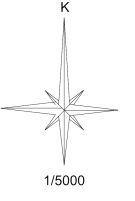


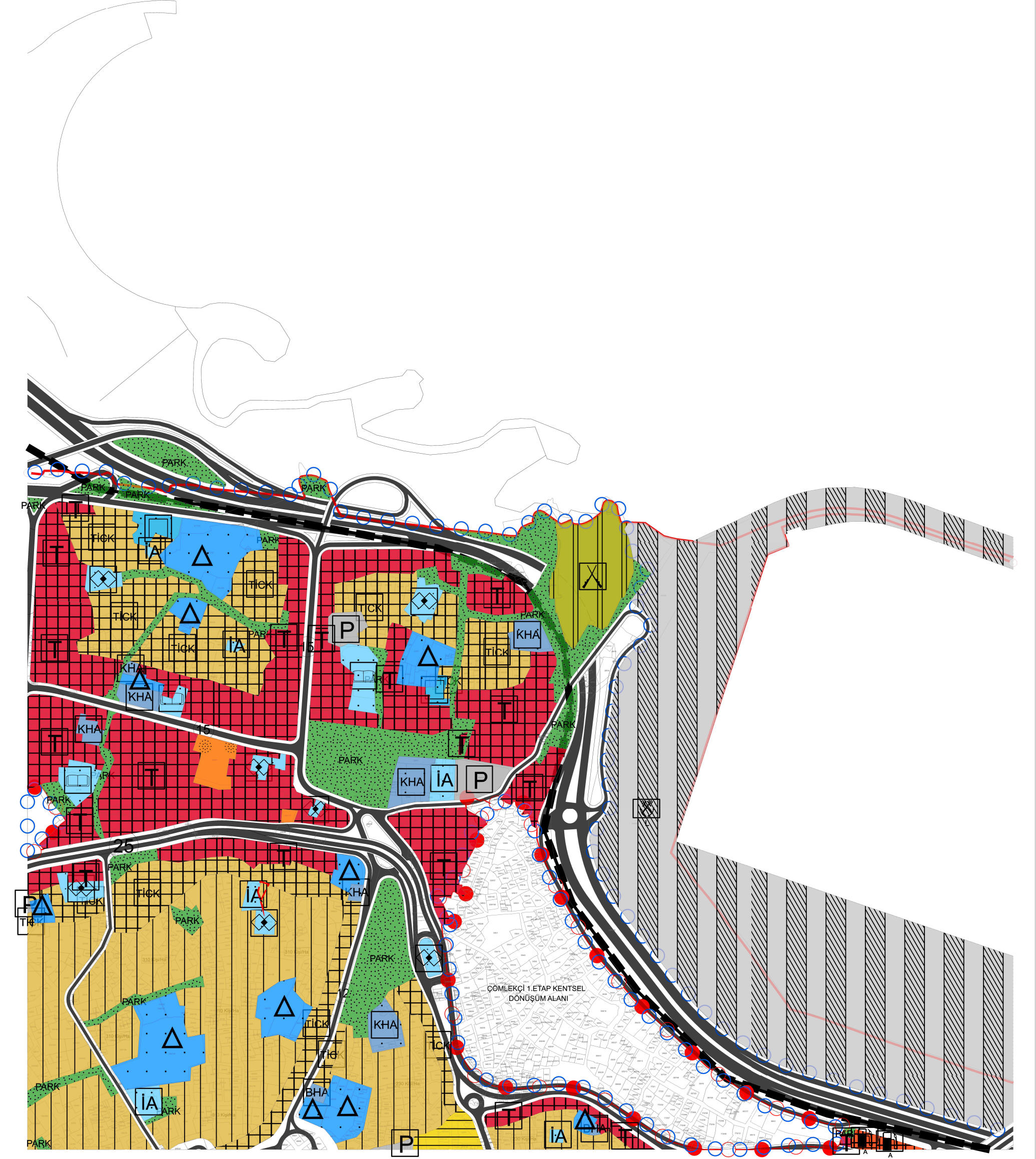


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



1/5000



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
GAZİPAŞA
237
3

ORTAHİSAR İLÇESİ GAZİPAŞA MAHALLESİ 237 ADA 3 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 42 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.01.2026 İLE 02.03.2026 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

