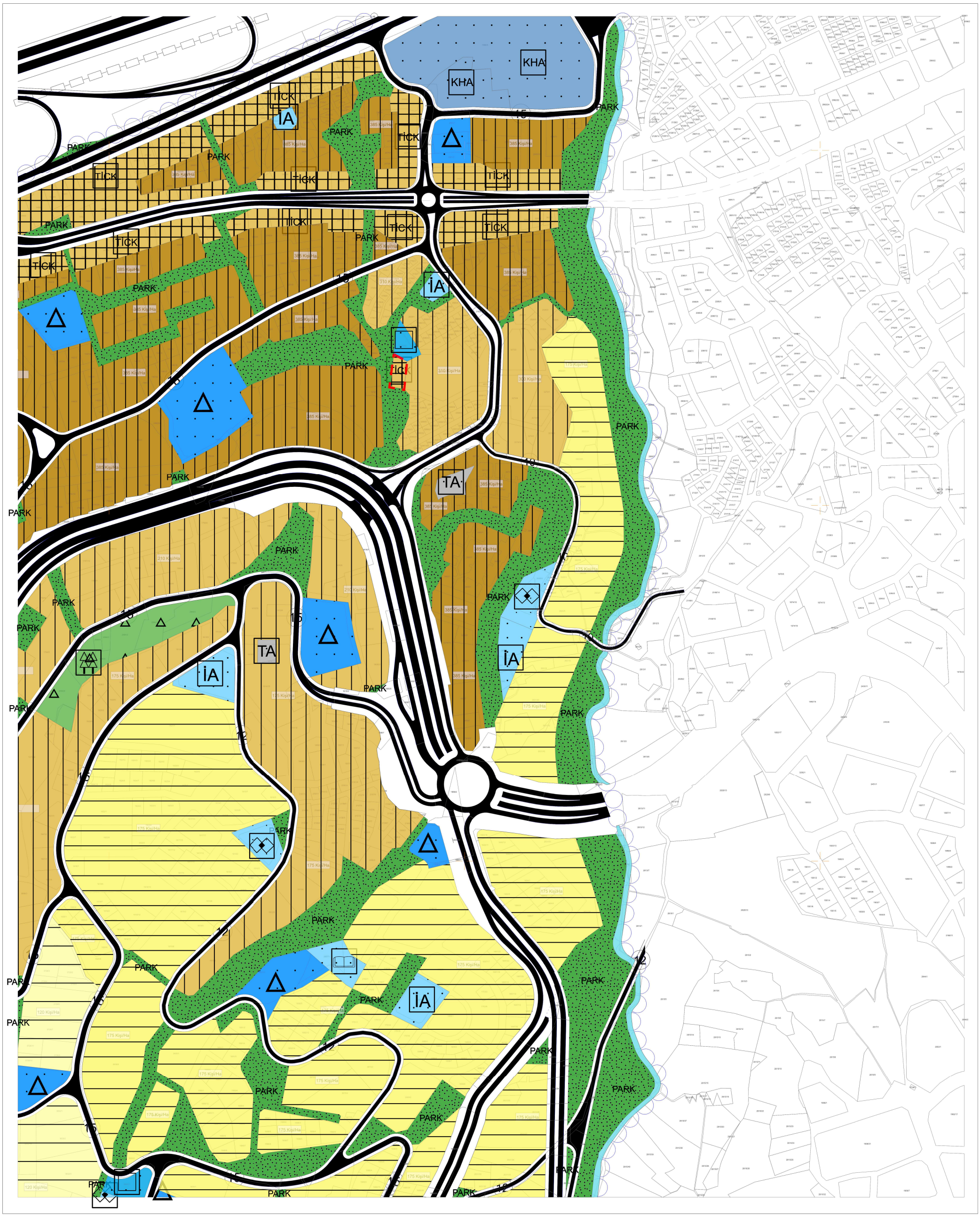
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

K

1/5000



İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHİSAR
Mah.	KARŞIYAKA
Ada No.	3721
Parsel No.	13

ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 13 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 3.ETAP BATI BÖLGESİ 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 325 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.

