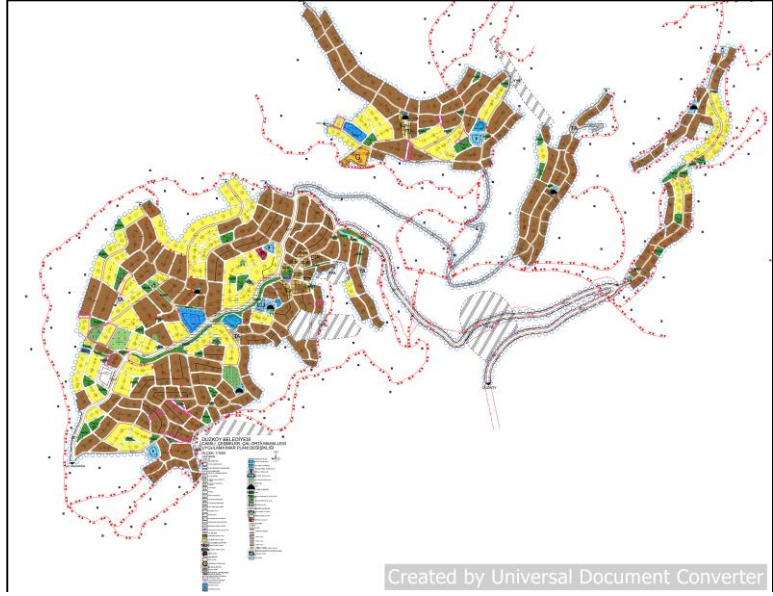


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ CAMİLİ, ÇEŞMELER VE ÇALKÖY-ORTA MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 1/1000

ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

2023

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1 Fiziksel Yapı	4
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	3
2.1.2 İklim Yapısı.....	6
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	6
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu	8
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	8
2.3 Mekansal Gelişim	9
2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci.....	9
2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci	11
2.4 İdari Yapı	13
2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı	13
2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı	13
2.5 Nüfus Yapısı	14
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	14
2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı	15
2.6 Ekonomik Yapı	15
2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	15
2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı	16
2.7 Mülkiyet Durum Analizi.....	16
2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	17
2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	17
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	17
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	18
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	20
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	20
6. MEVCUT PLAN.....	20

7. PLAN TEKLİFİ	21
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	21
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	21
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	21
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	21
7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu.....	34
7.6 Nüfus Hesabı Tablosu	34
7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	34
8. PLAN HÜKÜMLERİ	34
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	34
10. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI	35

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar, Düzköy ilçesinin mülga Çal Belediyesi sınırları içinde bulunan daha sonra Camili, Çeşmeler ve Çalköy-Orta Mahallelerine dönüşen bölgede meri uygulama imar planındaki kentsel alanları kapsamaktadır. Bu rapor genelinde söz konusu mahalleleri içeren bölge açıklamalarda “Çal Mahallesi” şeklinde kullanılacaktır. Söz konusu alanın Düzköy ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 7 kilometredir.

Planlama alanına ulaşım, karayolu ile D010-21 nolu Trabzon-Giresun Devlet Karayolu’ndan Akçaabat ilçesinin Yaylacık mevkiinden ayrılan 25 km uzunluğundaki 61-76 ve 61-80 nolu il yollarından sağlanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanlarının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Planlama alanının topoğrafik, jeolojik ve jeoteknik (sondaj, laboratuvar, arazi gözlemleri vs.) özellikleri göz önünde bulundurulmuş elde edilen veriler ve değerlendirmeler doğrultusunda Çal Mahallesi'nin jeolojik-jeoteknik durumu Şekil 2'de gösterilmiştir. Planlama alanları, genel olarak yerleşme uygunluk açısından önlemlenmiş alan ve uygun alanlardan oluşmaktadır. Ayrıca bölgede topoğrafik arazi eğiminin yüksek olmasından dolayı heyelan riski taşıyan ve yerleşime uygun olmayan alanlar ile jeolojik etüt gerektiren alanlarda mevcuttur.

2.1.2 İklim Yapısı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde kıyı kesiminde bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır. Planlama alanının yer aldığı Düzköy ilçesi, Çal Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3	-7.4

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
10.07.1992 115.1 mm	12.03.1968 32.3 m/sn	15.01.1950 115 cm

2.1.2.1 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

2.1.2.2 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.

2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

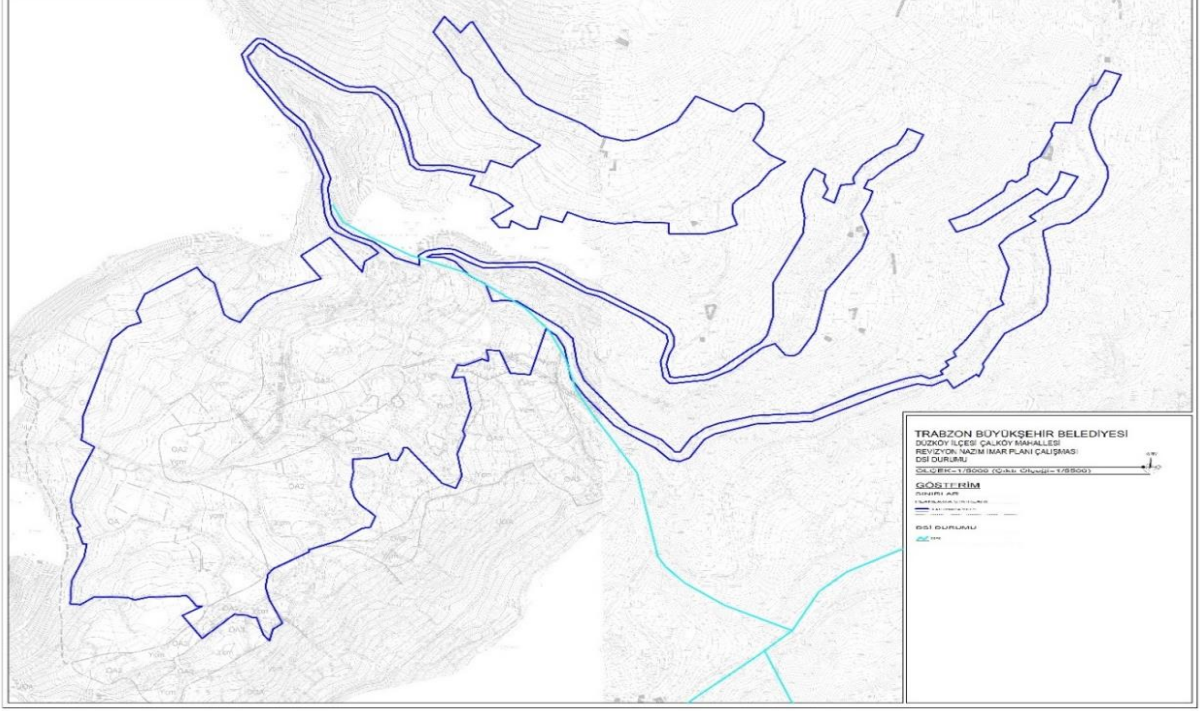
Bölgesel olarak rüzgar esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Çal Mahallesi doğusunda Düzköy ilçe merkezi, batısında Tonya ilçesi, kuzeyinde Taşocağı Mahallesi, güneydoğusunda Gürgendağ Mahallesi ve Güneybatısında Çayırbağı Mahallesi ile çevrilidir. Çal Mahallesi'nin fiziki yapısını Alp orojenisinin kıvrımlarının etkileri oluşturmuştur. Morfolojik yapısı iç ve dış kuvvetlerin etkisi ile (akarsular, rüzgarlar, vb.) geniş vadiler oluşturmuştur. Vadiler genellikle V şeklindedir, tabandan dar vadilerdir. Sathın üzerindeki şekiller genellikle akarsular tarafından oyulmuştur. Akarsular çok az da olsa bazı yerlere alüvyonlar bırakmıştır (Şekil 3).

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

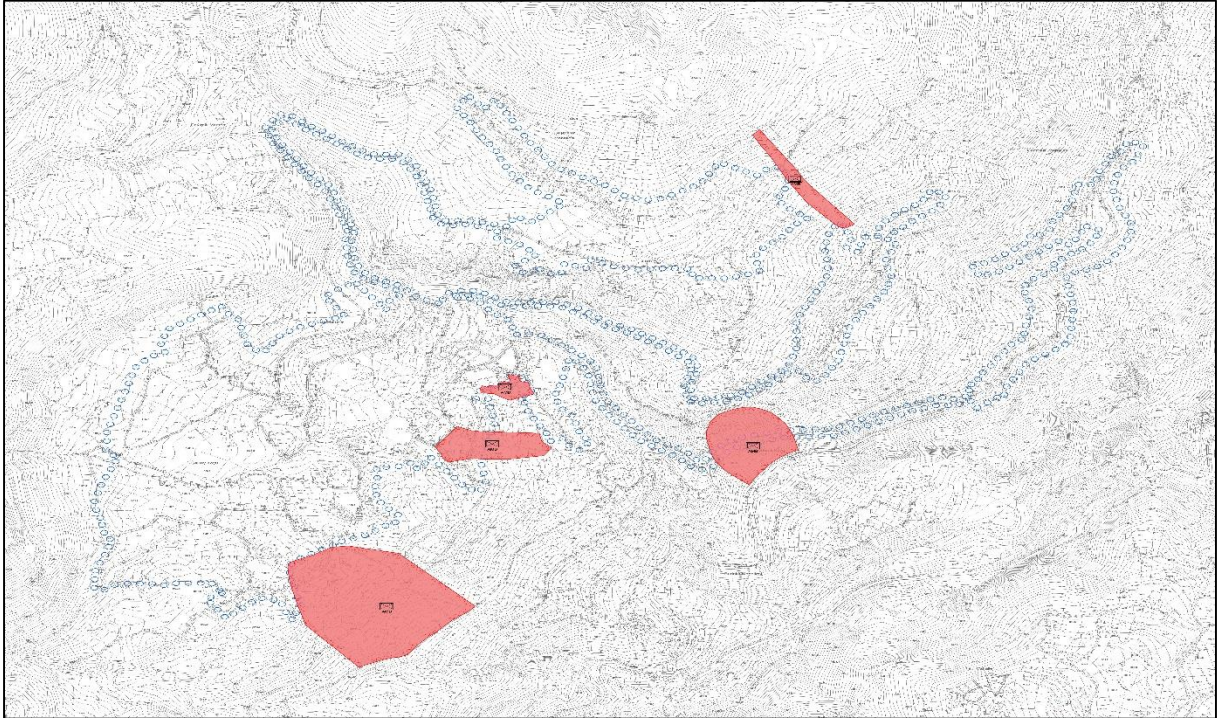
Çal Mahallesi'nde yer almakta olan akarsular aşağıdaki şekil üzerinde gösterilmiştir (Şekil 5). Mahalle sınırları içinde yer alan Konaga, Balık ve Kütüklük dereleri sürekli akış göstererek Söğütlü deresini beslemektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Çal Mahallesi İçerisinde Kalan Akarsular

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı genelinde “Afete Maruz Bölge” kararı verilmiş alanlar bulunmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Çal Mahallesi Afete Maruz Bölgeler

2.3 Mekansal Gelişim

2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci

Kentin hangi tarihte kurulduğunda dair net bir bulgu olmamasına rağmen kentin kuruluşunun M.Ö.2000 tarihlerine kadar dayandığı söylenmektedir. Kentin çekirdeği, Zağanos ve Tabakhane derelerinin arasında kalan ve derin uçurumlarla doğal koruma sağlayan şimdiki Bahçecik Mahallesi sınırları içinde kalan iç kaledir. M.Ö 750 yıllarında Trabzon kenti Milet kolonisinin egemenliği altına girmiştir. Antik Çağ kentlerinin agora, gymnasium, tiyatro gibi anıtsal temel mimari yapılarının aynı dönemde kentte yer alıp almadığı bilmemektedir. Roma döneminde Trabzon bir ticari liman kenti değil aynı zamanda askeri ikmal noktası olması nedeniyle askeri önemi olan kent idi. M.S. 54-68 yılları arasında serbest kent statüsüne kavuşmuş olması Roma için Trabzon'un önemini ortaya koymaktadır. Doğu Anadolu, İran ve Yukarı Mezopotamya ile ticari ilişkileri devrinin en yüksek seviyesine çıkartacak askeri yol ile sahil yolu yapılmıştır. Kervan yolunun kente doğudan giriyor olması, kentin gelişme yönünün de bu devirde surlarla çevrili çekirdek kentin doğusuna doğru Güzelhisar'a kadar olduğunu göstermektedir. Roma İmparatoru Hadrian'ın liman, hipodrom, askeri binalar, korunma yapıları ve su kemeri yaptırdığı dönemde ise kent, oldukça canlı bir ticaret merkezi görünümündedir.

Bizans İmparatorluğu, tarihte yeri aldığı Asya ve Avrupa menşeli ticaretin güvence içinde yapılmaya başlanması, Trabzon'un yeniden önemini artmasına neden oldu. Bu dönemin Trabzon'unda kent o zamanki gelişme sınırlarının dışında kale surları ile korunan çekirdek kentin batısına da genişleme göstermiştir. Gülbahartatun ve Pazarkapı'nın bir kısmının Hızırbey Mahallesi'nin tamamını olan 3.gelişme alanı Bizans Devri başlangıcından Komnenusların hakimiyetine kadar olan devreye rastlamaktadır. Trabzon, ticaret limanı kenti olmasının dışında Bizans'ın Haçlı seferi ile Latinler tarafından istilası nedeniyle yeni kurulmuş bir imparatorluğun başkenti olmasıyla da idari işlevleri üstlenmiş ve tarihinin en canlı devrini bu dönemde yaşamıştır. İmtiyazlı Cenevizliler kentin doğu ucunda bir kale ve kalenin altında bir iskeleye ve Venedikliler bu kalenin batısında bir başka kaleye sahip olarak imparatorlukla deniz taşımacılığında söz sahibi olmuşlardır.

