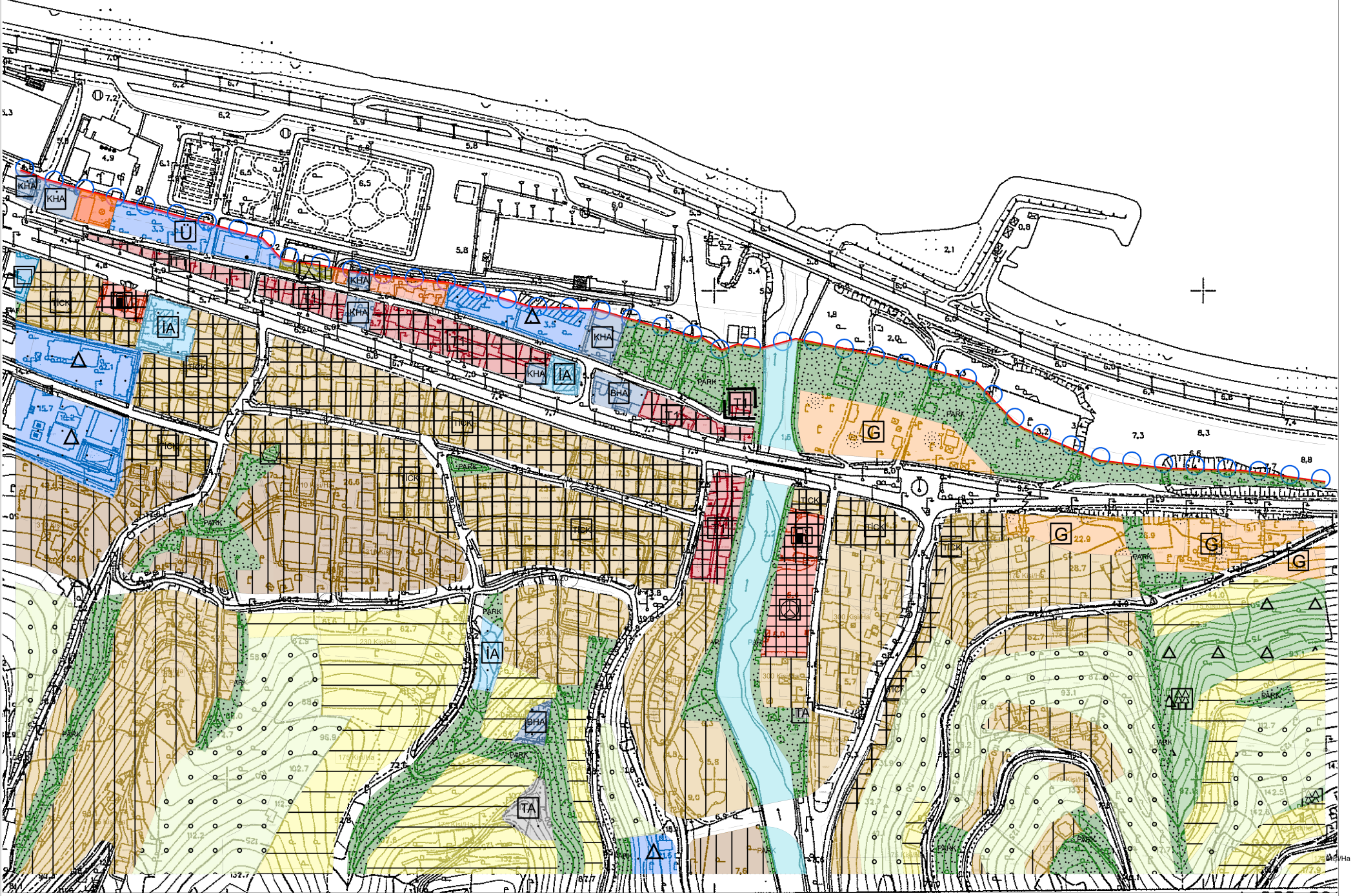
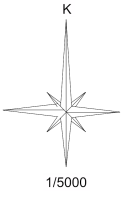




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



YOMRA BELEDİYESİ GÜRSEL MAHALLESİ 1748 ADA, 4 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

— · — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET ALANI

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
YOMRA
GÜRSEL
1748
4

YOMRA İLÇESİ GÜRSEL MAHALLESİ 1748 ADA 4 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 97 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 27.02.2026 İLE 30.03.2026 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

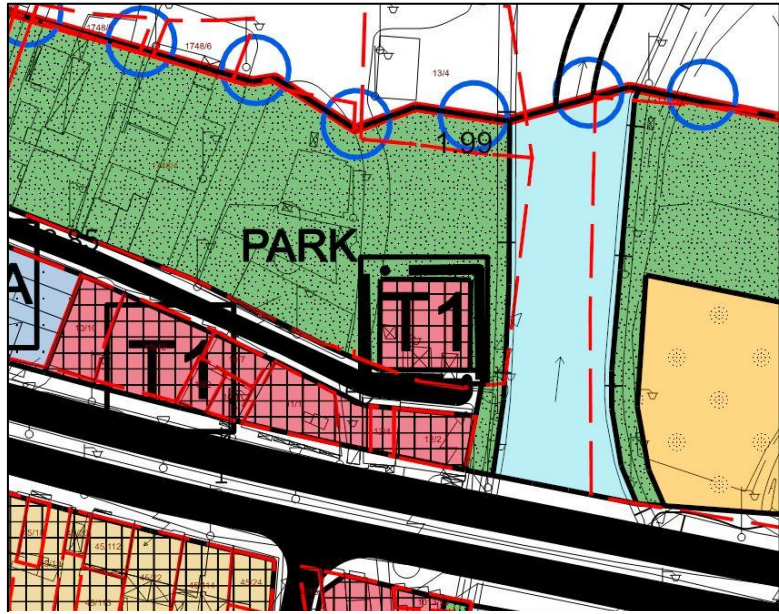
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:
ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, YOMRA İLÇESİ
GÜRSEL MAHALLESİ
1748 ADA, 4 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