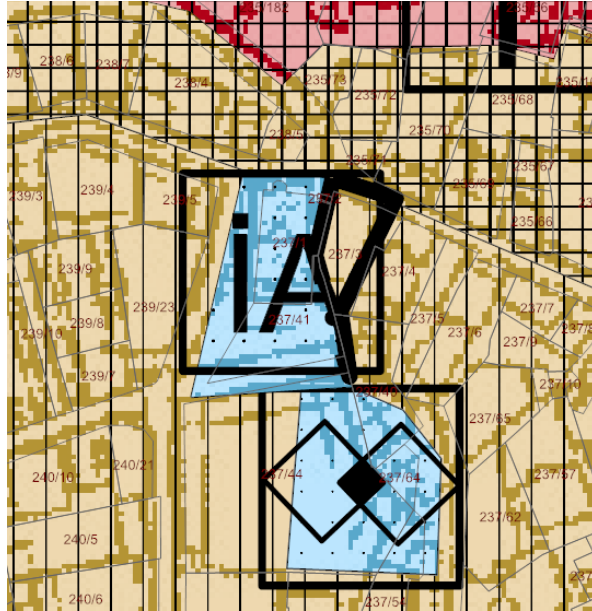
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ GAZİPAŞA MAHALLESİ 237 ADA 3-4-40 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, GAZİPAŞA MAHALLESİ 237 ADA 3-4-40 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTA, 20 SAYFA RAPORDAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ORTAHİSAR BELEDİYESİNİN 03/12/2025 TARİH VE 177 SAYILI MECLİS KARARI İLE ÖNERİ KARAR ALINMIŞ OLUP, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN .../.../..... TARİH VE SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR / DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

KONRTOL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	1
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	1
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	1
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	1
2.1.1. İKLİM YAPISI.....	1
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	2
2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU	2
2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	3
2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.1.6. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu.....	3
2.2. MEKANSAL GELİŞİM.....	3
2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	3
2.2.2. ORTAHİSAR İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	4
2.3. NÜFUS YAPISI	5
2.3.1. TRABZON İLİ’NİN NÜFUS YAPISI	5
2.3.2. ORTAHİSAR İLÇESİ’NİN NÜFUS YAPISI.....	5
2.4. EKONOMİK YAPI.....	6
2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI	6
2.4.2. ORTAHİSAR İLÇESİ EKONOMİK YAPISI	6
2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	7
2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	7
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	8
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4. MER’İ İMAR PLANI KARARLARI	9
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
5. PLAN TEKLİFİ.....	10
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	10
5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI.....	10
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	10
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	10
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	10

6. PLANLAMA	11
6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
6.2. PLAN NÜFUSU	12
7. EKLER.....	12
7.1. TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 31.10.2025 TARİH VE 10479 SAYILI KARARI.....	12
7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI.....	12
7.3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	12

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1 - Trabzon İlinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (2014-2024).....	7
Tablo 2 - Ortahisar İlçesinin Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi	8

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Ortahisar İlçesi sınırları içerisinde, Esentepe Mahallesinde yer almaktadır.

İlçe merkezinin güneyinde bulunan alan; il merkezine 1.2 km, limana 0.5 km, havalimanına 3.8 km uzaklıktadır.

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

Alan idari olarak;

Trabzon Valiliği, Ortahisar Kaymakamlığı ve Ortahisar Belediyesinin yetki sahasında bulunmaktadır (Şekil-1).

Bunun yanı sıra 30.03.2014 tarihinde Trabzon'un büyükşehir statüsünün yürürlüğe girmesiyle, Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetki alanındadır.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide 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.

Ortahisar yerleşmesinin iklimi nemli bir iklim tipidir. Karadeniz ikliminin hâkim olduğu ilçe her mevsim yağış alır ve kışlar ılıman geçer. Kentte hava sıcaklığı yıl boyunca 10- 20 °C arasında değişirken yaz ortalaması 27 °C, kışın en soğuk zamanı (Kalandar zamanı) ise 5 °C civarındadır. Trabzon'da yerel il meteoroloji istasyonlarınca bugüne kadar ölçülen en düşük sıcaklık —7,4 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise 38,2 °C'dir (25 Mayıs 1941 ve 29 Ağustos 1947). Ortahisar ilçesinin kıyı kesimlerinde hâkim rüzgâr yönü kuzey batı, iç kesimlerde ise güneydir. İlçenin yıllık yağış verileri incelendiğinde ise en fazla yağışın Ocak ve Eylül aylarında düştüğü görülmektedir.

Trabzon'da basınç yaz aylarında çok daha düşük görülmüştür. Aktüel basınç değerlerine bakacak olursak yıllık toplam 1011,1 mb'lık değeri olduğu görülmüştür. Kış aylarında ise yıllık ortalamanın üzerine çok az çıktığını görmekteyiz.

