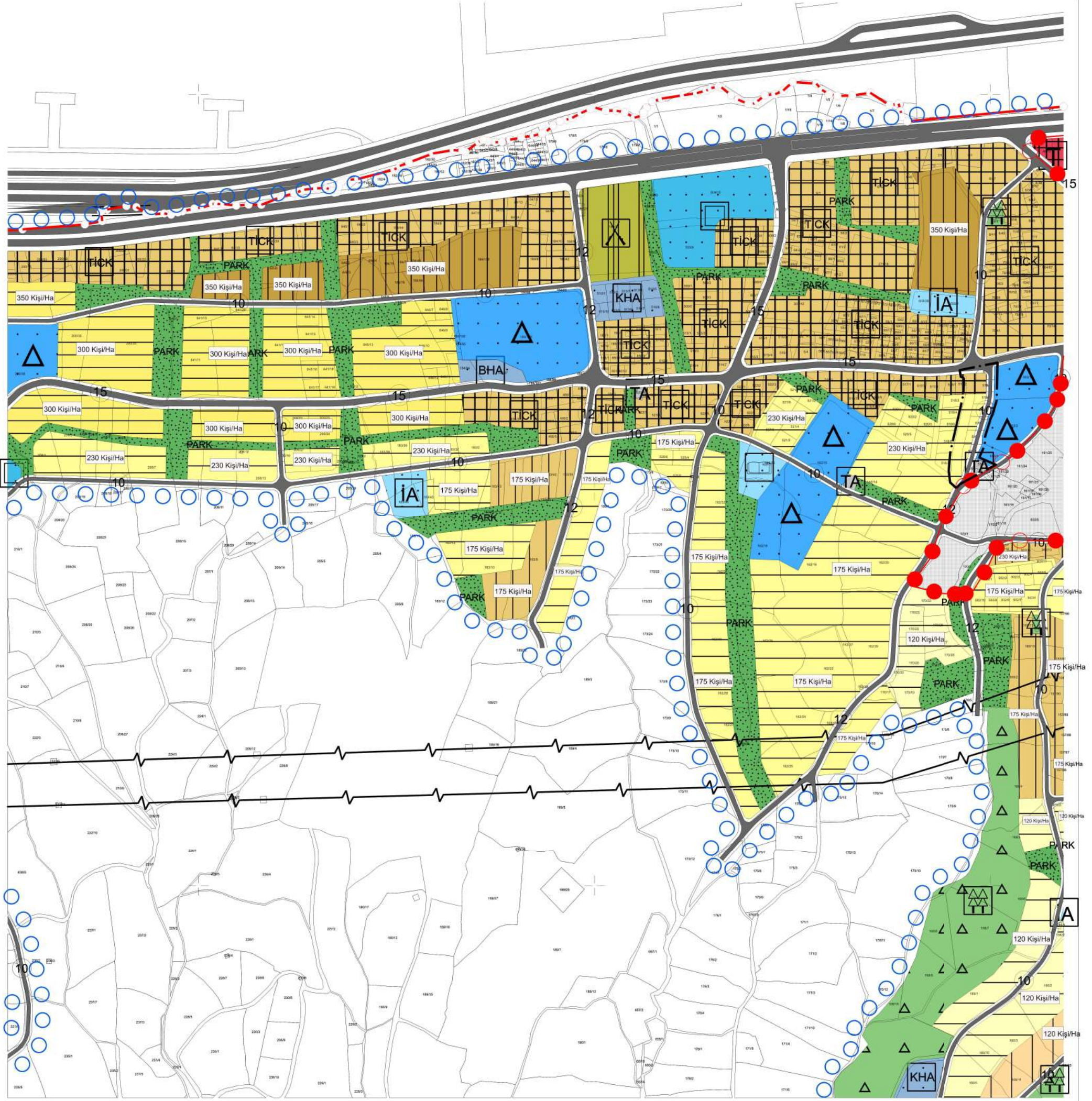




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		230 Kişi/Ha	GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)
	KADASTRAL PARSEL SINIRI			TEKNİK ALTYAPI ALANI
	TİCARET - KONUT ALANI			İKİNCİ DERECE YOL

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
VAKFIKEBİR
CUMHURİYET
519 - 653
1,2,3,4,5,6,7,8 - 4

