

### SINIRLAR

#### PLANLAMA SINIRLARI

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

#### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

== MANİA PLANI

### KENTSEL ALAN KULLANIMI

#### MESKUN KONUT ALANLARI

■ ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (150-300 Kişi/Ha)

■ YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (300-600 Kişi/Ha)

#### GELİŞME KONUT ALANLARI

■ DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (50-150 Kişi/Ha)

■ ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (150-300 Kişi/Ha)

■ YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (300-600 Kişi/Ha)

#### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ BHA BELEDİYE HİZMET ALANLARI

■ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET + KONUT ALANLARI (120-300 Kişi/Ha)

■ TİCARET ALANLARI

#### KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

■ EĞİTİM TESİS ALANLARI

■ SAĞLIK TESİS ALANLARI

■ KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

■ İBADET ALANLARI

■ SOSYAL TESİS ALANLARI

■ SEMT SPOR ALANLARI

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARKLAR

■ AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

■ MEZARLIK ALANI

#### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

##### KARAYOLLARI

■ BİRİNCİ DERECE YOLLAR

■ İKİNCİ DERECE YOLLAR

■ ÜÇÜNCÜ DERECE YOLLAR

■ GENEL OTOYOL ALANLARI

■ TÜNEL GEÇİŞİ

#### DEMİRYOLLARI

■ DEMİRYOLU

#### TEKNİK ALTYAPI

■ TA TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

■ ENERJİ NAKİL HATTI

■ SU YÜZEYİ (DERE - KANAL)

İli  
İlçesi  
Mah.  
Ada No.  
Parsel No.

TRABZON  
ORTAHİSAR

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.12.2025 TARİH VE 677 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN, ORTAHİSAR İLÇESİ 1.ETAP DOĞRU BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 114-160 SAYILI KARARIYLA DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 18.03.2026 İLE 16.04.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA  
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER  
Başkan Vekili

Murat GÜNEY  
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK  
Üye

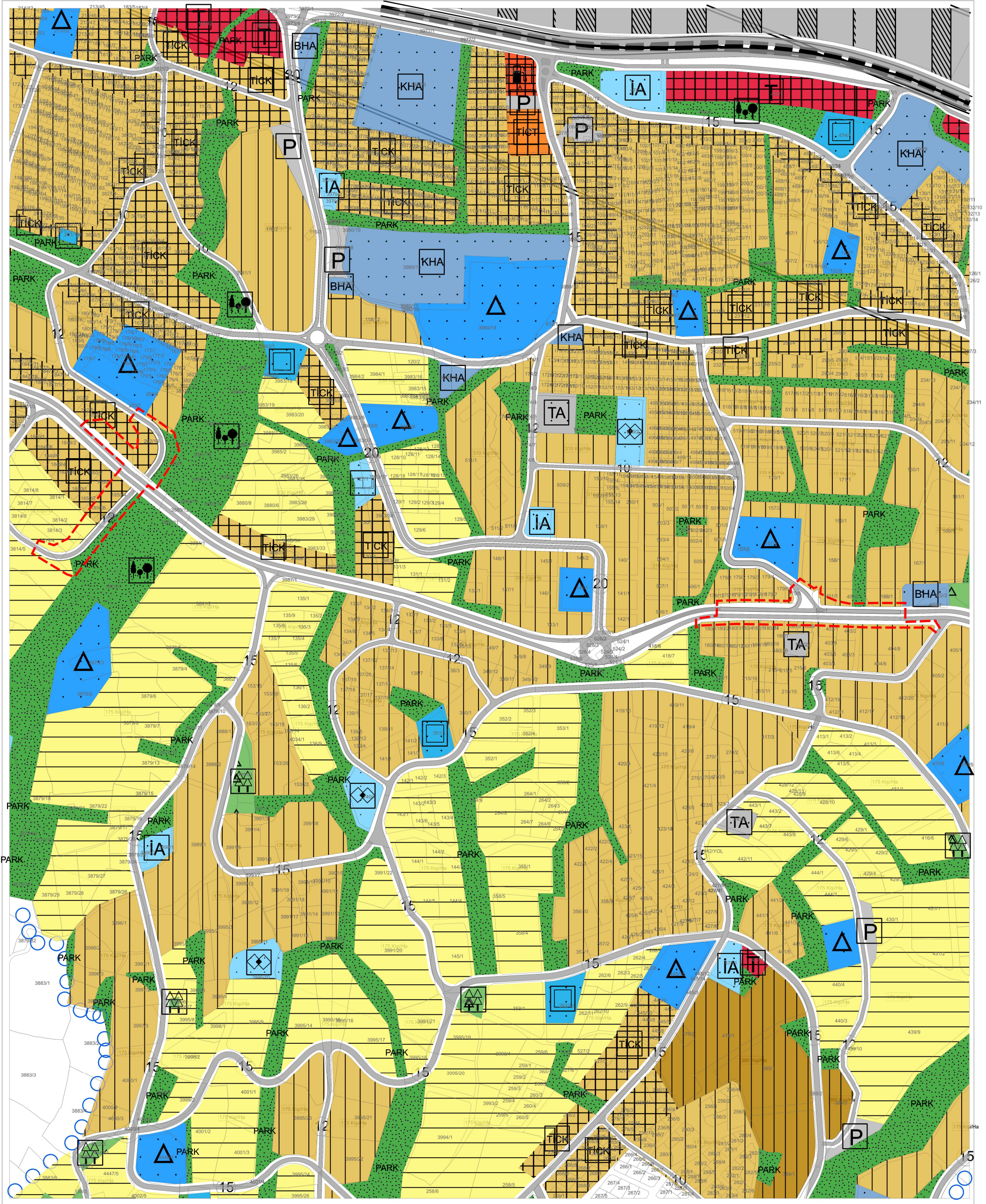
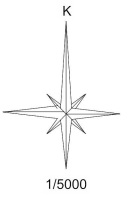
Yasin KUL  
Üye

Mehmet MUHCU  
Üye



# TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli  
İlçesi  
Mah.  
Ada No.  
Parsel No.

TRABZON  
ORTAHİSAR

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.12.2025 TARİH VE 677 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN, ORTAHİSAR İLÇESİ 1.ETAP DOĞRU BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 114-160 SAYILI KARARIYLA DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUŞ, İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 18.03.2026 İLE 16.04.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA  
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER  
Başkan Vekili

Murat GÜNEY  
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK  
Üye

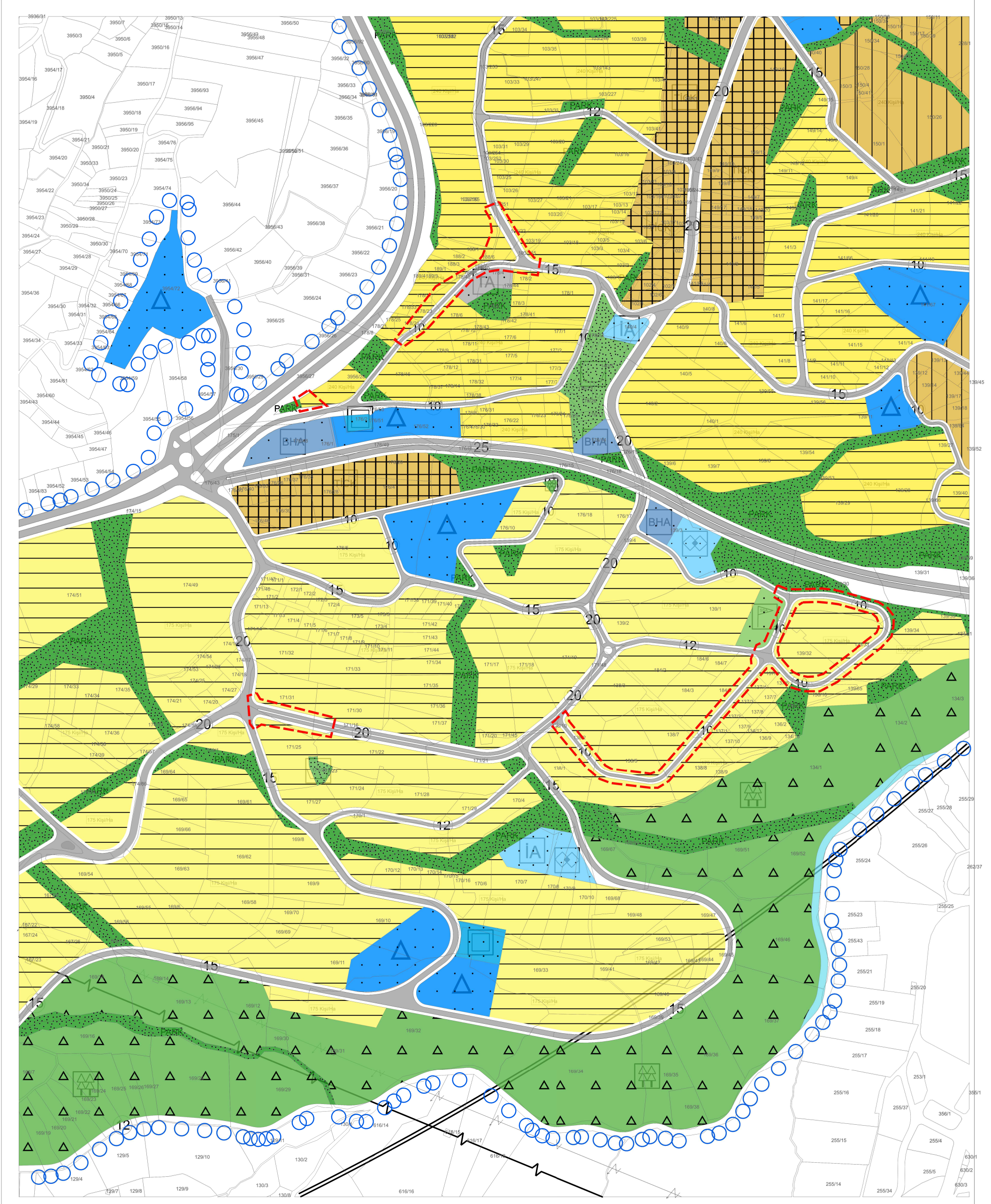
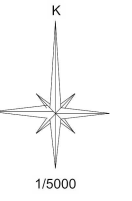
Yasin KUL  
Üye