Trabzon merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %73 dür. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay %79 oranı ile Mayıs ayıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 822,7 mm olarak hesaplanmıştır.

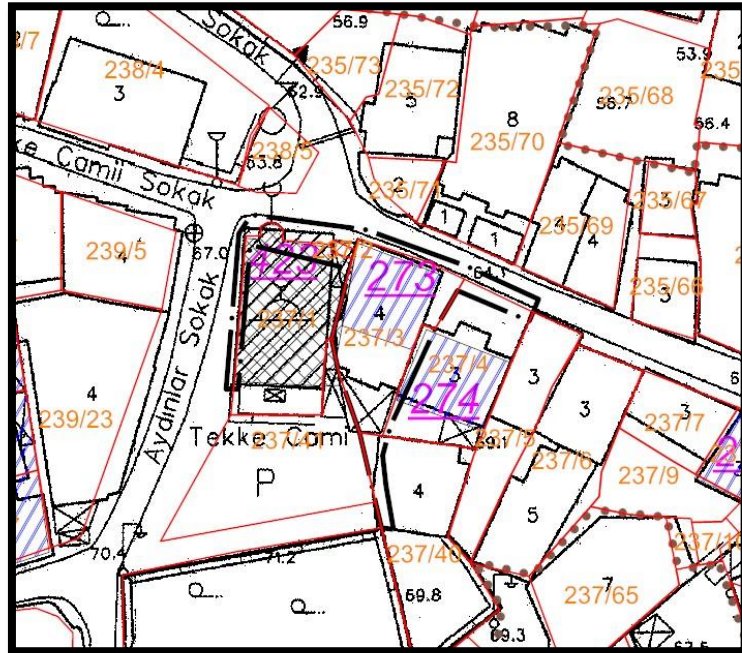
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlçenin kıyı kesimlerinde Akdeniz bitki türlerinin sokulduğu yalancı maki (Trabzon hurması, akçaağaç, şimşir, karayemiş, defne, muşmula, ardıç, kocayemiş gibi) elemanları dağılış gösterirken, kıyıya yakın kesimlerden itibaren geniş yapraklı etek ormanları (kızılağaç, kestane, meşe türleri, dış budak, ıhlamur, adi fındık, beyaz söğüt, kavak, doğu çınarı gibi) yer almaktadır. Bu katın üzerinde geniş yapraklıların hakimiyetindeki geniş- iğne yapraklı karışık ormanlar (Avrupa kestanesi, adi kızılağaç, adi gürgen, adi fındık, doğu gürgeni, meşe, akça ağaç, üvez, çitlembik, defne, mor çiçekli ormangülü, kayın, ladin ve köknar) ve daha yukarıda da iğne yapraklıların hakimiyetindeki ormanlar (sarıçam, ladin ve bazı çalı türleri) dağılış göstermektedir. Ortahisar ilçesi il genelindeki tarım topraklarının %11'ine sahiptir.

2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU

Ortahisar 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.

Proje alanı 36.4 ile 46.3 metre kotları arasında olup güneye eğimli bir topoğrafyaya sahiptir (Şekil-2).



Şekil 2 – Topoğrafik Durum

2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsular, 2.33 km Doğusunda Değirmenderedir.

2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitüdü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

2.1.6. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 25.06.2002 tarih 9872 sayı ile onaylanmıştır.

Raporda; saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir.

Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından ÖA-1 (Önlemleri Alan) olarak değerlendirilmiştir.

2.2. MEKANSAL GELİŞİM

2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kapsamaktadır.

Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır. Trabzon ili günümüzde 18 ilçeye sahiptir. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