VAKFIKEBİR İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ 519 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 VE 8 NUMARALI PARSELLER İLE 653 ADA 4 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.03.2026 TARİH VE 199 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE 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



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

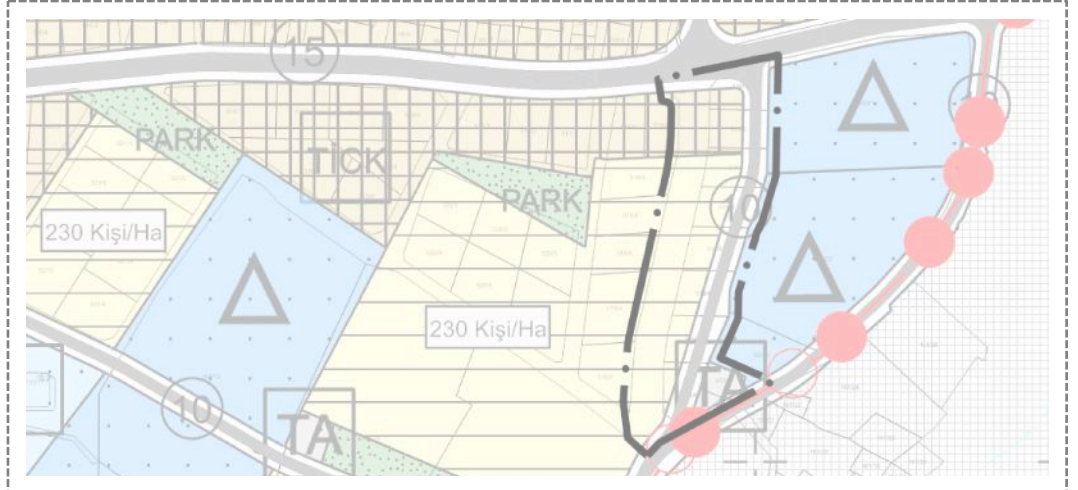


TRABZON İLİ - VAKFIKEBİR İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ

519 / 653 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 PARSELE İLİŞKİN

“GELİŞME KONUT ALANI (ORTA), TİCARET-KONUT ALANI,
TEKNİK ALTYAPI ALANI, İKİNCİ DERE YOL” AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Karne No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Planlama



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ	7
2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.11.2. VAKFIKEBİR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS	8
2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
2.12.2. VAKFIKEBİR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	9
3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
6. PLAN TEKLİFİ	12
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	12
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	12
6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	12
6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	13
6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU	13
6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA	14
6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	14
7. PLAN HÜKÜMLERİ	14

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **14** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numaralı kayıtlı taşınmazlar üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 522.900 – 523.100, dikeyde 4.545.500 – 4.545.700 koordinatları arasında rastlamaktadır.



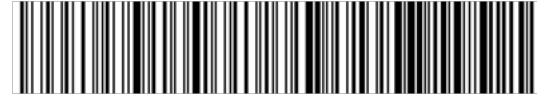
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Vakfıkebir İlçe Merkezi'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 0.5 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin tek yönlü olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımların potansiyelleri; değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezi lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topografyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşimde öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMSELLİK DURUMU



Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer imeleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.



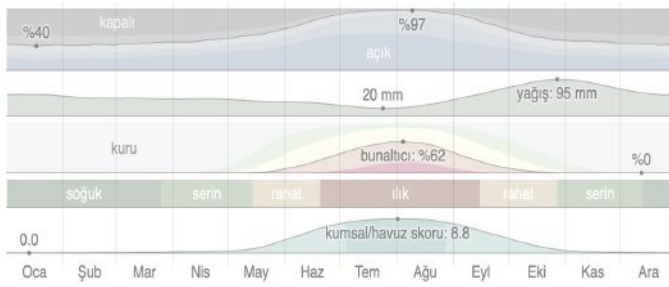
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimik koşullar ve jeomorfoloji arasındaki ilişki detaylı irdelendiğinde; iki faktörün birbirleriyle arasındaki uyumsuzluklar sonucunda çevre sorunları ve küresel ısınma gibi konulara doğru bir eğilim içine girilmektedir. Günümüzde ise küresel ısınma ve bunun çevreye etkisi ile ilgili bir endişe ortaya çıkmaktadır.