Mehmet MUHCU  
Üye



# TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

## İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli  
İlçesi  
Mah.  
Ada No.  
Parsel No.

TRABZON  
ORTAHİSAR

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.12.2025 TARİH VE 677 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN, ORTAHİSAR İLÇESİ 1.ETAP DOĞRU BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 114-160 SAYILI KARARIYLA DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 18.03.2026 İLE 16.04.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLERDE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA  
Başkan

İbrahim Tarkan DİLAVER  
Başkan Vekili

Murat GÜNEY  
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK  
Üye

Yasin KUL  
Üye

Mehmet MUHCU  
Üye



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ  
1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## **ORTAHİSAR 1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ**

### **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

#### **PLAN DEĐİŐİKLERİ**

Trabzon ili, Ortahisar İlçesi Merkez ve Mahalleleri 1. Etap (Doğu) Planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.09.2022 Tarih ve 511 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planın yürürlükte olduğu süreçte plan ana kararlarını etkileyecek biçimde ulaşım kurgusu ve mekânsal koşullar kapsamında yeni durumlar ortaya çıkmıştır. Bu yeni koşulların belirlediği çerçeve, Nazım Plan kararlarının yeniden gözden geçirilerek revize edilmesini gerekli kılmıştır.

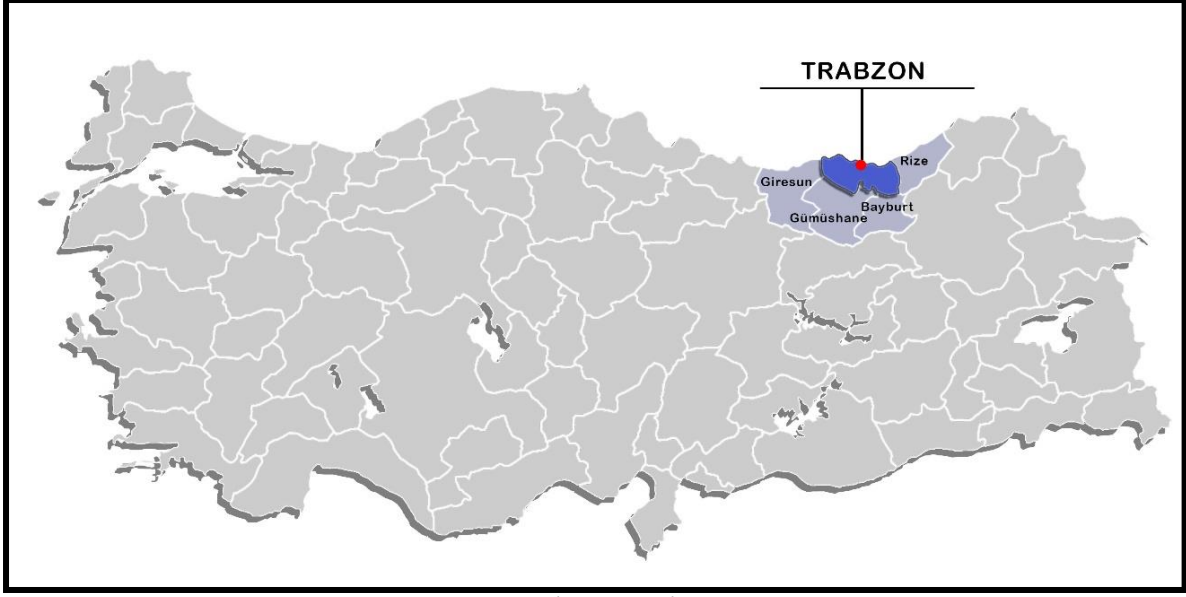
Bu doğrultuda söz konusu plan üzerinde eski güney çevre yolunun kaldırılması ve etkileşim alanları ile Değirmendere – Kaşüstü Aksı Ana Arterinin (2. Tanjant yolu) bağlantıları kapsamında nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Bu değişiklikler 10.12.2025 Tarih ve 677 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmıştır.

Nazım imar planına askı sürecinde yapılan itirazlardan bazılarının kabul edilmesi ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunun nazım imar planı üzerinde yeniden düzenlemeler yapılmasını öngörmesi sonucu nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda yapılan değişikliklere ait hususlar aşağıda ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir

- **PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 33' ve 41° 07' kuzey enlemleri ile 39° 07' ve 40° 30' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km<sup>2</sup>'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İl, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. Antik Çağdan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek denizyolları ulaşım ve ticarete önemini korumuştur.



*Şekil 1. Trabzon İlinin Ülke İçerisindeki Yeri*

İlde deniz ve karayolu taşımacılığı, bölgesel ve ülke ölçeğinde öneme haiz ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü yollar ile biçimlenmiştir. Trabzon, Türkiye'nin en kalabalık 27. ilidir. 2024 nüfus sayımına göre nüfusu 822.270'dir. İl, metrekareye düşen 176 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 11. sırada yer almaktadır.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. 12 Kasım 2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi ile birlikte merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde 18 adet ilçe belediyesi oluşmuştur.

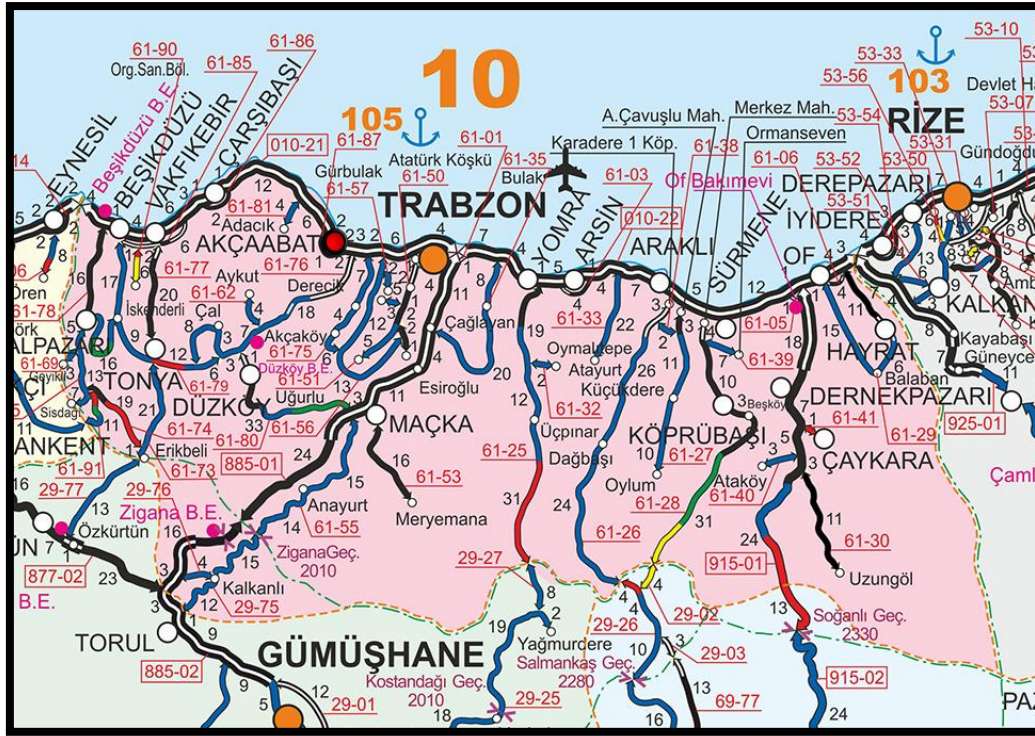


*Şekil 2. Ortahisar İlçesinin Trabzon İli İçerisindeki Yeri*

Ortahisar, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan Trabzon ilinin 18 ilçesinden biridir. Trabzon ilinin aynı zamanda merkezini de oluşturan Ortahisar ilçesi, batısında Akçaabat, doğusunda Yomra, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Maçka ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 235 km<sup>2</sup> olup toplam nüfus bakımından yukarıda sıralanan 18 ilçe içerisinde 1. sırada yer almaktadır.

Trabzon ilinin aynı zamanda merkezi de olan Ortahisar, gerek sektörel gerek demografik gerekse de mekânsal yapı anlamında ilin en gelişmiş kesimini oluşturmaktadır. Bu yönüyle Trabzon'un sahip olduğu tüm güçlü ulaşım avantajları aslında Ortahisar ilçesini de ulaşım ve lojistik yönlerden ilde başat noktaya taşımaktadır.

İlçenin ildeki coğrafik konumu itibarıyla kazandığı gerek güçlü karayolu ağ bağlantıları gerekse de havayolu ulaşımı ilçeyi il düzeyinin dışında, ulusal ve uluslararası ulaşım ağında da çok önemli bir noktaya taşımaktadır.