Osmanlı imparatorluğu döneminde II. Mehmet'in küresel ticarete geçiş noktasındaki Karadeniz'de hakimiyet kurarak Avrupa-Asya arası ticareti kontrol altına alma isteği, Trabzon'un Türklerin eline geçmesinin sebeplerinden birisidir. 16.Yüzyıldan itibaren yeni pazarlar ve ticaret yollarına yönelen Batı Avrupa, Osmanlı İmparatorluğu'nun Asya-Avrupa küresel ticaretinin denetimin ve kazancını yavaş yavaş kaybetmesine yol açtı. 16.Yüzyıl Trabzon'daki gelişme de Karadeniz'deki serbest ticaretle birlikte ivme kazandı. Tebriz, Erzurum ve Trabzon güzergahı Asya mallarının Avrupa'ya en ekonomik aktarımını sağlıyordu. 17.Yüzyılda kent, doğuda Boztepe etekleri ve Çömlekçi, güneyde Yenicuma Camii'nin bulunduğu kesimler, batıda da Ayasofya Kilisesi'ne kadar yayılmış durumdadır.

18.Yüzyıla doğru Trabzon, hem bir eyalet merkezi olması hem de Karadeniz'in uluslararası ticarete açılması nedeniyle önemli bir nüfus artışına ve ticari hareketliliğe sahne olmuştur. Bu durum kentin sosyal ve mekânsal yapısında değişimler yaratmıştır. Bedesten, han, çarşı gibi kentsel yapılar bu dönemde artış göstermiştir. Kentin sınırları da doğuda Çömlekçi iskelesinin hemen ardından Boztepe'nin eteklerine ve batıda Gülbaharhatun Mahallesi'nin güneyindeki yamaçlara yayılmıştır. Kent merkezi Aşağıhisar'ın doğu köşesi, Pazarkapı, Mumhaneönü ve şimdiki Çarşı Mahallesi'nde idi ve bunun dışında doğudaki meydana kadarki kervan yolu boyunca devam ediyordu. İşlevsel dağılımlar, kentin tarihsel geçmişi, topoğrafik yapısı ve hakim ekonomisinin gerektirdiği ulaşım gibi altyapılar tarafından şekillenmekteydi. Trabzon, Osmanlı kentlerindeki yapıya uygun olarak konut işyeri ayırımına sahipti ve uzmanlaşmış imalat

etkinliklerinin bir aradalığı bir Osmanlı geleneğiydi. Bugünkü Çarşı Mahallesi'nin gelişimi, mahallenin genelinde yağın olan bedesten gibi yapılar bunu tam olarak göstermektedir.

19.Yüzyıl ve 20.Yüzyılın başları, Trabzon kent yapısı, kentin stratejik öneminin azalıp artmasına göre değişim göstermeye başladığı dönem olmuştur. 1813 yılında 15 bin olarak tahmin edilen nüfus, 1856 yılında artan ticaretin gerektirdiği hizmetleri karşılayan nüfus ihtiyacına bağlı olarak 70 bine çıkmıştı. Kentin günümüzde ayakta olan çoğu tescilli eski eserlerinin yapım ve onarım çalışmaları bu yüzyılda gerçekleşmiştir. Keyder vd.(1993) bu yüzyıldaki kentsel gelişmeyi şöyle özetlemiştir: “Trabzon’da Avrupa Ticareti’nin yoğunlaşması, ticaret kalıplarında da değişimlere yol açtı. Bundan başka Avrupa’dan yapılan ithalat yerel ve bölgesel tüketim alışkanlıklarını etkiledi. Limanın toplam ticareti içinde önemli bir kesimi oluşturan bölgesel ürünler ihracatı, toprak mülkiyeti ve üretim yöntemlerini, ihracatçılarla üreticiler arasındaki ilişkiyi pek etkilememekle birlikte; ekonomik gelişim, aralarında nüfus hareketliliği ve kentleşme en başta olmak üzere bir dizi toplumsal değişim neden oldu. Bu gelişmelerde Trabzon’u bir Ortaçağ kasabasından çağdaş kent öncesi liman kentine dönüştürdü.

20. Yüzyıl başlarına gelindiğinde kentin sınırları batıda Faroz, doğuda Değirmendere ve güneyde İç Kale, Soğuksu mevkiinin kuzey yamaçları ile Boztepe eteklerine kadar yayılmıştı. Kentin merkezi ise Pazarkapı, Çarşı ve Tabakhane semtlerinden daha doğuya şimdiki Meydan mevkiine doğru yoğunlaşmaya başlamıştı. Geleneksel imalathaneler ve çarşıların bulunduğu kesimler halen işlevlerini sürdürmekteydi. Fakat perakende ticaretin yayıldığı ve yoğunlaştığı kesimler Kunduracılar Caddesi ile Uzun Sokak ve Meydan bölgesi haline geldi. Mumhaneönü Semti, kervanla taşınan ürünlerin aktarım noktası olarak birbiriyle ilişkili gümrük, han, bedesten gibi yapıları ve geleneksel üretimi devam ettiriyorsa da oteller Çömlekçi Limanı ve Erzurum Yolu ile ilişkili olarak Meydan ve çevresi ile İskele Caddesinin olduğu kısımlarda yoğunlaşmaya başlamıştı. Konut alanları gelişmeye ve nüfusa bağlı olarak kentin kenar semtlerinin büyümesi şeklinde oluyordu. Batıdaki gelişme batının çekim merkezlerinden biri olan Kavakmeydan kısmında yoğunlaşmaktaydı. Toplumsal eylemler, konsolosluklar, idari yapılar Meydan ve çevresinde yer almaktaydı.

1.Dünya Savaşı’nın yarattığı gerilimli ortam, küresel ticareti etkilemesinden ve Osmanlı İmparatorluğu’nun bu savaşın aktörlerinden olmasından dolayı kent, hem toplumsal yapının hem de kent formunun değişimi açısından çarpıcı değişimlere sahne olmuştur. Savaş sırasındaki Rus işgali ile birlikte günümüzde dahi kentin merkezinin ulaşım omurgasını oluşturan Kahramanmaraş Caddesi ortaya çıkmıştır. Bu yolun amacı her ne kadar askeri nitelik taşısa da, uzun yıllar batıdaki konut alanlarını merkeze ulaştıracak olan ve merkezin batıya yayılmasını sağlayacak olan ana ulaşım aksı olacak olması, Trabzon’un mekânsal gelişme sürecinin şekillenmesinde önemli bir yer tutmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 1.Dünya Savaşı sonucunda çizilen yeni sınırlar ile kapalı duruma gelen küresel ticaretin sekteye uğraması ve savaşın vermiş olduğu yıpratıcı etki ile kentin çarşıları eski canlılığını yitirmiş olsa da, Karadeniz liman ticareti azda olsa devam etmişti. Uzun sokak, Kunduracılar Caddesi, Kahramanmaraş Caddesi ulaşım ana hatları, Meydan ve Zağnos Meydanı (Atapark) ve Kavakmeydan odağı ve Tabakhane, Mumhaneönü ve Pazarkapı imalat ve ticaret alanları il merkezi kentin işlevlerinin sürdürüldüğü yerler olarak görünmekteydi. İşgal sırasında Çömlekçi semtinin Güzelsaray yanında Ruslar tarafından yapılan rıhtım ve Gümrük binası ulaşım aktarma noktası olarak kullanılmaktaydı. Kara ulaşımının güçlüğü nedeniyle insan ve yük taşımacılığı Çömlekçi Limanı üzerinden yapılmaktaydı.

1940 yılında ticaretin Kahramanmaraş Caddesinde henüz varlık göstermemiş olduğunu Lambert’in hazırlamış olduğu imar planı sonuç raporunda görmekteyiz. Bu dönemin ticaret

hizmet sağlayıcı yolları, Kunduracılar Caddesi ve Uzun Sokak olarak öne çıkmaktaydı. Günümüzde kullanılan gümrük binası, Rize, Samsun ve Erzurum'dan gelen devlet yolları, kent merkezi ve limanın kesiştiği noktada idi. Yaya kullanımına öncelik veren kentsel yapı nedeniyle sokaklar dar ve otomobil kullanımına elverişli değildi. Transit bağlantı Lambert'in önerisine göre batıda o devirde kullanılmakta olan ve 1873 yılında açılan şimdiki Trabzonspor Caddesi (İnönü Bulvarı) olarak şekillenmiş ana ulaşım yolundan Uzun Sokak ve Kahramanmaraş Caddesi aracılığıyla Meydan'a; oradan da İskele Caddesi'ni takip ederek doğuda eski Erzurum Yolu boyunca uzanmakta idi. Bu ulaşım güzergahı, kenti mekânsal gelişmesine de etki yapmış ve güzergahın etrafında gelişmenin yoğunlaştığı görülmüştür.

1956 yılında sahil yolunun açılması ile birlikte kent içinde kendine yer bulamayan birçok kullanım, sahil boyunca yerleşmeye başlamıştı. Lambert planının önermediği bu yol; kentin kıyıları boyunca doğu batı yönündeki hareketliliği artırmıştır. Cumhuriyetle birlikte hız kazanan modernleşme sürecinin mekânsal yansımaları bu dönemde Trabzon'da da görülmekteydi. Kamu yapıları, eğitim yapıları, üniversite gibi kampüs niteliğindeki yapılar, kentin gelişme alanlarındaki büyük açıklıklarda yer seçmeye başlamışlardı. Kentin hizmetler sektöründeki işgücü sayısının 1935-60 yılları arasındaki artışı, buna karşılık hizmetler sektöründe ticaretin payının düşüş yaşıyor olması, kentin eskiden olduğu gibi uluslararası ticarete uzmanlaşmış bir liman kenti olma özelliğini kaybedip, eğitim, sağlık gibi işlevlerin çevresindeki illere hizmet ediyor olmasından kaynaklanan alt bölge merkezi özelliği kazanmasına neden olmuştur. Bunun yanı sıra sahilten geçen yol ve limanın yapılışı ile doğuda sanayinin oluşmasına ve kentin doğu kesimlerinde ana yol üzerinde toptan ticaret ve olağanüstü ihtiyaçların yığılma göstermesine neden olmuştur.

1980'li yılların ortasında kentin çeperinde yer alan diğer yerleşmelerde konumlanmaya başlayan kamu kurumları, eğitim kurumları ve konut alanları, sistemli bir gelişme yönünden kontrolü çok güç olan mekânsal yayılmaların artmasını sağlamıştır. 1990'lı yıllarda nüfusu 2000 kişiyi geçen yerleşmelerin belde teşkilatı ile belediye olabilmelerinin önü açıldığında Trabzon çeperinde gelişmeye başlamış olan bu yerleşmeler, kendi yönetim yapılandırmalarını oluşturarak kentsel gelişmenin yayılmasına neden olmuşlardır. 2000'li yıllara gelindiğinde Trabzon'un kent bölge sınırlarında, batıda Söğütlü, Yıldızlı, Akyazı; doğuda Pelitli, Yalınca ve Kaşüstü; güneyde Çukurçayır beldelerinin oluşturulması yüzünden hem idari bir parçalanma yaratılmış hem de öngörülme ve gerekli olmayan mekânsal gelişme alanlarının oluşması sağlanmıştır. 2012 yılından itibaren ise Trabzon idari statü ve belediye yönetimi açısından büyükşehir belediyesi olmuş ve yerleşmenin kent çeperlerinde yukarıda belirtilen birçok belde belediyesi kapatılarak mahalle statüsüne dönüştürülmüştür. Ancak bu yerleşmelere ait mekânsal gelişmeyi öngören imar planları geçerliliğini halen devam ettirdiğinden günümüzde özellikle konut amaçlı gelişmenin kent merkezinin bütünleştiğinde olan bu yerleşmelerde sürdüğü görülmektedir.

2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci

Bölgenin tarihi içerisinde Trabzon'un tarihi ele alındığında batılı tarihçiler bölgede ilk olarak Yunanlı kolonistlerin yerleşmiş olduklarını belirtmektedirler. Fakat yapılan araştırmalar neticesinde bölgede ilk yerleşen kabilelerin Orta Asya kökenli Turani kavimlerinin uzantıları oldukları konusunda tarihçiler fikir birliği içerisinde oldukları görülmektedir.

Kanuni Sultan Süleyman devrine ait kayıtlara göre, günümüz Düzköy ilçesinde 5 yerleşim yeri bulunmaktaydı. Bu kayıtlarda sözü geçen yerleşim birimleri; Düzköy (Haçka), Çayırbağı (Sidiksa), Aykut (Horovi), Gürgendağ (Kalkiyu) ve Çalköy (Çal)'dür. Dolayısıyla bu durum bölgede Osmanlı fethi öncesinde de kırsal nitelikte bir takım yerleşim birimlerinin varlığını ispatlamaktadır.

2.4 İdari Yapı

2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin on sekiz ilinden biri olan Trabzon, bölgenin güneyinde yer almaktadır. Trabzon ilinin idari açıdan sınır komşusu olan iller; güneyinde Rize, batısında Giresun, güneybatısında Gümüşhane ve güneydoğusunda Bayburt'tur.

