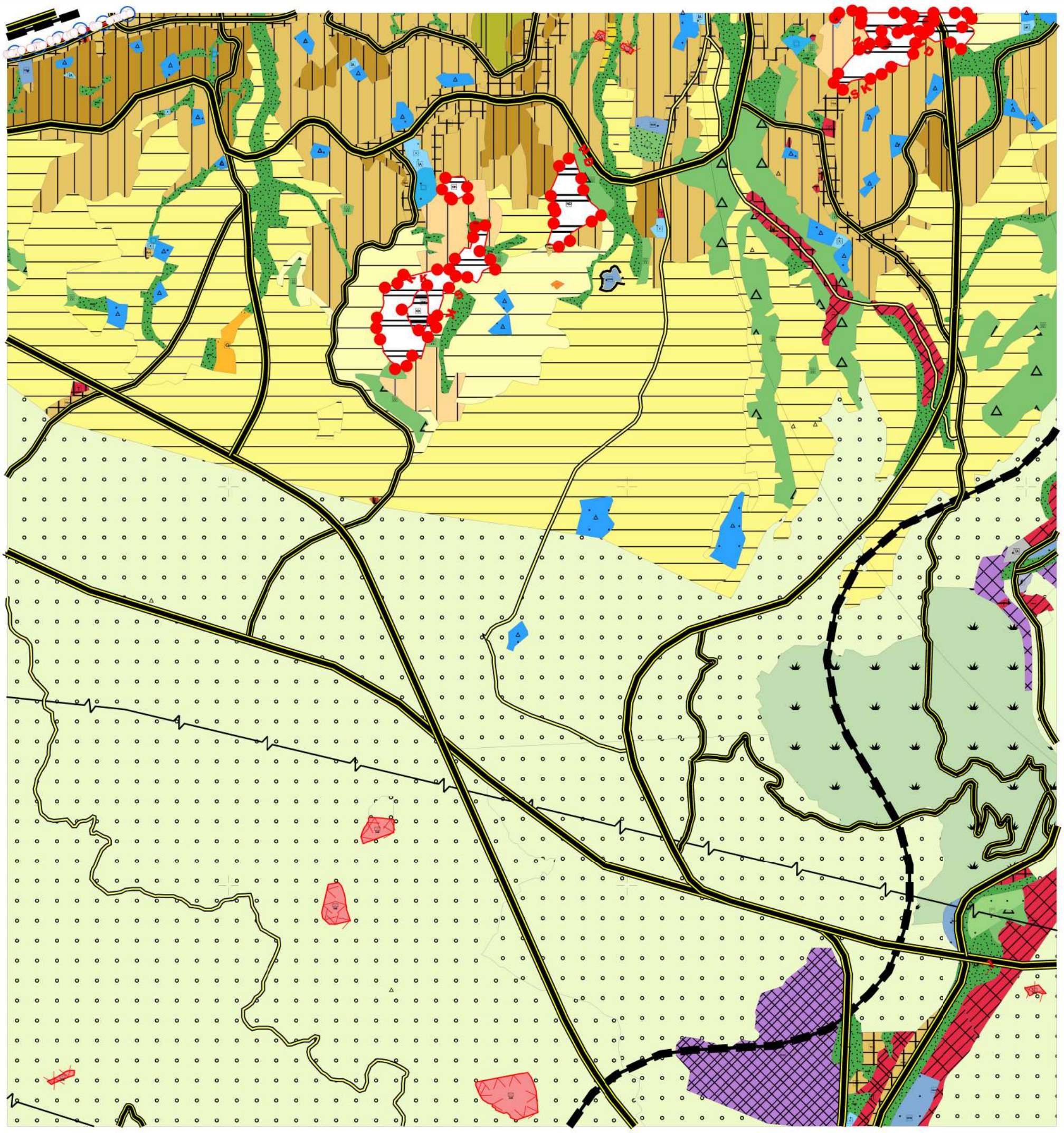
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

K

1/25000



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KHA — KAMU HİZMET ALANI

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

İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHİSAR
Mah.	ÇAMOBA
Ada No.	106
Parsel No.	26

ORTAHİSAR İLÇESİ ÇAMOBA MAHALLESİ 106 ADA 26 PARSELE AİT "KAMU HİZMET ALANI" AMAÇLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.04.2026 TARİH VE 264 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.05.2026 İLE 03.06.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA **Başkan**	**İbrahim Tarık DİLAVER** **Başkan Vekili**	**Murat GÜNEY** **Katip Üye**
Alper ÖZTÜRK **Üye**	**Yasin KUL** **Üye**	**Mehmet MUHCU** **Üye**

DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TRABZON İLİ – ORTAHİSAR İLÇESİ
ÇAMOBA MAHALLESİ

106 ADA, 26 PARSELE İLİŞKİN

"KAMU HİZMET ALANI" AMAÇLI

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

GENERAL PLANLAMA
PRJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Karne No: 1788 Doğan YENİGÜL
Diploma No: KTÜ 2503.11 Şehir ve Bölge Plancısı

2026

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. TOPOGRAFİK DURUMU 5

2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ 6

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ 7

2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ 8

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 8

2.11.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 8

2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS 9

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 9

2.12.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 9

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI **10**

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 10

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 10

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 10

3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 11

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI **11**

5. KURUM GÖRÜŞLERİ **12**

6. PLAN TEKLİFİ **14**

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI 14

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ 14

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 14

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 15

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU 15

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA 16

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA 16

7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ **17**

8. PLAN HÜKÜMLERİ **19**

9. EKLER (Kurum Görüşleri) **20**

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **23** sayfadan oluşmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3º UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 559.800 – 560.000, dikeyde 4.538.700 – 4.538.900 koordinatları arasına rastlamaktadır.

Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Ortahisar İlçe Merkezi'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 5.0 km'dir.

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

Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi İle 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 lokesel olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımlarının 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.

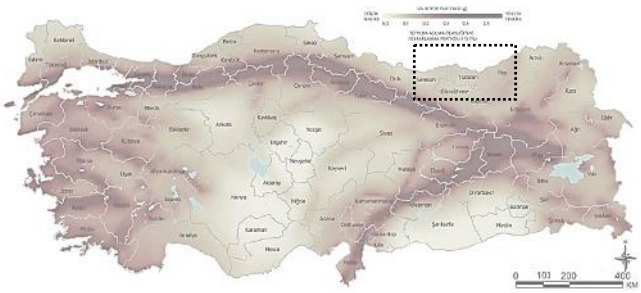
Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

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 merkezli lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topografyandan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşmede 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 ivmeleri 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 uyumalıdır.

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

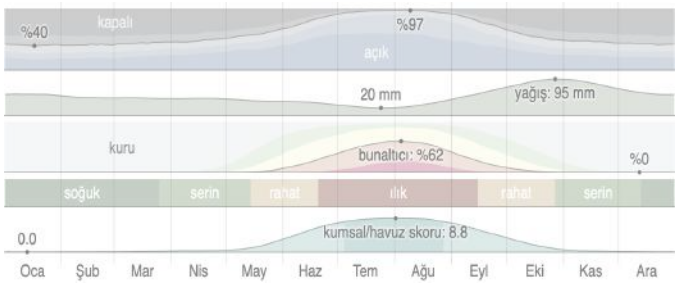
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, klimatik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda klimatik 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 klimatik 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 klimatik 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 oluşturmalıdır.



Tablo 1 : Trabzon İlinin Yıl İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapalılık-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 bölgesidir.

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 dağılışında 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 ANİ 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 bulunsa 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 hesaplamlamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önlemli 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, kayaç 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 engellemelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenlerle toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

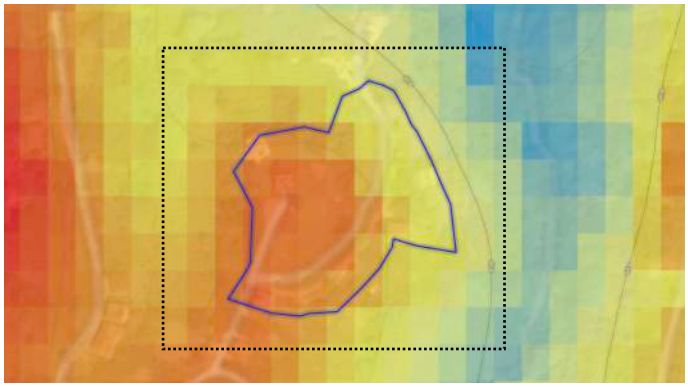
Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

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

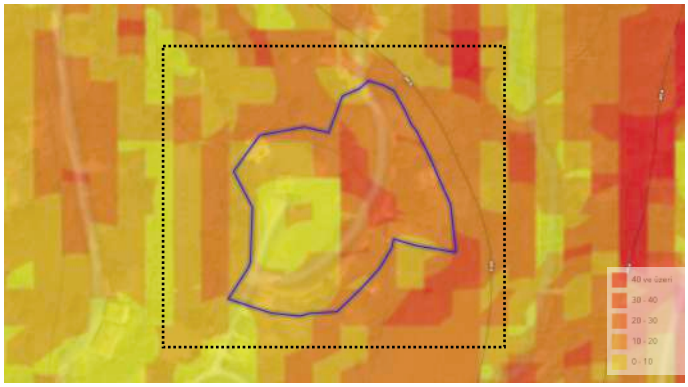
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını 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 güneybatıya 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.