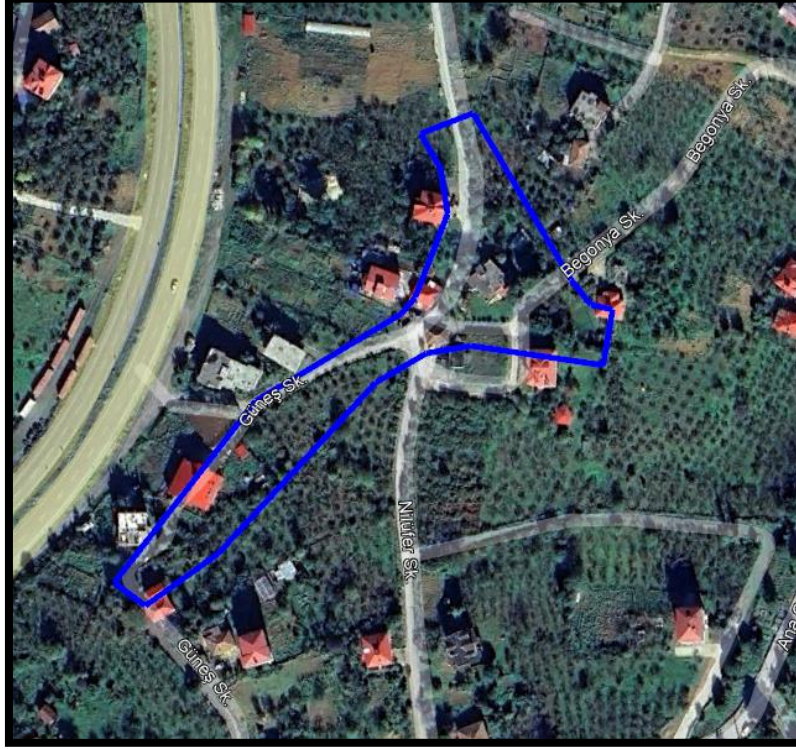


Şekil 3. Ortahisar İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

**Plan değişikliğine konu olan alanlar** Ortahisar idari yapılanmasında Yalıncağ, Konaklar, 1 Nolu Bostancı ve Çimenli Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alanların yer aldığı mahalleler konumları itibarıyla Ortahisar ilçesinin tüm ulaşım avantajlarından faydalanabilmektedir. Bu anlamda söz konusu alanların ulaşılabilirlik yönünden yeterli altyapıya sahip oldukları değerlendirilmiştir. Aynı zamanda bu kesimlerin kentin merkez çekirdeği ile etkileşim içinde olduğu ve kent dinamikleri yönünden kent geneli ile benzer bir eğilimlere sahip olduğu görülmektedir.

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan ilk değişiklik** Yalıncağ (Esentepe) Mahallesi **178 Ada 23**, Yalıncağ (Gülyalı) Mahallesi **103 Ada 22** parsellere yapılan itirazlar ile oluşan alanı kapsamaktadır.



*Şekil 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında yeşil alan, teknik altyapı alanı, 240 kişi/ha yüksek yoğunlukta gelişme konut alanı ile 10 ve 15 metrelik taşıt yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

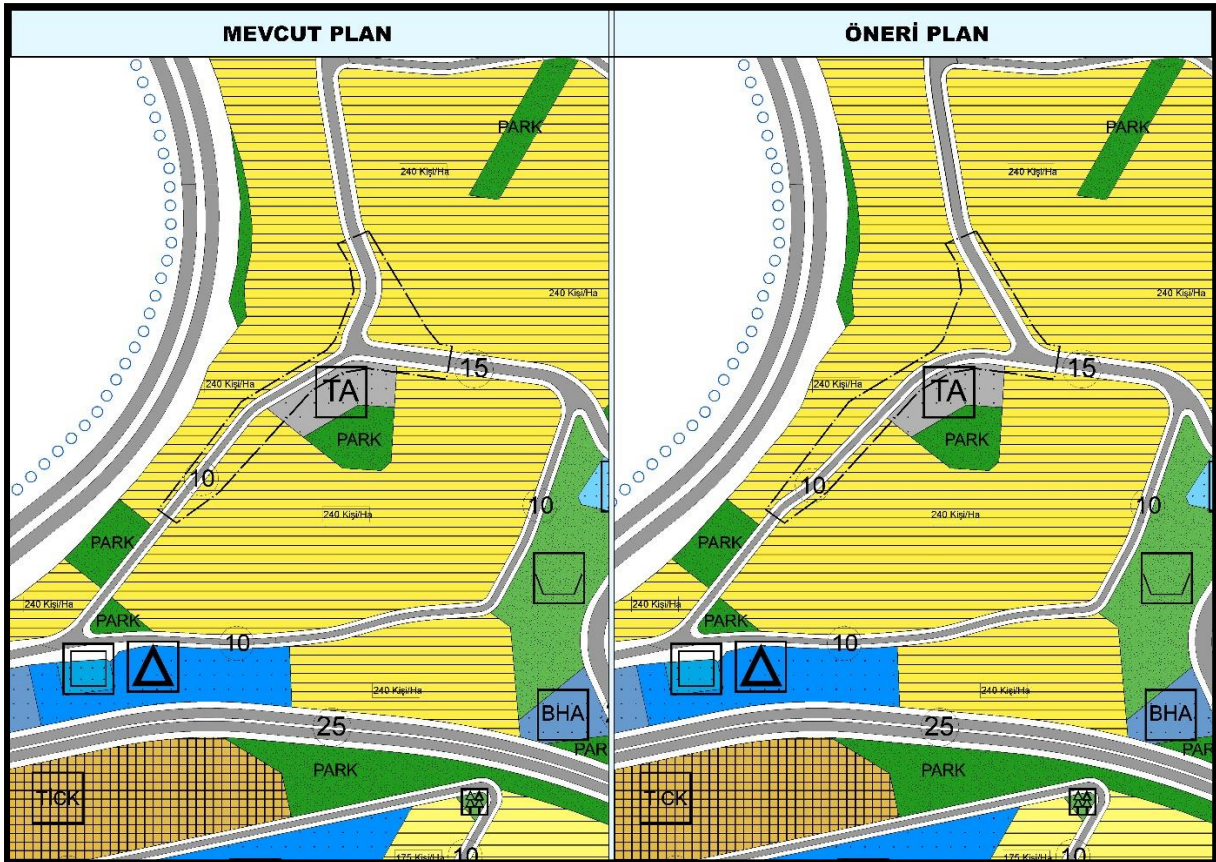
Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde 178 ada 23 parsel üzerinde ruhsatlı bir konutun yer aldığı tespit edilmiş ve bölgede düzenlenen 10 metrelik yolun, söz konusu evi yola tecavüzlü hale getirdiği saptanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca ruhsatının alınarak malikince kullanılmaya devam eden taşınmazın mücbir bir sebep olmadan plan marifeti ile kullanılamaz hale getirilmesinin her şeyden önce kamunun güvenirliliği ilkesi ile örtüşmeyeceği ayrıca olası bir yıkım durumunda kamusal faydanın zarar göreceği gerekçeleri ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca 10 metrelik yol aksının mevcut ruhsatlı teşekküle göre yeniden düzenlenmesi uygun bulunmuştur.

Öte yandan, aynı bölgede düzenleme yapılacak yolun kuzeyinde yer alan 103 ada 22 parselin bulunduğu kısımda yine mer'î planın ulaşım kararları ile mevcut ruhsatlı teşekkül ve doğal kaynak değeri olan içme suyu kuyusu gibi altyapı kullanımları arasında mevcut durum aleyhinde düzenlemelere gidildiği tespit edilmiştir. Bu düzenleme ile birçok yapının ve içme suyu kuyusunun yol hattında kaldığı saptanmıştır. Bu nedenle yukarıdaki benzer gerekçeler ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca 15 metrelik yol aksının mevcut ruhsatlı teşekküle göre yeniden düzenlenmesi uygun bulunmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonunca da uygun bulunan bu düzenlemelerin yol kurgusu yönünden birbirinin devamlılığı olması, 10 metrelik yol ile 15 metrelik yolun oluşturduğu kavşak alanının yeniden tasarlanması gerekliliği nedenleriyle bir bütün olarak ele alınan alanda yukarıda izah edilen gerekçe ve amaçlar doğrultusunda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan alanda mer'î nazım imar planındaki 10 metrelik yol aksı ruhsatlı yapıya göre aynı istikamette olacak şekilde, mevcut arazi kullanımı, kadastral yapı, arazi plâstığı ve yapılı çevre verileri dikkate alınarak batı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Bu yolun bağlandığı 15 metrelik yol ve birlikte oluşturdukları kavşak da yine aynı veriler dikkate alınarak yeni bir tasarıma konu edilmiştir. Bu bağlamda kuzey yönünden gelecek yapılı çevre ve içme suyu kaynaklarının olduğu noktada kavşağa bağlanan 15 metrelik yol, 103 ada 22 parseldeki konutun arka tarafına kaydırılmış ve istikameti, devam eden diğer 15 metrelik yola bağlanacak şekilde düzenlenmiştir. 178 ada 23 parselin doğu cephesinden geçen ve aksı kaydırılan 10 metrelik yol da bu yeni düzenlenen 15 metrelik yola uygun karp açısı ile bağlanmıştır. Düzenleme ile yol alanlarında herhangi bir değişim yapılmamış, salt yol akslarının kaydırılması ile plan kararları biçimlenmiştir. Bu nedenle değişiklik ile mer'î planın nüfus ve kentsel sosyal donatı oranları aleyhinde bir düzenlemeye gidilmemiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 5. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan ikinci değişiklik** Çimenli Mahallesi 3956 Ada 28 parselle yapılan itirazlar ile oluşan alanı kapsamaktadır.