KASIM-2025

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, YOMRA İLÇESİ, GÜRSEL MAHALLESİ, 1748 ADA, 4 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 20 SAYFADAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/....../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	4
2.1. Fiziksel Yapı.....	4
2.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	4
2.1.2. İklim Yapısı.....	5
2.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu	6
2.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu	7
2.2. Yapı Yasaklı Alanlar	7
2.3. Mülkiyet Durum Analizi	7
2.4. Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	8
2.5. Eşikler ve Çevresel Değerler	9
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	9
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
3.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	10
3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
3.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	13
6. MEVCUT PLAN	13
7. PLAN TEKLİFİ.....	13
7.1. Plan Teklifinin Amacı	13
7.2. Plan Teklifinin Gerekçesi	14
7.3. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	14
7.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	14
7.5. Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu	15
7.6. Nüfus Hesabı Tablosu	15
7.7. Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	16
8. PLAN HÜKÜMLERİ.....	16

9. EKLER.....	16
10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	16
11. FOTOĞRAFLAR	17
11.1. Fotoğraf Paftası.....	17
11.2. Fotoğraf Albümü.....	17
12. ÖNERİ PLAN PAFTASI.....	18

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1748 ada, 4 parselin planlamaya konu kısımları; Yomra ilçesine bağlı Gürsel Mahallesi'nde bulunmakta olup; 573010-573040 dikey (Y) ve 4535870-4535900 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alan, Yomra ilçe merkezinde mevcut belediye binasının kuzeydoğu yönünde yaklaşık 100 m uzaklıkta bulunmaktadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29 kuzey enlemi ile 39° 29' 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır.

Trabzon ili, Yomra ilçesi, Gürsel Mahallesi'ndeki planlama alanına ulaşım, Yomra ilçe merkezinden geçen Trabzon Caddesi devamında kuzey yönünden geçen Hükümet Caddesi ile sağlanmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsim ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Planlama alanı, ilçe merkezi olarak tanımlanan ve kullanılan bölge içinde bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. Fiziksel Yapı

2.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Yomra ilçesi, Gürsel Mahallesi, 1748 ada, 4 parselin tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 14/09/2018 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanında üst seviyelerde Kabaköy Formasyonu, Beşirli Formasyonu Rezidüeli, Çayırbağı Formasyonu Rezidüeli yer almaktadır. Bunların devamında bu formasyonların kaya birimleri gözlenmiştir. Ayrıca inceleme alanında alüvyon ve sekilerde gözlenmiştir. Sahada yapılan gözlemsel çalışmalar neticesinde alanda yüzeylenen alüvyonların çakıl, kum ve silt boyutuna kadar değiştiği belirlenmiştir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; eğim % 0-10 az eğimli alan olup ince- iri taneli sedimanlar ile blok boyutundaki çakılların oluşturduğu alüvyonlar, kabaköy formasyonu rezidüeli, beşirli formasyonu rezidüeli, Çayırbağı formasyonu rezidüeli ve sekilerin olduğu alanlardır. Dar bir alanda gözlenen zemin özelliğindeki, siltli, killi, kumlu ve çakıllı seviyelerden oluşan alanlar, **Önlemleri Alan-5.1 “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu’nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı’nın (AFAD) tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre en büyük yer ivmesi değeri $0,10 g < A_{max} < 0,20g$ aralığında olup düşük tehlike sınıfına girmektedir. KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km’lik yarıçap içinde çalışma alanımızı kapsayan Enlemi:41.009, Boylamı:39.717 koordinatlarını odak kabul edip 100 km’lik yarıçap ile sınırlanan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1900-2019 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.5 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 2 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibarıyla yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanı, Türkiye Deprem Tehlike Haritası’na (2018) göre ivme değeri ortalama **0.10g** olup **“düşük tehlike”** düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 60 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır.

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 oluşturmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Yomra ilçesi, Gürsel 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.

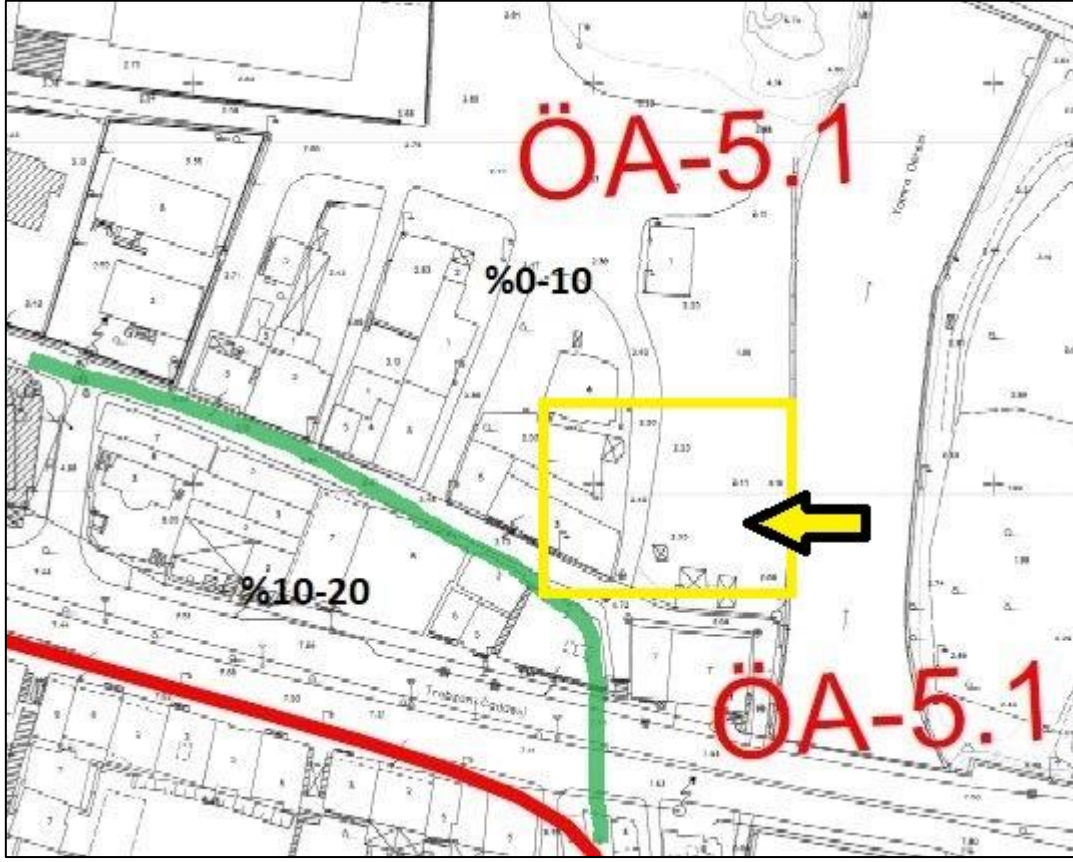
2.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

İnceleme alanı başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derince yarılmış plato ve tepelik alanlar bulunmaktadır. İnceleme alanı Plato ve tepelik alanlar arasında yer almaktadır. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız tertik vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 150-200 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Yatak malzemesi, taban seviyesindeki oynamalar sebebiyle deniz-akarsu karışımı olup, örgülü yatak durumundadır.