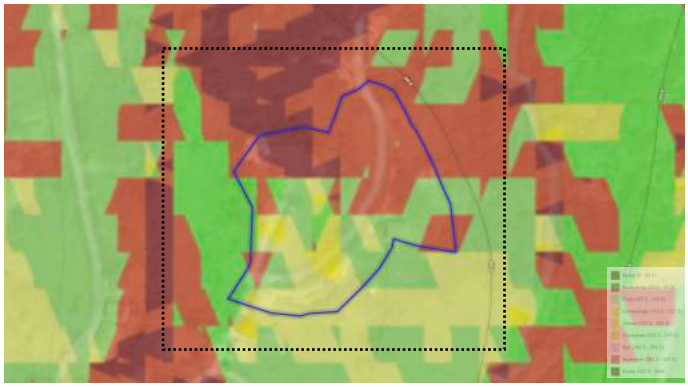
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısında ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



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 kuzeydoğu istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografyanın 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 kuzeydoğu ve doğu yönü istikametinde olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile klimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşim içindedir. 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 klimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.

2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazın kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.

Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-4-2026-10:38

Kaydı Oluşturan: İBRAHİM ÇİÇEK (Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	132281123
İl/İlçe:	TRABZON/ORTAHİSAR
Kurum Adı:	Ortahisar
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMOBA Mah.
Mevkii:	CAMİ
Cilt/Sayfa No:	5/442
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	106/26
AT Yüzölçüm(m2):	8892.85
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
803752438	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	8892.85	8892.85	Kamu Orta Mallarının Cins Değişikliği 19-02-2024 7756	-

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **eTP9tv8pIZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz 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 yoğunlaşmıştı.

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 içesinde doğu - batı doğrultusuyla 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, surların dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

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

Bu bağlamda 1930'lardan 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 plancıları 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 İlçesininin 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 kıyı şeridi 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 oranın 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, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.11.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un merkezinde yer alan Ortahisar ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, hizmet ve sanayi sektörüne 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 Ortahisar İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır.

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. Ortahisar ilçesinin mekansal gelişimi, Trabzon İlinin gelişimiyle örtüşmektedir.

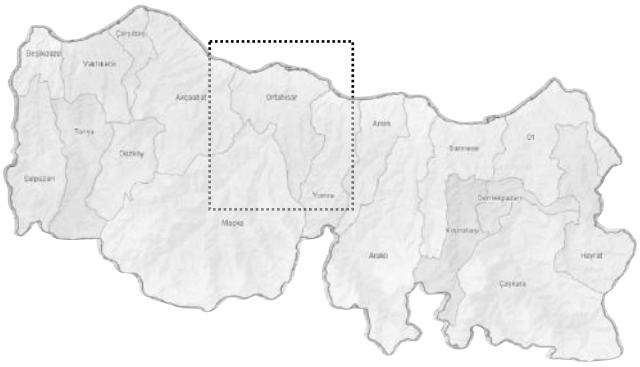
Ortahisar ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, sanayi ve turizm sektörüne dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Ortahisar İlçesi irdelendiğinde; Bölge Hastanesi, Futbol Stadyumu, Kentsel Servis Alanları, Liman Bölgesi ve İlçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Ortahisar İlçesi Turizm Amaçlı Aktivelere yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı 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 İli'nin; 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.

Trabzon ili'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 823.323 kişidir. 2025 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km^2'ye 177 kişi düşmektedir. Trabzon ili'nin 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 2025 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Yıl	Trabzon Nüfusu
2025	823.323
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

Tablo 2 :Trabzon ili'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

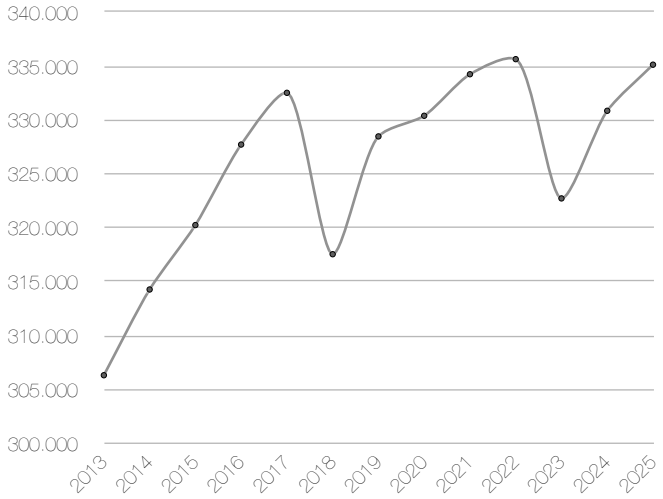
Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakfıkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı	10.575
2025	Hayrat	7.410
2025	Köprübaşı	4.271
2025	Dernekpazarı	3.717

Tablo 3 :Trabzon ilçeleri'nin 2025 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Ortahisar İlçesi Trabzon İlinin merkezinde yer almaktadır. Doğusunda Yomra İlçesi, güneyinde Maçka İlçesi, batısında Akçaabat İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Ortahisar ilçesine bağlı 85 adet adet mahalle bulunmaktadır.

Ortahisar İlçesi'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 335.116 kişidir. Aşağıda İlçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.



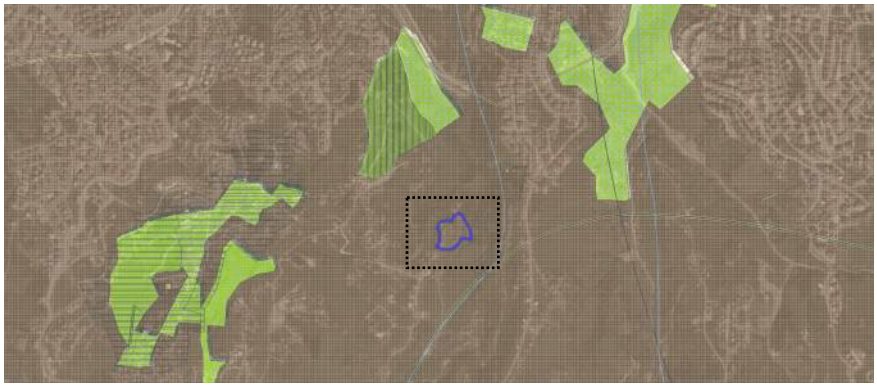
Yıl	Ortahisar Nüfusu
2025	335.116
2024	330.836
2023	322.702
2022	335.628
2021	334.228
2020	330.373
2019	328.457
2018	317.520
2017	332.504
2016	327.701
2015	320.225
2014	314.246
2013	306.286

Tablo 4 :Ortahisar İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2013-2025) 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.

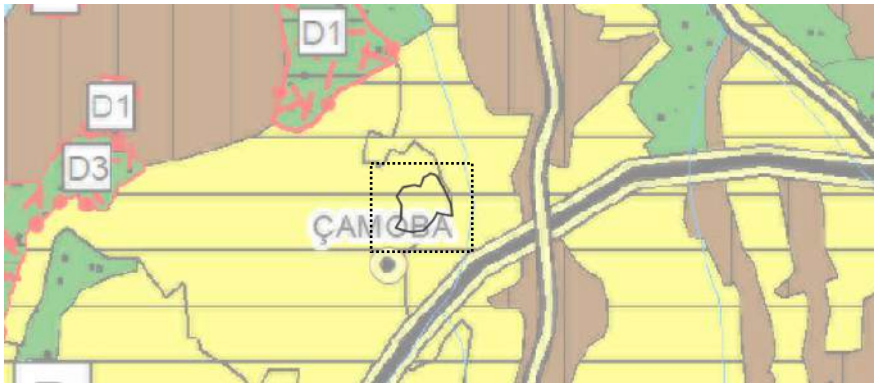
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03.04.2017 tarihinde onaylanan 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.

