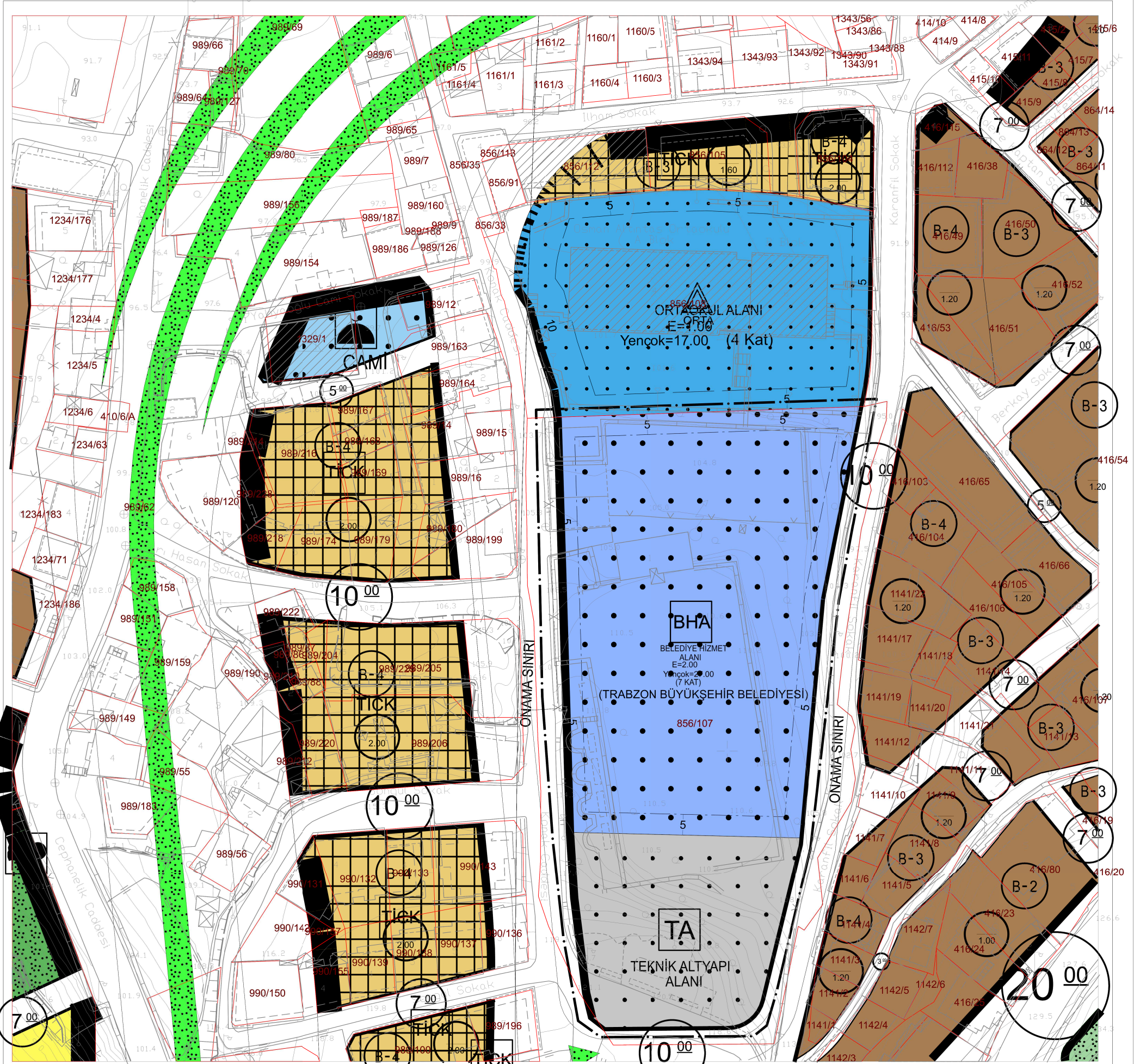
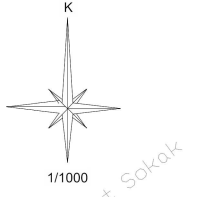




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPI EMSALI

BİNA YÜKSEKLİĞİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

PLAN NOTU

1-AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK
VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

İli TRABZON
İlçesi ORTAHISAR
Mah. BOZTEPE
Ada No. 856
Parsel No. 107

ORTAHISAR İLÇESİ BOZTEPE MAHALLESİ 856 ADA 107 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.03.2026 TARİH VE 209 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLAN, 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 Tark DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