2.2.2. ORTAHİSAR İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Trabzon kentinin çekirdeği İç Kaledir. İlk çağlarda ortaya çıkan kale korumalı kent yapılanması bugünkü adıyla Ortahisar Mahallesi'nde oluşmuştur. Surların içinde oluşan kent gerek nüfus gerekse siyasi olaylardan ötürü sur dışında gelişmeye başlamıştır. Kentin ilk gelişme yönü Ortahisar Mahallesi'nin doğusuna doğru, sahil kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlara yayılmıştır. Şehrin bir sonraki gelişme yönü ise Ortahisar Mahallesi'nin batı kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlar olmuştur. İlçe kıyı şeridinde düz iken yükseldikçe dikleşen bir araziye sahiptir. İlçenin yüzölçümü 231 km² 'dir. İlçe merkezi, tarihi kent merkezi olan 1. 2. 3. kentsel sit alanları etrafında gelişme göstermiştir. Tarihi Kemeraltı Çarşısı, Semerciler Caddesi geçmişten beri gelen ticari bir merkez konumundadır. Kent bu ticari nüve ve tarihi ipek yolu etrafında büyümüş ve gelişmiştir. İlçenin genel makroformu incelendiğinde kıyı boyunca lineer bir gelişim sergilediği görülmektedir. Yalnızca Maçka sınırında kuzey – güney doğrultusunda vadi boyunca gelişme göstermiştir. 1960 yılına kadar İpek Yolu ve Gümüşhane Yolu dışında belirgin bir ulaşım aksı olmayan Ortahisar ilçesinin makroformunun lineer bir şekil alması Karadeniz Sahil Yolunun inşasıyla gerçekleşmiştir. Bu yol hem şehirlerarası hem de kent içi ana yol olarak hizmete açıldığından dolayı yoğun ve sıkışık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Zamanla bu yola paralel alternatif bir aks inşa edilmiştir. Arazi eğimin el verdiği ölçüde iki yol kent içi sokaklarla ızgara formu andıran bir şekilde bağlantılar yapmıştır. 1960 yılından sonra artan kırdan kente göç hareketleri sonucunda kent içinde gecekondulu mahalleleri oluşmuştur. Bu mahallerden en bilinenleri Zağnos, Tabakhane, Çömlekçi ve Esentepe Mahalleleridir. Geçtiğimiz yıllarda Zağnos vadisinin kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş olup diğer mahalleler için de dönüşüm projeleri önerilmiştir.

2.3. NÜFUS YAPISI

2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu ise 334.228 kişidir.

Tablo-1’de 1965 ve 2020 yılları arasında; Trabzon ili nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı incelenmiştir.

YILLAR	ERKEK	KADIN	TRABZON İL NÜFUSU
2014	156515	157731	766782
2015	159095	161130	768417
2016	162669	165032	779379
2017	164481	168023	786326
2018	155450	162070	807903
2019	161085	167372	808974
2020	162332	168041	811901
2021	164073	170155	816684
2022	164778	170850	818023
2023	157682	165020	824352
2024	161797	169039	822270

- 2017 yılında Türkiye ülke nüfusu 80.810.525’i bulurken, Trabzon il nüfusu 786.326 kişi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Trabzon nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı ise %1’in altına düşmektedir.

- 90 yıl içinde Trabzon nüfusu %152 oranında artmıştır. Aynı dönemde ülke nüfusu ise %228 oranında artmıştır (Tablo-1).

Tablo 1.Trabzon ilinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması

2.3.2. ORTAHISAR İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI

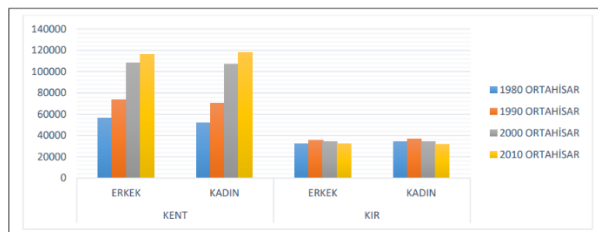
YILLAR	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM NÜFUSU
1980	1.085	33.612	34.697
1990	2.250	19.410	21.660
2000	5.829	29.606	35.435
2009	11.716	6.376	18.092
2015	12.874		12.874
2016	12.672		12.672
2019	14.379		14.379
2021	13.550		13.550

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu ise 330.836 kişidir.

Planlama bölgesi olan Ortahisar ilçe merkezinin 2024 yılı toplam nüfusu ise 330,836 kişidir (Tablo-2).

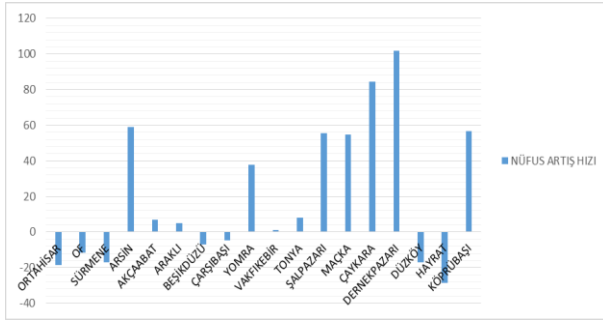
Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi

1980-2015 yılları arasındaki nüfusun dağılımı incelendiğinde Ortahisar ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kır nüfusu ise azalmıştır.