Bu koşullar, bir bölgenin iklimsel özelliklerini, iklim değişkenlerini ve mevsimsel etkilerini içerir. İmar planlarında iklimik koşulların göz önünde bulundurulması, çeşitli alanlarda planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu konudaki önemli faktörler aşağıdaki hususlarda dikkate alınmalıdır.

Enerji Verimliliği ve İklimsel Konfor: İmar planları; yapıların enerji verimliliği ve iklimsel konforunu artırmak için iklimik koşulları göz önünde bulundurmalıdır. Doğru konumlandırma, yeterli izolasyon, güneş ışığından maksimum fayda sağlama gibi faktörler, enerji tüketimini azaltabilir ve konforu artırabilir.

Klimatik koşulların dikkate alınması, imar planlarının uzun vadeli sürdürülebilirlik, çevresel uyumluluk ve toplumun genel refahını artırma amacına hizmet eder. Bu nedenle, iklimsel faktörlerin analizi, planlama sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.



Tablo 1 : Trabzon İlinin Yılı İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapallık-Açıklık Durumu", "Yağış Durumu", "Nem Durumu" ve "Deniz Su Sıcaklığına" İlişkin Aylık Değişim Tablosu

Planlama Alanı tipik Doğu Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim bölgesi, yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi fazla, soğuk-donlu günleri az olan bölgedir.

En sıcak ay ortalaması +22 °C, en soğuk ay ortalaması ise 7 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,6 °C'dir. İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür

En çok yağışlı ay Ekim-Kasım, en az yağış alan ise Temmuz ayıdır. Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır.

Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 830 mm, nem oranı ortalaması ise %75-80 civarındadır. Trabzon'da yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup; ilçede hakim rüzgar yönü batıdır.

2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANI SU BASKINLARI

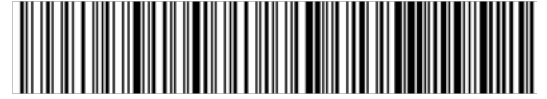
Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişikliği dikkate alınarak doğal yağışların kontrollü veya kontrolsüz rezervuar salınımlarından bir drenaj kanalına ulaşan akışın konumu, suyun miktarı, yeri ve zamanlaması yaşam alanındaki imalatlardan önce fenni ve mühendislik hesaplamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayalık tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellenmelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.



2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topoğrafik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı; arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFİK DURUMU

Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografinin okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topografik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda güneye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

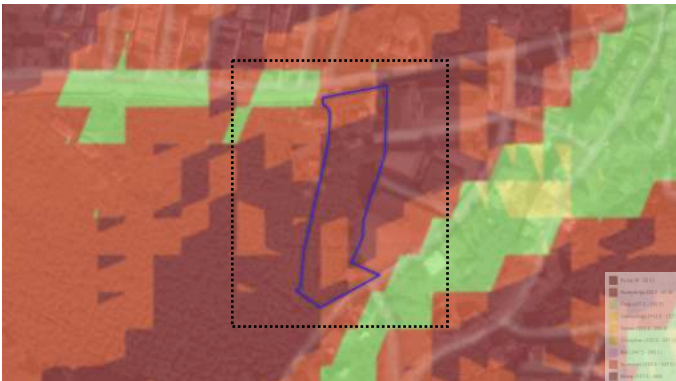
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %0 - %10 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının güney istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

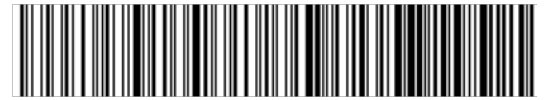
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, atıyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografinin önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla Kuzey yönü istikametine olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşimindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin mikroklima koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası; yerleşim alanlarının planlanmasında iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

Düzenlemeye konu Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesindeki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazların kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



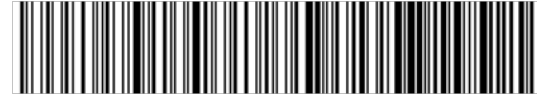
Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesindeki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ile yakın çevresinin arazi durumu, üzerindeki yapılaşmalar, topografik ve fiziksel değerlere konu edilen Halihazır Harita Durum Analizi aşağıda yer almaktadır.