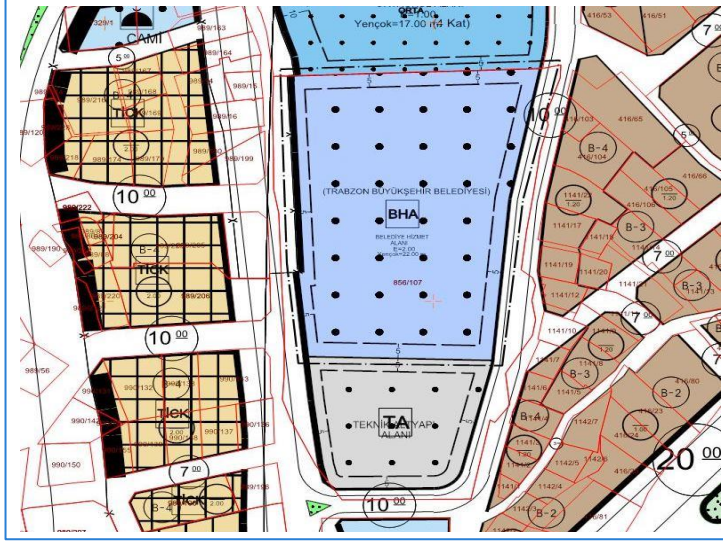
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ADEM
TANRIVER
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ BOZTEPE MAHALLESİ 856 ADA 107 NOLU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MART-2026- TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	4
4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İL, İLÇE, BELEDİYESİNİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	4
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	8
7. MÜLKİYET BİLGİLER.....	8
8. JEOLJİ JEOTEKNİK YAPI.....	9
9. İKLİM YAPISI.....	1
0	
9.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI.....	11
9.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI.....	11
9.3 BÖLGENİN RÜZGAR DURUMU.....	11
9.4 AKARSU VE TAŞKIN DURUMU.....	11
9.5 YAPI YASAKLI ALANLAR.....	11
9.6 MEKANSAL GELİŞİM.....	11
9.6.1 ORTAHİSAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	11
9.6.2 ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI.....	111
9.7 NÜFUS YAPISI.....	11
9.7.1 ORTAHİSAR İLÇESİNİN NÜFUS YAPISI.....	12
9.8 EKONOMİK YAPI.....	12
9.8.1 ORTAHİSAR İLÇESİNİN EKONOMİK YAPISI.....	13
9.9 MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI.....	13
9.10 EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER.....	13
10. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	13
10.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
10.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.....	14
10.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
10.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
11. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
12. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
13. MEVCUT PLAN.....	17
14. PLAN TEKLİFİ.....	17
14.1 Plan Teklifinin Amacı.....	17
14.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	17
14.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	17
14.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar.....	18
14.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu.....	20
14.6 Nüfus Hesabı Tablosu.....	20

14.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu.....	20
8. PLAN HÜKÜMLERİ.....	20

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Uygulama imar planı değişikliği yapılması düşünülen 856 ada 107 nolu parsel alanı; Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Trabzon ili, Ortahisar ilçesine bağlı Boztepe Mahallesi'nde bulunmakta olup; 542900-542200 dikey (Y) ve 4535800-4535900 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın şehirlerarası devlet karayoluna cephe ve Ortahisar ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 6,5 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Ortahisar ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29' kuzey enlemi ile 39° 29' 21' doğu boylamlarında bulunmaktadır.

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Boztepe Mahallesi'ndeki planlama alanına ulaşım, Trabzon-Rize karayoluna kuş uçuşu 1.4km mesafede yer almaktadır. Parsel alanına ulaşım Kanuni Bulvarından ayrılan ve Boztepe'ye giden taşıt yolundan sağlanmakta olup bu yola cephe konumunda yer almaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Planlama alanı Boztepe Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde olup Boztepe Mahallesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır (Şekil 1).



Harita 1. Planlama Alanını ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

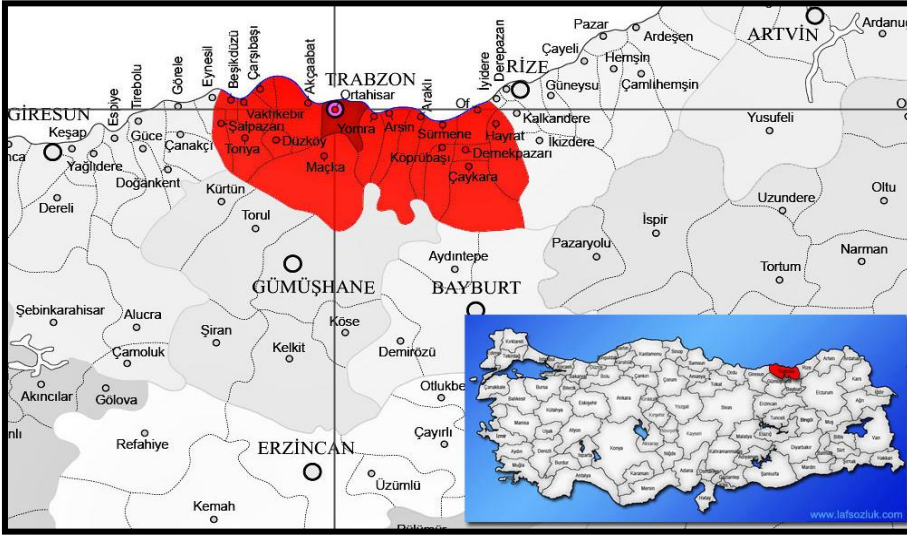
Planlama alanı Trabzon ili Ortahisar ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın bağlı olduğu Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan Trabzon İlinin güneyinde Gümüşhane - Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun illeri vardır. Kuzeyde ise Karadeniz'e sınırdır. Ortahisar ilçesi, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan

ORTAHİSAR (TRABZON) 856 ADA, 107 NO.LU PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Trabzon ilinin 18 ilçesinden en büyük yüzölçümüne sahip merkez ilçesidir. Ortahisar ilçesi, batısında Akçaabat, doğusunda Yomra, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Maçka ilçeleriyle çevrilidir.



