

PLANLAMA SINIRLARI

--- PLAN ONAMA SINIRI

GELİŞME KONUT ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (150-250 Kişi/Ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANLARI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanında Ortahisar Belediyesinin 08.09.2023 tarih 104 sayılı kararı ve Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.09.2023 tarih ve 637 sayılı meclis kararı ile onanan 1/1.000 ölçekli "ORTAHİSAR İLÇESİ 2.ETAP MERKEZ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ" ne göre uygulama yapılacaktır.

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

KARAYOLU ULAŞIMI

İKİNCİ DERECE YOLLAR

İli TRABZON
İlçesi ORTAHİSAR
Mah. ÇUKURÇAYIR
Ada No. 271
Parsel No. 6, 77, 78, 80, 83, 85

ORTAHİSAR İLÇESİ ÇUKURÇAYIR MAHALLESİ 271 ADA 6, 77, 78, 80, 83 VE 85 NUMARALI PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.03.2026 TARİH VE 210 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 TARİHLERİ ARASINDA BEYÜRTİLEN 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

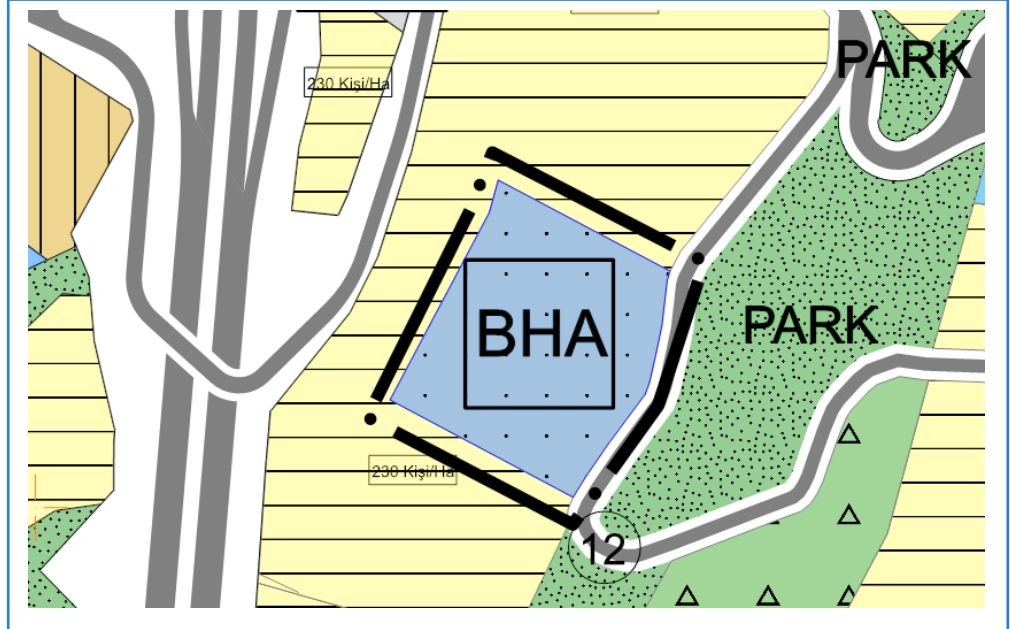
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ
ÇUKURÇAYIR MISIRLI MAHALLESİ
271 ADA 6, 78, 80, 85 NOLU PARSELLERDEKİ BHA
İLE 271 ADA 77 VE 83 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN
MÜELLİFİ



Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, ÇUKURÇAYIR MAHALLESİ , 271 ADA 6, 77, 78, 80, 83 VE 85 NO.LU PARSELLER VE 1 ADET PAFTA, ... SAYFA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ORTAHİSAR BELEDİYESİNİN TARİH VE SAYILI MECLİS KARARI İLE ÖNERİ KARAR ALINMIŞ OLUP, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİNTARİH VESAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR / DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

KONRTOL EDEN

PLAN VE PROJE MÜDÜRÜ

ORTAHİSAR BELEDİYE BAŞKANI

AHMET KAYA

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
1.1. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	4
1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ.....	5
1.3. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU.....	6
1.4. DEPREMSELLİK DURUMU.....	6
1.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu	6
2. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	6
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI	9
3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI	9
3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI.....	10
3.4. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	10
3.5.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	10
3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	10
4. PLAN HÜKÜMLERİ.....	11
5. EKLER.....	12

