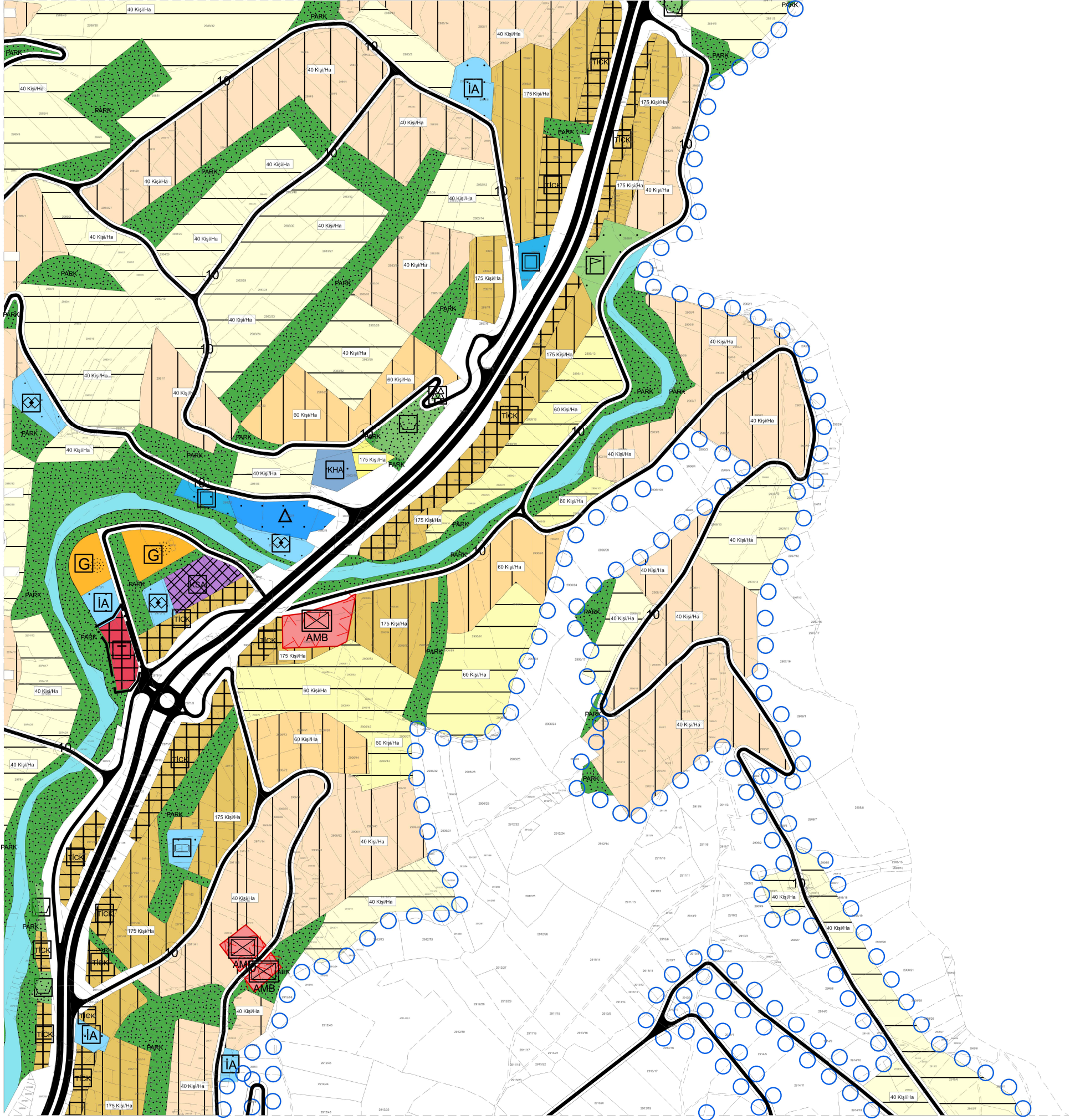




GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANLARI

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
AKÇAABAT
DOĞANKÖY
2973
16, 17

AKÇAABAT İLÇESİ DOĞANKÖY MAHALLESİ 2973 ADA 16 VE 17 NUMARALI PARSELLERE İLÜŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 492 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 21.08.2026 İLE 21.09.2026 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

TRABZON İLİ
AKÇAABAT İLÇESİ
DOĞANKÖY MAHALLESİ

2973 ADA 1 ,16 VE 17 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

1.1. YÖNETİMSEL YAPI VE KONUM

Trabzon İli, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. Antik Çağdan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek denizyolları ulaşım ve ticarete önemini korumuştur.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi ile birlikte merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde 18 adet ilçe belediyesi oluşmuştur.

1881 yılında belediye teşkilatı kurulmuş olan Akçaabat ilçesi de 2012 yılı itibariyle Büyükşehir Belediyesinin İlçe Belediyesi statüsüne geçmiştir.

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 33' ve 41° 07' kuzey enlemleri ile 39° 07' ve 40° 30' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km²'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İlin 18 adet İlçesi vardır. Akçaabat ilçesi, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan Trabzon ilinin 18 ilçesinden biridir. Trabzon ilinin batısında ve il merkezine 13 km mesafede yer alan Akçaabat ilçesi, batısında Çarşıbaşı, doğusunda Trabzon Merkez, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Düzköy ve Maçka ilçeleriyle çevrilidir.