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

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

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

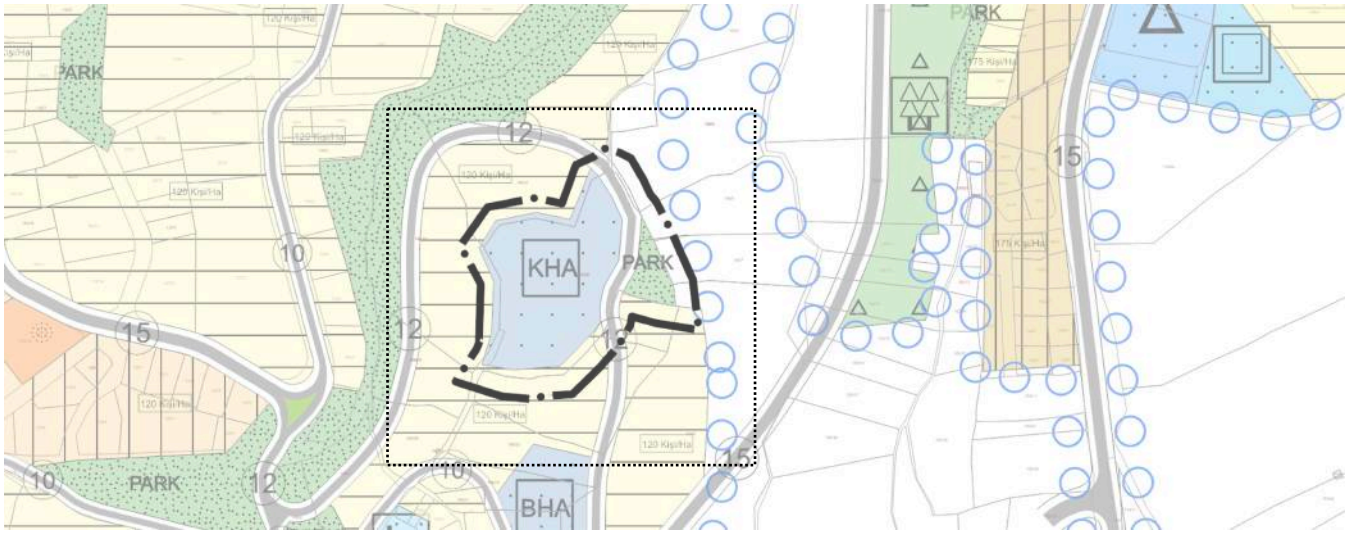
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Mera Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

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

3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 12.02.2026 tarih ve 112 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kamu Hizmet 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 Ortahisar Belediyesi'nin 07.01.2026 tarih ve 23 sayılı Meclis Kararı ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 12.02.2026 tarih ve 113 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan ve yürüklükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Resmi Kurum Alanı (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) (Emsal=1.00 Yençok=17.00m 4Kat)" "Park" "Taşıt Yolu" "Yaya Yolu ve Bölgesi" olarak planlandığı görülmektedir.

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

5. 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 meri imar planına altlık oluşturmak üzere "Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaza yönelik" alınmıştır.

-Trabzon Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan E-29231390-305.99-9384828 sayılı yazıda 1/100000 ölçekli çevre düzeni planının 6.1.18 nolu plan hükmü dâhilinde imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Ortahisar Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 07.12.2022 tarih ve E-72026914-602.04.02 sayılı görüşünde turizm alanı olarak planlanmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-ÇORUH Elektrik Dağıtım A.Ş., Trabzon İl Müdürlüğünün KM-GDN-61-2024-95604 sayılı yazısında söz taşınmazın bulunduğu bölgeye isabet eden tesisin olduğu, planlama çalışmasında ve her türlü yapılaşma esnasında Elektirik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet (yaklaşım) mesafelerinin korunması ve tesislere zarar verilmemesi kaydıyla imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 14.Bölge Müdürlüğü, 14.Bölge Müdür Yardımcılığı, Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün E-21569710-754-2438275 sayılı yazısında alanda teşekküle ait enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

-Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 22.Bölge Müdürlüğünden alınan E-98479566-754-4552581 sayılı yazıda yamaç ve yağmur sularının belediyeye ait altyapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi, menfez geçişlerinin mansap şartlarının sağlanması, 167 sayılı Yeraltı suyu Hakkında Kanun, Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği kontrolü Yönetmeliği v.b yönetmelikler kapsamında hareket edilmesi kaydıyla bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

-Karayolları Genel Müdürlüğü 10.Bölge Müdürlüğü'nün, 08.05.2024 tarih E.88899260-754/1521275 sayılı yazısında talebe konu alanın karayolları güzergahı dışında kaldığı ve imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğünün E.66346206-622.02-11759524 sayılı yazısında söz konusu alan Orman Sınırları içerisinde bulunmadığından imar planı yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

-Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'ndan alınan 26/04/2024 tarih ve E-22549757-750-3472854 sayılı görüşte proje kapsamında alanın, askeri alan, askeri yasak bölge, kara kuvvetleri askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgeler içerisinde bulunmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Trabzon İçme suyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın, 27/104/2024 tarih ve E-25100151-000-62878 sayılı yazısında komisyon raporunda yer alan çevre kanununa riayet edilerek paket atık su arıtma tesisi yapılması, evsel atık suyunun sızdırmaz fosseptik yapılarak toplanması, muhtemel atık su, yüzey, yeraltı suyu ve içme suyu altyapı tesislerinin yapımına ve mevcut tesislerin korunmasına, bakım ve onarımına gerekli izinlerin verilmesi kaydıyla planlama yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

-Ortahisar Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26/04/2024 tarih ve Z-43187981-115-140854 sayılı yazısında plan notlarının 7.2.5.3 maddesi doğrultusunda Kırsal yerleşik alan olarak değerlendirildiğinden bahisle yapılacak olan planlama çalışmasına ait ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartı ile planlama yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İlgili kurum görüşlerine ek olarak **Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün ayrıca görüşü alınmıştır.** Söz konusu kurum görüşü ise aşağıda belirtildiği üzere

Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.04.2024 tarih ve 14015883 sayılı yazısında;

"Talep konusu Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parsel 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamındaki alanlardan değildir.

4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi gereği Tahsis Amacı Değişikliği işlemleri kapsamında, Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 28.08.2023 tarih ve E-11057583 sayılı yazıları ile İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi sınırları içerisindeki toplam yüzölçümü 8892,847 m² olan 106 ada 26 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın tamamında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Binası ve Sosyal tesisleri alanı yapımı için 4342 Sayılı Kanunun 14. Maddesinin "c" bendi gereği Tahsis Amacı Değişikliği talebi üzerine; konu İl Mera Komisyonunca değerlendirilerek, Komisyonun 13.10.2023 tarih ve 813 sayılı kararı ile 4342 Sayılı Kanunun 14.Maddesi "c" bendi kapsamında Tahsis Amacı Değişikliğinin yapılması uygun görülmüştür.

Ayrıca Bakanlığımızdan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi doğrultusunda ilgili alanın mera vasfından çıkarılması ile ilgili uygun görüş alınarak ilgili taşınmaz Hazine adına tescil edilmiş olup, ilgili taşınmazla ilgili imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmamaktadır.

İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parselin "Resmi Kurum Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-56343363-230.04.02-14015883

Konu : Trabzon ili ortahısar ilçesi çamoba mah 106 ada 26 nolu parsele ait kurum görüşü hk

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 91352717-020-164786 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Resmi Kurum Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parsel 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamındaki alanlardan değildir.

4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi gereği Tahsis Amacı Değişikliği işlemleri kapsamında, Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 28.08.2023 tarih ve E-11057583 sayılı yazıları ile İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi sınırları içerisindeki toplam yüzölçümü 8892,847 m² olan 106 ada 26 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın tamamında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Binası ve Sosyal tesisleri alanı yapımı için 4342 Sayılı Kanunun 14. Maddesinin "c" bendi gereği Tahsis Amacı Değişikliği talebi üzerine; konu İl Mera Komisyonunca değerlendirilerek, Komisyonun 13.10.2023 tarih ve 813 sayılı kararı ile 4342 Sayılı Kanunun 14.Maddesi "c" bendi kapsamında Tahsis Amacı Değişikliğinin yapılması uygun görülmüştür.

Ayrıca Bakanlığımızdan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi doğrultusunda ilgili alanın mera vasfından çıkarılması ile ilgili uygun görüş alınarak ilgili taşınmaz Hazine adına tescil edilmiş olup, ilgili taşınmazla ilgili imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmamaktadır.

İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parselin "Resmi Kurum Alanı" olarak 1 /5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Gürkan DEMİRKALE
Vali a.
Vali Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 52BB47F2-DA98-4A37-BC69-6AFF2D34D519 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İnönü Mah. Hasan Saka Cad. Mimoza Sok. No:4 Ortahisar/TRABZON
Tel: (0462) 230 21 45 (pbx) Faks:(0462) 230 21 54
E-Posta: trabzon@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Fazilet GÖKÇINAR AYDIN
Mühendis

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Kamu Hizmet Alanı" 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, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazın 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 "Kamu Hizmet Alanı" için 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Planlama çalışmasına konu alanın mevcut durumunun sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesi amacıyla, alanın tarihsel gelişim süreci kronolojik olarak aşağıda incelenmiştir.

Ortahisar ilçesi, Çamoba Mahallesi, 106 ada 26 parselin bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 275 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan ve 17.09.2024 tarihinde tebliğ edilen davada; Trabzon İdare Mahkemesi'nin 02.09.2025 tarih ve E:2024/1118-K:2025/1264 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verdiği ve mahkeme kararı gereğince bölgede daha geniş bir alanda planlama çalışması yapılması gerektiği gerekçesi ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği + İlave Nazım İmar Planı Trabzon Büyükşehir Belediyesi meclisinin 13.10.2025 tarih 444 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planın uygulama aşamasında parsel yapısı ve arazi durumu itibari ile açığa çıkabilecek sorunların çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngören muhtelif parselleride kapsayan alanda Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2026 tarih ve 112 sayılı Meclis Kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Ortahisar Belediyesinin 07.01.2026 Tarih ve 23 Sayılı Meclis Kararı ile Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2026 tarih ve 113 sayılı Meclis Kararıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği + İlave Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Yukarıda yer aldığı üzere planlama çalışmasına konu alanın mevcut durumunun sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesi amacıyla, alanın tarihsel gelişim süreci kronolojik olarak aşağıda incelenmiş ve bu kapsamda alanın geçmişten günümüze mekansal gelişimi, yürürlükteki plan kararları, mülkiyet yapısı ve çevresel etkileşimleri analiz edilerek mevcut sorunlar ve potansiyeller tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, alanın üst ölçek plan kararları ve kentsel gelişim dinamikleri ile uyumlu olacak şekilde yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

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 imar uygulamalarının yönlendirilebilmesi için 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 Gelişme Alanı" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dili olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 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, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Kamu Hizmet Alanı" amaçlı düzenlemede bulunulmuştur.

Mevcut İmar Planı incelendiğinde düzenlemeye konu alan; "Mera Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

Düzenlemeye konu alanıda kapsayan alt ölçek planların yönlendirmesi amacıyla arazi kullanım kararlarında yeniden değerlendirilmeye gidilmiştir. Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.04.2024 tarih ve 14015883 sayılı yazısı dikkate alınarak "Mera Alanı" arazi kullanım kararları kaldırılmış olup; yerine "Kamu Hizmet Alanı" arazi kullanım kararı önerilmek üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.

Harita 15 : Önerilen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz kapsamındaki Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin "Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Durum		Öneri Durum	
Fonksiyon Kararı	**Alan Büyüklüğü (m²)**	**Fonksiyon Kararı**	**Alan Büyüklüğü (m²)**
Mera Alanı	8893	Mera Alanı	-
Kamu Hizmet Alanı	-	Kamu Hizmet Alanı	8893
Toplam Planlama Alanı	8893	Toplam Planlama Alanı	8893

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

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki taşınmazların düzenlemeye konu alan sınırları içerisindeki "Kamu Hizmet Alanı" ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; bütününü kapsayan Mevcut İmar Planındaki kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; "İlave Nüfus" artışına 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. Mevcut İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43-A2 halihazır imar paftasındaki 106 ada, 26 parsel numarasındaki taşınmazın üzerindeki düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

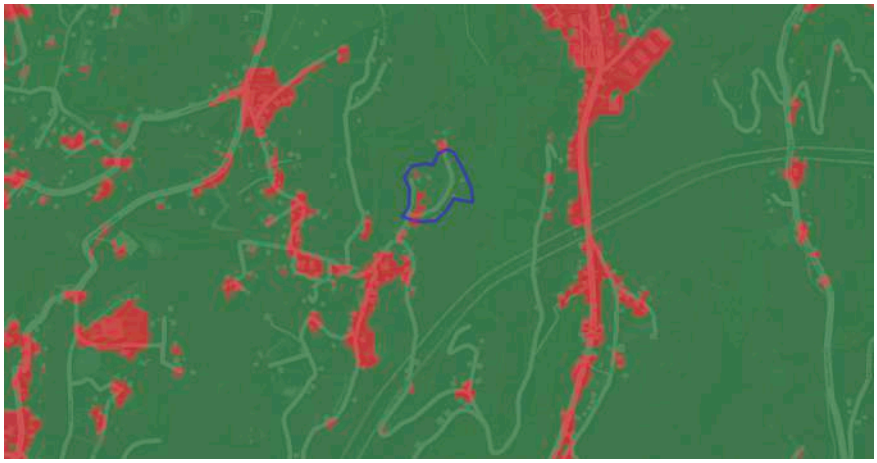
7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişikliklerinin irdelendiği 26. Maddesinde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgili yönetmelik maddesi gereği kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi hususu irdelenmiştir. Plan açıklama raporundaki ilgili bu kısım "kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizi" olarak oluşturulmuş olup; söz konusu imar planı değişikliğine konu düzenleme alanı ve yakın çevresinin fiili durumdaki "mevcut yapılaşma - bina yoğunlukları" "mevcut ulaşım kademelenmesi" "mevcut mekansal gelişme eğilimleri" analizi yer aşağıda almaktadır.

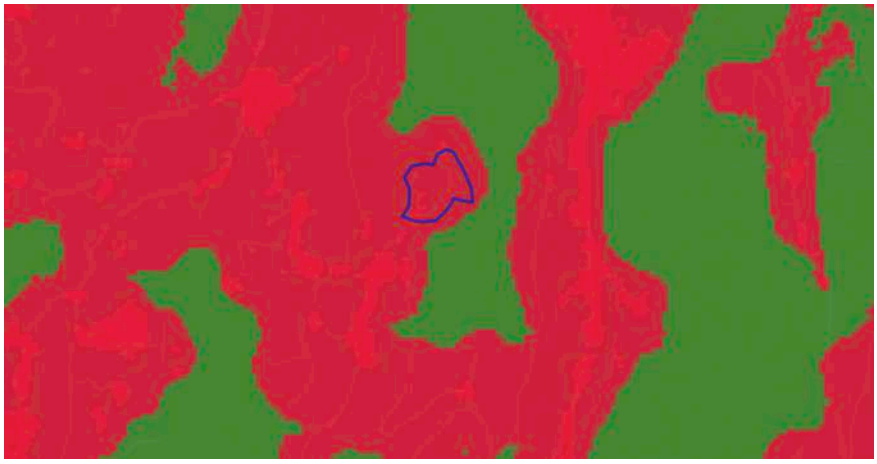
Harita 16 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki Kentsel Teknik Altyapıya Konu "Mevcut Yapılaşmalar İle Ulaşım Ağı Arasındaki İlişki Analizi" Haritası

Mevcut yapıların yoğunluğu *(Harita 16)*, bir kentin mekansal gelişme eğilimlerini analiz etmede temel göstergelerden biridir. Yoğun yapı kümeleri, genellikle altyapı ve ulaşım olanaklarının yüksek olduğu bölgelerde ortaya çıkar ve kentin doğal büyüme odaklarını gösterir. Bu alanlar, konut, ticaret, eğitim ve sağlık gibi farklı kullanım fonksiyonlarının yoğunlaştığı, sosyal ve ekonomik yaşamın merkezlendiği bölgelerdir. Mevcut yoğunluk haritaları, kentin hangi bölgelerinde yeni yatırımların veya gelişmelerin öncelikli olabileceğini anlamaya yardımcı olurken, yoğunluk artışlarının yaratabileceği altyapı baskıları ve trafik yükünü de öngörmek için önemli veri sağlar.



Harita 17 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki "Mevcut Yapılaşma Deseni ve Yoğunluk Analizi" Haritası

Mevcut yapılaşma deseni ve yoğunluk analizi ile ulaşım ağı ve erişilebilirlik birlikte değerlendirildiğinde *(Harita 17)*, kentsel alanlarda yapı yoğunluğunun belirli akslar boyunca kümelendiği ve bu alanların ulaşım altyapısı ile doğrudan ilişkili olduğu görülmektedir. Yapı–ulaşım etkileşimi incelendiğinde, yoğun yapılaşmış bölgelerin ana ulaşım aksları tarafından beslendiği anlaşılmaktadır. Bu durum, mevcut yerleşim dokusunun ulaşım altyapısı ile birlikte ele alınması gerektiğini ortaya koymakta olup, planlama süreçlerinde hem yoğunluk dağılımı hem de ulaşım bağlantılarının bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.