ŞEKİLLER DİZİNİ

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANININ UZAK ÇEVRESİ İLE İLİŞKİSİ.....	3
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ İLE İLİŞKİSİ.....	3
ŞEKİL 3 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET BİLGİSİ	4
ŞEKİL 4 PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	5
ŞEKİL 5 PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ.....	7
ŞEKİL 6 PLANLAMA ALANININ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ	8
ŞEKİL 7 PLANLAMA ALANININ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ YERİ	8
ŞEKİL 8 PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	9
ŞEKİL 9 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI	11

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mısırlı Mahallesindeki 1/1000 ölçekli G43-A-05-B hâlihazır imar paftasında yer alan 271 Ada 6, 77, 78, 80, 83 ve 85 Parseller üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.



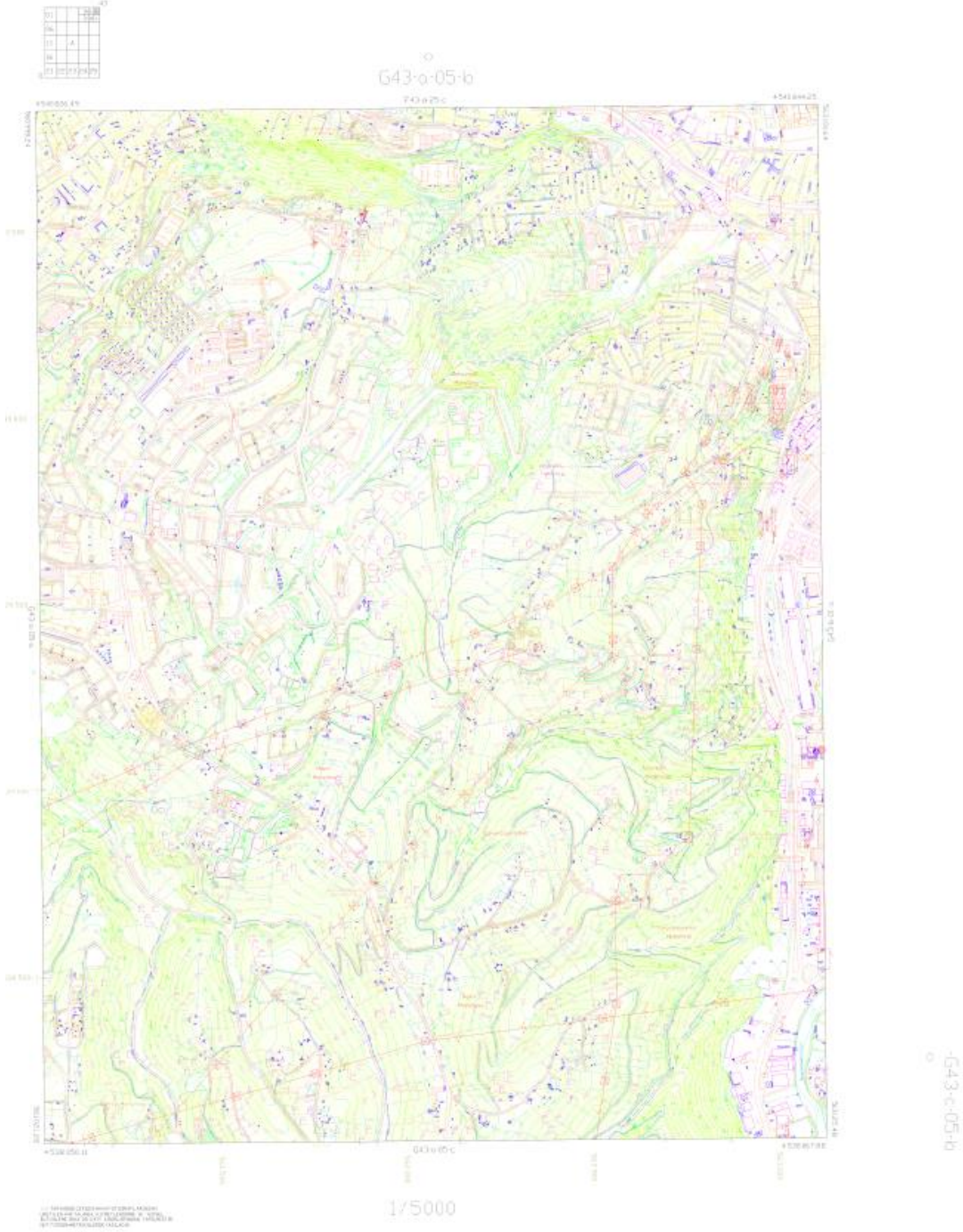
Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi



Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi İle İlişkisi

1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ

Planlama alanlarının halihazır haritası yapılmış olup söz konusu planlama alanı, 1/1000 ölçekli G43-A-05-B-3A nolu paftalarda yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi

1.3. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsu, 750 m. güneybatısında bulunmaktadır.