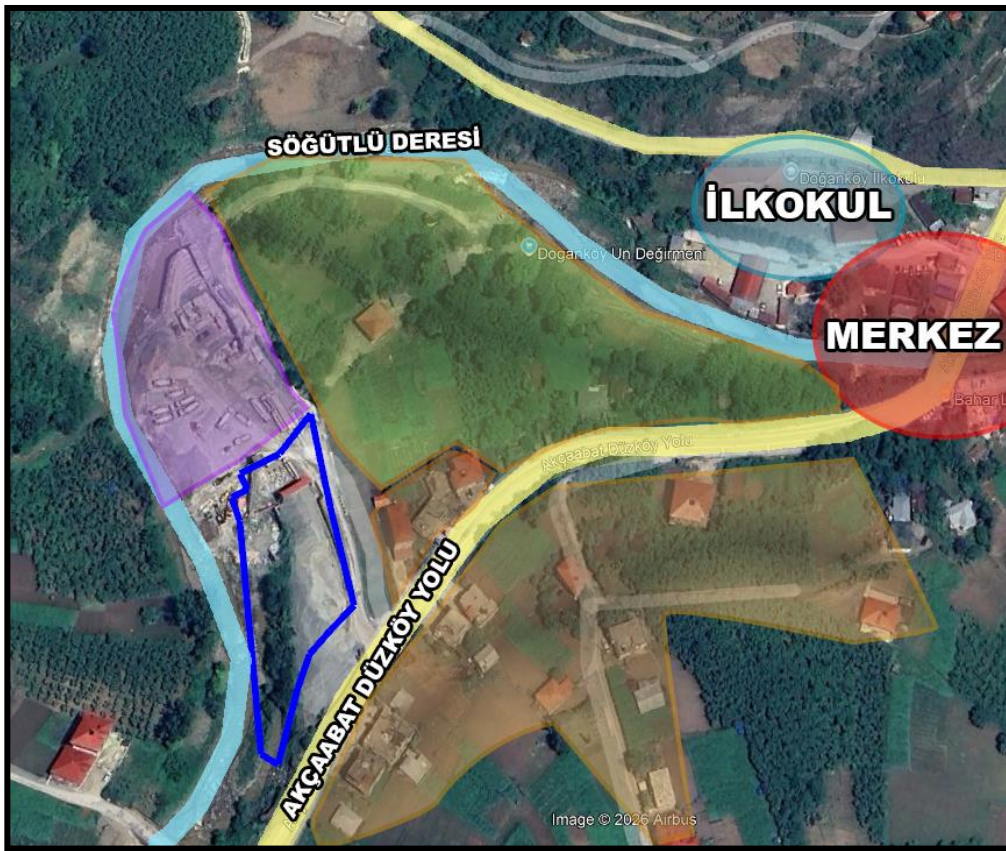
ŞEKİL 1: Akçaabat İlçesi, Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Akçaabat ilçesinin yüzölçümü 385 km² olup toplam nüfus bakımından 18 ilçe içerisinde 2. sırada yer almaktadır. Akçaabat ilçesi Büyükşehir İlçe Belediyesi olması nedeniyle idari olarak mahallelere ayrılmıştır. Yerleşmeye ait olan köyler 2012 yılı itibariyle mahalle statüsüne dönüşmüş ve ilçe 73 adet mahalleye ayrılmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Doğanköy yerleşimi ile ilgili olarak Osmanlı döneminde 1530 yılı kayıtlarında yerleşimden Mucura adıyla Akçaabat nahiyesine bağlı bir köy olarak bahsedilmektedir. 1959 yılına kadar resmi kayıtlarda bu isimle anılan yerleşimin adı aynı yılda, 7267 sayılı kanunla Doğanköy olarak değiştirilmiştir. 1968 yılındaki Bakanlar Kurulu Kararı ile belde statüsü kazanan Doğanköy, 2012 yılında 6360 sayılı 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması hakkındaki kanun hükmünde kararname uyarınca belediye teşkilatı kapatılarak mahalle statüsüne geçirilmiştir. Söğütlü deresi vadisinin yaklaşık 18 km. kadar iç kesiminde dere yatağının batı yakasında yer alan Doğanköy, Akçaabat'ın Demirkapı, Ambarcık Dört Yol, Erikli ve Işıklar mahalleleri ile komşu olup batı yönünde ise Düzköy ilçesine sınırdır.

Bu idari yapılanma içerisinde **Planlama Alanı** Doğanköy Mahallesi sınırlarında yer alan 2973 ada 1, 16 ve 17 parsellerden oluşmaktadır.

Söğütlü Deresinin, Akçaabat – Düzköy Karayoluna göre batı yönünde çizdiği kavisle oluşan dairesel formun içerisinde kalan planlama alanının yaklaşık 250 metre kuzeydoğusunda Doğanköy İlkokulu ile önemli bir kısmı karayolu kamulaştırma hattında kalması nedeniyle yıkılacak olan ve yerleşimin ticari hizmetlerinin sağlandığı merkez yer almaktadır. Bu dairesel formun batı kısmında taşa toprağa dayalı faaliyetlerin sürdürüldüğü şantiye sahası bulunmaktadır. Bunun dışında kalan alanlarda ise ana olarak kırsal odaklı faaliyetler yer alırken, dairesel formun karayoluna cepheli kısımlarında ise konut yerleşimi görülmektedir.



ŞEKİL 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

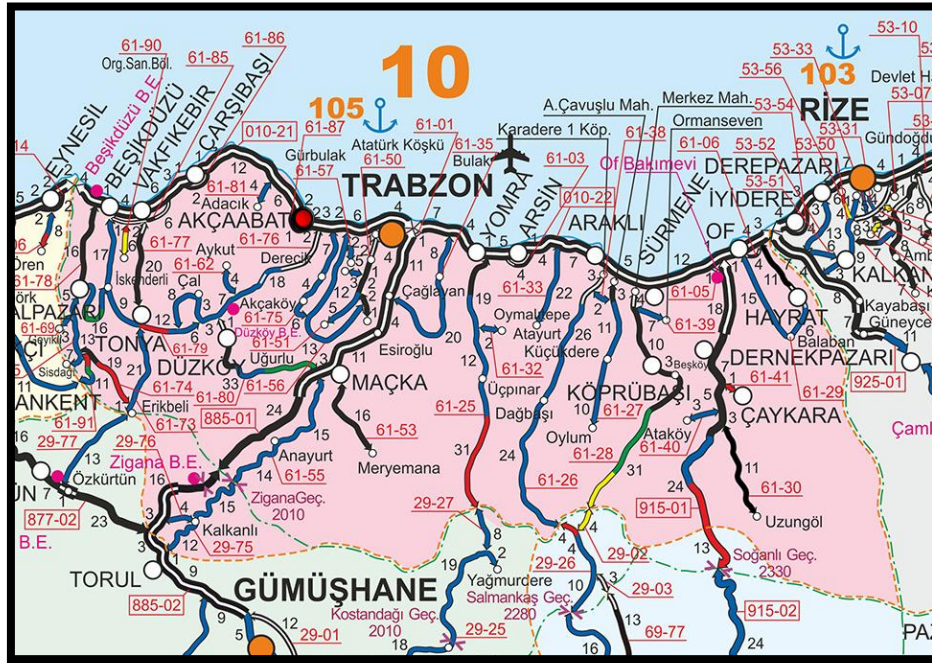
Doğu Karadeniz bölgesini ülkenin diğer bölümlerine bağlayan ana karayolu üzerinde yer alan Akçaabat Trabzon'a 13 km, Çarşıbaşı'na 22 km, Vakfikebir'e 30 km. ve Maçka'ya 42 km. uzaklıkta yer almaktadır. Akçaabat; Giresun-Trabzon Karadeniz E70 Devlet yolu üzerinde olup ilçeden yine Devlet karayolu ulaşım ağı içerisinde yer alan güçlü akslar ile güney kesimlerde yer alan Gümüşhane, Düzköy gibi il ve ilçe merkezlerine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. E70 karayolu ise ilçeyi gerek ülkenin Samsun, Ordu, Trabzon gibi önemli

kentlerine gerekse de uluslararası niteliği ile ülke dışına bağlayan en önemli karayolu ulaşım unsurudur.