Harita 8 : Planlama Alanının Halihazır Harita Durum Analizi



2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi bir kenttir ve mekansal gelişimi, coğrafi yapısı, tarihi süreçler, sosyo-ekonomik dinamikler ve kentsel politikalar gibi çeşitli faktörlerden etkilenmiştir. Trabzon'un mekansal gelişimi birkaç temel aşamada incelenebilir.

Trabzon'un tarihi, M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanır. Şehir, antik dönemde önemli bir ticaret merkeziydi ve Karadeniz'e kıyısı olan stratejik bir liman şehri olarak şekillenmiştir. Bizans, Komnenoslar, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde şehir, ticaret, liman ve askeri stratejilere bağlı olarak gelişmiştir. Trabzon'un eski kent dokusu bu süreçte şekillenmiştir. Kentin en eski yapıları ve yerleşim alanları, Trabzon Kalesi etrafında yoğunlaşmıştır.

Trabzon'un mekansal gelişiminde en önemli faktörlerden biri dağlık ve engebeli coğrafyasıdır. Karadeniz kıyısında yer alan Trabzon, denizle dağlar arasında sıkışmış bir kenttir. Bu durum, şehrin güneye doğru genişlemesini sınırlamış ve doğu - batı aksları boyunca yatay bir gelişme eğilimine yol açmıştır. Kıyı boyunca gelişen şehir, zaman içerisinde doğu - batı doğrultusunda beraberinde güneydeki yamaçlara doğru yayılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Trabzon, özellikle Doğu Karadeniz'in en önemli liman şehirlerinden biri haline gelmiştir. Osmanlı döneminde şehir, ticaret yollarının bir durağı olarak kullanıldı ve bu durum kentsel yapılaşmayı etkiledi. Liman ve çevresi, ticaretle ilgili faaliyetlerin merkezi haline geldi. Bununla birlikte, şehir, surları dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte ülkemizde, şehirçilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmesinden sebeple Trabzon'da mekansal gelişim hız kazanmıştır.

Bu bağlamda 1930'lerden itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu modelle 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir planları tarafından yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından Trabzon Kentinin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 2002 yılı revizyon imar planları kronolojik olarak Trabzon İli Merkez İlçesinin mekansal gelişimine yön vermiştir. Trabzon Belediyesi 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Trabzon Büyükşehir Belediyesi ünvanını almış olup bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli planlamalara konu olarak mekansal gelişim sürecini devam ettirmektedir.

Karadeniz Sahil Yolu'nun yapımı ve Trabzon Havalimanı'nın varlığı, şehrin ulaşım ağını güçlendirmiş ve şehir dışından gelen nüfus artışıyla birlikte mekansal büyüme hızlanmıştır. Özellikle kıyıda boyunca konut ve ticaret alanları gelişmiş, şehir kıyı boyunca batıya ve doğuya doğru genişlemiştir.

Günümüz yüzyılında Trabzon İli, hem bölgesel bir merkez olarak hem de turizm potansiyelinin artmasıyla kentsel dinamiklerde bir değişim yaşamıştır. Şehir, yeni konut projeleri, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri ve turizm merkezleri ile genişlemiştir. Trabzon'un batısındaki Akçaabat ve doğusundaki Arsin gibi ilçeler, kentin büyümesiyle kentsel yerleşim alanları haline gelmiştir. Trabzon'da ayrıca deniz dolgu alanları üzerine yeni yapılar inşa edilerek mekansal genişlemeye devam etmektedir.

Trabzon ilinin ekonomik açıdan 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. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.11.2. VAKFIKEBİR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un batısında yer alan Vakıfkebir ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, hizmet sektörü, tarım, balıkçılık ve hayvancılığa dayalı ekonomik yapı, Karadeniz Sahil Yolu'nun etkisi ve son yıllardaki turizm potansiyelinin artması gibi faktörlere dayanır. İdari sınırlara bağlı mekansal gelişimine kronolojik açıdan bakıldığında Vakıfkebir İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Vakıfkebir İlçe teşkilatı 1874 yılında kurulmuş olup statüsünü günümüze kadar korumuştur.