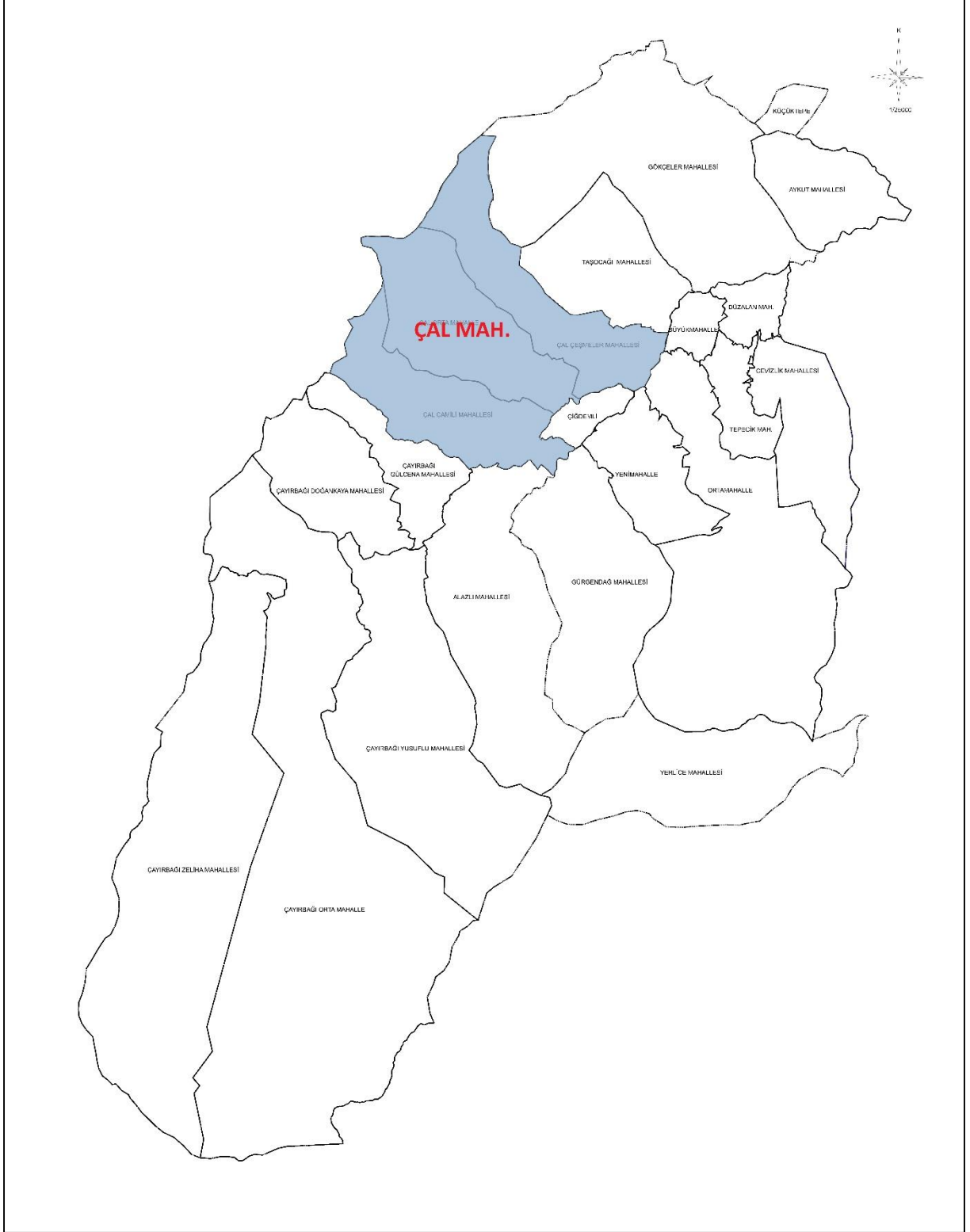
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfikebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır (Şekil 8).



Şekil 8. Trabzon ili İdari Yapısı

2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı

Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçelerden nüfus açısından 15.sırada Düzköy yer almaktadır. 1990 yılında ilçe statüsüne getirilen Düzköy'de belediye teşkilatı 1960 yılında kurulmuştur. 2013 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Düzköy ilçesine bağlı mahalle sayısı 22 olmuştur (Şekil 9).



Şekil 9. Düzköy İlçesinin Mahalleleri

2.5 Nüfus Yapısı

2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2022 TÜİK verilerine göre, 818.023 kişi olup Türkiye nüfusunun (85.279.553 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2020 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 174 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına

bakıldığında; Trabzon ili 2019 yılında 808.974 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30,07'sini oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak (TR90 Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon) bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Düzköy ilçesinin nüfusu 13.312 kişidir. Düzköy ilçesinin 1980 yılından günümüze kadar nüfus trendi incelendiğinde ilçe nüfusunun genel olarak azaldığı söylenebilir. Düzköy ilçesi nüfus sıralamasında Trabzon kenti içerisinde 15. sırada yer almaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Trabzon İlçe Yerleşmeleri Nüfusları

	Toplam Nüfus
Akçaabat	129.290
Araklı	48.581
Arsin	30.911
Beşikdüzü	23.774
Çarşıbaşı	15.227
Çaykara	13.070
Dernekpazarı	3.761
Düzköy	13.312
Hayrat	7.667
Köprübaşı	4.318
Maçka	24.709
Of	43.591
Ortahisar	335.628
Sürmene	25.950
Şalpazarı	10.434
Tonya	13.457
Vakfikebir	27.060
Yomra	47.283

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr>, 2022

Düzköy ilçesi 2013 yılına kadar; Merkez, Aykut, Çalköy ve Çayırbağı olmak üzere 4 adet belde ile Yerlice, Alazlı, Çiğdemli, Gökçeler, Gürgendağ, Küçüktepe ve Taşocağı olmak üzere 7 adet köy yerleşim birimi içermekteydi. 2013 yılı sonrasında yapılan yönetsel değişikliklerle ilçedeki beldeler mahalle olmuş ve ilçeye bağlanmıştır. Güncel olarak ilçede toplamda 22 adet mahalle bulunmakta olup Çal Mahallesi ve Düzköy ilçe bütünü nüfuslarındaki değişim aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Yıllara Göre Düzköy İlçesi Tüm Mahallelerin Nüfusları

Mahalle Adı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Çal Mah.	1580	1551	1582	1495	1467	1446	1443
Düzköy (Toplam)	14.259	13.958	14.511	13.909	13.815	13.575	13.312

2.6 Ekonomik Yapı

2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

Trabzon ilinin sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa

dayanmaktadır. Nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı

Trabzon il genelinde hakim olan sektörel dağılım Düzköy ilçesi ile benzerlik göstermektedir. Sektörel dağılımda hizmetler sektörü en yüksek, sanayi sektörü ise en düşük paya sahiptir. İlçede sanayi tesislerinin fazla olmaması yerleşme içinde istihdam olanaklarını azaltmaktadır. 2026 ve 2040 yılı için yapılan sektörel projeksiyonlarda ise özellikle tarım ve hayvancılık sektörlerinin gelişmesi ön görülerek ilçenin ekonomik olarak kalkınması hedeflenmiştir.

Yerleşme genelinde tarım arazileri, orman arazileri ve mera alanları bulunmaktadır. Ancak geleneksel tarım yöntemlerinin kullanımı ile arazi yapısı ve topografik yapıdan dolayı modern tarımın uygulanmayışı nedeniyle tarımsal faaliyetlerden yeterli verim alınamamaktadır. Gerek yerleşme ölçeğinde gerekse il ve bölge ölçeğinde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi sektörüne yeterli istihdam ve katma değer oluşturulamamaktadır.

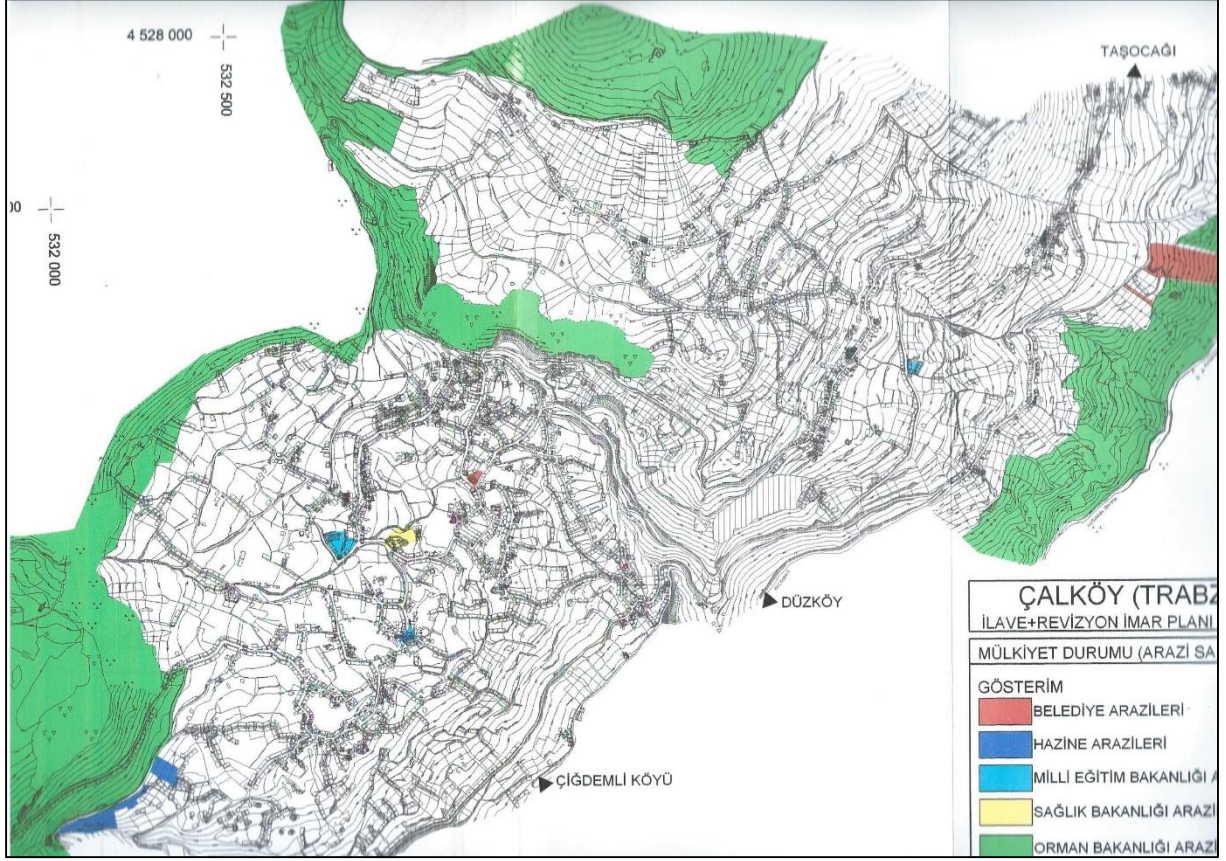
İlçenin rakımının yüksek olması, arazi yapısının engebeli ve dağınık oluşu, tarım ürünlerinin çeşitliliğini ve verimini sınırlandırmakta, sahip olduğu meralar ve otlaklar hayvancılık açısından büyük bir avantaj sağlamaktadır. İlçenin coğrafi yapısı ve iklim özellikleri tipik Karadeniz özelliği göstermektedir. Bu nedenle ürün deseni polikültür tarıma elverişli olmayıp, üretim belli başlı ürünler üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu ürünlerin önemli bir kısmını mısır, patates, fındık, fasulye, hayvan pancarı ve karalâhana oluşturmaktadır. Bunların yanı sıra ek gelir getirici ürünler olarak mavi yemiş, çilek ve ceviz üretiminin yaygınlaştırılması çalışmaları devam etmektedir. İlçede hayvancılık yaygın olarak yapılmaktadır. Hayvanlar yazın yaylalarda, kışın ise ahırlarda beslenmektedir. Hayvancılık daha çok süt sığırcılığı şeklindedir. Hayvanlardan elde edilen sütlerin bir kısmı ilçedeki süt mandıralarında işlenmekte, bir kısmı da diğer ilçelerdeki süt mandıralarına gönderilmektedir.

Düzköy ilçesi sektörel yapı içerisinde hizmetler sektörü en önemli sektördür. 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında; 2040 yılı sektörel dağılımları incelendiğinde hizmetler (%40) sektörünün artacağı görülmektedir. Kentte hizmet sektörü eğitim, sağlık, resmi kurum-idari hizmetler, inşaat ve ticaret birimlerinden oluşmaktadır.

Düzköy ilçesinde sanayi sektörü gelişmemiştir. İlçede küçük çaplı demirci, tamir, servis ve küçük ölçekli imalathane gibi faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır.

2.7 Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı genelinde özel mülkiyette arazi sahipliliği yoğunluktadır. Yerleşmede az sayıda belediye, hazine, vakıf, milli eğitim bakanlığı, sağlık bakanlığına ait mülkiyet bulunmaktadır. Yerleşmenin etrafında ise oldukça fazla orman arazisi vardır. Plan değişikliğine konu olanalar ise özel mülkiyette kalmaktadır (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının Halihazır ve Kadastral Durumu

2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, kırsal yerleşme özelliği göstermektedir. Genel olarak mevcut yerleşik doku ve yapılaşmalar konut amaçlı kullanılmaktadır. Yerleşmedeki boş araziler ise çoğunlukla tarla ve fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır.

2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanı ve değişiklik yapılacak alanları etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşik ve kısıtlamalar bulunmamaktadır. Yerleşmenin çevresindeki boş ve tarımsal amaçlı kullanılan alanlar, orman alanları, arazi yapısı açısından çevresel değerler içinde yer almaktadır.

3. 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 yapılacak imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararlarına uyulacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

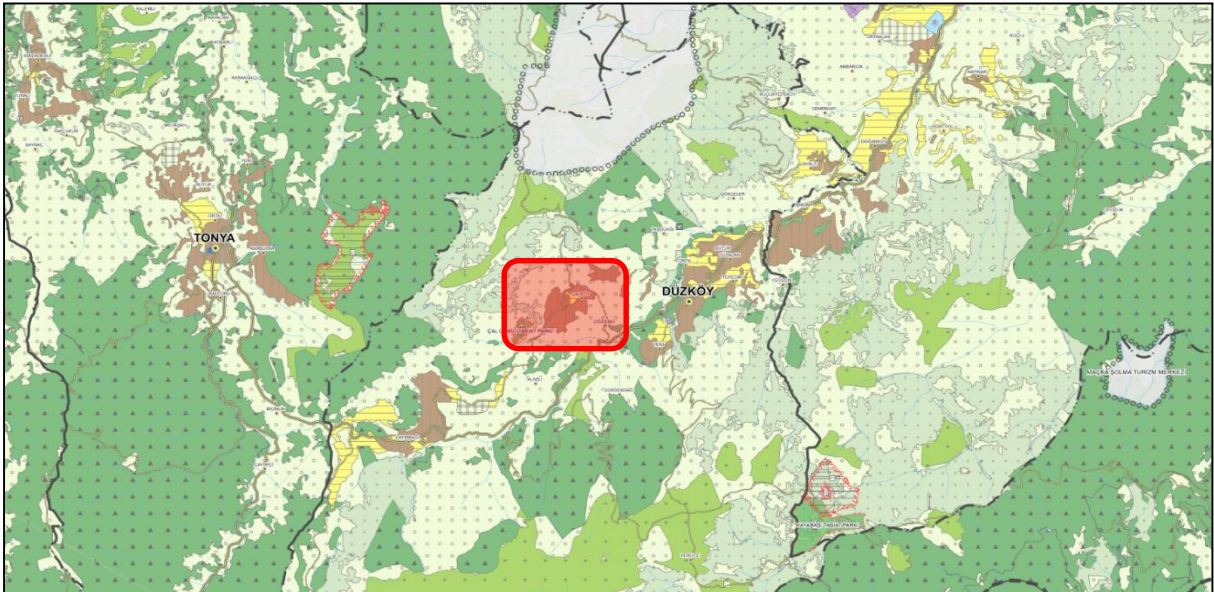
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