Karadeniz Bölgesinin Samsun'dan sonra ikinci önemli limanı olan Trabzon limanı Doğu Karadeniz Bölgesinin ilk limanı olarak 1946-1954 yılları arasında inşa edilmiştir. Liman yük ve yolcu taşımacılığı amaçlı kullanılmaktadır ve özellikle Sochi gibi Karadeniz limanlarına yük ve yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Akçaabat yerleşiminde de küçük ölçekli limanlar bulunmakla birlikte yolcu taşımacılığına dönük bir ulaşım bağlantısı söz konusu değildir.

Akçaabat ilçesinde havaalanı bulunmamaktadır. Trabzon ilinde yer alan Trabzon Havalimanı ile havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. İlçenin Trabzon kentinin coğrafik konum olarak batı sınırındaki ilk ilçe olması, kent merkezinde yer alan Trabzon Havalimanına yakın olmasını sağlamakta ve bu yönüyle hava ulaşımı konusunda bir üstünlük elde etmektedir. İlçe merkezinin havalimanına olan mesafesi yaklaşık 14 kilometre olup, doğrudan E70 Devlet Yolu ile ulaşım sağlanmaktadır.

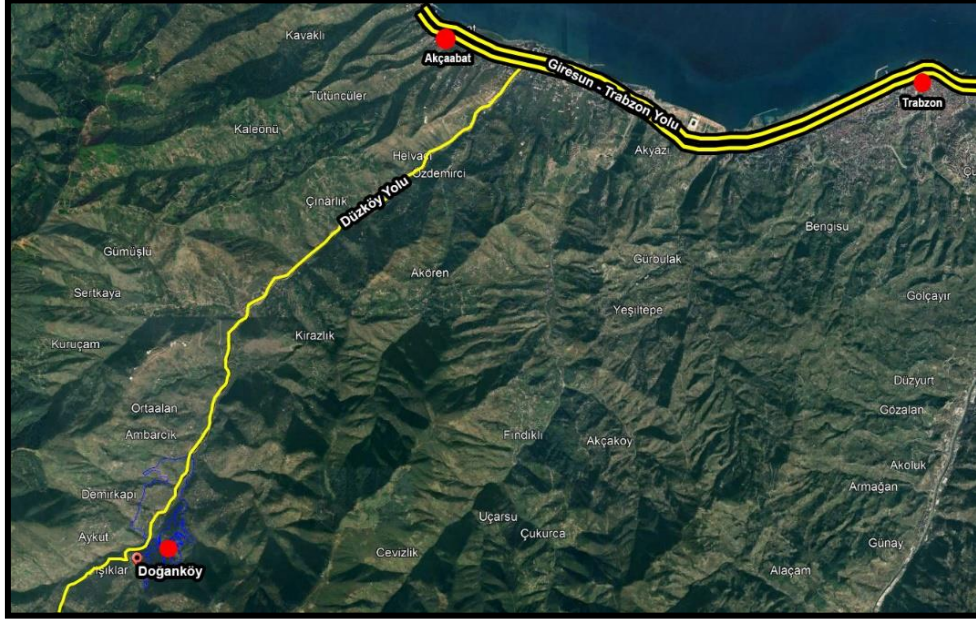
İlçenin coğrafik konumu itibariyle ortaya çıkan gerek güçlü karayolu ağ bağlantıları gerekse de havayolu ulaşımı ilçeyi ulusal ve uluslararası ulaşım ağında çok önemli bir noktaya taşımaktadır.



ŞEKİL 4: Akçaabat İlçesinin Ulaşım Ağındaki Yeri

Plan değişikliğinin ver aldığı Doğanköy Mahallesi birincil ulaşım aksı E70 Devlet Karayolu (Sahil Yolu) üzerinden bağlanarak güney yönünde Düzköy İlçesi ve diğer yerleşimlere devam eden ve karayolu ağında bulunan Düzköy Yoludur. Son dönemlerde yapılan çalışmalar ile konforlu bir ulaşımı sağlamak amacıyla niteliği arttırılan söz konusu yol

Doğanköy yerleşiminin Akçaabat ile olan entegrasyonunu güçlendirdiği gibi Mahallenin Akçaabat'ın sahip olduğu ulaşım avantajlarına olan erişilebilirliğini de arttırmıştır.



ŞEKİL 5. Doğanköy Mahallesi Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliğine konu olan parseller ise Doğanköy yerleşiminin de ana ulaşım aksı olan Düzköy Yolu üzerinde yer almaktadır. Bu yönüyle planlama alanı da Doğanköy 'ün sahip olduğu ulaşım avantajlarını bünyesinde barındırmaktadır.