Harita 2: Planlama Alanının Ülke içerisindeki Konumu



Harita 3: Planlama Alanının Bölge içerisindeki Konumu

3. PLANLAMA ALANIN COĞRAFİ YAPISI

Ortahisar genel itibariyle engebeli bir topografyaya sahiptir. Kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe (İlçe merkezinden çevreye doğru gidildikçe) yükselti artarken, engebeli araziler daha da fazlaşmaktadır. Bazı köylerde keskin sırtlar yer almaktadır. Arazinin elverişsiz bir yapıya sahip olması erozyon ve heyelanın yanında ulaşım, tarım olanaksızlıkları ve yerleşme problemleri meydana getirmekte ve dağınık yerleşmeleri ortaya çıkarmaktadır. Ortahisar'ın en yüksek yeri güneydoğu kesimindedir. Tipik Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü şehirde, yazları serin, kışları ılıktır. Her mevsimde yağış görülür. En sıcak ay ortalaması 22 derece, en soğuk ay ortalaması 7 derecedir. Nem oranı % 65 - % 75 civarındadır. Ortahisar'ın en yüksek yeri güneydoğu kesimindedir. Akarsular; güneyden kuzeye doğru genellikle kerkent vadiler içerisinde akmaktadırlar. İlçe topraklarından kaynaklanan suları küçük dereler toplar. İlçe merkezinden geçen ve Karadeniz'e dökülen Değirmendere deresi ilçeyi ikiye bölme özelliği göstermektedir.

4. PLANLAMA ALANIN BULUNDUĞU İL, İLÇENİN, BELEDİYESİNİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Ortahisar ilçesi Trabzon'un en kalabalık ilçesi niteliğindedir. Kent nüfusunun yaklaşık olarak %40'ı burada yaşamaktadır. Merkez ilçe konumunda olması itibariyle de kentin en gelişmiş ilçesi olarak önde gelmektedir. Sadece kent bütününde kalmamakla beraber Doğu Karadeniz bölgesinin sosyoekonomik sınıflandırmalarına göre de öncü ilçesi olma özelliği taşımaktadır. Ortahisar İlçesinin birinci sırada yer almasını daha çok sağlık ve rekabet düzeyindeki gelişimine borçlu olduğu söylenebilmektedir. Aynı zamanda Ortahisar ilçesi, genç yaşlı bağımlılık oranı düşük, denize mesafesi oldukça az olan, rakımı düşük, şehirleşme oranı yüksek bir merkez ilçedir. Trabzon ekonomisinin büyük bir kısmı tarım ve hayvancılığa dayanmakta ve faal nüfusun çoğunluğu tarım, hayvancılık, balıkçılık, avcılık ve ormancılıkla geçinmektedir. Başlıca tarım ürünleri çay, patates, mısır, fındık vb. olmakla beraber kent iklim şartları açısından da hayvancılığa çok müsaittir. Kafkasya, Orta Asya ve batı arasında bir köprü görevi üstlenen Trabzon, ticarete önemli bir yol oynamaktadır. Şehirde gelişen turizm potansiyeli, modern limanı, havalimanı, Karadeniz Teknik Üniversitesi ve özel üniversiteleri ile çağdaş bir kent durumundadır. Planlamaya konu olan alan Ortahisar merkez ilçesi değerlendirildiğinde, arazi yapısına bağlı olarak dağınık bir yerleşimin şekillendiği ve buna koşut olarak sahil şeridinde nüfus yoğunluğunun oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Şehir arazi yapısına göre sahil ve ard bölge olarak ikiye ayrıldığında her iki alan arasında hektara düşen kişi sayısı arasında çok önemli sahil bölgesi lehine farklılığın olduğu görülebilmektedir. Söz konusu bu durum sahil şeridinin önemini iyice arttırmakta ve nüfusun sosyal mekânlar yönünden ihtiyaçların en çok hissedildiği kesimin sahil bölgesi olduğu ortaya çıkmaktadır. Ortahisar ilçesi ekonomik yapısı açısından değerlendirildiğinde kentin en gelişmiş ilçesi olduğu görülmektedir. Halkın tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmış olduğu; tarım alanında balıkçılık, fındık üreticiliği ve ormancılık, hizmet alanında ise kamu servislerinin ön plana

çıktığı görülmektedir. Sanayi işgücü ise organize sanayi bölgesi vb. yatırımlar ile geliştirilmeye çalışılmaktadır. Ortahisar merkez ilçesi olma özelliği ile de hizmetler sektörü açısından diğer ilçelere oranla çok daha ön planda bulunmaktadır. Tarım ve hizmetler ağırlıklı işgücünün mekânda iskan bölgesi de yine sahil şeridinde yoğunlaşmakta ve sahil şeridinin kentin en önemli odağı olma özelliği de belirginliğini iyice hissettirmektedir.