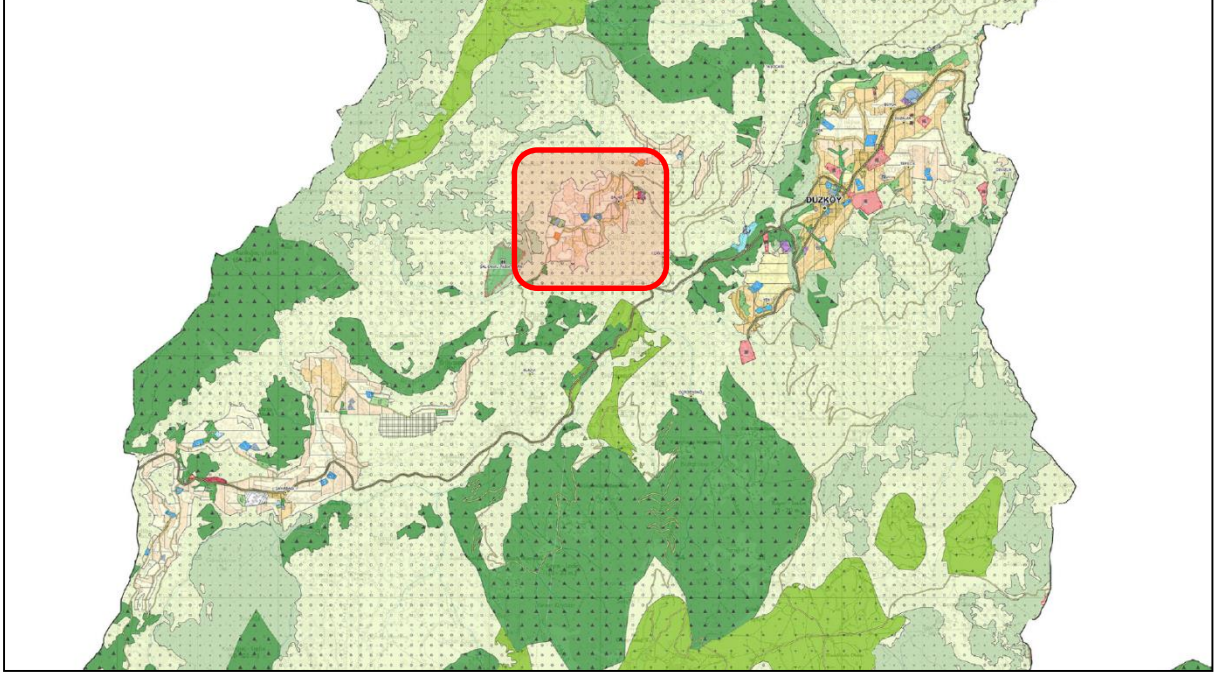
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanı; “Tarım Alanı” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 12).



Şekil 12. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında ise hakim arazi kullanım olarak “*Kentsel Yerleşik ve Gelişme Konut Alanı*” içerisinde kalmaktadır (Şekil 13).



Şekil 13. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konu olan alanlar, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında genel olarak mevcut-gelişme konut alanları, belediye hizmet alanı ve imar yolları ile park-yeşil alan olarak planlanmıştır (Şekil 14).

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amacı

Düzköy ilçesi, Camili, Çeşmeler ve Çalköy-Orta Mahallelerine (mülga Çalköy Belediyesi) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih ve 286 sayılı kararı ile onanmıştır. Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve planlama kararlarına bağlı olarak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile kentsel alan kullanım niteliklerini ve yapılaşma koşullarını düzenlenmeye yönelik planlama çalışmaları yapılmıştır.

Düzköy Belediye Meclisininin 06/04/2023 tarih ve 8 sayılı kararı ile uygun görülen ve Trabzon Büyükşehir Meclisininin 14/06/2023 tarih ve 481 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, askı ilanına çıkarılmış ve söz konusu uygulama imar planlarına yapılan itirazların; 3194 sayılı imar kanununun 8(b) maddesine göre Düzköy Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmesi sonucunda alınan meclis kararları kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması bu çalışmanın amaç ve kapsamını oluşturmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekeşesi

Planlama alanına yönelik olarak Düzköy Belediye Meclisininin 05/10/2023 tarih ve 130-131-132-133-135-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148 sayılı kararları ile uygun ve kısmen uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlarına göre uygulama imar planı kararlarında değişiklikler yapılması gerekmektedir.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

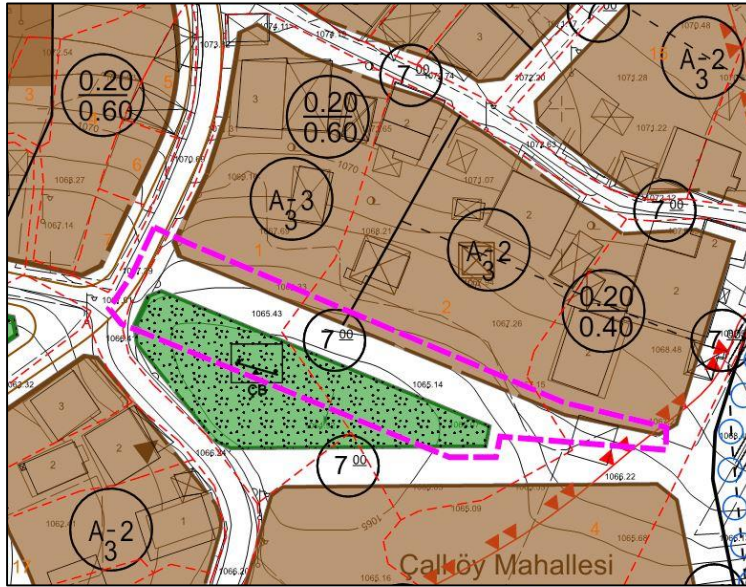
3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında herhangi bir tür ve ölçekteki mekânsal planlarda belirlenmiş olan plan kararlarının değiştirilmesinde ilgili yönetmeliğin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek.8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan 3194 sayılı imar kanununun 8 (b) maddesine göre imar planlarına yapılan itirazlardan uygun görülenlerin plan değişikliği olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

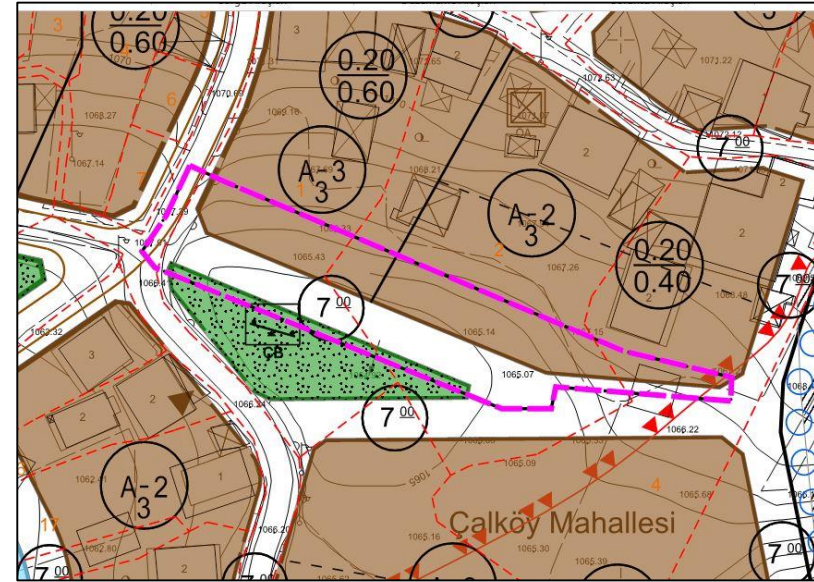
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Düzköy ilçesi, Camili, Çeşmeler ve Çalköy-Orta Mahallelerine (mülga Çalköy Belediyesi) yönelik yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 12 adet planlama alanına ilişkin olarak plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu uygulama imar planı değişiklikleri aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır:

1-KONUT ALANI VE İMAR YOLU DÜZENLEMESİ



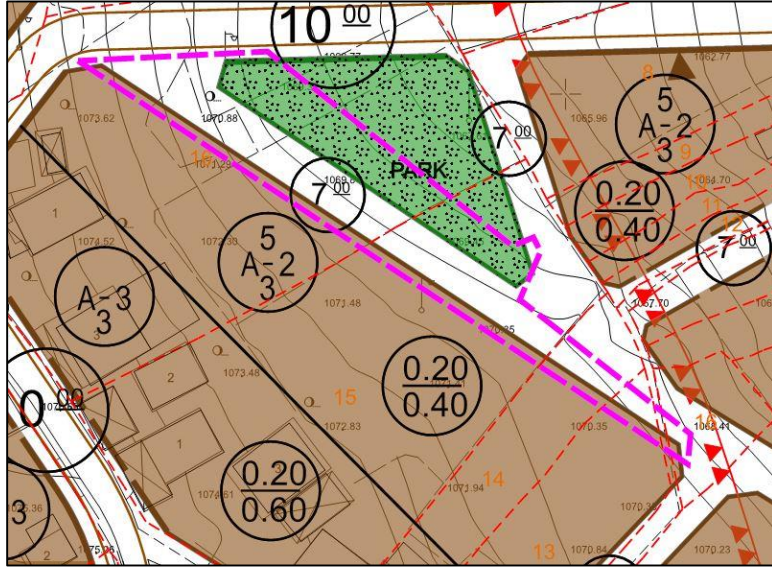
Şekil 15. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



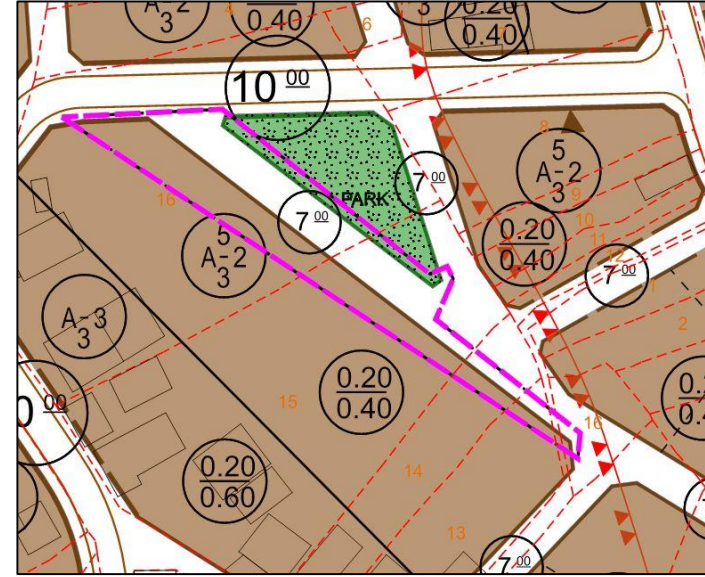
Şekil 16. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı, park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 15). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 130-135 sayılı kararlarına istinaden yürürlükteki uygulama imar planı nüfusunun 5100 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 61.275 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 12 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle yeşil alanının bir kısmı kaldırılarak seyrek ve düşük yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılan bu düzenlemeye istinaden 7 m genişliğindeki imar yolu da yeniden düzenlenmiştir (Şekil 16).

2-İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



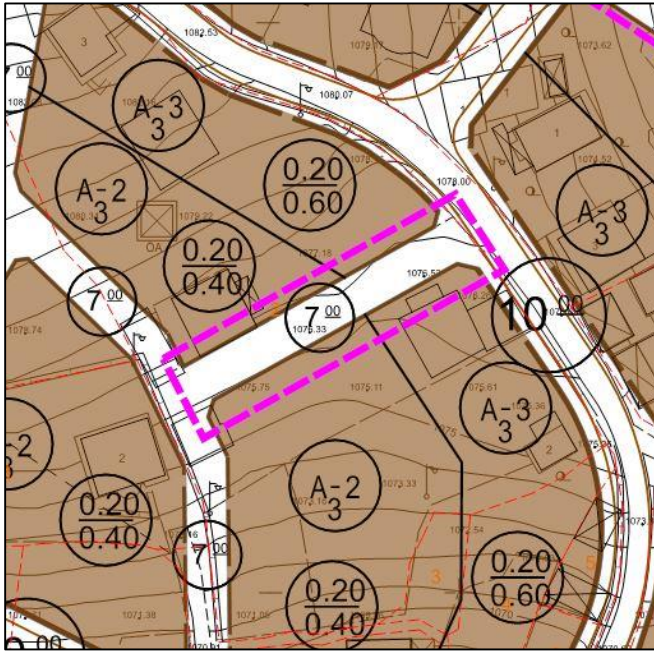
Şekil 17. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



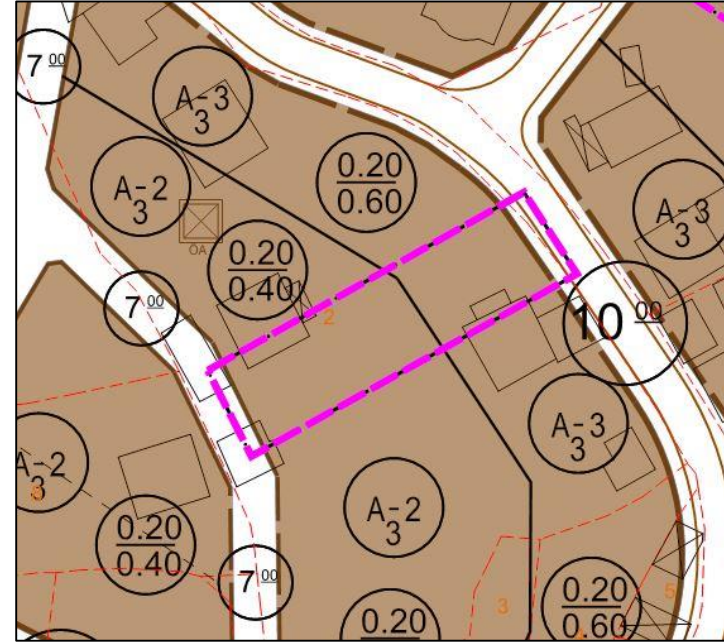
Şekil 18. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 17). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 131 sayılı kararına istinaden parseller üzerinde bulunan yeşil alanın-parkın daraltılması ve mekânsal formunun düzeltilmesi ile parsel alanından geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanlarının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu ve yolun aynı parsel sınırları içinde güzergahının kaydırıldığı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı ve 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 18).