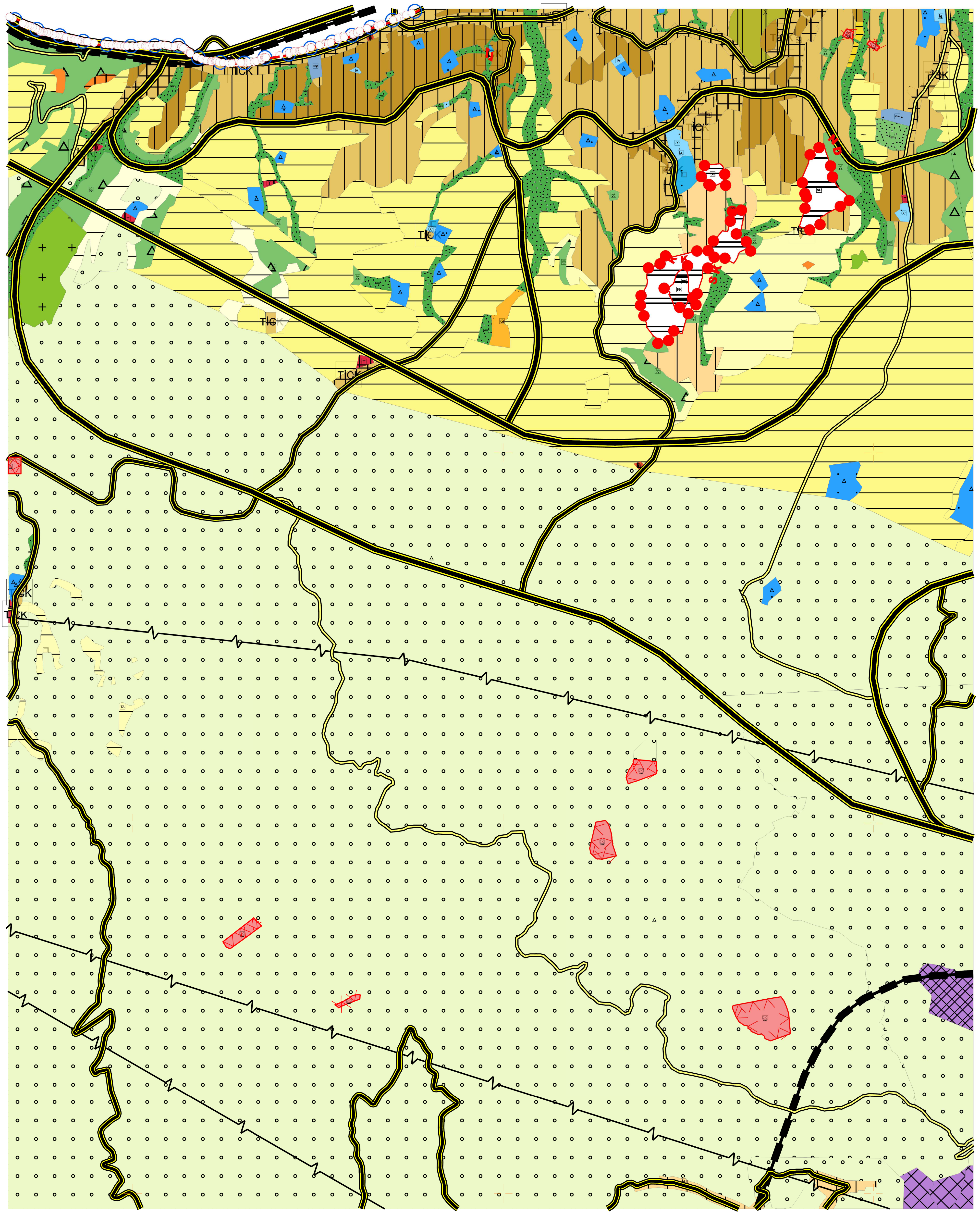
Hüseyin ÖZDERYA **Başkan**	**İbrahim Tarık DİLAVER** **Başkan Vekili**	**Murat GÜNEY** **Katip Üye**
Alper ÖZTÜRK **Üye**	**Yasin KUL** **Üye**	**Mehmet MUHCU** **Üye**

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

K

1/25000



İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHİSAR
Mah.	KARŞIYAKA
Ada No.	3721
Parsel No.	13

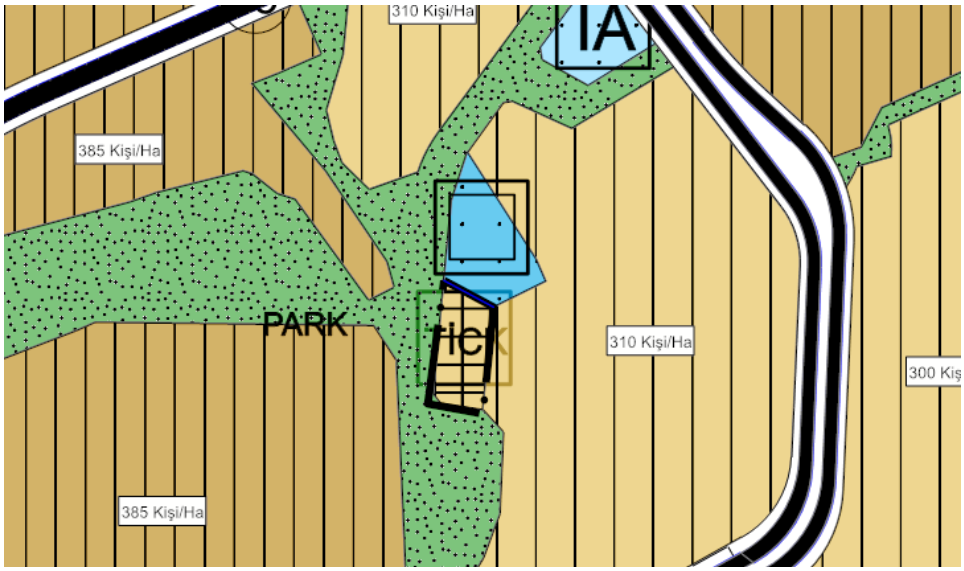
ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 13 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 3.ETAP BATI BÖLGESİ 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 325 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 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**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN
MÜELLİFİ

TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, 3. ETAP BATI PLANLAMA BÖLGESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