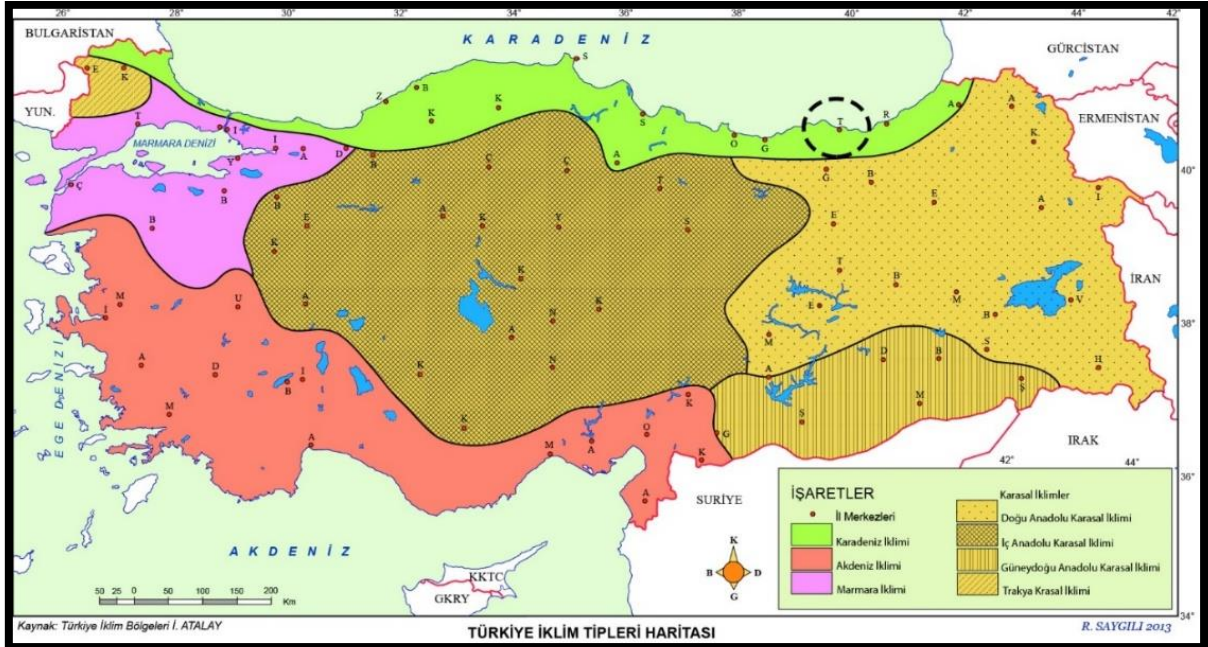


ŞEKİL 6. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.3.DOĞAL YAPI

1.3.1.İklim

Trabzon ilinde Karadeniz iklimi hüküm sürer. Karadeniz bölgesi, Marmara Bölgesinin de kuzeyiyle birlikte “Orta Enlemlerin Batı Rüzgârları Kuşağı” etki alanı içinde kalmaktadır. Bölge yüksek hava nemi, ılıman termik özellikleri ve bol yağışlarıyla farklı iklim özellikleri göstermektedir. Yazları serin ve kışları ılık, her mevsim yağışlıdır. Güneye dağlık bölgeye varıldıkça iklim sertleşir. Kıyıda yağmur olarak görülen yağış yüksek yerlerde kar şekline dönüşür. Senelik yağış miktarı 730 mm ile 1680 mm arasında değişir (şekil 14). **Akçaabat ilçesinde** de tipik Karadeniz iklimi görülmektedir. Genellikle yazları orta sıcaklıkta, kışları ise ılık geçer. Her mevsim yağışlıdır. İlçenin aylık ortalama yağış miktarı metrekarede 54 kilogramdır.



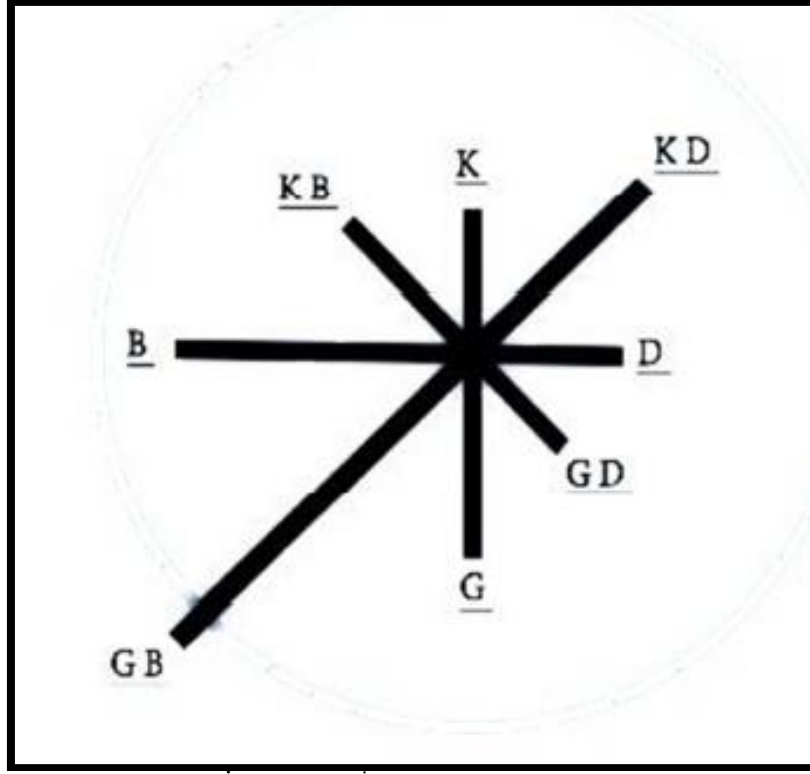
ŞEKİL 7: İklim Haritası

İlçeye sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir. Ortalama 23,5 °C sıcaklık değeri ile Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Akçaabat istasyonunun 1964-2017 yılları arasındaki yağış verilerine bakıldığında, ilçenin en küçük yağış değerinin 481.6 mm ve en büyük yağış değerinin 1078.9 mm olduğu görülmektedir. Akçaabat ilçesinin 1964-2017 yılları arasında ortalama 722.5 mm yağış aldığını söylemek mümkündür.

Trabzon ili rüzgâr yönü frekansları, sahada etkili olan basınç merkezlerinin yıl içindeki hareketleri, yer şekli özellikleri ve Karadeniz'in etkisi altındadır. Karadeniz ve denizden esen meltem rüzgarları kuzey ve güney yönlü rüzgarların hakimiyetini hissetmektedir. Deniz

kıyısına yakın kesimlerde güney ve güneybatıdan esen rüzgarlar daha etkilidir. Fön rüzgarları Şubat, Mart ve Nisan aylarında görülmekte ve yılda ortalama on iki günü bulabilmektedir.

Akçaabat ilçesinin kıyı kesimlerinde hâkim rüzgâr yönü kuzey batı, iç kesimlerde ise güneydir.



ŞEKİL 8: Akçaabat İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü

Plan değişikliğine konu olan alan iklimsel veriler yönünde konumu itibariyle kent bütünü ile aynı özellikler göstermektedir.

1.4. JEOMORFOLOJİK YAPI

Akçaabat Karadeniz kıyısında kurulmuş ve iç kesimlere doğru gelişme göstermiştir. Kent arazisi kıyıda düz olup güneye doğru gidildikçe yükselmekte ve eğimi artmaktadır. Kentin coğrafyası, yerleşimlerin genellikle kıyı alüvyon ovalarında ve kıyı taraçalarında kurulmasında etkili olmuştur.