Bilineceği üzere Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunla; Trabzon İlinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il belediyelerine büyükşehir belediyesi

statüsü kazandırılmıştır. İlçenin makroformuna ilişkin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

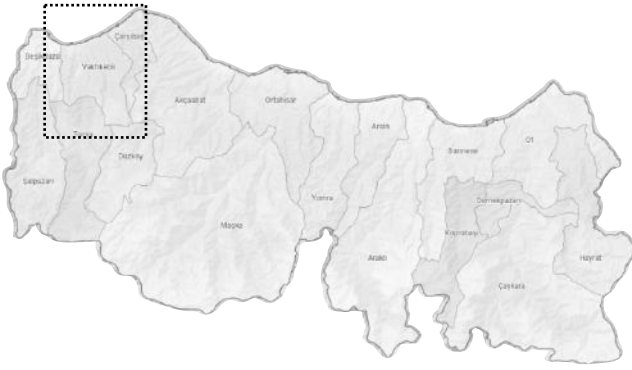
Vakıfkebir ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-hayvancılık ve hayvancılık ürünlerine konu imalata dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Vakıfkebir İlçesi irdelendiğinde; hayvancılık ürünlerinin girdi oluşturduğu Süt İşleme Tesisleri ile Organize Sanayi Bölgesinin varlığı ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Vakıfkebir İlçesi Turizm Amaçlı aktivitelerle yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımını ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.



2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir. Büyükşehir Belediyesi statüsündeki Trabzon ilinin; Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ilinin 2024 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 822.270 kişidir. 2024 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km²'ye 176 kişi düşmektedir. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir. Aşağıdaki Trabzon İline ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim tablosu ve Trabzon İlçelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralı olduğu 2024 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.

Yıl	Trabzon Nüfusu
2024	822.270
2023	824.352
2022	818.023
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

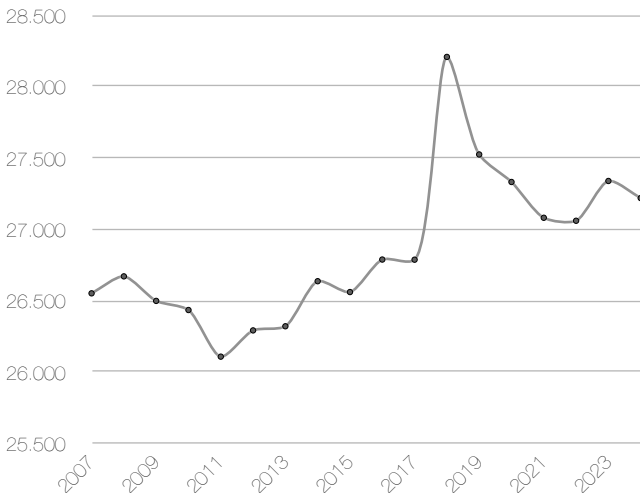
Yıl	İlçe	Nüfusu
2024	Ortahisar	330.836
2024	Akçaabat	130.585
2024	Yomra	50.339
2024	Araklı	49.627
2024	Of	43.879
2024	Arsin	31.709
2024	Vakfıkebir	27.219
2024	Sürmene	25.535
2024	Maçka	25.472
2024	Beşikdüzü	23.367
2024	Çarşıbaşı	15.229
2024	Tonya	13.785
2024	Çaykara	13.674
2024	Düzköy	13.451
2024	Şalpazarı	11.161
2024	Hayrat	7.916
2024	Köprübaşı	4.527
2024	Dernekpazarı	3.959

Tablo 2 : Trabzon İlinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2024) Yılları Arasındaki Sonuçları

Tablo 3 : Trabzon İlçelerinin 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. VAKFIKEBİR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

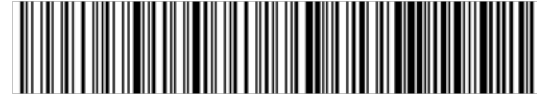
Vakfıkebir İlçesi Trabzon İlinin batısında yer almaktadır. Doğusunda Çarşıbaşı İlçesi, batısında Beşikdüzü İlçesi, güneyinde Tonya ve Düzköy İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Vakfıkebir İlçesine bağlı 46 adet mahalle bulunmaktadır.



Vakfıkebir İlçesi'nin 2024 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 27.219 kişidir. Aşağıda ilçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.