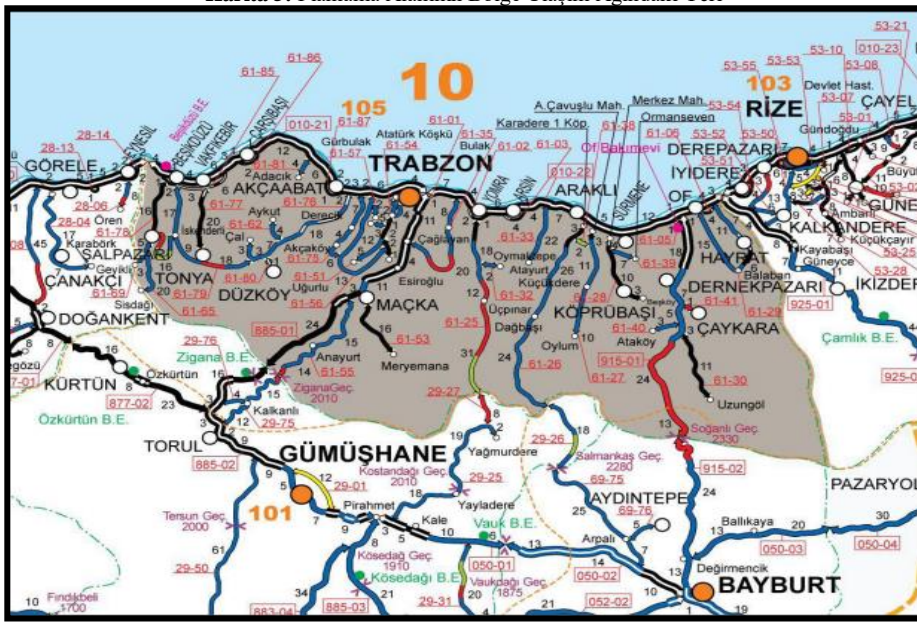
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Doğu Karadeniz ulaşımının ana iskeleti kıyıda yerleşimler boyunca lineer devam edip sürekliliği olan sahil kara yolu ile tanımlanır. Sahil kara yolu, kuzeye bakan yamaçlardaki vadi içi yerleşme birimlerine kavşaklar vermekte olup, aynı zamanda ana toplayıcı bir yol olarak vadi içi kırsal yerleşme gruplarının trafik yükünü almaktadır. Sahil yolu bu nedenle hem ana dağıtıcı hem de ana toplayıcı bir yol olma özelliği göstermektedir. Trabzon karayolu bağlantılarının yanı sıra deniz ve hava yolu bağlantıları ile de ön plandadır. Çalışma alanının hemen batı bitişiğinde bulunan liman Samsun'dan sonra Karadeniz'in ikinci önemli limanı konumundadır. Trabzon-İran transit ticaretinde ciddi rol oynamaktadır. Planlamaya konu olan alan da sahil yolunun deniz tarafında yola lineer olarak cephe vermektedir. Bu nedenle planlanan kavşak alanı ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik açısından kilit rol oynamaktadır. Planlanma alanı ile Karadeniz sahil yolunun ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik seviyesi arttırılacağı öngörülmektedir. Genel olarak kıyıda konumlanmış olan yerleşmeler arası seyahat süresini kısaltması ve trafiği rahatlatması ile avantajlı konumdadır. Çalışma alanının Trabzon hava limanına olan yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda hava ulaşım bağlantısına da kolaylık sağlayacaktır. Planlamaya konu alanın ulaşım ağındaki yeri ülke, bölge ve yerel ölçeklerde **Harita 4**, **Harita 5** ve **Harita 6**'da verilmiştir.

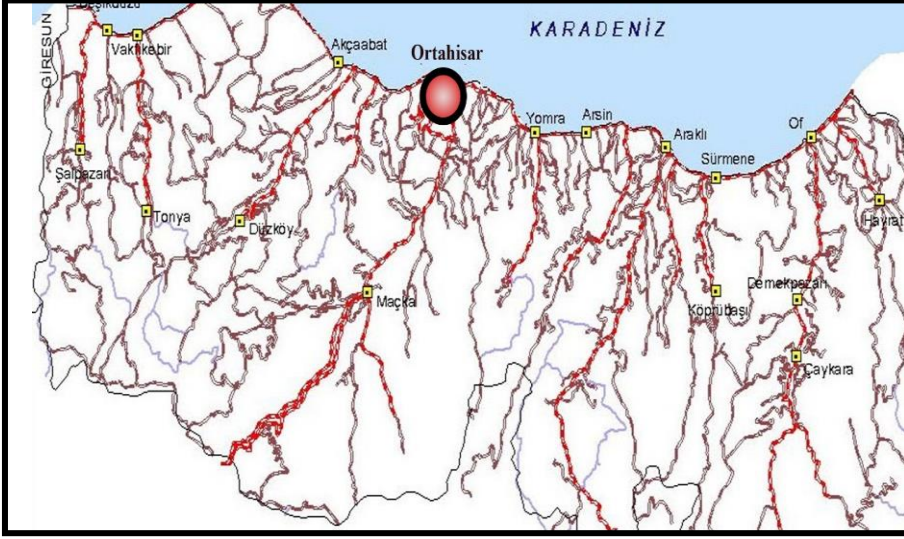
ORTAHIŞAR (TRABZON) 856 ADA, 107 NO.LU PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 6: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon İlinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