Plan değişikliğine konu olan parselin yükselti durumu incelendiğinde alanın neredeyse homojen olarak 288 ile 280 metre yükselti aralığında olduğu görülmektedir. Eğim durumu değerlendirildiğinde ise alandaki taş ve toprağa dayalı faaliyetler sonucu doğal durumunun bozulduğu ve alanın artık nerdeyse engebesiz ve düz bir arazi plastiğine hale geldiği görülmektedir. Alanın baskın bakı yönü ise batı ve güneydeki Söğütlü Deresi olarak biçimlenmiştir.

1.5. JEOLÖJİK YAPI

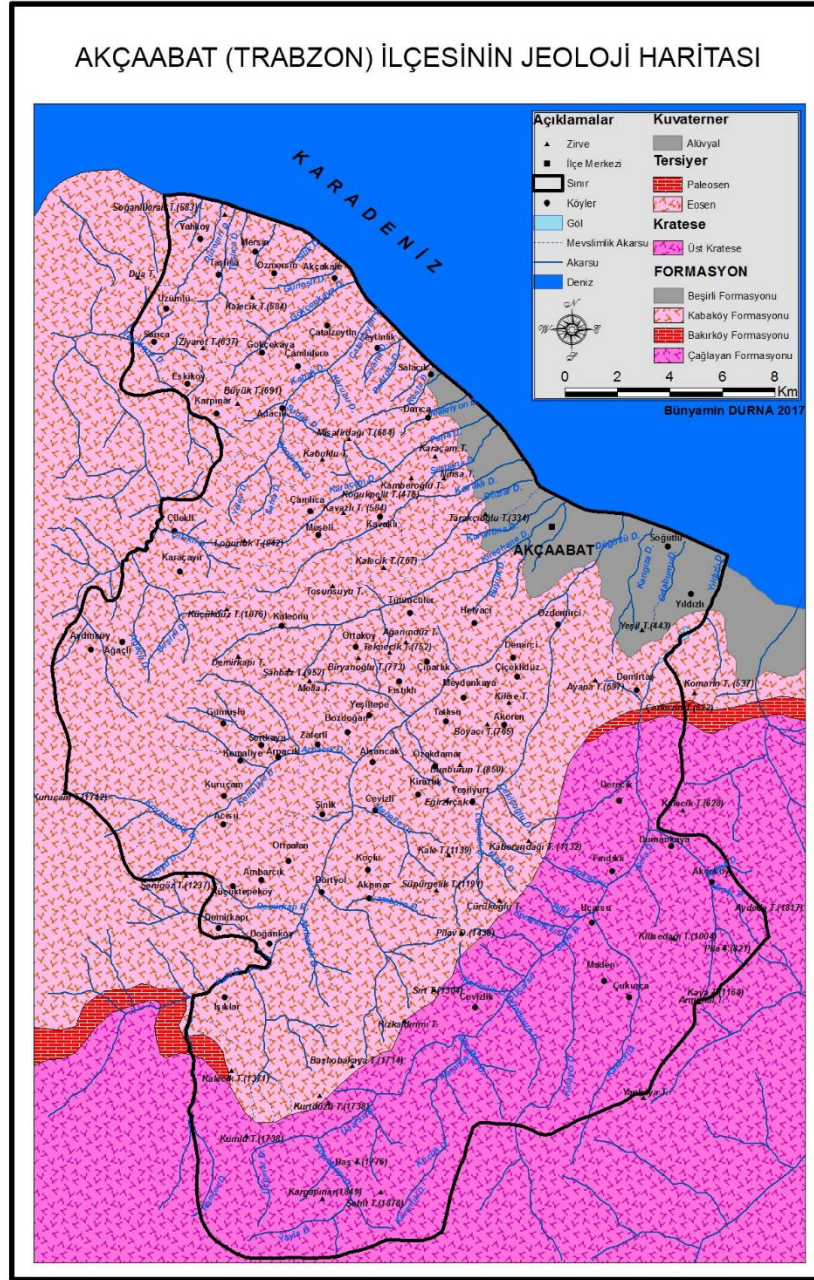
Akçaabat Doğu Pontid tektonik ünitesinin kuzeydoğusunda yer alır. Bu tektonik ünite, batıda Kızılırmak vadisinden doğuda Gürcistan sınırına kadar yaklaşık 500 km uzunluğunda ve kuzeyde Karadeniz kıyısından, güneyde Kuzey Anadolu fayına kadar yaklaşık 50-75 km genişliğinde metalojenik bir kuşak oluşturur. Geniş anlamda ise Alpin dağ oluşumuna bağlı olarak Jura-Pliyosen zaman aralığında gelişmiş ada yayı dizisinin bir parçasıdır. (MTA, 1998)

Paleozoyik-Kuvaterner zaman aralığında gelişmiş kaya birimlerinin yüzeylendiği çalışma alanında, Liyas'tan başlayarak Eosen sonlarına kadar periyotlar halinde gelişimini sürdüren magmatizmanın ürünlerini içeren volkano- tortul, volkanik ve intrüzifkavaçlar yaygındır. Magmatik faaliyetlerin durakladığı dönemlerde ise tortul istifler birikmiştir. Çalışma alanında Mesozoyik, Liyas, Üst Jura-Alt Kretase ve Üst Kretase yaşlı birimlerle temsil edilir. Liyas'ın volkanik, volkano-tortul (Hatnurkesen formasyonu), Üst Jura-Alt Kretase'nin neritik karbonatlarla (Berdiga formasyonu) temsil edildiği Üst Kretase dönemi Kuzey ve Güney zonlarda farklı ortam koşulları altında gelişmiş kaya birimlerini kapsar. Yoğun bir magmatik aktivite ile etkilenen Kuzey zonda kalın ve kesiksiz volkanik, volkano-tortul istifler gelişirken, magmatik aktiviteden nispeten daha az etkilenen güney zondaki karbonat platformu üzerinde İliş karakterli tortul bir istif çökelmiştir. (MTA, 1988)