*Şekil 6. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında yeşil alan ve 240 kişi/ha yüksek yoğunlukta gelişme konut alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

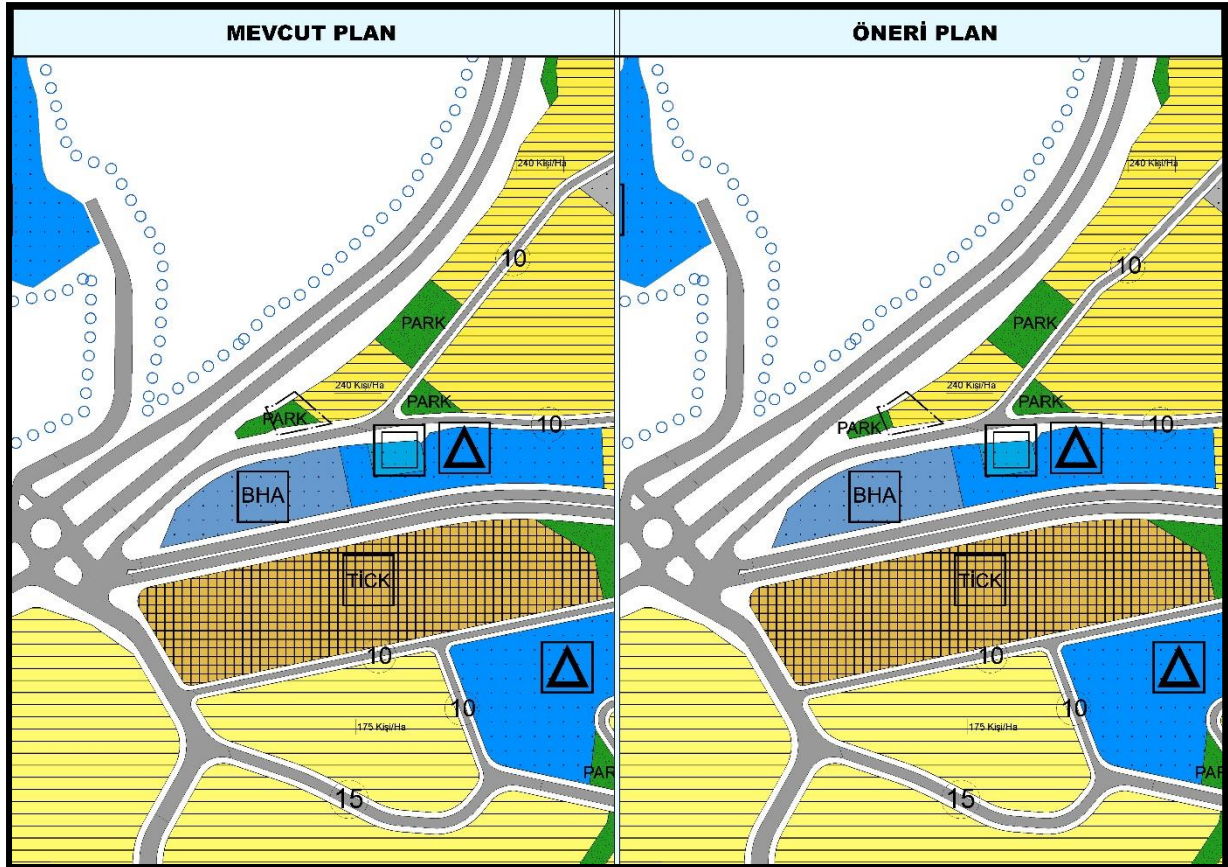
Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde 3956 ada 28 parselin toplam alanının 4.794 metrekare olduğu, bunun 2.420 metrekaresinin konut alanı kalan 2374 metrekaresinin ise yol ve park olmak üzere donatı alanlarına konu edildiği görülmüştür. Bu kullanım kararları ile ilgili parselin DOP oranının ise %49,52 olduğu hesaplanmıştır. Mevcut plan kararlarına göre parselin düzenleme ortaklık payı oranı yasal sınır olan %45'in üzerindedir. Öte yandan söz konusu parselin çevresinde imar uygulamaları ise çok büyük oranda tamamlanmıştır. Ayrıca parsel niteliği değişmeyecek ana yol aksları arasında kalmaktadır. Bu haliyle yapılacak olası bir 18 düzenlemesinde kendi çevresinde uygulamanın tamamlanmış olması nedeniyle parsel kendi kadim bölgesinin çok uzağında bir alan bile birlikte ele alınacaktır. Bu durumda da içinde yer alacağı düzenleme alanının DOP oranına göre kesintisi yapılacak parselin bir kısmı ya bambaşka bir bölgeye taşınacak ya da kendi alanında başka maliklerle hisseli hale gelecektir. Arazinin gerek piyasa fiyatları gerekse de aidiyet yönünden son derece değerli olduğu Trabzon kentinde böyle bir uygulama sonucu ortaya çıkacak taşınma/hisselenme durumunun plan

uygulamasında sürekli bir itiraz – dava – iptal – yeniden yapma sürecini birlikte getireceği açıktır. Sonuçta planın uygulanması sakatlanacak ve kentsel arazinin konut üretim sürecine katılmasının önüne geçilecektir. Bu nedenlerden dolayı parselin DOP oranının kendi içerisinde yasal sınıra göre düzenlenerek plan uygulama imkân ve kabiliyetinin artırılması amacıyla yeniden düzenlenmesi Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan parselde DOP oranının kendi içerisinde çözülebilmesi amacıyla uygulama imar planı ölçeğinde düzenleme ve hesaplamalar yapılarak oran %44,5'e denk gelecek şekilde konut alanı yaklaşık 2660 metrekare olarak yeniden düzenlenmiştir. Konut alanında sağlanan artış ise yine yaklaşık 240 metrekare civarında olmuştur. Bu artışın nüfus yönünden karşılığı ise sadece 5 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu artışın da sağlayacağı çoklu faydanın yanında kentsel nüfus ve sosyal teknik altyapı dengesi üzerinde hiçbir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan üçüncü değişiklik** Yalıncağ (Merkez) Mahallesi 138 ada 7 ve 8, 184 ada 5 parsellere yapılan itiraz ile oluşan alanı kapsamaktadır.



**Şekil 8. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

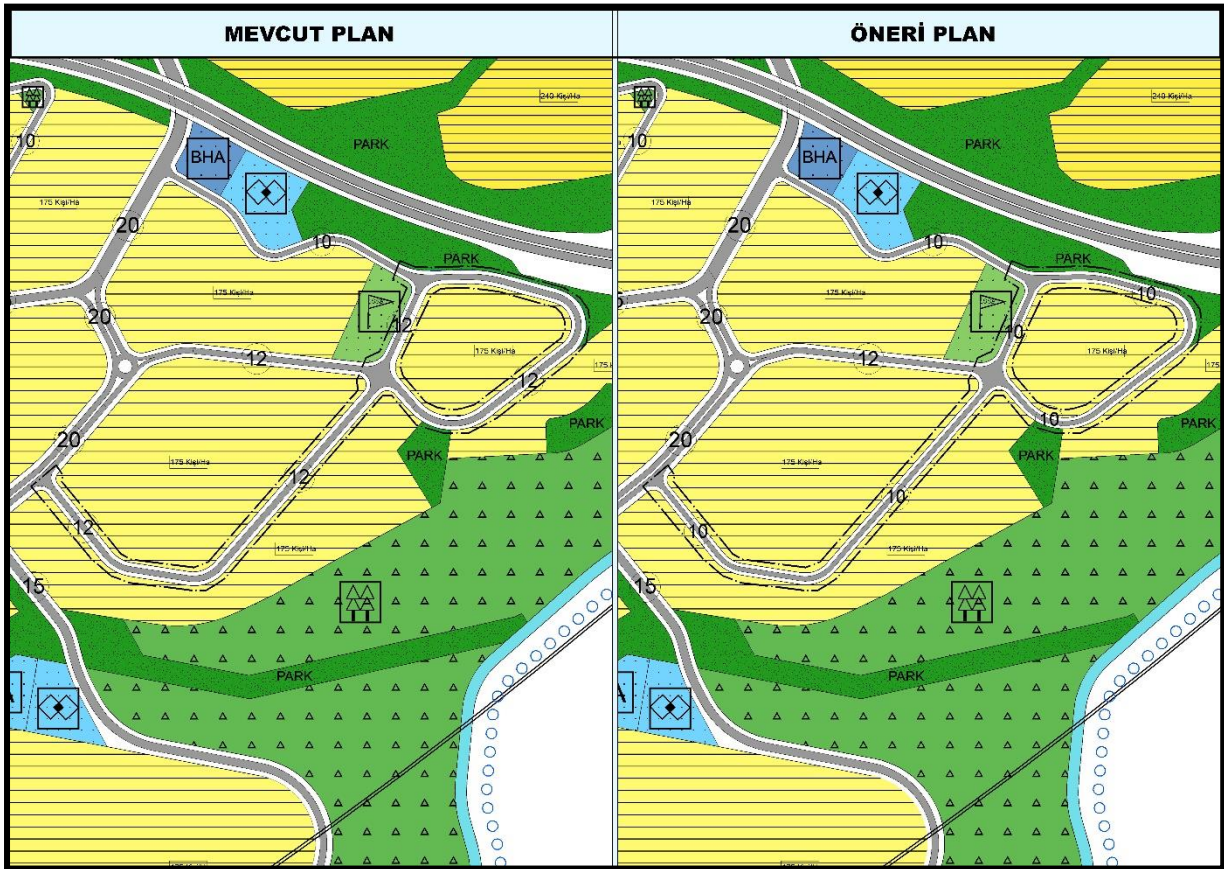
İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında yeşil alan, 175 kişi/ha orta yoğunlukta gelişme konut alanı ve semt spor alanı olarak planlanmış fonksiyonların arasında bunların hizmetini sağlayan 12 metrelik taşıt yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde parsel maliklerinin yolların 7 metreye düşürülmesi talebi uygun bulunmamış ancak semt spor alanı ile orta yoğunluklu konut alanının arasından geçip, ring şeklinde konut alanını çevreleyerek tasarlanmış 12 metrelik kısmın gerek arazi plastiği nedeniyle çok fazla kazı-dolguya yol açacağı gerek hizmet edeceği nüfusun son derece sınırlı olması gerekse de yolun konut alanlarına dönük toplayıcı bir özellikte olması nedenleriyle 10 metre olarak düzenlenmesi İmar komisyonunca uygun bulunmuştur. Öte yandan söz konusu yolun semt spor alanının bittiği kısımda sola dönen kolunun da 10 metre olması yol kademelenmesi açısından bu kısmın da 10 metre olmasının daha doğru bir yaklaşım olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte itiraza konu parsellerin üzerinden geçen 12 metrelik yolun da 7 metre olarak düzenlenmesi kabul edilmemiş, bu kesimde 20 metrelik yola kavşak ile bağlanan 12 metrelik kısım hariç yol genişliğinin 10 metre olarak planlanmasının yukarıda sıralanan benzer gerekçeler doğrultusunda daha uygun olacağı da Bayındırlık ve İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur.

Yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda ve Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan alanda mer'î nazım imar planında 12 metre olarak kurgulanmış yol genişlikleri 20 metrelik yola kavşak ile bağlanan kolu hariç 10 metre genişliğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme yapılırken yolların her iki cephesinden birer metre daraltma yapılmıştır. Bu anlamda yol genişliğinin azaltılması ile yola cepheli tüm kullanım birimlerinin alanları genişletilmiştir. Yapılan hesaplamalara göre bu düzenleme ile konut alanlarında 1356 metrekarelik, açık ve yeşil alanlarda ise 350 metrekarelik bir artış olmuştur. Bu artışın nüfus yönünden karşılığı ise sadece 22 kişi olarak hesaplanmıştır. Büyüklüğü ile sosyal donatı alanlarına etkisi bulunmayan, en fazla açık ve yeşil alanlar üzerinden etki edebilecek olan bu nüfus için ise kişi başı 15.90 metrekarelik bir oranı yakalayan 350 metrekarelik açık ve yeşil alan artışı sağlanmıştır.

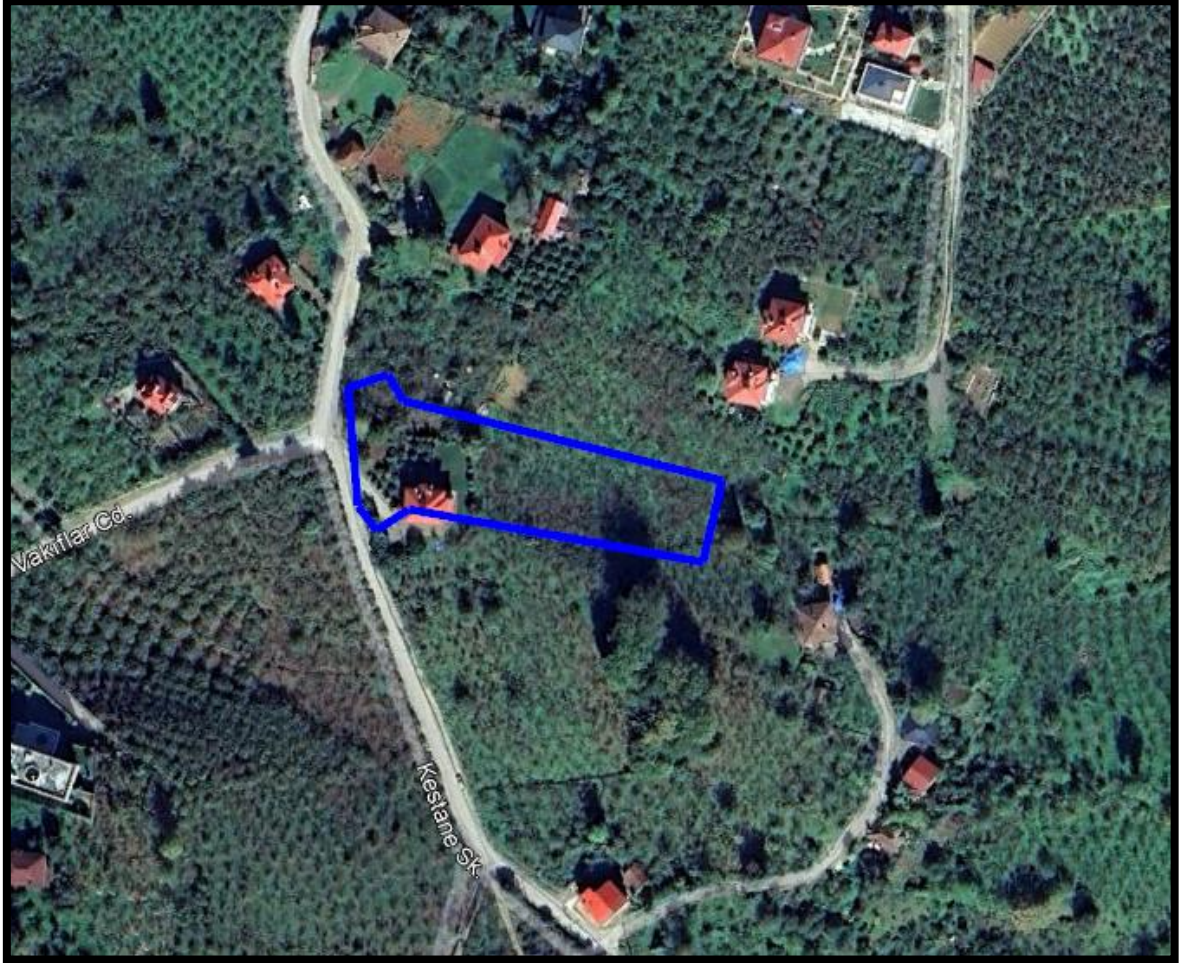
Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan dördüncü değişiklik** Yalıncak (Esentepe)

Mahallesi 171 Ada 25 Parselle yapılan itiraz ile oluşan alanı kapsamaktadır.



**Şekil 10. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

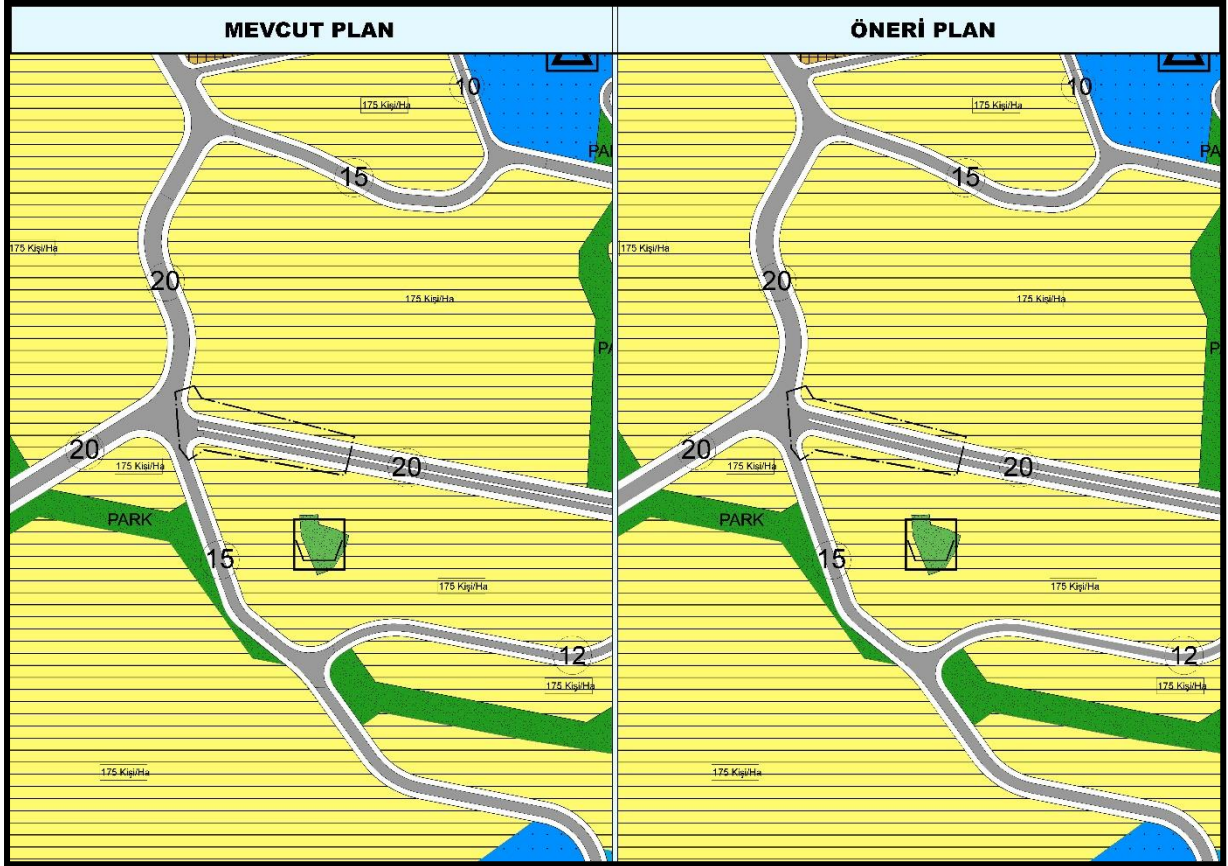
İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında 20 metrelik taşıt yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde 171 ada 25 parsel üzerinde ruhsatlı bir konutun yer aldığı tespit edilmiş ve bölgede düzenlenen 20 metrelik yolun, söz konusu evi yola tecavüzlü hale getirdiği saptanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca ruhsatının alınarak malikince kullanılmaya devam eden taşınmazın mücbir bir sebep olmadan plan marifeti ile kullanılamaz hale getirilmesinin her şeyden önce kamunun güvenirliliği ilkesi ile örtüşmeyeceği ayrıca olası bir yıkım durumunda kamusal faydanın zarar göreceği gerekçeleri ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca 20 metrelik yol aksının mevcut ruhsatlı teşekküle göre ana yol olması nedeniyle yol aksında sürekliliğin bozulmaması kaydıyla yeniden düzenlenmesi uygun bulunmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