3-KONUT ALANI DÜZENLENMESİ



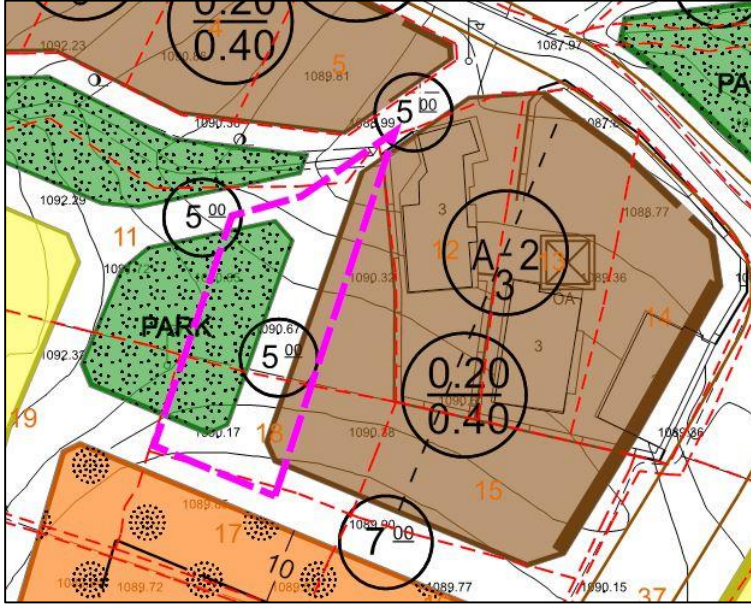
Şekil 19. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



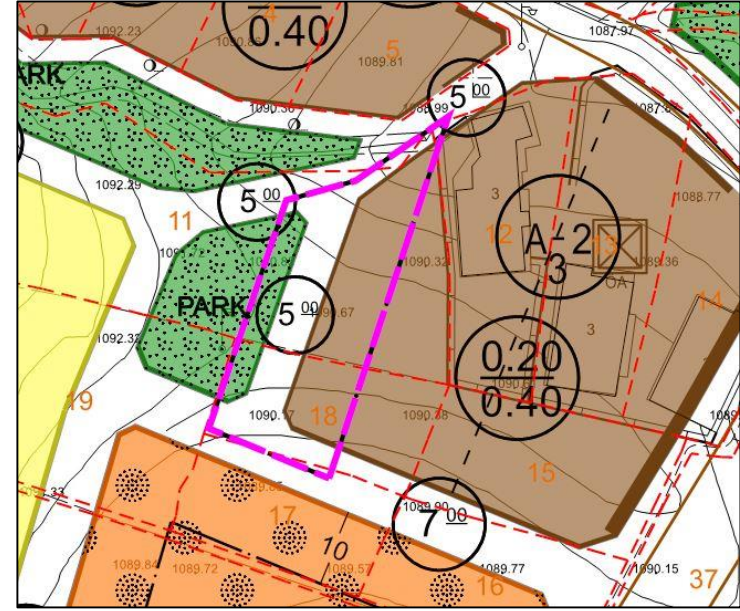
Şekil 20. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 19). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 132 sayılı kararına istinaden parsel üzerinde geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, yapı adasına doğu ve batı yönlerinden devamlılığı-sürekliliği olan yollarda ulaşım sağlandığı ve yapı adasında yapılacak parselasyon sonucunda oluşacak imar parselleri de belirtilen yollardan servis-hizmet alacağı dikkate alınarak 7 m. genişliğindeki imar yolu kaldırılarak mevcut konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 20).

4-İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



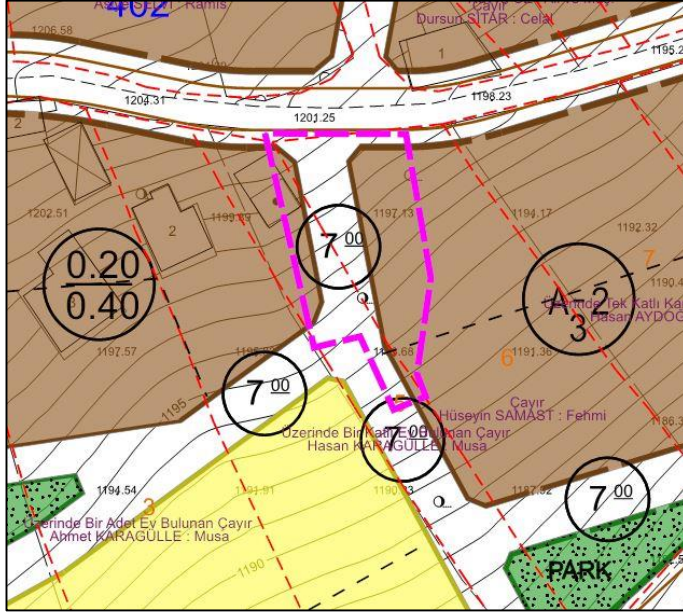
Şekil 21. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



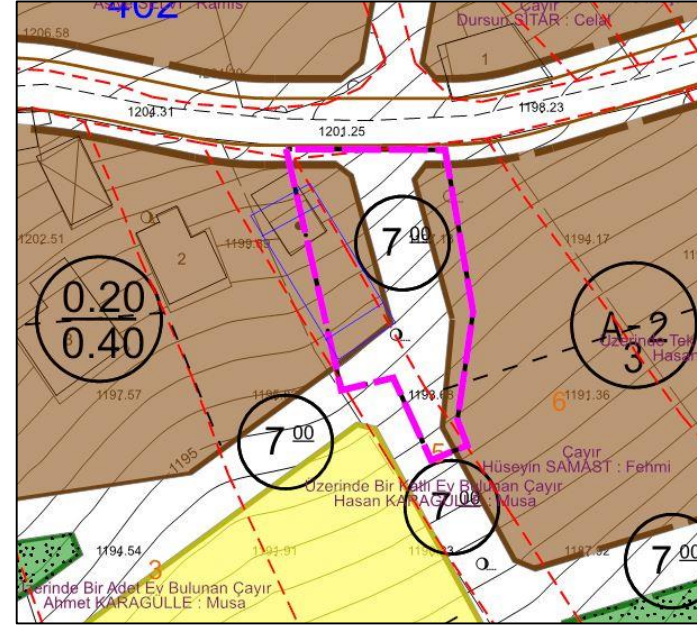
Şekil 22. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 21). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisininin 05/10/2023 tarih ve 133 sayılı kararına istinaden parseller üzerinde bulunan yeşil alanın-parkın daraltılması ve mekânsal formunun düzeltilmesi ile parsel alanından geçen 5 m. genişliğindeki imar yolunun kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanlarının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu ve yolun aynı parsel sınırları içinde güzergahının kaydırıldığı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı ve 5 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 22).

5-İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



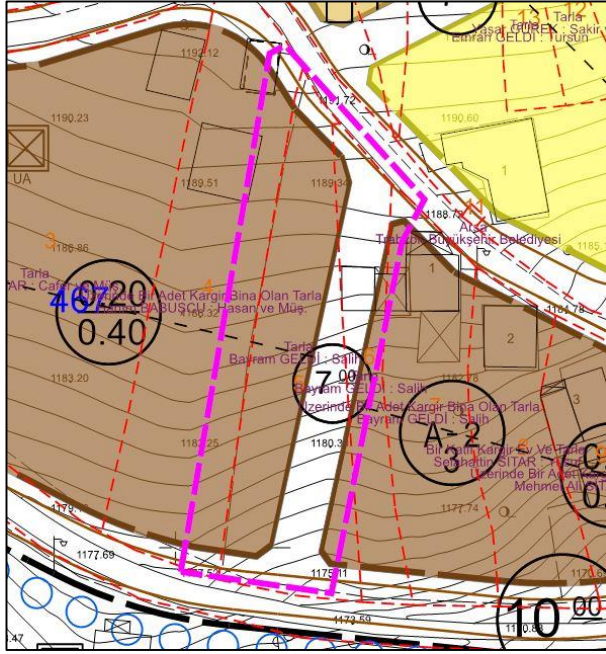
Şekil 23. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



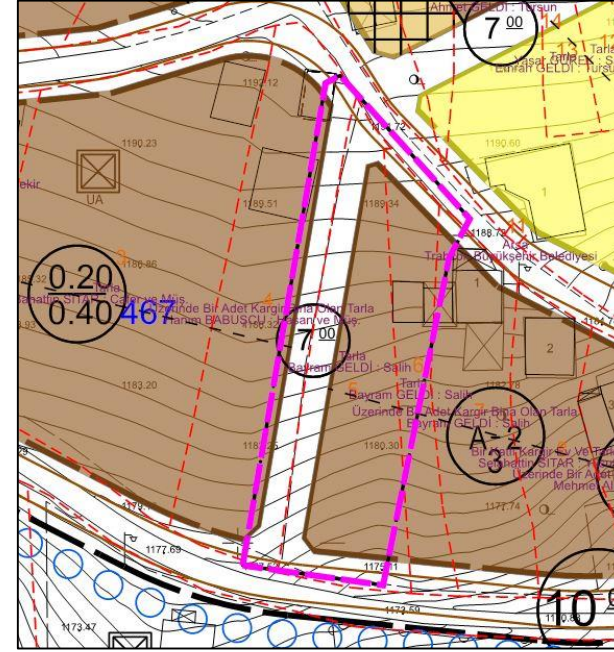
Şekil 24. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; konut alanı ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 23). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 136 sayılı kararına istinaden parsel üzerinden geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun parsel alanındaki mevcut bina korunacak şekilde kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı ve 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 24).

6-İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



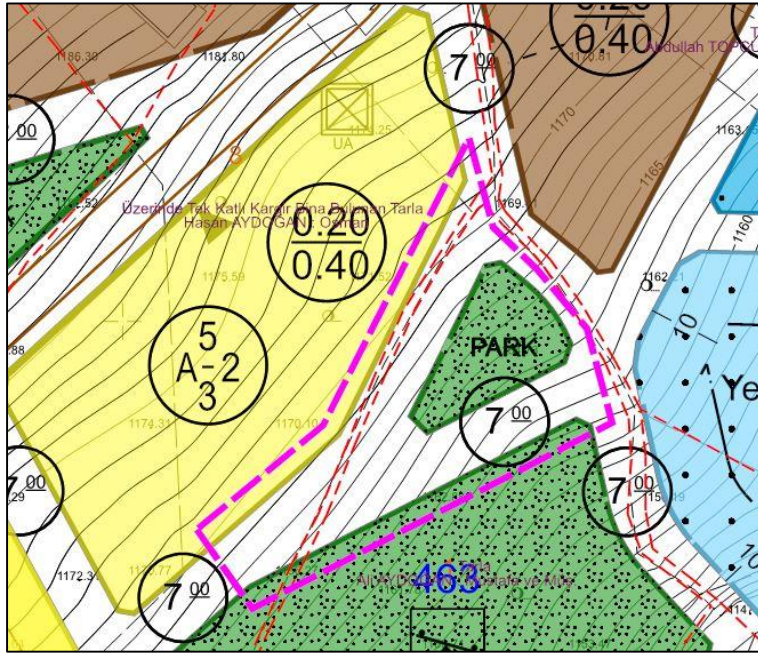
Şekil 25. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



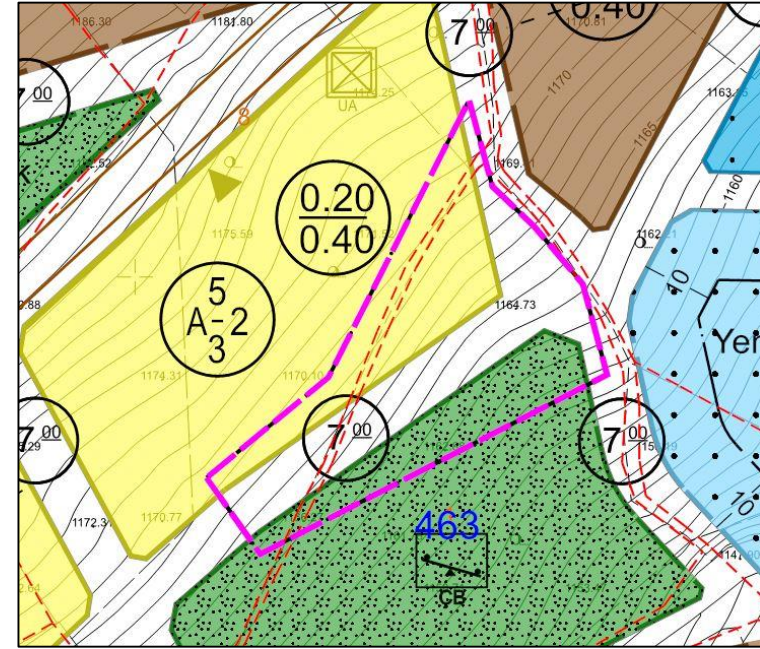
Şekil 26. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; konut alanı ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 25). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 137 sayılı kararına istinaden parsel üzerinden geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı ve 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 26).