Yıl	Vakfıkebir Nüfusu
2024	27.219
2023	27.339
2022	27.060
2021	27.081
2020	27.332
2019	27.525
2018	28.209
2017	26.787
2016	26.788
2015	26.560
2014	26.636
2013	26.320
2012	26.291
2011	26.107
2010	26.434
2009	26.498
2008	26.670
2007	26.551

Tablo 4 : Vakfıkebir İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2024) Yılları Arasındaki Sonuçları



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGGGA Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 11 : Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

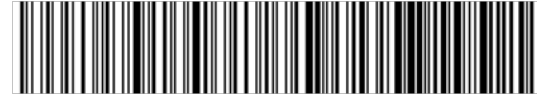
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

1/25.000 ölçekli 3.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Gelişme Konut Alanı (Orta)" "Eğitim Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, İkinci Derece Yol" olarak belirlenen bölge içinde yer almakta olduğu görülmektedir.



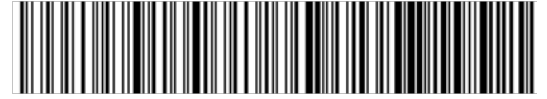
Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Meslek Yüksekokulu Alanı, İlkokul Alanı, Park, Taşıt Yolu (12m)" olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler meri imar planına altlık oluşturmak üzere "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

Ayrıca;

Karadeniz Teknik Üniversitesi Rektörlüğü'nün 04.11.2025 tarih ve 4042 sayılı yazısında "İlgi yazınızda bahse konu alanın bitişiğinde bulunan Üniversitemize tahsisli 653 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, 2018/8 no'lu Cumhurbaşkanlığı Genelgesi gereği Trabzon Üniversitesi Rektörlüğüne devredilmiştir." denilmektedir.

Avrasya Üniversitesi Rektörlüğü'nün E-69268593-756-33599 sayılı yazısında "İlgi yazınızda konu edilen imar planı değişikliğine ilişkin yapılan değerlendirme sonucunda; nihai kararın ilgili valilik makamınca bölgesel ihtiyaçlar doğrultusunda verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte, belirtilen taşınmazların "park ve eğitim alanı" fonksiyonunda kalmasının, bölgenin sürdürülebilir gelişimi, kamusal fayda ve toplumsal yarar açısından daha uygun olacağı değerlendirilmektedir." denilmektedir.

Trabzon Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 05.11.2025 tarih ve 145766315 sayılı yazısında "Yapılan değerlendirmede:

- Parselasyon Süreci ve Mülkiyet Yapısı: 519 ada ve 653 ada parselleri, 18. madde uygulaması sonucunda oluşmuş olup, kadastral/mülkiyet desenine uygun olarak Ticaret-Konut ve Trafo fonksiyonlarıyla düzenlenmişken; 2022 tarihli planda bu husus dikkate alınmamıştır.

- Plan Kararları Arasındaki Uyuşmazlık: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli plan ile 18. madde uygulama sonuçları arasında uyumsuzluk bulunduğundan, uygulamada kamulaştırma külfeti doğmakta ve kamu kaynaklarının verimli kullanımında sorunlar ortaya çıkmaktadır.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY) Hükümleri:

MPYY'nin 26. maddesi uyarınca; plan değişiklikleri kamu yararı gözetilerek, plan ana kararlarını ve sosyal teknik altyapı dengesini bozmayacak biçimde yapılmalıdır. Eğitim alanlarının kaldırılması veya küçültülmesi halinde aynı hizmet etki alanı içinde eşdeğer alan ayrılması zorunludur. Yönetmeliğin Ek-2 tablosunda yer alan asgari alan standartlarının (okul binası, bahçe, spor alanı, servis/otopark vb.) tam olarak karşılanması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde; plan değişikliğinin, güncel nüfus projeksiyonları dikkate alınarak, bölgede ihtiyaç duyulan eğitim tesislerinin nitelik ve nicelik açısından yeterliliğini sağlayacak şekilde hazırlanması, eğitim tesis alanlarının MPYY Ek-2'de öngörülen standartlara uygun olarak belirlenmesi, plan kararlarının Bakanlığımıza kamulaştırma yükümlülüğü getirmeyecek biçimde, öncelikle kamu mülkiyetli taşınmazlar üzerinde veya 18. madde düzenlemeleri/DOP yöntemleriyle kurgulanması, 18. madde uygulaması ile oluşan mülkiyet yapısı ile plan kararlarının tam uyum içinde düzenlenmesi ve eğitim alanlarına erişim, güvenlik, topoğrafya ve işlevsellik kriterlerinin (yaya mesafesi, servis düzeni, acil erişim vb.) dikkate alınması şartlarıyla, söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Bakanlığımızca bir sakınca bulunmadığı Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü tarafından bildirilmiştir." denilmektedir.



