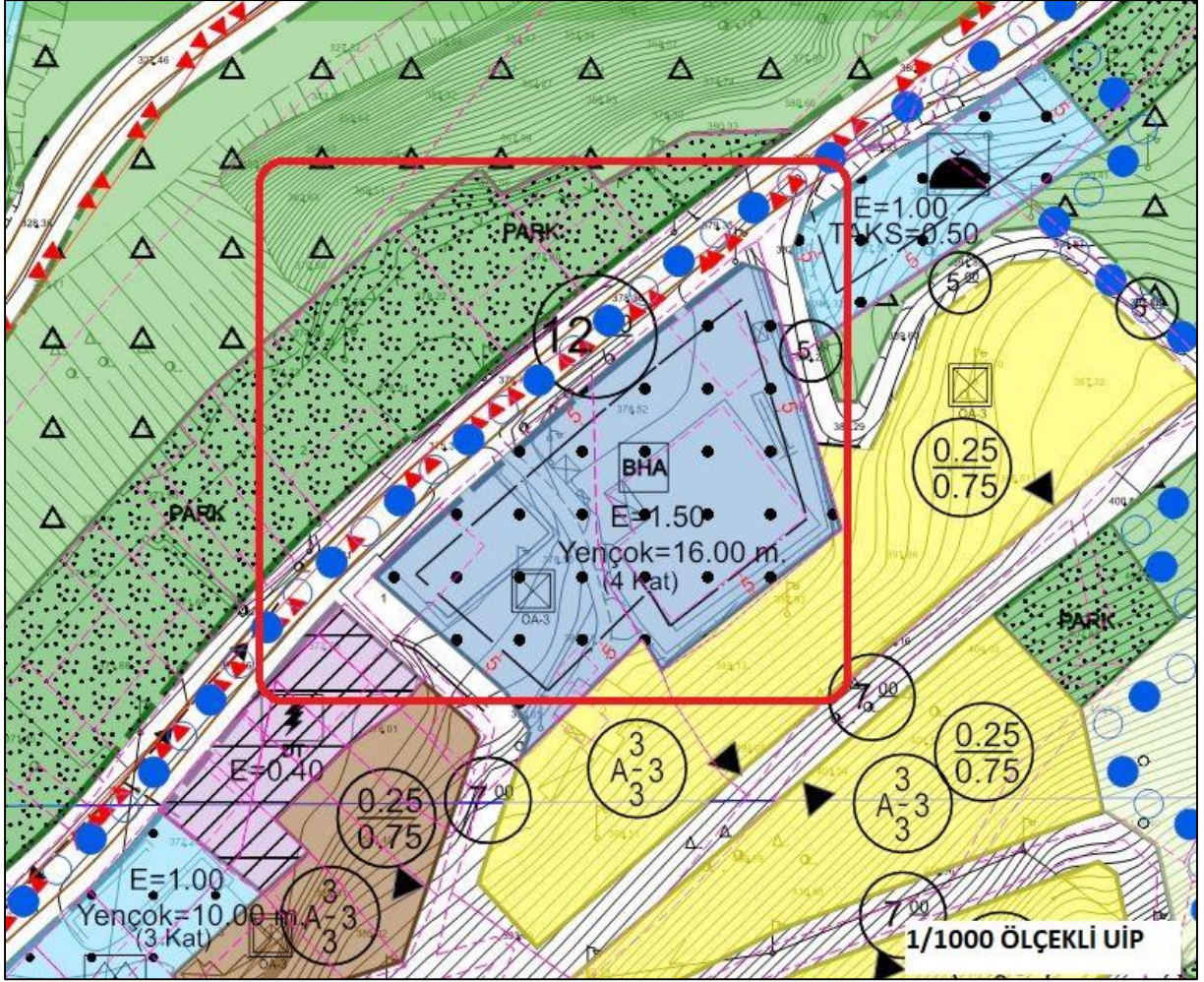
6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

184 ada, 6 parselin planlamaya konu olan kısımları, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır (Şekil 9).



7- YÜRDÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEK İN ÇUKUR AMA İMAR PLANI

184 ada 6 parselin planlamaya konu olan kısımları: yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar



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

8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında, Maçka 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 raporlar ile görüşler kullanılmıştır.

9. PLAN TEKLİFİ

9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 5.maddesinin 1/a fıkrasında imar planlarında; belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar oluşturulabileceği; bu kapsamda belediye hizmet alanı kullanımı düzenlenebileceği belirtilmiştir.

Bu durumda Güney Mahallesi'ndeki tescil dışı alanda Maçka Belediyesine ait parke taşı üretim tesisi bulunduğu; söz konusu tesiste Maçka Belediyesinin altyapı hizmetlerinde kullandığı malzemelerin üretildiği bahse konu alanın belediye hizmet alanı olarak planlanmasının, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda açıklandığı üzere belediyenin mahalli müşterek hizmetlerinin verilmesi ve yönetimi açısından imar mevzuatına uyarlı 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 dayanarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. Ayrıca imar planlarında belirlenmiş olan kentsel alan kullanım kararının değiştirilmesinde "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