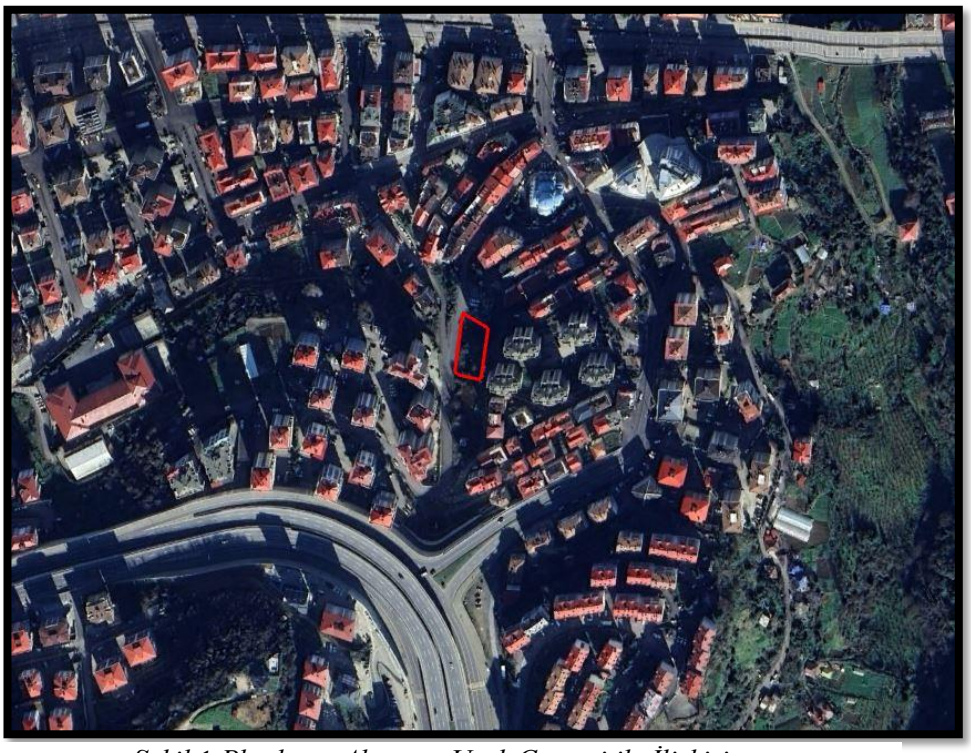
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI 5
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ 6
1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ 7
2. MEVCUT PLAN KARARLARI 7
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 8
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 8
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9
3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI 9
3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9
3.2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ 10
3.3. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI 10
3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 10
3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 11
4. PLAN HÜKÜMLERİ 12

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi 5
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi 5
Şekil 3Planlama Alanının Mülkiyet Durumu 6
Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi 7
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu 8
Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 8
Şekil 7Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 9
Şekil 8 Çalışma Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
Şekil 9 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı 11
Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi 11

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI



Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43A04B hâlihazır imar paftalarında yer alan 3271 ada 15 numaralı parselde yer alan taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.

Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi

1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43A04B hâlihazır imar paftasında yer alan 3271 ada 15 numaralı parsele kayıtlı taşınmazın mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.

Şekil 3Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ

Planlama alanlarının halihazır haritası yapılmış olup söz konusu planlama alanı, 1/5000 ölçekli G43A04B nolu paftalarda yer almaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

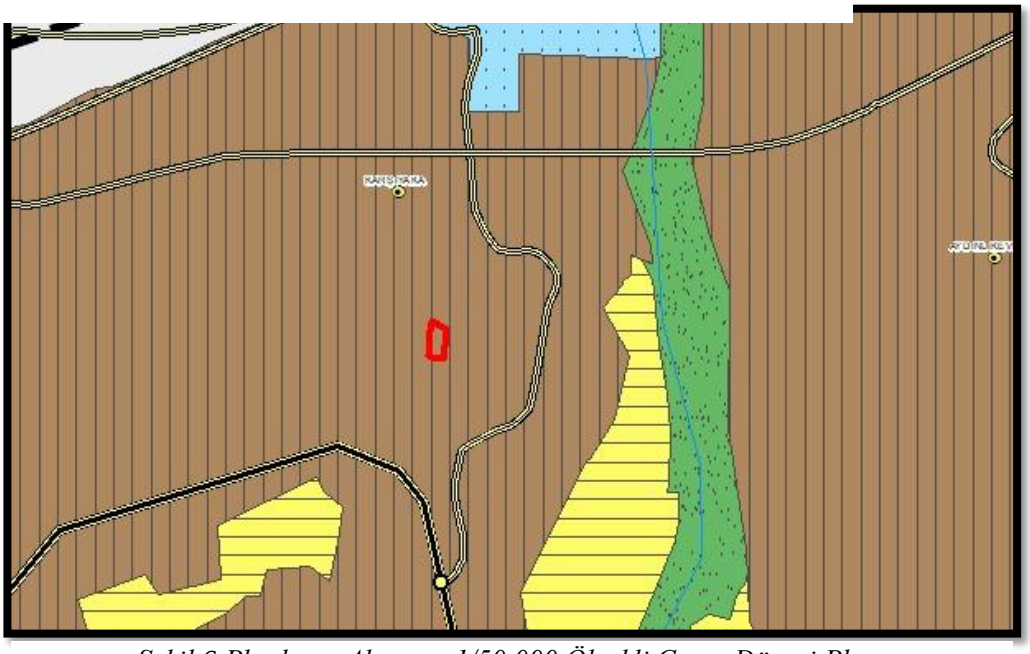
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