7-KONUT ALANI VE İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



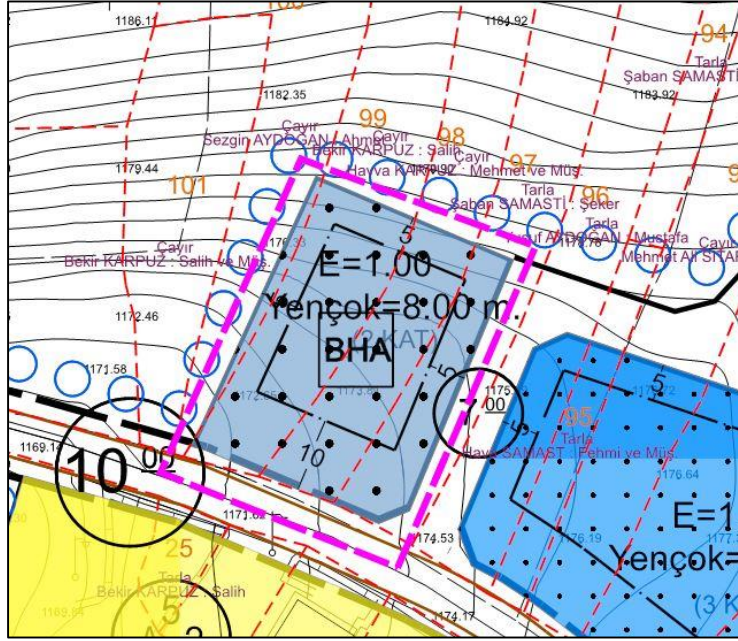
Şekil 27. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



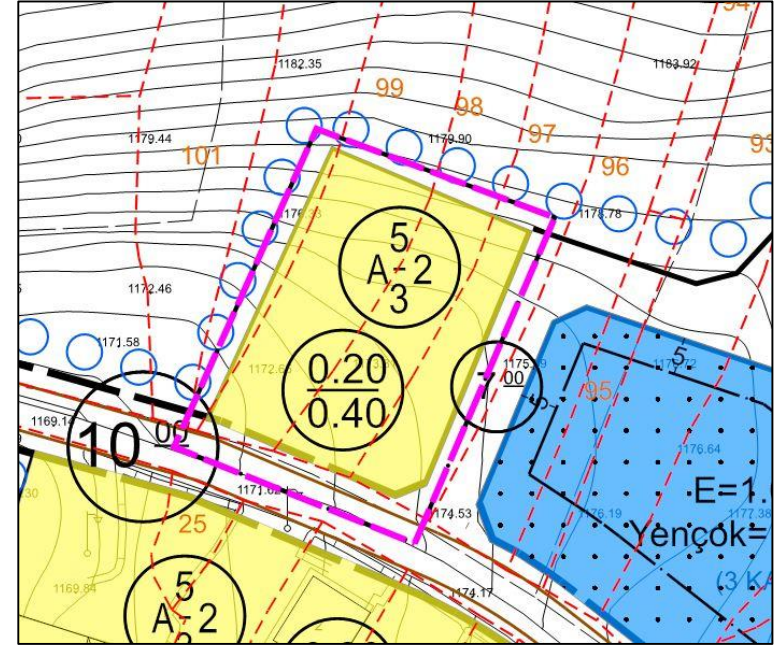
Şekil 28. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı, park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 27). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 138 sayılı kararına istinaden yürürlükteki uygulama imar planı nüfusunun 5100 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 61.275 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 12 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle yeşil alanının bir kısmı kaldırılarak seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılan bu düzenlemeye istinaden 7 m genişliğindeki imar yolu da yeniden düzenlenmiştir (Şekil 28).

8-KONUT ALANININ DÜZENLEMESİ



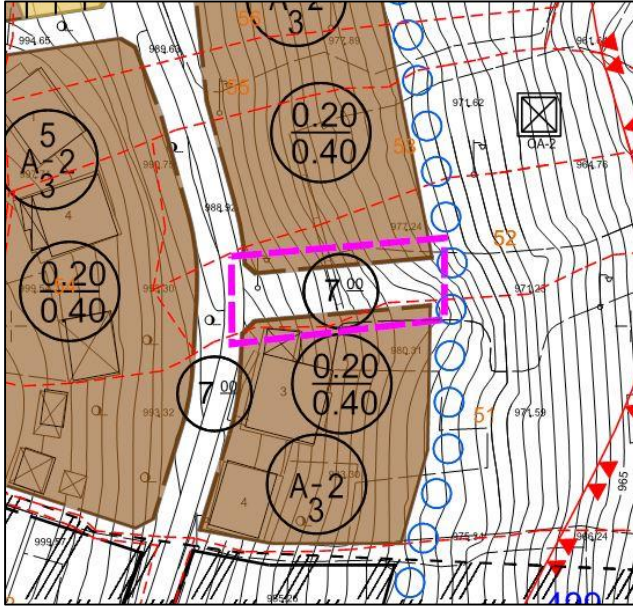
Şekil 29. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



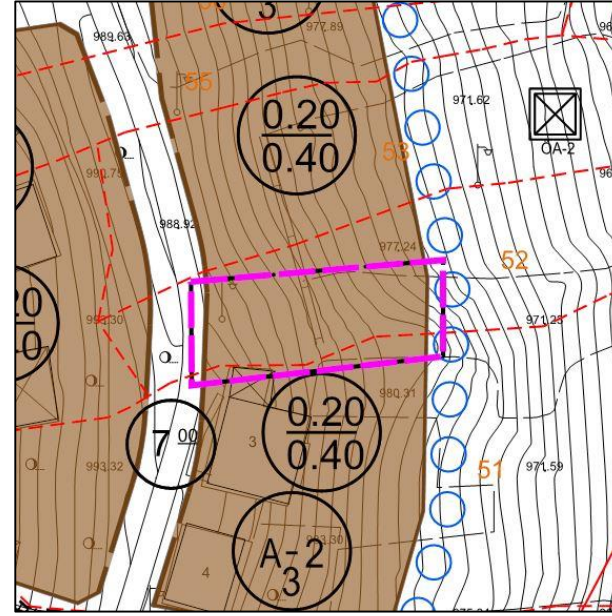
Şekil 30. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiştir (Şekil 29). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 139 sayılı kararına istinaden belediye hizmet alanının sosyal ve teknik donatı alanı kapsamında olmadığı, kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması gerekmediği, kaldırılması durumunda plan bütünündeki donatı alanlarında azalma olmayacağı, ilgili İlçe Belediyesinin bu kullanım alanına ihtiyacı olmadığından ayrıca uygulama imar planında plan nüfusunun 5100 kişi olarak belirlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle belediye hizmet alanı kaldırılarak seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir (Şekil 30).

9-KONUT ALANI VE İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



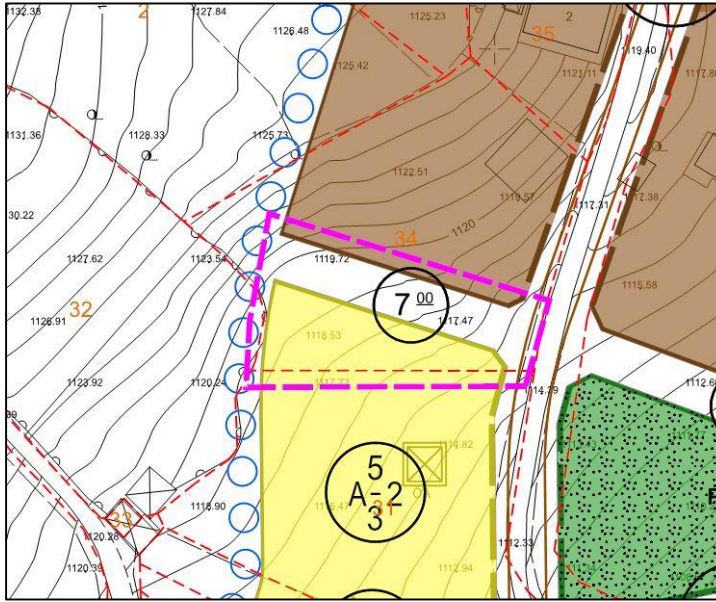
Şekil 1. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



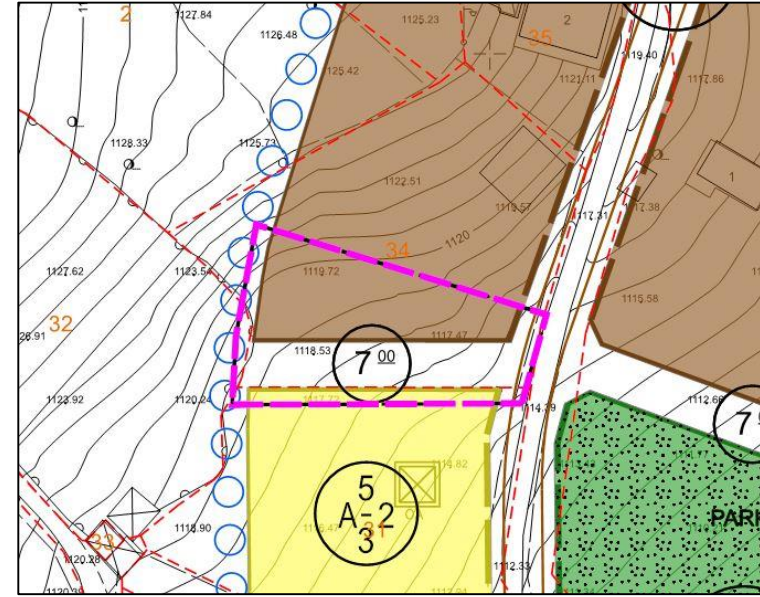
Şekil 32. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 31). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 140 sayılı kararına istinaden parsel üzerinde geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, yapı adasına batı yönünden devamlılığı-sürekliliği olan yoldan ulaşım sağlandığı ve yapı adasında yapılacak parselasyon sonucunda oluşacak imar parselleri de belirtilen yoldan servis-hizmet alacağı dikkate alınarak 7 m. genişliğindeki imar yolu kaldırılarak mevcut konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 32).

10-İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



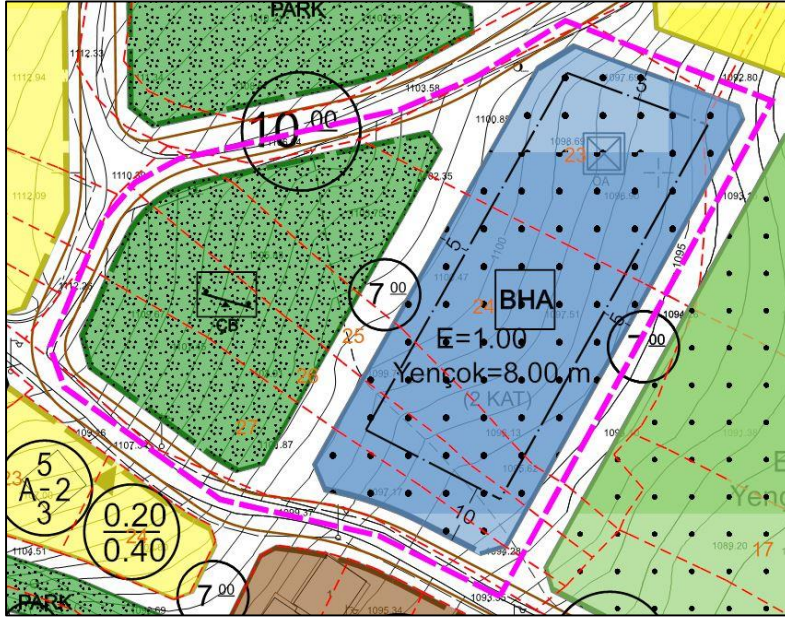
Şekil 33. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



Şekil 34. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; konut alanı ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 33). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 141 sayılı kararına istinaden parsel üzerinden geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, parsel alanının bulunduğu konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu ve yolun aynı parsel sınırları içinde güzergahının kaydırıldığı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı ve 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 34).

11-KONUT ALANI VE AĞAÇLANDIRILACKA ALANIN DÜZENLEMESİ



Şekil 35. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



Şekil 36. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı park-yeşil alan ve belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiştir (Şekil 35). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 142-143-144-145-148 sayılı kararlarına istinaden belediye hizmet alanının sosyal ve teknik donatı alanı kapsamında olmadığı, kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması gerekmediği, kaldırılması durumunda plan bütünündeki donatı alanlarında azalma olmayacağı, ilgili İlçe Belediyesinin bu kullanım alanına ihtiyacı olmadığından, bölgede mevcut ve fiil olarak kullanılan mezar ve mezarlık alanının bulunmasından, uygulama imar planı nüfusunun 5100 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 61.275 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 12 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması, uygulama imar planında plan nüfusunun 5100 kişi olarak belirlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle park-yeşil alan kaldırılarak ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış ve belediye hizmet alanı kullanımı da kaldırılarak seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir (Şekil 36).

7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait kentsel alan kullanım büyüklükleri ile yapılan imar planı değişiklikleri sonrasındaki karşılaştırmalı kentsel alan kullanım büyüklükleri dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Kentsel Alan Kullanım Dağılımı Tablosu

ALAN ADI	MEVCUT UİP (m ²)	ÖNERİ UİP (m ²)
AGACLANDIRILACAK	2078	4035
AİLE SAĞL MER	3314	3314
BHA	5574	1354
CAMI	5604	5604
COCUK BAHÇESİ	22.354	19324
GELİŞME KONUT	235.083	240.040
GUNUBİRLİK TESİS	6169	6169
İLKOKUL ALANI	7195	7195
AÇIK SPOR TESİSİ	5573	5573
MEVCUT KONUT	616.032	618.073
KONUT TİCARET	11.619	11.619
KÜLTÜREL TESİS	1586	1586
MEZARLIK	5240	5240
ORTAOKUL ALANI	4027	4027
OTEL ALANI	4717	4717
PARK	38.920	38.187
PAZAR ALANI	1420	1420
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2659	2659
SOSYAL TESİS	6464	6464
SU YÜZEYİ	961	961
TEKNİK ALTYAPI	2234	2234

7.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen mekânsal alanlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan nüfusunu artıracak bir düzenleme yapılmamıştır.