Harita 18 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki "Mevcut Mekansal Gelişme Eğilim Analizi" Haritası

Mevcut Mekansal gelişme eğilimleri ise yoğun yapı kümeleri ile çevresindeki düşük yoğunluklu veya boş alanların etkileşimi üzerinden yorumlanabilmektedir. Mevcut yoğun yapılaşma alanları referans alınarak, bu alanların çevresinde belirlenen komşuluk birimi mesafe kriterleri doğrultusunda oluşturulan etki zonları (buffer/boundary), mevcut yapılaşma ile yakın çevresindeki potansiyel gelişme alanlarını birlikte değerlendirmek amacıyla üretilmiştir. Günümüzde oluşan doku ile yakın etrafındaki mekansal gelişme eğilimi; yürürlükteki ve önceki planlarda tanımlanan kentsel stratejik öngörülerin zaman

içerisindeki mekansal yansımaları olarak değerlendirilmektedir.

Böylece kentin mevcut büyüme yönleri ve kentsel teknik altyapı alanlarına yönelik ihtiyaçları daha doğru bir şekilde öngörülebilir. Bu değerlendirme, kentsel planlama kararlarında hem mevcut teknik altyapının etkin kullanımını hem de sürdürülebilir ve dengeli bir mekansal gelişmeyi sağlamaya yönelik stratejik bir rehber niteliğindedir.

Düzenlemeye konu imar planı değişikliği, planlanan ve mevcut kentsel teknik altyapı sistemleri (İçme Suyu, Atıksu, Yağmursuyu, Elektrik ve Telekomünikasyon, Ulaştırma Altyapısına) dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İçme Suyu Tesisleri Hakkında; 12 Ekim 2017 tarih ve 30208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürülüğe giren *"İçme ve Kullanma Suyu Temini ve Dağıtım Sistemleri Hakkında Yönetmelik"* de detayları verilen esaslara göre bu sistemlerin projelendirmesi yapılırken hidrolik kapasitelerin belirlenmesi amacıyla ilk ve en önemli adım gelecekteki nüfusun tahminleridir. Hidrolik hesaplar, proje ömrünün sonuna kadar gelişecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılmaktadır. İçme suyu sistemleri için gelecekteki nüfusu tahmin etmek amacıyla çalışma alanının geçmiş yıllardaki nüfusları dikkate alınarak *"İçme ve Kullanma Suyu Temini ve Dağıtım Sistemleri Hakkında Yönetmeliği"*nde verilen bölgenin geçmiş yıllardaki nüfus artışına en uygun model kullanılmalıdır. Bu Yönetmeliğin 13. maddesinde; *"Sistemler en az 30 yıl hizmet edecek şekilde tasarlanmalıdır. Bu süreye inşaat süresi eklenmeli ve inşaat süresi 5 yıl olarak alınmalıdır. Pompalar, muhtelif ölçüm aletleri ve kontrol ekipmanları daha erken sürelerde iyileştirme veya yenileme gerektirebilir."* denilmektedir. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin içme suyu tesislerinin mevcut kapasite sınırlarını aşmadığı hususuna varılmıştır.

Atıksu Uzaklaştırma Tesisleri Hakkında; 06 Ocak 2017 tarih ve 29940 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürülüğe giren *"Atıksu Toplama ve Uzaklaştırma Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliğin", "Kent planlaması ile teknik altyapı planlaması ilişkisine dair esaslar"* başlığıyla verilen 6. Maddesinin 1. fıkrasında; *"Teknik altyapı planları ile imar planları birlikte ve koordineli olarak hazırlanır."* denmektedir. Bu yönetmeliğin aynı maddesinin 2. Fıkrasında ise *"Planlama süreci içinde teknik altyapı kapasite hesapları ve bu doğrultuda önerilmesi gereken teknik donatı alanları; ilgili kent planının nüfus, ekonomik yapı, sektörel dağılım, sosyal yapı, yerleşme kimlikleri ve kademeleri bağlamında bütünleşik kurgulanır ve planlanır."* ifadesi yer almaktadır. Yönetmeliğin 12. maddesinin (c) bendinde ise *"Gelecekteki nüfus projeksiyonları, su kullanımlarının tespiti ile proje kriterlerine göre belirlenir."* denmektedir. Detayları Yönetmelikte verilen esaslara göre; projelendirme yapılırken ilk ve en önemli adım gelecekteki nüfusun tahmin edilmesidir. Atıksu uzaklaştırma sistemlerinde hidrolik hesaplar, proje ömrünün sonuna kadar gelişecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılmaktadır. Bu sebeple nüfus parametresi, atıksu uzaklaştırma tesislerinin etki değerlendirmesi yaklaşımında, eşik sınırın belirlenmesi için temel parametre olarak belirlenmiştir. Atıksu uzaklaştırma teknik altyapı sistemlerinde eşik değerin belirlenmesi içme ve kullanma suyu teknik altyapı sistemlerinin etki değerlendirme modeline benzer bir yaklaşım kullanılmış olup, ek olarak kanal doluluk oranının da kontrol altında tutulması ve tahkik edilmesi gerekmektedir. 6 Ocak 2017 tarih ve 29940 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren *"Atıksu Toplama ve Uzaklaştırma Sistemleri Hakkında Yönetmelik"te "1.3.2.5. Doluluk oranı" başlığıyla verilen bölümde "Atıksu kanalları en fazla %50 doluluk oranlarına göre tasarlanmalıdır."* ifadesi yer almaktadır. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin Atıksu Uzaklaştırma Tesislerine konu kapasite sınırları ve %50 doluluk oranını aşmadığı hususuna varılmıştır.

Yağmursuyu Toplama Tesisleri Hakkında; 23 Haziran 2017 tarih ve 30105 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *"Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik"*de verilen esaslar çerçevesinde Yağmursuyu Toplama sistemlerinin etki değerlendirmesi kapsamında eşik değerin belirlenmesi içme ve kullanma suyundaki gibi nüfusa dayalı olmadığından kritik parametre olarak nüfus alınamamaktadır. Bu sistemlerde, yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlar başlığıyla verilen ve plan değişikliklerinden etkilenen kritik parametrelerden olan *"Yüzeysel akış: Yağışlardan meydana gelen akım, suyun buharlaşması, yer yüzeyindeki çukurlarda toplanması ve zemine sızmasından geriye kalan ve akışa geçen yağmursuyu"* ve *"Yüzeysel akış katsayısı: Alan üzerine düşen yağış miktarının akışa geçen oranı"* kritik parametre olarak dikkate alınmıştır. Olası plan değişikliklerinde arazi kullanım oranları değişirse; yağışın akışa geçen miktarı artmakta yağmur suyunun zemine sızma oranı azalmaktadır. Buna bağlı olarak, yani yüzeysel akış katsayısının artmasıyla yağmursuyu kanalizasyon sistemlerine gelen yük artmaktadır. Aynı Yönetmelikte, yağmursuyu kanallarının boyutlandırılmasına ilişkin detaylı hidrolojik ve hidrolik esaslar ile tasarım kriterlerine yer verilmiştir. *"Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik"*te yer alan esaslara göre yağmur suyu kanalları %90'a kadar doluluk oranlarına göre tasarlanabilir denilmektedir. Bu noktadan hareketle düzenlemeye konu plan değişikliği ile getirilen arazi kullanım kararlarının, mevcut topoğrafik yapı ile birlikte değerlendirildiğinde yüzeysel akış rejiminde anlamlı bir değişim oluşturmadığı; dolayısıyla yağmursuyu sistemine iletilecek debisel yükte yönetmelikte öngörülen tasarım esaslarını aşacak nitelikte bir artış meydana gelmeyeceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, planlama kararlarının yağmursuyu altyapı kapasitesi açısından sistem bütünlüğünü olumsuz etkilemediği sonucuna varılmaktadır.

Elektrik ve Telekomünikasyon Tesisleri Hakkında; 30 Mart 2013 tarih ve 28603 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından hazırlanan talep tahminleri esas alınarak piyasa katılımcılarına yol göstermek amacıyla, Şebeke Yönetmeliği çerçevesinde Üretim Kapasite Projeksiyonunu hazırlamak üzere Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) görevlendirilmiştir. Bu kapsamda TEİAŞ periyodik olarak Türkiye Elektrik Enerjisi 5/10 Yıllık Üretim Kapasite Projeksiyonları hazırlamaktadır. TEİAŞ projeksiyonuna göre devlet veya özel sektörün Türkiye çapındaki enerji gereksinimleri için yeterli yatırımları yapmakta olduğu bilinmektedir. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden

sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin Elektirik Tesislerine konu kapasite sınırlarını aşmadığı hususuna varılmıştır. Telekomünikasyon sistemlerinin altyapısının unsurları, mahiyeti ise; telekomünikasyon altyapısının çeşitliliği ve son teknolojileri uygulamaya müsait olması, uydu, radyolink, fiber ve kablolu gibi çeşitli telekomünikasyon altyapılarının aynı amaca hizmet edecek şekilde ve çeşitlilikte hizmet sunma imkanı vermesi bu alanda eşik değer kapasite sınırlarını aşılmadığı hususuna varılmıştır.