Alanda dört farklı formasyon bulunmaktadır. Bu formasyonlar Beşirli, Kabaköy, Bakırköy ve Çağlayan formasyonlarıdır. Bunlardan çağlayan formasyonu alanın güney, güneydoğu ve doğu kısmını kaplamaktadır. Bu formasyon %27'lik oranla 10184 hektar alana sahiptir. Çağlayan Köyü civarında tipik yüzeyi bulunan formasyon, Maçka kuzeyinde Değirmen Dere vadisi boyunca, Arsin-Yomra güneyinde Kayabaşı ve Harmanlı Köyleri çevresinde ve Dağbaşı güneyinde yaygın olarak izlenir. Bu formasyonun kalınlığı 800 m kadardır. (MTA, 1998)

Plan değişikliğine konu olan alan ise Kabaköy formasyonunda kalmaktadır. Alanın büyük bir bölümünü Kabaköy formasyonu oluşturmaktadır. Bu formasyon alanın %66'lık kısmına denk gelmektedir. Toplam 24895 hektarlık alanı kaplamaktadır. Genel hatlarıyla alanın kuzeybatı, batı ve güney batı kısımlarını bütünüyle kaplamakta olup buradaki sınırları oluşturmaktadır. Bu formasyon 700 metre kalınlığındadır. Üst Kretase yaşlı birimler üzerine bir taban konglomerası ile açısız uyumsuz olarak gelen Kabaköy formasyonu, kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve marn ara tabakaları içeren masif veya kalın tabakalanmalı bol ojit ve hornblendli, andezit-bazalt lav ve piroklastların oluşturduğu bir volkano- tortul istiftir. Genellikle koyu

renkli olan volkanitlerin tabanındaki sarımsı renkli bol fosili tortullar bir kılavuz seviye niteliğindedir. (MTA,1998)

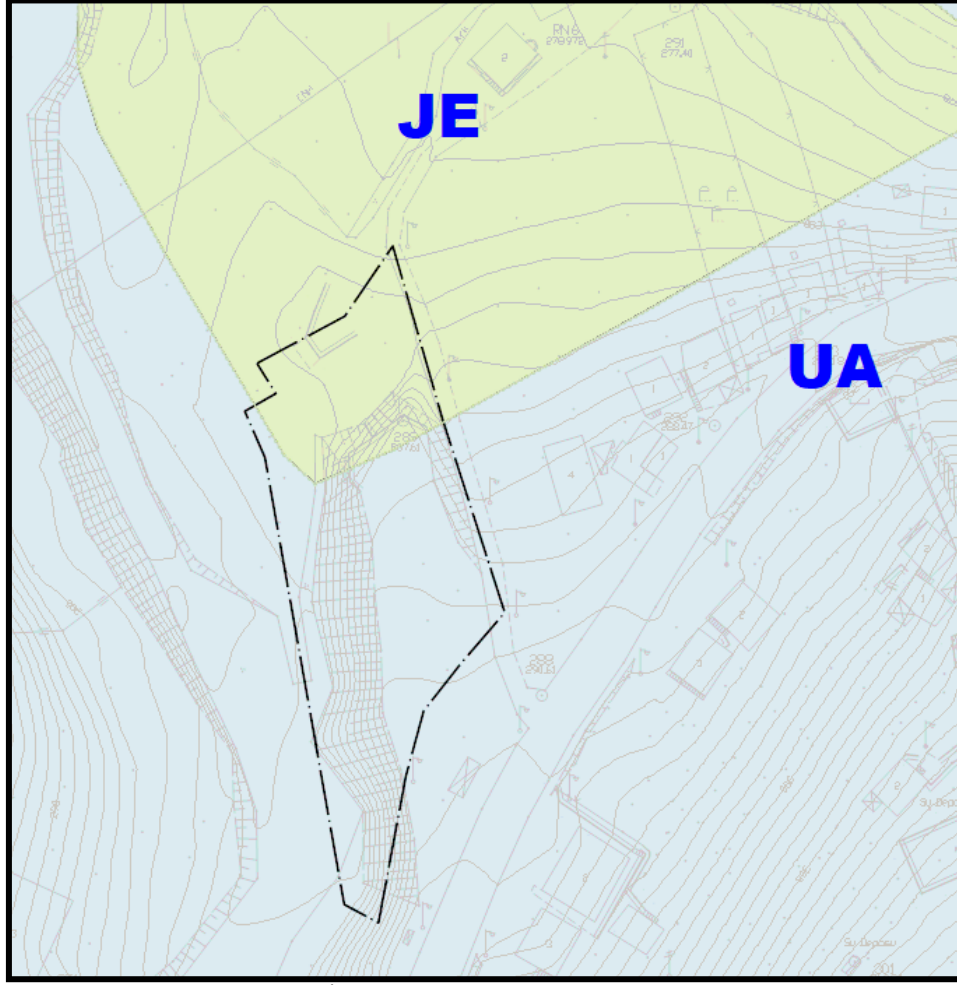


ŞEKİL 9: Akçaabat Jeoloji Haritası

1.5.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanında T.C. Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 21/11/2019 tarihli ve 174228 sayılı yazısı üzerine; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Doğanköy Mahallesi planlama alanı sınırları içerisinde 25.01.2019 tarihinde Jeolojik Etüd Raporları ile sayısallaştırılması yapılan “Afete Maruz Bölge” sınırları korunarak yerleşime uygunluk haritasına işlenmiştir. Bu harita ve raporlara göre Plan değişikliğine konu olan alan, "Uygun

Alan (UA)" ve jeolojik etüt gerektiren "JE" olarak değerlendirilmiştir. Bu raporun söz konusu alanlar için sonuç bölümünde belirlemiş olduğu hususlara uyulması gerekmektedir.