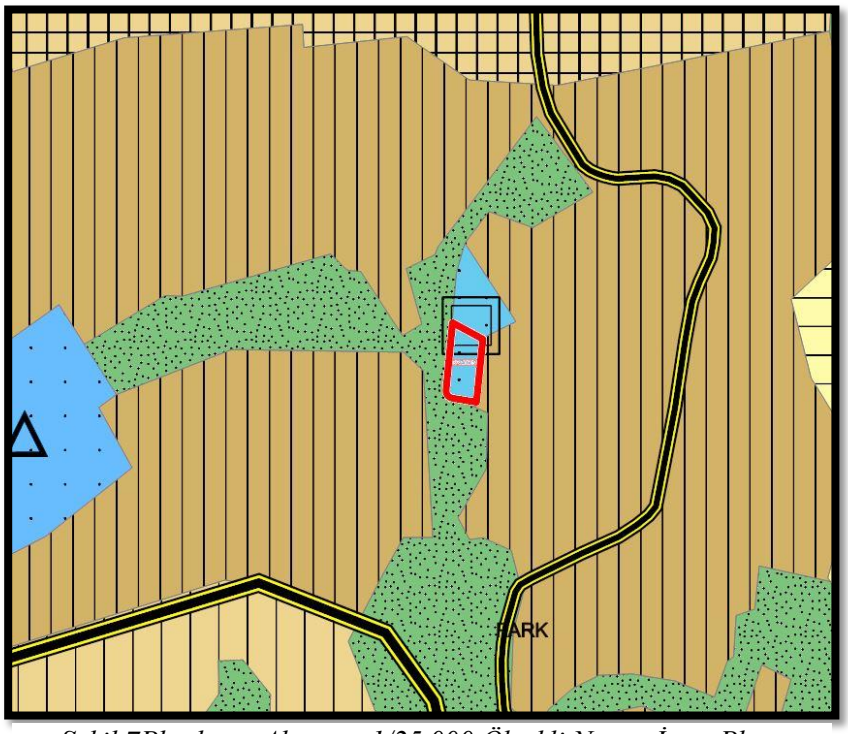
Düzenlemeye konu alanın 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu; "Sağlık Alanı"olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

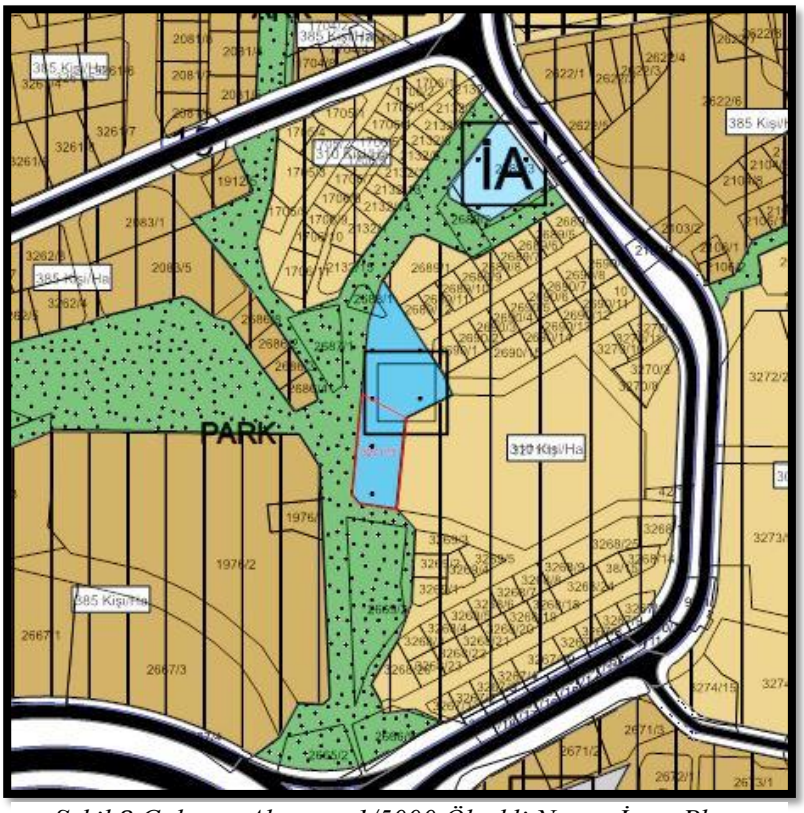


Şekil 7Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.09.2022 tarih ve 511 sayılı meclis kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan; *"Sağlık Alanı* olarak planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8 Çalışma Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ

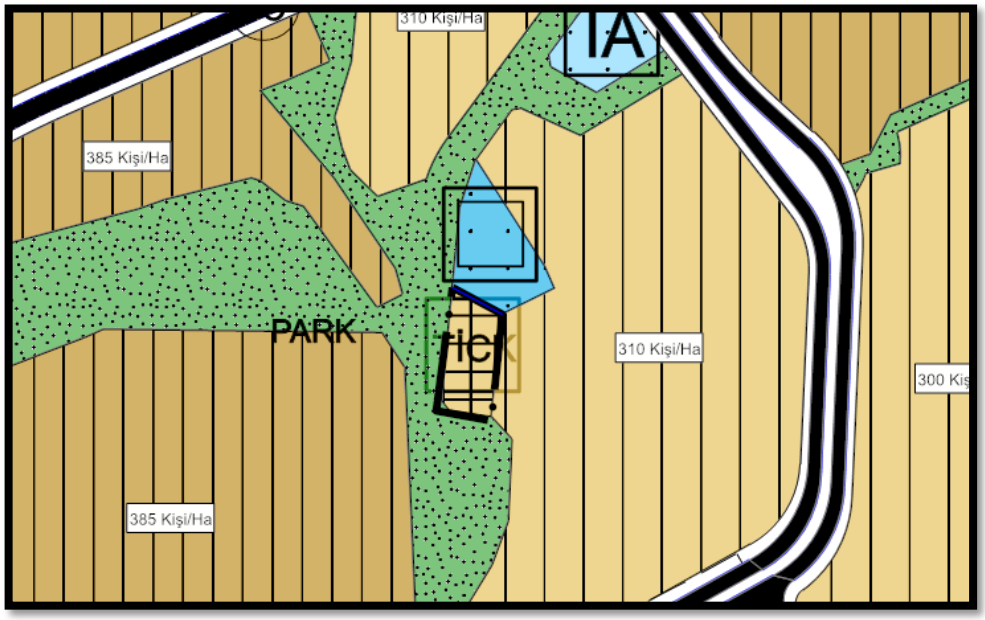
Planlama çalışmasının temel amacı; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parsel üzerindeki arazi kullanım kararının, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığından sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, G43-A-04-B nolu halihazır paftaları üzerindeki; 3271 Ada 15 parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

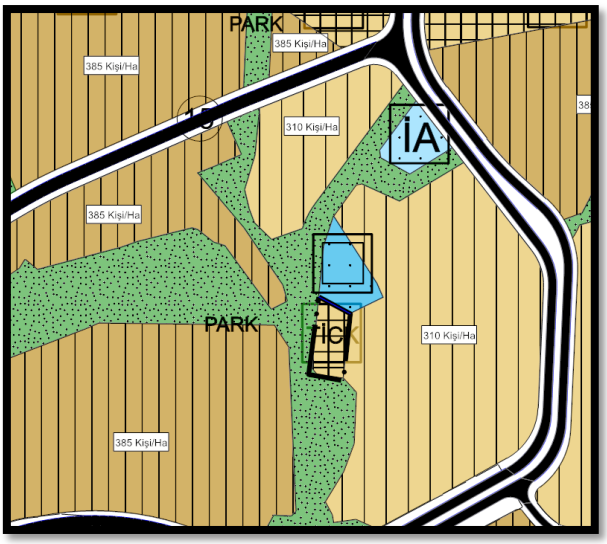
Bu plan, mer'i üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.



Şekil 9 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan planlama alanı Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parseli içermekte olup konut + ticaret alanı olarak planlanmıştır.

MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
	

Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

4. PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 22.07.2022 tarih ve 432 sayılı meclis kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli "ORTAHİSAR İLÇESİ 3.ETAP BATI BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ" ne göre uygulama yapılacaktır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN
MÜELLİFİ

TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ 1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, 1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PLAN MÜELLİFİ

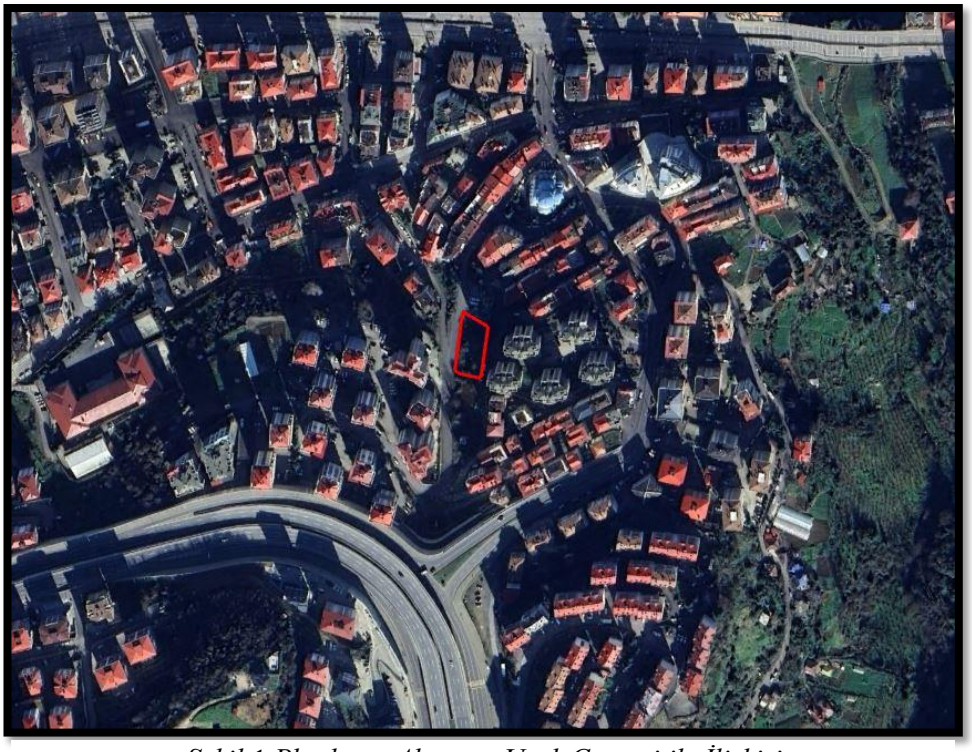
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI 5
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ 6
1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ 7
2. MEVCUT PLAN KARARLARI 7
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 8
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 8
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 9
9
3.2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ 10
3.3. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI 10
3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI 10
3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 11
4. PLAN HÜKÜMLERİ 11