Şekil 4 Ortahisar İlçesinin Kır-Kent Nüfus Değişiminin Grafiksel Gösterimi

Nüfustaki bu değişimin başlıca nedenleri; kırsaldaki tarım alanlarının miras yoluyla parçalanarak gittikçe küçülmüş olması, eğitim görmek amacıyla kente yerleşmiş genç nüfusun zamanla ailelerinin de kente yerleşmesi, kentte sunulan ulaşım, sağlık, eğitim, sosyal faaliyetler gibi altyapı imkanlarının daha fazla olması olarak gösterilebilir. (Şekil-4).



Şekil 5 - Trabzon İlçelerinin Nüfus Artış Hızları

Kent; 334.228 toplam nüfus ve 231 km² yüz ölçüme sahip olup, 2014 yılı nüfus artış hızı negatif yöndedir. Ortahisar ilçesi nüfusu zaman içinde artan bir grafik göstermektedir. İlçe Trabzon ilinin en fazla nüfusa sahip olan ilçesidir (Şekil-5).

2.4. EKONOMİK YAPI

2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI

Trabzon ili 1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan 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 ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

2.4.2. ORTAHİSAR İLÇESİ EKONOMİK YAPISI

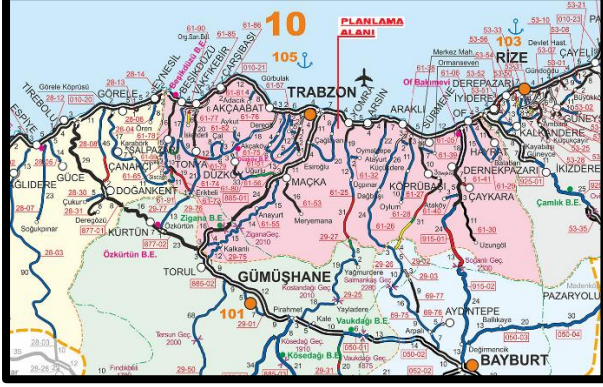
Ortahisar ilçesi Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir. Bölge öncelikle uluslararası ve ulusal ölçekte mevcut Havaalanı, Liman, Karayolu ağı yanında öneri demiryolu ile tüm ulaşım çeşitlerinin odaklandığı bir bölgedir. Bölge, eğitim, spor ve sağlık altyapısı, ulusal ve uluslararası düzeyde firmaların varlığı, serbest bölge, OSB, Teknokent ve Üniversite alanları ile çekim merkezi konumundadır. Hizmet sektörünün en önemli sektör olmasına rağmen tarım ve öncelikle tarıma dayalı imalat sektöründe de gelişme gösteren bir bölgedir.

2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon ili kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır.

Karayolu Ulaşımı: İlçenin, doğu-batı yönündeki taşıt ulaşımı kuzey-güney yönündeki taşıt ulaşımından daha güçlüdür. Bunun sebebi alanın topografyasıdır. Yerleşimlerin denize paralel olarak kurulmuş olması beraberinde denize paralel güçlü ulaşım akslarını getirmiştir. Dağlar denize paralel uzandığı için planlama alanının merkezinden güney bölgelere erişim kısıtlıdır. Güney yerleşkelere erişim vadi yataklarının elverdiği ölçüde gerçekleşmektedir.

Bölgenin ana ulaşım aksları şehirlerarası hizmet veren yollardır. Bunlar; Karadeniz Sahil Yolu (D-010) ve Maçka-Gümüşhane Karayolu'dur (E-97). Bu yollar hem şehirlerarası hem de şehir içi ulaşımında hizmet vermektedir (Şekil-6).



Şekil 6 – Alanın Ulaşım Ağındaki Yeri

Ayrıca Maçka-Gümüşhane karayolunun Karadeniz Sahil Yolu'na bağlandığı alanda Trabzon Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmaktadır. Kent merkezinde bulunan önemli diğer ulaşım aksları, Yavuz Selim Bulvarı (Tanjant Yolu) ile Kanuni Bulvarı'dır. Bu akslar ve ilçeler arası ulaşımı sağlayan yollar 2. kademe, diğer kent içi yollar ise 3. kademedir.