Ulaştırma Altyapısı Hakkında; Ulaştırma altyapısına ilişkin değerlendirme, temel olarak planlama alanı ulaşım verilerinin hesabı/temini *(günlük ve zirve saat yolculuk üretim ve çekimleri, otopark sayısı gibi)*, ulaşım etki alanı tespiti, mevcut ve planlama dönemi ulaşım ağı elemanlarının *(ulaşım koridoru, kavşak, toplu taşıma durak ve taşıt içi, yaya yolu)* hizmet düzeyinden oluşmaktadır. Hizmet düzeyindeki değişim miktarına bağlı olarak, mevcut planının projeksiyon planlama dönemi ulaşım ağında iyileştirme yapılmasına *(şerit sayısı artırma, kavşak denetim tipi değişikliği ve yeni ulaşım türü veya taşıtı gereksinimi)* ihtiyaç olmaması durumunda öneri düzenlemeye konu plan değişikliği ile "eşik değer aşılmamış" olduğu sonucuna varılmaktadır. Hizmet düzeyinin değerlendirilmesinde gözününe alınan faktörler: hız, ulaşım süresi, trafik kesitleri ve kısıtlamalar, manevra serbestisi, güvenlik, sürücü konforu ve huzuru, toplu taşımaya erişim, ekolojik çevre ilişkisi ve taşıt işletme giderleri yer almaktadır. Ulaşım etki alanı ise; düzenlemeye konu alan ve komşu çevresini kapsayan, bu alanın bağlandığı yol ağında oluşan trafik hacmini, yol kesitlerindeki hizmet düzeyini ve alan ile ilişkili toplu taşıma hatları ile durakları kullanan yolcu hareketliliğini ifade etmektedir. Belirlenen ulaşım talep modelinine istinaden öneri düzenlemeye konu alandan kaynaklı alana gelen ve giden taşıt ve yolcu sayıları ulaşım etki alanı içerisinde bulunan ulaşım ağına dağıtılmış olup; öneri düzenlemeden kaynaklı ulaşım ağında ilave kesit isteyen trafik yükü ve buna bağlı olarak yol kesitlerindeki hız, kavşak noktalarında oluşan gecikme, yaya yoğunluklarına konu toplu taşıma durak alanı ve bekleyen yolcu sayısı ile toplu taşıma aracı yolcu sayısına bağlı olarak hizmet düzeylerine ilave yük getirilmediği hususuna varılmıştır. Bu noktadan hareketle hizmet düzeyinin bütününde olumsuz bir değişim olmamasından sebeple öneri düzenlemeye konu plan değişikliği ile eşik değer aşılmadığı hususuna varılmıştır.

Düzenleye konu alan ve yakın çevresindeki mevcut ve planlanan kentsel teknik altyapı sistemlerinin, öngörülen kullanım ve yoğunluklar doğrultusunda kapasite açısından yeterli olduğu ve herhangi bir kapasite aşımı oluşturmadığı değerlendirilmektedir. Ayrıca plan değişikliğiyle önerilen fonksiyonun, altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirilebileceği ve nitelikli yaşam alanları oluşturulabilecek mekansal formlara sahip olduğu kabul edilmiş olup, gelinen süreçlerde oluşturulacak olan altyapı sistemlerine entegre edilebilecek bir altyapı yüküne sahip olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda çevresel etkiler, gelişme eğilimleri ve planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu düzenlemeye konu alan ile ilgili kurumlar ve belediyelerin altyapı sistemlerinin bir bütün olarak hayata geçirilmesi göz önünde bulundurulduğunda, altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirilecek olan düzenleme alanı ve yakın çevresinin; mevcut kentsel teknik altyapı sistemleri üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin bulunmayacağı kanaatine varılmaktadır.

Ayrıca düzenlemeye konu alanın, kent bütününe yönelik onaylı imar planları kapsamında yer alması ve söz konusu planlarda kentsel teknik altyapı sistemlerine (içme suyu, atıksu, yağmursuyu, elektrik, telekomünikasyon ve ulaştırma altyapısı) ilişkin planlama kararlarının tanımlanmış olması, planın projeksiyon dönemi itibarıyla altyapı kapasitesinin yeterliliğine işaret etmektedir. Nitekim, kent geneline ilişkin projeksiyon nüfus kabulleri ile arazi kullanım kararlarının henüz tam kapasite ile mekansal karşılık bulmadığı, planlı gelişme alanlarının önemli bir bölümünde yapılaşma sürecinin tamamlanmadığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, öneri plan değişikliğinin mevcut teknik altyapı sistemleri üzerinde ilave bir yük oluşturmayacağı değerlendirilmekte olup, uygulama aşamasında öneri plan kararları doğrultusunda kentsel teknik altyapı sistemlerinin alt ölçekli kentsel tasarım, vaziyet planı ve mühendislik projeleri kapsamında detaylandırılarak hayata geçirileceği açıktır.

Söz konusu imar planı değişikliği; nitelikli yerleşim alanlarını içeren uygun vaziyet planları ile projelendirilmek üzere yakın çevresindeki kentsel teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması ve kamu yararına yönelik kullanım dengesinin sağlanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Öneri düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki imar uygulamaları ile oluşturulacak kentsel teknik altyapı, yeşil alan ve sosyal donatı alanları sayesinde, ilgili idarelerin hizmet sunumu kesintisiz ve etkin hale gelecek olup, plan uygulamalarının tamamlanmasını müteakip söz konusu alanlara yönelik kamu yatırımlarının hayata geçirilmesi amacıyla gerekli çalışmalar ilgili idarelerce başlatılacaktır.

8. 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

9. EKLER (Kurum Görüşleri)

T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-56343363-230.04.02-14015883
Konu : Trabzon ili ortahısar ilçesi çamoba mah
106 ada 26 nolu parsele ait kurum görüşü
hk

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 91352717-020-164786 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Resmi Kurum Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parsel 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamındaki alanlardan değildir.

4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi gereği Tahsis Amacı Değişikliği işlemleri kapsamında, Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 28.08.2023 tarih ve E-11057583 sayılı yazıları ile İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi sınırları içerisindeki toplam yüzölçümü 8892,847 m² olan 106 ada 26 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın tamamında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Binası ve Sosyal tesisleri alanı yapımı için 4342 Sayılı Kanunun 14. Maddesinin "c" bendi gereği Tahsis Amacı Değişikliği talebi üzerine; konu İl Mera Komisyonunca değerlendirilerek, Komisyonun 13.10.2023 tarih ve 813 sayılı kararı ile 4342 Sayılı Kanunun 14.Maddesi "c" bendi kapsamında Tahsis Amacı Değişikliğinin yapılması uygun görülmüştür.

Ayrıca Bakanlığımızdan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi doğrultusunda ilgili alanın mera vasfından çıkarılması ile ilgili uygun görüş alınarak ilgili taşınmaz Hazine adına tescil edilmiş olup, ilgili taşınmazla ilgili imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmamaktadır.

İlimiz Ortahisar ilçesi Çamoba mahallesi 106 ada 26 nolu parselin "Resmi Kurum Alanı" olarak 1 /5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Gürkan DEMİRKALE
Vali a.
Vali Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 52BB47F2-DA98-4A37-BC69-6AFF2D34D519 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys
İnönü Mah. Hasan Saka Cad. Mimoza Sok. No:4 Ortahisar/TRABZON Bilgi için:Fazilet GÖKÇINAR AYDIN
Tel: (0462) 230 21 45 (pbx) Faks:(0462) 230 21 54 Mühendis
E-Posta: trabzon@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
22. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-98479566-754-4552581
Konu : Trabzon ili Ortahisar ilçesi Çamoba Mah.
106 ada 26 nolu parsele ait kurum görüşü

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 164786 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Çamoba Mahallesinde bulunan 106 ada 26 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Resmi Kurum Alanı" amaçlı imar planı ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Söz konusu alanlarda Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması, "167 sayılı Yeratısuyu Hakkında Kanun", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve benzeri yönetmelikler kapsamında, yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi koşuluyla imar planı düzenlenmesinde Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Fatih KİŞİ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D7B04E74-1396-487F-9E0F-ED95C2841C11 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys
Adres: DSI 22. Bölge Müdürlüğü 61220 Yalıncak/TRABZON Bilgi için:Filiz ARSLAN
Telefon No : Belgeçeçer No : Şehir Plancısı
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
10. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E.88899260- 754 / 1521275 08.05.2024
Konu : Resmi Kurum Alanı Amaçlı 1/5000
ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı
(Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba
Mahallesi, 106 ada, 26 no'lu parsel)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi: 24/04/2024 tarihli ve 85983488 - 164786 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 ada, 26 no'lu parselde kayıtlı "Kırsal Yerleşik Alan" sınırları içinde kalan taşınmaz, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni İmar Planı Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında ve 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Nazım İmar Planında " Mera Alanı kullanımında bulunan taşınmaz üzerinde **"Resmi Kurum Alanı"** Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının Kurumumuz mevzuatı uyarınca uygun olup olmadığının bildirilmesine ilişkin talebiniz incelenmiştir.