1.4. DEPREMSELLİK DURUMU

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

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

1.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Alanın imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporunun bir kısmı (271 ada 85 no.lu parselin bulunduğu kısım) Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü 24.07.2019 tarih, 171574 sayılı yazısında ÖA.2.1 (*Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar*) olarak değerlendirilmiştir.

Diğer kısmı 23.12.2008 tarih 14471sayılı Afet işleri genel müdürlüğü tarafından AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt) gerektiren alan olarak belirlenmiştir.

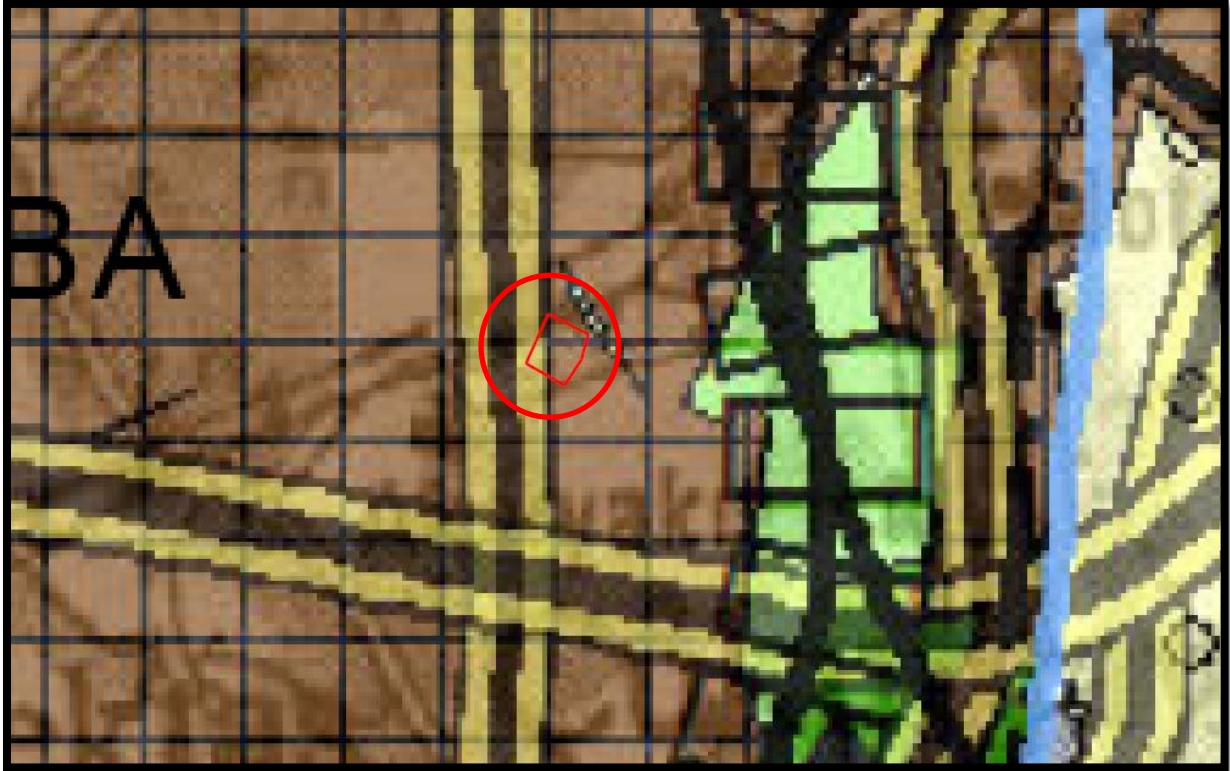
Raporda; saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir.

2. MEVCUT 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 kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın “Üst Ölçek Plan Kararları” aşağıda yer almaktadır.