7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut ve ticaret-konut alanları ile bu alanlara hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlama değişiklikleri sonucunda ilave nüfus oluşturulmadığından, ayrıca meri plandaki donatı alanları korunduğundan dolayı ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinde yürürlükte olan uygulama imar planı plan hükümleri ve notları geçerlidir.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

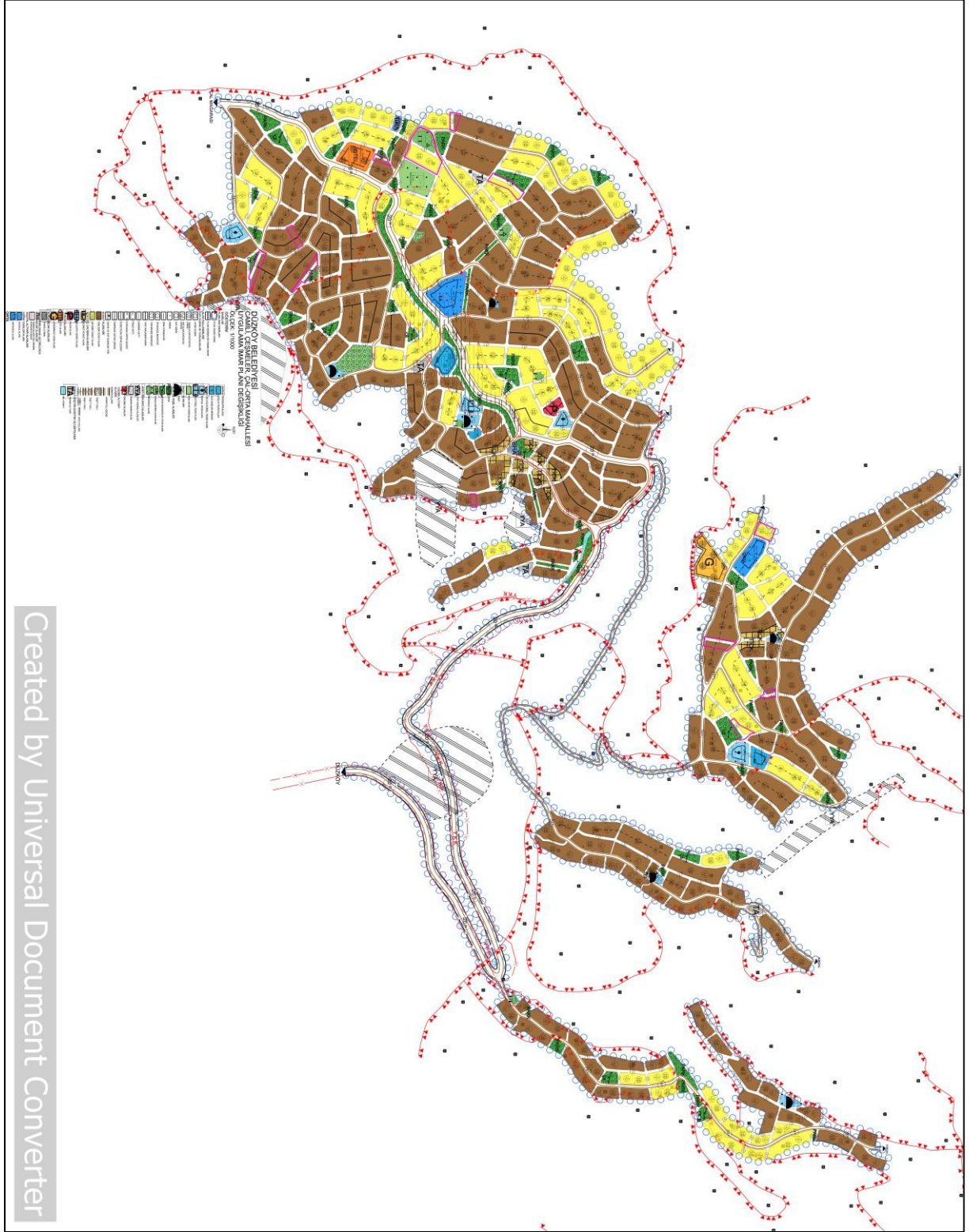
Plan değişikliklerine konu olan alanları gösterir (*kırmızı renkle işaretli*) uydu görüntüsü Şekil 39'da verilmiştir. (Şekil 39).



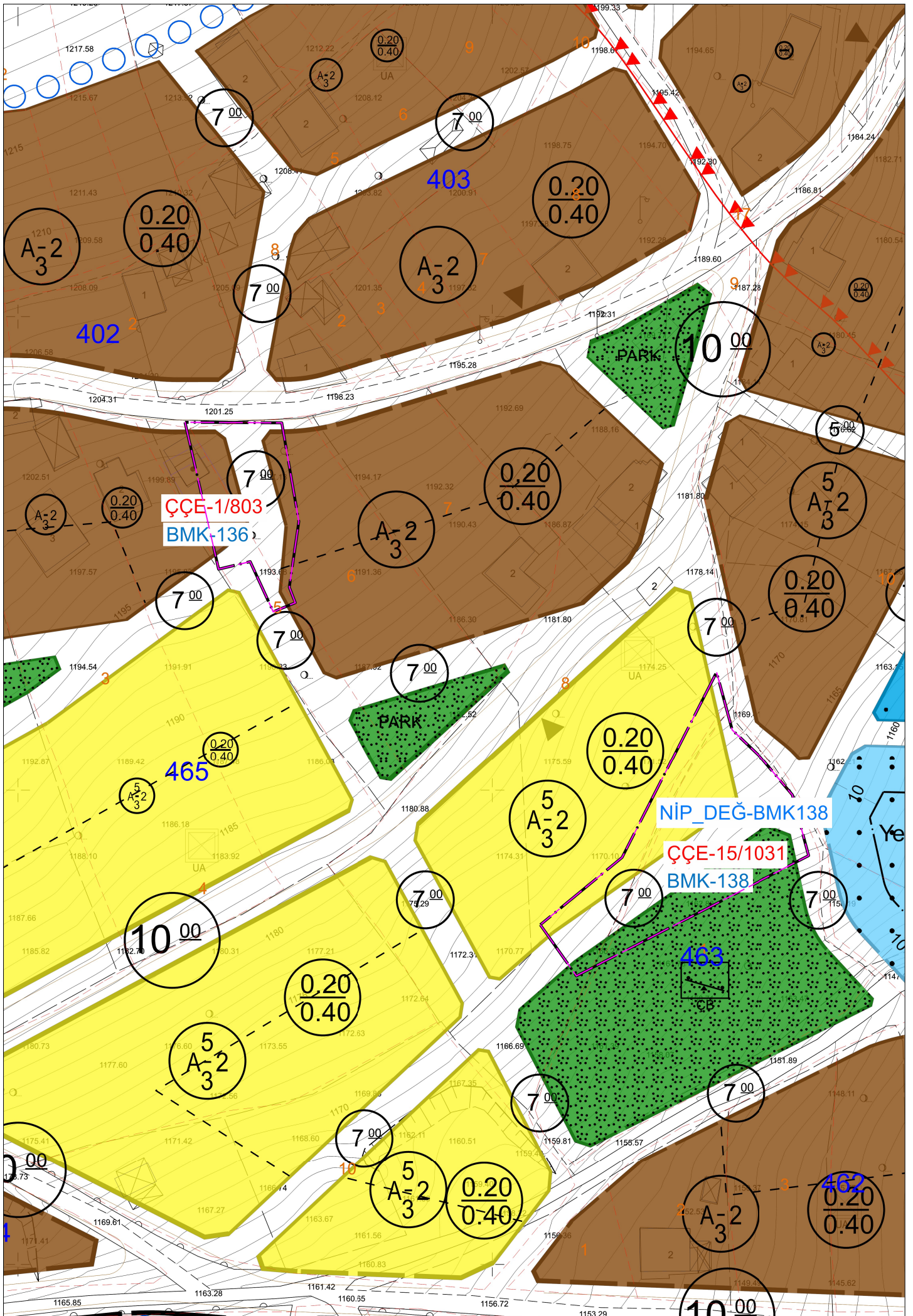
Şekil 39. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

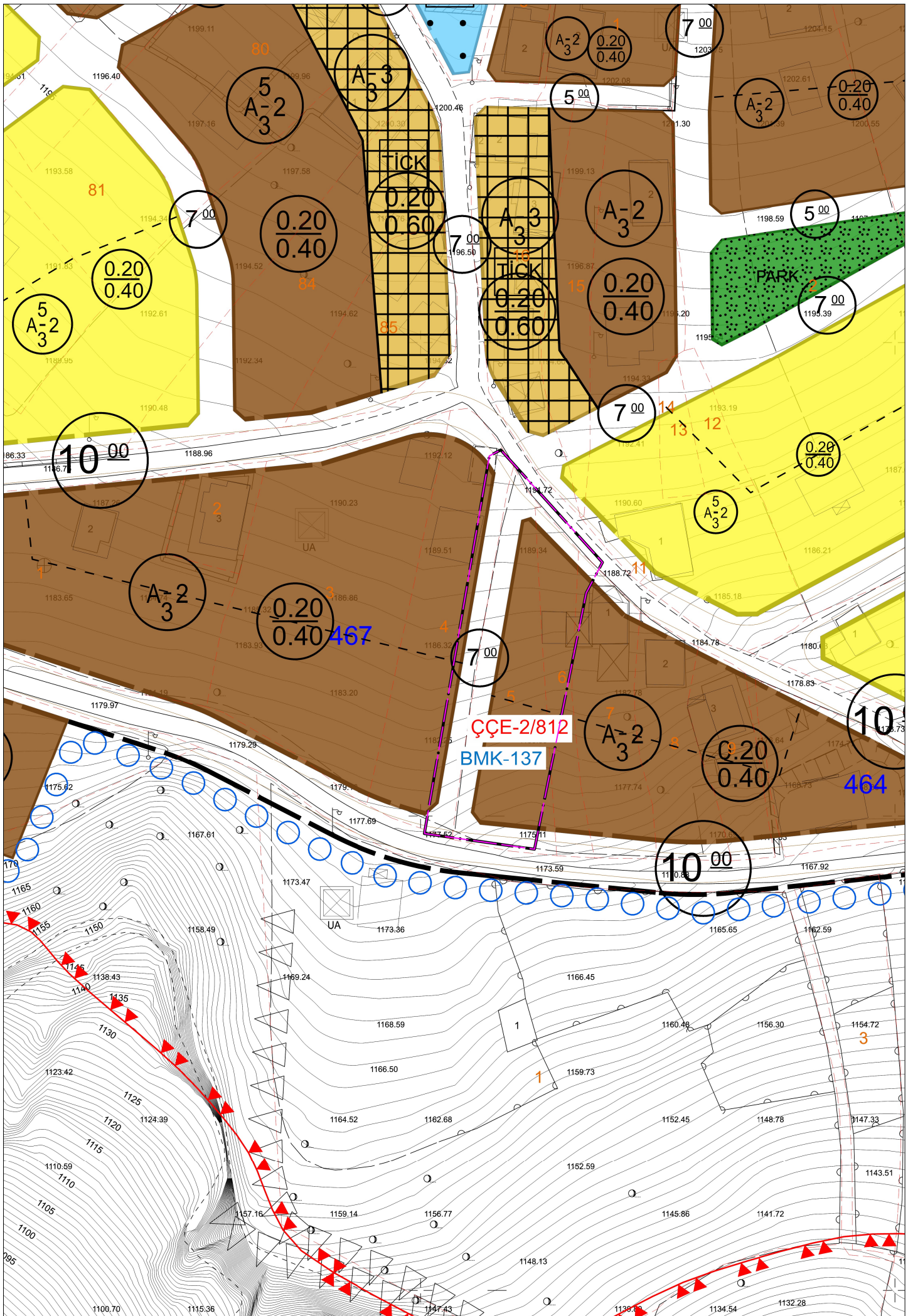
10. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

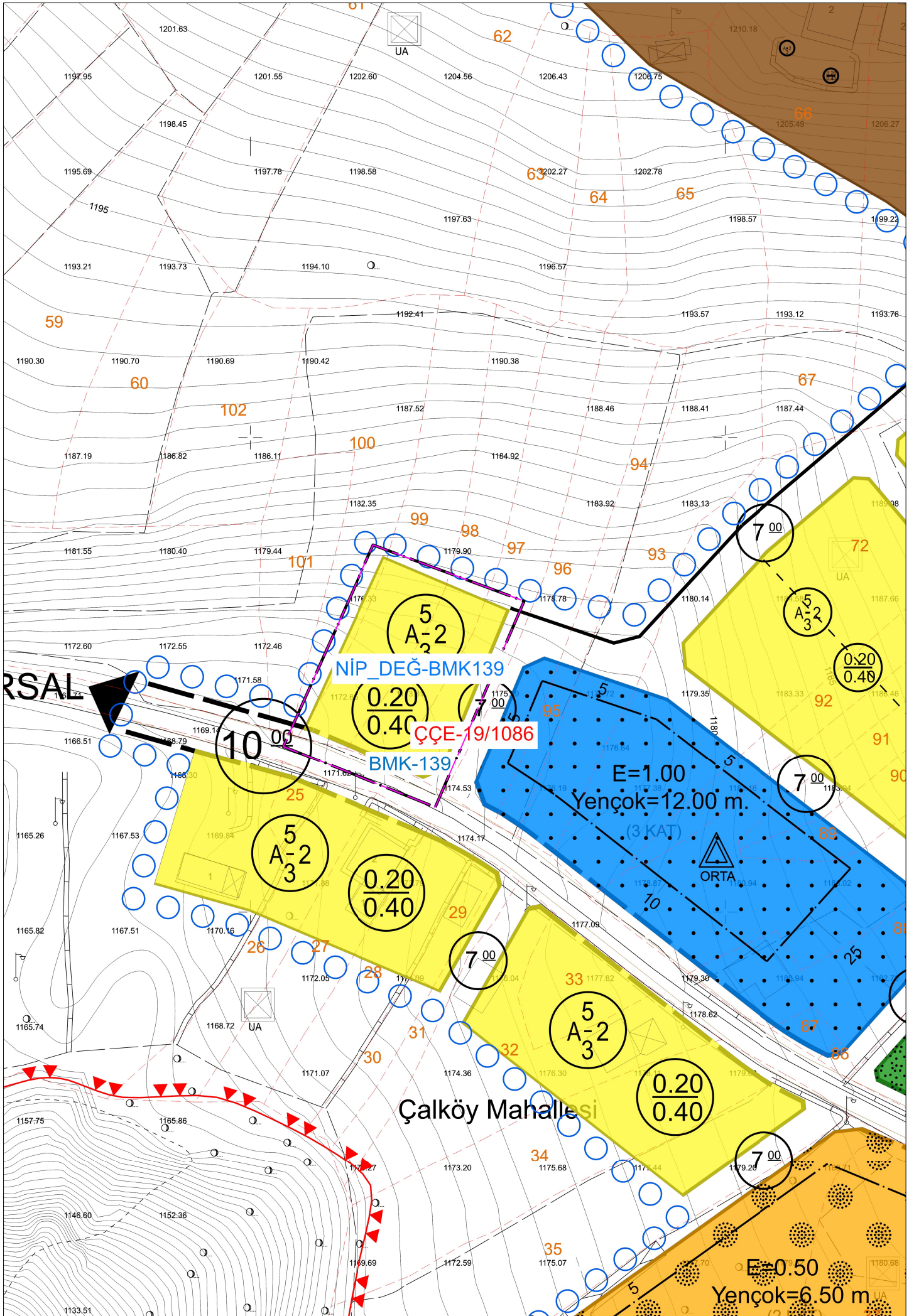
Planlamaya konu olan alanlarda yapılan değişiklikleri içeren öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Şekil 40'da gösterilmiştir.