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi 5
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi 6
Şekil 3Planlama Alanının Mülkiyet Durumu 6
Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi 7
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu 8
Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 8
Şekil 7Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 9
Şekil 9 1/25000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı 10
Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi 11

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI



Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43A2 hâlihazır imar paftalarında yer alan 3271 ada 15 numaralı parselde yer alan taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.

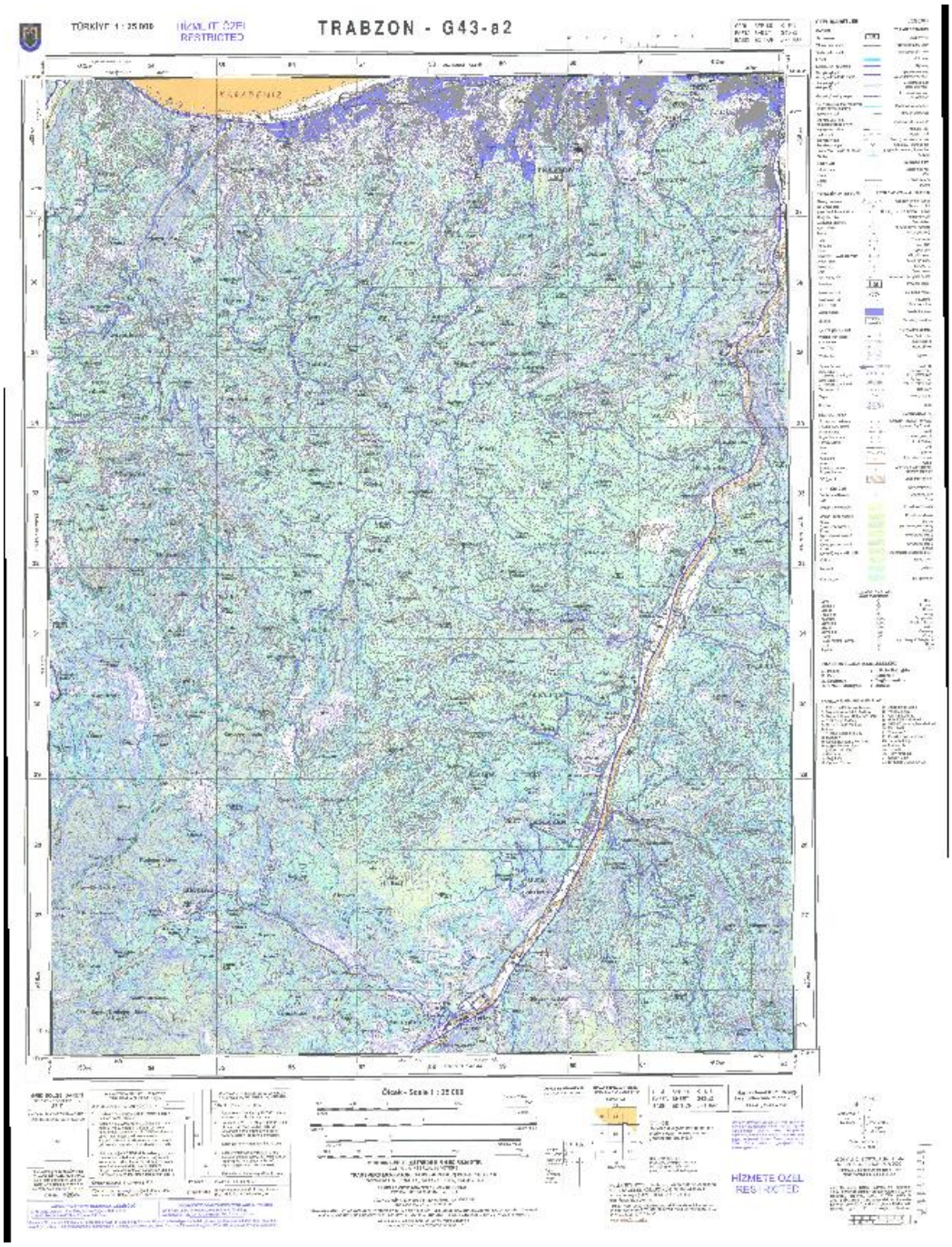
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43A2 hâlihazır imar paftasında yer alan 3271 ada 15 numaralı parsele kayıtlı taşınmazın mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.