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

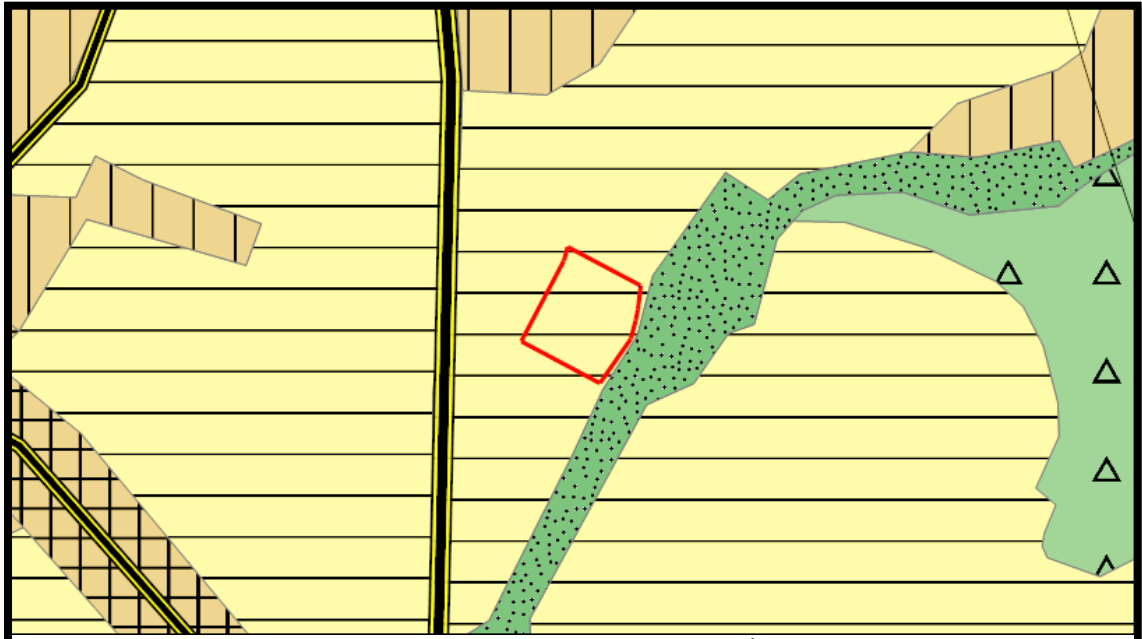
Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında da parsel alanları; “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir (Şekil 6).



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

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı yürürlükte olan 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında da “Gelişim Konut Alanı-Orta”, içerisinde yer almaktadır (Şekil 7).



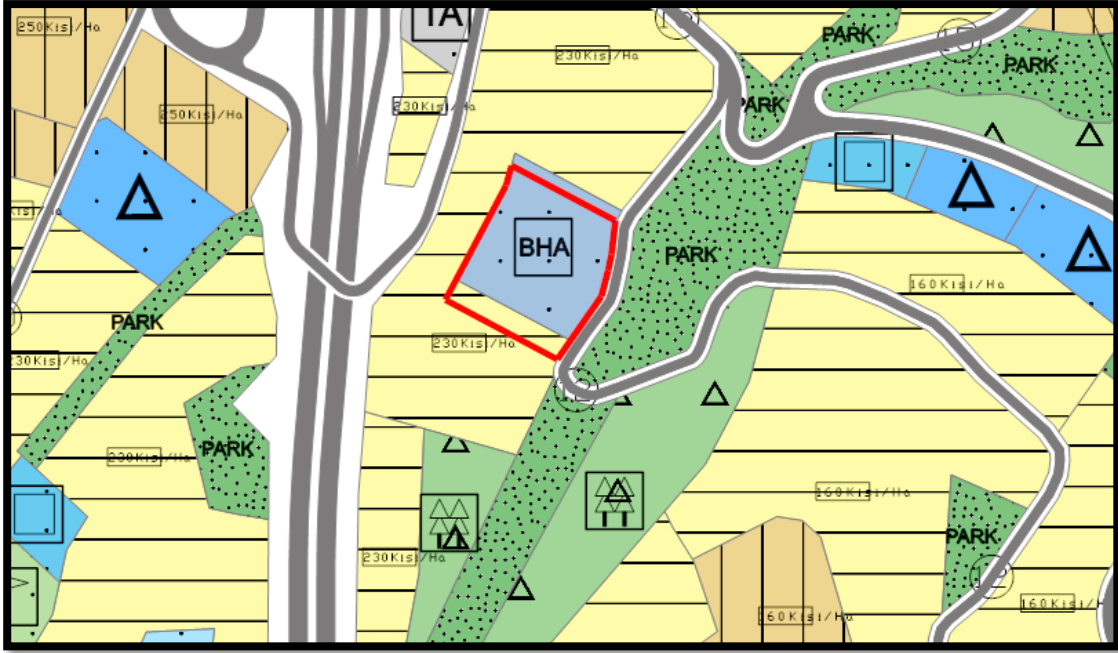
Şekil 7 Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Planlama alanı yürürlükte olan 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında da “Konut Gelişim Alanı-Orta”, içerisinde yer almaktadır (Şekil 7).