Bahse konu alan karayolu güzergahımız dışında kalmakta olup Resmi Kurum Alanı Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Sumer SUCU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "pummp97R351C" **Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"**
Yıldızlı Akçaabat/TRABZON Bilgi İçin : Şengül ÇELİK
Şehir Plancısı
Telefon No : 462 4555000 Faks: 462 4555080 Tel - Faks:61307-
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr **KEP: kgm10bolge@hs01.kep.tr** e-posta : sceilik4@kgm.gov.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -
1/1

T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-66346206-622.02-11759524
Konu : Kurum Görüşü

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına)

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 85983488-164786 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesinde bulunan 106 ada 26 nolu parsel üzerinde "Resmi Kurum Alanı" kullanımına yönelik yapılacak olan Nazim İmar Planı ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına yönelik Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce mevzuatlarımız çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba mahallesinde bulunan 106 ada 26 nolu parselin Orman Sınırları içerisinde bulunmadığından üzerinde "Resmi Kurum Alanı" ile ilgili yapılacak olan İmar planı çalışmalarında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Emin YILMAZ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 93843B2C-05FF-4D85-A1B7-32BAFC12F75D Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys
Toklu Mahallesi Devlet Sahil Yolu Karşısı TRABZON Bilgi için:Hayrettin ÖZBAY
Telefon No: 4622302178 Belge Geçer No:4622302168 Veri Hazırlama Ve Kontrol
e-posta: internet adresi:http://trabzonobm.ogm.gov.tr İşletmeni
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-29231390-305.99-9384828

Konu : Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 Ada, 26 Parsel "Resmi Kurum Alanı" Amaçlı İmar Planı Hk. Görüş

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16.04.2024 tarihli ve 91352717-164786 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; İlimiz, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 ada, 26 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarına göre "Kırsal Yerleşik Alan" olarak değerlendirildiğinden bahisle söz konusu taşınmaz için "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması çalışmasına yönelik kurum görüşümüz sorulmaktadır. Bu kapsamda planlama işi için Kurumumuzu ilgilendiren yasalar açısından yapılan değerlendirmelere göre;

1-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede ; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kurumumuzu ilgilendiren kapsamı bakımından herhangi bir tescilli "**Tabiat Varlığı**" veya "**Doğal Sit Alanı**" ve ilan edilmiş "**Özel Çevre Koruma Bölgesi**" olarak belirlenen bir alanın bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanda yapılacak faaliyetler sırasında korunması gereken herhangi bir tabiat varlığına (**göl; şelale; fosil, fosil yatağı; ağaç; mağara v.b)** rastlanılması durumunda, çalışmalar durdurulark, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber Verme Zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereği, en yakın mülki idare amirliğine haber verilmesi ve Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

2-2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; Yapılması planlanan resmi kurum alanı projesi; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listelerinde yer almamakla birlikte, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

3-3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılan değerlendirmede; mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 24/06/2011 tarihinde onaylanan, Bakanlığımızca 17/08/2016 tarihinde revize edilen ve plana yapılan itirazlar sonrası son haliyle 03/04/2017 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı açısından irdelendiğinde; Çevre Düzeni Planının çok küçük ölçekli olmasından dolayı görüş sorulan parselin plandaki kullanımı kesin olarak tespit edilememektedir. Ancak ilgi yazı eki belgeler ile Google Earth uydu görüntüleri çakıştırılarak bakıldığında, görüş sorulan alanın Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.

Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.1.8 nolu Plan Hükmünde "Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel

gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz." hükmü bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'Mekânsal kullanım tanımları ve esasları' başlıklı 5. Maddesinin (1) fıkrasında; " **h) Resmi kurum alanı**: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır… **i) Sosyal altyapı alanları**: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." şeklinde tanımlanmış olup, 'Resmi Kurum Alanının' Yönetmeliğe göre 'Sosyal Altyapı Alanları' kapsamında kaldığı anlaşılmaktadır. Buna göre 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kentsel Yerleşme Alanı' içinde kalan yerlerde yukarda anılan 6.1.8 nolu plan hükmüne göre, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla 'Resmi Kurum Alanı' amaçlı alt ölçekli imar planı yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Uğur KORKMAZ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Dağıtım:

Gereği:
Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Ortahisar Belediye Başkanlığı

HİZMETE ÖZEL

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğü (Trabzon)

Sayı : E-33177031-622.02-995837

Konu : Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 16.04.2024 tarih ve 164786 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 ada, 26 nolu parseli kapsayan alana ilişkin "RESMİ KURUM ALANI" olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı düzenleneceği ifade edilerek plan çalışmasına ilişkin kurum görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanındaki Elektrik Dağıtım Tesislerinin işletme hakkı, 24.07.2006 tarihinde yapılan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ile Çoruh Elektrik Dağıtım Anonim Şirketine devredilmiştir.

Bu nedenle; Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının ilgide kayıtlı yazısı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup, konunun Şirketinizce tetkikine müteakip istenilen bilgi ve belgelerle birlikte görüşlerinizin Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilerek Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ve rica ederiz.

Tayyar Gökhan KÖMÜRCÜOĞLU
Bölge Müdürü

Hüseyin ELBEK
Daire Başkanı

Ek: İlgi yazı (7 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.NE
Güzelyalı Mah. Mevlana Cad. No:9 Arsin / TRABZON

Bilgi:
Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Adres : Güzelyalı Mah. Mevlana Cad. No:9 Arsin/TRABZON
Tel : 0462 377 67 00
Fax : 0462 377 67 94
Web : www.coruhedas.com.tr

Sayı : KM-GDN-61-2024-95604

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Yalıncak Mah. Rize Cad. No:66
Ortahisar / TRABZON

Konu : Kurum Görüşü
İlgi : a) TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğünün 25.04.2024 tarih ve 995837 sayılı yazısı.
b) 16.04.2024 tarih ve 164786 sayılı yazınız.

TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ekinde Şirketimize intikal eden ilgi (b) yazınızda Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çamoba Mahallesinde bulunan 106 ada 26 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alana ilişkin "Resmi Kurum Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı teklifine ilişkin görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çamoba Mahallesinde bulunan 106 ada 26 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bölgeye isabet eden tesislerimiz olduğu tespit edilmiş olup elektrik dağıtım tesislerimizin isabet ettiği alanların yapılacak imar planında teknik altyapı alanı olarak (Trafo, Enh) ayrılması planlama çalışmalarında ve her türlü yapılaşma esnasında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet(yaklaşım) mesafelerinin korunması, tesislerimize herhangi bir zararın verilmemesi ve yapılacak olan çalışmalar esnasında Şirketimizden görüş alınması kaydıyla "Resmi Kurum Alanı" amaçlı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilginize arz ederiz.
Saygılarımızla,

e-imza
Ömer YAŞAYAN
Yatırım Operasyonları Müdürü

e-imza
Mehmet AYDIN
Şirket Müdürü

Dağıtım (Bilgi İçin):
- TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğü Akçaabat/TRABZON

Ufuk ZENGİN / 6746

ÖMER YAŞAYAN
Tarih : 06.05.2024
e-imza ile imzalanmıştır.

MEHMET AYDIN
Tarih : 06.05.2024
e-imza ile imzalanmıştır.

1 / 1

HİZMETE ÖZEL

T.C.
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı : E-22549757-750-3472854 — 26 Nisan 2024

Konu : İmar Planı Kurum Görüşü
(Trabzon/Ortahisar)

2024739016

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.lığı) 16.04.2024 tarihli ve E-91352717-020-164786 sayılı yazısı.
b) Milli Savunma Bakanlığının (Lojistik Genel Md.lüğü) 24.04.2024 tarihli ve E-51291087-754-3464338 sayılı emri.
c) Emlak Hizmetleri Yönergesi.