Bölge genel olarak dağlık ve volkanik bir arazidir. Deniz kenarından başlayarak içeriye birden yükselen dağlar kısa bir zamanda 400-500 m yüksekliğe ulaşır. Bölgedeki tepeler, oldukça dik versanlar ve denize dökülen irili ufaklı birçok dere ile düzlüğü bozulmuş, dalgalı yırtıl görünümlü yapıdadır. Kaynağını güneyindeki dağlardan alarak denize dökülen dereler araziye

oldukça sık ve derin vadilerle bölmüştür. Bölgenin topografik yapısı nedeniyle ova sayılabilecek büyüklükte düzlük bulunmamaktadır.

Planlama alanı 2,0-3,5 m kotları arasında yer almakta olup %0-10 az eğimli arazi olarak değerlendirilmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama alanına ait eğim haritası

2.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

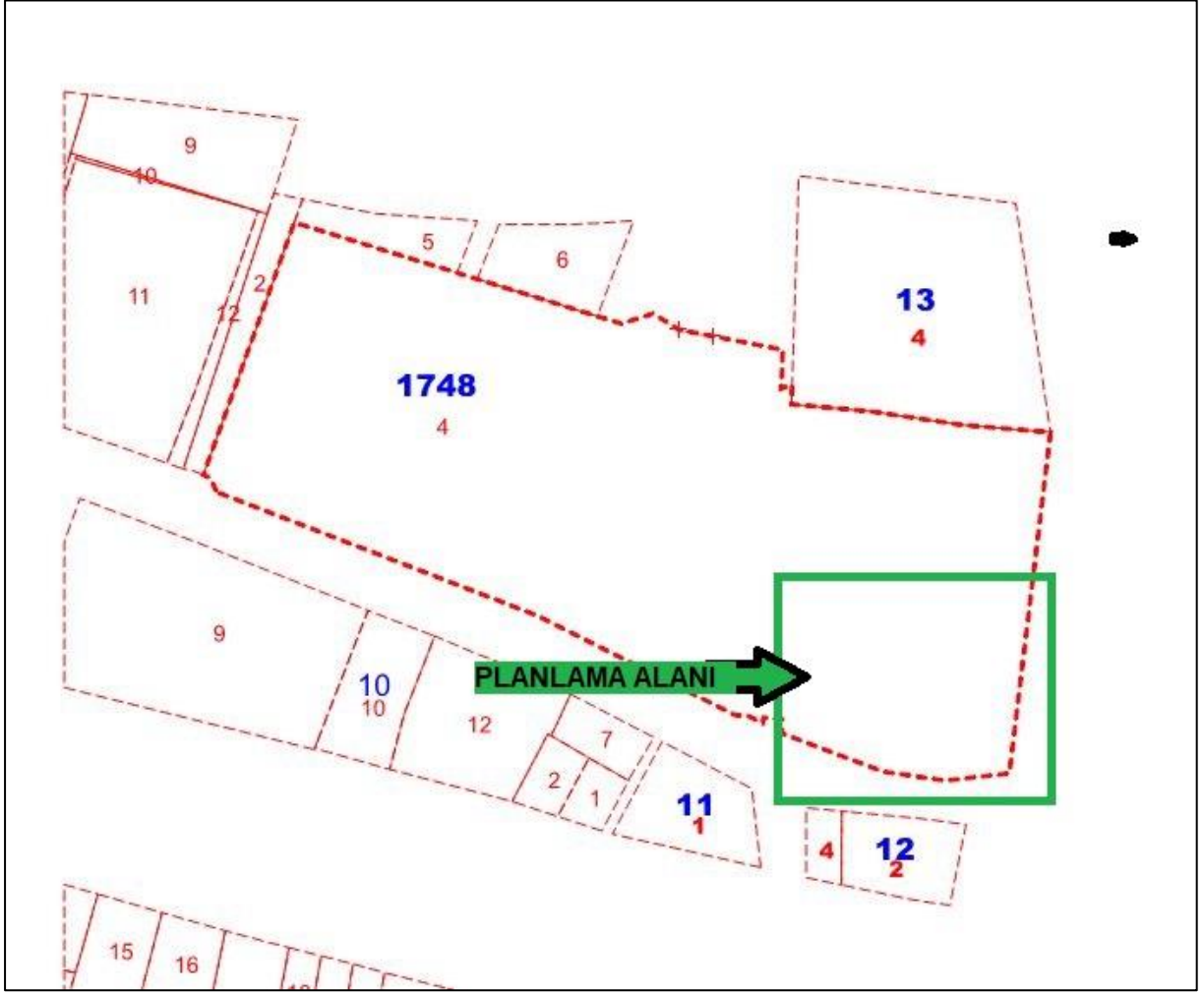
Planlama alanının bulunduğu Yomra ilçesinin içerisinde akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Bölgenin içme ve kullanma suyu şehir şebekelerinden sağlanmaktadır. Planlama alanının yaklaşık 10 m. doğu yönünden dere ıslahı yapılmış Yomra Deresi geçmektedir. Planlama alanı için ilgili kuruluşlar tarafından taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgesi vb. olarak herhangi bir karar alınmamıştır.

2.2. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda heyelan, akma, çığ, taşkın gibi riskler bulunmadığı gibi alanda herhangi bir kurum tarafından alınmış koruma kararı yada yapılaşma yasağı da bulunmamaktadır.

2.3. Mülkiyet Durum Analizi

Parsel alanı, Gürsel Mahallesi yerleşik dokusu içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarında 1748 ada, 4 nolu parsel alanı 8724,04 m² yüzölçümüne sahip arsa olarak tescil edilmiştir (Tablo 2, Şekil 3).



Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu

Tablo 2. Parsel Alanlarına Ait Bilgiler

İl	Trabzon
İlçe	Yomra
Mahalle/Köy	Gürsel
Ada	1748
Parsel	4
Tapu Alanı	8724,04
Nitelik	Arsa

2.4. Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, Gürsel Mahallesi yerleşik dokusu içinde yer almakta olup planlama alanı üzerinde mevcut kullanılmakta olan bir yapı bulunmaktadır. Planlama alanı, fiziksel ve mekânsal konum olarak ilçe merkezinde Yomra Belediye binasının doğu yönünde Yomra Deresinin ise akış yönüne göre sol sahilinde Hükümet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Mevcut durumda ise planlama alanı ve yakın çevresi açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu

2.5. Eşikler ve Çevresel Değerler

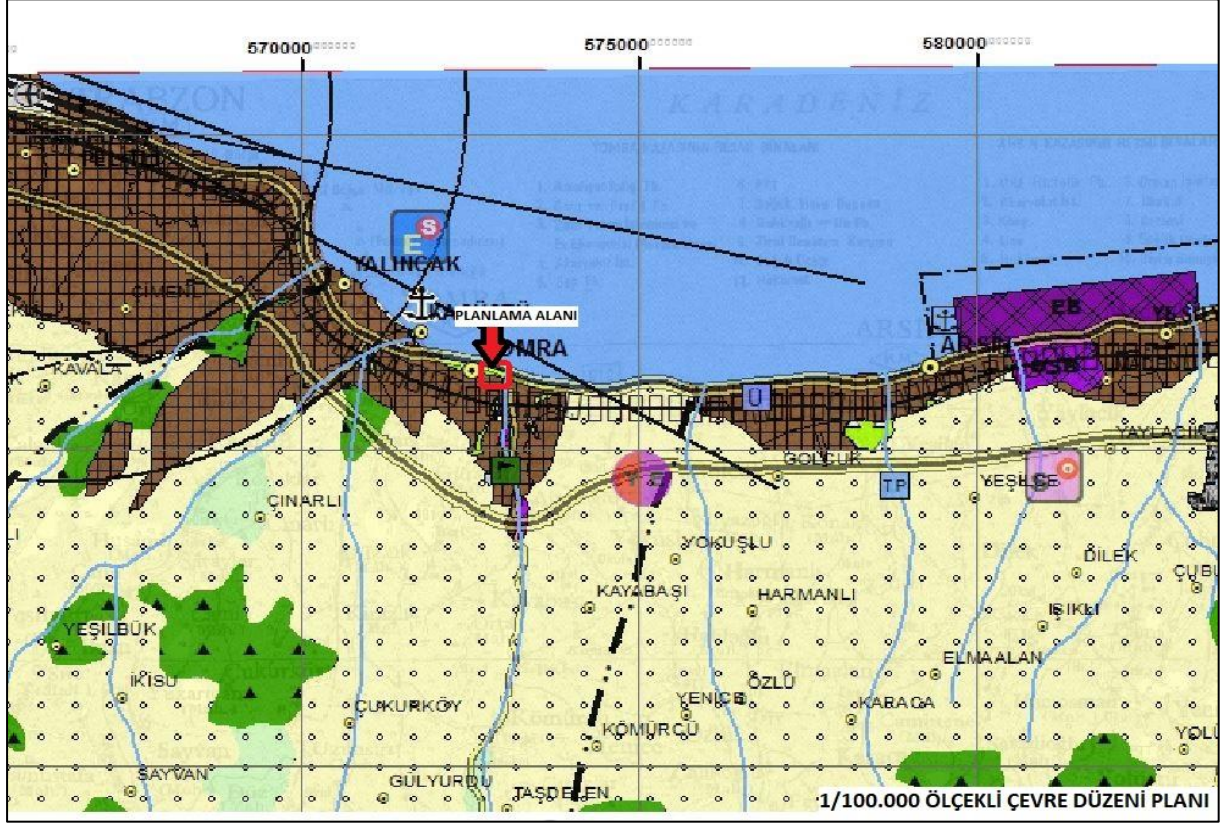
Planlama alanı etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşik ve kısıtlamalar bulunmamaktadır. Parsel alanlarının yakın çevresindeki kısmen boş araziler bulunmakta olup bölgenin kent meydanı olarak düzenlenecek olması ve Yomra Deresi çevresel değerler içinde yer almaktadır.

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, planlararası 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 kararları dikkate alınacaktır.

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

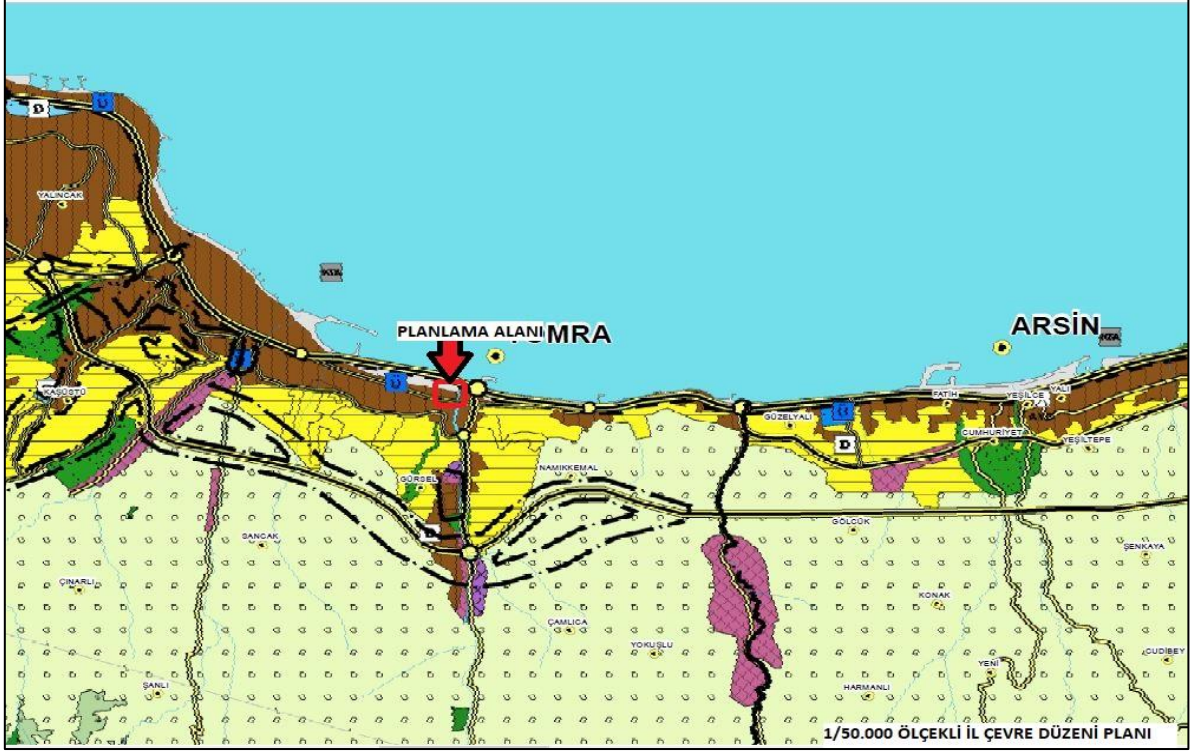
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