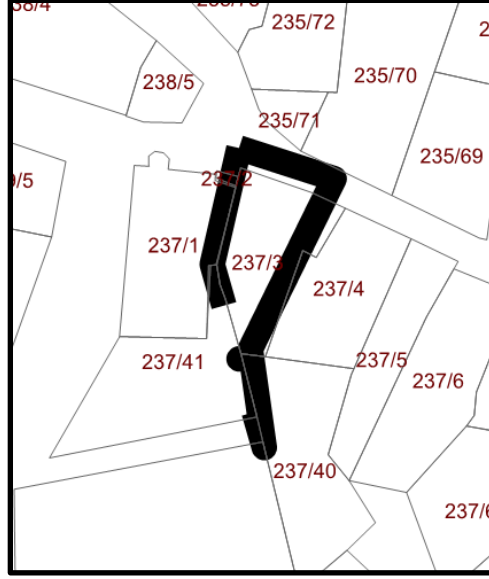
Havayolu Ulaşımı : Ortahisar ilçesinde bulunan Trabzon Havalimanı, genel sıralamada Türkiye'deki 46 havaalanı arasında en yoğun 9. havalimanı; DHMİ'nin işlettiği 42 havaalanı arasında ise en yoğun 8. havalimanıdır.

Denizyolu Ulaşımı : Trabzon limanı dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen gemilere her türlü hizmeti veren, mevcut rıhtımları ile aynı anda 15 gemiden yükleme ve boşaltma yapabilen, 175.000 konteynır ve 2.000 adet/yıl gemi kabul kapasitesine sahiptir.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Planlamaya konu parseller; Trabzon İli Ortahisar İlçesi Gazipaşa Mahallesi, tapu kütüğünün 237 ada 3, 4 ve 40 nolu parsel numaralarında kayıtlıdır. Parseller özel mülkiyet kapsamındadır.

Planlama alanı yaklaşık 180 m² olup; bunun tamamı özel mülkiyet kapsamındaki parselden oluşmaktadır (Şekil-7).

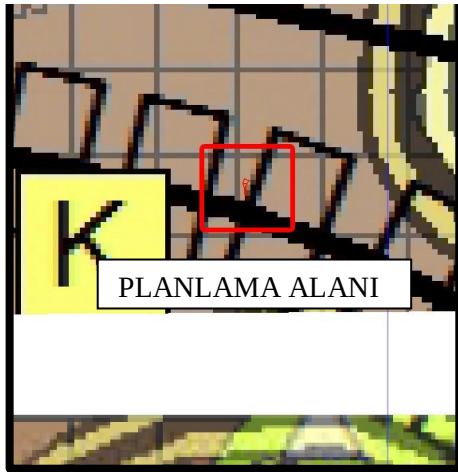


Şekil 7 - Kadastral durum

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

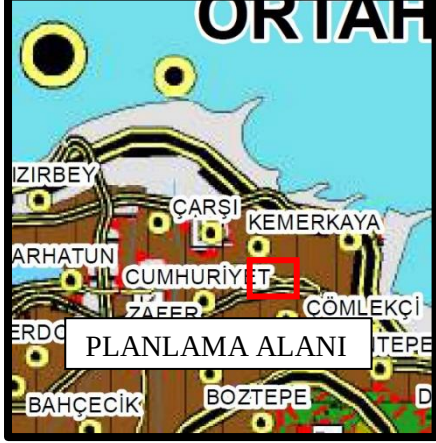
Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının F43 nolu paftasında, 4540000-4545000 yatay ve 560000-565000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, “Kentsel yerleşme Alanı” olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil – 8).

Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

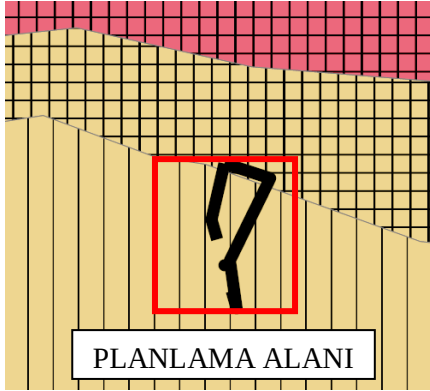


Şekil 9 - 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, 'Kentsel Yerleşik Alan' olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 9).

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



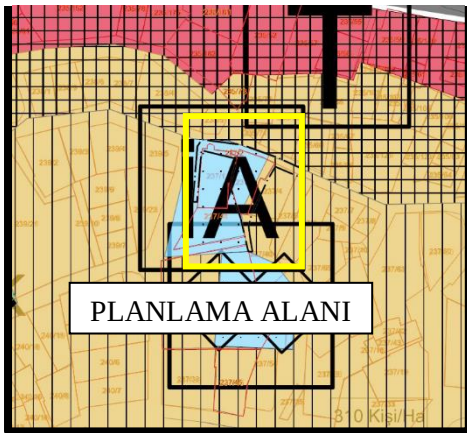
Şekil 10 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı kararı ile onanmış olan, Trabzon 1. Planlama Alt bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, "Mevcut Konut Alanı (Orta)" olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 10).