Trabzon ili Ortahisar ilçesi Çamoba Mahallesi 106 ada 26 numaralı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi İlgi (a) gereğince İlgi (b) ile emredilmiştir.

Bölge Başkanlığımız tarafından İlgi (c) Yönergenin 31'inci maddesine göre yapılan inceleme neticesinde; belirtilen planlama sahasında Bakanlığımıza tahsisli alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile ANT Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Arz ederim.

2024739016

Cenk SOYSAL
Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:
Trabzon Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:
Lojistik Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 35461613-640B-4ED3-ABE9-0DB9C3710B83 — Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ebd
MSB Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Yakutiye/ERZURUM — Bilgi için: THS.De.Me. Nevin KÖLE
Telefon No: 0442 235 32 71 Belgeçeker No: 0442 235 00 13 — Harita Teknikeri
E.Posta:tesuperzurum@msb.gov.tr — Telefon No:(442) 235 32 71-1139
KEP Adresi : msb.msbtg25@hs01.kep.tr

HİZMETE ÖZEL

T.C.
ORTAHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : Z-43187981-115-140834 — 26.04.2024
Konu : ÇAMOBA MAH. 106 ADA 26 NOLU PARSEL GÖRÜŞ

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Daires Başkanlığına

İlgi : 22.04.2024 tarihli ve 164786 sayılı yazınız.

İlgi sayılı ile Trabzon ili, Ortahisar İlçesi Çamoba Mahallesi 106 ada 26 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Resmi Kurum Alanı" kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı söz konusu 1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Gelişme Konut Alanı" ve 1. Planlama Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planında da "Mera Alanı" olarak planlandığı. Plan notlarının 7.2.5.3 maddesi doğrultusunda Kırsal Yerleşik Alan olarak değerlendirildiğinden bahisle yapılacak olan planlama çalışmasına ait kurum görüşümüz istenmektedir.

Yapılacak imar planı çalışması için ilgili kurumların uygun görüşü alınması şartıyla düzenleme yapılmasının uygun olduğu, ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin üst ölçekli plan değişiklikleri onaylandıktan sonra ilgisi nedeniyle belediyemize sunulması gerektiği hususu ifade edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

İmar ve Şehircilik Müdürü
Belediye Başkan V.
Belediye Meclisi Üyesi

[illegible]

1 1

T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14.Bölge Müdürlüğü (Trabzon)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü

Sayı : E-21569710-754-2438275

Konu : İmar Planı (Çamoba / Ortahisar / TRABZON)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 91352717-164786 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Çamoba Mahallesi sınırları içerisindeki 106 ada, 26 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Resmi Kurum Alanı" projesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları hakkında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, 1. bendi gereğince imar planına esas Teşekkülümüz görüşü talep edildiği belirtilmektedir.

Söz konusu planlama çalışmasına ilişkin, Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Çamoba Mahallesi sınırları içerisindeki 106 ada, 26 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Resmi Kurum Alanı" projesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışma alanında Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamakta olup yatırım programında olmakla birlikte henüz projelendirilmemiş ve/veya ileride gündeme gelebilecek ve projesi tamamlanmış enerji iletim tesislerinin bulunması halinde, İmar Planınızda yer almak üzere bu tesislerin de sayısal bilgileri tarafınıza iletilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Olcay EYÜBOĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Sezgin VURAL
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A3C8F97F-3164-4B85-93B6-D8CBD800EC6F — Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys
Pelitli Mah. Rize Cad. PK:24 Ortahisar/TRABZON www.teias14bolge.gov.tr — Bilgi için:Mustafa Burak ÇELEBİ
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458 — Şehir Plancısı
KEP Adresi : teias14.bolge@hs01.kep.tr — Telefon No:(462) 334 49 79-241

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Trabzon İçmesuyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-25100151-000-62878 — 27.04.2024
Konu : Trabzon İli, Ortahisar ilçesi, Çamoba Mahallesi, 106 Ada 26 Nolu Parsele ait Kurum Görüşü H.k.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.04.2024 tarihli ve 164786 sayılı yazınız

Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16/04/2024 tarih ve 164786 sayılı yazısıyla; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 Ada 26 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Resmi Kurum Alanı" kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağından 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ile mekânsal planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri çerçevesinde planlama alanına ait İdaremizden görüş talep edilmektedir.

İdaremiz görüşüne esas oluşturmak üzere Genel Müdürlüğümüzün 09/01/2024 tarih ve 58869 sayılı Olur'u ile oluşturulan komisyonumuz 22/04/2024 tarihinde mahallinde ve İdaremiz kayıtları üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda hazırladığı rapor Ek'te gönderilmektedir.

Bu kapsamda, komisyon raporunda yer alan uyarı, tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda söz konusu alanın planlanması İdaremizce uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederim.

İbrahim KUL
Genel Müdür

Ek: İnceleme ve Tespit Komisyonu Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: JtLRuZ-CXkRRA-NwVCT2-QMMPlz-bo7CNUlx Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Sanayi Mah. Devlet Karayolu Cad. Yaren Sok. No:1 Ortahisar / Trabzon — Bilgi için: Edanur ALTINTEPE Mimar
Telefon No: 4624553000 Faks No: (462)455 31 00 — Telefon No:
e-Posta: info@tiski.gov.tr İnternet Adresi: https://www.tiski.gov.tr
Kep Adresi: tiski@hs01.kep.tr

1

KURUM GÖRÜŞLERİ İNCELEME VE TESPİT KOMİSYON RAPORU

Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi 16/04/2024 tarih ve 164786 sayılı yazısı ile; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çamoba Mahallesi, 106 Ada 26 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Resmi Kurum Alanı" kullanımına yönelik olarak 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı İdaremize bildirilmiştir. İmar Planı Çalışmaları öncesinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 8.Maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri çerçevesinde planlama alanına ait İdaremizden görüş talep edilmektedir.

Söz konusu parsel yürürlükteki 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Mera Alanı" olarak planlanmış olup plan notlarının 7.2.5.3 maddesinin (a) bendine göre Kırsal Yerleşim Alan olarak değerlendirilmektedir. Yapılması planlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile alanın **"Resmi Kurum Alanı"** olarak planlanacağı İdaremize bildirilmiştir.

İdaremiz görüşüne esas oluşturmak üzere Genel Müdürlüğümüzün 09/01/2024 tarih ve 58869 sayılı Olur'u ile oluşturulan komisyonumuz 22/04/2024 tarihinde mahallinde ve İdaremiz kayıtları üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Söz konusu alanda İmar Planı değişikliği uygulamasından sonra, imar planı yapılan alanın faaliyete geçmesiyle İdaremize ait etkilenecek tesis bulunmadığı tespit edilmiş olup, işletmeden dolayı oluşacak atık suyun çevreye zarar vermemesi ve çevre kirliliğinin önlenmesi için Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 26. Maddesi "Atık suların nitelik ve niceliklerinin kontrolü, kirliliğin azaltılması ve arıtılması, verilen atık su deşarj standartlarına uyulup uyulmadığı hususunun uygun aralıklarla ve düzenli bir biçimde gözlenmesi ve belgelenmesi kirletenin sorumluluk ve yükümlülüğündedir.", "Her türlü katı atık ve artıklarla, arıtma çamurları ve fosseptik çamurlarının alıcı su ortamlarına boşaltılmaları yasaktır." hükümleri doğrultusunda hareket edilmesi, **işletmeden kaynaklı atık yağların oluşması halinde depolanarak alandan uzaklaştırılması, kesinlikle dereye veya doğal ortama bırakılmaması, evsel nitelikli atık suların sızdırmaz foseptik yapılarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.**

Ayrıca İdaremize ait mevcut içme suyu tesislerinin (İdaremizce kullanılan tüm depolar, arıtma tesisi, terfi merkezi vb.) korunması, bakım ve onarımına gerekli izinlerin verilmesi ve Genel Müdürlüğümüzce ileride yeni yapılacak içme suyu ve kanalizasyon projelerinin yapımı esnasında gerekli çalışmalar için izin verilmesi kaydıyla bahsi geçen alanın planlanmasında komisyonumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İş bu rapor tarafımızdan 3 nüshu olarak hazırlanarak imza altına alınmıştır. 22/04/2024

İNCELEME VE TESPİT KOMİSYONU

Başkan Edanur ALTINTEPE BOZBAŞ Mimar	Üye İrfan ERDEM Makine Müh.	Üye Temel SARI Harita Tekn.
Üye Cezai ŞENTÜRK Jeoloji Müh.	Üye Bülent SAET Makine Yük. Müh	Üye Emre KARAKAMANOĞLU İnş. Tekn.