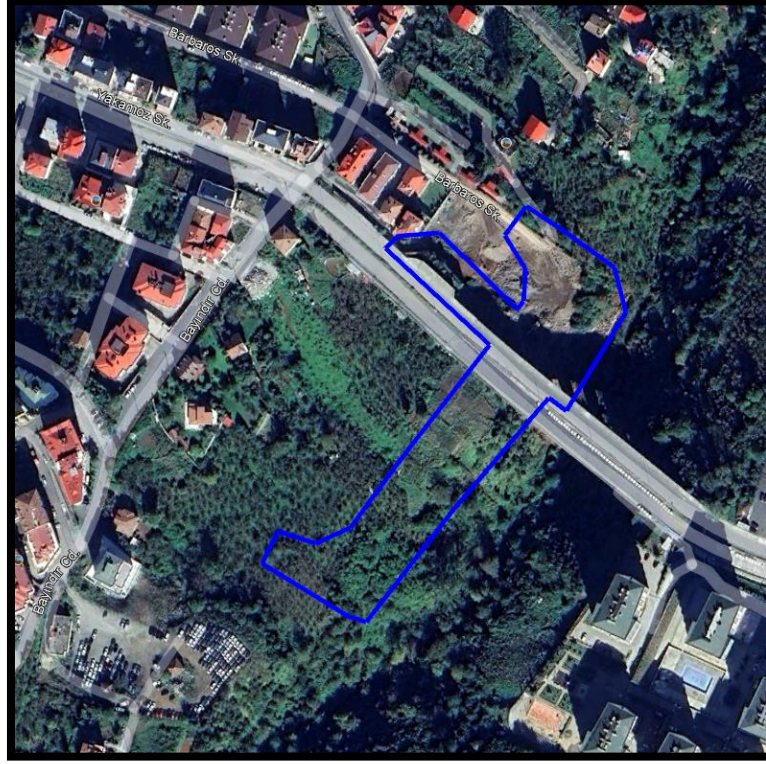
Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan alanda mer'i nazım imar planındaki 20 metrelik yol aksı, ruhsatlı yapıya göre yol aksının sürekliliği ve doğrusallığı dikkate alınarak kuzey yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile yol alanlarında herhangi bir değişim yapılmamış, salt yol akslarının kaydırılması ile plan kararları biçimlenmiştir. Bu nedenle değişiklik ile mer'i planın nüfus ve kentsel sosyal donatı oranları aleyhinde bir düzenlemeye gidilmemiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 11. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan beşinci değişiklik** Konaklar Mahallesi 1850 ada 8, 202 ada 18 parsellere yapılan itiraz ile oluşan alanı kapsamaktadır.



*Şekil 12. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında 12 metrelik taşıt yolu ve park alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

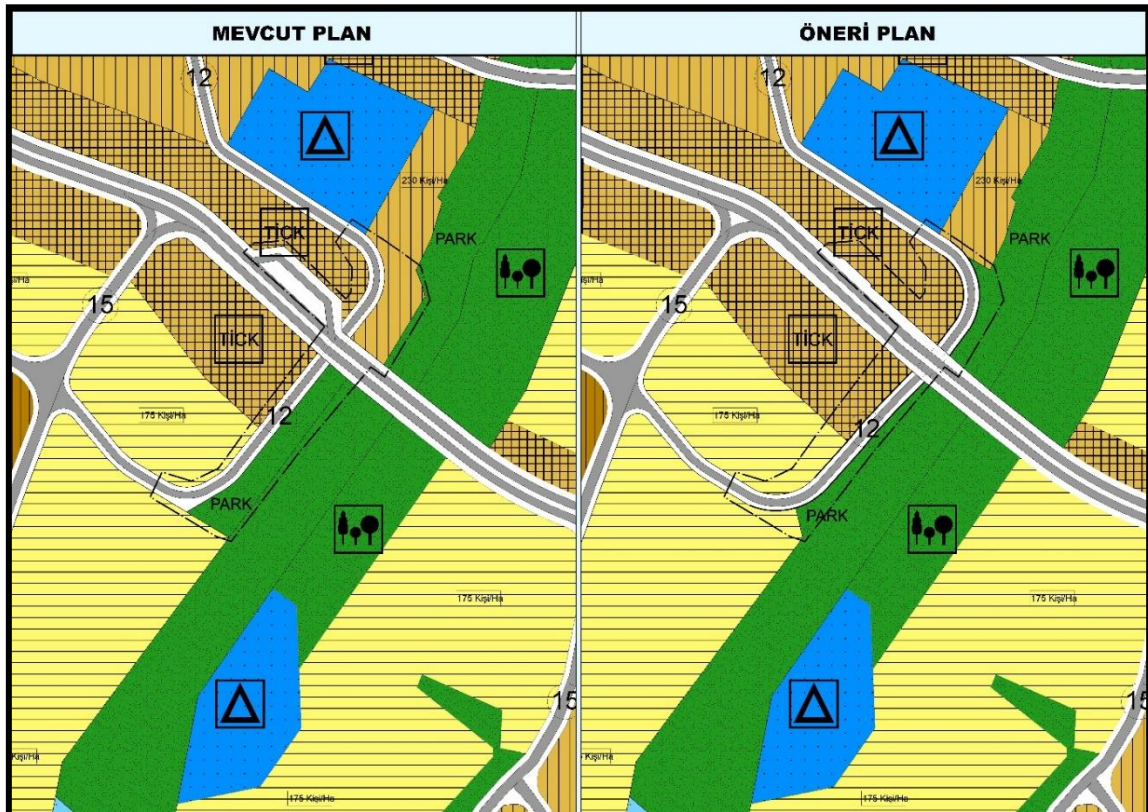
Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde itiraza konu olan 12 metrelik yolun kentin kuzey – güney ulaşımında önemli bir yol olan Bayındır Caddesinin, Değirmendere – Kaşüstü aksı ana arterine mer’i nazım imar planında gösterilen bağlantı noktasının karayolu projesine göre kapatılması neticesinde alternatif bir yol olarak karayolu viyadüğünün altından karşıya geçecek şekilde düzenlendiği anlaşılmıştır. Bu nedenle söz konusu yolun kaldırılması veya genişliğinin azaltılması ulaşım sistemi açısından mümkün değildir. Bununla birlikte planda düzenlendiği şekliyle tescil edilmiş imar parsellerinin üzerinden geçerek ilave terklere neden olması, alanı çevresinde imar uygulamalarının büyük oranda tamamlanması nedeniyle bu terklerin yapılmasına elverişli 18.madde düzenleme bölgesinin bulunmaması gerekçeleri ile viyadük ayaklarına göre yol aksının yeniden değerlendirilmesi ve teknik yönden imkan olması halinde yolun parsellerin bütünlüğünün daha iyi korunacağı şekilde kaydırılarak planlanması Bayındırlık ve İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur.

Bu kapsamda Büyükşehir Belediyesinin ulaşım ile ilgili birimleri alanda yeniden ölçümler yapmış ve viyadük ayaklarına göre geçebilen ve arazi eğimine uygun yeni bir yol aksı saptamıştır. Söz konusu aks parselleri yine de bütüncül olarak koruyamamış olmakla birlikte bir miktar daha lehte düzenlemeye gidilmesini sağlamıştır.

Bu doğrultuda Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen teknik çözümler, amaç ve gerekçeler doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu değişiklik kapsamında 12 metrelik yol, yapılan ölçümlere göre viyadük ayaklarına etki etmeyecek biçimde ve arazi yapısına göre açılabilir olma özelliğine göre batı yönünde teknik koşulların elverdiği ölçüde kaydırılarak plana işlenmiştir. Bu anlamda karayolunun güney kesiminde yolun kaydırılması ile planın kullanım kararları yol aksına göre yeniden düzenlenmiştir. Kuzey kısmında ise mer'î plandaki meskûn konut alanı kararı tümüyle kaldırılmış, yeni tesis edilen 12 metrelik yolun doğu kısmı park alanı olarak batı kısmı ise ticaret konut alanı olarak mer'î plan kararlarına uygun biçimde yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu bu düzenlemelerin mer'î planın nüfus öngörülere ve kentsel sosyal donatı oranları üzerinde herhangi bir etkisi yoktur. Zira güney çevre yolunun kaldırılması ana temalı yapılan plan değişikliklerinden önce yürürlükte olan planda bu alanlar zaten iskana konu edilmiş alanlar olarak planlanmış ve planın tüm hesaplamalarına bu fonksiyonları ile dahil edilmiştir. Bu nedenle münferiden yapılan değişiklik ile yol alanının kaydırılması sonucu konut veya ticaret – konut alanlarının genişletilmesi işleminin bu alanların güney çevre yolu kapsamındaki değişiklik ile yol olarak planlanmadan önce de iskana konu edilmiş alanlar olması nedeniyle nüfus veya donatı hesabından bağımsız olduğu ortadadır.