3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.09.2022 tarih ve 511 sayılı meclis kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan; “Orta Yoğunluklu Gelişim Konut Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mısırlı Mahallesindeki 271 Ada 6, 77, 78, 80, 83 ve 85 Parselleri kapsayan planlama alanında yer alan parsellerin mülkiyet bütünlüğünün korunması, her bir parselin kendi malikine ayak bastığı yerden kullanım hakkı sağlanması ve uygulama aşamasında hisseli parsel oluşumunun önlenmesi amacıyla yapılmıştır. Bu kapsamda, imar uygulamalarında karşılaşılabilecek mülkiyet kaynaklı sorunların giderilmesi ve plan kararlarının daha sağlıklı ve uygulanabilir hale sağlayacak imar planlarının hazırlanması hedeflenmiştir.

3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, G43-A-05-B nolu halihazır paftaları üzerindeki; 271 Ada 6, 77, 78, 80, 83 ve 85 parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

3.4. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu plan değişikliği parseller üzerinde planlama alanında mülkiyet bütünlüğünün sağlanması ve uygulamada hisseli parsel oluşumunun önlenmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı da güneye kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir.

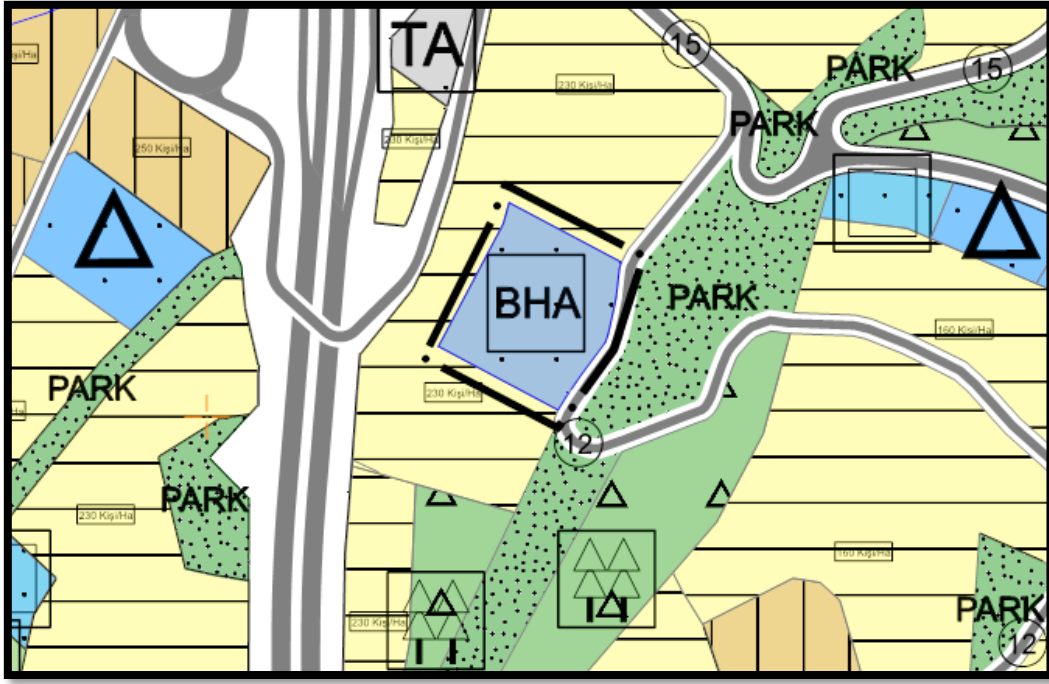
3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

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

3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan planlama alanı Ortahisar İlçesi, Çukurçayır Mısırlı Mahallesi, 271 ada 6, 77, 78, 80, 83 ve 85 parselleri kapsamaktadır.

Söz konusu değişiklik ile “Gelişme Konut Alanı” büyüklüğü değiştirilmeden Belediye Hizmet Alanının güneye kaydırılması önerilmiştir.



5. EKLER