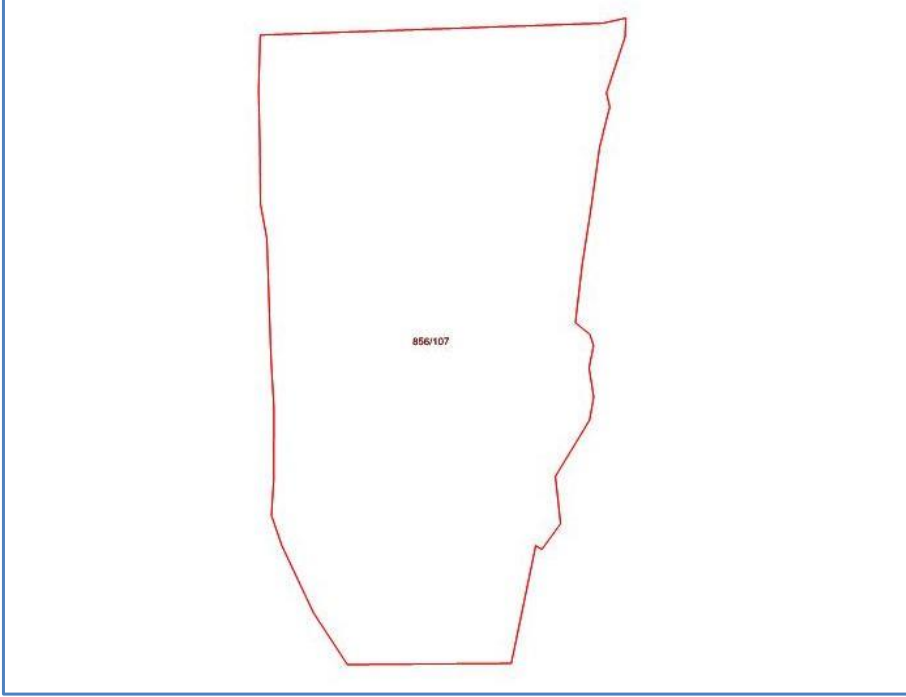
Planlama alanı, Karadeniz Bölgesi Trabzon ili Ortahisar ilçesi Boztepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanının Trabzon ili ve Ortahisar ilçesindeki idari yapısı ve sınırları **Harita 7'** de gösterilmiştir.



Harita 7. İl ve İlçe Sınırları

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu olan Parsel sahil yoluna cephe konumunda yer almaktadır. Planlamaya konu olan parsel alanları Boztepe Mahallesi yerleşik alanı içinde yerleşmenin kuzeybatı yönünde Kanuni bulvarına 100m mesafede yer almaktadır. Planlama alanının mülkiyeti kamu ya ait olup bu özelliğinden dolayı alan bütününde özel mülkiyete haiz bir kadastral durum söz konusu değildir. Planlama alanının konumu **Harita 8'**de gösterilmiştir.



Harita 8. Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgisi

8. JEOLJİK JEOTEKNİK YAPI

Trabzon İli, Ortahisar ilçesi, Yalınca Mahallesi, 856 ada 107 numaralı parsel alanlarının imar planı yapımına esas alanının yerleşime uygunluğu 11.04.2014 tarih 1839 sayı ile onaylanmış olup alanının yerleşime uygunluğu tek kategoride değerlendirilmiş olup, stabilite problemlerinin oluşabileceği eğimli yamaçlarda yer alan alanlar “Alan 1 (ÖA-1)” (Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanları) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanının topoğrafik eğimi, yayılım gösteren litolojik birimlerin jeolojik-jeoteknik özellikleri de dikkate alındığında, planlama alanında şuan ki haliyle heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gibi stabilite problemleri yer almamaktadır. Ancak inceleme alanı içerisinde mevcut kaya yüzeylenmelerinin olduğu alanlarda ve şevlerde gözlenen kaya birimlerin yer yer çok ayrılmış-parçalı kesimlerinde, ezik zonlarında atmosferik koşullar ve yüzey suyu etkisiyle süreç içerisinde gevşeme, buna bağlı olarak dökülme, yersel kopmalar ve kama tipi kaymalar beklenebilir. Söz konusu düşme riskine sahip kaya bloklarının ıslah edilerek, muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının yerleşime uygunluğu tek kategoride değerlendirilmiş olup, stabilite problemlerinin oluşabileceği eğimli yamaçlarda yer alan alanlar “Alan 1 (ÖA-1)” (Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanları) olarak değerlendirilmiştir.