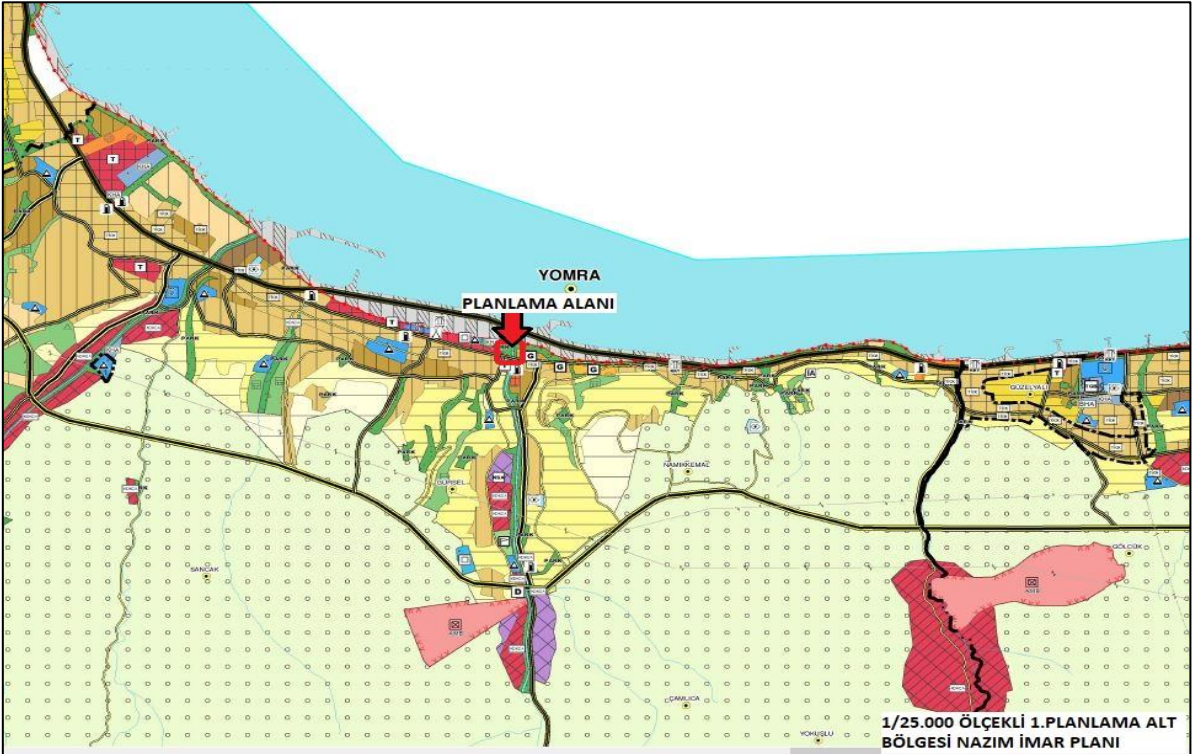
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu parsel alanı; “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 14/10/2021 tarih 836 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Park Alanı” içerisinde kalmaktadır (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

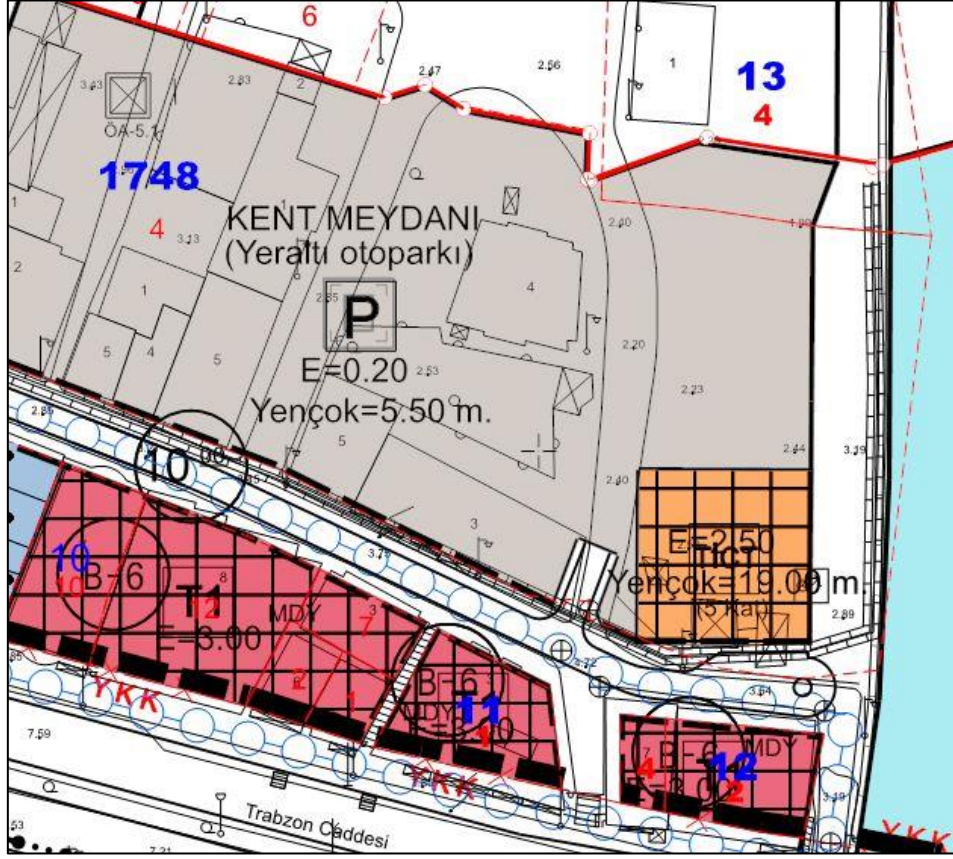
Planlamaya konu olan 1748 ada, 4 parselin planlamaya konu mekânsal kısımları; Yomra ilçesi Merkez ve Kaşüstü Mahalleleri için yapılmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı içinde yer almakta olup söz konusu nazım imar planında “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan 1748 ada, 4 parselin planlamaya konu kısımları, Yomra ilçesi Merkez ve Kaşüstü Mahalleleri için yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırı içinde yer almakta olup söz konusu uygulama imar planında “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları ise Emsal 2,50 ve Yençok:19.00 m. (5 kat) olarak belirlenmiştir (Şekil 9).