Şekil 40. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı







RSAL

NİP DEĞ-BMK139

ÇÇE-19/1086

BMK-139

Çalköy Mahallesi

E=1.00
Yençok=12.00 m.

(3 KAT)

ORTA

E=0.50
Yençok=6.50 m

5
A-2

5
A-2
3

5
A-2
3

0.20
0.40

0.20
0.40

0.20
0.40

5
A-2
3

7.00

7.00

10.00

7.00

0.20
0.40

99
98
97
96
95

93
92
91
90
89
88
87
86
85

67
66
65
64
63
62

59
60
102
100
101

1201.63

1197.95

1195.69

1193.21

1190.30

1187.19

1184.55

1182.60

1180.51

1178.26

1176.82

1175.74

1174.75

1173.36

1171.51

1201.55

1197.78

1195.69

1193.73

1190.70

1188.82

1186.11

1184.40

1182.55

1180.79

1179.16

1177.86

1176.27

1174.69

1202.60

1198.58

1196.63

1194.10

1190.42

1187.52

1184.92

1182.35

1180.40

1178.46

1176.53

1174.59

1172.65

1170.71

1168.77

1204.56

1202.78

1198.57

1196.57

1193.38

1188.46

1184.92

1183.92

1183.13

1181.41

1180.14

1179.35

1178.56

1177.77

1206.43

1206.75

1202.27

1199.22

1196.57

1193.82

1189.90

1187.78

1185.66

1183.54

1181.42

1179.30

1177.18

1175.06

1172.94

1210.18

1206.27

1202.78

1198.57

1193.12

1188.41

1187.44

1186.47

1185.50

1184.53

1183.56

1182.59

1181.62

1180.65

1179.68

1205.49

1206.27

1202.78

1198.57

1193.12

1188.41

1187.44

1186.47

1185.50

1184.53

1183.56

1182.59

1181.62

1180.65

1179.68

1206.27

1206.27

1202.78

1198.57

1193.12

1188.41

1187.44

1186.47

1185.50

1184.53

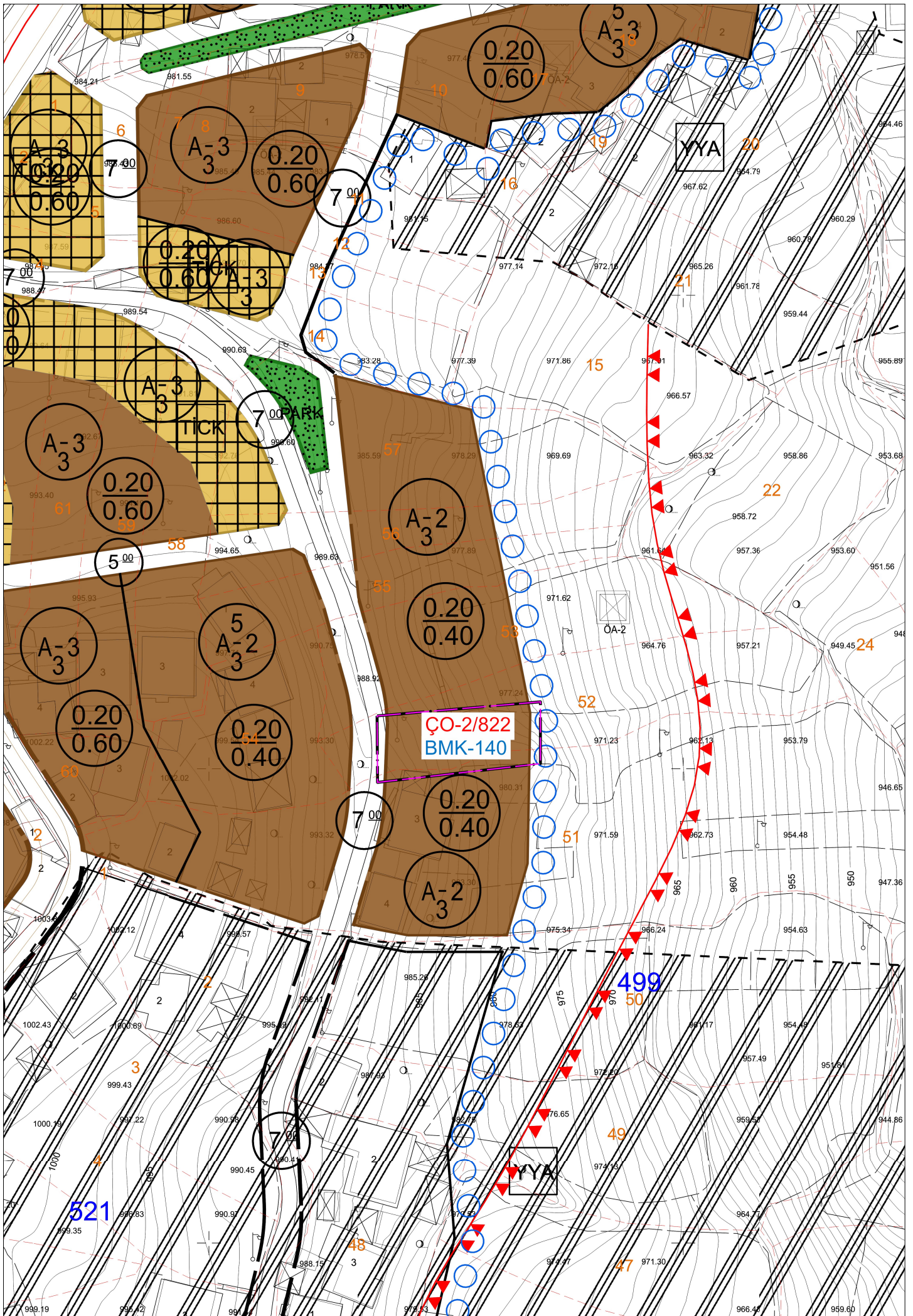
1183.56

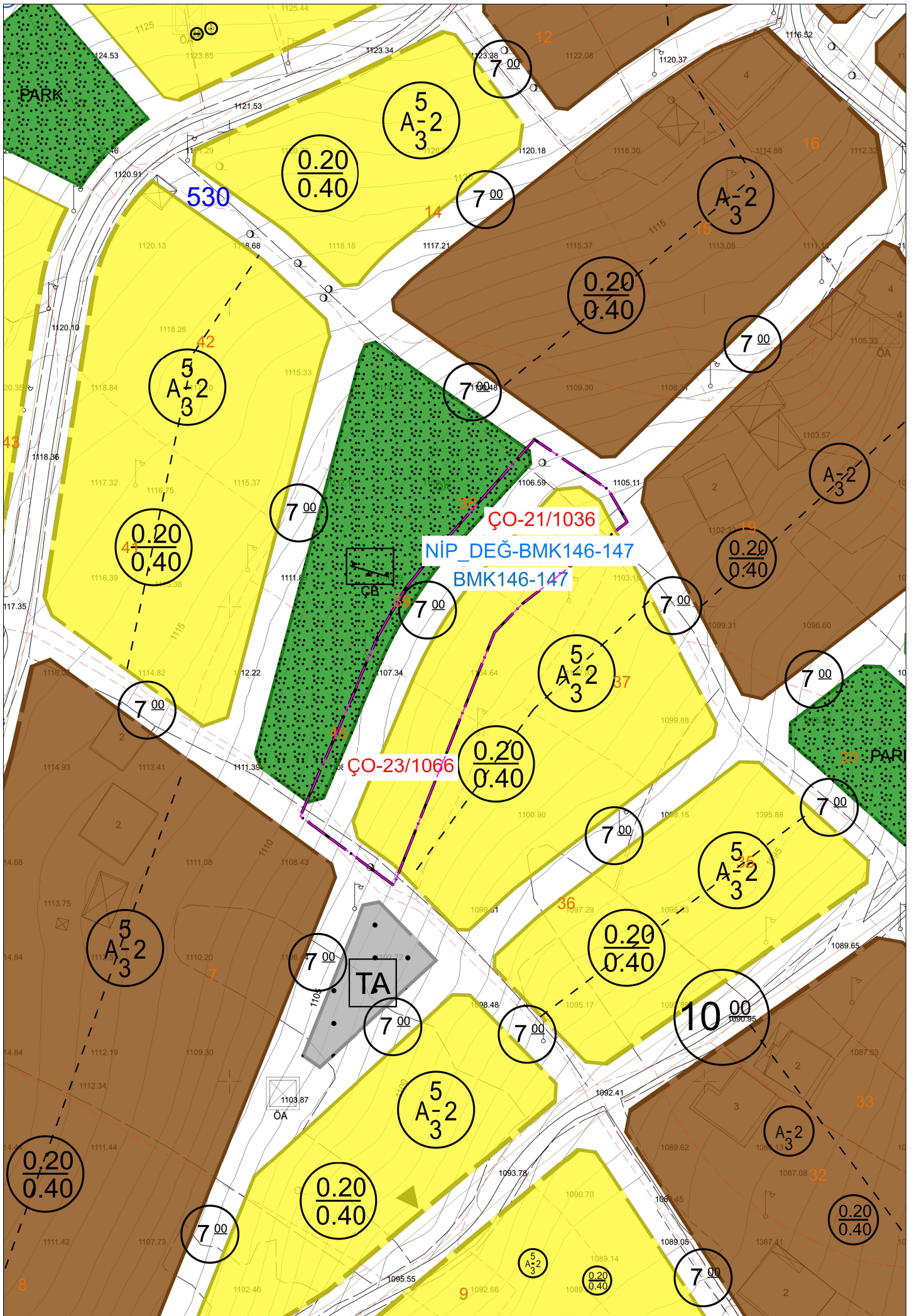
1182.59

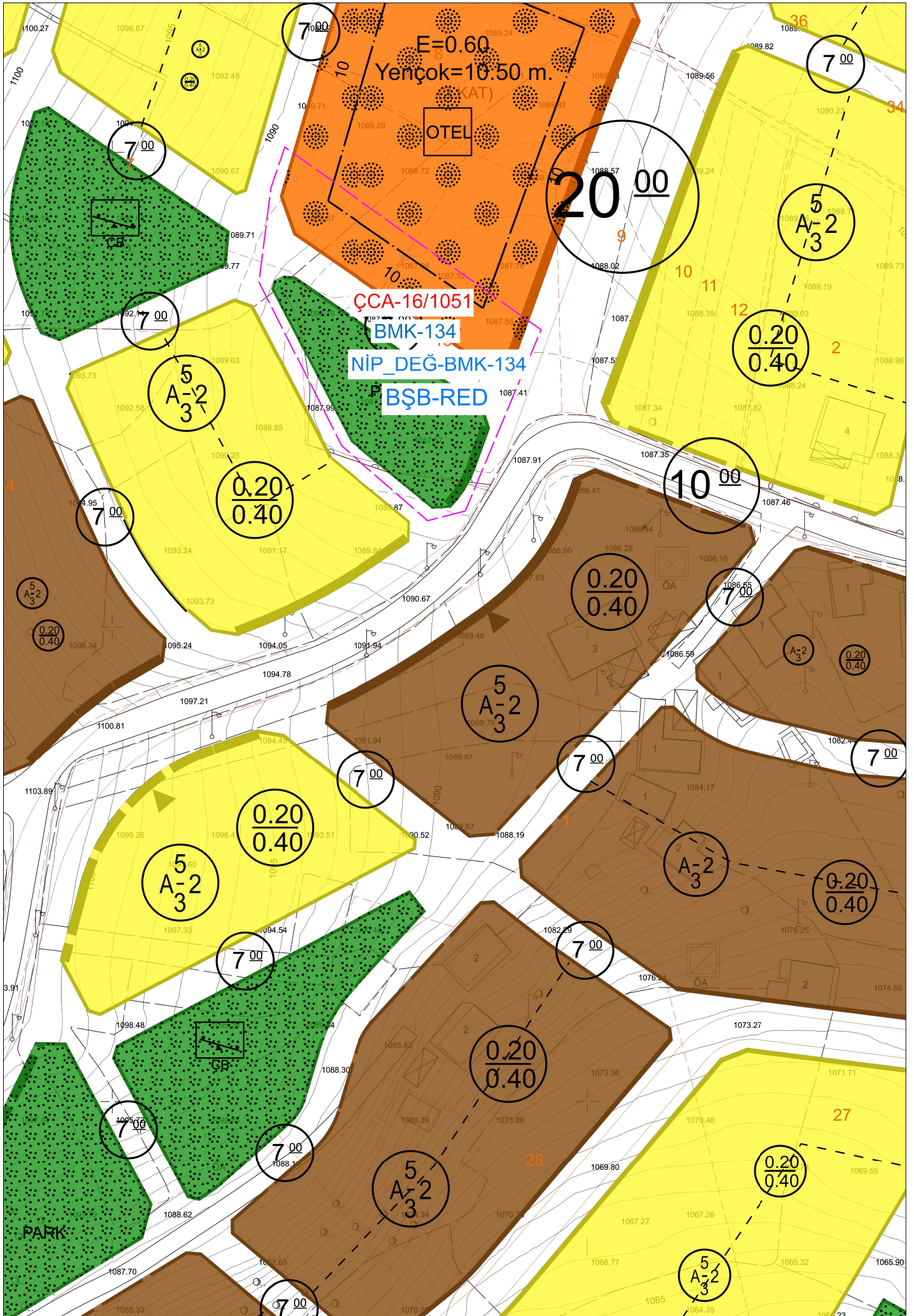
1181.62

1180.65

1179.68







E=0.60
Yençok=10.50 m.

OTEL

ÇCA-16/1051

BMK-134

NİP_DEĞ-BMK-134

BŞB-RED

CB

CB

PARK

7.00

7.00

20.00

7.00

5
A-2
3

0.20
0.40

5
A-2
3

0.20
0.40

7.00

5
A-2
3

0.20
0.40

0.20
0.40

7.00

5
A-2
3

7.00

7.00

0.20
0.40

5
A-2
3

7.00

2
A-2
3

0.20
0.40

7.00

0.20
0.40

7.00

5
A-2
3

0.20
0.40

7.00

7.00

5
A-2
3

7.00