Harita 9. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Durumu

9.İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır. Planlama alanının yer aldığı Ortahisar ilçesi, Yalınca Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1950-2015)												
Ortalama Sıcaklık(°c)	7.5	7.4	8.5	11.9	16.0	20.4	23.1-2	23.5	20.4	16.5	12.7	9.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık(°c)	10.9	11.0	12.2	15.6	19.2	23.5	26.2	26.8	24.0	20.1	16.5	13.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık(°c)	4.7	4.4	5.6	8.8	13.0	17.2	20.1	20.6	17.5	13.6	9.8	6.7
Ortalama Güneşlenme	2.8	3.3	3.5	4.3	5.7	7.1	6.1	5.7	5.0	4.6	3.7	2.8

Süresi (Saat)												
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.2	12.5	14.0	14.4	13.6	11.4	8.2	9.3	11.7	13.4	12.6	12.8
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	79.0	61.0	58.5	57.2	52.7	50.7	34.4	45.5	78.1	116.4	96.1	80.6
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1950-2015)												
En Yüksek Sıcaklık (°c)	25.9	28.2	35.2	37.6	37.8	35.9	37.0	34.8	33.2	33.8	30.3	26.4
En Düşük Sıcaklık(°c)	-7.0	-6.1	-5.0	-2.0	5.2	9.2	13.5	13.8	8.5	3.4	-1.6	-3.1
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	10.07.1992 115.1 mm						Günlük En Hızlı Rüzgar			En Yüksek Kar		
							12.03.1968 163 km/sa			15.01.1950 115.0 cm		

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

9.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.6 °C dir. En sıcak ay 37.8 °C ile Mayıs ayı; en soğuk ay ise -7,0 °C ile Ocak ayıdır.

9.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

Yıllık ortalama yağış miktarı 822.7 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.

9.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Bölgesel olarak rüzgar esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

9.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanında akar veya kuru dere bulunmamaktadır.

9.5 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda afetsellik açısından plan yapılmasında herhangi bir sınıra bulunmamaktadır.

9.6 Mekansal Gelişim

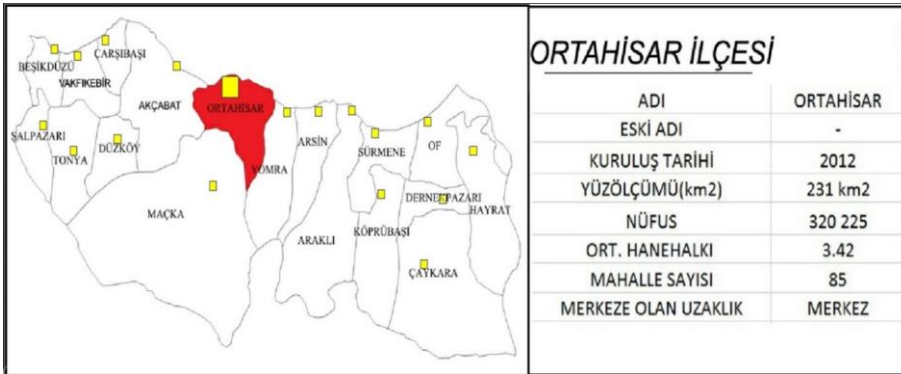
9.6.1 Ortahisar İlçesinin Mekânsal Gelişim Süreci

2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlıklı 1.maddesinin; birinci fıkrasında "Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür" ibaresi dâhilinde Trabzon il merkezinde Ortahisar adında yeni bir ilçe kurulmuştur. Ortahisar ilçesi, söz konusu kanun düzenlemesi gereği kurulmuş olmasına rağmen eski Trabzon Belediyesi sınırları içindeki alanlar ile merkez ilçeye bağlı olan mülga Akyazı, Çukurçayır,

Pelitli, Akoluk, Çağlayan ve Yalınca beldelerinin sınırlarını da kapsamaktadır. Dolayısıyla Ortahisar ilçesinin mekânsal gelişimi, yukarıda anlatıldığı üzere Trabzon kentinin gelişimi ile özdeşir.

9.6.2 Ortahisar İlçesinin İdari Yapısı

Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçelerden nüfus olarak en büyük olan ilçe Ortahisar, Trabzon ilinin merkez ilçesidir. 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ”un Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlıklı 1.maddesinin; birinci fıkrasında “Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür” ibaresi dâhilinde adı Ortahisar olarak değiştirilmiştir. 2012 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Ortahisar ilçesine bağlı mahalle sayısı 85 olmuştur (Şekil 5).



Şekil 10. Ortahisar İlçesinin Konumu ve Genel Özellikleri

9.7 Nüfus Yapısı.

9.7.1 Ortahisar İlçesinin Nüfus Yapısı

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 811.901 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu 330.373 kişidir. Nüfusun dağılımı incelendiğinde Ortahisar ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kır nüfusu ise azalmıştır.

9.8 Ekonomik Yapı

9.8.1 Ortahisar İlçesinin Ekonomik Yapısı

Ortahisar ilçesi Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir. Bölge öncelikle uluslararası ve ulusal ölçekte mevcut havaalanı, liman, karayolu ağı yanında öneri demiryolu ile tüm ulaşım çeşitlerinin odaklandığı bir bölgedir. Hizmet sektörünün en önemli sektör olmasına rağmen tarım ve tarıma dayalı imalat sektöründe de gelişme gösteren bir bölgedir.