Şekil 9. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Planlama alanında, Yomra Belediye Meclisi tarafından 03/11/2021 tarihinde onaylanan Merkez ve Kaşüstü Mahallesi bütününe yönelik 1/1000 uygulama imar planı için kurum görüşleri alındığından plan değişikliğinin niteliği ve mekânsal sınırları açısından yeniden görüş alınmasını gerektirecek bir değişiklik öngörülmediğinde mevcut kurum görüşleri kullanılmıştır.

6. MEVCUT PLAN

Planlamaya konu mekânsal alanlara ait mevcut ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta olup söz konusu planda bahse konu alanlar, “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanmıştır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1. Plan Teklifinin Amacı

Trabzon ili, Yomra ilçesi, Gürsel Mahallesi, 1748 ada, 4 parsel alanı, ilçe kent merkezinde merkezi iş alanı olarak belirlenmiş bölgede yer almakta olup söz konusu bölge içinde yönetim, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları ve çalışma alanları bulunduğu dolayısıyla parsel alanının kent meydanı dışında kalan belirtilen kısımlarında bölgeye hizmet edecek şekilde ticaret ve konaklama ihtiyaçlarının karşılanacağı kullanım alanlarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

7.2. Plan Teklifinin Gerekçesi

1748 ada, 4 parselin yakın çevresinde 1/5000 ölçekli nazım imar planında yönetim, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları, çalışma alanları önerilmiştir. Bakıldığında ilgili planlama alanı, bölgesel olarak merkezi iş alanı içinde kalmaktadır. Bölge içinde gerek belirtilen kentsel çalışma alanlarının ihtiyacını karşılamak gerekse ilçenin kalkınması yönünde turizm sektörünün konaklama ihtiyaçlarını karşılamak için 1748 ada, 4 parselin güneydoğu yönündeki mekânsal alanları üzerinde Ticaret-Turizm karma kullanım alanı planlandığı görülmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin kullanım fonksiyonlarına yönelik 19.maddesinin 1/ğ fıkrasında ticaret-turizm karma kullanımlı alanlarda ticaret ve turizm kullanımlarından birinin veya ikisinin birlikte yer alabileceği belirtilmiştir. Ayrıca aynı maddenin 1/g fıkrasında ticaret kullanımlı alanlarda konaklama tesisleri yapılabileceği hükmü altına alınmıştır. Bu kapsamda ticaret kullanımlı alanlar ile ticaret-turizm karma kullanımlı alanlarda konaklama amaçlı tesislerin yapılmasının mümkün olduğu; dolayısıyla 1748 ada, 4 parselin belirtilen mekânsal kısımlarının ticaret alanı olarak düzenlenmesi durumunda bölgenin kentsel gelişmesini olumsuz etkilemeyeceği; merkezi iş alanı kullanımlarını destekleyeceği ve bölgenin konaklama ihtiyaçlarının bu şekilde de karşılanabileceği görülmektedir.

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 kentsel alan kullanım kararının değiştirilmesinde ilgili yönetmeliğin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

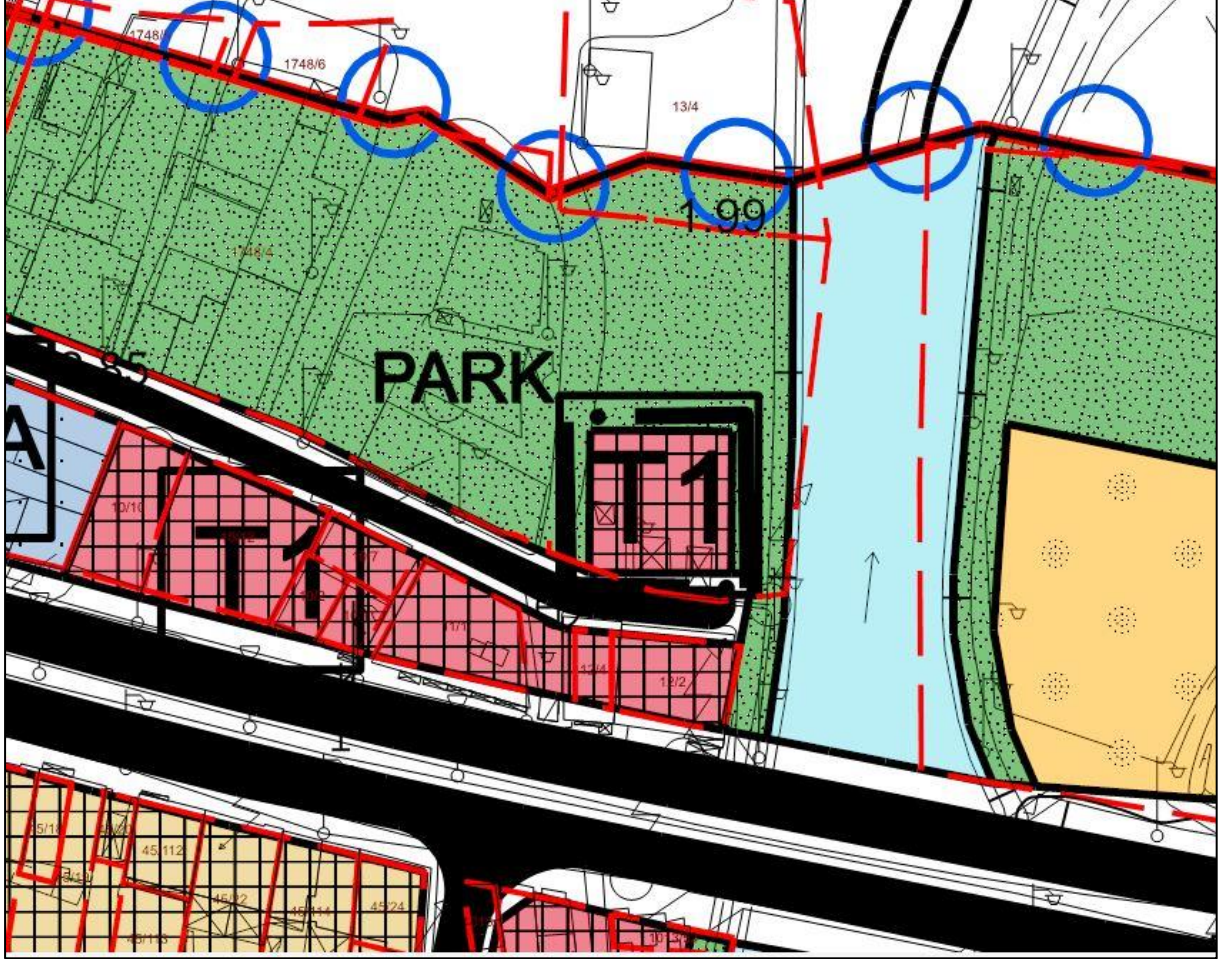
3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında 1748 ada, 4 parselin kentsel çalışma alanı nitelikli hakim arazi kullanımı kararı verilmiş bölgede olduğu; parsel alanının bir kısmının ticaret-turizm fonksiyonu ile planlandığı; söz konusu mekânsal alanının ticaret alanı olarak düzenlenmesi durumunda ticaret işlevli alanlarda da konaklama tesisleri yapılabileceğinden daha önce verilen turizm amaçlı kararın ortadan kalkmayacağı genel olarak yapılacak fonksiyonel alan kullanım değişikliğinin Ek 8. Madde kapsamında meri plan ana kararlarına uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak ticaret alanı kullanımlı değişikliğin nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmadığı, dolayısıyla ilave donatı alanlarına ihtiyaç olmayacağı; ticaret alanı kullanımının trafik kapasitesi ile trafik üretme ve trafik çekme hacimleri açısından meri plandaki kullanımlarla eşdeğer olduğu; kent meydanının tabii zemin ve tesviye edilecek zemin altında yapılacak otopark kullanımları ile duran trafiğin-otopark ihtiyacının karşılanacağı, ilave trafik yükü getirmeyeceği, mevcut ulaşım sistemi ve yolların ulaşımı sağlayacağı tespit edilmiştir.