6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parşele numarasındaki kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Gelişme Konut Alanı (Orta), Ticaret-Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, İkinci Derece Yol" amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, **hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte** hareket edilmesini öngörmektedir.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parşele numarasındaki kayıtlı taşınmazların sosyolojik durumu ve mekansal yapı deseni ile arazi kullanım durumu bir bütün içinde araştırılmış ve mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla "Gelişme Konut Alanı (Orta), Ticaret-Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, İkinci Derece Yol" için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

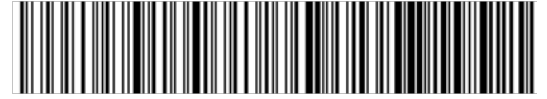
Yürürlükte bulunan 1/5000 Nazım İmar Planında söz konusu taşınmazlar 18. Madde imar uygulaması göz ardı edilerek "Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, İkinci Derece Yol" olarak planlanmıştır. Bilindiği üzere 18. madde imar uygulamasını dikkate alınmaksızın hazırlanan planlar, mülkiyet yapısındaki uyumsuzluklar nedeniyle uygulama aşamasında kamulaştırma zorunluluklarını gündeme getirmekte, bu da ek maliyetlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Söz konusu durum, yalnızca planın uygulanabilirliğini zayıflatmakla kalmayıp, aynı zamanda kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını engelleyerek kaynak israfına yol açmaktadır. Bu sebeple söz konusu taşınmazlar kapsamındaki imar uygulaması ve mülga imar planı kararları da dikkate alınmak üzere Nazım İmar Planı Değişikliği gereklilik arz etmektedir.

Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak, kentleşme sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını hedeflenmiş ve mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Kentsel Meskun Alan" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dilli olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

Planların kademeli biriktelik ilkesi kapsamında Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