4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

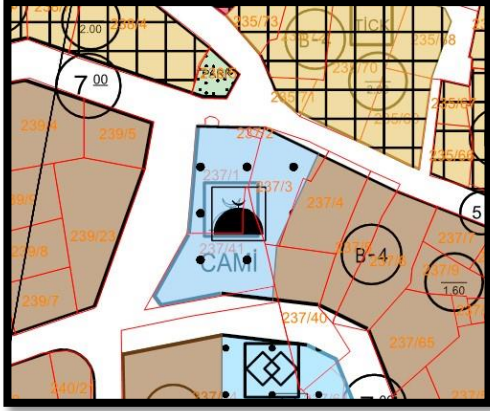


Şekil 11 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Proje sahasına ilişkin 1/5000 nazım imar planı ölçeğindeki plan; Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.02.2020 tarih ve 464 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda alanın "Cami ve Mevcut Konut Alanı (Orta)" olarak planlanmıştır. (Şekil –11).

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 12 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Proje sahasına ilişkin 1/1000 Uygulama İmar Planı ölçeğindeki plan; Ortahisar Belediyesinin 08.09.2023 tarih ve 104 sayılı meclis kararı ile Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.09.2023 tarih ve 637 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda alan Cami, 4 katlı, bitişik nizamlı, Kaks= 1.60 yapılaşma haklarına sahip Konut Alanı ve Yol olarak planlanmıştır. (Şekil –12).

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.10.2025 tarih ve 10479 sayılı kararı doğrultusunda Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Gazipaşa Mahallesi 237 ada 3 parseldeki tescilli konutun plandaki dini tesis (cami alanı) fonksiyonunun, taşınmazın özgün kullanımı olan konut fonksiyonu olarak ve 4 ile 40 nolu parsellerin de Konut alanı olarak düzenlenmesini içermektedir.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, F43D25C nolu hâlihazır paftaları üzerindeki; 237 ada 3, 4 ve 40 nolu parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.10.2025 tarih ve 10479 sayılı kararı doğrultusunda planlama çalışmasının yürütülmesi bu planın yapım gerekçesidir.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

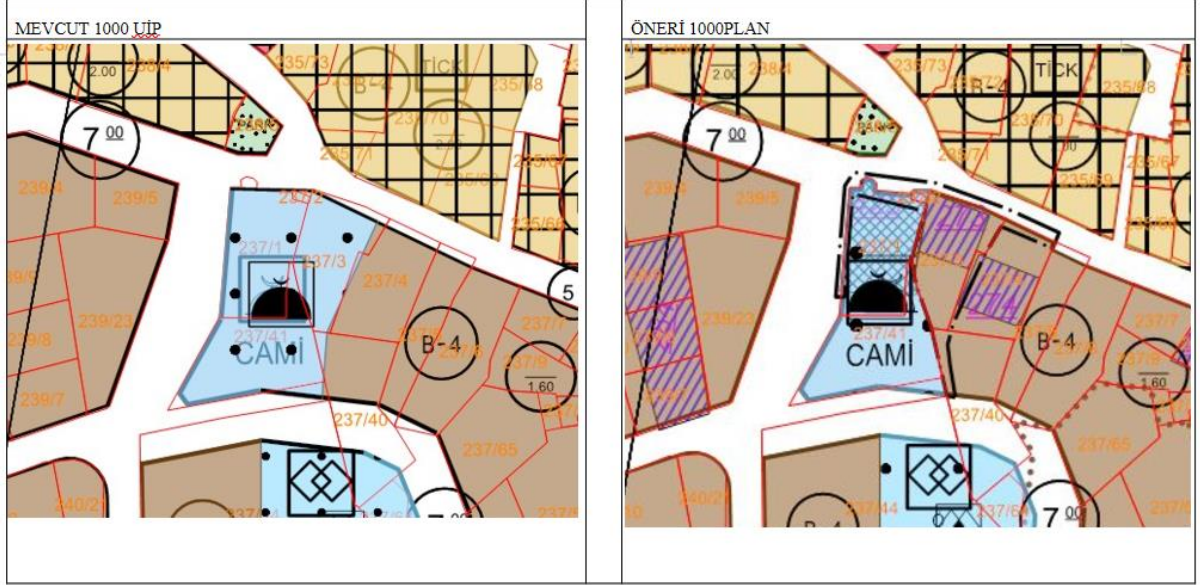
Bu plan, mer'î üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine – *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.