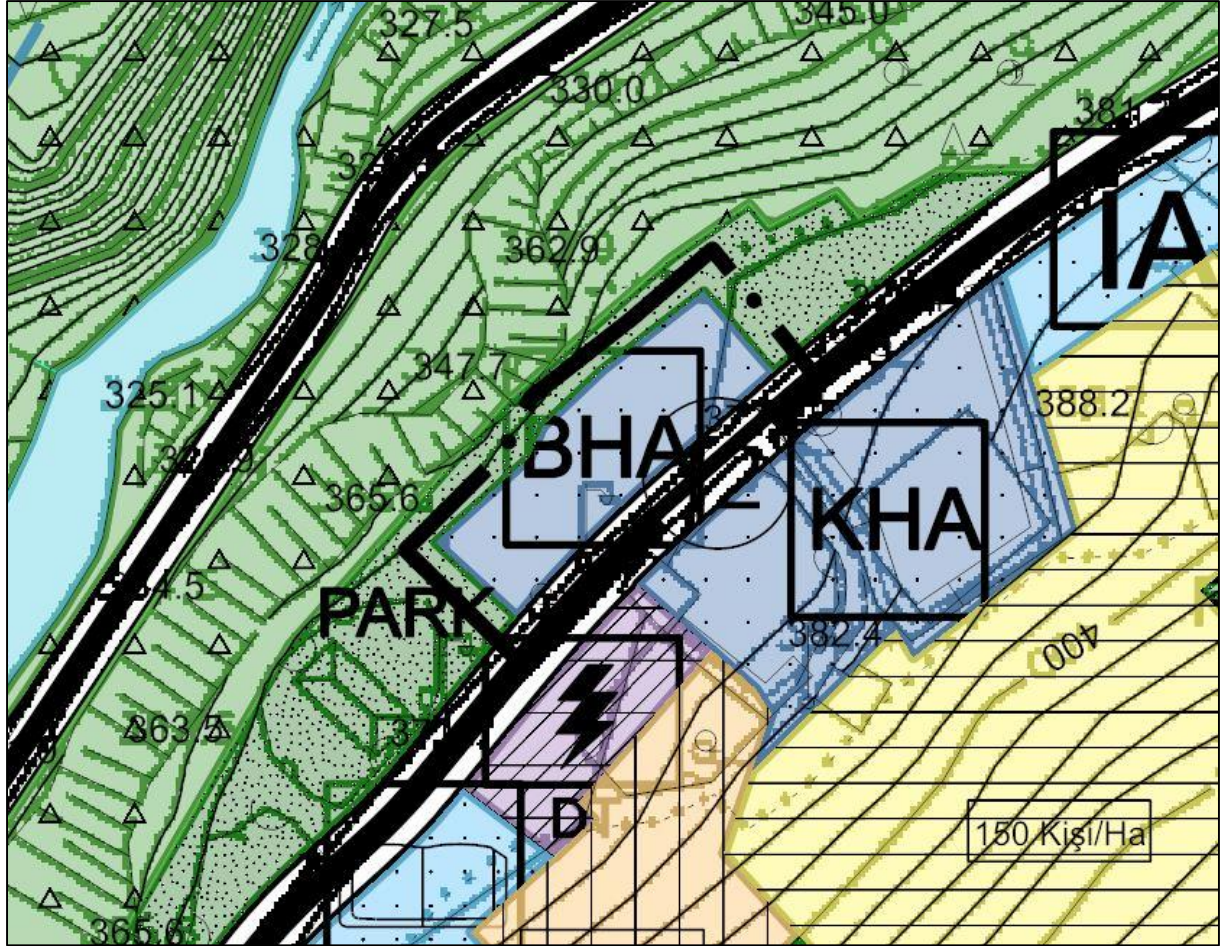
3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında planlama alanında önerilecek olan belediye hizmet alanı kullanımının teknik altyapı kullanımı niteliğinde olduğu, yapılacak plan değişikliğinde plan bütünündeki toplam donatı alanı kullanımı korunarak imar mevzuatı gereği belediyenin mahalli müşterek hizmetlerinin karşılanacağı kullanım oluşturulacağı, düzenlemenin ana ulaşım kurgusunu bozmayacağı, bölgenin ulaşım ve erişimini kısıtlamayacağı, bölgedeki sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesini sağlayacağı dolayısıyla yapılacak belediye hizmet alanı düzenlemesinin Ek 8. maddeye uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında ise belediye hizmet alanı kullanımı değişikliğinin nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmadığı, imar planında park alanının bir kısmının belediye hizmet alanı olarak planlanması durumunda meri nazım imar planında ve uygulama imar planında kişi başına düşen yönetmelik kapsamındaki standart

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; teknik altyapı hizmetlerinin sunumunun iyileştirilmesini sağlayacağı; 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 mütalaa edilmektedir.

9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Güney Mahallesinde bulunan ve mevcut durumda üzerinde Maça Belediyesi parke taşı üretim tesisi bulunan mekansal alanın yapılan jeolojik-jeoteknik etüt raporu çalışmalarına göre kuzeybatı yönündeki kısımlarının yerleşime uygun alan olmaması nedeniyle alanın yerleşime uygun olan güneydoğu yönünden mevcut yolu cepheli yaklaşık 1272 m² büyüklüğündeki kısmının kentsel alan kullanım niteliği; **“Belediye Hizmet Alanı”** olarak 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 oluşturacak bir kullanım önerilmediğinden söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

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 bir kullanım önerilmediğinden sosyal ve teknik donatı alanı planlanmamıştır.

10. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alana yönelik yürürlükte olan Maçka Kent Btn 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

11. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Güney Mahallesiindeki mekânsal alana yönelik öneri 1/5000 lekli Nazım İmar Planı kararları şekil 12’de gösterilmiştir.