Şekil 3Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ

Planlama alanlarının halihazır haritası yapılmış olup söz konusu planlama alanı, 1/25000 ölçekli G43A2 nolu paftalarda yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama

kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

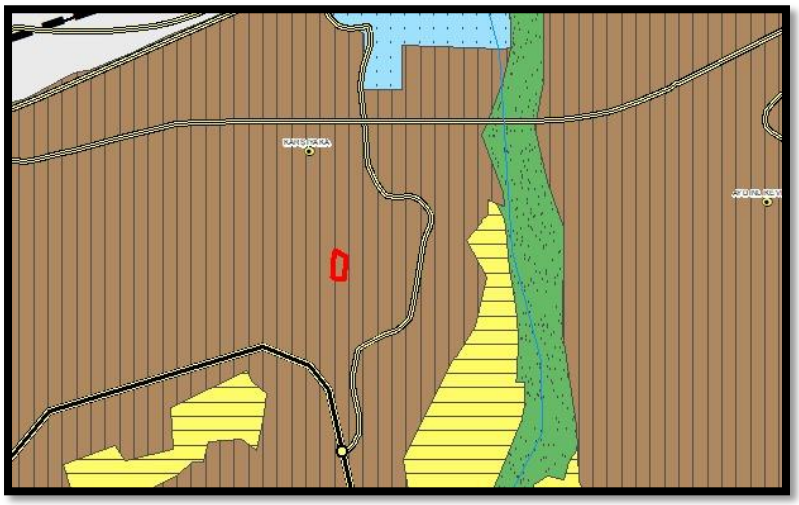
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

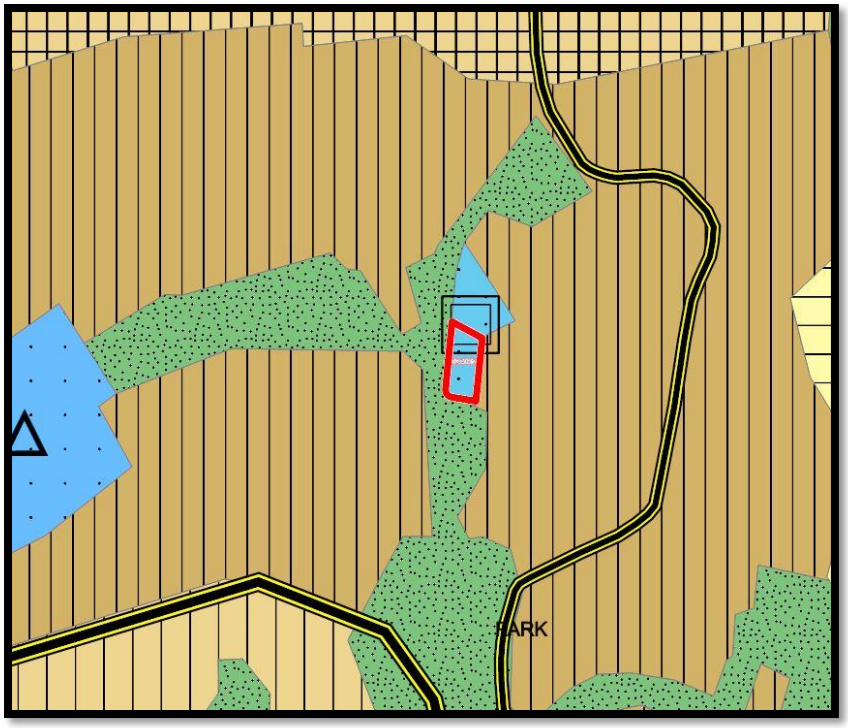
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzenlemeye konu alanın 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

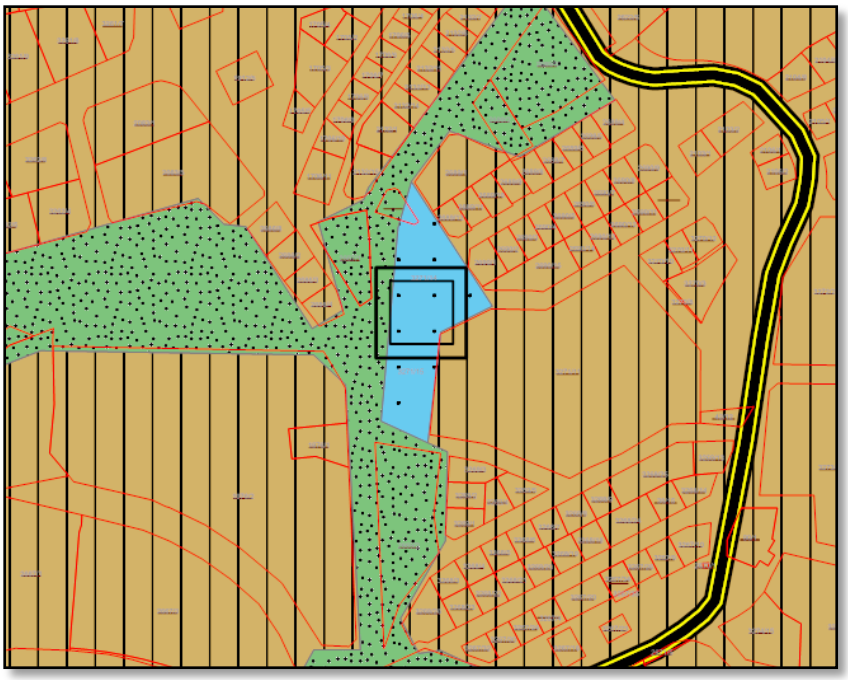


Şekil 7Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan; *"Sağlık Alanı* olarak planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8 Çalışma Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ

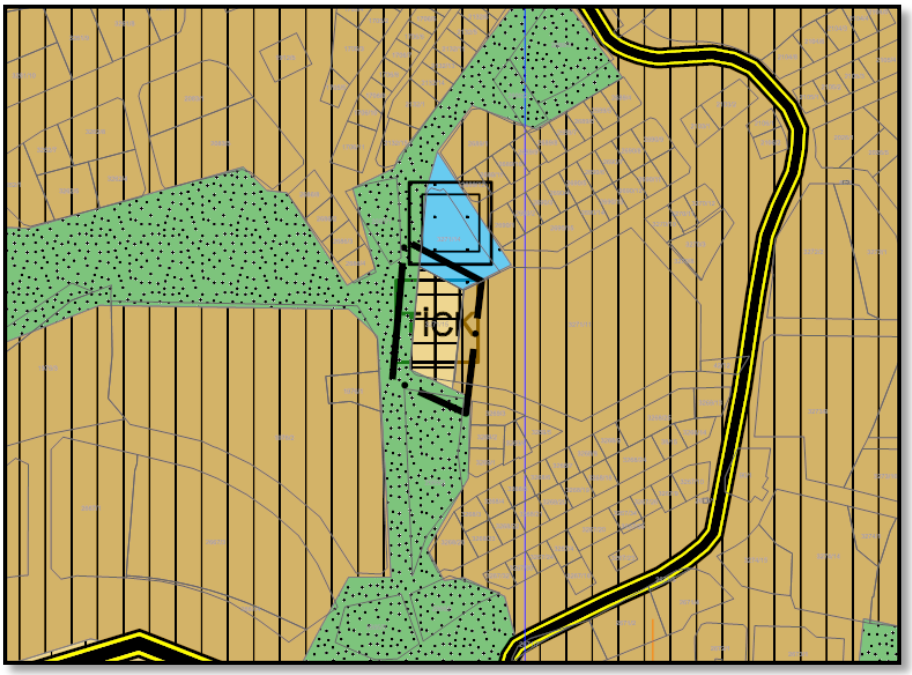
Planlama çalışmasının temel amacı; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parsel üzerindeki arazi kullanım kararının, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığından sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, G43-A-02 nolu halihazır paftaları üzerindeki; 3271 Ada 15 parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

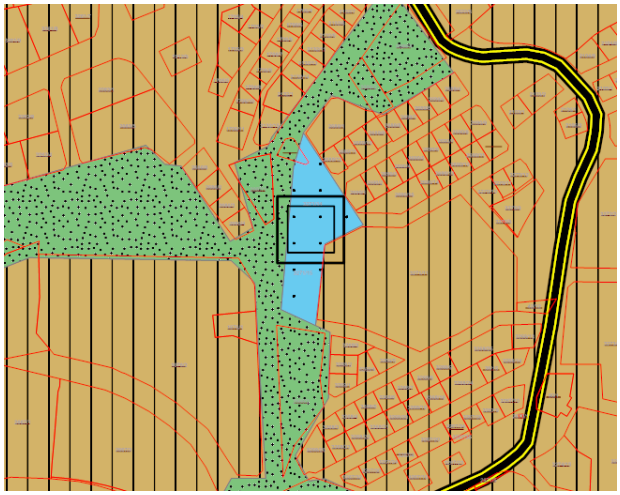
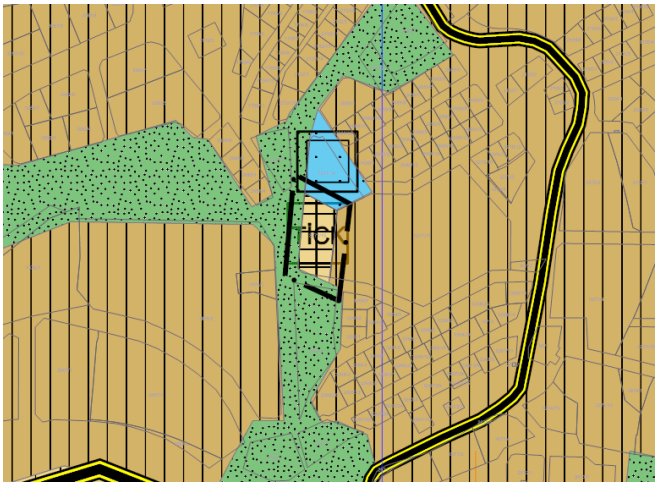
Bu plan, mer'i üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.



Şekil 9 1/25000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan planlama alanı Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parseli içermekte olup konut + ticaret alanı olarak planlanmıştır.

MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
	

Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

4. PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesinin meclisince onanan "1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ" ne göre uygulama yapılacaktır.