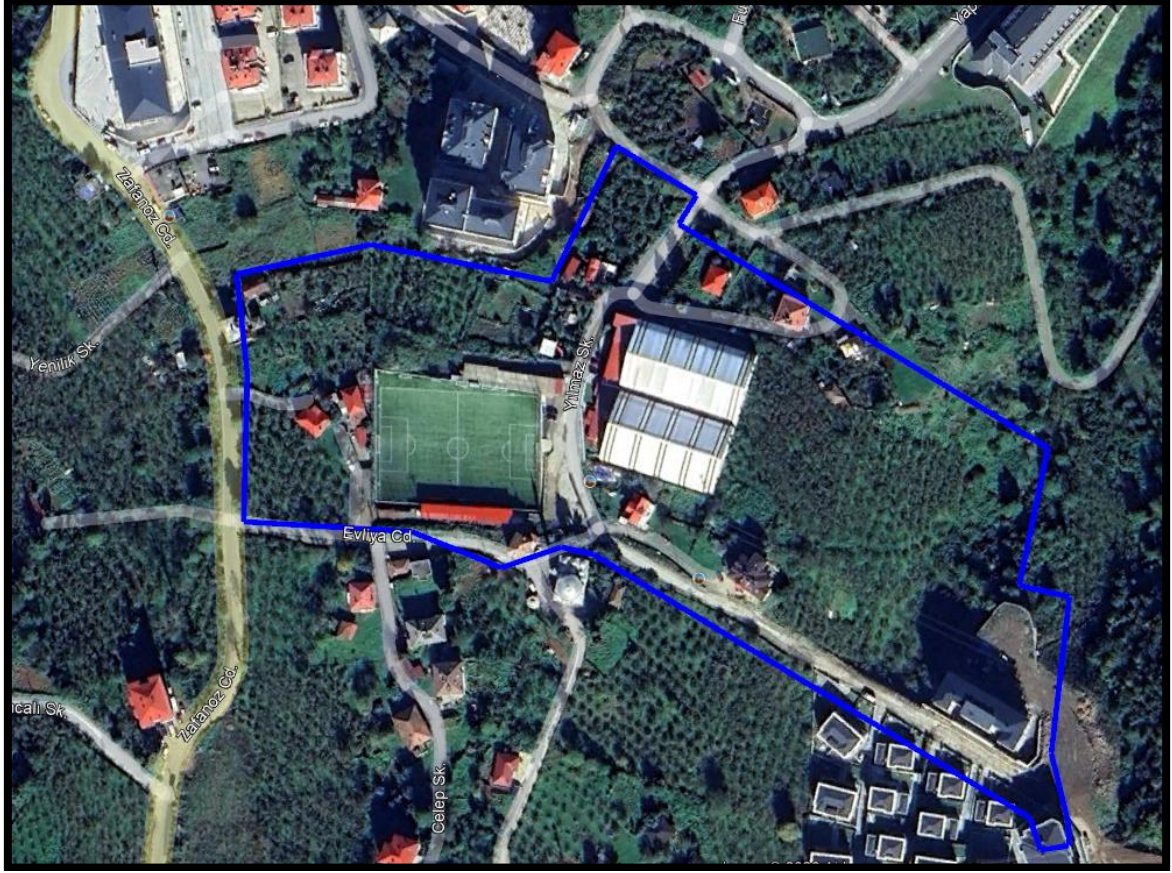
Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 13. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan altıncı değişiklik 1 nolu Bostancı Mahallesi 1888**

**ada 3,6,7,8,9,10,13 ve 14** parsellere yapılan itiraz ile oluşan alanı kapsamaktadır.



**Şekil 14. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında 120 kişi/ha düşük yoğunlukta gelişme konut alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde itiraza konu olan alanda güney çevre yolu kapsamındaki değişikliklerden önce yürürlükte olan nazım planda yoğunluk bölgelemesinin kaldırılan çevre yolu eşik kabul edilerek yapıldığı anlaşılmıştır. Buna göre çevre yolunun kuzeyi 230 kişi/ha güneyi ise 120 kişi/ha yoğunlukta konut bölgeleri olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Süreç içerisinde çevre yolunun kaldırılması sonucu itiraza konu olan parsellerin bir kısmının eski plandan gelen 230 kişi/ha'lık yoğunluğu da yeni bölgeleme kapsamında azaltılarak, kaldırılan yol alanı ile oluşan konut alanları ile birlikte 120 kişi/ha olarak planlanmıştır. Bununla birlikte alanda yapılan yeniden değerlendirme sonucunda Bayındırlık ve İmar Komisyonunca yeni bölgelemeye koşut yeşil aksların özellikle uygulama plan ölçeğinde yoğunlukları ayıracak, farklı bir planlama bölgesine geçişi tarifleyecek bir eşik niteliğinde olmadığı mütalaa edilmiştir. Ayrıca yine aynı değerlendirme ile itiraza konu parsellerin güneydoğusu hariç tüm yönlerde 200-230 kişi/ha yoğunlukta konut alanları ile çevrili olmasının ve üstüne parsellerin bir kısmının yoğunluklarının azaltılmasının, plan bütünlüğü ve eşitlikçi yaklaşımla örtüşmediği kanaatine varılmıştır. Bu doğrultuda yoğunluk bölgesinin itiraza konu alanın güneyinde yer alan ve bölgeler arası ayırıcı olma niteliği daha belirgin olan ibadet alanı – park

kullanımları ile tariflenmesi gerektiği, bu kapsamda söz konusu alanda ibadet alanı ile cami arasında fiili durumda da yer alan taşıt yolunun nazım plan kararına dönüştürülerek yoğunluk bölge sınırının bu şekilde belirlenmesi gerektiği Bayındırlık ve İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur. Sınırları bu şekilde saptanan yoğunluk bölgesinde 230 ile 120 kişi/ha arasında bir geçişi sağlaması amacıyla 200 kişi/ha olarak değer ataması yapılması da kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu değişiklik kapsamında ibadet alanı ile park arasında yer alan ve iki adet 15 metrelik yolu birbirine bağlayan, uygulama imar planında da işli olan taşıt yolu nazım plan kararlarına da konu edilmiştir. Böylece güney yönde ibadet alanı – yeşil alan ve bu iki kullanımın arasından geçerek 15 metrelik yolları birbirine bağlayan taşıt yolundan oluşan kurgu yoğunluk bölgelemesi için ayırıcı kesim olarak saptanmıştır. Bu yeni sınırlandırıcı bölgenin kuzey kısmında askıya çıkarılmış planda 120 kişi/ha yoğunluğa sahip konut bölgesi, çevresindeki tüm konut bölgelerinin 200 – 230 kişi/ha yoğunlukta olması ve kuzeyden güneye doğru azalarak gelen yoğunluk bölgelemesinde düşük yoğunluğa geçişin sağlanacağı bir bölge olmak üzere 200 kişi/ha yoğunlukta plan kararlarına konu edilmiştir.

Bu şekilde yapılan yeni düzenleme ile oluşan 200 kişi/ha yoğunlukta alan 4 hektar büyüklüğündedir. Önceki 120 kişi/ha olan yoğunluğu dikkate alındığında alanda yeni plan kararı ile 320 kişilik bir nüfus artışı olduğu hesaplanmıştır.