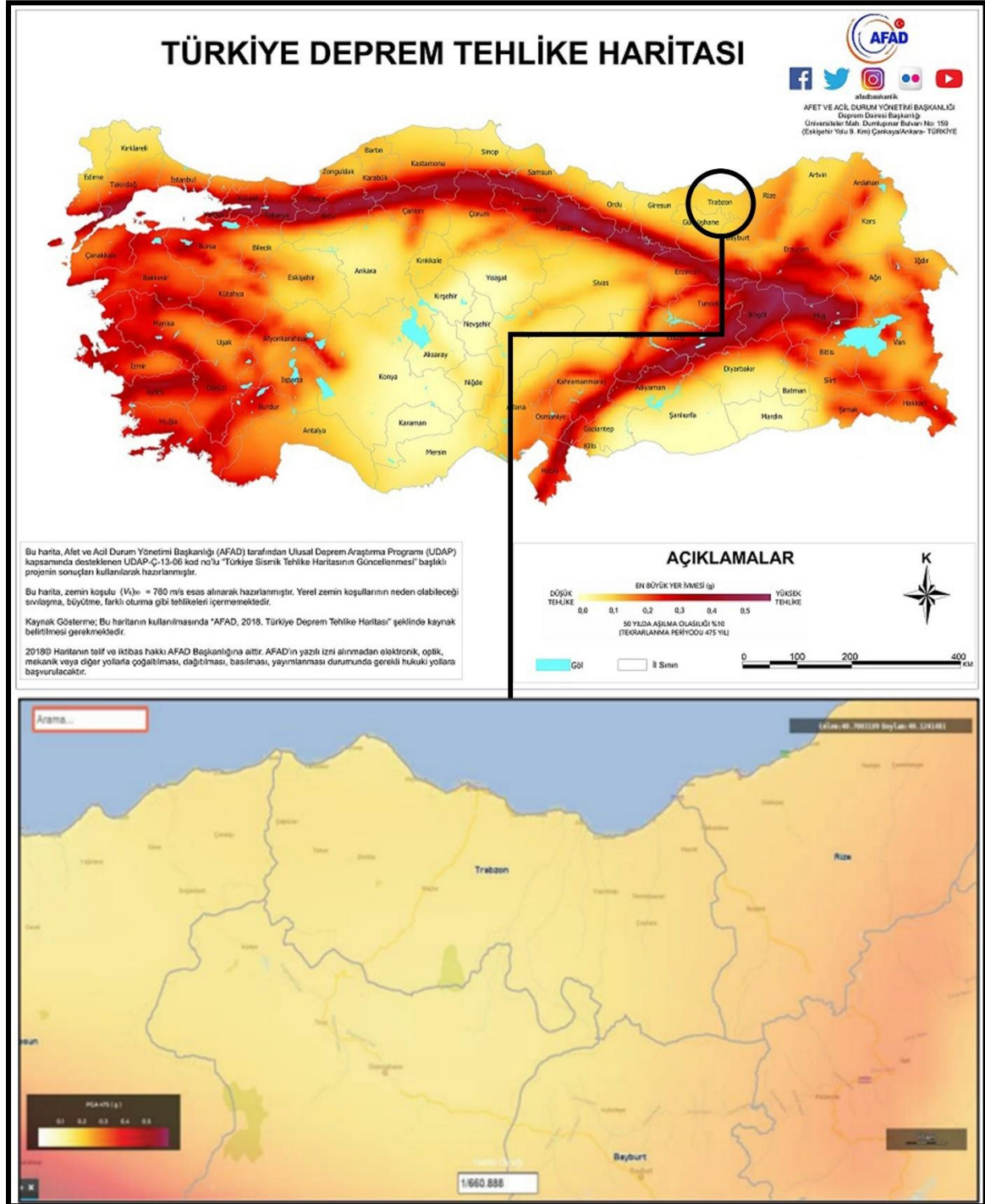
ŞEKİL 10: Planlama Alanı Yerleşim Durumu

1.5.2. Deprem Durumu

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir. Genel bir tanımla depremsellik (sismisite), o bölgedeki tektonik aktivitenin bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bölgede oluşan depremlerin parametrelerini, sıklığını ve episantral şiddet-mesafe bağıntılarını kapsar. Yani bölgede oluşan depremlerin bütün özelliklerini tespit etmek anlamına gelir.

Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesinden amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedenledir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Bu açıdan bakıldığında Akçaabat kenti Doğanköy Mahallesi deprem yönünden en düşük risk etkisine sahip kuşakta yer almaktadır. Aşağıdaki şemada verilen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre düşük tehlikeli deprem bölgesinde yer aldığı görülmektedir.



ŞEKİL 11: Akçaabat İlçesi Depremsellik Analizi

1.6. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının yer aldığı Doğanköy Mahallesi 2973 ada 16 ve 17 parseller Akçaabat Belediyesi, 1 parsel ise maliye hazinesi adına kayıtlıdır.

2. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Doğanköy Mahallesinin ana ulaşım bağlantısını Akçaabat-Düzköy Devlet Karayolu sağlamaktadır. Söz konusu yolun konforlu bir ulaşımı sağlamak üzere niteliğinin arttırılarak Doğanköy yerleşiminin Akçaabat ile olan entegrasyonunun güçlendirilmesi amacıyla yapılan çalışmalar kapsamında mahallenin merkezinde Akçaabat Belediyesi mülkiyetindeki 2982 ada 4, 5, 6, 7 nolu taşınmazlar üzerinde bulunan işyerlerinin yıkılması gerekmektedir. Karayolu yol koruma kuşağı içerisinde kalan bu işyerleri yerleşimin ticari hizmetlerinin sağlandığı merkez konumundadır. Karayolu kapsamında merkez niteliğindeki söz konusu işyerlerinin yıkılması ile Doğanköy Mahallesinde ticari hizmetlerin sekteye uğrayacağı çok açıktır.

Bu bakımdan söz konusu işyerlerinin yıkılması ile birlikte ortadan kalkacak olan ticari merkezin yeniden tesis edilebilmesi için mahallenin merkezi konumunda, mevcut yerlerine yakın ve erişilebilir mesafede yer seçiminin yapılması ve bu doğrultuda imar planında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda mevcut merkeze en yakın ve kamu elinde yer alan araziler değerlendirilmiş ve mevcut imar planında da Küçük Sanayi Sitesi, Günübirlik Tesis Alanları, İbadet Alanı, Sosyal Tesis ve Karma Kullanım Alanlarından oluşarak merkez niteliğinde planlanmış, Söğütlü Deresinin batı yönünde kavis çizerek oluşturduğu dairesel bölgede yer alan belediye ve maliye hazinesine ait 2973 ada 1, 16 ve 17 parsellerin en uygun alan olduğu değerlendirilmiştir. Parsellerin ticari fonksiyonda planlanması ile mevcut imar planının merkez oluşumuna dayalı kararları ile bütünlük sağlayacak olması, Akçaabat-Düzköy Devlet Karayoluna çok yakın konumda olması, mevcut imar planında parsellerin taşıt ulaşımının Karayolunun Doğanköy 'deki ana kavşağına 10 metrelik yol ile bağlanması, mülkiyetin kamu elinde bulunması ile kamulaştırma maliyetinin bertaraf edilmesi yer seçimi kararları üzerinde ana belirleyici etmenler olmuştur.