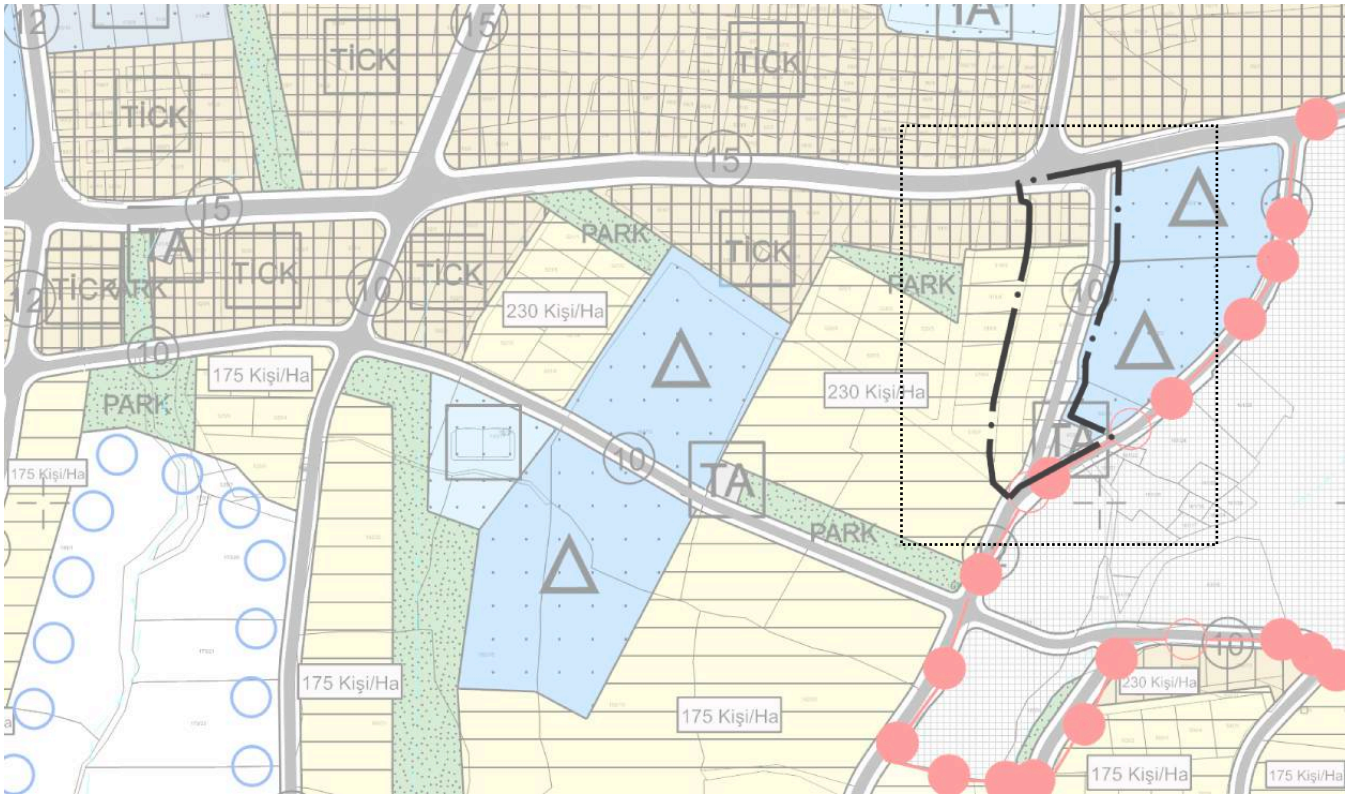


6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Vakıfkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Gelişme Konut Alanı (Orta), Ticaret-Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, İkinci Derece Yol" ihtiyacının karşılanması amacıyla düzenlemede bulunulmuştur.

Mevcut İmar Planı incelendiğinde düzenlemeye konu alanın; "Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, İkinci Derece Yol (12m)" olarak planlandığı görülmektedir. Düzenlemeye konu alanının benzer mülkiyet desenine sahip batısında yer alan yakın çevresinin ise "Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta-230 kişi/ha)" olarak planlandığı görülmektedir.

Düzenlemeye konu alandaki imar uygulaması terk oranları, mülga imar planı kararları ile yakın çevresinin yapılaşma kararları da dikkate alınmak üzere düzenleme alanının batısındaki "İkinci Derece Yol (12m)" bütüncül imar adaları ve donatı alanlarına nitelikli hizmet vermesi amacıyla sürekliliği korunmak üzere "İkinci Derece Yol (10m)" olarak düzenleme alanının doğusuna kaydırılmıştır. Düzenleme alanının geri kalan kısmı ise imar uygulaması terk oranları, mülga imar planı kararları ile yakın çevresinin yapılaşma kararları da dikkate alınmak üzere "Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta-230 kişi/ha) ve Teknik Altyapı Alanı" önerisinde bulunmak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



Harita 15 : Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Vakıfkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar kapsamındaki Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin "Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Durum		Öneri Durum	
Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	-	Ticaret-Konut Alanı	695
Gelişme Konut Alanı (Orta)	-	Gelişme Konut Alanı (Orta)	2355
Teknik Altyapı Alanı	-	Teknik Altyapı Alanı	229
Eğitim Alanı	2408	Eğitim Alanı	-
Park ve Yeşil Alan	644	Park ve Yeşil Alan	-
Yollar	1725	Yollar	1498

Tablo 5 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu



6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki taşınmazların düzenlemeye konu alan sınırları içerisindeki "Gelişme Konut Alanı (Orta), Ticaret-Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, İkinci Derece Yol" ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününe kapsayan üst ölçek imar planlarındaki nüfus kapasitesinin aşılmamasından sebeple; kent bütününe kapsayan Vakfıkebir İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; "İlave Nüfus" artışı gidilmemiştir.

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Bilindiği üzere imar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartların dikkate alınarak önerilmesi gerekmektedir. Vakfıkebir İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan Vakfıkebir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A halihazır imar paftasındaki 519 / 653 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 / 4 parsel numarasındaki taşınmazların üzerindeki düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI