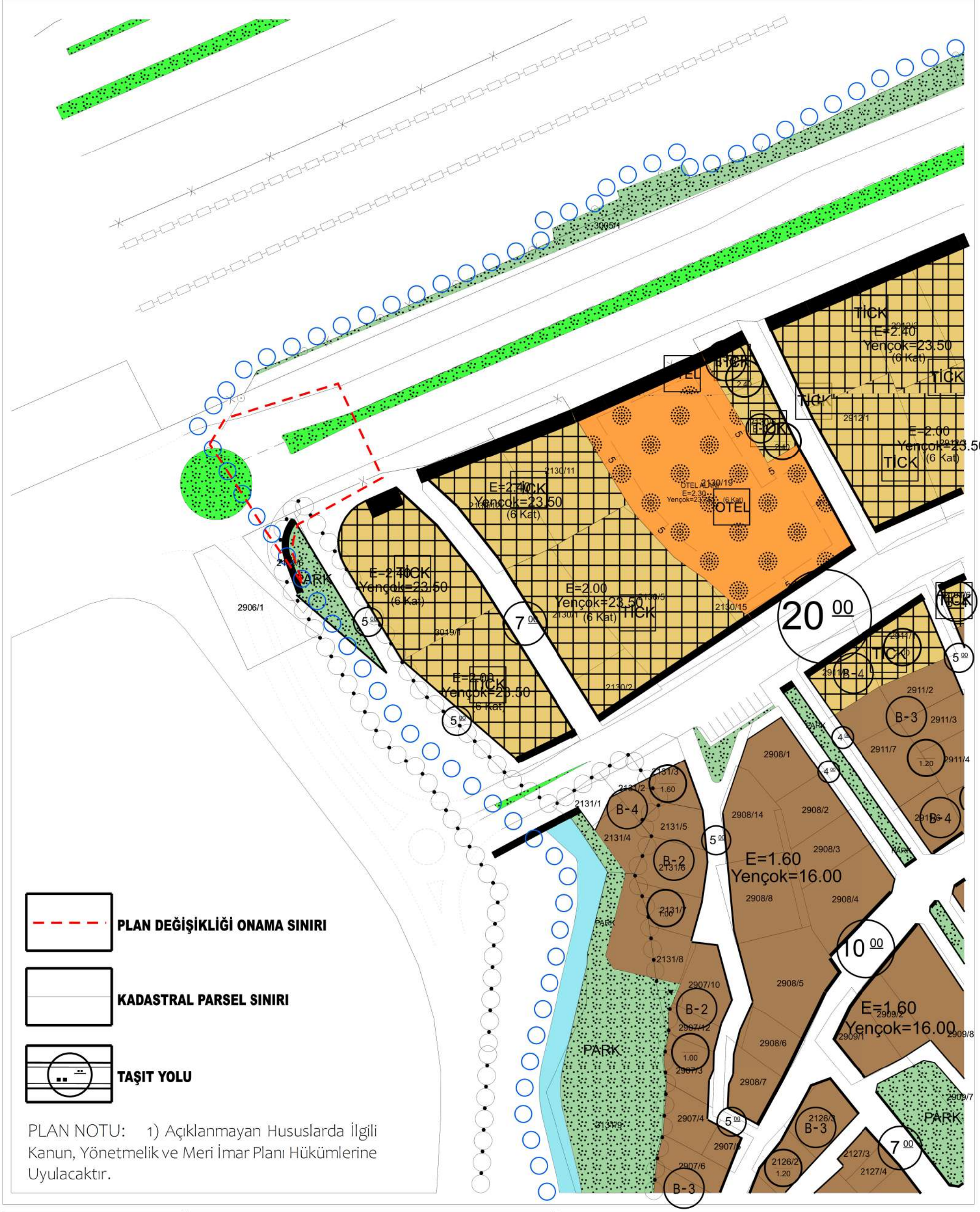
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

K

1/1000



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KADASTRAL PARSEL SINIRI

TAŞIT YOLU

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

İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHİSAR
Mah.	TOKLU
Ada No.	
Parsel No.	

ORTAHİSAR İLÇESİ TOKLU MAHALLESİ 2129 ADA 6 PARSEL VE 1980 ADA 5 PARSELLER VE ÇEVRESİNDEKİ ALANDA HAZIRLANAN 2.ETAP MERKEZ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 323 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**

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

K

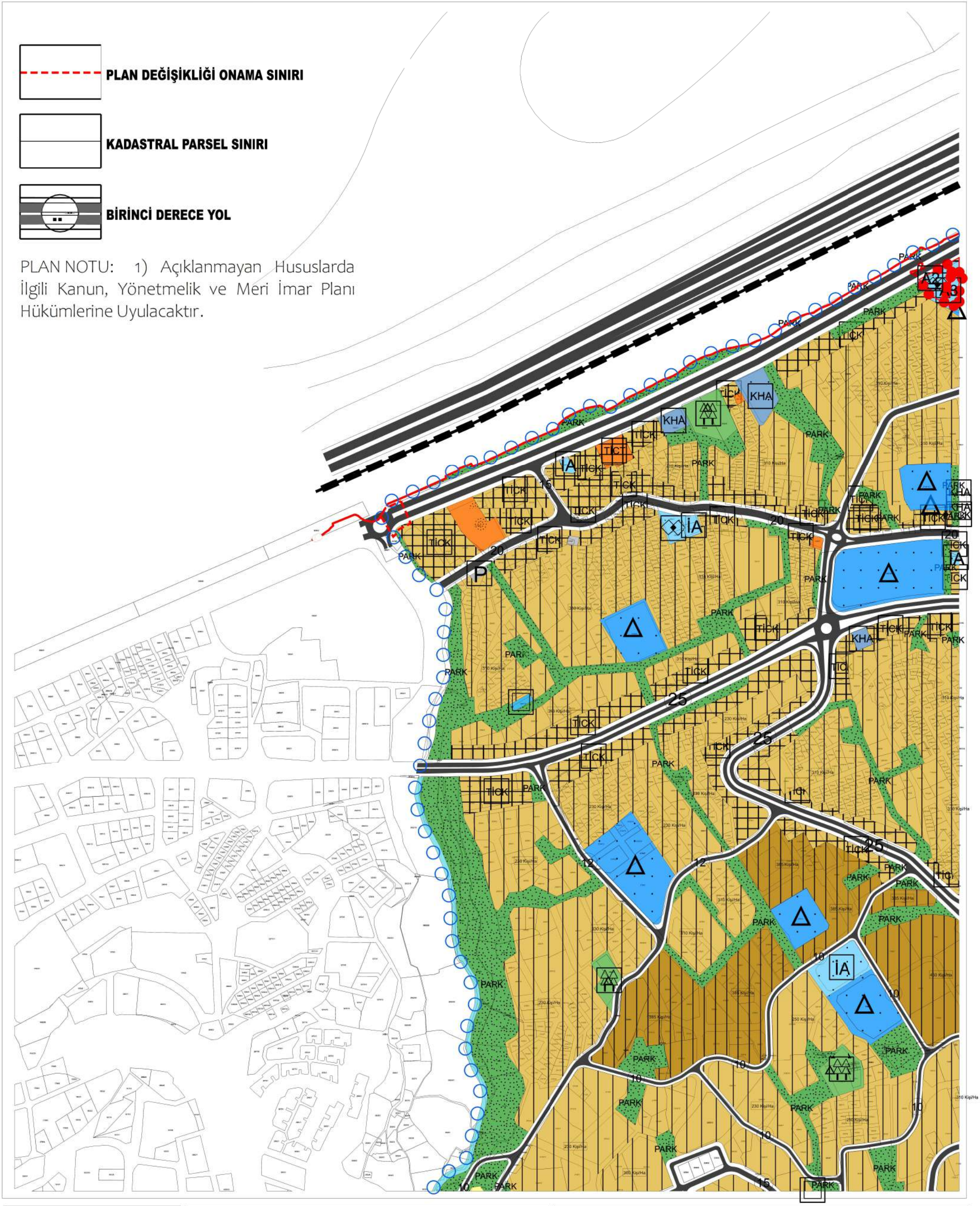
1/5000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KADASTRAL PARSEL SINIRI

BİRİNCİ DERECE YOL

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



İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHİSAR
Mah.	TOKLU
Ada No.	
Parsel No.	

ORTAHİSAR İLÇESİ TOKLU MAHALLESİ 2129 ADA 6 PARSEL VE 1980 ADA 5 PARSELLER VE ÇEVRESİNDEKİ ALANDA HAZIRLANAN 2.ETAP MERKEZ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 323 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
TOKLU MAHALLESİ

2129 ADA, 6 PARSELE İLİŞKİN

"TAŞIT YOLU" AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

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

Bakanlık Kamu 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 6

2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ 7

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 7

2.11.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 7

2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS 8

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 8

2.12.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 8

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI **9**

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9

3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 10

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI **10**

5. KURUM GÖRÜŞLERİ **11**

6. PLAN TEKLİFİ **12**

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI 12

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ 12

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 12

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 13

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU 13

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA 14

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA 14

7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ **15**

8. PLAN HÜKÜMLERİ **17**

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **17** sayfadan oluşmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 557.600 – 557.700, dikeyde 4.540.700 – 4.540.900 koordinatları arasına rastlamaktadır.

Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Ortahisar İlçe Merkezi'nin batısında yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 4.0 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 lekesel 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.

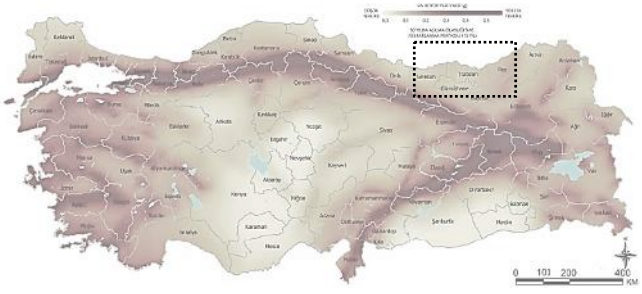
Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

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.

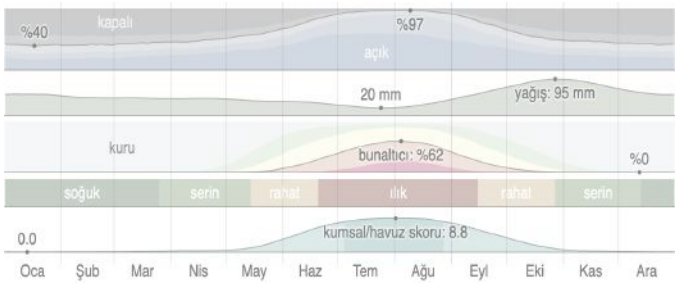
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

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 hesaplamalarına 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

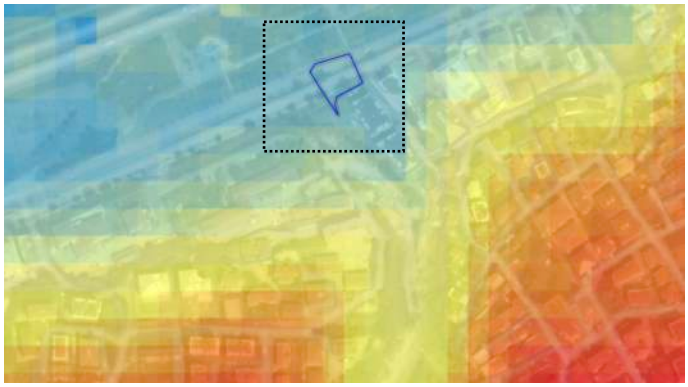
Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

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

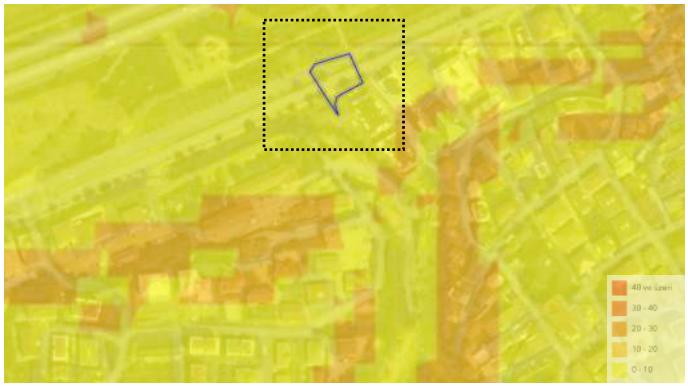
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını 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 güneye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

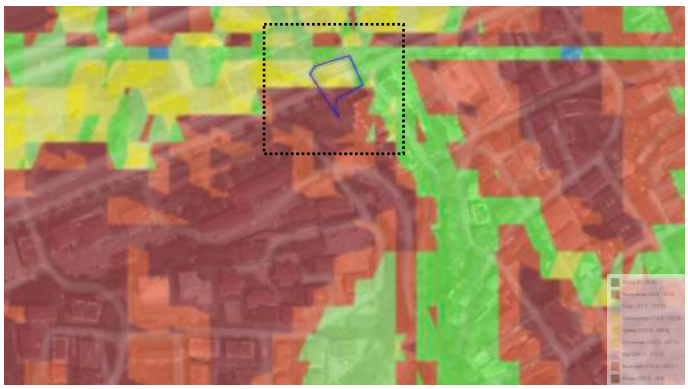
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısında ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



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 güney 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.



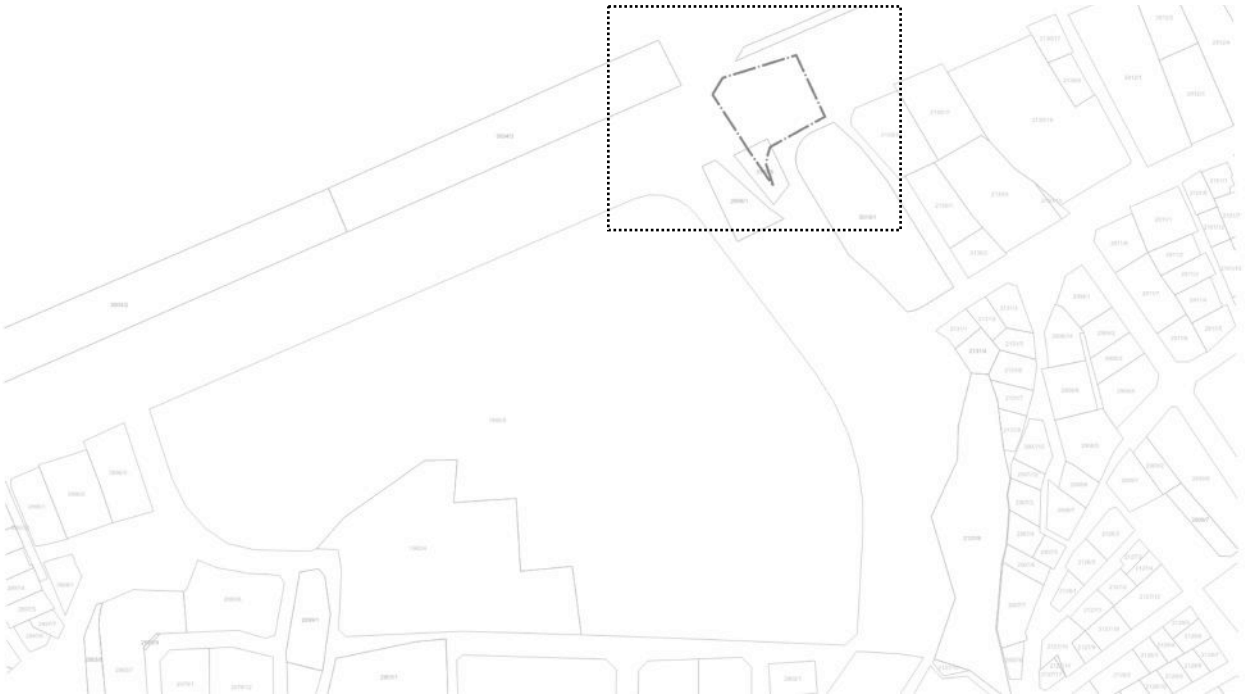
Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla kuzeydoğu 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

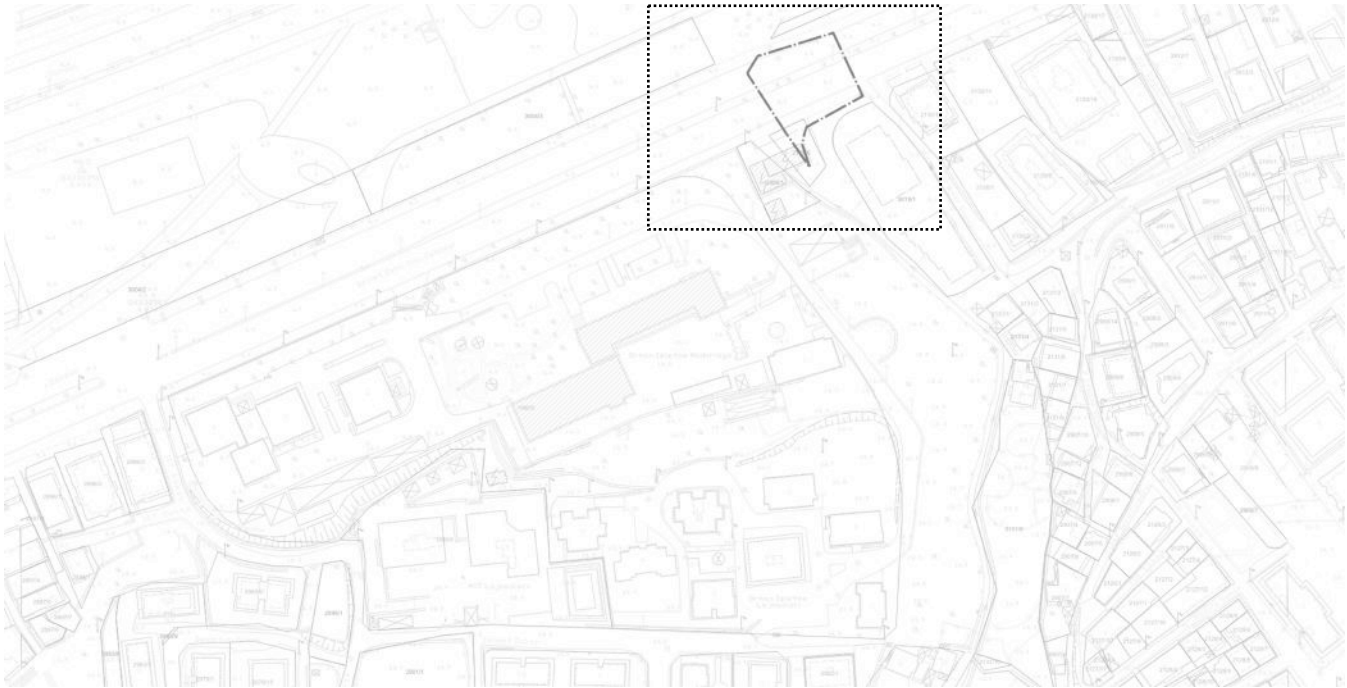
Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazın kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 2129 ada, 6 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.

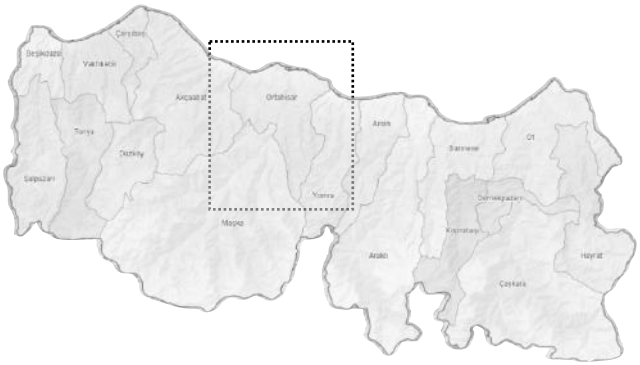
Ortahisar ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, sanayi ve turizm sektörüne dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Ortahisar İlçesi irdelendiğinde; Bölge Hastanesi, Futbol Stadyumu, 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 km²'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

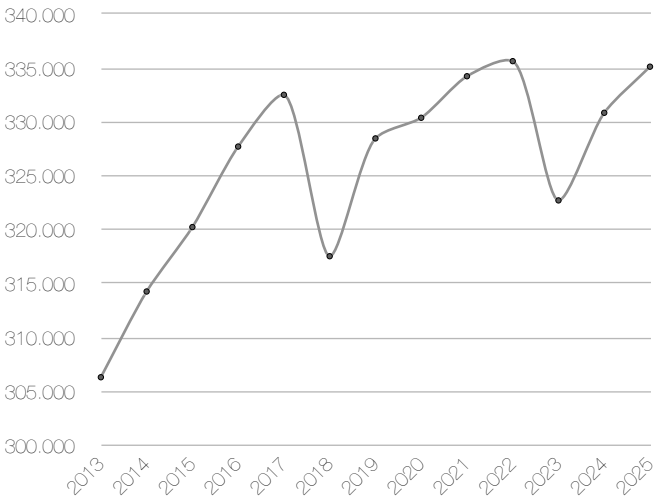
Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakfıkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı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



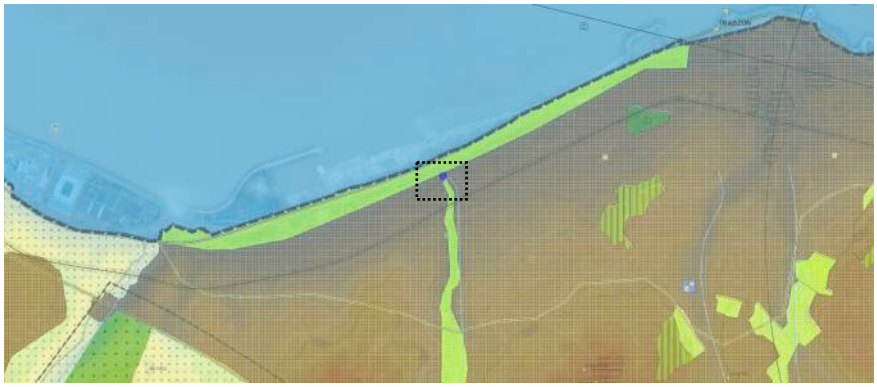
Yıl	Ortahisar Nüfusu
2025	335.116
2024	330.836
2023	322.702
2022	335.628
2021	334.228
2020	330.373
2019	328.457
2018	317.520
2017	332.504
2016	327.701
2015	320.225
2014	314.246
2013	306.286

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



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.

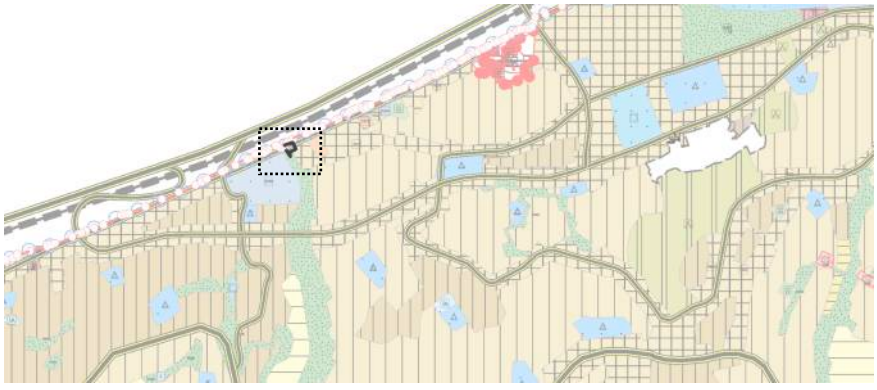
Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGGA Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" 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

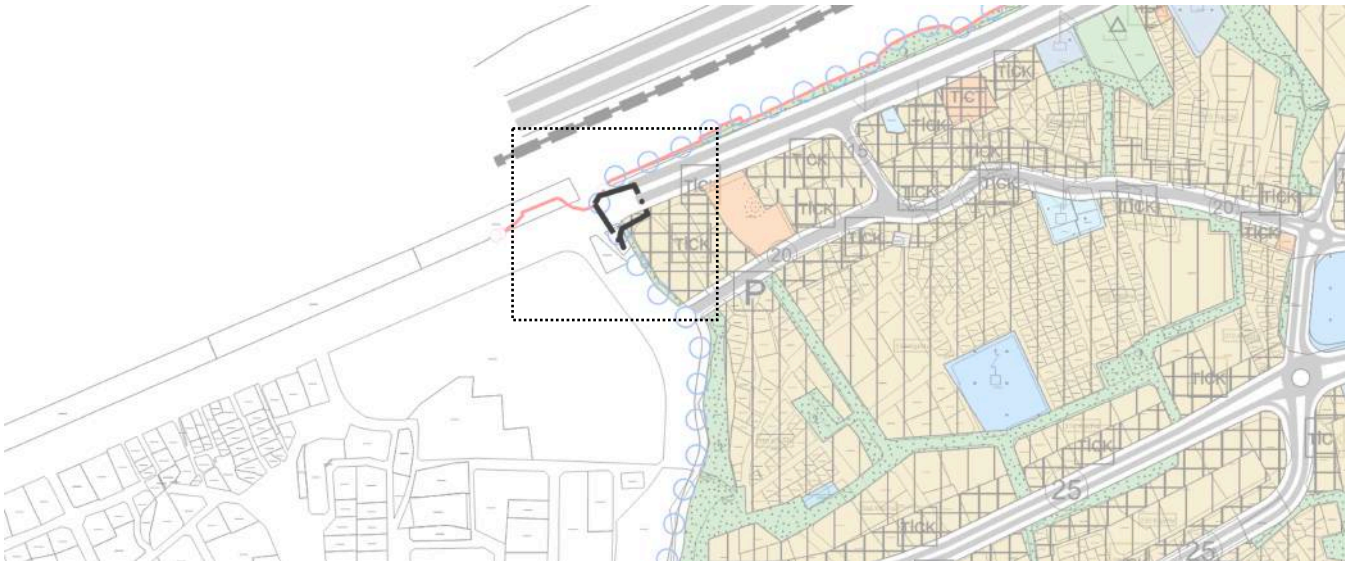


1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

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

3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Park ve Yeşil Alan" "Birinci 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 yürüklükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Taşıt Yolu" "Park" 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 "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

Ortahisar ilçesi Beşirli Mahallesi sahil kesiminde Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisarna Deresi havzasında 03 Haziran 2025 tarihinde meydana gelen dere taşkını ve sel afeti sonucu oluşan zararların tekrarının önlenmesi amacıyla; taşkına yol açan unsurların tespiti, risk azaltıcı yapısal ve planlama tedbirlerinin değerlendirilmesi ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanması amacıyla, Vali Tahir ŞAHİN başkanlığında ilgili kurum temsilcilerinin katılımıyla toplantı gerçekleştirilmiştir.

Toplantıda yapılan teknik sunumlar, saha incelemeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda kararlar kısmının 4.maddesinde; *"4.Trafo Yapısının Deplasesi Dere koridoru içerisinde yer alan ve yatak kesitini daraltan mevcut trafo yapısının dere koridoru dışına taşınmasına (deplase edilmesine) ilişkin proje ve uygulama çalışmaları ÇORUH EDAŞ tarafından gerçekleştirilecektir. Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun yer (en az400 m2 25x16) sağlanacaktır."* ifadesine yer verilmiştir.

Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı ile yazısı ile Ortahisar ilçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin azaltılmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, söz konusu alanda bulunan trafo tesisinin yer seçiminin değerlendirilmesi amacıyla 11.03.2026 tarihinde ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımıyla yerinde inceleme ve keşif gerçekleştirildiği ve Trafo tesisinin yeni yerinin imar planı çalışmalarının Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından acilen yürütülmesi talep edilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 17.03.2026 tarihli ve E-69193797-756.99-260891 sayılı yazısı ile Toklu Mahallesi 2906 ada 1 parsel ile 2129 ada 6 numaralı taşınmazlar ve dere yatağı üzerinde bulunan trafo binalarının yerinden kaldırılacağı, yeni trafo yerinin Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. Maddesi gereğince (en az 400 m^2 büyüklüğünde, 25 m x 16 m ebatlarında) Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacağı belirtilmiş olup Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2026 tarihli ve 39885128589175103835 1 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28 m x 25,01 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m^2 büyüklüğündeki alanın, 112,34 m^2'lik kısmı Toklu Mahallesinde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmaza, 291,25 m^2 'lik kısmının tescil harici alan üzerine isabet ettiği ve krokide detayları gösterilen alanın imar planında Teknik Altyapı (Trafo) ve Resmi Kurum Alanı olarak gerekli imar planı tadilat işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Taşıt Yolu" amaçlı Uygulama 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, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 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 "Taşıt Yolu" için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Ortahisar ilçesi Beşirli Mahallesi sahil kesiminde Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisarna Deresi havzasında 03 Haziran 2025 tarihinde meydana gelen dere taşkını ve sel afeti sonucu oluşan zararların tekrarının önlenmesi amacıyla; taşkına yol açan unsurların tespiti, risk azaltıcı yapısal ve planlama tedbirlerinin değerlendirilmesi ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanması amacıyla, Vali Tahir ŞAHİN başkanlığında ilgili kurum temsilcilerinin katılımıyla toplantı gerçekleştirilmiştir. Toplantıda yapılan teknik sunumlar, saha incelemeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda kararlar kısmının 4.maddesinde; *"4.Trafo Yapısının Deplasesi Dere koridoru içerisinde yer alan ve yatak kesitini daraltan mevcut trafo yapısının dere koridoru dışına taşınmasına (deplase edilmesine) ilişkin proje ve uygulama çalışmaları ÇORUH EDAŞ tarafından gerçekleştirilecektir. Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun yer (en az400 m2 25x16) sağlanacaktır."* ifadesine yer verilmiştir. Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı ile yazısı ile Ortahisar ilçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin azaltılmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, söz konusu alanda bulunan trafo tesisinin yer seçiminin değerlendirilmesi amacıyla 11.03.2026 tarihinde ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımıyla yerinde inceleme ve keşif gerçekleştirildiği ve Trafo tesisinin yeni yerinin imar planı çalışmalarının Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından acilen yürütülmesi talep edilmiştir. Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 17.03.2026 tarihli ve E-69193797-756.99-260891 sayılı yazısı ile Toklu Mahallesi 2906 ada 1 parsel ile 2129 ada 6 numaralı taşınmazlar ve dere yatağı üzerinde bulunan trafo binalarının yerinden kaldırılacağı, yeni trafo yerinin Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. Maddesi gereğince (en az 400 m^2 büyüklüğünde, 25m x 16m ebatlarında) Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacağı belirtilmiş olup Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2026 tarihli ve 39885128589175103835 1 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28m x 25,0 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m^2 büyüklüğündeki alanın, 112,34 m^2'lik kısmı Toklu Mahallesinde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmaza, 291,25 m^2 'lik kısmının tescil harici alan üzerine isabet ettiği ve krokide detayları gösterilen alanın imar planında Teknik Altyapı (Trafo) ve Resmi Kurum Alanı olarak gerekli imar planı tadilat işlemlerinin yapılması talep edilmiştir. Bu sebeplerle düzenlemeye konu alana yönelilik imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

Düzenlemeye konu plan değişikliği ile ilgi yazılarda bahsi geçen hususlar öneri planlara yansımış ve düzenlemeden etkilenen kuzey-güney aksındaki 20m'lik taşıt imar yolu ile kavşak kısmı yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemeye bir bütün olarak bakıldığında Ortahisar İlçesi 3.Etap Batı Bölgesi ve 2.Etap Merkez Bölgesine konu iki adet plana girmekte olduğu görülmektedir. Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak hem yerleşmenin düzenli, planlı olmasını hedeflenmiş hemde mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmış olup; düzenlemeye konu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Kentsel Meskun Alan" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim 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, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B 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, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Taşıt Yolu" amaçlı düzenlemede bulunulmuştur.

Mevcut İmar Planı incelendiğinde düzenlemeye konu alan; "Taşıt Yolu" ve "Park" olarak planlandığı görülmektedir.

Düzenlemeye konu alandaki ilgili kurum görüşlerine konu talepler dikkate alınmak üzere; kuzey-güney aksındaki Taşıt Yolunun kesitleri aynen korunarak doğu yönüne doğru kaydırılmak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.

Harita 15 : Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz kapsamındaki Uygulama 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)**
Park	122	Park	-
Taşıt Yolu	986	Taşıt Yolu	1108
Toplam Planlama Alanı	1108	Toplam Planlama Alanı	1108

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

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki taşınmazın düzenlemeye konu alan sınırları içerisindeki "Taşıt Yolu" ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününü kapsayan Ortahisar İlçesi (Merkez Bölgesi) İmar Planında 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, Toklu Mahallesindeki 1/1000 ölçekli F43-D-24-C-4-C / G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki taşınmazların 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
Şehir ve Bölge Plancısı

DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TRABZON İLİ – ORTAHİSAR İLÇESİ
TOKLU MAHALLESİ

2129 ADA, 6 PARSELE İLİŞKİN

"BİRİNCİ DERECE YOL" AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

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

Bakanlık Kamu 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 6

2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ 7

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 7

2.11.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ 7

2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS 8

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 8

2.12.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU 8

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI **9**

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9

3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 10

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI **10**

5. KURUM GÖRÜŞLERİ **11**

6. PLAN TEKLİFİ **12**

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI 12

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ 12

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 12

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 13

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU 13

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA 14

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA 14

7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ **15**

8. PLAN HÜKÜMLERİ **17**

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **17** sayfadan oluşmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 557.600 – 557.700, dikeyde 4.540.700 – 4.540.900 koordinatları arasına rastlamaktadır.

Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Ortahisar İlçe Merkezi'nin batısında yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 4.0 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 lekesel 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.

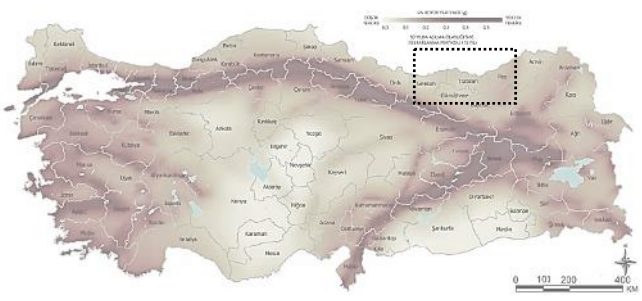
Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

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.

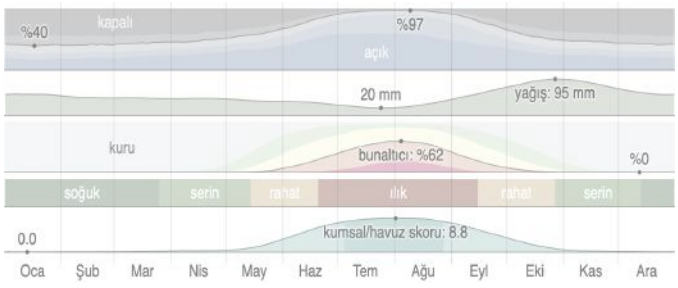
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

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 hesaplamalarına 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

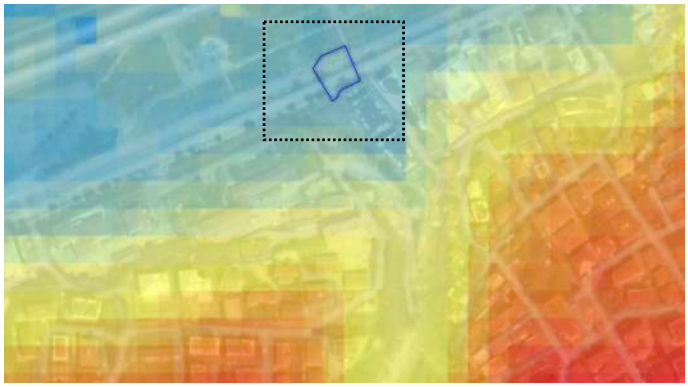
Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

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

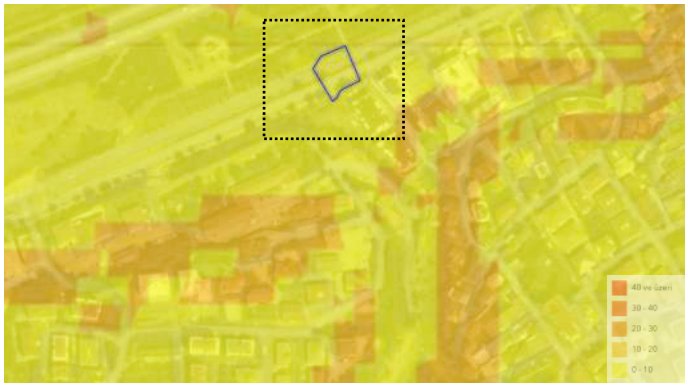
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını 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 güneye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

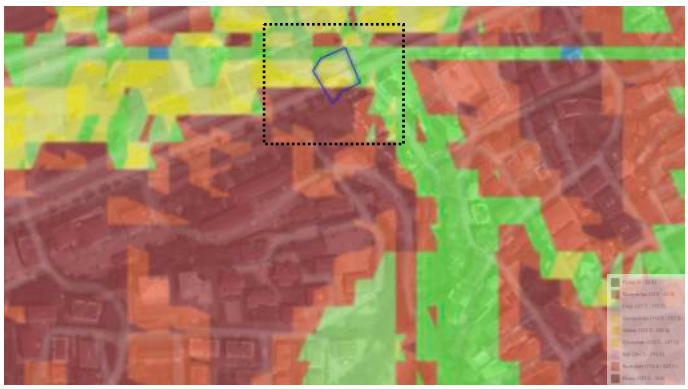
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısında ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



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 güney 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.



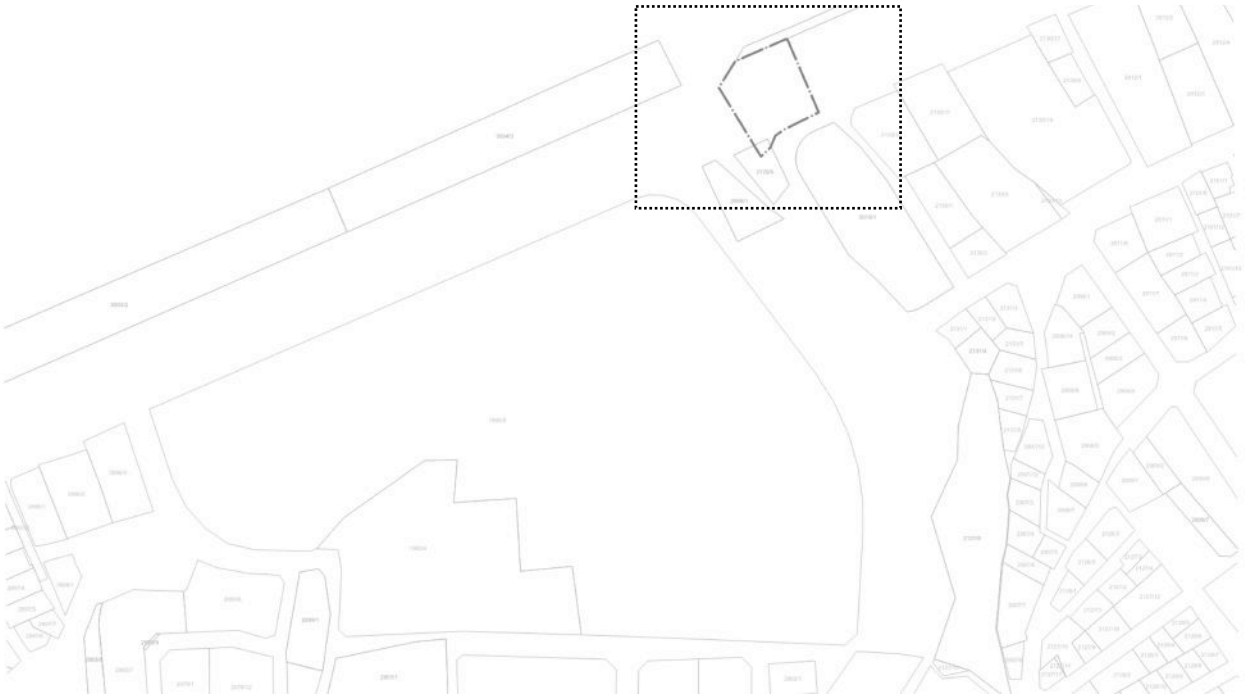
Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla kuzeydoğu 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

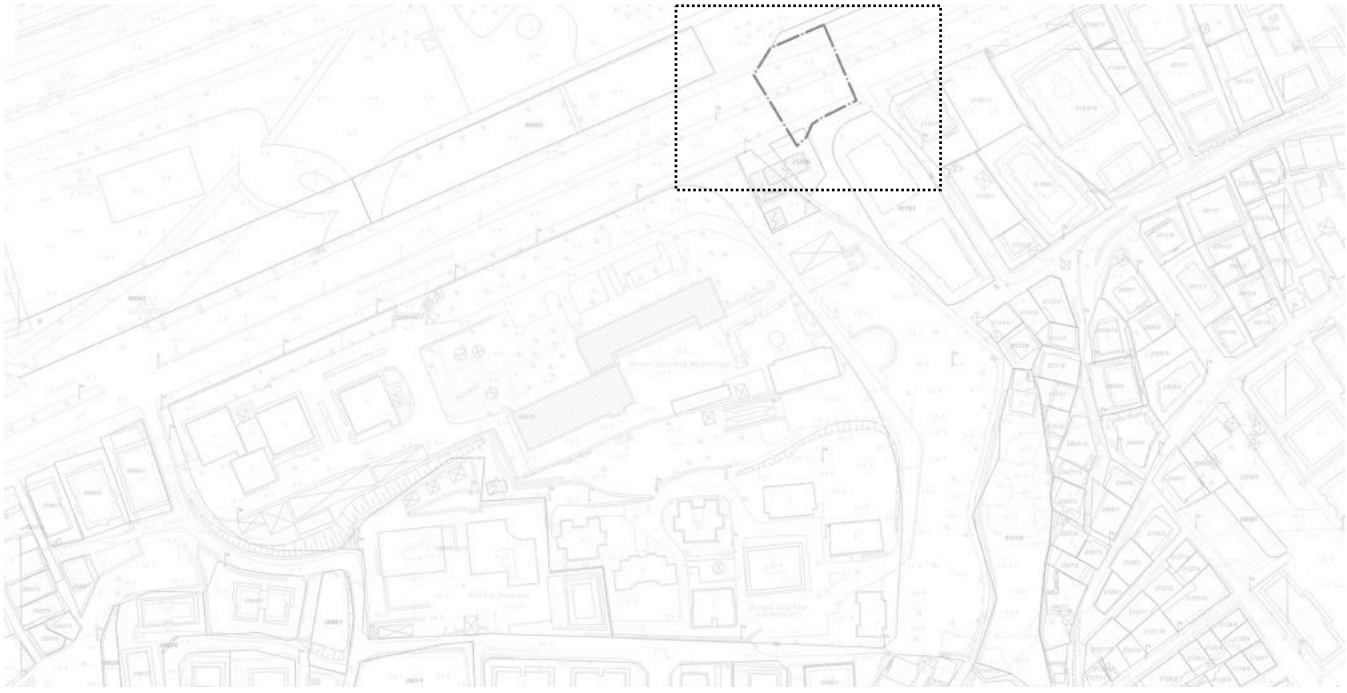
Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazın kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 2129 ada, 6 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.

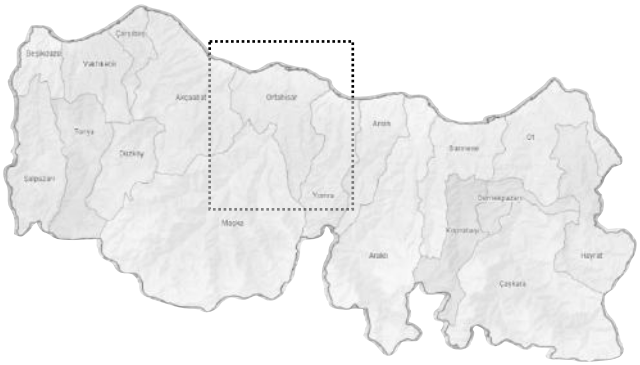
Ortahisar ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, sanayi ve turizm sektörüne dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Ortahisar İlçesi irdelendiğinde; Bölge Hastanesi, Futbol Stadyumu, 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 km²'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

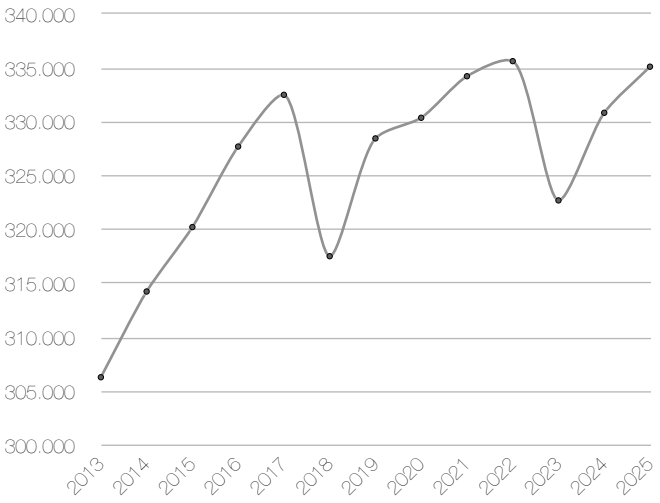
Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakfıkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı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



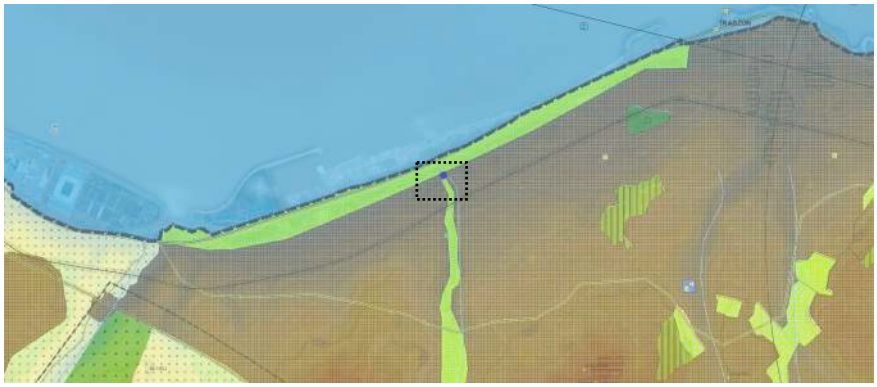
Yıl	Ortahisar Nüfusu
2025	335.116
2024	330.836
2023	322.702
2022	335.628
2021	334.228
2020	330.373
2019	328.457
2018	317.520
2017	332.504
2016	327.701
2015	320.225
2014	314.246
2013	306.286

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



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.

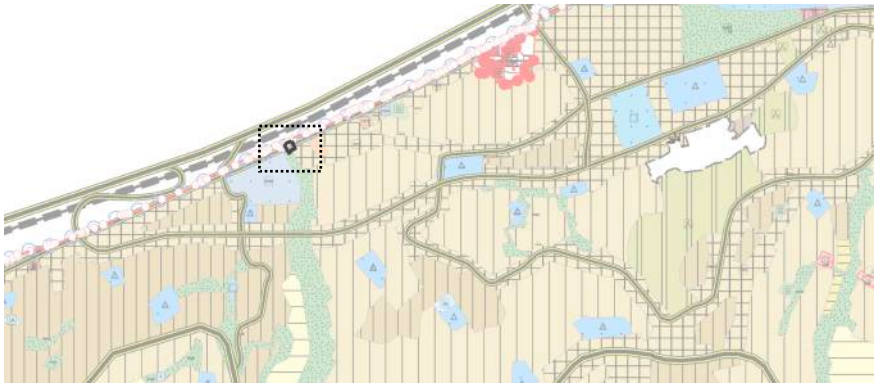
Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGGA Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" 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



1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Park ve Yeşil Alan" 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 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Birinci Derece Yol" "Park ve Yeşil Alan" 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 yürüklükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Taşıt Yolu" "Park" 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 "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

Ortahisar ilçesi Beşirli Mahallesi sahil kesiminde Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisarna Deresi havzasında 03 Haziran 2025 tarihinde meydana gelen dere taşkını ve sel afeti sonucu oluşan zararların tekrarının önlenmesi amacıyla; taşkına yol açan unsurların tespiti, risk azaltıcı yapısal ve planlama tedbirlerinin değerlendirilmesi ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanması amacıyla, Vali Tahir ŞAHİN başkanlığında ilgili kurum temsilcilerinin katılımıyla toplantı gerçekleştirilmiştir.

Toplantıda yapılan teknik sunumlar, saha incelemeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda kararlar kısmının 4.maddesinde; *"4.Trafo Yapısının Deplasesi Dere koridoru içerisinde yer alan ve yatak kesitini daraltan mevcut trafo yapısının dere koridoru dışına taşınmasına (deplase edilmesine) ilişkin proje ve uygulama çalışmaları ÇORUH EDAŞ tarafından gerçekleştirilecektir. Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun yer (en az400 m2 25x16) sağlanacaktır."* ifadesine yer verilmiştir.

Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı ile yazısı ile Ortahisar ilçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin azaltılmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, söz konusu alanda bulunan trafo tesisinin yer seçiminin değerlendirilmesi amacıyla 11.03.2026 tarihinde ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımıyla yerinde inceleme ve keşif gerçekleştirildiği ve Trafo tesisinin yeni yerinin imar planı çalışmalarının Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından acilen yürütülmesi talep edilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 17.03.2026 tarihli ve E-69193797-756.99-260891 sayılı yazısı ile Toklu Mahallesi 2906 ada 1 parsel ile 2129 ada 6 numaralı taşınmazlar ve dere yatağı üzerinde bulunan trafo binalarının yerinden kaldırılacağı, yeni trafo yerinin Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. Maddesi gereğince (en az 400 m^2 büyüklüğünde, 25 m x 16 m ebatlarında) Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacağı belirtilmiş olup Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2026 tarihli ve 39885128589175103835 1 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28 m x 25,01 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m^2 büyüklüğündeki alanın, 112,34 m^2'lik kısmı Toklu Mahallesinde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmaza, 291,25 m^2 'lik kısmının tescil harici alan üzerine isabet ettiği ve krokide detayları gösterilen alanın imar planında Teknik Altyapı (Trafo) ve Resmi Kurum Alanı olarak gerekli imar planı tadilat işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Birinci Derece Yol" amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

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

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 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 "Birinci Derece Yol" için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Ortahisar ilçesi Beşirli Mahallesi sahil kesiminde Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisarna Deresi havzasında 03 Haziran 2025 tarihinde meydana gelen dere taşkını ve sel afeti sonucu oluşan zararların tekrarının önlenmesi amacıyla; taşkına yol açan unsurların tespiti, risk azaltıcı yapısal ve planlama tedbirlerinin değerlendirilmesi ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanması amacıyla, Vali Tahir ŞAHİN başkanlığında ilgili kurum temsilcilerinin katılımıyla toplantı gerçekleştirilmiştir. Toplantıda yapılan teknik sunumlar, saha incelemeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda kararlar kısmının 4.maddesinde; *"4.Trafo Yapısının Deplasesi Dere koridoru içerisinde yer alan ve yatak kesitini daraltan mevcut trafo yapısının dere koridoru dışına taşınmasına (deplase edilmesine) ilişkin proje ve uygulama çalışmaları ÇORUH EDAŞ tarafından gerçekleştirilecektir. Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun yer (en az400 m2 25x16) sağlanacaktır."* ifadesine yer verilmiştir. Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı ile yazısı ile Ortahisar ilçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisarna Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin azaltılmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, söz konusu alanda bulunan trafo tesisinin yer seçiminin değerlendirilmesi amacıyla 11.03.2026 tarihinde ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımıyla yerinde inceleme ve keşif gerçekleştirildiği ve Trafo tesisinin yeni yerinin imar planı çalışmalarının Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından acilen yürütülmesi talep edilmiştir. Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 17.03.2026 tarihli ve E-69193797-756.99-260891 sayılı yazısı ile Toklu Mahallesi 2906 ada 1 parsel ile 2129 ada 6 numaralı taşınmazlar ve dere yatağı üzerinde bulunan trafo binalarının yerinden kaldırılacağı, yeni trafo yerinin Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. Maddesi gereğince (en az 400 m^2 büyüklüğünde, 25m x 16m ebatlarında) Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacağı belirtilmiş olup Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2026 tarihli ve 39885128589175103835 1 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28m x 25,0 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m^2 büyüklüğündeki alanın, 112,34 m^2'lik kısmı Toklu Mahallesinde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmaza, 291,25 m^2 'lik kısmının tescil harici alan üzerine isabet ettiği ve krokide detayları gösterilen alanın imar planında Teknik Altyapı (Trafo) ve Resmi Kurum Alanı olarak gerekli imar planı tadilat işlemlerinin yapılması talep edilmiştir. Bu sebeplerle düzenlemeye konu alana yönelilik imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

Düzenlemeye konu plan değişikliği ile ilgi yazılarda bahsi geçen hususlar öneri planlara yansımış ve düzenlemeden etkilenen kuzey-güney aksındaki 20m'lik taşıt imar yolu ile kavşak kısmı yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemeye bir bütün olarak bakıldığında Ortahisar İlçesi 3.Etap Batı Bölgesi ve 2.Etap Merkez Bölgesine konu iki adet plana girmekte olduğu görülmektedir. Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak hem yerleşmenin düzenli, planlı olmasını hedeflenmiş hemde mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmış olup; düzenlemeye konu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

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

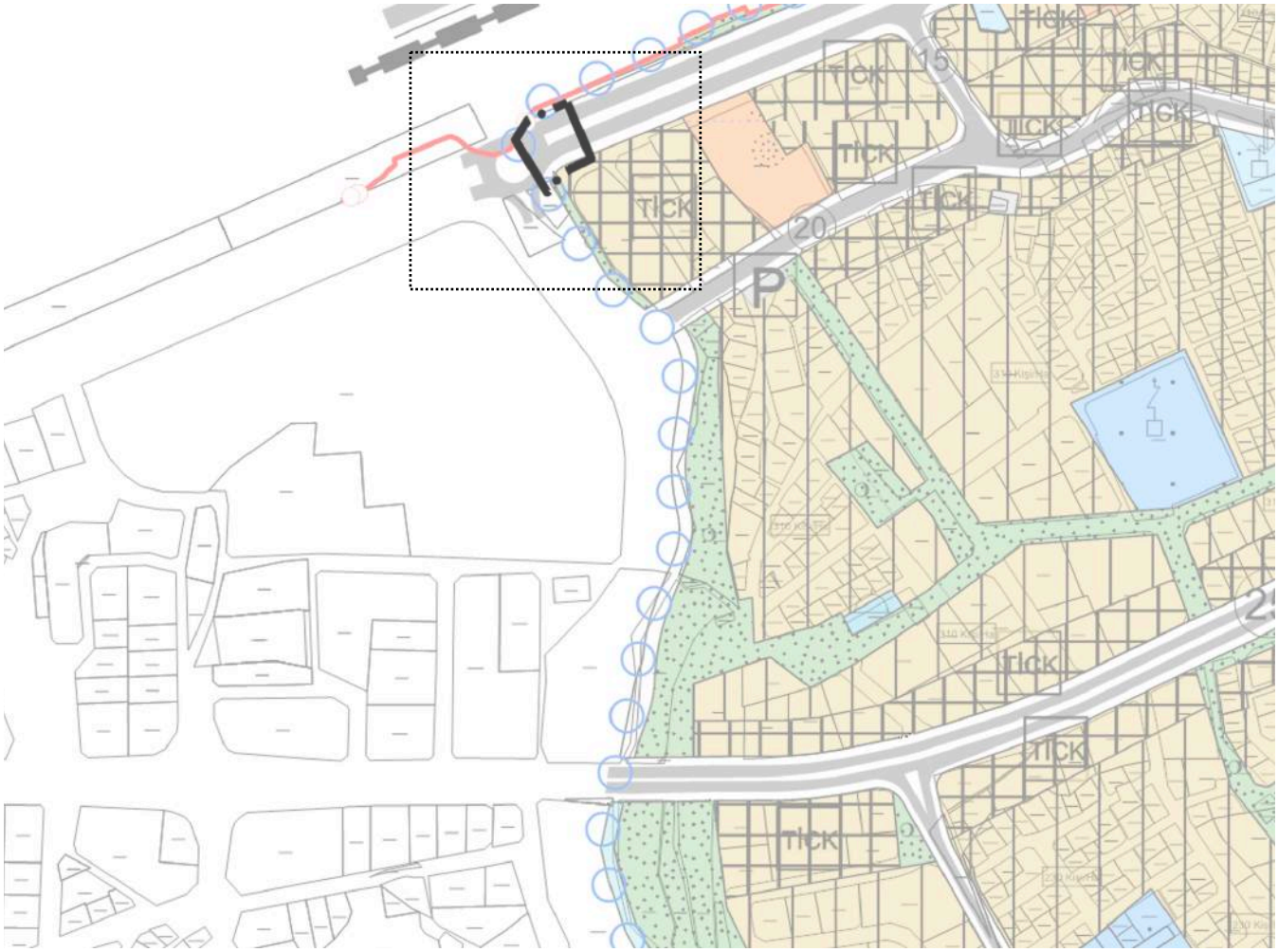
Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmaz üzerinde "Birinci Derece Yol" amaçlı düzenlemede bulunulmuştur.

Mevcut İmar Planı incelendiğinde düzenlemeye konu alan; "Birinci Derece Yol" ve "Park" olarak planlandığı görülmektedir.

Düzenlemeye konu alandaki ilgili kurum görüşlerine konu talepler dikkate alınmak üzere; kuzey-güney aksındaki "Birinci Derece Yol" kesitleri aynen korunarak doğu yönüne doğru kaydırılmak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



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

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 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)**
Park ve Yeşil Alan	4	Park	-
Taşıt Yolu	1081	Taşıt Yolu	1085
Toplam Planlama Alanı	1085	Toplam Planlama Alanı	1085

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

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki taşınmazın düzenlemeye konu alan sınırları içerisindeki "Birinci Derece Yol" ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününü kapsayan Ortahisar İlçesi (Merkez Bölgesi) İmar Planında 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, Toklu Mahallesindeki 1/5000 ölçekli F43-D-24-C / G43-A-04-B halihazır imar paftasındaki 2129 ada, 6 parsel numarasındaki taşınmazların 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