7.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Yomra ilçesi, Gürsel Mahallesi, 1748 ada, 4 parselin güneydoğu kısmındaki yaklaşık 625 m² büyüklüğündeki alanın kullanım niteliği; Yomra ilçesi bütününde ilçenin kent merkezi ve merkezi iş alanı olarak belirlenmiş bölgede söz konusu bölgeye hizmet edecek ve alanın yakın çevresindeki ticaret kullanımları ile bütünlük oluşturacak şekilde **“Ticaret Alanı” (T1)** olarak yeniden planlanmıştır (Şekil 10).

Yapılan nazım imar planı değişikliği ile 3194 sayılı İmar Kanununun Ek.8 maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında yürürlükteki nazım plan ana kararlarını, kentin gelişme yönünü, donatı alanlarının dağılımı ve genel arazi kullanım ile nüfus yoğunluk kararlarını bozucu kararlar ile planın sürekliliği ve bütünlüğünü etkileyecek düzenlemeler yapılmamıştır.



Şekil 10. Önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.5. Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Yomra ilçesi, Gürsel mahallesinde yer alan söz konusu mekânsal alanı içeren plan kararlarına ait alan dağılımı Tablo 3'te gösterilmiştir.

Tablo 3. Alan Kullanım Tablosu

	MEVCUT PLAN	TEKLİF PLAN
Alan Adı	Durum (m ²)	Durum (m ²)
Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)	625	---
Ticaret Alanı	---	625

7.6. Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen söz konusu 1748 ada, 4 parselin ilgili kısımlarına getirilen arazi kullanım kararları içerisinde nüfus barındırabilecek bir kullanım olmadığından ve kentsel

çalışma alanı kapsamında kullanım kararı oluşturulduğundan söz konusu planda nüfus hesabı 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. Planlamaya konu olan mekânsal alanlarda plan kararları ile ikamet amaçlı alanlar ve dolayısıyla ilave nüfus oluşturulmadığından nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal ve teknik donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

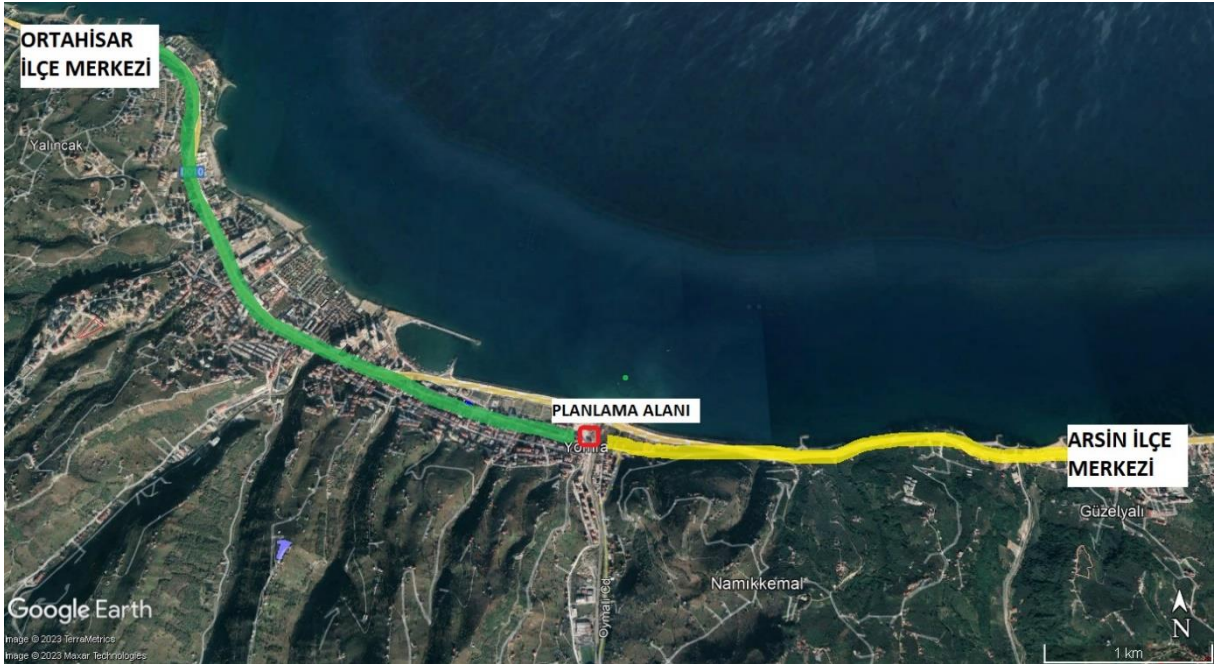
Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alanlara yönelik Yomra Belediyesi meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