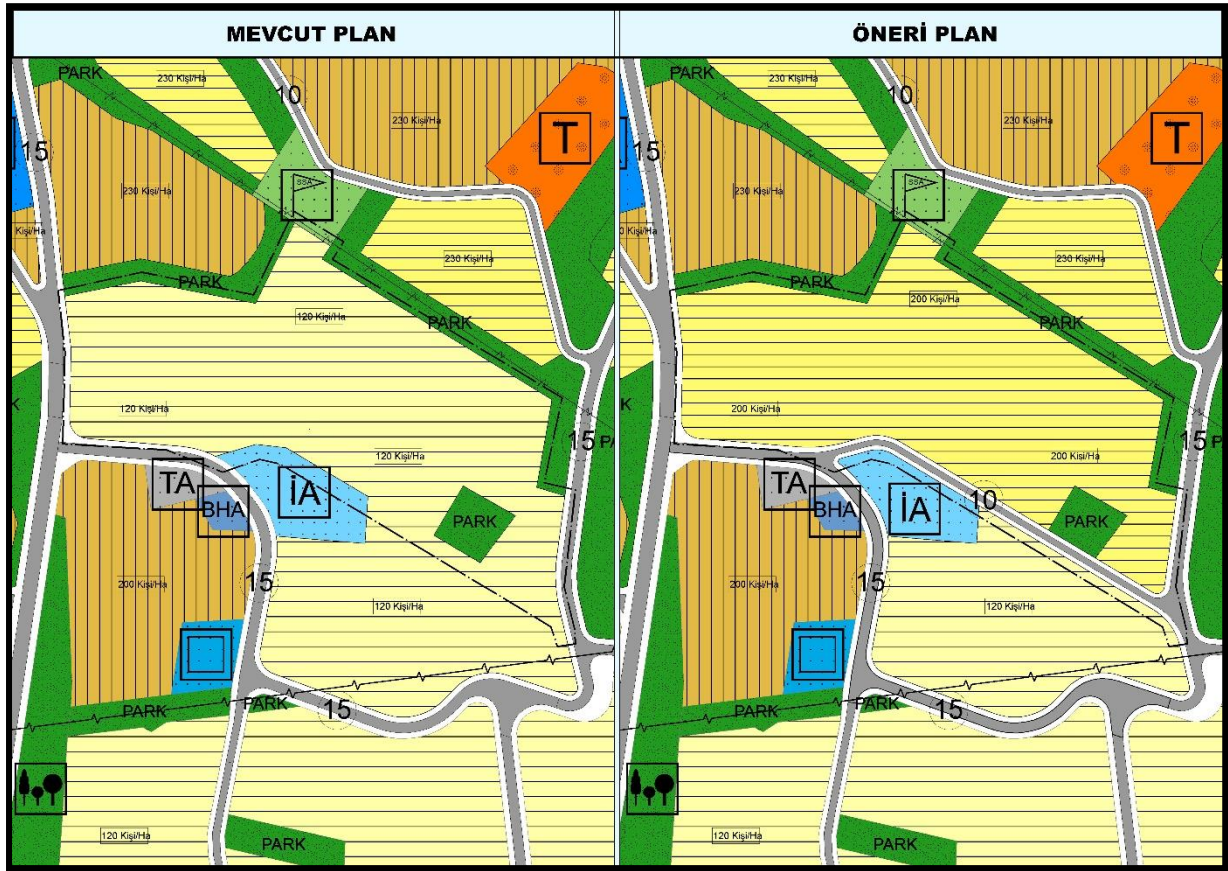
Bununla birlikte güney çevre yolu kapsamında yapılan değişiklikler ile bu değişikliklerden önceki planın karşılaştırmalı nüfus tablosu (ki güney çevre yolu değişiklikleri kapsamında hazırlanan doğru planlama bölgesi raporunda da yer almaktadır) aşağıda verilmiştir.

	ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/ha.)	EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	MER'İ PLAN		REVİZYON PLAN		
					ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)	
ORTA HİSAR DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ	Gelişme Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (50-120 Kişi/ha)	40	0.20	5.00	200	0.00	0	
			120	0.60	5.20	624	4.54	545	
		Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	175	0.90	28.30	4953	28.45	4979	
			230	1.00	13.07	3006	10.66	2452	
			240	1.20	2.55	612	5.89	1414	
	Meskun Konut Alanları	Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	175	0.90	3.12	546	3.38	592	
			200	1.00	0.47	94	0.42	84	
			230	1.20	10.87	2500	7.16	1647	
		Yüksek Yoğunluk (300-600 Kişi/ha)	385	2.00	0.40	154	0.79	304	
	Karma Kullanım Alanları	TICK	Yoğunluk (100-600 Kişi/ha)	KONUTA GÖRE	%90 KONUTA GÖRE				
				200	160	1.00	4.59	734	4.33
				240	192	1.20	0	0	0
	Diğer Yerleşim Alanları (bağ ve sayfiye)		Seyrek Yoğunluk (0-50 Kişi/ha)	20	0.10	4.20	84	8.21	164
	TOPLAM							13507	-462
								Oluşan Fark (eksi değer azalmayı göstermektedir)	

Yukarıdaki tablodan, askı itirazına konu olan değişikliklerin yapıldığı nazım plan ile bu planın yürürlük hali arasında nüfus yönünden 462 kişilik bir azalma olduğu görülebilmektedir. Yani itirazların değerlendirildiği plan değişikliği yerine yapıldığı mevcut planın nüfusunu azaltmıştır. Bu anlamda

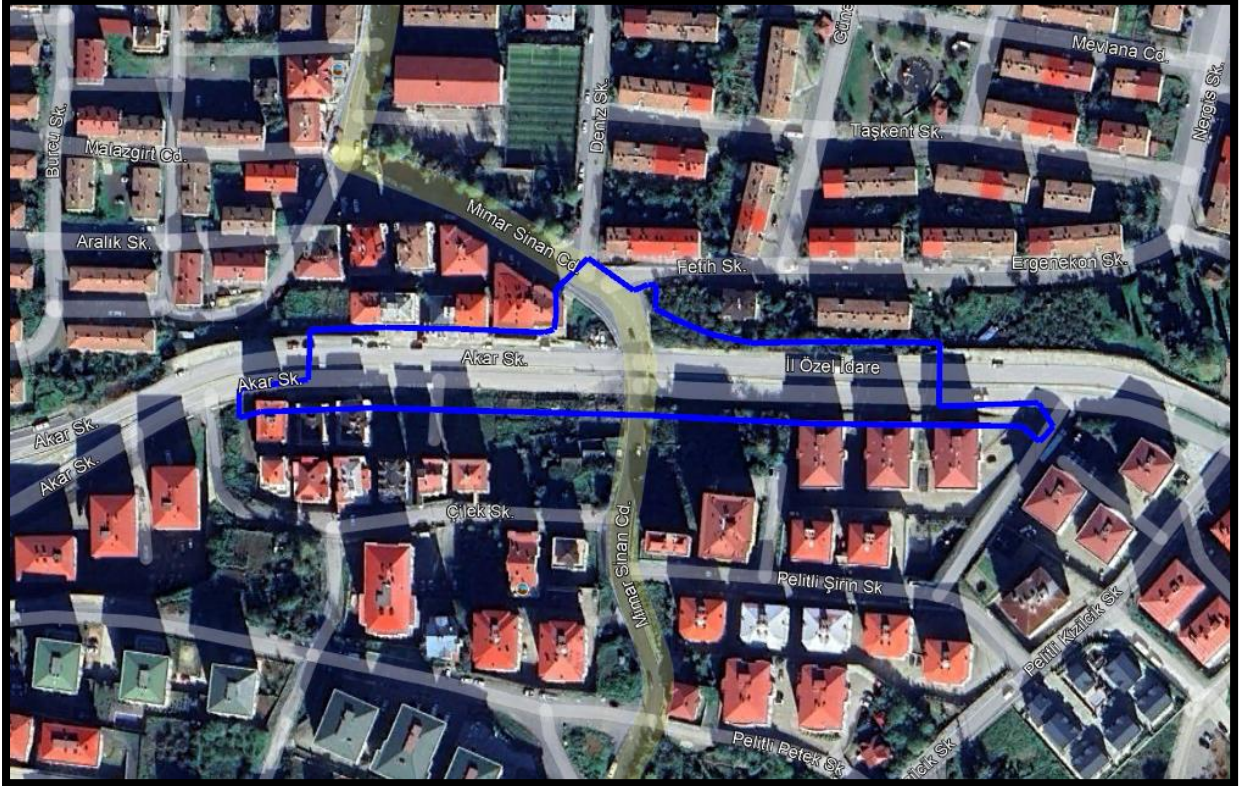
yoğunluğun yeniden düzenlenmesine dönük kabul edilen itiraz ile 320 kişilik bir artış aslında yapılmamıştır. Şöyle ki plan kararları ile değişiklikler öncesi mevcut planın nüfusu zaten azaltılmış, bu değişikliğe dayalı itiraz ile de bu azalma miktarından daha düşük bir değerde artış yapılmıştır. Bu bakımdan son tahlilde, mer'î plan üzerinde askı süreci ile bir bütün olan güney çevre yolu kapsamındaki plan değişikliği marifeti ile nüfus artışına gidilmediği ortadadır. Askı sürecinde temel gerekçeleri ortaya konarak yapılan düzenleme sonucu meydana gelen 320 kişilik artışa rağmen bütüncül bir süreci olan güney çevre yolu kapsamındaki plan değişikliği ile nüfus  $462 - 320 = 142$  kişi azaltılmıştır. Bu anlamda yapılan düzenleme ile nüfusun artma durumu bahis konusu değildir.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 15. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

**Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan vedinci ve son değişiklik** Yeşilköy, Pelitli ve Çimenli (Trabzon-Araklı) Ayrım Konaklar Pelitli-YalıncaK-Kaşüstü Bölünmüş Yolu ek kamulaştırma ve kapsam daraltmaya ilişkin alanı kapsamaktadır.



**Şekil 16. Planlama Alanı Uydur Görüntüsü**

İlgili alan askıya çıkan nazım imar planında yol koruma kuşağına sahip karayolu yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde Yeşilköy, Pelitli ve Çimenli (Trabzon-Araklı) Ayrım Konaklar Pelitli-YalıncaK-Kaşüstü Bölünmüş Yolu ek kamulaştırma ve kapsam daraltmaya ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2026 tarih ve 37 sayılı kararı ile bölgedeki planların askıda olması sebebiyle itiraz olarak değerlendirilmesi şeklinde karara bağlandığı tespit edilmiştir.

Bu bağlamda söz konusu yol ile ilgili olarak Karayolları 10. Bölge Müdürlüğüne ek kamulaştırma ve kapsam daraltma düzenlemesi yapılmış olması, talebin Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü tarafından gönderilmiş olması sebebiyle yapılan düzenlemeler Bayındırlık ve İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan karayolunda ilgili idaresince belirlenmiş olan ek ve kapsam daraltmayı içeren kamulaştırma hattına yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Yolun çevresindeki kullanım alanları bu kamulaştırma hattına göre saptanmış ve plan kararlarına konu edilmiştir.