Söz konusu parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni ile 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planlarında “Meskûn Yerleşik Alan”, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Park Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise “Park Alanı ve 7 metrelik yaya yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler, zorunluluklar ve gerekçeler kapsamında söz konusu parsellerde Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

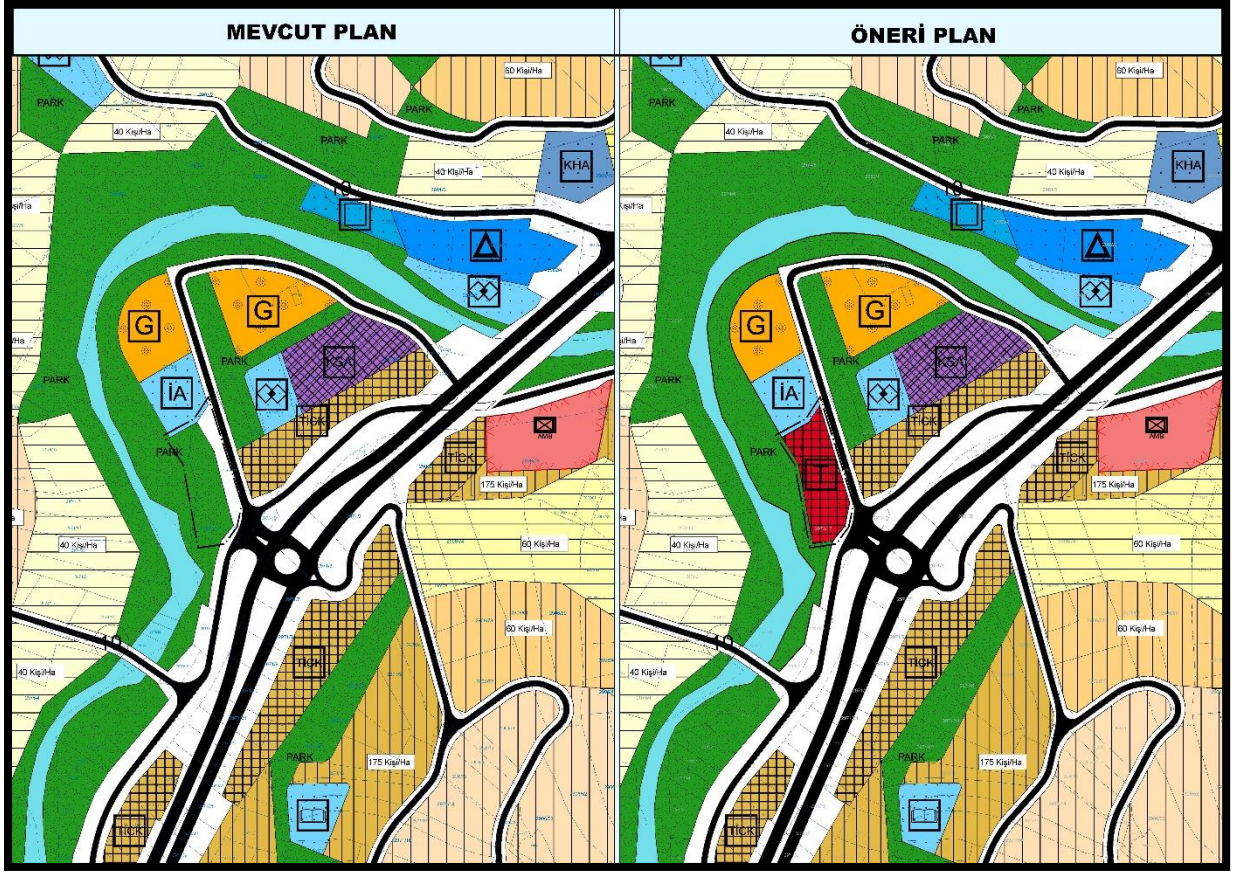
Bu değişiklik kapsamında mer'î imar planında ibadet alanı olarak planlanmış alan ile Akçaabat-Düzköy Devlet Karayolu arasında kalan ve mülkiyeti kamuya ait olan parsellerde 2.300 metrekare büyüklüğünde ticaret alanı oluşturulmuştur. Bu noktada alan sınırları, doğu yönünde, mevcut imar planında ibadet alanının 10 metrelik taşıt yolundan aldığı cephe hattının Karayoluna dek uzatılması, batıda ise mevcut imar planındaki yeşil alanın arazi koşullarına göre yeniden düzenlenmesi ile belirlenmiştir. Oluşturulan ticaret alanı ile mevcut plandaki ibadet alanının cephe hatlarında bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan düzenleme ile değişikliğe konu olan bölgede park alanlarında yukarıda izah edilen zorunluluk ve gerekçeler kapsamında yaklaşık 1700 metrekarelik bir azalma söz konusu olmuştur. Bununla birlikte Doğanköy Mahallesi mer'î nazım imar planının plan açıklama raporuna göre plan dönemi için öngördüğü nüfus büyüklüğü 8.850 kişidir. Yine aynı planda yeşil alan olarak planlanmış alanlar ise 237.298 metrekaredir. Buradan hareketle planlama alanında kişi başına düşen yeşil alan oranı da $26.81 \text{ m}^2/\text{kişi}$ olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği sonucunda ise bu oran $26.62 \text{ m}^2/\text{kişi}$ olmuştur. Bu açıdan bakıldığında plan değişikliği ile oluşan kent bütününde kişi başına düşen yeşil alan oranının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ek-2 tablosunda yer alan $10 \text{ m}^2/\text{kişi}$ oranının çok üzerinde korunduğu görülmektedir. Öte yandan plan değişikliği ile herhangi bir nüfus artışı getirilmediği dikkate alındığında yeşil alanın yeniden düzenlenmesi ile bölgedeki yeşil alan hizmetinin de bütünüyle yok edilmediği, plan değişikliğine konu olan bölgede bu hizmetin sağlanacağı aktif yeşil alanların yeterince yer aldığı da ortadadır.

Kent bütünü için zorunluluk arz eden ve bir kentin temel bileşenleri arasında yer alan kent merkezinin yeniden tesis edilmesi kapsamında yukarıda açıklanan gerekçeler ve kararlar doğrultusunda nazım imar planı değişikliği aşağıda sunulduğu gibi oluşmuştur.

3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama Alanında Doğanköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.



ŞEKİL 12. Planlama Alanına Ait Mevcut ve Öneri İmar Planı Değişikliği