9. EKLER

Planlama alanını oluşturan 1748 ada, 4 parsel alanı; Trabzon Caddesi ve devamında Hükümet Caddesi ile ulaşım sağlanabilen, ilçe merkezinde Yomra Belediye binasının doğu yönünde ve yakın çevresine hizmet veren bir konumdadır. Ayrıca plan kararı gereği ticaret kullanımı kapsamında bölgede yaşayanların ve çalışanların sosyal ve ticari ihtiyaçlarının karşılanmasının yanısıra merkezi iş alanına sunulan hizmet düzeyini artıracak, sadece ticaret alanı olmasının dışında kentin gelişimini yönlendirici etkisinin olduğu ve kent halkı ile bölgede çalışanların sosyal, kültürel ve ticari ihtiyaçlarının da karşılanacağı bir kentsel odak noktası olduğu, bu açıdan plan değişikliğinin kamu yararını destekleyici olduğu açıktır.

10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

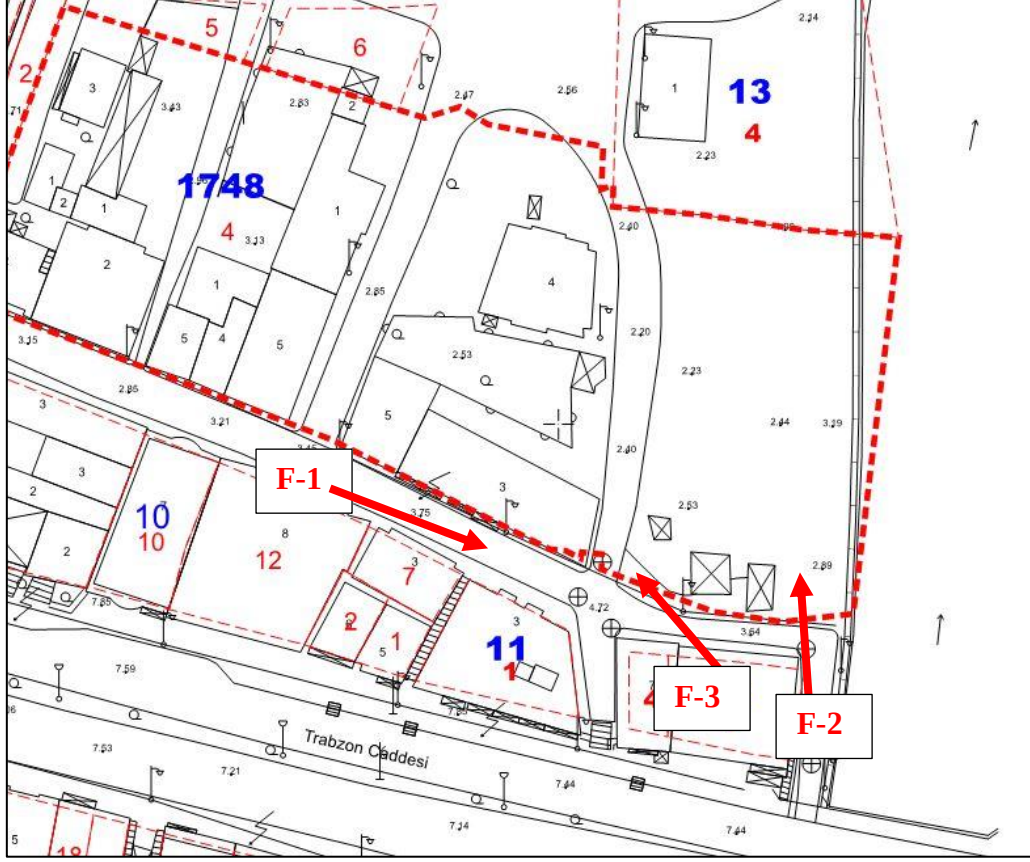
Planlama alanı, Yomra ilçesi kent merkezinde yönetim, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları, çalışma alanlarının bir mekânsal alanda bulunmaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

11. FOTOĞRAFLAR

11.1. Fotoğraf Paftası



11.2. Fotoğraf Albümü

Fotoğraf-1



Fotoğraf-2



Fotoğraf-3



12. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Planlamaya konu olan Yomra ilçesi, Gürsel Mahallesi, 1748 ada, 4 parselin planlamaya konu kısımlarına ait öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Şekil 12’de gösterilmiştir.

TRABZON İLİ YOMRA İLÇESİ GÜRSSEL MAHALLESİ, 1748 ADA, 4 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
G43B03D	
PLAN MÜELLİTİ	
Plan (devri) No (PTT): KOMUTANLIĞI YOMRA İLÇESİ GÜRSSEL MAHALLESİ 1748 ADA, 4 PARSELE 1. GÜRSSEL MAHALLESİNİN 1. BÖLGE PLANINDAN ÇIKARILAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TRABZON İLÇESİNİN BELEDİYESİNE VECELDİR. /.../ TARBİYE ... SAKILI KARAR İLA ORMAN VİZEYİR.	
KONTROL EDEN	
PLANLAMA ŞUBESİ MÜDÜRÜ	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI	

YOMRA BELEDİYESİ
GÜRSSEL MAHALLESİ
1748 ADA, 4 PARSEL
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

- [---] PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- [---] MÜLKİYET SINIRI
- [---] KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- [---] TİCARİET ALANI

ÖLÇEK: 1/5000

Konu ve İçerik:

Trabzon İl Yomra İlçesi Gürssel Mahallesi 1748 Ada, 4 Parsel Nazim İmar Planı Değişikliği.

Planın Amacı:

Planın İçeriği:

Planın Uygulanması:

Planın Geçerliliği:

1/5000

ONAY

[Signature]

[Stamp]

19