5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında dini tesis (cami alanı) fonksiyonunda kalan Gazipaşa mahallesi, 237 ada 3, 4 ve 40 no.lu parseller orta yoğunluklu konut alanı olarak düzenlenmiştir.

6.2. PLAN NÜFUSU

Söz konusu değişiklik için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde plan fonksiyonlarının dağılımı şu şekildedir;



Fonksiyonlar	Fark m ²
Konut Alanı	192 m ² artmıştır
Cami	173 m ² azalmıştır
Yol	18 m ² azalmıştır.

Buna göre nüfus hesabı ;

Plan önerisi doğrultusunda konut alanı büyüklüğünü 192 m² artmıştır. Ortahisar da ortalama daire büyüklüğü 150 m² ve hane halkı büyüklüğü 2,9 kabul edildiğinde, bu plan değişikliği nüfusu yaklaşık 3.3 kişi arttırmaktadır.

7. EKLER

7.1. TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 31.10.2025 TARİH VE 10479 SAYILI KARARI

7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

7.3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 31.10.2025 - 536
Karar Tarihi ve No : 31.10.2025 - 10479

61.00.01
Toplantı Yeri
TRABZON

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, sit alanı dışında, Gazipaşa ve Cumhuriyet Mahalleleri, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.07.2017 tarih ve 1899 sayılı kararı ile belirlenen korunma alanını kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planına görüş verilmesi talebi konusunun yerinde incelenmesine ilişkin Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.10.2025 tarih ve 10321 sayılı kararı ile Ortahisar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.08.2025 tarihli ve 206202 sayılı yazısı ile Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2023 tarih ve 8269 ve 8274 sayılı kararları ile Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2025 tarih ve 3786521 sayılı dosya inceleme raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yerinde yapılan görüşmeler sonucunda;

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, sit alanı dışında, Gazipaşa ve Cumhuriyet Mahalleleri, korunma alanını kapsayan, 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planının;

Plana işlenen korunma alanı sınırının Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.07.2017 tarih ve 1899 sayılı kararında belirtildiği şekilde düzeltilmesi,

Gazipaşa Mahallesi, 235 ada 78 parselin imar planındaki yapılaşma koşullarına ilişkin Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2023 tarih ve 8269 sayılı kararı ile 235 ada 152 parseldeki yapılaşma koşullarına ilişkin 28.11.2023 tarih ve 8274 sayılı kararının aynen geçerli olduğu,

Gazipaşa Mahallesi, 246 ada, 2 parselin tescilli kültür varlığı olmadığından planda işlenen tescil taramasının kaldırılması,

Gazipaşa Mahallesi, 237 ada 3 parseldeki tescilli konutun plandaki dini tesis (cami alanı) fonksiyonunun, taşınmazın özgün kullanımı olan konut fonksiyonu olarak düzenlenmesi,

Tescilli taşınmaz kültür varlığı yapıların yükseklikleri Yençok=Mevcut olup, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul kararı doğrultusunda uygulama yapılabileceği,

Korunma alanlarındaki yeni yapı projelerinde tescilli kültür varlığı yapılar dikkate alınarak sunulan projelerin yapılaşma koşullarının (kütle ebatları ve kat adedi/yükseklik) Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul kararı doğrultusunda yeniden düzenlenebileceği,

Cumhuriyet Mahallesi, 203 ada, 12 parseldeki tescilli kültür varlığı yapı dikkate alınarak İç sokak ve Özgür Caddesi yol akislerinin yeniden düzenlenmesi şartıyla 2863 sayılı Yasa kapsamında düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Nazmi AKIN
(İMZA)



BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. Hüseyin METİN
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Cengiz TAVŞAN
(İMZA)

ÜYE
Menderes ALAN
(İMZA)

ÜYE
Yusuf SOYUER
(İMZA)

ÜYE
Mustafa AYGÜN
(İMZA)

ÜYE
Mergül KOTİL
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Özgür AŞIK
Trabzon Büyükşehir Bel. Tem.
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Alper ÖZTÜRK
Ortahisar Belediye Tem.
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Reşat ASRAK
Trabzon Vakıflar Bölge Müd.
(İMZA)