9.9 Mekânsal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, Yalıncağ Merkez Mahallesi yerleşik dokusu içinde yer almakta olup ulaşım açısından mahalle yolu kavşağı üzerinde bulunmaktadır. Parsel alanının fiziksel ve mekânsal konum olarak yakın çevresinde cephe aldığı güney ve batı yönünde 10m kesitli taşıt imar yolu ile ayrılmakta ve doğu yönünde kuzey-güney doğrultulu -batı doğrultulu 20m kesitli taşıt imar yolu yer almaktadır. 856 ada 107 nolu parsel alanı mevcut durumda Belediye Hizmet Alanı ve teknik altyapı alanı olarak planlanmış ve fiiliyatta parsel üzerinde Planlama alanı üzerinde mevcut durumda; herhangi bir yapı yer almamaktadır.

9.10 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanını etkileyerek, yerleşimi sınırlayan herhangi bir eşik bulunmamakta; parsel korunan alan veya kısıtlı alan kapsamında kalmamaktadır.

10. 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, planlar arası 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, 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılacaktır.

10.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onaylanan "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında kalmaktadır. Bu planda alan ile ilgili parseller; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Şekil 11. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

10.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

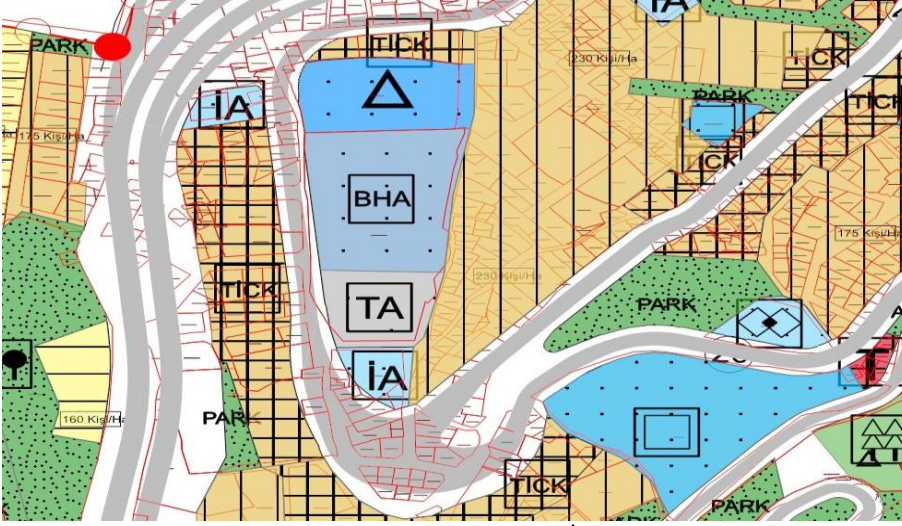
Planlama alanında, Düzenlemeye konu alanın 16.01.2019/30 tarih ve sayılı onaylı 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.



Harita 12. Planlama Alanının 1/50 000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Yeri

10.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

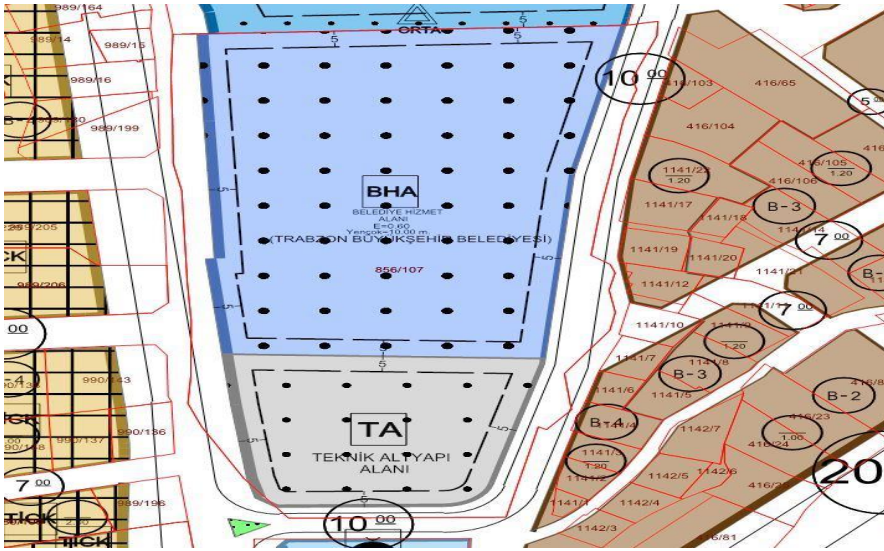
Söz konusu 856 ada 107 parsel alanı nazım imar planında; Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 14. Mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

11. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan 856 ada 107 nolu parsel alanı ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup uygulama imar planında parsel alanı ve bulunduğu imar adası



Yençok=10,00m ve E=0,60 yapılaşma şartlarında Belediye Hizmet Alanı ve yapılaşma koşulları belirtilmeyen Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır (Şekil 12).

Açıklamalı [YM1]: Bu cümleden teknik altyapı alanının da E:0,6 yençok 10.00 m olduğu anlaşılıyor düzeltilim.

Şekil 15. Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

12. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekansal 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 "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır. Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında sakıncalı ve kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

13. MEVCUT PLAN

Planlamaya konu olan 856 ada 107 nolu parsel alanına ait mevcut ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin bilgiler yukarıda verilmiştir.

14. PLAN TEKLİFİ

14.1 Plan Teklifinin Amacı

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Boztepe Mahallesindeki 856 ada 107 nolu parsel alanında düzenlemeye konu alan "Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Belediye Hizmet Alanındaki yapılaşma şartlarında değişikliğe gidilmesi amaçlanmıştır. İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkânlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre talep edilen ihtiyaçları karşılaması düşünülerek öngörülen tasarımlardır. 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 halinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceğini öngörmektedir.

14.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Mekânsal planların genel olarak amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak; ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmaktır (*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*).

Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki 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 İl Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli 1.Alt Bölge Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlükte olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlar arası kademeli birliktelik ilkesine göre ilgili parsel Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olarak planlanması gerekmektedir.

14.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Mekânsal planların genel olarak amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak; ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmaktır. (*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*).

Bu çerçevede mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak düzenlenmektedir. Buna göre planlama kademeleri ise hiyerarşik olarak mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklindedir. Dolayısıyla her plan, kademeli birliktelik ilkesi gereği yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütünlük sağlamak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.

Mekânsal planlardan biri olan imar planları, toplum hayatını etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla yönelik olan gerek farklı ölçeklerde çizili gerekse yazılı kararlar bütünüdür. Bu doğrultuda imar planları ile kentsel alanların projeksiyon yılı içindeki ihtiyaçları tespit edilmekte ve bu ihtiyaçlar karşılanmakta, kentin gelişimi kontrol altında tutularak, kentin düzenli bir biçimde büyümesi sağlanmaktadır. Ancak projeksiyon dönemi içinde farklı gelişmeler nedeniyle kentin nüfus yapısı ve yoğunluğu, sektörel durumu farklılık gösterebilmekte; mülkiyet dokusu, mevcut yapılaşma, oluşturulacak imar uygulamaları sonucundaki yapılaşma durumu ve arazi yapısına göre imar planındaki kentsel alan kullanım kararlarının, yapılaşma şartlarının, mekânsal alan oluşumuna yönelik imar hatlarının ve imar adalarının fiziksel biçimlerinin iyileştirilmesi ve düzeltilmesi ile ulaşım sistemindeki erişebilirlik ve kapasite (yaya-taşıt) düzeyinin artırılması ayrıca plan kararlarının oluşturulmasına altlık teşkil eden verilerin değişmesi sonucunda da kentsel alanların mekânsal ve fiziksel formlarının değiştirilmesi gerekebilmekte dolayısıyla arazi kullanım kararlarının iyileştirilmesi ve plan kararlarının yenilenmesi ihtiyacı ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenle imar planlarında genel olarak plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik donatı dengesini bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. (*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*)

14.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Trabzon Büyükşehir Belediyesi Yalıncağ Yerleşkesi'nde (132 ada 124, 140, 158 ve 185 numaralı parseller) yer alan Trabzon Büyükşehir Belediye kampüsünün 1. Etap Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Doğu Bölgesi Uygulama imar planında planlama alanına ve Bulak bölgelerinde planlanmıştır. Mevcut Yerleşkede Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Yol Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Park ve Bahçeler Dairesi, Fen İşleri Dairesi, Tarımsal Hizmetler Dairesi, TRABİTAŞ imalathanesi, 112 Acil, Trabzon Yerel Lojistik, Merkezi, Trabzon Afet Müdahale Merkezi birimleri hizmet vermektedir. Yerleşkede görev yapan toplam personel sayısı **961 kişi** olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parsel alanını mevcut imar şartları dahilinde yerleşkede yer alan hizmet binaları ve çalışan personel sayısı dikkate alındığında bu alanda görevlerini yapması mümkün olmayacağı, alanda yeterli sayıda ve büyüklükte birimlerin mekânsal olarak yapılamayacağı açıktır. İl bütününde hizmet verecek Kamu Kurumlarının Hizmet Binaların daha nitelikli ve bir arada olacak şekilde planlanması kısıtlı arazi koşulları dikkate alındığında doğru bir yaklaşım olacaktır.

MEKÂNSAL KULLANIMLAR	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
Belediye Hizmet Alanı	6855m ²	6855m ²	--
Teknik Altyapı Alanı	2376m ²	2376m ²	--

14.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen söz konusu 856 ada, 107 nolu parsel alanına getirilen arazi kullanım kararları içerisinde nüfus barındırabilecek bir kullanım olmadığı için söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

14.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfus ihtiyacı olan konut ve karma kullanımlı alanlar 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 856 ada 107 nolu parsel alanında plan kararlarındaki uygulamaya yönelik nüfus artııcı plan teklifi olmadığından sosyal donatı hesabı yapılmamıştır.

15. PLAN HÜKÜMLERİ

1-)AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.